

TALOYHTIÖN PALOVAROITINOPAS

**Turvallisuus, lainsäädäntö ja
oikean varoittimen valinta**

Johdanto



Merkittävässä osassa huoneistopalojen tapauksia on todettu, että varoittimia ei ollut ollenkaan tai ne eivät toimineet.

Vastuu taloyhtiön palovaroittimista siirtyy lakimuutoksella 1.1.2026 alkaen taloyhtiöille. Tämän vuoksi taloyhtiöiden tulee varmistaa, että palovaroittimet ovat kunnossa ja asennettu sekä huollettu asianmukaisesti.

Tämä opas on suunniteltu taloyhtiön hallituksille ja isännöitsijöille, jotka haluavat varmistaa, että paloturvallisuus on ajan tasalla ja että lakimuutoksen mukaiset velvoitteet täyttyvät.

Opas ei ole pelkkä säädösten lista vaan kokosimme yhteen:

- Mitä sinun tulee taloyhtiön asioita hoitavana tietää
- Mitkä ovat omat vastuusi asiassa
- Miten valitset oikeat hälyttimet
- Miten hankinta kannattaa toteuttaa.

Oppaan sisältö

OSA 1

Lainsäädäntö ja vastuukysymykset tiiviisti

Lainsäädäntö asettaa vaatimuksia taloyhtiölle. Käytännössä hallituksen vastuulla on varmistaa, että taloyhtiön toiminta täyttää lain vaatimukset. Viime kädessä hallituksen tulee valvoa, että taloyhtiössä on huolehdittu palovaroittimien asianmukaisesta asennuksesta ja että ne ovat toimintakuntoisia. Vastuuta ei voi jättää ohjeistuksella osakkaille tai asukkaille.

Tämä osa vastaa tiivistetysti siihen, miten varmistat, että taloyhtiö on hoitanut lakisääteiset velvoitteensa palovaroitinten suhteen.

OSA 2

Palovaroittimien hinnat ja tekninen vertailu

Palovaroittimissa on paljon eroja – samaten siinä, millainen varoitin on toimiva missäkin tilassa. Erot vaikuttavat luonnollisesti myös kustannuksiin.

Tässä osassa käydään tiiviisti läpi, millainen ratkaisu on taloudellisesti ja teknisesti järkevin.

OSA 3

Miten valmistella ja tehdä hankinta?

Palovaroitinten hankinnassa kannattaa huomioida muutakin, kuin neliömäärä ja lain vaatimien hälytinten määrä.

Paloturvallisuudessa kyse on ihmisten ihmisistä ja isoista omaisuuseristä, joten asiaa ei kannata hoitaa sinne päin.

Tässä osassa käymme läpi, mitä kannattaa ottaa huomioon ja miten hankinta ja ylläpito kannattaa hoitaa.

OSA 1

Lainsäädäntö ja vastuukysymykset tiiviisti



Miksi tämä opas on tärkeä?



Taloyhtiön hallituksen jäsenen vastuu perustuu asuntoyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen. Oikeuskäytännön valossa hallituksen vastuuta tarkastellaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti. Tämän vuoksi on tärkeää, että hallitus ja sen jäsenet hoitavat tehtävänsä huolellisesti.

Mikäli taloyhtiön isännöitsijä hoitaa käytännön asioita eteenpäin, hallituksella on viime kädessä vastuu valvoa sitä, että asiat tulevat hoidetuksi asianmukaisesti ja että toiminta täyttää lain vaatimukset.

Johdon huolellisuusvelvoitteen laiminlyönti voi johtaa vahingonkorvausvelvollisuuteen.

Vahingonkorvausvelvollisuuden mukaan hallituksen jäsenen on korvattava vahinko, jonka hän on huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle.

Koska tulipalojen aiheuttamat vahingot voivat olla suuria ja osaa vahingoista ei voida korvata mitenkään, on keskeistä, että pelastuslain vastuumuutos ymmärretään oikein ja siihen suhtaudutaan riittävällä vakavuudella.

Taloyhtiön vastuut palovaroittimien suhteen

Alla on tiivistetty, mistä taloyhtiöllä on todellisuudessa vastuu palovaroittimien osalta. Listaa kannattaa tarkastella siitä näkökulmasta, hoitaako hallitus asioita myös käytännössä vai valvooko hallitus, että isännöitsijä tai huoltoyhtiö tekee tarvittavat muutokset.

Pelastuslaki (379/2011, muutos 2024) määrää, että 1.1.2026 alkaen:

1. Taloyhtiö vastaa palovaroittimien hankinnasta ja kunnossapidosta kaikissa huoneistoissa.
2. Asukas on velvollinen testaamaan varoittimen säännöllisesti ja ilmoittamaan vioista, mutta osakkaat ei enää vastuussa hankinnasta tai uusimisesta. (Tarkoittaa käytännössä, että taloyhtiöllä on oltava prosessi tiedonkeruuta ja varoittimien toiminnan varmistamista varten.)
3. Taloyhtiö ei voi siirtää vastuuta takaisin asukkaille, vaikka asukkaat olisivat halukkaita ostamaan omat varoittimensa.

Jos varoittimet eivät ole kunnossa ja tulipalo syttyy:

- Taloyhtiö voi joutua korvausvastuuseen henkilövahingoista ja kiinteistövahingoista.
- Vakuutusyhtiö voi evätä palovahinkojen korvaukset, jos voidaan osoittaa, että palovaroittimet eivät olleet toimintakuntoisia.

Mitä tapahtuu, jos varoittimet eivät toimi ja taloyhtiö laiminlyö velvoitteet:

- Hallitus voi joutua vastuuseen, mikäli huolellisuusvelvoitetta on rikottu.
- Vakuutusyhtiö voi evätä korvaukset.
- Pahimmillaan hallitus joutuu vastaamaan myös henkilövahingoista.

Laki, velvoitteet ja hyvät käytänteet

Olemme koonneet alle listan käytänteistä, joita noudattamalla taloyhtiö varmistaa, että huolellisuusvelvoite tulee täytetyksi ja lain vaatimukset toteutuvat.

1. Varoittimien vähimmäismäärä on 1 kpl / alkava 60 m². Huomioi, että yhdellä varoittimella ei välttämättä saavuteta parasta mahdollista paloturvallisuutta.

2. Varoittimet tulisi sijoittaa niin että hälytysääni kantautuu koko asuntoon, erityisesti makuuhuoneisiin, ja mieluusti yhteisiin porraskäytäviin. Kaksikerroksissa asunnoissa jokaiseen kerrokseen tulee vähintään yksi varoitin.

3. Sijoita palovaroittimet makuuhuoneisiin ja eteiseen, keskelle tilaa esteettömään paikkaan.

4. Huolto ja uusiminen on taloyhtiön vastuulla. Taloyhtiön tulee uusita varoitin vähintään 10 vuoden välein.

5. Taloyhtiön tulee seurata varoittimien käyttöikää ja toimintakuntoa. Hallituksen oikeusturvan näkökulmasta seuranta kannattaa dokumentoida.

6. Toimita kunnolliset ohjeet osakkaille palovaroitimiin liittyen. Ohjeet riippuvat siitä, millaiset hälyttimet hankitaan.

7. Varoittimien tulee olla EN14604-standardin mukaisia.

OSA 2

Palovaroittimien hinnat ja tekninen vertailu



Palovaroittimien tyypit – mikä sopii taloyhtiölle?

→ **Taloyhtiöiden käyttöön on käytännössä tarjolla kolme järkevää perustyyppiä. Käymme alla läpi näiden kunkin hyvät ja huonot puolet.**

1. Paristokäyttöiset palovaroittimet

Helposti asennettavat ja huolettavat palovaroittimet ovat yksinkertaisin ja edullisin tapa hoitaa velvoitteet kuntoon. Vaikka markkinoilla olevat paristokäyttöiset hälyttimet ovat hyvin varmatoimisia, sisältyy patterikäyttöiseen laitteeseen aina isompi riski kuin muihin hälyttimiin.

- + Helppo asentaa mihin tahansa
- + Asennus on nopeampi ja halvempi kun kytkentä töitä ei tarvitse tehdä
- Hälytin on helppo irrottaa katosta
- Patteri voi loppua tai hälytin vikaantua helpommin kuin muut mallit
- Ei ilmoita automaattisesti vikaantumista

2. Verkkovirtaan kytketyt varoittimet

Verkkovirtaan kytkettävät varoittimet ovat luotettavampia kuin patterikäyttöiset. Verkkovirran ja varmennuspariston yhdistelmä on jo kohtuullisen luotettava yhdistelmä tulipalon sattuessa. Hinnaltaan verkkovirralla toimivat ovat hieman patterikäyttöisiä kalliimpia.

- + Luotettavuus parempi kuin patterikäyttöisissä
- Asennukseen tarvitaan aina sähkömies
- Paikkaa ei voi valita vapaasti koska tarvitaan 230V jännite
- Ei ilmoita automaattisesti vikaantumista

3. Etävalvottavat palovaroittimet

Etävalvottavat laitteiden tärkein ominaisuus on se, että ne ovat aina jokaisen vuorokauden päivänä ja tuntina käyttökunnossa. Etävalvottavat hälyttimet antavat aina ilmoituksen, mikäli ne eivät ole käyttökunnossa tai ne on esimerkiksi irrotettu katosta tai peitetty.

- + Ilmoittaa automaattisesti vioista, irrotuksesta, peittämisestä ja paristojen loppumisesta.
- + Saatavilla 10 vuoden akulla, jolloin asennus on helppoa
- + Ei kasvata ylläpitokuluja 10 vuodelle järjestelmien tai tarkastusten osalta (Valoram toimittamana)
- + Automaatiikka pitää huolen siitä, että valvonta ja toimintavarmuus ovat kunnossa
- Laitteiden hankintahinta ja valvontajärjestelmä maksavat enemmän kuin perusmalliset varoittimet

Kustannusvertailu – mikä ratkaisu on taloudellisesti järkevin?

→ Erilaisten varoitinten hinnat voivat vaihdella paljonkin alueellisesti ja riippuen tarjoajasta. Jotta taloyhtiönne pystyy ennakoimaan kustannuksia ilman suurta tarjouskierrosta, päätimme avata hinnoittelua esimerkkien kautta.

Alla olevien esimerkkien lisäksi varoitinten ajantasaiset hinnat ovat nähtävillä verkkosivuillamme osoitteessa valoram.fi. Tarkasta ajantasaiset hinnat ennen hankintaa.

Paristokäyttöiset varoittimet

Halvin alkuinvestointi, korkeammat ylläpitokustannukset

- Hinnat alkaen, asennettuna 28,00 € sis. alv 25,5 %.
- Varoittimet tulee tarkastaa ja kokonaiskustannuksiin kannattaa laskea mukaan säännölliset tarkastukset

Verkkovirtaan kytketyt varoittimet

Keskitasoinen investointi, vaatii varoitinten sähköasennuksen

- Hintaa alkaen, asennettuna 49,00 € sis. alv 25,5 %.
- Varoittimet tulee tarkastaa ja kokonaiskustannuksiin kannattaa laskea mukaan säännölliset tarkastukset

Etävalvottavat varoittimet

Kallein investointi alussa, mutta pitkällä aikavälillä kustannustehokkain

- Alkuinvestointi luokkaa 3 200 – 8 300 € riippuen asuntojen määrästä
- Yksi etävalvottava varoitin maksa 132,00 € kpl asennettuna sis. alv 25,5 %
- Etävalvonta ja palvelu on maksuton, eikä 10 vuoden tarkastusjaksolla synny testaus- tai valvontamaksuja toimintakunnon tarkistamiseksi (järjestelmälle tarvitaan nettiliittymä)

→ Laske hinnat täältä: valoram.fi/palovaroitin

OSA 3

**Miten valmistella ja
tehdä hankinta?**



Mitä hankintaa valmisteltaessa tulee ottaa huomioon?

→ **Pohjimmiltaan kyse on siitä, miten paljon hankinnassa halutaan painottaa turvallisuutta ja minkä verran varoitinten ylläpidon ja tarkastamisen vaivannäölle lasketaan hintaa. Eri taloyhtiöille sopivat erilaiset varoittimet.**

Etävalvottava vai erikseen tarkastettava varoitin?

Käytännössä ensimmäinen valinta tapahtuu etävalvottavan (ei tarkastuksia) ja erikseen tarkastettavien varoitimien välillä. Etävalvottavan järjestelmän etu on aina käyttökunnossa olevat varoittimet ja pienet kustannukset käytön aikana koska erillisiä tarkastuksia ei tarvita.

Ennen kaikkea etävalvottavat laitteet vähentävät kaikkea osakkaiden ja isännöitsijän työtä, minkä vuoksi ne sopivat hyvin yhtiöihin, joissa on vaihtuvia vuokralaisia ja asioita hallitaan kauempaa.

Paristokäyttöinen vai verkkovirtavarmistettu varoitin?

Muihin varoitinmalleihin (paristokäyttöiset ja verkkovirtavarmistettut varoittimet) sisältyy enemmän riskejä ja työtä, mutta edullisemmat hankintakustannukset ovat monesti houkutteleva peruste. Eri vaihtoehtoja joudutaan tavallisesti tarkastelemaan sähkön saatavuuden mukaan, sillä hintaero on pieni.

Pääasiassa kaikki markkinoilla olevat hyväksytyt varoitinmallit ovat melko luotettavia ja varmatoimisia. Kunhan tarkastukset hoidetaan ajallaan ja oikealla tavalla, riskit voidaan minimoida.

Kannattaa kuitenkin huomioida, että tässä tapauksessa taloyhtiöllä on syytä olla selkeä prosessi varoitinten tarkastamiseksi ja tarkastusten dokumentointiin.

Näin toteutat palovaroittimien uusinnan oikein

→ **Alla on käytännön ohjeita palovaroitinhankinnan toteuttamiseen.**

Toimintasuunnitelma:

1. Halutaanko hankkia lain edellyttämä määrä (yksi hälytin per 60 m²) vai panostetaanko turvallisuuteen?
2. Alan turvallisuutta edistävät asiantuntijat pitävät lähtökohtana paljon pienempää neliömäärää kuin hälytin per alkava 60 m². Paremmiin turvallisuutta edistävänä asennustapana voidaan pitää:
 - a. Pienissäkin asunnoissa yksi varoitin eteiseen ja yksi makuuhuoneeseen.
 - b. Suuremmissa yksi ulko-ovelle johtavalle reitille ja yksi kuhunkin makuuhuoneeseen ja lisäksi tulee huomioida, jos kerroksia on useita.

3. Mikä on hankinnan budjetti ja millainen on haluttu tai kiinteistössä tarvittu turvallisuuden taso? Näitä tarkastelemalla saadaan määriteltä, millainen varoitintyyppi valitaan.

4. Kilpailutuksen muistilista
 - a. Varmista, että toimittajan tuotteet täyttävät viranomaisstandardit (EN14604).
 - b. Varmista, että toimittajalla on kokemusta asennuksista ja että toimittaja osaa huomioida taloyhtiön osakkaat ja tilojen käyttäjät asennuksen aikana.
 - c. Varmista jo tarjousvaiheessa, että toimitus sisältää dokumentoinnin ja hyvät ohjeet varoittimille.
 - d. Ole riittävän ajoissa liikenteessä, jotta kaikki on kunnossa 1.1.2026 mennessä. Kaikkien toimittajien kapasiteetti tulee olemaan tiukka vuoden 2025 lopulla.

Ota yhteyttä ja varmista taloyhtiösi turvallisuus!



Valoram on taloyhtiöiden varoitin-, valaistus- ja sähköautojen latausjärjestelmien ammattilainen. Olemme toimineet vuodesta 2012 ja toimittaneet ajan saatossa lähes 3 000 palovaroitinta asennuksineen.

Tunnumme taloyhtiöiden tarpeet ja ymmärrämme erilaisten yhtiöiden ja tilojen erityispiirteet. Mikäli mietitte, millainen varoitinjärjestelmä (tai yhdistelmä erilaisia varoitintyyppejä) taloyhtiönne käyttöön kannattaa valita, neuvomme mielellämme.

Saat kauttamme niin paristo-, verkkovirta- kuin etävalvottavat palovaroittimet. Asennamme, ohjeistamme ja dokumentoimme kaikki toimitammamme järjestelmät. Näin varmistamme, että taloyhtiössänne nukkuvat hyvin niin asukkaat kuin hallitus.



Juha Heiskanen

Toimitusjohtaja ja yrittäjä

045 127 1130

juha.heiskanen@valoram.fi



Kaarin Lännpää

Asiakkuusvastaava

050 372 2788

kaarin.lannenpaa@valoram.fi

www.valoram.fi

valoram@valoram.fi

VALORAM