



Bostadsbolag kan öka säkerheten för alla boende:

Skaffa brandvarnare till alla lägenheter

- Om det börjar brinna hos grannen, är det farligt även för andra boende. Brand är en av de största riskerna för bostadsfastigheter och orsakar ofta omfattande skador. Brandvarnare saknades eller var ur funktion i cirka 63 procent av de dödliga bränderna (SPEK undersöker 24, 2021).
- Alla kan inte själva ta hand om brandvarnarna i sin lägenhet. Ett bostadsbolag kan förbättra säkerheten för alla boende genom att skaffa och installera brandvarnare i varje lägenhet och sköta underhållet av dem. En fungerande brandvarnare ger tid för inledande brandsläckning och räddning.
- En brandvarnare blir gammal och måste bytas ut minst vart tionde år. Varnarens och batteriets funktion ska kontrolleras regelbundet.

Brandvarnare är ett av de mest effektiva sätten att minska dödliga bränder och minska de ekonomiska skadorna

Omkring 3 000 bostadsbränder bryter ut i Finland varje år. Cirka 1 500 av dessa inträffar i lägenhet eller radhus. Varje år dör cirka 50 personer i bränder och omkring 600 personer skadas. (Räddningsväsendets fickstatistik s. 14, 28. [LÄNK](#)).

En fungerande brandvarnare är ett av de effektivaste sätten att minska dödliga bränder och brandskador. En brand är alltid livshotande för den boende i lägenheten och alla grannar. En brand kan sprida sig eller avge giftig rökgas in i byggnaden och övriga lägenheter. Dessutom kan de skador orsakas av värme, rök och släckningsvatten göra byggnaden obebodlig i flera månader och upp till ett år. En allvarlig brand orsakar alltid stora störningar för hela bostadsbolaget.

Fungerande brandvarnare i varje lägenhet ger de boende tid att rädda sig själva och ofta väcker de även grannarna i händelse av en olycka. Grannarnas fungerande brandvarnare är också din säkerhet. Brandvarnare som inte fungerar eller saknas utsätter alla boende i fastigheten för fara.

Bostadsbolagens ansvar och skyldigheter i fråga om brandvarnare skiljer sig åt

I gällande lagstiftning åläggs bostadsbolagen olika skyldigheter i fråga om brandvarnare. Nyare bostadshus som beviljats bygglov efter 1.2.2009 har brandvarnare anslutna till elnätet och bostadsbolaget ansvarar för underhåll och förnyelse av dessa. Hyresgästens uppgift är att testa enhetens funktionalitet och att rapportera fel på brandvarnare till bostadsbolaget.

Byggnader för vilka bygglov beviljades före den 1.2.2009 har ofta huvudsakligen batteridrivna brandvarnare som installerats av de boende själva, och bostadsbolaget har inga skyldigheter gällande dem. Köp av batteridrivna brandvarnare, batteribyte, funktionstestning och byte av utrustningen till nya är de boendes eget ansvar.

Räddningsmyndigheten följer upp brandvarnarnas funktion och frånvaro med de uppgifter som finns tillgängliga i samband med bostadsbränder.

Enligt räddningsmyndighetens databas PRONTO för åren 2016-2020:

- I genomsnitt uppstod 1 650 bostadsbränder i hus med två eller fler lägenheter.
- Brandvarnaren fungerade i cirka 50 procent av fallen, med hänsyn till de fall där brandvarnarnas funktion är känd.
- Brandvarnare saknades, fungerade inte eller var utan batteri i 50 procent av fallen, sammanlagt vid nästan 700 lägenhetsbränder varje år.

SPEK har också undersökt brandvarnarnas funktion eller avsaknad (SPEK undersöker 24 [LÄNK](#)):

- Brandvarnare saknades eller fungerade inte i 70 procent av hyresbostäderna där fastighetsägaren inte ansvarar för brandvarnarna (s. 41).
- I 63 procent av de dödliga bränderna mellan 2009 och 2018 saknades brandvarnare, den fungerade inte eller hade inget batteri, med hänsyn till de fall där brandvarnarens funktion är känd. (s. 26).
- Som jämförande information från Förenta staterna: Brandvarnare som är anslutna till elnätet eller vars strömförsörjning har säkrats på annat sätt fungerar i 94 procent av fallen (s. 39).

Brand är den största risken för människor i behov av särskilt stöd – det är också svårast för dem att ta hand om en brandvarnare

En brand kan uppstå hemma hos vem som helst. Statistiskt sett har personer med begränsad funktions- och uppmärksamhetsförmåga på grund av sjukdom, ålder eller rusmedelsanvändning störst risk för att dö eller skadas i bränder. (Branddöd och räddning av människor i bränder s. 58. [LÄNK](#)).

Av samma anledning, kan dessa människor ofta ha svårt att installera eller byta ut brandvarnaren eller dess batteri, men alla kan ha samma problem; man saknar stege eller rätt verktyg för installationen, brandvarnarens hölje sitter för hårt för att öppnas eller man på annat sätt inte kan eller klarar av det. För att fungera korrekt ska brandvarnaren sitta i taket, men platsen medför dessa utmaningar för underhållet.

Bostadsbolagets syfte är att erbjuda alla boende en säker boendemiljö. Installation av brandvarnare samt tidsbestämt underhåll av dem ökar säkerheten för alla boende.

Förordningen föreskriver ett minsta antal brandvarnare, men fler brandvarnare ökar säkerheten

Användning av brandvarnare regleras i lagar och förordningar. Brandvarnaren ska vara CE-märkt och reagera på rök. (Statsrådets förordning om brandvarnarens tekniska egenskaper [LÄNK](#)).

Minst en brandvarnare ska finnas i bostaden per påbörjat 60 m² på varje våningsplan eller etage. (Inrikesministeriets förordning om placering och underhåll av brandvarnare [LÄNK](#))

Enligt räddningslagen är bostadsinnehavaren skyldig att se till att lägenheten är utrustad med ett tillräckligt antal brandvarnare eller annan utrustning som så tidigt som möjligt upptäcker en begynnande brand och varnar dem som befinner sig i lägenheten. (Räddningslag 379/2011 [LÄNK](#))

Bostadsbolaget ansvarar för att förnya och underhålla brandvarnare som är anslutna till elnätet, men deras funktionalitet bör också testas regelbundet av den boende.

Flera brandvarnare i bostaden ökar säkerheten. Det lönar sig att installera en brandvarnare åtminstone i varje sovrum och korridor som leder ut.

En föräldrad eller defekt brandvarnare gör inte sitt jobb

TSäkerhets- och kemikalieverket Tukes undersökningar ([LÄNK](#)) har visat att brandvarnarnas rökkänslighet och ljudvolym kan försämrats med åren. Enligt Tukes instruktioner ska brandvarnare förnyas senast vid 10 års ålder, om inte tillverkaren har markerat en kortare livslängd på brandvarnaren.

De boende kan ofta vara omedvetna om hur gammal brandvarnare de har till sitt förfogande.

Det tydligaste vore att bostadsbolaget bytte ut brandvarnarna i alla lägenheter samtidigt. Då skulle alla brandvarnare fungera enligt anvisningarna och korrekt placerade. Sedan 2010 är brandvarnare märkta med ett av tillverkaren rekommenderat förnyelsedatum. Intervallet för byte av brandvarnare är 5–10 år.

Bostadsbolaget skulle också kunna leverera nya batterier till boende årligen och hjälpa dem byta batteriet vid behov. Även i denna lösning är det de boendes ansvar att testa enheten i enlighet med bruksanvisningen och att underrätta bostadsbolaget om eventuella fel.

Årsstämman kan besluta att bostadsbolaget ska låta installera brandvarnare i alla lägenheter

Styrelsen beslutar vilka frågor den ska ta med sig för behandling och beslut vid årsstämman. Även aktieägare har rätt att få ett ärende som hör till årsstämman behandlat av bolagsstämman, om han/hon begär det skriftligen från styrelsen i tillräckligt god tid för att ärendet ska kunna inkluderas i kallelsen till stämman. Ett sådant ärende är till exempel att bostadsbolaget köper in och installerar brandvarnare i alla lägenheter.

Ärendet kan framställas på bolagsstämmans föredragningslista på till exempel följande sätt:

”Husbolaget skaffar och installerar brandvarnare i alla sovrum och utgångar i samtliga lägenheter. Brandvarnare som installerats av husbolaget förnyas när brandvarnarens livslängd går ut eller när en boende anmält att brandvarnaren är defekt. Lägenhetsinnehavarna och de boende är skyldiga att försäkra sig om att brandvarnarna fungerar och att testa dem enligt anvisningarna och på det sätt som föreskrivs i lag och förordningar.”

Efter årsstämmans beslut om inköp och installation av brandvarnare skulle det vara den boendes ansvar att regelbundet övervaka och testa brandvarnarens funktionsskick och att rapportera eventuella fel eller brister till bostadsbolaget. Om den boende försummar att testa funktionsskicket eller inaktiverar brandvarnaren är det på den boendes ansvar, inte bostadsbolagets. I förordningen om placering och underhåll av brandvarnare anges att brandvarnarens funktionsskick ska säkerställas genom regelbunden testning.

Vid behov kan bostadsbolaget leverera batterierna till alla boende och hjälpa till att byta ut batteriet i de fall den boende inte kan göra det.

En bra lösning för bostadsbolagen är en brandvarnare där batteriet är fast och håller under brandvarnarens hela livslängd. Brandvarnare bör också ha en dämpningsknapp för att tysta eventuella falsklarm. Dämpningsknappen förhindrar också att brandvarnare eller batterier lossas.

Bostadsbolaget ansvarar för underhåll av brandvarnare som är anslutna till elnätet

Byggnader som har beviljats bygglov efter 1.2.2009 ska vara utrustade med brandvarnare som är anslutna till elnätet. (ursprunglig förordning: Miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet. Antagen i Helsingfors den 30 juni 2008 [LÄNK](#) samt 38 § i den nu gällande förordningen: Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet [LÄNK](#)).

Bostadsbolaget ansvarar för underhållet av elnätsanslutna brandvarnare som installerats under byggfasen eller av bostadsbolaget, eftersom de anses vara en del av byggnadens elnät. (Lag om bostadsaktiebolag 4:2 [LÄNK](#) "Bolaget ska underhålla aktielägenheternas konstruktioner och isolering. Bolaget är dessutom skyldigt att underhålla värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande grundläggande system.").

I praktiken har byggnader som färdigställda 2010 eller senare brandvarnare anslutna till elnätet. De boende ska se till att enheten används och testas enligt anvisningarna och att fel rapportera till bostadsbolaget.

Även brandvarnare som är anslutna till elnätet måste förnyas minst vart tionde år. Brandvarnare som är anslutna till elnätet har ett batteri eller en ackumulatör som reservkraftkälla. Batteriet ska bytas regelbundet enligt anvisningarna eller då det har laddats ur.

Läs mer: <https://www.spek.fi/sv/brandsakert-bostadsbolag>