



## Anvisning om brandvarnare för ägare till byggnader

## Innehåll

1.Vad förändras och när .....	3
2.För vad ansvarar byggnadens ägare .....	3
3.Rätt att få tillträde till lägenheten .....	4
4.För vad ansvarar den boende .....	4
5.Vad är det bra att göra under övergångstiden.....	5
6.Kan byggnadsägaren ta på sig ansvaret för brandvarnare som den boende skaffat .....	6
7.Vad bör beaktas vid val av brandvarnare .....	6
8.Hur kan man på frivillig väg förbättra brandsäkerheten jämfört med lagstadgad miniminivå .....	7
9.Kan byggnadsägarens ansvar överföras till den boende genom en bestämmelse i bolagsordningen eller hyreskontraktet .....	7
Källor.....	8
Ytterligare information .....	8

---

Publicerad 15.4.2024 av Finlands Fastighetsförbund.

Översatt av Finlands Svenska Fastighetsförening.

## 1. Vad förändras och när

Från ingången av 2026 övergår ansvaret för batteridrivna brandvarnare i bostäder till byggnadens ägare. Ändringen syftar till förbättrad brandsäkerhet. Forskning<sup>1</sup> visar att brandsäkerheten förbättras när ansvaret för brandvarnarna överförs från lägenhetsinnehavaren till byggnadens ägare.

Ändringen anknyter till reformen av räddningslagen som trädde i kraft den 1 januari 2024. I fråga om ansvaret för batteridrivna batterier gäller en övergångstid på två år, varför lägenhetsinnehavarna fortfarande under 2024 och 2025 ansvarar för brandvarnaren.

Under övergångstiden ska byggnadens ägare utreda hur många brandvarnare det behövs i bostäderna. Dessutom ska anskaffningarna och installationerna göras under övergångstiden för att ansvaret rent praktiskt ska kunna övergå till byggnadens ägare genast vid ingången av 2026.

Ändringen gäller endast batteridrivna brandvarnare. I bostadsbyggnader som beviljats bygglov den 1 februari 2009 eller därefter är brandlarmsystemet kopplat till elnätet. Ansvaret för elnätskopplade brandlarmsystem inklusive reservströmkällan, som en del av standardutrustningen, bärs redan i dag av byggnadens ägare. Till denna del förblir ansvaret detsamma, och brandvarnaranvisningen om den här ändringen gäller inte brandvarnare kopplade till elnätet.

## 2. För vad ansvarar byggnadens ägare

Med byggnadens ägare avses i den här anvisningen till exempel bostadsaktiebolag, bostadsrättsbolag och hyreshusbolag.

Byggnadens ägare ansvarar för anskaffning, installation och underhåll av brandvarnare av basmodell. Som underhåll anses även att vid behov byta batterier eller ackumulatorer som utgör strömkälla för brandvarnarna. Det är viktigt att utan dröjsmål reagera på felanmälningar från de boende, och det är bra att dokumentera anmälningarna och de vidtagna åtgärderna.

*Med brandvarnare avses en anordning som upptäcker rök och ger akustiskt larm. Med brandvarnare av basmodell avses i den här anvisningen i princip batteridrivna brandvarnare som byggnadens ägare har låtit installera. Om byggnadens ägare dock beslutar att installera brandvarnare som är kopplade till elnätet i bostäderna anses också dessa brandvarnare vara brandvarnare av basmodell som byggnadens ägare ansvarar för.*

Byggnadens ägare är skyldig att se till att bostäderna förses med ett tillräckligt antal brandvarnare eller andra anordningar som så tidigt som möjligt upptäcker en begynnande eldsvåda och varnar dem som finns i bostaden. Tidpunkten för när brandvarnarna har anskaffats och när batterier och brandvarnare bytts ska dokumenteras i underhållsboken.

Byggnadens ägare ansvarar för att det skaffas och installeras minst en brandvarnare för varje begynnande yta på 60 m<sup>2</sup> på varje våning i en bostad.

---

1 SPEK och ARA undersökning av brandsäkerheten i hyreshusbolag  
[https://issuu.com/spek\\_ry/docs/spek\\_tutkii\\_24?fr=sTYzZDMyNjUxODg](https://issuu.com/spek_ry/docs/spek_tutkii_24?fr=sTYzZDMyNjUxODg)

Byggnadens ägare är däremot inte skyldig att installera brandvarnare som är kopplade till elnätet i byggnader där bygglovets har fått före den 1 februari 2009. Om ägaren så vill är det möjligt att göra det.

Byggnadens ägare ansvarar inte för den boendes ytterligare brandvarnare, oavsett om de har specialfunktioner eller inte.

### **3. Rätt att få tillträde till lägenheten**

Byggnadens ägare eller dennes företrädare har rätt att få tillträde till en lägenhet när det är nödvändigt på grund av skyldigheten att anskaffa och installera brandvarnare eller hålla dem i funktionsdugligt skick

Besöket ska ordnas inom skälig tid och vid en tidpunkt som passar lägenhetsinnehavaren, om inte arbetet är brådskande eller av en sådan art att det kräver något annat.

### **4. För vad ansvarar den boende**

Den boende ansvarar för att testa de brandvarnare som installerats i lägenheten enligt byggnadsägarens anvisningar. Enligt säkerhets- och kemikalieverket Tukes anvisningar räcker det att brandvarnare testas en gång i månaden. Det är bra att byggnadens ägare påminner de boende om att testa brandvarnaren då och då. Den boende ansvarar också för behövlig rengöring av brandvarnaren i samband med städning.

Den boende ska utan dröjsmål anmäla upptäckta fel i brandvarnaren till byggnadens ägare. Det kan till exempel handla om att brandvarnaren inte fungerar när den testas, ger felaktiga larm eller har lossnat från fästet.

Den boende får inte avlägsna batteriet ur brandvarnaren eller brandvarnaren från sitt ställe. Den boende får inte heller utföra några åtgärder på brandvarnaren som är till skada för brandvarnarens funktion. Man får till exempel inte måla brandvarnaren när till exempel taket målas.

Ansvaret för brandvarnare med specialfunktion

En brandvarnare med specialfunktion kan vara till exempel en brandvarnare som larmar med ljus eller vibration i stället för med ljudsignal eller ett brandlarmsystem som ingår i ett inbrottslarmsystem.

I den här anvisningen avses med brandvarnare med specialfunktion alla brandvarnare som avviker från de brandvarnare av basmodell som byggnadens ägare har valt.

Den boende ansvarar för alla brandvarnare med specialfunktion. Ansvaret gäller anskaffning, installation, underhåll och testning av brandvarnare med specialfunktion.

Byggnadens ägare installerar brandvarnare av basmodell i bostäderna också då den boende låter installera brandvarnare med specialfunktion. De brandvarnare med specialfunktion som den boende ansvarar för är således ett tillägg till brandvarnarna av basmodell och ersätter dem inte.

Man behöver inte anmäla om att man installerar en brandvarnare med specialfunktion till byggnadens ägare om brandvarnaren inte kopplas till elnätet.

Om brandvarnare med specialfunktion installeras i elnätet och om man i samband med installationen gör ändringar i hur elledningarna i lägenheten dras, ska det göras en skriftlig anmälan om ändringsarbete om installationen. Efter det ska man invänta svar och tillstånd från byggnadens ägare innan installationen görs.

Välfärdsområdet ansvarar i huvudsak för de kostnader som tjänsterna för personer med funktionsnedsättningar orsakar. En boende med hörselnedsättning som har skaffat en brandvarnare med specialfunktion eller en tilläggsdel till brandvarnaren i sin bostad kan ha rätt att av välfärdsområdet få ersättning som täcker kostnaderna.

## 5. Vad är det bra att göra under övergångstiden

Övergångstiden avser åren 2024 och 2025. Allra först ska byggnadens ägare ta reda på hur många brandvarnare det behövs i bostäderna.

Under övergångstiden ska brandvarnarna även anskaffas och installeras i alla bostäder. Det är viktigt att avsätta tillräckligt med tid för att sköta saken för att det ansvar som åläggs byggnadsägaren ska kunna verkställas från ingången av 2026.

Under övergångstiden kommer anskaffningen av batteridrivna brandvarnare att avsevärt överskrida det årliga genomsnittet hittills. Det är möjligt att det i synnerhet i slutet av övergångstiden till och med tidvis kan bli brist på brandvarnare.

Det är bra att precisera avtalet om fastighetsservice och tydligt konstatera till vilka delar servicebolaget ansvarar för installationen av brandvarnare och bytet av batterier och brandvarnare.

Om brandvarnarna installeras av en extern servicetillhandahållare till exempel inom ramen för en grundläggande renovering, ska man i avtalshandlingarna fästa uppmärksamhet vid att de brandvarnare som installeras ska uppfylla de angivna egenskaper som behandlas närmare i anvisningens avsnitt 8.

Servicebolagen och andra aktörer som installerar brandvarnare kan inte installera alla brandvarnare som behövs i bostäderna samtidigt. Sålunda är det inte önskvärt att lämna anskaffningen och installationen av brandvarnare till slutet av 2025.

Ansvaret övergår inte automatiskt förrän vid ingången av 2026, men det kan emellertid vara ändamålsenligt att överföra ansvaret för brandvarnarna till byggnadsägaren genast när de har installerats.

Om byggnadens ägare skaffar och låter installera brandvarnarna i god tid före 2026, är det bra att bolagets bolagsstämma eller styrelse och i hyresförhållanden hyresvärden som äger byggnaden uttryckligen för tydlighetens skull beslutar om och meddelar de boende om att byggnadens ägare genast när brandvarnarna har installerats ansvarar för dem.

## 6. Kan byggnadsägaren ta på sig ansvaret för brandvarnare som den boende skaffat

Det är också möjligt att förfara så att byggnadens ägare övertar ansvaret för de brandvarnare som de boende redan tidigare har installerat i bostäderna. I så fall bör man först försäkra sig om att brandvarnarna överensstämmer med kraven, att de finns i tillräckligt antal och hur lång brandvarnarnas och batteriernas återstående användningstid är. Det här kommer närmast i fråga och kan vara ändamålsenligt endast i byggnader med få bostäder och när brandvarnarna i dem har en avsevärd återstående användningstid.

I praktiken är det sannolikt avsevärt enklare och mer ändamålsenligt att byggnadens ägare i ens något större bolag byter alla brandvarnarna på en gång. Då vet man med säkerhet att alla brandvarnarna överensstämmer med kraven och hur lång den återstående användningstiden är för både brandvarnarna och batterierna i dem, och man kan i fortsättningen se till att alla batterier och brandvarnare byts ut samtidigt.

## 7. Vad bör beaktas vid val av brandvarnare

Byggnadens ägare väljer de brandvarnare som ska installeras i bostäderna.

Enligt en utredning<sup>2</sup> av Tukes från 2021 var 71 procent av brandvarnarna på den finska marknaden batteridrivna och 29 procent kopplade till elström.

Enligt samma utredning var merparten av brandvarnarna, 90 procent, optiska. Utöver optiska brandvarnare finns det dessutom joniserande brandvarnare. Både optiska och joniserande brandvarnare installeras i taket.

De valda brandvarnarna ska uppfylla standarden SFS-EN 14604. Brandvarnarnas överensstämmelse med kraven påvisas genom CE-märkning. Byggnadens ägare kan lita på att en CE-märkt brandvarnare uppfyller de krav som ställs på brandvarnare.

Dessutom ska brandvarnarna numera märkas med antingen brandvarnarens sista användningsdatum eller dess tillverkningsdatum. Vid anskaffning av brandvarnare är det bra att kontrollera att de inte har legat i lager länge, och att inte en avsevärd del av brandvarnarens eller batteriets användningstid har löpt ut. Med andra ord är det bra att kontrollera brandvarnarens tillverkningsdatum eller sista användningsdatum.

Vid valet av brandvarnare är det bra att förutom överensstämmelsen med kraven och priserna även beakta hur ofta batterierna och själva brandvarnaren behöver bytas.

Det finns brandvarnare på marknaden som förutsätter byte av batteri varje år. Det finns också brandvarnare där batterierna håller 5 eller till och med 10 år. Också brandvarnarna behöver bytas ut senast 10 år efter att de installerats. Det är bra att uppmärksamma dessa saker när brandvarnarna skaffas för att minska behovet av besök i lägenheterna.

Genom att byta batterier och brandvarnare hos alla i god tid, undviks onödiga larm. Samtidigt minskar behovet av att besöka enskilda bostäder när den boende har varit tvungen att anmäla fel i brandvarnaren till byggnadens ägare.

---

2 Säkerhets- och kemikalieverket har i flera år genomfört en enkät bland tillverkarna och importörerna för att utreda hur stort antal produkter som släppts ut på marknaden, RP 106/2023 rd.

Dessutom bör man när brandvarnare skaffas försäkra sig om att deras manualer är tydliga, entydiga och begripliga. Det bör vara enkelt och säkert för den boende att testa brandvarnaren enligt tillverkarens anvisningar.

## **8. Hur kan man på frivillig väg förbättra brandsäkerheten jämfört med lagstadgad minimnivå**

Byggnadens ägare ansvarar för att det skaffas och installeras minst en brandvarnare för varje begynnande yta på 60 m<sup>2</sup> på varje våning i en bostad.

Genom att utöka antalet brandvarnare från det angivna minimikravet och genom att placera en brandvarnare i till exempel varje sovrum i bostaden är det möjligt att på frivillig väg förbättra brandsäkerheten jämfört med miniminivån.

Närmare anvisningar och rekommendationer om brandvarnarnas antal<sup>3</sup> och placering<sup>4</sup> har utfärdats av Räddningsbranschens Centralorganisation i Finland (SPEK).

Koldioxid- och temperaturvarnare är produkter som kompletterar säkerheten. Om man vill kan man förbättra brandsäkerheten med dem, men man bör komma ihåg att de inte ersätter de brandvarnare som räddningslagen förutsätter.

## **9. Kan byggnadsägarens ansvar överföras till den boende genom en bestämmelse i bolagsordningen eller hyreskontraktet**

I varken räddningslagen, lagen om bostadsaktiebolag, lagen om hyra av bostadslägenhet eller lagen om bostadsrättsbostäder tas det inte ställning till lagarnas inbördes företräde. Det är således oklart vilken betydelse en eventuell bestämmelse i bolagsordningen eller ett villkor i ett hyreskontrakt har i fråga om ansvaret för batteridrivna brandvarnare.

Syftet med reformen av räddningslagen, det vill säga att förbättra brandsäkerheten och bevara tydliga ansvar, rekommenderar vi inte att ansvaret för brandvarnarna överförs från byggnadens ägare till den boende. Rekommendationen gäller både bestämmelser i bolagsordningen och hyreskontrakt.

Även om ansvaret för brandvarnarna överförs till aktieägaren i bolagsordningen, ansvarar bolaget i egenskap av ägare till byggnaden trots detta från ingången av 2026 för att det finns ett tillräckligt antal funktionsdugliga brandvarnare som uppfyller kraven i bostäderna i förhållande till externa aktörer utanför avtalsförhållandet. Detsamma gäller situationer där ansvaret för brandvarnarna överförs från den hyresvärd som äger bostaden till hyrestagaren.

Dessutom blir det svårare för byggnadens ägare att efter överföringen av ansvaret försäkra som om ett tillräckligt antal brandvarnare, deras överensstämmelse med kraven och deras funktionsduglighet.

3 <https://www.spek.fi/sv/sakerhet/brandsakert-bostadsbolag/antal-brandvarnare/>

4 <https://www.spek.fi/sv/sakerhet/brandsakert-bostadsbolag/brandvarnarens-placering/>  
(Anvisningar och rekommendationer om antalet brandvarnare och placeringen av dem)

## Källor

Ändring av räddningslagen 436/2023 (23.3.2023), i synnerhet räddningslagens 17 §

Inrikesministeriets förordning om placering och underhåll av brandvarnare 239/2009, i synnerhet förordningens 3 §

## Ytterligare information

Underhåll och byte

Närmare information bland annat om hur brandvarnare ska testas

<https://tukes.fi/sv/produkter-och-tjanster/anordningar-inom-raddningsvasendet/brandvarnare>

Närmare information om hur man bör agera vid brand

<https://www.spek.fi/sv/sakerhet/brandsakerhet-i-hemmet/gor-sa-har-om-det-borjar-brinna>

Vanliga frågor om brandvarnare

<https://intermin.fi/sv/raddningsvasendet/forebyggande-av-olyckor/brandskyddsanordningar>

Anvisningen har utarbetats i ett samarbete mellan Finlands Fastighetsförbund rf, Kiinteistö omistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen opiskelija-asunnot (SOA ry) och Vuokralaiset VKL ry.

