



Turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointi kiinteistöissä

Kristel Laas

2019 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointi kiinteistöissä

Kristel Laas
Turvallisuusjohtamisen
koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Kesäkuu, 2019

Kristel Laas

Turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointi kiinteistöissä

Vuosi 2019

Sivumäärä 62

Organisaation turvallisuuden perustason määrittelee lainsäädäntö. Turvallisuutta sääntelevän oikeuden tuntemus mahdollistaa oikeudellisten velvoitteiden asianmukaisen hoitamisen, jolloin sääntöjen tahattomasta rikkomisesta aiheutuvat haitat voidaan minimoida.

Tämän laadullisen tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten organisaation turvallisuustoiminnan lainmukaisuutta kiinteistöissä arvioidaan. Tutkimus perustuu asiakastoimeksiantoon, jossa kohteena on suuri kiinteistösijoitusyhtiö ja yhtiön kiinteistössä 21 saman toimialan vuokralaista. Toimeksiantajan päätavoitteena oli turvallisuusyhteistyön kehittäminen vuokralaisten kanssa osapuolten yhteisillä turvallisuuden osa-alueilla. Tärkein yksittäinen tavoite oli selvittää, onko toimeksiantajan turvallisuustoiminta lainsäädännön edellyttämällä tasolla.

Yleisten oikeusperiaatteiden mukaan jokaisen toiminnanharjoittajan on selvitettävä ja tunnettava toimintaansa liittyvät säädökset sekä säädöksistä johdetut velvoitteet sekä noudattaa niitä tunnollisesti. Hypoteesina olikin oletus siitä, että turvallisuustoiminnan perustason lainsäädäntövelvoitteet ovat toimeksiantajan tiedossa ja täyttyvät arvioitikohteissa kaikilta osin.

Toimeksiannon esiselvityksessä ei löytynyt olemassa olevaa menetelmää, jota olisi voinut käyttää organisaation turvallisuustoimintojen lainmukaisuuden arvioinnissa. KATAKRI-kriteeristö jouduttiin hylkäämään, sillä se ei perustu voimassa olevaan oikeuteen.

Tutkimuksen teoreettisen perustan muodostaa oikeuslähteoppi, eli turvallisuustoimintaa sääntelevä voimassa oleva oikeus. Keskeisenä analysointimenetelmänä on lainoppiin perustuva norminmukaisen toiminnan arviointi. Tutkimusaineistona ovat kohdeorganisaatioiden turvallisuudesta vastaavien kyselyvastaukset. Keskeisin analyysi perustuu saatujen vastausten ja lainsäädännöstä luotujen kriteerien keskinäiseen vertailuun. Aineistosta etsittiin vastausta sille, täyttyvätkö turvallisuustoiminnan lainsäädäntövelvoitteet. Lisäksi arvioitiin vastaajien tietämystä kriteerikohtaisista vastuutahoista ja selvitettiin, onko näkemyksissä eroja.

Johtopäätöksenä todetaan, että kyselytutkimuksen perusteella saatiin yleiskuva toimeksiantajan turvallisuustoiminnan lainsäädäntövaatimusten toteutumisesta sekä osapuolten näkemyksistä vastuunjaossa. Tuloksista ei voida selvästi päätellä, ovatko turvallisuustoimenpiteet riittäviä. Turvallisuustoiminnan lainsäädäntövelvoitteet eivät kuitenkaan täyttyneet riittävästi tai niiden täyttymisestä ei saatu riittävää varmuutta. Hypoteesi ei siis pitänyt paikkaansa.

Tutkimuksen keskeisin haaste oli johdonmukaisen, turvallisuustoiminnan arviointimenetelmän puuttuminen. Tutkimuksen aikana kehitettiin TULA - kriteeristö, joka on ainoa keino lainsäädäntövaatimusten tunnistamiseksi ja arvioimiseksi. Kriteeristö on vielä kehitysvaiheessa ja nykyään siinä on yli 3000 organisaatioiden turvallisuustoiminnan arviointiin luotua kriteeriä.

Asiasanat: kiinteistösijoitusyhtiö, kiinteistö, turvallisuustoiminta, lainsäädäntövelvoitteet, selonottovelvollisuus, TULA-kriteeristö

Kristel Laas

The legality evaluation of the security management in real estates

Year 2019

Pages

62

The base level of the security in an organization is determined by legislation. The knowledge of the law regulated by security (management) permits the juridical commitment of the appropriate stewardship, whereupon the harm caused by unintended violation of the rules can be minimized.

The goal of this qualitative study is to clarify how the legality of the organization's security management in a real estate is evaluated. The study is based on a client assignment, where the target is a large financial real estate organization and their property's 21 tenants. The main goal of the client was the improvement of the security co-operation with the tenants in a mutual sector between both parties. The most important target was to clarify if the client's security management is on a level required by the legislation.

According to the general principle of law, the person who controls the facility must know the acts and obligations associated with his or her practices, and follow them religiously. The hypothesis was that the basic level's legislative obligations of the security management are known by the client and will be filled in the targets of evaluation in every way.

The preliminary study of the assignment did not find an existing method that could have been used in the organization's legal evaluation of the security management. The KATAKRI criteria had to be abandoned because it is not based on a valid law.

The theoretical basis of the study is formed by doctrine of the source of law for regulating the security management. The pivotal method of analysis is based on standard juridical evaluation of operation. The research material is based on the inquiry answers by the target organizations' responsible parties for safety. The key analysis is based on the relative comparison between the answers received and the legislative criteria. The aim was to find out in the material, whether the legislative obligations of the security management were fulfilled. In addition, the knowledge of the respondents were evaluated what came to the criterion specific of responsible parties and clarify if there were differences between opinions.

In conclusion, it can be stated that based on the survey, an overview was received of the realization of the client's security management legislative requirements and the views of the parties what comes to the division of responsibilities. Based on the results, it cannot clearly be deduced whether the safety measures were satisfactory. The legislative obligations of the security management were not sufficiently met, or there was insufficient assurance of their fulfilment. The hypothesis was therefore not correct.

The main challenge of the study was the lack of a coherent security management evaluation method. During the study, the TULA -criteria was developed, which is the only way to identify and evaluate legislative requirements. It is still in the stage of development and today it has over 3000 created criteria to evaluate security management.

Keywords: financial real estate company, real estate, security management, legislative obligations, duty of investigation TULA -criteria

Sisällys

1	Johdanto	5
2	Tutkimusprosessi kohdeorganisaation kiinteistöissä	7
3	Tutkimuksen tausta	9
3.1	Tutkimuksen käsitteet	9
3.2	Aiemmat tutkimukset ja opinnäytetyöt.....	11
3.2.1	Kansallinen turvallisuusauditointikriteeristö KATAKRI	11
3.2.1.1	KATAKRI-kriteeristön ensimmäinen versio 2009	12
3.2.1.2	KATAKRI-kriteeristön päivitysversio 2011	12
3.2.1.3	KATAKRI-kriteeristön kokonaisuudistus 2015	13
3.2.2	Omatoimisen varautumisen vaatimuskriteeristö	14
3.2.3	Omatoiminen varautuminen ja pelastustoiminta -kriteeristö.....	14
3.3	Turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointi kiinteistöissä	15
3.4	Tutkimuksen rajaus	16
3.4.1	Rajaus organisaatioiden osalta	16
3.4.2	Rajaus turvallisuustoiminnan osalta kiinteistöissä	17
3.4.3	Rajaus turvallisuustoiminnan vastuiden osalta	18
3.4.4	Rajaus turvallisuustoiminnan lainsäädäntövelvoitteiden osalta	19
4	Tutkimuskysymys ja menetelmä	21
4.1	Tutkimuskysymys.....	21
4.2	Aineistonkeruumenetelmä	23
4.3	Oikeuslähdeoppi ja lainoppi tutkimusmenetelminä	25
5	Tutkimusaineisto	31
6	Aineiston analyysi	35
6.1	Turvallisuusvelvoitteiden täyttyminen	35
6.2	Näkemykset vastuiden jakautumisesta kaikkien vastaajien osalta.....	38
7	Johtopäätökset kyselytutkimuksesta	40
7.1	Vastaus tutkimuskysymykseen	40
7.2	Kyselyn tulosten hyödyntäminen asiakaskohteessa	41
7.3	Tutkijan loppusanat	43
	Lähteet	44
	Kuviot	47
	Liitteet.....	48

1 Johdanto

Turvallisuustoiminnan tulee perustua lainsäädäntöön, mutta organisaatioilla ei ole käytettävissä luotettavaa menetelmää eikä myöskään riittävää osaamista lainsäädäntövaatimusten arviointiin. Turvallisuuden perustason määrittelee lainsäädäntö. Määritelmää ei löydy sellaiseen säädöksistä, standardeista eikä edes oppimateriaaleista, mutta se on kiistaton päätelmä huomioiden, että oikeudellisella sääntelyllä ohjataan yhteiskuntaa ja se koskettaa kaikkia. Lainsäädännöllä säännellään sekä julkista palveluntuotantoa että annetaan mahdollisuus yritystoiminnan harjoittamiseen. Yritystoimintaa harjoittavalle asetetaan lainsäädännöllä kuitenkin lukuisia oikeudellisia velvoitteita. (Nykänen 2013, 13-14.)

Toiminnanharjoittajalle asetetut oikeudelliset velvoitteet kattavat muun toiminnan ohella luonnollisesti myös turvallisuustoiminnan. Toimintaan liittyvät säädösvelvoitteet ovat moninaisia ja osin riippuvaisia siitä, millaista toimintaa organisaatio harjoittaa. Yleisten oikeusperiaatteiden mukaan jokaisen toiminnanharjoittajan, kuten esimerkiksi yrityksen, valtion, kunta, yhdistys, jne. on selvitettävä ja tunnettava toimintaansa liittyvät säädökset, säädöksistä johdetut velvoitteet sekä noudatettava niitä tunnollisesti (Nykänen 2013, 23 - 24). Tällä tarkoitetaan periaatteellista selonottovelvollisuutta. Oikeusperiaatteella tarkoitetaan sääntöjen ohella sovellettavaa, velvoittavaa oikeusnormia, jolla on kirjoittamattomana oikeusäntönä periaatteellinen ja perustava merkitys oikeussäännön tulkinnassa (Laakso 1990, 121). Korkeimman oikeuden (KKO) ennakkopäätöksen (KKO 2017:98) mukaisesti elinkeinoharjoittajalle asetetusta selonottovelvollisuudesta seuraa, ettei hän pääsääntöisesti voi tehokkaasti vedota tietämättömyyteensä sillä perusteella, että hän on saanut sittemmin virheelliseksi osoittautunutta tietoa yksityiseltä taholta, kuten esimerkiksi asianajajaltaan.

Organisaatioiden johdolta ja esimiehiltä sekä turvallisuus-, palvelu- ja kiinteistöpäälliköiltä edellytetään muiden vaatimusten ohella yhä useammin myös turvallisuuteen liittyvän lainsäädännön tuntemusta. Ilmiö on varsin tuore ja sille on tyypillistä, ettei sen kohteena olevaa oikeudenalaa ole sen paremmin yksilöity. Esimerkiksi työpaikkailmoituksesta ei välttämättä ilmene, edellytetäänkö hakijalta esimerkiksi pelastuslain, maankäyttö- ja rakennuslain, järjestykseläin tai vaikkapa työturvallisuuslain tarkempaa tuntemusta (Senaatti-kiinteistöt, 2019). Organisaation tavoitteena ei kuitenkaan ole rekrytoida juristia vaan riskienhallinnan asiantuntija, joka tuntee organisaation turvallisuustoiminnalle asetetut lainsäädäntövelvoitteet ja kykenee noudattamaan niitä moitteettomasti, jotta vältetään oikeudellisiin velvoitteisiin liittyvien taloudellisten ja imagollisten riskien toteutuminen. Näiden velvoitteiden tunteminen edellyttää riskienhallinnan asiantuntijalta turvallisuusosaamisen ohella myös oikeudellista osaamista (Nykänen 2013, 24).

Turvallisuuspäällikköä rekrytoiva organisaatio kuitenkin harvoin edes tunnistaa, minkälaisista lainsäädäntöosaamista turvallisuuspäälliköltä tulisi vaatia, vaan puhutaan yleisesti turvallisuuden liittyvästä lainsäädäntöosaamisesta (Senaatti-kiinteistöt, 2019). Usein juuri tämän vuoksi myös rekrytointi-ilmoitukset jäävät oikeudenalan osalta yksilöimättä. Tosiasia on, että turvallisuusasiantuntijan tehtävänä suurelta osin on saattaa organisaation turvallisuustoiminta lainsäädännön edellyttämälle tasolle. Ongelmana on kuitenkin se, miten se tulisi tehdä. Ei voi olla niin, että kaikki lainsäädäntövaatimuksiin liittyvät asiantuntijatehtävät, arvioinnit, soveltaminen ja muut vastaavanlaiset, lainsäädäntöosaamista vaativat työtehtävät edellyttäisivät aina oikeustieteellistä tutkintoa. Jo senkin vuoksi, että turvallisuustehtävissä toimivilta edellytetään selonottovelvollisuutta lainsäädäntövaatimusten sisällöstä osoittaa sen, että kyse on aina tehtävä- ja tekijäkohtaisesta oikeudellisesta osaamisesta.

Jokaiselle turvallisuustehtävissä toimivalle on esimerkiksi pelastuslain (379/2011) 4 § 2 momentissa asetettu huolellisuusvelvollisuus, jonka mukaan ”[j]okaisen on mahdollisuuksiensa mukaan valvottava, että hänen määräysvaltansa piirissä noudatetaan tulipalon ja muun onnettomuuden ehkäisemiseksi ja henkilöturvallisuuden varmistamiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä”. Tästä voidaan suoraan johtaa turvallisuustehtävissä toimiville selonottovelvollisuus lainsäädännön sisällöstä. Tässä tutkimuksessa pyritään nimenomaan tuottamaan turvallisuustehtävissä toimiville sellaista tietoa ja menetelmä, joiden avulla he kykenevät selvittämään turvallisuustoiminnan lainsäädännön vaatimukset.

2 Tutkimusprosessi kohdeorganisaation kiinteistöissä

Tämän tutkimuksen keskeisin tavoite on selvittää, **miten turvallisuustoiminnan lainmukaisuutta voidaan arvioida kiinteistöissä**. Tutkimus perustuu toimeksiantoon, jossa tärkein tavoite oli selvittää kohdeorganisaation senhetkisen turvallisuustoiminnan lainsäädäntövaatimusten mukainen nykytila. Kohdeorganisaatio on suuri kiinteistösijoitusyhtiö ja vuokranantaja, joka omistaa yli 400 suurta kiinteistöä eri puolella Suomea. Yhtiöllä on näissä kiinteistöissä 21 saman toimialan päävuokralaista, joiden käytössä on suurin osa tiloista.

Hypoteesina oli oletus siitä, että lainsäädännön määrittelemän turvallisuustoiminnan perustason velvoitteet ovat toimeksiantajan tiedossa ja täyttyvät arvioitikohteissa kaikilta osin. Tähän oletukseen on voitava päätyä jo siksikin, että organisaatiot pyrkivät ja niiltä edellytetään toiminnan lainmukaisuutta kaikkien toimintojen osalta. Näin on esimerkiksi taloushallinnossa, jossa kirjanpitoa säännellään useissa eri säädöksissä ja kirjanpidon laillisuutta valvotaan oma-toimisesti sisäisen tarkastuksen ja tilintarkastuksen avulla. Tällöin oletuksena on, että myös laajalti säänneltyä turvallisuustoimintaa ylläpidetään lainsäädännön vaatimusten mukaisesti.

Toimeksiannon alkaessa tehtiin esiselvitys saatavilla olevasta aineistosta ja käytettävissä olevista menetelmistä turvallisuustoimintaan kohdistuvien säädösvelvoitteiden tunnistamiseksi tai arvioimiseksi. Kohdeorganisaatiolla itsellään oli käsitys, että Kansallinen turvallisuusauditoitinkriteeristö (KATAKRI) tulisi ottaa hanketta ohjaavaksi aineistoksi. KATAKRI kuitenkin osoittautui puutteelliseksi, koska sen sisältö ei vastaa kuin osittain voimassaolevan lainsäädännön vaatimuksiin. Lisäksi KATAKRI on sisällöltään painottunut vain tietoturvallisuustason arviointiin, joten se ei ole hyödynnettävissä sellaisenaan esimerkiksi työturvallisuuden, ympäristöturvallisuuden tai omatoimisen varautumisen toimenpiteiden arvioimiseksi. (Kreus 2019.)

Esiselvityksessä ei lopulta löytynyt mitään valmista aineistoa, jota olisi sellaisenaan voinut hyödyntää organisaation turvallisuustoimintojen lainmukaisuuden arvioinnissa. Toimeksiannon puitteissa jouduttiin siten luomaan uusi menetelmä turvallisuustoimintojen lainmukaisuuden arvioimiseksi. Menetelmässä tuli huomioida organisaation turvallisuustoimintaan kohdistuvien säädösvelvoitteiden tunnistaminen sekä turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointi.

Lainsäädäntöön perustuvien turvallisuusvelvoitteiden tunnistaminen aloitettiin kokoamalla ensin turvallisuustoimintoja ohjaavien säädösten kokonaisuus kohdeorganisaation prosesseissaan määrittelemien turvallisuusosa-alueiden mukaan. Säädöksistä huomioitiin ne, joissa säänneltiin kyseisten turvallisuuden osa-alueiden mukaista toimintaa. Tämän jälkeen säädöksistä poimittiin yksittäiset oikeusnormit, jotka otsikoitiin, muotoiltiin kriteereiksi ja luokiteltiin vastuutahon mukaan, kuten vuokranantajan tai vuokralaisen vastuulla, vuokranantajan ja vuokralaisen yhteisvastuulla sekä kolmannen osapuolen vastuulla. Kullekin kriteerille määriteltiin

painoarvo sen mukaan, millainen seuraamus kriteerin edellyttämien toimintojen laiminlyönnistä aiheutuu. Painoarvo perustuu rikosperusteisiin seuraamuksiin, joita ovat uhkasakko/teettämishenkirangaistus (1), rikkomus (2) tai rikos (3). Lopuksi jokaisen kriteerin yhteyteen avattiin oikeusnormin velvoittamat turvallisuustoimenpiteet sekä taustalla vaikuttava lähde.

Lopullisessa kyselyssä kriteerit muotoiltiin avoimiksi kysymyksiksi, joissa pyydettiin kuvaamaan, millä toimenpiteillä kyseisen kriteerin vaatimukset ovat käytännössä toteutettu. Kriteerit eivät ole kysymysmuodossa vaan vastaajaa pyydetään kuvailemaan kriteerin edellyttämää toimintaa. Selkeyden vuoksi käytetään kuitenkin käsitettä kysymys. Kysymystä täydennettiin täyttöohjeella siitä, mitä kullakin kriteerillä haetaan (liite 1). Jokaisen kysymyksen osalta pyydettiin myös vastaajan näkemystä kohdan vastuutahosta.

Tutkimuksessa keskeisenä analysointimenetelmänä on lainoppiin perustuva norminmukaisen toiminnan arviointi. Menetelmä on arkipäivän lain soveltamista, jossa olemassa olevaa toimintaa verrataan lainsäädännön vaatimuksiin ja niiden täyttymiseen. Lainopilla tässä tutkimuksessa tarkoitetaan menetelmää, jossa säädösten sisältöä, eli normiperustaa tulkitaan olemassa olevaan reaalimaailman ilmiöön, eli faktaperustaan.

Tutkimusaineistona ovat kohdeorganisaatioiden (kiinteistöyhtiö sekä vuokralainen) turvallisuudesta vastaavien henkilöiden kyselyvastaukset. Keskeisin analyysi on tehty vertaamalla vastauksia lainsäädännöstä luotuihin kriteereihin. Vaatimusten täyttymistä on arvioitu neliportaisella asteikolla; 1. ei täyty (0-25 %), 2. täyttyy osittain 25-50 %), 3. täyttyy lähes (50-75 %) tai 4. täyttyy kokonaan (75-100 %).

Aineistosta on etsitty vastausta sille täytyvätkö turvallisuustoiminnoissa lainsäädännön vaatimukset. Aineistoa on tulkittu myös määrällisin menetelmin kokonaisnäkemysten saamiseksi. Varsinaisesta tilastollisesta tutkimuksesta tässä yhteydessä ei ole kyse, vaan tilastollisilla menetelmillä havainnollistetaan lainopin kautta saatuja tuloksia.

Vastuunjaon osalta vastaajaa pyydettiin arvioimaan, kuuluuko kyseisen kriteerin turvallisuusvelvoitevastuu hänen taustaorganisaatiolleen, organisaatioiden yhteisvastuulle vai jollekin muulle. Analysoinnissa ei ollut relevanttia arvioida sitä, onko vastuutaho määritelty oikein vai väärin. Toimeksiantaja halusi ensisijaisesti selvittää, onko näkemyksissä eroja.

Tässä tutkimuksessa käytettiin 86 kriteeriä. Tutkimushankkeen jälkeen kriteeristöä on laajennettu merkittävästi useilla uusilla säädöksillä ja niistä luoduilla kriteereillä. Kriteeritietokannassa oli kesäkuussa 2019 noin kolmetuhatta kriteeriä.

3 Tutkimuksen tausta

Kun on kyse lainsäädäntövaatimuksista, niin tavallisilla kvantitatiivisilla tai kvalitatiivisilla menetelmillä ei kyetä vastaamaan tämän tutkimuksen kohteena olevaan tutkimuskysymykseen. Toiseksi, kun lainsäädännön velvoittavuutta selvitetään, niin lain toimeenpanon kohteen, eli turvallisuustehtävissä toimivien henkilöiden on toimittava samalla tavalla kuin toimisi juristi tai esimerkiksi tuomari tehdessään ratkaisua turvallisuustoiminnan laiminlyöntiin liittyvästä oikeustapauksesta. Tästä syystä tässä tutkimuksessa tutkimusmenetelminä ovat oikeustieteen oikeuslähdeopin ja lainopin menetelmät. Oikeuslähdeoppi ja lainoppi eivät voi olla vain oikeusoppineiden työvälineitä.

Kvantitatiivisia menetelmiä käytetään tässä tutkimuksessa vain lainopillista ja kvalitatiivista tutkimusta selventävinä ja täydentävinä menetelminä. Tutkimus ei varsinaisesti sisällä kvantitatiivista osuutta, joten kvantitatiivisia menetelmiä ei tässä tutkimuksessa tämän laajemmin käsitellä. Muutoin tämä tutkimus on laadullinen. Seuraavissa alaluvuissa avataan tutkimuksen keskeiset käsitteet, tarkastellaan aihepiiriin aiempia tutkimuksia, avataan tutkimustehtävän sisältö sekä tutkimuskohteen rajausta.

3.1 Tutkimuksen käsitteet

Tämän tutkimuksen keskeiset käsitteet ovat oikeudellisia johtuen siitä, että tutkimuskohde lainsäädännöllinen. Kokonaan uutena käsitteenä avataan alempana *TULA*, joka on tutkimuksen puitteissa syntyneen kriteeristön jalostus- ja markkinointitarpeisiin kehitetty erisnimi.

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (kiinteistön ulottuvuus). Kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:n mukaan kiinteistöön kuuluvat tilat, tontit, yleiset alueet ja yleisiin tarpeisiin erotetut alueet. Kiinteistöön katsotaan kuuluvaksi myös sille pysyvästi rakennetut rakennukset ja rakennelmat. Tässä tutkimuksessa kiinteistöllä tarkoitetaan vuokranantajan omistamaan maa-aluetta ja sillä olevia rakennuksia, jotka on kokonaisuutena vuokrattu vuokralaisille.

Kriteerillä tarkoitetaan imperatiivissa kirjoitettua vaatimusta (edellytetään näyttöä kriteerin täyttymisestä).

Lainoppi (oikeusdogmatiikka) on voimassa olevan oikeuden systematisointia ja tulkintaa sekä oikeusperiaatteiden punnintaan keskittyvä tieteenala. (Aarnio 1978, 52).

Normityypeillä tarkoitetaan kieltonormeja, käskynormeja sekä toimivaltanormeja. (Laakso, 1990, 16-17).

Oikeuslähdeoppi määrittelee lainopissa käytettävät aineistolähteet, joita ovat vahvasti velvoittavat, heikosti velvoittavat sekä sallitut oikeuslähteet. (Aarnio 1989, 220-221).

Oikeusnormi on oikeusjärjestykseen kuuluva sääntö tai periaate, joka oikeuttaa ja velvoittaa yksittäisen oikeussubjektien ja viranomaisten käyttäytymistä ja toimintaa. Oikeusnormi asettaa kriteerit, joilla käyttäytymistä arvioidaan oikeudellisesti. Oikeusnormit ilmenevät kirjoitettuna oikeussääntöinä, kuten esimerkiksi lakien pykälät. (Hirvonen 2012, 58-60.)

Oikeussääntö on synonyymi oikeusnormille. (Hirvonen 2012, 72.)

Säädöksiä ovat lait ja asetukset - tasavallan presidentin asetukset, valtioneuvoston asetukset ja ministeriön asetukset - sekä ministeriöitä alempien viranomaisten antamat oikeussäännöt. (Lain kirjoittajan opas, 2013, 273).

Säännöksellä tarkoitetaan lain, asetuksen tai määräyksen kohtaa, eli pykälää. (Lain kirjoittajan opas, 2013, 303).

TULA on lyhenne, joka muodostuu sanoista turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointi. Lyhennettä ei sellaisenaan käytetä tässä tutkimuksessa, mutta se on kehitetty ja sitä on käytetty tutkimuksen taustalla olevan asiakasorganisaation kehittämistyössä; hankkeen puitteissa on rakennettu ensimmäinen kriteeristö - TULA-kriteeristö - organisaation turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointia varten. Tavanomainen näkökulma jonkin yksittäisen oikeusnormin täyttämiseksi on esimerkiksi pelastuslaista tuleva velvoite pelastussuunnitelman laatimisesta, johon vastataan laatimalla pelastussuunnitelma. TULA-näkökulma on kuitenkin laajempi ja siinä toteutetaan järjestyksenmukaisesti tietyt toimenpiteet, kuten selvitetään kaikki omatoimista varautumista sääntelevät oikeusnormit, laaditaan oikeusnormien perusteella omatoimisen varautumisen kriteerit, tunnistetaan vastuutahot, arvioidaan toiminta ennalta toiminnalle asetettujen lainsäädäntövaatimusten perusteella sekä päätetään omatoimisen varautumisen toimenpiteet.

Yleiset opit ovat oikeusjärjestyksessä olevia kirjoitettuja ja kirjoittamattomia oikeussääntöjä. Oikeuden yleiset opit ovat eräänlainen oikeuden kollektiivinen muisti, joka ohjaa oikeudellista ratkaisutoimintaa. (Siltala 2003, 68).

3.2 Aiemmat tutkimukset ja opinnäytetyöt

Tämän tutkimuksen tietopohjaa on haettu erilaisista turvallisuusjohtamista käsittelevistä standardeista, kuten ISO 28000 (2007 E, 4), ISO/IEC 27001:fi (2006, 14), ISO 14001 (2004, 16), OSAS 18001:fi (2007, 20), ISO 22000 (2006, 20), ISO 31000 (2009, 9). Mainituissa standardeissa muun muassa sitoutetaan selvittämään ja noudattamaan vähintään soveltuvien lakien sekä määräysten vaatimuksia.

Lisäksi kartoitettiin turvallisuusjohtamista käsitteleviä tietokirjoja sekä muun muassa turvallisuusauditointia ja auditointia käsittelevää kirjallisuutta. Näiden ohella tutustuttiin Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön omatoiminen varautuminen ja pelastustoiminta -auditointikriteeristöhankeen loppuraporttiin (Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK 2010) sekä itse kriteeristöön, jota ei koskaan julkistettu.

Tutkimuksen keskeisimpinä tietolähteinä toimivat kansallisen turvallisuusauditointikriteeristön (KATAKRI) kaikki kolme, vuosilta 2009, 2011 sekä 2015 julkaistua versiota, Kreusin (2019) julkaisematon artikkeli, joka käsittelee KATAKRI-kriteerien soveltumista tietoturvallisuuden säädösperusteiseen arviontiin sekä Hynysen (2011) opinnäytetyö, jonka puitteissa laadittiin ammattikorkeakoulujen omatoimisen varautumisen ja pelastustoiminnan auditointiin soveltuva kriteeristö.

Kartoitetun aineiston, haastattelujen, tutkimuksen taustalla olevan kohdeorganisaation sekä omakohtaisen kokemuksen perusteella tuli ilmeiseksi, ettei tutkimuksen kohteesta - organisaatiolle asetettujen turvallisuustoiminnan lainsäädäntövelvoitteiden arvioinnista - ole aiempaa tutkimusta, selvitystä tai kriteeristöä. Siihen heikosti liittyviä tutkimuksia on muutamia tai sellaisia, joissa lainsäädäntövelvoitteita sivutaan osittain, kuten esimerkiksi KATAKRI, mutta sellaista tutkimusta tai kriteeristöä, jolla tutkimuskohteena olevien organisaatioiden turvallisuustoiminnan lainmukaisuutta voisi arvioida, ei ole.

3.2.1 Kansallinen turvallisuusauditointikriteeristö KATAKRI

Ensimmäinen kansallinen turvallisuusauditointikriteeristö valmistui vuonna 2009 osana hallituksen sisäisen turvallisuuden ohjelmaa (STO). Kriteeristö valmisteltiin puolustusministeriön johdolla yhteistyössä viranomaisten ja elinkeinoelämän kanssa. Vastuu KATAKRI:n jatkohallinnoinnista ja päivityksestä siirrettiin tämän jälkeen sisäministeriölle, jonka koordinoimana vuonna 2011 valmistui KATAKRI:n ensimmäinen päivitysversio. Sisäasiainministeriön asettaman työryhmän esityksestä keskeiset ministeriöt, kuten valtiovarainministeriö, ulkoministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, sisäasiainministeriö, puolustusministeriö ja valtioneuvoston

kanslia päättivät tammikuussa 2014, että päävastuu KATAKRI:n ylläpidosta ja hallinnoinnista siirtyy ulkoministeriössä toimivalle Kansalliselle turvallisuusviranomaiselle (National Security Agency, eli NSA). Vuonna 2015 KATAKRI uudistettiin kokonaan, jolloin myös sen rakenne ja käytötapa muuttuivat. Kyseessä ei siis ole vuoden 2011 version päivitys vaan mittava kokonaisuudistus. KATAKRI-nimi päätettiin kuitenkin säilyttää, koska se on käytössä vakiintunut ja tunnettu. (Puolustusministeriö 2015).

3.2.1.1 KATAKRI-kriteeristön ensimmäinen versio 2009

KATAKRI-kriteeristön mukaan kriteeristön ensisijainen tavoite oli yhtenäistää viranomaistointoja silloin, kun viranomainen toteuttaa organisaatiossa kohteen turvallisuustason todentavan tarkastuksen, turvallisuusauditoinnin. Kriteeristö keskittyi ainoastaan ns. security-turvallisuuteen. Kriteeristön toinen päätavoite oli auttaa organisaatioita sekä myös viranomaisia sidosryhmineen omassa sisäisessä turvallisuustyössään. Tästä syystä kriteeristöön sisällytettiin viranomaisvaatimuksista erilliset ulkopuoliset lähtötason suositukset, joista toivottiin poimittavaksi kulloinkin käyttökelpoisia turvallisuuskäytänteitä. Organisaatio voisi näitä suosituksia noudattamalla edetä tarvittaessa viranomaisvaatimusten tasolle. (Elinkeinoelämän keskusliitto, sisäasianministeriö, puolustusministeriö, ulkoministeriö, viestintävirasto 2009, 1).

KATAKRI-kriteeristö ensimmäinen versio jakautui neljään pääosioon: hallinnollinen turvallisuus (turvallisuusjohtaminen), henkilöstöturvallisuus, fyysinen turvallisuus ja tietoturvallisuus. Jokaiseen osioon kohdistui kolmiportainen, ehdoton vaatimusluokittelu; perustaso, korotettu taso ja korkea taso. Näiden lisäksi kriteeristöön sisällytettiin lähtötason suositukset. (Elinkeinoelämän keskusliitto ym. 2009, 1.)

Kriteeristön vaatimuksissa huomioitiin useat valtionhallinnolla käytössään ja valmisteilla olleet, yhteiskunnan elintärkeiden toimintojen turvaamisen alaan liittyvät vaatimusmäärittelyt sekä erityisesti valtiovarainministeriön johdolla valmistellut tietoturvallisuuden ja varautumisen kokonaisuuksia linjaavat ohjeistot. Lisäksi pyrittiin huomioimaan mahdollisimman pitkälle myös samanaikaisesti valmistelussa olleiden valtionhallinnon tietoturvallisuusasetuksen ja Euroopan Unionin uuden turvallisuusregulaation linjaukset. Kriteeristöä täydennettiin lisäksi kansainvälisillä tietoturvallisuusvelvoitteilla sekä turvallisuusselvityksiä säätäviin lakeihin sisältyvillä menettelyillä. (Elinkeinoelämän keskusliitto ym. 2009, 1.)

3.2.1.2 KATAKRI-kriteeristön päivitysversio 2011

Turvallisuusauditointikriteeristö KATAKRI päivitysversiossa aiemmin tietoturvallisuusosioon sisältyneet muiden osioiden alaan kuuluneet vaatimukset siirrettiin kuhunkin erityisosioon,

kuten esimerkiksi laitetilavaatimukset vietiin osaksi fyysisen turvallisuuden vaatimuksia. Pääosiot pysyivät edelleen samoina, eli omina osioina pysyivät hallinnollinen turvallisuus (turvallisuusjohtaminen), henkilöstöturvallisuus, fyysinen turvallisuus ja tietoturvallisuus. Jokaiseen osioon kohdistunut kolmiportainen, ehdoton vaatimusluokittelu - perustaso, korotettu taso ja korkea taso - pysyi niin ikään samanlaisena, mutta aikaisemmat lähtötason suositukset muutettiin päivityksen myötä elinkeinoelämän suosituksiksi. (Elinkeinoelämän keskusliitto ym. 2011, 3.)

Kriteeristön toisen version myötä käynnistettiin myös turvallisuusauditoinnin koulutusohjelmia. Koulutuksen erityistavoitteena oli varmistaa auditoijan osaaminen hyödyntää kriteeristössä mainitsemattomia keinoja tapauksissa, joissa yksittäisen vaatimuksen täyttäminen tai toteuttaminen on vaikeaa taikka mahdotonta. Vaikka konsultointi tai korvaavien keinojen hakeminen ei kuulu itse auditointitoiminnan piiriin, palvelevat ne auditointitapahtumaa sen jatkamiseen tähtäävänä toimena. (Elinkeinoelämän keskusliitto ym. 2011, 3.)

3.2.1.3 KATAKRI-kriteeristön kokonaisuudistus 2015

KATAKRI:n uudistamistyön ohjausryhmässä olivat edustettuina toimivaltaiset viranomaistahot sekä elinkeinoelämän edustajat. Uudistamisen lähtökohtana oli käytettävyyden lisääminen, skaalautuvuus, riskiperusteisuus, vaatimusten läpinäkyvyyden parantaminen sekä osittaisten auditointien mahdollistaminen. Kriteeristön johdannon mukaan ”KATAKRI on viranomaisten auditointityökalu, jota voidaan käyttää arvioidessa kohdeorganisaation kykyä suojata viranomaisen salassa pidettävää tietoa”. Johdannossa todetaan lisäksi, että ”KATAKRI [...] vaatimukset perustuvat voimassaolevaan lainsäädäntöön”. Viranomainen virkatehtävässään käyttää KATAKRI:a arvioidessaan kohdeorganisaation tietoturvaluustoiminnan lainmukaisuutta. Tällöin tulee voida luottaa siihen, että arviointityökalu vastaa voimassaolevan lainsäädännön vaatimuksia. (Puolustusministeriö 2015, 2-3.)

Kreus Juha (2019) on tutkinut Itä-Suomen yliopiston oikeustieteiden laitokselle valmisteilla olevassa monografi-väitöstutkimuksessaan turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointia. Kreus on myös toiminut tämän tutkimuksen kohteena olevan hankkeen projektipäällikkönä. Kreus on ollut mukana ensimmäisen, vuonna 2009 julkaistun KATAKRI-version laadinnassa sekä häneltä on pyydetty lausuntoa uuteen vuoden 2015 KATAKRI-versioon. Kreus on omassa tutkimuksessaan, muun tutkimusaineiston ohella, tehnyt vuonna 2015 tutkimuksen, jossa hän selvittää vuonna 2015 julkaistun KATAKRI-version kriteerien vastaavuutta voimassa olevaan lainsäädäntöön. Tämä tutkimus tulee olemaan osana hänen väitöstutkimustaan.

Kreusin (2019, 19) mukaan vuonna 2015 julkaistu KATAKRI-version 44 kriteerin yhteensä 124 vaatimuksesta kuitenkin vain 17 eli 14 % täyttää tietoturva-asetuksen vaatimukset. Tämän

johtopäätöksen mukaan olettaen siitä, että KATAKRI-kriteeristö perustuu voimassaolevaan lainsäädäntöön, osoittautuu virheelliseksi. Tilanne on ongelmallinen juuri selonottovelvollisuuden näkökulmasta, koska KATAKRI ei vastaa lainsäädännön vaatimuksia, eikä näin ollen sovellu käytettäväksi organisaation turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arvioimiseksi. Jotta toiminta olisi lainmukaista, tulee organisaation itse selvittää turvallisuustoimintaansa liittyvät velvoitteet.

3.2.2 Omatoimisen varautumisen vaatimuskriteeristö

Hynynen (2011) tutkii opinnäytetyössään sitä, kuinka ammattikorkeakoulun omatoimista varautumista ja pelastustoimintaa voidaan sisäisesti arvioida. Tutkimuksen puitteissa laadittiin omatoimisen varautumisen ja pelastustoiminnan vaatimuskriteeristö, joka kattaa seitsemän osa-aluetta (turvallisuusjohtaminen, riskien arviointi ja hallinta, tekninen ja rakenteellinen paloturvallisuus, oppilaitosten turvallisuudesta suosituksia antaneiden työryhmien toimenpide-ehdotukset toimeenpanoa sekä omavalvontaa varten). Yksittäiset kriteerit perustuvat vuonna 2009 julkaistuihin kansalliseen turvallisuusauditointikriteeristö KATAKRI:n, palo- ja rakennuslainsäädäntöön ja sisäasianministeriön asettaman oppilaitosten turvallisuutta tutkineen sekä opetusministeriön asettaman korkeakoulun turvallisuuskäsikirjan luoneen työryhmien raportteihin ja niissä annettuihin toimenpidesuosituksiin. Kriteeristö luotiin, jotta saataisiin johdonmukainen työkalu ammattikorkeakoulujen omatoimisen varautumisen ja pelastustoiminnan tason arvioimiseen ja sen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Lisäksi kriteeristössä on korostettu vakavien väkivaltatilanteiden varalle varautumisen arviointia.

Hynynen toteaa, ettei vuonna 2009 julkaistussa KATAKRI:ssa ole käytännössä juurikaan huomioitu pelastustoimintaa tai omatoimista varautumista muutoin kuin yleisen turvallisuusjohtamisen kautta. Siksi KATAKRI-kriteeristöä voitiin mukailla vain vaatimuskriteeristön turvallisuusjohtamista käsittelevässä osiossa ”Onko korkeakoulun omatoiminen varautuminen ja pelastustoiminta huomioitu turvallisuusjohtamisen näkökulmasta”. (Hynynen 2011, 12.)

3.2.3 Omatoiminen varautuminen ja pelastustoiminta -kriteeristö

Suomen pelastusalan keskusjärjestö (SPEK) on vuonna 2010 luonut osana sisäisen turvallisuuden ohjelman (STO II) toimenpiteitä kansallisen turvallisuusauditointikriteeristön organisaatioiden omatoimisen varautumisen ja pelastustoiminnan tason arvioimiseksi. Kriteeristössä omatoimista varautumista ja pelastustoimintaa on käsitelty turvallisuuden johtamisen, riskien hallinnan, arvioinnin ja kartoituksen, dokumentoinnin, koulutuksen ja perehdytyksen, teknisen paloturvallisuuden, erityistilanteiden ja raportoinnin sekä valvonnan näkökulmista. Sen tavoitteena oli kehittää, yhdenmukaistaa sekä helpottaa viranomaisten ja eri organisaatioiden

omaehtoista tarkastus- ja auditointitoimintaa. Kriteeristössä huomioitiin ensisijaisesti uuden pelastuslain (2011/379) ja -asetuksen vaatimusten täyttäminen ja lisäksi pyritty huomioimaan myös muiden keskeisten organisaation omatoimiseen varautumiseen ja pelastustoimintaan liittyvien velvoittavien säädösten vaatimukset. (Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK 2010, 2.)

Omatoiminen varautuminen ja pelastustoiminta -auditointikriteeristö esitettiin liitettäväksi keväällä 2011 osaksi KATAKRI-kriteeristökokonaisuutta, koska KATARI-kriteeristön vuonna 2009 julkaistussa versiossa ei käsitelty omatoimisen varautumisen ja pelastustoiminnan osioita laisinkaan. (Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK 2010, 2.)

SPEK:in asiantuntija- ja kehittämispalveluiden johtaja Karim Peltonen (2019) arvioi hallinnolisten epäselvyyksien olleen osasyitä siihen, miksi kriteeristöä ei koskaan julkistettu taikka liitetty osaksi KATAKRI:a. KATAKRI valmisteltiin alkujaan puolustusministeriön alaisuudessa, jonka jälkeen vastuu siirtyi sisäasiainministeriölle ja sen jälkeen ulkoministeriön alaisuudessa toimivalle Kansalliselle turvallisuusviranomaiselle. Omatoimisen varautumisen ja pelastustoiminnan auditointikriteeristöhanketta toteutettiin taas osana sisäasiainministeriön sisäisen turvallisuuden ohjelman (STO II) toimenpiteitä. Hallinnonalojen erot saattoivat näin ollen vaikuttaa osaltaan kriteeristön ”unohtamiseen”. Peltosen henkilökohtaisen käsityksen mukaan kriteeristölle ei siis ehkä sittenkään ollut niin selvää tilausta, kuin alussa arvioitiin tai se ei muutoin löytänyt paikkaansa, koska KATAKRI:lla oli jo selkeä ja vakiintunut asema.

3.3 Turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointi kiinteistöissä

Johdantokappaleessa todettiin, että turvallisuuden perustason määrittelee lainsäädäntö. Vaikka määritelmää ei löydy sellaisenaan oikeastaan mistään, ohjataan oikeudellisella sääntelyllä yhteiskuntaa ja se koskettaa kaikkia. Nykyinen oikeudellistunut yhteiskunta rakentuu monilta osin kattavan oikeudellisen sääntelyn ja yksilöiden, yritysten ja julkisyhteisöjen välisen erilaisten oikeustoimien varaan. Kuten valtion, sen erilaisten organisaatioiden, niin myös yksityisoikeudellisten oikeushenkilöiden, kuten yritysten olemassaolo perustuu lainsäädäntöön. Kaikilta yhteiskunnan jäseniltä edellytetään oikeudellisen sääntelykehikon tuntemista vähintään heitä itseään koskettavilta osin. Sillä tarkoitetaan selonottovelvollisuutta. (Nykänen 2013, 14.)

Tutkimustehtävänä on selvittää, miten organisaatioiden turvallisuustoiminnan lainmukaisuutta kiinteistöissä arvioidaan. Jotta turvallisuustoimintaa voitaisiin arvioida, tulee ensin selvittää turvallisuustoimintaa ohjaavat säädökset ja selvittää niistä ne sellaiset oikeusnormit, eli velvoitteet, joita lain sanamuodolla tarkoitetaan. Turvallisuutta sääntelevän oikeuden tuntemus

mahdollistaa oikeudellisten velvoitteiden asianmukaisen hoitamisen ja sääntöjen tahattomasta rikkomisesta aiheutuvat taloudelliset ja imagolliset haitat etukäteen (Nykänen 2013, 14, 24). Velvoitteet ovat kuitenkin moninaisia ja riippuvaisia siitä, minkälaista toimintaa organisaatio harjoittaa. Myös lain sanamuoto vaatii usein tulkintaa, jota ohjaavat omat sääntönsä. (Nykänen 2013, 19, 24.)

3.4 Tutkimuksen rajaus

Tämä tutkimus tarkastelee toiminnan lainmukaisuuden arviointia kiinteistön omistajan (vuokranantaja) näkökulmasta. Lainsäädäntövelvoitteiden vastuutahon osalta tutkimus käsittää myös vuokralaisen näkemyksen, koska tavoitteena on selvittää, kenen vastuulle yksittäiset velvoitteet kuuluvat ja onko näkemyksissä eroja. Arviointiprosessi on rajattu koskemaan Elinkeinoelämän keskusliiton tunnetuksi tekemän yritysturvallisuuden osa-aluejaottelun pohjalta modifioituja turvallisuuden osa-alueita, jotka on määritelty asiakastoimeksiannon omista tarpeista käsin.

3.4.1 Rajaus organisaatioiden osalta

Tutkimuksen kohteena on vuokranantajana toimiva kiinteistösijoitusyhtiö (vuokranantaja) sekä 21 sen omistamissa tiloissa toimivaa, saman toimialan organisaatiota (vuokralainen). Näin ollen tutkimus koskee vain näiden tyyppisiä organisaatioita, jolloin muun tyyppiset organisaatorakennelmat jäävät tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Käytännössä kuitenkin tutkimuksen periaatteita voidaan soveltaa myös muihin organisaatiotyyppisiin huomioimalla tällöin näiden osalta velvoittavat, toimialakohtaiset lainsäädäntövelvoitteet.

Tutkimuskohteena olevan kiinteistösijoitusyhtiön toimintaan kuuluvat myös kiinteistöjen suunnittelu, rakentaminen ja korjaaminen. Tässä tutkimuksessa keskitytään kuitenkin vain vuokraustoimintaan ja kiinteistöjen ylläpitoon normiolosuhteissa. Rajauksen perusteena on muun muassa rakentamiseen liittyvä erityislainsäädäntö sekä se, että rakentamistoimintaa johdetaan eri prosesseilla ja laajalla muulla yhteistoimintaverkostolla, johon eivät kuulu vuokralaiset, kun vain joiltakin osin.

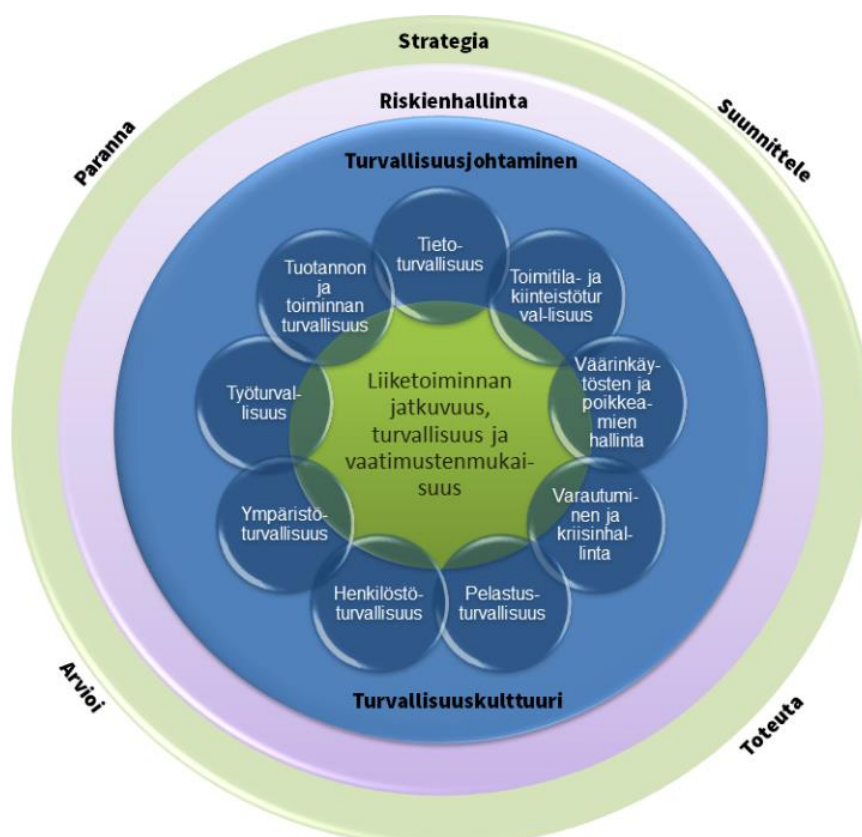
Myöskään kiinteistösijoitusyhtiön vuokralaisten omia, toimialakohtaisia erityisvelvoitteita ei tässä tutkimuksessa erikseen huomioida. Toimeksiantajan tavoitteena tässä hankkeessa oli nimenaan vuokranantajan ja vuokralaisten turvallisuusyhteistyön kehittäminen ensisijaisesti vuokranantajaa velvoittavien turvallisuustoimintojen osalta, jolloin prosessiekonomisista syistä tämän laajempaa tutkimusotetta ei ollut mahdollista soveltaa. Tutkimuksen aikana

myös vuokralaisille syntyi käsitys omien yleisten turvallisuustoimintojen nykytilasta sekä sel-
laisista turvallisuuden osa-alueista, joiden osalta oli tarpeen ryhtyä tarkempiin selvityksiin.

3.4.2 Rajaus turvallisuustoiminnan osalta kiinteistöissä

Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) mukaan yritysturvallisuus tarkoittaa seuraavaa:

”Yritysturvallisuus on yrityksen kaikkien toimintojen turvallisuutta. Yritysturvallisuustoimin-
nalla voidaan suojata yritykselle tärkeitä arvoja kuten henkilöitä, tietoa, mainetta, omai-
suutta tai ympäristöä. Yritysturvallisuuden keskeinen tehtävä on edistää yrityksen kilpailuky-
kyä ja parantaa tuottavuutta. Turvallisuusjohtaminen on osa normaalia yrityksen johtamista.
Tavoitteena ei ole erillinen turvallisuustoiminto, vaan yrityksen toiminnan jatkuvuuden, tur-
vallisuuden ja vaatimustenmukaisuuden varmistaminen kaikissa tilanteissa.” (Elinkeinoelämän
keskusliitto 2019.)



Kuvio 1: Elinkeinoelämän keskusliiton yritysturvallisuusmalli (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019).

EK:n turvallisuusmalli (kuvio 1) käsittää turvallisuuden osa-alueilla pelastusturvallisuuden, varautumisen ja kriisinhallinnan, väärinkäytökset ja poikkeamien hallinnan, toiminta- ja kiinteistöturvallisuuden, tietoturvallisuuden, tuotannon ja toiminnan turvallisuuden, työturvallisuuden, ympäristöturvallisuuden sekä henkilöstöturvallisuuden.

EK:n yritysturvallisuusmallin katsotaan soveltuvan sellaisenaan kaiken kokoisten yritysten käyttöön, myös kansainvälisessä ympäristössä. Sovellettuna sitä voidaan hyödyntää tarpeen mukaan myös muunlaisissa organisaatioissa. Malli perustuu turvallisuushkien ja niiden seurausten kartoitukseen, jolloin yritysturvallisuuden määrittäminen ja mitoitus edellyttävät uhkien tunnistamista, riskien arviointia sekä käsittelyä. Yritysturvallisuusmallin eri osa-alueet saattavat olla osin päällekkäisiä; siksi on tarpeen valita yrityksen toimialan ja liiketoiminnan kannalta ne keskeisimmät osa-alueet, niihin liittyvät toimenpiteet ja lisäksi huomioida paikalliset olosuhteet, lainsäädäntö ja riskit. Turvallisuustoiminnan jatkuvan kehittämisen työkaluiksi suositellaan tämän jälkeen erilaisten turvallisuustoiminnan standardien ja mittareiden käyttöä, joiden myötä yritykselle syntyy selkeä kuva toiminnan tasosta. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019.)

Asiakkaan tarpeista käsin tutkimuksen kohteena ovat kuitenkin seuraavat, organisaation itsensä määrittelemät ja olemassa olevissa prosesseissa käyttämät turvallisuuden osa-alueet, joita ovat omatoiminen varautuminen, rakennus ja ulkoalueet, työturvallisuus, tietoturvallisuus sekä ympäristöturvallisuus. Kohdeorganisaation muut toiminnassaan huomioimat turvallisuuden osa-alueet, joita ovat turvallisuusjohtaminen, vartiointi ja valvonta sekä rikostorjunta rajattiin ensimmäisen tutkimusvaiheen ulkopuolelle. Niihin oli määrä syventyä kiinteistökohtaisten tarkastelujen yhteydessä.

3.4.3 Rajausta turvallisuustoiminnan vastuiden osalta

Tärkeä osa tutkimusta oli selvittää, kenen toimijan - kiinteistön omistajan, vuokranantajan, vuokralaisen tai muun toimijan - vastuulle yksittäisten turvallisuustoiminnan lainsäädäntövelvoitteiden täyttäminen kuuluu. Tämän tutkimuksen kohdeorganisaation osalta kiinteistön omistaja vastaa myös vuokranantajalle asetettujen velvoitteiden täyttämisestä. Tavoitteena oli selvittää, kenen vastuulle yksittäiset turvallisuusvelvoitteet kuuluvat, onko ne tunnistettu ja onko näkemyksissä eroja.

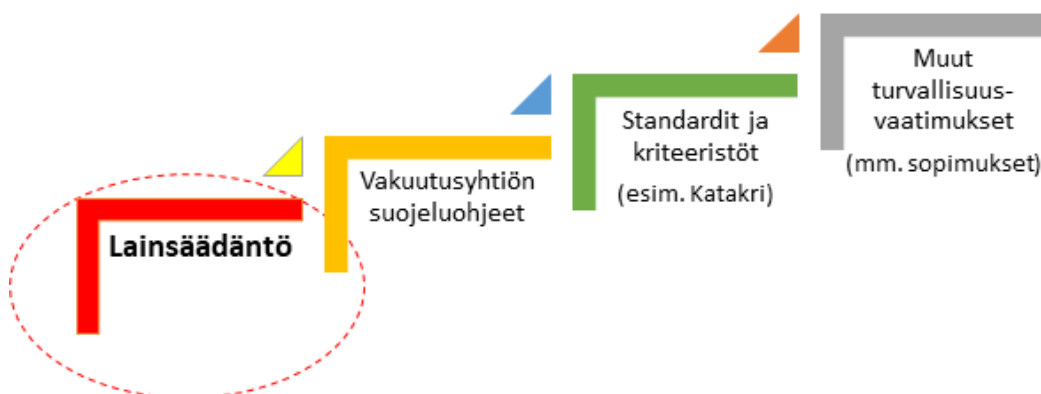
Vastuiden määrittely kuuluu oleellisena osana tutkimukseen, jonka tarkoituksena on selvittää, onko organisaation turvallisuustoiminta lainsäädännön vaatimalla tasolla. Tämän tutkimuksen kohdeorganisaation osalta lainsäädännön määrittelemä vastuutaho voi olla kiinteistön omistaja/vuokranantaja, vuokralainen tai esimerkiksi kiinteistöhuolto-yhtiö. On tärkeätä huomata,

että lainsäädäntö asettaa säännöksestä riippuen velvoitteita kaikille näille toimijoille, joko yksin tai yhteisesti. Vastuun ollessa yhteinen jonkun toisen toimijan kanssa, edellyttää se toimijoiden välistä sopimusta. Tällöin on tärkeätä pystyä osoittamaan, miten siitä on yhteisesti sovittu ja miten tai kenen toimesta käytännössä itse velvoite hoidetaan.

Vastuunäkemysten selvittelyssä ei pyritty niinkään siihen, onko näkemys oikea vaiko väärä. Toimeksiantaja kiinnosti erityisesti se, onko näkemyksissä eroja. Kun tavoitteena on lainsäädäntövelvoitteiden noudattaminen, tällöin osapuolten eriävä näkemys voi pahimmillaan johdattaa siihen, että velvoite jää täyttämättä osapuolten mieltäessään sen toisen vastuulle.

3.4.4 Rajaus turvallisuustoiminnan lainsäädäntövelvoitteiden osalta

Lainsäädäntövaatimukset ovat osa organisaation turvallisuustoiminnalle asetettuja velvoitteita. Elinkeinoelämän keskusliitto EK (2019) viittaa yritysturvallisuuden yhteydessä useasti sekä liiketoiminnan vaatimustenmukaisuuden varmistamiseen että lainsäädäntövaatimusten huomioimiseen. Kuitenkaan siihen, mitä lainsäädäntövaatimuksilla toiminnan turvallisuuden näkökulmasta tarkoitetaan, miten ne tunnistetaan tai millä tavoin vaatimukset täytetään, ei oteta selvästi kantaa.



Kuvio 2: Turvallisuuden perustason määrittelee lainsäädäntö (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019; Kreus 2015; Nykänen 2013, 17.)

Tämä tutkimus tarkastelee turvallisuustoiminnalle asetettua perustasoa lainsäädäntövaatimuksista käsin (kuvio 2). Perusteet lainsäädännölliseen tarkasteluun asettaa lainsäädännön velvoittavuus - lain pakottavista säännöksistä ei voida poiketa (Nykänen 2013, 17). Lainsäädännön asettamien velvoitteiden selvittämistä sekä noudattamista edellytetään useissa,

organisaatioille suunnatuissa ohjeissa, kriteeristöissä sekä standardeissa, joita on käsitelty edellä tarkemmin. Lisäksi lainsäädännön noudattamista saatetaan edellyttää erilaisissa sopimuksissa.

Lainsäädännön osalta tutkimus käsittää kuitenkin vain ns. yleislait ja niiden säännökset. Eri-tyislait, lakia alemman asteiset säädökset, kuten asetukset ja viranomaismääräykset, jätettiin tutkimuksen ulkopuolelle, vaikka ne sisältävät kohdeorganisaatioita velvoittavia turvallisuussäännöksiä. Keskeiset syyt vain yleislakeihin keskittyvällä tutkimuksella ovat prosessiekonomisia.

4 Tutkimuskysymys ja menetelmä

Tutkimuskysymys perustuu asiakastarpeeseen, jossa tutkimuksen taustalla oleva kiinteistösi-
joitusyhtiö (vuokranantaja) pyrki selvittämään turvallisuustoimintansa lainmukaisuutta vuok-
ranantajan ja vuokralaisen turvallisuusyhteistyön kehittämiseksi. Vastauksen saaminen edel-
lytti aineiston keruuta, arviointimenetelmän, eli kyselyn luomista, sekä vastausaineiston ana-
lysointia.

Tämä tutkimus on laadullinen. Laadullisella tutkimuksella tyypillisellä tavalla siinä pyritään
ymmärtämään tutkimuskohdetta ja selittämään sen käyttäytymistä ja päätösten syitä. Laadul-
liselle tutkimukselle on tyypillistä pieni määrä tapauksia, jotka pyritään analysoimaan mahdol-
lisimman tarkasti. Tutkittaviksi valittiin harkinnanvaraisesti kiinteistösijoitusyhtiön kiinteistö-
managerit sekä vuokralaisten toiminnan turvallisuudesta vastaavat henkilöt, jotta saataisiin
tarpeellista tietoa toiminnan kehittämiseksi. Laadullisessa tutkimuksessa ei pyritä vastaavan-
laisiin tilastollisiin yleistyksiin kuten kvantitatiivisessa tutkimuksessa. Tutkimusaineistoa laa-
dullisessa tutkimuksessa kerätään vähemmän strukturoidusti kuin kvantitatiivisessa tutkimuk-
sessa ja se on pääasiassa tekstimuodossa. (Heikkilä 2001, 16-17).

Oikeuslähdeoppi muodostaa tutkimuksen teoreettisen perustan tutkimuskohteesta, eli turval-
lisuustoimintaa sääntelevästä voimassa olevasta oikeudesta. Siinä on tyypillistä, että tutki-
muskohteet ovat suljettuja ja ennalta määrättyjä, joka tarkoittaa sitä, ettei lainsäädännön
ulkopuolelta, esimerkiksi organisaation hyvistä käytänteistä voida ottaa aineistoa tutkimus-
kohteeseen. Kun tutkimuskohteena on organisaation turvallisuustoimintaa sääntelevä voi-
massa oleva oikeus, voi siihen käyttää vain ennalta määrättyjä oikeuslähteitä. (Tolonen 2003,
1-2.)

Lainopin menetelmin on selvitetty tutkimuskohteen, eli turvallisuustoimintaa sääntelevien oi-
keusnormien sisältöä yksi kerrallaan. Näiden yksittäisten normien pohjalta on laadittu kritee-
ristö, jolloin lainoppia on käytetty oikeudellisessa päätöksenteossa, joka perustuu voimassa
olevan oikeuden soveltamiseen. Seuraavissa alaluvuissa tarkastellaan tarkemmin tutkimusky-
symystä ja menetelmien käyttöä.

4.1 Tutkimuskysymys

Turvallisuuden kehittämishankkeet käynnistetään aina jostakin tietystä kehittämistarpeesta
käsien. Kun kohteena on turvallisuustoiminnan kehittäminen, on hyvin tavallista, että lähtö-
kohdaksi otetaan turvallisuusjohtaminen, jota lähestytään turvallisuuden osa-alueittain ris-
kienhallinnan menetelmin. Tämä lähestymistapa turvallisuuden kehittämisessä on perinteinen

ja tuttu myös turvallisuusalan opinnoista. Toisinaan kehittämishanke voi perustua jonkun tietyn standardin vaatimukseen, esimerkiksi silloin, kun tavoitteena on sertifiointi.

Keväällä 2013 oli käynnistymässä suuren kiinteistösijoitusyhtiön turvallisuuden kehittämishanke yhdessä konsulttiyrityksen kanssa. Hankkeen päätavoitteeksi asetettiin yhteistyön kehittäminen vuokralaisten kanssa osapuolten yhteisillä turvallisuuden osa-alueilla. Aloitustapaamisessa asiakasyhtiö esitti kehittämishanketta ohjaavaksi ohjeeksi viranomaisten vuonna 2011 julkaisemaa KATAKRI-kriteeristöä. Kriteeristössä todetaan, että vaikka elinkeinoelämän suositukset eivät ole viranomaisvaatimuksia, on näiden suositusten toteuttaminen yritysten omaehtoisessa turvallisuustyössä ”varma ja oikean suuntainen tie yrityksille silloin, kun halutaan varautua etukäteen tilanteeseen, jolloin viranomaisvaatimukset joudutaan täyttämään” (Elinkeinoelämän keskusliitto ym. 2011,4). Asiakasyhtiö perusteli, että heille on ensisijaisen tärkeitä saada selville, minkälaiset lainsäädäntövelvoitteet kohdistuvat yhtiön turvallisuustoimintaan vuokranantajan ominaisuudessa ja vastaako nykytila lainsäädännön vaatimuksia. Yhtiö oli yrittänyt selvittää näitä vaatimuksia itsenäisesti ja päätynyt KATAKRI-kriteeristöön sen viranomaislähtöisyyden vuoksi, koska muuta sopivaa ohjetta tai kriteeristöä ei ollut löytynyt.

Vuonna 2011 julkaistun KATAKRI-kriteeristön tarkastelussa kuitenkin selvisi, ettei KATAKRI-kriteeristö sovellu käytettäväksi turvallisuustoiminnan lainsäädäntövelvoitteiden tunnistamiseksi tai arvioimiseksi, koska se ei perustu voimassa olevaan oikeuteen. Hankkeen esiselvityksessä ei löytynyt myöskään muuta sellaista ohjetta tai kriteeristöä, jota sellaisenaan tai edes muokattuna olisi tarkoitukseen voinut soveltaa. Hankkeen aikana vuonna 2015 julkaistu KATAKRI-versio ei myöskään edellä kuvatuin perustein, soveltunut lainsäädäntöperusteiseen arviointiin. Tästä tilanteesta käsin määritettiin tutkimusongelma, josta muodostettiin tutkimuskysymys:

Miten organisaatio varmistuu siitä, että sen turvallisuustoiminta kiinteistöissä on lainsäädännön vaatimusten mukainen?

Ihan ensimmäiseksi oli tarpeen määritellä, mitä organisaatioiden turvallisuustoiminnalla tarkoitetaan, keihin tai mihin se kohdistuu ja mitä turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointi edellyttää. Tässä tutkimuksessa turvallisuustoimintaa tarkasteltiin kohdeorganisaation ennalta määrittelemien turvallisuuden osa-alueiden (pelastustoiminta, rakennus ja ulkoalueet, tietoturvallisuus, työturvallisuus sekä ympäristöturvallisuus) näkökulmasta, koska jaoteltu oli huomioitu myös organisaation muiden toimintojen ja järjestelmien prosesseissa. Osa-alueista turvallisuusjohtaminen, vartiointi ja valvonta sekä rikostorjunta jätettiin hankkeen ensimmäisessä vaiheessa yhteisestä sopimuksesta arvioinnin ulkopuolelle.

Arviointikohteen rajaaminen on toinen edellytys arvioinnin toteuttamiselle. Kohdeorganisaation turvallisuuden osa-aluejaottelu oli hyvin samankaltainen, kuin luvussa 2.5 kuvatuissa Elinkeinoelämän keskusliiton turvallisuuden osa-alueissa, joten sitä ei ollut tarpeen tässä yhteydessä muuttaa. Turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointi päätettiin tämän vuoksi rajata koskemaan vain edellisessä kappaleessa mainittuja viittä turvallisuuden osa-aluetta ja niihin lainsäädännössä asetettuja velvoitteita.

Koska arvioinnin lähtökohtana on voimassa oleva lainsäädäntö, määrittelee lainsäädäntö turvallisuustoiminnan vähimmäisvelvoitteet. Kolmantena edellytyksenä turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arvioinnille onkin arviointikohteeseen liittyvien säädösten ja säännösten tunnistaminen. Vaikka monet standardit, ohjeet, suositukset ja muut hyvät toimintamallit sisältävät myös säädöksistä johdettuja vaatimuksia, ovat ne lainsäädäntöön nähden aina toisarvoisia. Siksi esimerkiksi pelkästään standardeja tai edes viranomaisen antamia ohjeita (esimerkiksi KATAKRI) noudattamalla ei ole mahdollista varmistua lainsäädäntövelvoitteiden täyttymisestä.

Neljäs edellytys turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arvioinnille on säännösvaatimusten vertaaminen organisaation olemassa olevaan turvallisuustoimintaan. Lain sanamuodosta on vain harvoin suoraan luettavissa, millaisen oikeusnormin lakiteksti sisältää, siksi säännöksen sisältämä oikeusnormi edellyttää tulkintaa (Nykänen 2013, 19). Jotta organisaation turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden nykytilaa voidaan arvioida, tulee olemassa olevaa toimintaa verrata oikeusnormin vaatimuksiin. Tämä edellyttää kyselyn laatimista.

4.2 Aineistonkeruumenetelmä

Tutkimusaineisto jakaantuu kahteen osioon, eli oikeuslähteisiin, joiden keruuseen sovelletaan oikeuslähdeoppia sekä kyselytuloksiin ja muuhun kirjalliseen aineistoon. Tutkimuskysymykseen sisältyy aina myös aineistovaatimus ja sitä kautta myös tutkimusmenetelmävaatimuksen. Tutkimuskysymyksestä ”Miten organisaatio varmistuu siitä, että sen turvallisuustoiminta on lainsäädännön vaatimusten mukainen?” voidaan johtaa useita aineisto- ja menetelmävaatimuksia. Siksi tutkimuskysymykseen vastaaminen edellyttää näiden tutkimuskysymyksen eri osien tarkempaa avaamista.

Ensinnäkin tutkimuksen kohteena on *organisaatio*. Organisaatiolla tässä tutkimuksessa tarkoitetaan kahdenlaisia organisaatioita: kiinteistön omistajia (vuokranantaja) ja kiinteistön haltijoita (vuokralaiset). Nämä kaksi organisaatiotyyppiä (vuokranantaja/vuokralainen) ovat vuokrasopimuksen kautta toisiinsa oikeudellisessa suhteessa. Tutkimus perustuu asiakashankkeeseen, jossa kiinteistönomistaja/vuokranantaja halusi selvittää turvallisuustoimintansa lainmukaisuuden omistamissaan kiinteistöissä, mutta myös rajapinnat vuokralaisten vastuisiin.

Toiseksi *varmistumisella* tarkoitetaan organisaation toimintaa, jossa selvitetään jonkin seikan vaatimuksenmukaisuus. Pääasiallisesti arviointia toteutetaan auditoimalla, jolla tarkoitetaan järjestelmällistä, riippumatonta ja dokumentoitua prosessia, jolla hankitaan auditointinäyttöä ja arvioidaan sitä objektiivisesti, jotta voidaan määrittää, missä määrin sovitut auditointikriteerit täyttyvät (ISO 19011:2011, kohta 3.1). Auditoinnit jaetaan pääsääntöisesti kahteen luokkaan; sisäiset ja ulkoiset auditoinnit. Ulkoisen auditoinnin suorittaa ulkopuolinen taho, esimerkiksi yhteistyökumppani tai auditointiyritys. Sisäisiä auditointeja ovat auditoinnit, jotka organisaatio suorittaa itse tai teettää ne toimeksiantona. Varmistuminen vaatimustenmukaisuudesta auditoinnin avulla edellyttää ensinnäkin olemassa olevien vaatimusten selvittämistä, tehokasta ja riittävän kattavaa arviointiprosessia sekä arviointikohteiden määrittelyä. Tässä tutkimuksessa ei ole ollut käytettävissä tarkoitukseen sopivaa, erillistä arviointimenetelmää varmistumisen toteuttamiseksi, vaan menetelmäksi on otettu valmiina edellä mainitun ISO-standardin 19011 (2011) mukaisen johtamisjärjestelmän auditointiohjeet.

Kolmanneksi kyse on olemassa olevasta *turvallisuustoiminnasta* eli organisaation prosesseista turvallisuuden luomiseksi, ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi. Tämä tutkimuksen taustalla oleva organisaatio (kiinteistösijoitusyhtiö/vuokranantaja) on itse määritellyt turvallisuuden osa-alueet, joiden kautta turvallisuustoiminta määritellään. Nämä osa-alueet ovat omatoiminen varautuminen, rakennus ja ulkoalueet, työturvallisuus, tietoturvallisuus, ympäristöturvallisuus. Kappaleessa 2.4.2 ”Rajaus turvallisuustoiminnan osalta” kerrotaan tarkemmin, miten turvallisuustoiminta on huomioitu.

Neljänneksi kyse on lainsäädännöstä. Lainsäädäntö asettaa arviointitoiminnalle vaatimukset, joiden kattavuutta arvioidaan suhteessa arviointikohteena oleviin turvallisuustoimintoihin. Lainsäädäntö luo tällöin kehon ja siten myös tämän tutkimuksen keskeisen tutkimuskohteen. Lainsäädännöllä tarkoitetaan säädännäistä oikeutta ja kirjoitetun lain systeemiä eli oikeusjärjestystä. Oikeusjärjestys muodostuu normihierarkiasta, jossa ylinnä on perustuslait ja sen jälkeen tulevat alenevassa järjestyksessä, erityislait, yleislait, asetukset, valtioneuvoston päätökset, ministeriöiden päätökset sekä muut alemman tasoiset säädökset. (Laakso 1990, 1-5.)

Viidenneksi kyse on organisaatioon kohdistuvista vaatimuksista, jotka perustuvat voimassa olevaan oikeusnormiin, joka taas ilmenee säädöksessä olevasta säännöksestä. Sädökset sisältävät säännöstekstiksi muodostetun oikeusnormin, joka on siis yksittäisen säännöksen sisältö eli merkitys eikä kyseinen pykälä itse. Oikeusnormit voivat olla käyttäytymisnormeja, konstituoivia eli oikeuksia luovia normeja, menettelynormeja tai toimintanormeja. (Laakso 1990, 1 - 5, 27.)

Kreus on tutkimuksessaan käsitellyt oikeusnormien muuntamista kriteereiksi. Kreusin mukaan kriteerit voivat muodostua esimerkiksi siten, että kriteeri muodostetaan yhdestä oikeusnormista säilyttäen oikeussäännöksen sananmuoto. Toiseksi kriteeri voidaan muodostaa useasta oikeusnormista, joissa säännellään samaa asiasisältöä. Tällöin kriteerin sananmuodoksi voi tulla jonkin säännöksen sananmuoto tai näistä muodostettu virke, joka kattaa asiasisällöllisesti useamman oikeusnormin vaatimukset. (Kreus 2019, 21.)

4.3 Oikeuslähdeoppi ja lainoppi tutkimusmenetelminä

Oikeuslähdeoppi on lainopin tutkimusaineistoa. Oikeuslähdeoppi muodostaa oikeustieteessä teoreettisen perustan lainopin tutkimuskohteesta, eli voimassa olevasta oikeudesta. Oikeustieteessä lainopin tutkimuskohteet ovat ns. suljettuja ja ennalta määrättyjä eli niiden ulkopuolelta ei voi ottaa aineistoa tutkimuskohteeseen. Esimerkiksi yrityksen kirjanpidossa oikeuslähteet muodostuvat vain kirjanpitoaineistosta sekä kirjanpitoa sääntelevistä säädöksistä. Tällöin kirjanpitoa ei voida arvioida esimerkiksi yrityksen itse luomien käytäntöjen taikka muiden yleisten käytäntöjen kautta vaan tilintarkastuksessa voi käyttää vain ennalta määrättyjä oikeuslähteitä. (Tolonen 2003, 1 - 2.)

Oikeuslähteet jaetaan vahvasti ja heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin oikeuslähteisiin. Oikeustieteessä näkökulmana on aina tuomarin näkökulma, jolla hän oikeustapausta ratkaisee. Tällöin oikeustapausta ratkaistaessa sekä lakia esimerkiksi työpaikalla sovellettaessa toimitaan aina samalla tavalla, tuomarin näkökulmasta. Näin lain tulkinnassa käytettävät aineistot määräytyvät tuomaria sitovien oikeuslähteiden kautta.

Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat laki ja maantapa (ns. tapaoikeus). Lailla tarkoitetaan puolestaan kaikkia Suomessa säädettyä oikeutta eli eduskunnan säätämiä lakeja sekä näihin perustuvia asetuksia ja viranomaismääräyksiä. Perustuslain (PL 731/1999) 2 §:n 3 momentissa säädetään laillisuusperiaatteesta seuraavasti: ”Julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia”. Lisäksi vanhassa oikeudenkäymiskaaren (OK 4/1734) 1 luvun 11 §:ssä todettiin tuomaria velvoittavasti seuraavaa: ”Tuomarin pitää tarkoin tutkia lain oikeata tarkoitusta ja perustusta sekä tuomita sen mukaan, mutta ei vastoin sitä, oman mielensä mukaan. Maan tapa, jos se ei ole kohtuuton, olkoon hänelle myös ohjeena tuomitessansa, kun säädettyä lakia ei ole”. (Aarnio 1989, 220.)

Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lainsäätäjän tarkoitus sekä tuomioistuinratkaisut. Lainsäätäjän tarkoituksella tarkoitetaan lainvalmistelun yhteydessä kirjattuja perusteluita sääntelylle. Näitä ovat hallituksen esitykset sekä eduskunnan valiokuntien ratkaisut ja mietinnät. Tuomioistuimien ratkaisuilla on merkitystä oikeuden yhtenäisyyden vuoksi. Keskeisimmät

ovat Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisut, joita tuomioistuimien tulee noudattaa. (Aarnio 1989, 220 - 221.)

Sallittuja oikeuslähteitä ovat oikeustieteen, eli lainopin tuottama tutkimustieto sekä erilaiset lainsäätäjän tarkoitusta selventävät argumentit. Myös oikeushistorialliset ja oikeusvertailevat argumentit ovat sallittuja oikeuslähteitä, mutta esimerkiksi selvästi poliittiset tai rasistiset argumentit ovat kiellettyjä. (Aarnio 1989, 221.)

Tässä tutkimuksessa turvallisuustoiminnan lainsäädännön vaatimuksia on selvitetty edellä kuvatuun oikeuslähdeopin menetelmin. Koska tutkimusta on rajattu vain lainsäädäntöön, ja jätetty asetukset ja viranomais määräykset tutkimuksen ulkopuolelle, on selvitys kohdistunut vain turvallisuutta säänteleviin säädöksiin.

Lainopissa on kyse oikeusnormien sisällön selvittämisestä ja tulkinnasta yksittäisessä oikeustapauksessa. Lainoppi on oikeustieteen keskeisin tieteellinen menetelmä, jota käytetään kaikessa oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa. Tuomari soveltaa lainoppia ratkaistessaan oikeustapausta, juristi laatiessaan sopimusta, syyttäjä syyteharkinnassa sekä virkamies tehdessään hallintopäätöstä. Lainoppi ei kuitenkaan ole vain juristien työkalu, vaan sitä käytetään kaikessa päätöksenteossa, joka perustuu voimassa olevan oikeuden soveltamiseen. Näin esimerkiksi kirjanpitäjä soveltaa kirjanpitolakia, tilintarkastaja verosäännöksiä, autonkuljettaja tieliikennelakia sekä esimies työturvallisuuslakia tehdessään päätöksiä työnsuorittamisesta.

Lainopin taustalla on ns. looginen päätelmä, eli syllogismi, jossa kahden lauseen yhteyttä arvioitaessa voidaan tehdä johtopäätös niiden sisällön vastaavuudesta. Näitä lauseita kutsutaan premisseiksi. Syllogismi on ns. aristotelelainen ratkaisu, joka perusmuodossaan tarkoittaa seuraavaa (Tolonen 2003, 2):

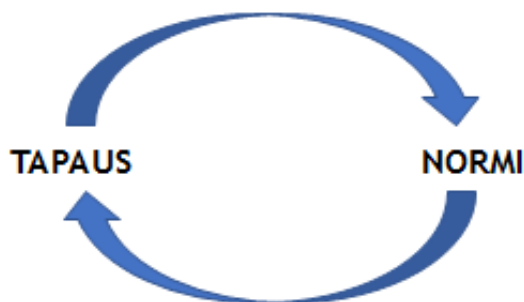
Aristoteles on ihminen (yläpremissi)
Ihminen on kuolevainen (alapremissi)
 Aristoteles on kuolevainen (pätelmä)

Lainopissa samaa loogista ratkaisumallia sovelletaan seuraavasti:

Joka tappaa toisen (normipremissi)
Pekka surmaa Matin (faktapremissi)
 Pekka tappoi Matin (ratkaisu)

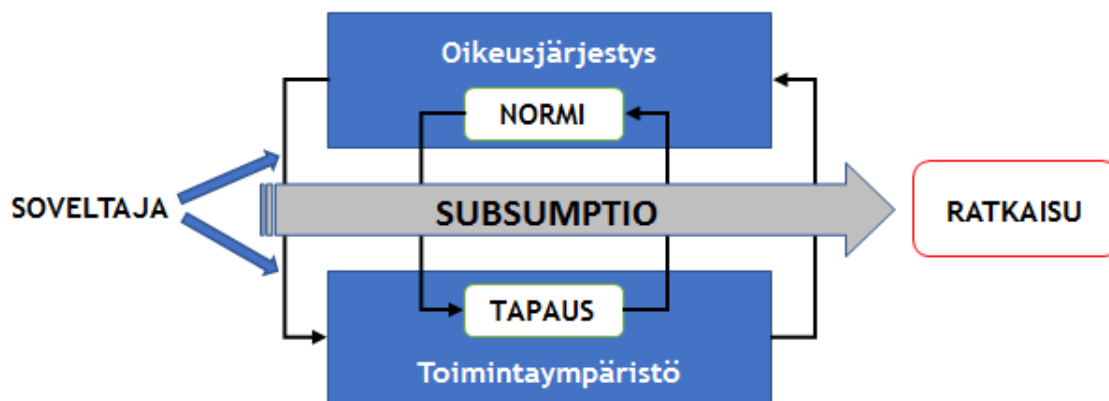
Lainopin käyttämistä oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa kuvataan yksinkertaisena *hermeneuttisena kehänä*, jossa vuoroin tarkastellaan käsillä olevaa oikeustapausta sekä siihen sovellettavaa oikeusnormia. Lain soveltaja muodostaa ensin kuvauksen käsillä olevasta tapauksesta, jonka jälkeen hän hakee tapaukseen sovellettavan oikeusnormin. Oikean normin

etsiminen ja sen sisällön selvittämisen yhteydessä soveltaja tarkastelee vuoroin normin sisältöä ja oikeustapausta luoden näistä syllogismin kautta sovellettavat normi- ja faktapremissit (hermeneuttinen kehä). Tämän jälkeen hän tulkitsee ja/tai soveltaa normia tapaukseen nähden (kuvio 3). (Tolonen 2003, 60 - 64.)



Kuvio 3: Yksinkertainen hermeneuttinen kehä (Tolonen 2003, 60).

Lainopissa yläpremissiksi sijoitetaan oikeusjärjestyksen oikeusnormi ja alapremissiksi reaali-maailman tapahtuma, johon oikeusnormia on tarkoitus soveltaa. Näiden vertailua eli ratkaisuun pyrkivää toimintaa kutsutaan *subsumptioksi*. Lainopillisessa tutkimuksessa sovelletaan laajennettua hermeneuttista kehää, jossa vuorottelevat tapaukseen liittyvä toimintaympäristö, normatiivinen järjestelmä, yksittäinen tapaus sekä sovellettava oikeusnormi sekä näiden perusteella lopulta tehtävä johtopäätös (kuvio 4). Johtopäätökseen päädytään siinä vaiheessa, kun riittävällä tarkkuudella on selvitetty normin (normipremissi) ja tapauksen (faktapremissi) keskinäistä suhdetta ja vastaavuutta. Lopputulos voi siis olla, että tapaus vastaa tai ei vastaa oikeusnormia. Ensimmäisessä tilanteessa todetaan oikeusnormin soveltuvan tapaukseen (esim. syyllinen) ja toisessa tilanteessa, että oikeusnormia ei voi soveltaa tapaukseen (esim. syytön). (Tolonen 2003, 60 - 64.)



Kuvio 4: Laajennettu hermeneuttinen kehä (Tolonen 2003, 60).

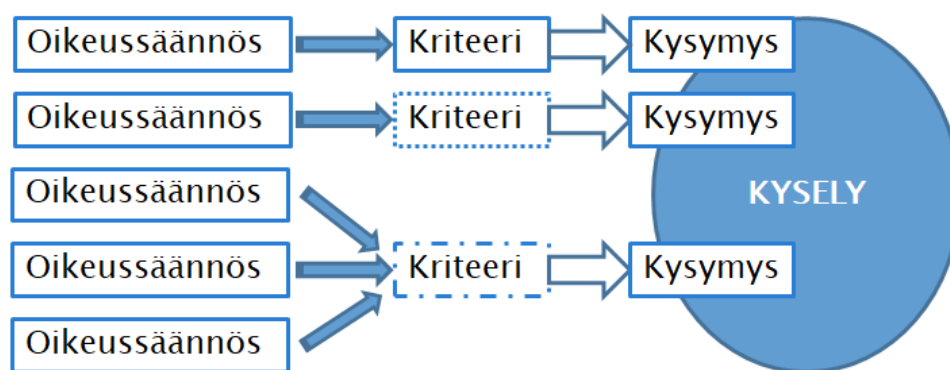
Turvallisuustoiminnan lainmukaisuuden arviointia on selvitetty lainopin ja oikeuslähdeopin menetelmin siten, että tutkijat vertasivat kyselyyn annettuja vastauksia kriteerin taustalla oleviin oikeusnormeihin samalla tavalla kuin lainopissa tavataan toimia. Menettely on toteutettu samalla tavalla kuin miten tuomari toimisi asiaa tuomioistuimessa ratkaisisi. Näin on suurella varmuudella voitu päätyä siihen, että tutkimusmenetelmällä kyetään melko suurella varmuudella selvittämään turvallisuustoiminnan lainmukaisuutta.

Ennen kuin säännöksiin vaatimuksia voidaan arvioida, on säännöksistä luotava sellaisia yhdenmukaisia kriteereitä, joiden avulla kyetään laatimaan kyselyitä ja muita arviointiperusteita esimerkiksi katselmuksia ja asiakirja-analyyssejä varten. Kriteerin käsitteen kantasana on kreikkalainen *kritḗrion*, joka tarkoittaa arvostelukeinoja. *Kriteerio* on tunnusmerkki, asian tai käsitteen ominaisuus, joka varmasti erottaa sen kaikista muista. (Aikio 1978, 356.)

Kriteeri on väline, jonka avulla voidaan arvioida kahden asiakokonaisuuden totuudellista suhdetta toisiinsa. Oikeudellisessa merkityksessä kriteeri on seikka, jonka tulee sisällöltään vastata oikeussäännökseen sisältyviä vaatimuksia. Oikeussäännöksestä S luodun kriteerin K on vastattava säännöksen sisältöä eli $S = K$. (Kreus 2019, 18.)

Kriteeri on oikeusnormin sisältävä vaatimus, jonka on täyttyttävä, jotta oikeusnormin mukainen velvoite täyttyisi. Kriteeri on sisällöltään soveltamislause, joka on muodostettu oikeussäännöistä, ja kriteerillä on siten aina oltava normatiivinen perusta. (Kolehmainen 2010, 6.)

Kokonaisuutena kysely rakentuu kysymyksistä sekä niiden taustalla olevista kriteereistä, jotka puolestaan on johdettu lainsäädännöstä. Kreusin (2019, 21) mukaan kriteeri voidaan muodostaa oikeussäännöistä kolmella eri tavalla. Kriteeri voidaan muodostaa yhden oikeussäännön tarkasta (1) tai muokatusta (2) sananmuodosta taikka useasta (3) samaa kohdetta sääntelevästä oikeusnormista (kuvio 5).



Kuvio 5: Lainmukaisuuden arviointikyselyn rakentuminen asiakastutkimuksessa

Esimerkki toteutetusta kyselytutkimuksesta: kriteerien muodostaminen

Pelastushenkilöstön turvallisuudesta on säännelty sekä maankäyttö ja rakennuslain (MKRL 132/199) kahdessa säännöksessä (MKRL 117:2§, MKRA 50:2.2§) että pelastuslain (PelL 379/2011) yhdessä säännöksessä (9:1, 3-4§). Näiden säännösten puitteissa samaa kohdetta, eli pelastushenkilöstön turvallisuuden edellytyksiä säännellään yhteensä kolmen eri oikeusnormin kautta, jotka ovat seuraavassa säädöstekstissä alleviivattuina.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 b §, kohta 2 (MKRL 132/1999, 117b: 2 §): 117 b § Paloturvallisuus

”Rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon. Lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta.”

Johdettu kriteeri: ”16. Rakennuksessa on huomioitu pelastushenkilöstön turvallisuus”.

Pelastuslaki 9 §, kohdat 1, 3 - 4 (PelL 379/2011, 9:1,3-4 §) 9 § Rakennusten palo- ja poistumisturvallisuus

”Rakennuksen omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan huolehdittava siitä, että rakennus, rakennelma ja sen ympäristö pidetään sellaisessa kunnossa, että: [...]

3) pelastustoiminta on tulipalon tai muun onnettomuuden sattuessa mahdollista;

4) pelastushenkilöstön turvallisuus on otettu huomioon.”

Johdettu kriteeri: ”8. Pelastustoiminta rakennuksessa on tulipalon tai muun onnettomuuden sattuessa mahdollista sekä pelastushenkilöstön turvallisuus on otettu huomioon”.

Lopullisessa lainmukaisuutta arvioivassa kyselyssä on perusteltua yhdistää nämä kolme pelastushenkilöstön turvallisuuden edellytyksiä eri säännöksissä sääntelevää oikeusnormia yhdeksi kriteeriksi: ”8. Kuvaava kunnossapidon toimenpiteet, joilla a) varmistetaan pelastustoiminta tulipalon tai muun onnettomuuden sattuessa sekä b) huomioidaan pelastushenkilöstön turvallisuus”.

Asiakasorganisaatioille lähetetyssä kyselyssä kriteerit esitettiin avoimina kysymyksinä kysymysmuodossa, kuten *"kuva miten on varmistettu..."*, *"kuva, miten toimitaan..."*, *"kuva toimenpiteet..."*., mutta kriteeristön jatkokehityksessä kysymyksenasettelusta luovuttiin ja kriteerit esitettiin suorina vaatimuksina, kuten: *"Pelastushenkilöstön turvallisuudesta on varmistuttu"*.

5 Tutkimusaineisto

Tässä tutkimuksessa ensisijaisen tutkimusaineiston muodostavat organisaatiolle tehdyn kyselyn tulokset. Koska kyseessä on lainsäädännön edellyttämän toiminnan arviointi, on tutkimusaineisto rakennettava siten, että sen avulla kyetään vastaamaan tutkimuskysymykseen. Näin ollen ensisijainen tutkimusaineisto (kysely) on ensin muokattava siten, että sen avulla voidaan arvioida turvallisuustoiminnan lainmukaisuutta. Tällöin tutkimusaineiston rakentuminen muodostuu kolmesta vaiheesta siten, että ensimmäisessä vaiheessa kerätään turvallisuustoimintaa sääntelevät oikeusnormit, toisessa vaiheessa nämä oikeusnormit muokataan yhtenäisiksi kriteereiksi ja kolmannessa vaiheessa tutkimuskohteesta kerätään aineistoa mm. kyselyn avulla siitä, miten oikeusnormien vaatimukset täyttyvät (kuvio 6).



Kuvio 6: Tutkimusaineiston rakentuminen

Kyselyn ensisijaisena tarkoituksena oli selvittää vuokranantajan ja vuokralaisten yhteisten turvallisuustoimintojen nykytila osapuolten välisen turvallisuusyhteistyön kehittämisen käynnistämiseksi. Kyselyn perustaksi valittiin voimassa olevan 300 lainsäädännönvaatimusta (47 lakia). Kriteerien pohjalta muodostettiin 86 avointa kysymystä. Jokaisen kysymyksen taustalla on voimassa olevaan oikeuteen perustuva turvallisuusvaatimus. Kyselyssä selvitettiin täyttyvätkö kriteerien vaatimukset sekä kenen vastuulle vastaaja arvioi velvoitteen täyttämisen.

Yksittäisen kriteerin lainsäädäntöperusteinen sisältö saattaa olla haastava, mutta välttämätön sananmuotoyhteyden säilyttämiseksi säännöksiin. Kyselyllä saatiin näin ollen tietoa myös lainsäädäntövaatimusten merkityssisällön tunnistamisesta. Kysymykset on priorisoitu rikosoikeudellisen vastuun perusteella (uhkasakko tai teettämishuuto, rikkomus, rikos).

Kyselyn kysymykset valikoitiin rajauksen mukaisesti viiden (5) asiakkaan itsensä määrittelemän turvallisuuden osa-alueen mukaan. Omatoimiseen varautumiseen kohdistuivat kysymykset 1 - 18, rakennukseen ja ulkoalueisiin kysymykset 19 - 31, työturvallisuuden kysymykset 31 - 54, tietoturvallisuuden kysymykset 55 - 66 sekä ympäristöturvallisuuden kysymykset 67 - 86. Näillä valinnoilla varmistettiin tutkimuksen pysymisen suunnitellussa viitekehityksessä. Turvallisuusjohtaminen, vartiointi ja valvonta sekä rikostorjunta osa-alueet päätettiin arvioida

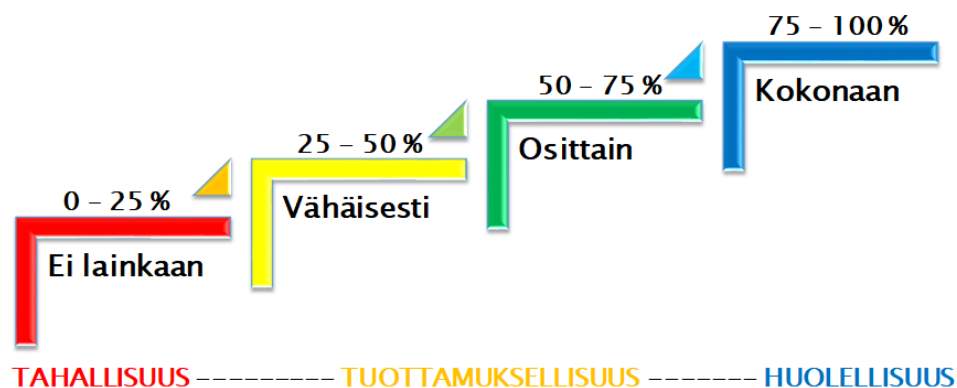
vuoden 2016 aikana tehtävien kiinteistökohtaisten käyntien yhteydessä, joten näitä osuuksia ei tähän tutkimukseen ole sisällytetty.

Kiinteistöturvallisuuskysely toteutettiin kokonaistutkimuksena kevään ja syksyn 2015 aikana. Vastaajina olivat sekä vuokranantajan kiinteistömanagerit että vuokralaisten turvallisuustoiminnoista vastaavat henkilöt (liite 5). Vuokranantaja ja vuokralainen määrittivät itse omissa organisaatioissaan henkilöt, joille kysely suunnattiin. Vuokranantajan osalta kysely lähetettiin kunkin kiinteistön kiinteistökohtaisille kiinteistömanagereille, jotka toimivat kohteessa vuokranantajan edustajana ja muun muassa turvallisuudesta ja huoltosopimuksista vastaavina. Lisäksi kysely lähetettiin myös kiinteistökohtaisista huoltotoimenpiteistä vastaaville, huoltoyhtiön edustajille. Vuokralaisen osalta kysely suunnattiin turvallisuuspäälliköille niissä kiinteistöissä, joissa sellainen oli tai muulle turvallisuudesta vastaavalle. Kyselyyn vastasivat myös vuokralaisen hallinto-, työ-, ympäristö-, laaturapäälliköt siltä osin, kuin he turvallisuustoiminnoista vastasivat. Kokonaistutkimus oli mahdollista toteuttaa perusjoukon ollessa pieni, eli alle 50 henkilöä. Toiseksi, koska kyse on lainopillisesta ja siten laadullisesta tutkimuksesta, ei kvantitatiivisilla menetelmillä olisi kyetty saamaan vastausta tutkimuskysymykseen. (Heikkilä, 2001, 44.)

Kaikkiaan kysely lähetettiin 40 henkilölle, joista 22:ltä saatiin vastaus. Kysely toteutettiin sähköisenä e-lomakkeella. Kyselylomakkeen laatimisesta, ohjeistamisesta sekä analysoinnista vastasi konsulttiyhtiö, kyselylomakkeiden jakelusta vastasi asiakasorganisaatio. Kyselyyn oli tärkeitä saada riittävästi molempien osapuolten vastauksia, jotta turvallisuustilanteesta saataisiin mahdollisimman kattava näkemys ja näkemyserot toisiinsa olisivat arvioitavissa.

Kysely toteutettiin sähköisen kyselylomakkeen (e-lomake) avulla, josta yhteenveto on tämän tutkimuksen liitteenä (liite 1). Kysymyksiä oli kaikkiaan 86 kappaletta. Kysymyksessä tiedusteltiin toimenpiteitä, joita vastaajaorganisaatio on toteuttanut ja joilla se katsoo täyttävänsä kysymyksen taustalla olevan kriteerin vaatimukset. Esimerkiksi: Työturvallisuuden huolellisuusvelvollisuus: *”Kuvaa toimenpiteet, joilla huolehditaan työntekijöiden turvallisuudesta ja terveydestä työssä”*.

Saatujen vastauksien sisältöä arvioitiin suhteessa kriteerin taustalla olevien oikeusnormien vaatimuksiin. Arviointi toteutettiin neljän vaatimusasteikon perusteella: kyllä (täyttyy yli 75 %:sti = 4), lähes (täyttyy 50-75 %:sti = 3), osin (täyttyy 25-50 %:sti = 2), ei (täyttyy alle 25 %:sti = 1). Tyhjä tai täysin puutteellinen vastaus arvioitiin nollassa. Tulokset luokiteltiin edellä olevan perusteella neljään luokkaan luvuilla 1 - 4.



Kuvio 7: Neliportainen asteikko vaatimusten täyttymisen arviointiin (Kreus 2015).

Hankkeen projektipäällikkö Kreusin (2015) luoma luokitus (1-4) perustuu sovellettuihin rikos- ja vahingonkorvausoikeuden vastuuoppeihin (kuvio 7). Lähtökohtana on ollut keskiverto huolellisen ammatti-ihmisen toiminta, jossa arvioidaan sitä, miten vastuutaho on mieltänyt kriteerin täyttämisen vaatimukset. Kyseessä on vastuuopin käänteinen soveltaminen. Vastuuoppien mukaisesti teot ja laiminlyönnit jaetaan tuottamuksellisiin ja tahallisiin tekoihin. Tuottamuksellisenä pidetään huolellisuuden ja varovaisuuden sellaista laiminlyöntiä, joka olisi ollut vältettävissä ja jota asianomaiselta olisi siinä tilanteessa voitu vaatia. Tahallisuus jaetaan kolmeen tasoon; tarkoitustahallisuus, varmuustahallisuus ja todennäköisyystahallisuus. Tarkoitustahallisuus (*dolus determinatus*) täyttyy, kun tekijä on tarkoittanut tietyn vahingon aikaansaamista. Tarkoitustahallisuus on ankarin tahallisuuden muoto ja tässä tutkimuksessa kriteerien täyttymisen arvioinnissa on lähdetty siitä, että jos kriteerien vaatimuksia ei ole täytetty lainkaan tai merkittävän puutteellisesti, kyse on tahallisesta laiminlyönnistä (1 eli alle 25 %:sti). Varmuustahallisuus (*dolus directus*) täyttyy kun tekijä on mieltänyt tietyn vahingon välttämättä seuraavan teostaan, mutta ei ole ryhtynyt asianmukaisiin toimiin. Tässä tutkimuksessa varmuustahallisuudella on tarkoitettu sellaista kriteerin edellyttämien toimenpiteiden laiminlyöntiä, jossa jotain on tehty, mutta jätetty riittävät ja asianmukaiset toimet toteuttamatta (2 eli 25-50 %:sti). Todennäköisyystahallisuudessa (*dolus eventualis*) on kyse silloin, kun tekijä ei ole tavoitellut tietyn vahingon syntymistä, mutta on suhtautunut sen syntymiseen hyväksyvästi tai välinpitämättömästi. Tällöin kriteerin edellyttämiin toimenpiteisiin on ryhdytty, mutta vaatimusten lopulliseen ja täysimääräiseen täyttymiseen on suhtauduttu välinpitämättömästi (3 eli 50-75 %:sti). Henkilön, joka on huolellinen ja täyttää kriteerin vaatimukset kokonaan tai lähes kokonaan, on arvioitu toimivan lain vaatimalla tavalla huolellisesti (4 eli 74 - 100 %). Tällöin kyse on vastuuopin mukaisesti enintään tuottamuksesta siinä tapauksessa, että seuraukset olisivat olleet vältettävissä. (Avola & Saarnilehto 1994, 10.)

Analysoinnissa kriteeriin annettua vastausta verrattiin kriteerin (ja sitä kautta myös sen taustalla olevan oikeusnormin) sisältöön. Analysointi suoritettiin vastauksittain, joita oli kaikilta osa-alueilta ja kaikilta vastaajilta yhteensä 615 kappaletta. Jokaiselle vastaukselle annettiin luku (0-4) sen perusteella kuinka hyvin kyseinen vastaus täytti kriteerin sananmuodon vaatimuksen. Jos vastausta ei ollut tai se oli täysin puutteellinen, tulokseksi tuli 0. Jos vastaus puolestaan täytti lähes kokonaan kriteerin sisällöllisen vaatimuksen, annettiin tulokseksi 4. Näiden väliin sijoittuivat arvot 1-3, jotka annettiin sen perusteella kuinka paljon vastaussisällöstä pystyi päättämään sitä, täyttyykö kriteerin vaatimus joiltakin osin. Prosenttiluvut kuvaavat vain karkealla tasolla sitä, kuinka suurelta osin kriteerin vaatimus täyttyi ja on siis vain arvioinnin tukena oleva luku kuin tilastollinen arvio vastauksen sisällöstä.

Vastauksien oikeellisuutta ei ole tarkastettu, joten vastaukset on käsitelty sellaisinaan vastuuhenkilöiden antamana omana näkemyksenä kriteerin täyttymisestä. Kysymys on siten enemmänkin vastaajien näkemysten kirjaamisesta ja vertaamisesta kriteeriin kuin todellisesta vaatimuksenmukaisuuden arvioinnista, joka edellyttäisi kaikkien kohtien yksityiskohtaista todentamista arvioijan toimesta.

Lisäksi kyselyssä pyydettiin vastaajia kertomaan kantansa siihen, **kenen vastuulle** vastaajan mielestä mainitun kriteerin toteutuminen kuuluu. Vaihtoehtoina olivat ”vuokranantaja”, ”vuokralainen” ja ”vuokranantaja ja vuokralainen yhdessä”, ”muu toimija” tai ”en tiedä”. Saatua vastausta verrattiin vastuiden osalta toisiinsa ja arvioitiin, ovatko näkemykset vastuista yhteneviä.

Vastauksia saatiin yhteensä 615 kappaletta 946 kokonaisvastausmäärästä. Ero (331 kpl) johtuu siitä, että osa vastaajista ei vastannut kaikkiin kysymyksiin tai vastauksia ei joiltain osin saatu lainkaan. Tätä puutetta (35 %) vastausten määrässä on pidettävä merkittävänä ja se omalta osaltaan heikentää kokonaisarviointeja. Näin ollen kvantitatiiviset tulokset perustuvat vain vastattuihin kysymyksiin, eikä vastaamattomia kohtia ole huomioitu.

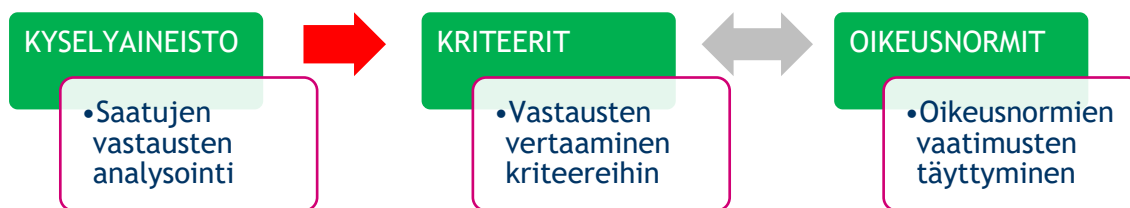
Kaikki saadut vastaukset koottiin vuokralaisittain yhteen. Tässä tutkimuksessa kuvataan kyselyn kokonaistulokset sekä vastaukset vuokralaisittain, joita on vertailtu suhteessa kokonaistuloksiin.

Kyselyn kohteina olevien toimintojen laajuudesta ja luonteesta sekä lainsäädäntövaatimusten yleisvelvoittavuudesta johtuen tulokset ovat vain suuntaa-antavia, mutta antavat riittävän kuvan vuokranantajan ja vuokralaisen yhteisten turvallisuustoimintojen nykytilasta, jotta osapuolten välisen turvallisuusyhteistyön kehittäminen voidaan käynnistää.

6 Aineiston analyysi

Kyselyssä ei ole kartoitettu vastaajien henkilökohtaisia mielipiteitä, vaan tietoisuuteen perustuvaa näkemystä organisaation turvallisuusvelvoitteiden täyttymisestä. Analysointivaiheessa poistettiin sellaiset vastaukset, jotka olivat puutteellisia, eli esimerkiksi oli vastattu vain kymmeneen kysymykseen. Koska kyselyssä kartoitettiin myös vuokranantajan ja vuokralaisen vastuunjakoa, analysointiin ei huomioitu mukaan sellaisia vastauksia, joissa ei ollut toista osapuolta.

Kriteerien osalta saatua aineistoa analysoitiin siten, että annettujen vastauksien sisältöä verrattiin kriteerin taustalla olevien oikeusnormien vaatimuksiin (kuvio 8). Tulokset luokiteltiin arviointia varten määritellyn neljän vaatimusasteikon mukaisesti seuraavasti siten, että luku neljä vastasi tulosta ”kyllä”, jolloin vaatimukset täyttyivät yli 75 %. Luku 3 vastasi tulosta ”lähes”, jolloin vaatimukset täyttyivät 50-75 %:sti. Luku 2 vastasi tulosta, jolloin vaatimukset täyttyivät 25-50 %:sti. Luku 1 taas vastasi tulosta ”ei”, jolloin vaatimukset täyttyivät alle 25 %:sti. Tyhjä tai puutteellinen vastaus arvioitiin nollaksi (0), jota ei huomioitu vastauksissa.

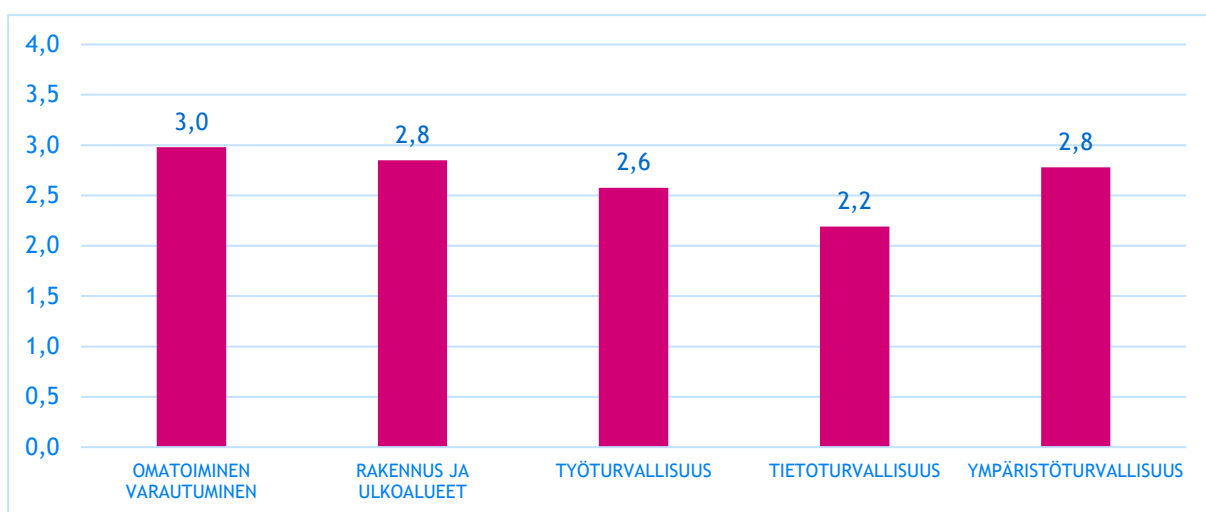


Kuvio 8: Kyselyaineiston analysointiprosessi

6.1 Turvallisuusvelvoitteiden täytyminen

Tutkimuksen keskeinen tulos tilaajan kannalta oli tieto siitä, millä tasolla turvallisuustoiminnot ovat suhteessa voimassa olevaan lainsäädäntöön. Vastaukset kriteerien mukaisiin kysymyksiin selvisivät vuokranantajalle ja vuokralaisille yksittäisten vastausten kautta, mutta kokonaisnäkemys siitä, millä tasolla turvallisuustoiminta on suhteessa lainsäädännön vaatimuksiin, edellyttää vastausten yhteenvetoja ja graafista kuvaamista. Tässäkään yhteydessä ei ole tarkoitus esittää tilastollista analyysia, eikä hankkeessa sitä toteutettukaan. Tämä ei kuitenkaan poissulje sitä, etteikö aineiston syvällisemmällä kvantitatiivisella analyysilla päästäisi vielä tarkempiin ja myös laajempiin tutkimustuloksiin.

Oheisessa kuviossa 9 on kuvattu turvallisuusvelvoitteiden täyttyminen turvallisuuden osa-alueittain kaikkien vastaajien ja kiinteistöjen osalta. Kuvion tarkoituksena on tuottaa kokonaiskuva siitä, millä tasolla turvallisuustoiminnot ovat eri turvallisuuden osa-alueilla kokonaaisuutena. Tutkimuksen liitteessä (liite 2) on ote alkuperäisestä analysointiaineistosta, miten tulokseen on päädytty. Tämän tuloksen avulla johto kykenee näkemään, millä osa-alueilla on eniten puutteita, mutta sisällön tarkemmalla analyysillä (jota tässä yhteydessä ei esitetä) voidaan tehdä päätöksiä siitä, mitä toimenpiteitä vaaditaan turvallisuustason saattamiseksi lainsäädännön edellyttämälle tasolle.

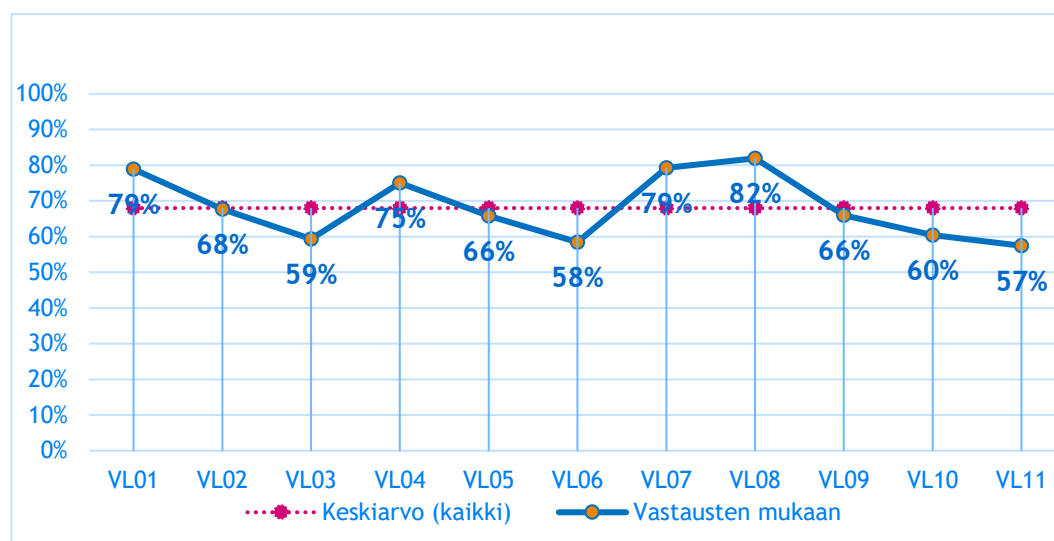


Kuvio 9: Turvallisuustaso osa-alueittain (koko kyselyn kaikki vastaajat)

Toisaalta vuokranantajalle, ja myös vuokralaisille itselleen, oli tärkeätä saada tietoa siitä, missä kiinteistöissä alhainen turvallisuustaso edellytti lisäselvityksiä ja tarvittaessa välittömiä toimenpiteitä. Tätä tarkoitusta varten tutkimuksessa vertailtiin kiinteistöjä (vuokralaisia) toisiinsa. Käytettävissä olevilla menetelmillä, mm. vastausten sisällöllisten puutteitten takia, ei kyetty saamaan tarkkaa kuvaa siitä vastasivatko vastaukset todellisuudessa turvallisuustasoa vai oliko alhaisessa turvallisuustasossa kyse vain vastauksen sisällöllisestä vajavaisuudesta.

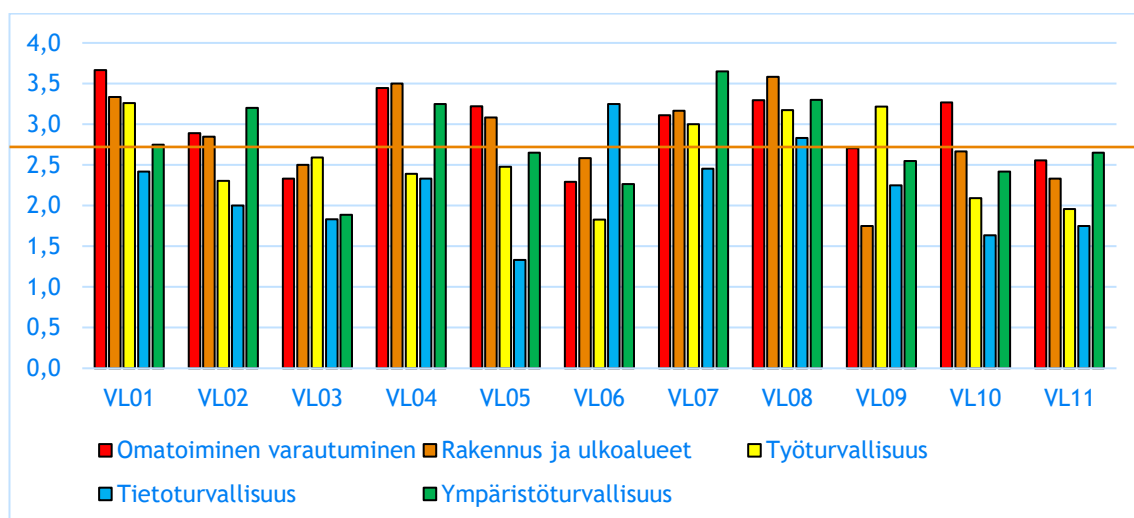
Turvallisuuden maksimitason ollessa neljä (taso 4), tutkimuksessa oli tarve analysoida kiinteistöjen (vuokralaisten) keskinäistä suhdetta tarkemmin, josta syystä tulokset esitetään prosentteina maksimitasosta. Kokonaisuuden osalta molempien toimijoiden yhteiset (vuokranantaja ”VA” ja vuokralaiset ”VL”) kiinteistökohtaiset turvallisuusvelvoitteet täyttyivät seuraavasti (kuvio 10):

Kyselyn tulosten mukaan keskimääräinen turvallisuustaso kiinteistöissä oli 68 % (alle 3 tason) suhteessa voimassa olevan lainsäädännön velvoitteisiin.



Kuvio 10: Turvallisuustaso kiinteistöittäin

Kyselyn tulosten mukaan kiinteistökohtainen turvallisuustaso vaihteli myös turvallisuuden osa-alueittain (kuvio 11). Keskimääräinen turvallisuustaso oli tasolla 2,7 (oranssi poikkiviiva). Vain yhden kiinteistön keskimääräinen turvallisuustaso ylittyi kaikilla osa-alueilla. Kaksi muuta kiinteistöä taas jäivät puolestaan kaikilla osa-alueilla keskimääräisen turvallisuustason alapuolelle. Niissä kiinteistöissä, joissa toimi päätoiminen turvallisuuspäällikkö, turvallisuustaso näyttäisi olevan korkeampi kuin sellaisissa kiinteistöissä, joissa päätoimista turvallisuuspäällikköä ei ollut.



Kuvio 11: Turvallisuustaso kiinteistöittäin ja turvallisuuden osa-alueittain

6.2 Näkemys vastuiden jakautumisesta kaikkien vastaajien osalta

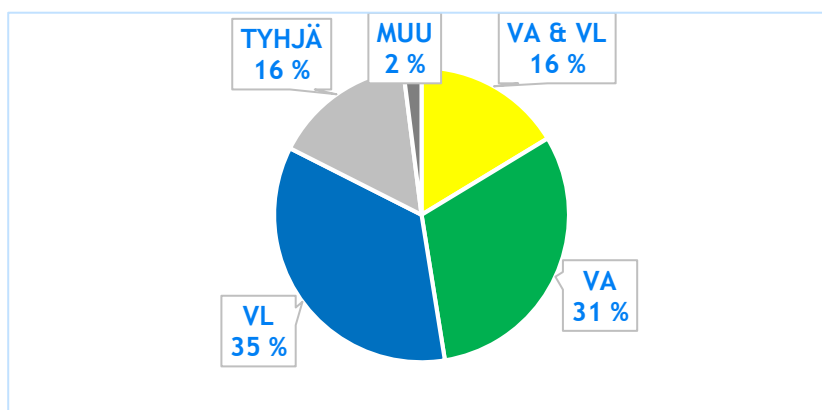
Kyselyssä pyydettiin vastaajia kertomaan myös kantansa siihen, kenen vastuulle mainitun kriteerin toteuttaminen kuuluu. Vaihtoehtoina olivat ”vuokranantaja”, ”vuokralainen”, ”vuokranantaja ja vuokralainen yhdessä”, ”muu toimija” (esim. huoltoyritys) tai ”en tiedä”. Saatua vastauksia verrattiin toisiinsa ja arvioitiin, ovatko näkemykset vastuista yhteneviä. Vastuiden täyttymistä on kuvattu suluissa olevin prosenttiluvuin.

Omat vastuut tunnistetaan kohtalaisesti. Yhteisvastuu ja vastuunjako ovat epäselviä, joskin kyselyssä ei haettu vastausta yhteisvastuun tarkempaan jakautumiseen. Vastuun tarkempi sisältö, rajapinnat ja laajuus selviävät vain kriteerikohtaisesti. Tutkimuksen liitteissä (liite 3 ja liite 4) on esitelty otteita alkuperäisestä vastuunjaon analysointiaineistosta.

Vastauksia vastuunjakoon kertyi yhteensä 1892 kpl. Nämä muodostuivat 86 kysymyksestä ja niihin saaduista 22 henkilön vastauksista. Vastauksien sisällön osalta voitiin päätellä vastaajien näkemyksiä siitä, kenen vastuulla vastaajat katsoivat kriteerikohtaisten turvallisuustoimintojen olevan. Vuokranantaja- ja vuokralaistahojen vastuulla katsottiin olevan lähes yhtä paljon turvallisuustoimintoja (vuokranantajan vastuulla 31 % ja vuokralaisen vastuulla 35 %). Yhteisvastuulla katsottiin olevan 16 % kriteerien sisältämistä turvallisuustoiminnoista.

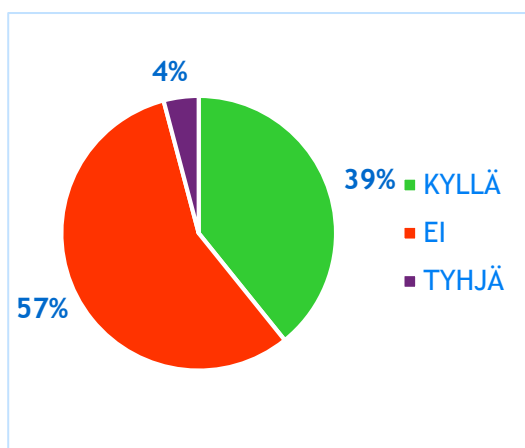
Näkemys vastuutahojen jakautumisesta kokonaisuuden osalta toteutui seuraavasti (kuvio 12):

Vuokralainen (VL)	662 kpl (35 %)
Vuokranantaja (VA)	589 kpl (31 %)
Vuokranantaja ja vuokralainen (VA & VL)	309 kpl (16 %)
Tyhjä	294 kpl (16 %)
Muu	38 kpl (2 %)



Kuvio 12: Näkemys vastuiden jakautumisesta (kaikki osa-alueet, kaikki vastaajat)

Vastaukset vastuutahoon ei kuitenkaan kuvaa täysin sitä, miten ne todellisuudessa ovat. Vastauksissa (946 kpl) oli havaittavissa suurta näkemyseroa siitä, kenen vastuulle tietty kriteerin sisältämä turvallisuustoiminto kuuluu. Vastauksia vastuuden jakautumisesta analysoitiin siten, että verrattiin vuokranantajan ja vuokralaisten edustajien antamien vastausten yhdenmukaisuutta toisiinsa. Vertailu osoittaa, että 57 % vastauksista (536 kpl) ovat erilaisia (EI) ja 39 % (371 kpl) yhdenmukaisia (KYLLÄ). Tyhjiä vastauksia oli 4 % (39 kpl). Osa-alueista parhaiten tunnistettiin rakennuksista ja ulkoalueista vastaavat tahot (vastuu: vuokranantajalla) ja heikoimmin työ- ja tietoturvallisuudesta (vuokranantajan ja vuokralaisen yhteisvastuulla) vastaavat tahot. (Kuvio 13).



Kuvio 13: Näkemyserot vastuun jakautumisen osalta (kaikki osa-alueet, kaikki vastaajat)

7 Johtopäätökset kyselytutkimuksesta

Kyselyn ensisijaisena tavoitteena oli saada yleiskuva toimeksiantajan, eli kiinteistösijoitusyhtiön turvallisuustoiminnan lainsäädäntövaatimusten toteutumisesta sekä osapuolten (vuokrantaja ja vuokralainen) näkemyksistä vastuiden jaossa. Näiden tavoitteiden osalta kyselytutkimus vastasi odotuksia. Kyselyn tuloksista ei kuitenkaan voi suoraan vetää selkeitä johtopäätöksiä siitä, ovatko kiinteistösijoitusyhtiön turvallisuustoimenpiteet riittäviä, koska kyselyn rakenne oli sisällöllisesti haastava johtuen säännösten sanamuodosta. Myös vastaajien tietoisuus kriteerien kohteiden tilasta saattoi olla puutteellinen.

Tutkimuksen keskeisinä tuloksina ovat havainnot lainsäädäntövaatimusten täyttymisestä kohdeorganisaatioissa. Arvioiden saatujen vastausten perusteella tuloksia kokonaisuutena on todettava, etteivät asiakasyhtiön lainsäädännön edellyttämät turvallisuusvaatimukset täyttyneet riittävästi tai niiden täyttymisestä ei saatu riittävää varmuutta. Vaihtelu vastaajien vastausten välillä on luonnollista, mutta vastausten eroavaisuuksia ei tässä yhteydessä tarkemmin arvioitu. Vaikka kyselyssä ei mitattu osapuolten välistä tiedottamista, on epätietoisuuden todennäköisiä syitä sekä turvallisuusvastaavien tehtäväkohtaisen ohjeistuksen että toimijoiden välisen informaation puute.

Tutkimuksessa luotu menetelmä toiminnan lainsäädäntövelvoitteiden mukaisen arvioinnin toteuttamiseksi soveltuu oikeastaan mihin tahansa organisaatioon ja minkä tahansa toimintakokonaisuuden arviointiin. Menetelmä ei siis edellytä, että arviointikohde on kiinteistö tai nimenomaan turvallisuustoiminta. Lainsäädäntö määrittelee kaikessa organisaation toiminnan perustason, jolloin toimenpiteiden painopiste tulee olla ensisijaisesti näiden vaatimusten täyttämiseksi.

7.1 Vastaus tutkimuskysymykseen

Hypoteesina oletettiin, että lainsäädännön määrittelemän turvallisuustoiminnan perustason velvoitteet ovat toimeksiantajan tiedossa ja täyttyvät arviointikohteissa kaikilta osin. Tutkimus osoitti sen, että hypoteesi ei pitänyt paikkaansa.

Kun organisaation tavoitteena on varmistua siitä, onko turvallisuustoiminta kiinteistöissä lainsäädännön vaatimusten mukainen, tulee ensin tunnistaa ne sellaiset voimassa olevan oikeuden asettamat velvoitteet, jotka kiinteistönomistajalle on lainsäädännössä asetettu. Velvoitteet eivät välttämättä ole suoraan luettavissa lain sanamuodosta, vaan useimmiten se edellyttää tulkintaa sanamuodon sisältämän oikeusnormin sisällön selvittämiseksi. Tämän jälkeen varmistuminen edellyttää olemassa olevien turvallisuustoiminnan ja lainsäädännössä turvallisuustoiminnalle asetettujen velvoitteiden välistä vertailua sekä arviointia siitä, onko

turvallisuustoiminta kiinteistöissä lainsäädännön vaatimusten mukainen, miltä osin se täyttyy vaiko jääkö se täyttymättä. Tulkinta edellyttää kuitenkin oikeudellista asiantuntemusta, joka taas puolestaan edellyttää oikeuden ja oikeustieteen opiskelua. (Nykänen 2013, 13 - 14, 19.)

Tutkimuskysymyksen osalta ensimmäinen haaste oli johdonmukaisen, turvallisuustoiminnan arviointimenetelmän puuttuminen. Tutkimuksen aikana kehitetty TULA - kriteeristö on tietääksemme ainoa laatuaan ja menetelmänä ainoa keino lainsäädäntövaatimusten tunnistamiseksi sekä arvioimiseksi. Kriteeristön luominen oli kuitenkin haastava ja erittäin työläs sekä aikaa vievä. Tutkimus asiakasorganisaatiossa toteutettiin kolmen vuoden aikana kahden konsultin toimesta. Valtaosa siitä ajasta käytettiin kiinteistönomistajalle asetettujen lainsäädäntövelvoitteiden tunnistamiseen, kriteeristön luomiseen ja vastausten analysointiin.

Tutkimuksessa sovellettiin kriteeristön ensimmäistä versiota, jonka jälkeen kriteeristöä on kehitetty ja täydennetty useammalla tuhannella kriteerillä. Kehittämistyö on kuitenkin edelleen kesken ja se vaatii vielä muun muassa systematisointia, luokitteluja sekä toimivan ohjelmiston. Kriteeristön tulee myös skaalautua erilaisiin organisaatioihin (yritykset, yhteisöt, julkisorganisaatiot) ja toimintaympäristöihin (esimerkiksi parturi-kampaamoista kemikaalilaitoksiin). Arvioitaessa nyt niitä resursseja ja osaamista, joita tutkimuksen toteuttaminen edellytti, ei ole järkevää olettaa, että jokainen organisaatio kykenisi mitenkään tätä toteuttamaan.

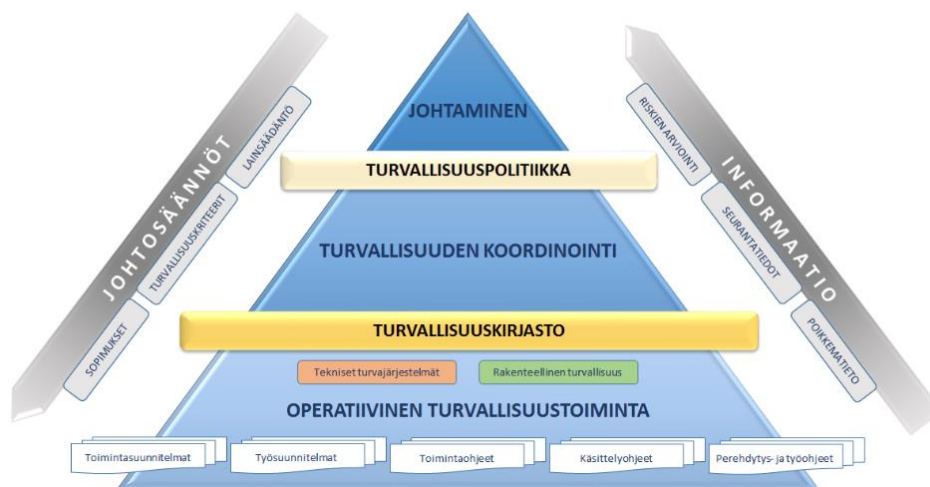
Tutkimuksen kohteena oleva arviointihanke on ollut ensimmäinen laatuaan eikä vastaavaa ole aiemmin toteutettu. Näin ollen hankkeen tuloksia ei tule pitää ehdottomana näyttönä kohdeorganisaatioiden turvallisuustoiminnan tosiasiallisesta tilasta suhteessa lainsäädäntöön, mutta silti se antaa tietoa siitä, miten turvallisuustoiminnan lainmukaisuutta tulisi arvioida sekä myös siitä, mitä arviointiprosessista on opittavissa.

Lainsäädännön vaatimukset luovat organisaation turvallisuustoiminnan perustason, joten turvallisuustoimenpiteiden painopiste tulisi olla ensisijaisesti näiden vaatimusten täyttämisessä. Jotta organisaatio voisi varmistua siitä, että sen turvallisuustoiminta kiinteistöissä on lainsäädännön vaatimusten mukainen, tarvitaan systemaattista sekä toimintaympäristökohtaisesti skaalautuvaa kriteeristöä.

7.2 Kyselyn tulosten hyödyntäminen asiakaskohteessa

Kyselyn tuottama tulos nykytilasta mahdollistaa sekä kokonaisuuden kannalta yhtenäisen toimintamallin luomisen että kiinteistökohtaisten turvallisuuden kehittämistoimenpiteiden käynnistämisen. Kysely ei anna absoluuttista kuvaa lainsäädäntövaatimusten täyttymisestä, mutta tulokset mahdollistavat turvallisuustoimintojen asemoinnin suhteessa kokonaisuuteen. Kyselyn tuloksia hyödynnettiin vuokranantajan turvallisuuden toimintamallin (kuvio 14) laatimisessa.

Toimintamalli perustuu lainsäädäntövaatimusten täyttämiseen sekä organisaation johdon ja operatiivisen turvallisuustoiminnan väliseen vuorovaikutukseen.



Kuvio 14: Vuokranantajan turvallisuuden toimintamalli (Kreus 2015)

Kriteereistä johdettiin lainsäädännön edellyttämät turvallisuustoimenpiteet. Toimenpiteiden prioriteetti on arvioitu suhteessa kriteerin täyttämättä jättämisestä seuraavaan rikosoikeudelliseen vastuuseen (uhkasakko tai teettämishaka, rikkomus, rikos). Kiinteistökohtaisiin raportteihin yksilöitiin sellaiset turvallisuustoimenpiteet, joihin tuli ryhtyä lainsäädännön edellyttämien turvallisuustoimenpiteiden täyttämiseksi. Kiinteistökohtaiset turvallisuustoimenpiteet toteutetaan kyselyn tulosten perusteella.

Kyselyn tulosten ja kiinteistökohtaisten tapaamisten pohjalta nousi esille tarve toteuttaa ensisijaisesti ainakin sellaiset turvallisuustoimenpiteet, joka ovat merkityksellisiä vuokranantajan ja vuokralaisen välisen turvallisuusyhteistyön kehittämiseksi. Näitä toimenpiteitä ovat muun muassa vuokranantajan yhteisen turvallisuuspolitiikan ja johtosääntöjen laadinta, turvallisuustoimintojen organisointi (vastuut ja tehtävä), turvallisuustoimintojen projektisuunnitelmien laadinta ja ylläpito, kiinteistökohtaisten riskienarviointien toteuttaminen yhdessä vuokralaisen ja palveluntuottajien kanssa, toimijoiden turvallisuustehtävien (turvallisuuskirjaston palvelukuvaukset) määrittely, kiinteistömanagerien ja palveluverkoston turvallisuusvalmennukset, turvallisuusasioiden sisällyttäminen palvelusopimuksiin, turvallisuusyhteistyön sisällön ja tavoitteiden määrittely vuokralaisen ja palveluverkoston kanssa, turvallisuustoimenpiteiden vuositasoinen suunnittelu (turvallisuuden vuosikello), erilaisten suunnitelmien ja ohjeiden laadinta, perehdytys ja ylläpito, sisäiset auditoinnit ja turvallisuustilanteen seuranta sekä turvallisuustoimenpiteiden mittaaminen ja raportointi.

Tutkimuksen tuloksia on jo nyt hyödynnetty sekä kiinteistönomistajan että vuokralaisten organisaatioissa. Kaikki tutkimuskohteena olleet organisaatiot ovat tehneet muutoksia omaan toimintaansa, kehittäneet turvallisuusyhteistyötään, hankkineet lisätietoa lainsäädäntöön perustuvista turvallisuusvastuista sekä muokanneet toimintaprosessejaan siten, että lainsäädännön vaatimukset ovat helpommin tunnistettavissa ja täytettävissä.

7.3 Tutkijan loppusanat

Tutkimuskohde oli senhetkisen työurani haastavin. Lainopillisen menetelmän käyttäminen organisaation turvallisuustoiminnan arvioinnissa osoittautui ainakin henkilökohtaisesti ainoaksi oikeaksi tavaksi arvioida, miten lainsäädäntövelvoitteet jonkun asian osalta täyttyvät. Ei lainsäädäntöperusteista voi arvioida mitenkään muutoin, kuin voimassa olevaa oikeutta vasten.

Tutkimuksen puitteissa syntyi useita haasteita, jotka oli ratkaistava prosessin kuluessa ja toisinaan nopeastikin. Vaikka henkilökohtainen alan kokemus on vuosien pituinen ja varsin kattava, muodostui oikeudellisen osaamisen puute tutkimuksen yhdeksi haasteeksi. Tähänastisissa opinnoissa on lainsäädäntö sivuttu useastikin, mutta varsinaista lainsäädäntöperusteista arviointia ei opeteta missään. Myöskään lain sanamuodon tulkintaa ei ole varsinaisesti opintoihin sisällytetty. Samalla asia on ristiriitainen, koska kuitenkin jokaisen tulee olla selvillä itseään koskevista lainsäädäntövelvoitteista ja noudattaa niitä. Turvallisuusalan asiantuntijatehtävissä vaaditaan oikeudellista osaamista, mutta sitä ei alan oppilaitoksissa opeteta.

Vastauksien vertaaminen kriteerien sisältöön tuotti vaikeuksia. Hyvän tutkimuksen kriteereitä (reliabiliteetti ja validiteetti) ei kyetty täyttämään. Keskeisenä ongelmana oli vastaajien osaamattomuus. He eivät ymmärtäneet tai ymmärsivät kriteerit väärin, vaikka ne sisällöllisesti vastasivat laissa esitettyjä vaatimuksia. Osaksi oli havaittavissa, että jotkut vastaajat olivat haluttomia tai liian kiireisiä kysymyksiin vastatessaan, joka näkyi vastausten epämääräisyyksin.

Hanke oli erittäin opettavainen ja omaa turvallisuusosaamistani syventävä. Opinnäytetyöraportin kirjoittaminen puolestaan osoitti systemaattisuuden tärkeydestä hankkeissa, mutta myös riittävän oikeudellisen osaamisen puutteista. Itse opinnäytetyöprosessi vastasi odotuksiani.

Lähteet

Painetut

Aarnio, A. 1978. Mitä lainoppi on? Helsinki: Tammi.

Aarnio, A. 1989. Laintulkinnan teoria. Helsinki: WSOY.

Aikio, A (toim.). 1978. Uusi sivistyssanakirja. Helsinki: Otava.

Avola, J. & Saarnilehto, A. 1994. Vahingonkorvauslaki. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Yksityisoikeuden sarja A. N:o 77. Turku: Turun yliopisto.

Hirvonen, A. 2012. Oikeuden ja lainkäytön teoria. Helsinki: Helsingin yliopisto.

Heikkilä, T. 2001. Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Oy Edita Ab.

ISO 14001. 2004. Ympäristöjärjestelmät. Vaatimukset ja opastusta niiden soveltamisesta. Helsinki: Suomen standardisoimisliitto SFS ry.

ISO 22000. 2006. Elintarviketurvallisuuden hallintajärjestelmät. Vaatimukset kaikille elintarviketietojen organisaatioille. Helsinki: Suomen standardisoimisliitto SFS ry.

ISO/IEC 27001. 2006. Informaatioteknologia. Turvallisuus. Tietoturvallisuuden hallintajärjestelmät. Vaatimukset. Helsinki: Suomen standardisoimisliitto SFS ry.

ISO 28000, 2007 E. Specification for security management systems for the supply chain. Geneva: ISO copyright office.

ISO 31000. 2009. Risk management - Principles and guidelines. Geneva: ISO copyright office.

Kolehmainen, E. 2010. Kriteerin käsitteestä normatiivisessa tieteessä. Helsinki: Edilex.

Laakso, S. 1990. Oikeudellisesta sääntelystä ja päätöksenteosta erityisesti julkisoikeuden alalla. Helsinki: Valtion painatuskeskus.

Nykänen, P., Lämsineva, P., Rautiainen, P., Ruohonen, J., Urpilainen, M. & Virtanen, P. (toim.) 2013. Johdatus oikeusjärjestykseen. Tampereen Yliopisto, Johtamiskorkeakoulu, Oikeustieteet. Tampere: Kopio Niini Finland Oy.

OHSAS 18001:fi. 2007. Työterveys- ja työturvallisuusjohtamisjärjestelmät. Vaatimukset. Helsinki: Suomen standardisoimisliitto SFS ry.

Oikeusministeriö. Lainkirjoittajan opas. Selvityksiä ja ohjeita 37/2013. Helsinki: Oikeusministeriö.

Siltala, R. 2003. Oikeustieteen tieteenteoria. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja; A-sarja N:o 234. Vammala: Suomalainen lakimiesyhdistys.

Tolonen, H. 2003. Oikeuslähdeoppi. Helsinki: WSOY.

Sähköiset

Elinkeinoelämän keskusliitto, sisäasianministeriö, puolustusministeriö, ulkoministeriö, viestintävirasto 2009. Kansallinen turvallisuusauditointikriteeristö (KATAKRI). Viitattu 14.4.2019.

<https://www.defmin.fi/files/1525/Katakri.pdf>

Elinkeinoelämän keskusliitto, sisäasianministeriö, puolustusministeriö, ulkoministeriö, viestintävirasto 2011. Kansallinen turvallisuusauditointikriteeristö (KATAKRI), versio 2. Viitattu 14.4.2019. https://www.defmin.fi/files/1870/KATAKRI_versio_II.pdf

Elinkeinoelämän keskusliitto. 2019. Yritysturvallisuus. Viitattu 15.4.2019.

<https://ek.fi/mita-teemme/tyoelama/yritysturvallisuus/>

Hynynen, S. 2011. Kriteeristö omatoimisen varautumisen ja pelastustoiminnan auditointiin ammattikorkeakoulussa. Opinnäytetyö. Turvallisuusalan koulutusohjelma. Laurea-ammattikorkeakoulu. Viitattu 20.4.2019.

https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/35637/Opinnaytetyo_Hynynen_Sa-kari.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ISO 19011. 2011. Guidelines for auditing management systems. Viitattu 10.5.2019.

<https://www.sis.se/api/document/preview/913958/>

Puolustusministeriö. Kansallinen turvallisuusauditointikriteeristö KATAKRI 2015. Tietoturvallisuuden auditointityökalu viranomaisille. Helsinki. Viitattu 14.4.2019.

https://www.defmin.fi/files/3165/Katakri_2015_Tietoturvallisuuden_auditointityokalu_viranomaisille.pdf

Kiinteistönmuodostamislaki 1995/554. Viitattu 24.4.2019.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>

Kiinteistörekisterilaki 1985/392. Viitattu 20.4.2019.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850392>

KKO 2017:98. Korkeimman oikeuden ratkaisu. Perustelut, kohta 45. Viitattu 3.6.2019.

<https://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/precedent/1514449899674.html>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132. Viitattu 24.4.2019.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Oikeudenkäymiskaari 1734/4. Viitattu 2.6.2019.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1734/17340004>

Pelastuslaki 2011/379. Viitattu 24.4.2019.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110379>

Puolustusministeriö, 2015. Tiedotteet: Tietoturvallisuuden auditointityökalun (KATAKRI) uudistus on valmis. Viitattu 20.4.2019.

https://www.defmin.fi/ajankohtaista/tiedotteet/2015?7625_m=6268

Senaatti-kiinteistöt. 2019. Turvallisuuspalveluiden palvelupäällikkö Helsinki, Oulu, Kuopio ja Tampere. Työpaikkailmoitus. Viitattu 14.5.2019.

<https://duunitori.fi/tyopaikat/tyo/turvallisuuspalveluiden-palvelupaallikko-spser-9785096>

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK. 2010. Loppuraportti: Omatoiminen varautuminen ja pelastustoiminta - auditointikriteeristöhanke. Viitattu 20.4.2019.

https://www.palosuojelurahasto.fi/loppuraportit/2011_15_SMDno-2010-1191.pdf

Suomen perustuslaki 731/1999. Viitattu 28.5.2019.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990731>

Julkaisemattomat

Kreus, J. 2015. Hankkeessa luotu, julkaisematon aineisto. Tampere.

Kreus, J. 2019. KATAKRI-kriteerien soveltuminen tietoturvallisuuden säädöspäerusteiseen arviointiin. Julkaisematon artikkeli, osa Itä-Suomen yliopiston oikeustieteiden laitoksen väitöstudiumusta. Joensuu.

Peltonen, K. 2019. Pyydän lisätietoja omatoiminen varautuminen ja pelastustoiminta - auditoitokriteeristöhankkeesta (2010) opinnäytetyötä varten. Sähköpostiviesti tekijälle 31.5.2019.

Kuviot

Kuvio 1: Elinkeinoelämän keskusliiton yritysturvallisuusmalli (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019).	17
Kuvio 2: Turvallisuuden perustason määrittelee lainsäädäntö (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019; Nykänen 2013, 17.)	19
Kuvio 3: Yksinkertainen hermeneuttinen kehä (Tolonen 2003, 60).	27
Kuvio 4: Laajennettu hermeneuttinen kehä (Tolonen 2003, 60).	27
Kuvio 5: Lainmukaisuuden arviointikyselyn rakentuminen asiakastutkimuksessa	28
Kuvio 6: Tutkimusaineiston rakentuminen	31
Kuvio 7: Neliportainen asteikko vaatimusten täyttymisen arviointiin (Kreus 2015).	33
Kuvio 8: Kyselyaineiston analysointiprosessi	35
Kuvio 9: Turvallisuustaso osa-alueittain (koko kyselyn kaikki vastaajat)	36
Kuvio 10: Turvallisuustaso kiinteistöittäin	37
Kuvio 11: Turvallisuustaso kiinteistöittäin ja turvallisuuden osa-alueittain.....	37
Kuvio 12: Näkemys vastuiden jakautumisesta (kaikki osa-alueet, kaikki vastaajat).....	38
Kuvio 13: Näkemyserot vastuun jakautumisen osalta (kaikki osa-alueet, kaikki vastaajat)....	39
Kuvio 14: Vuokranantajan turvallisuuden toimintamalli	42

Liitteet

Liite 1: Taustaorganisaatiolle lähetetty kysely turvallisuustoimintojen lainsäädäntövelvoitteiden täyttymisen arvioimiseksi	49
Liite 2: Kriteerianalyysi: kaikki kiinteistöt, kaikki osa-alueet	58
Liite 3: Vastuuanalyysi: viisi kiinteistöä, kaikki osa-alueet (esimerkki).....	59
Liite 4: Vastuuanalyysi: kaikki kiinteistöt, kaikki osa-alueet	60
Liite 5: Kyselyyn vastaajat: vuokranantajan ja vuokralaisten turvallisuudesta vastaavat	61

Liite 1: Taustaorganisaatiolle lähetetty kysely turvallisuustoimintojen lainsäädäntövelvoitteiden täyttymisen arvioimiseksi

OMATOIMINEN VARAUTUMINEN

1 Huolellisuusvelvollisuus Kuvaa i. määräysvaltaasi (organisaatiotasolla) piirissä olevat asiakokonaisuudet, joihin voi liittyä tulipalon tai muun onnettomuuden vaara sekä ii. käytettävät <u>valvontatoimenpiteet</u>, joilla varmistetaan tulipalojen ja onnettomuuksien ehkäisemisestä ja henkilöturvallisuudesta.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, mitkä ovat eri toimijoiden tämän hetken vastualueet (=määräysvalta) sekä minkälaisia valvontatoimenpiteitä tosiasiallisesti on käytössä tulipalojen ja onnettomuuksien ennalta ehkäisemiseksi ja henkilöturvallisuuden varmistamiseksi.</i>
2 Omatoiminen varautuminen Kuvaa <u>omatoimisen varautumisen toimenpiteet</u>, joilla i. <u>ehkäistään</u> tulipalojen syttyminen ja muiden vaaratilanteiden syntyminen ii. <u>varaudutaan</u> henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamisen vaaratilanteissa iii. <u>varaudutaan</u> tulipalojen sammuttamiseen ja <u>omatoimisiin</u> pelastustoimenpiteisiin iv. <u>turvataan</u> poistuminen tulipaloissa ja muissa vaaratilanteissa v. <u>helpotetaan</u> pelastustoimintaa	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, millaisia omatoimisen varautumisen käytännön toimenpiteitä on käytössä ja miten niitä toteutetaan.</i>
3 Pelastussuunnitelman ajantasaisuus Kuvaa, miten varmistetaan, että <u>pelastussuunnitelmassa kuvatut toimenpiteet ovat ajantasaisia.</u>	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, vastaavatko pelastussuunnitelmassa olevat omatoimisen varautumisen toimenpiteet käytännön toimenpiteitä, eli toimitaanko suunnitellun mukaisesti.</i>
4 Monitoimijarakennuksen pelastussuunnitelma Kuvaa, miten varmistetaan monitoimijarakennukseen toiminnanharjoittajien kanssa yhdessä laaditun pelastussuunnitelman <u>ajantasaisuus</u> toiminnanharjoittajien tai niiden toiminnan muuttuessa.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, onko rakennukseen, jossa on useita toimijoita (monitoimijarakennus) pelastussuunnitelma laadittu ja päivitetty yhdessä vuokralaisten (toiminnanharjoittajat) kanssa.</i>
5 Pelastussuunnitelman sisältö Kuvaa <u>miten toiminnassa huomioidaan pelastussuunnitelmassa</u> olevat i. vaarojen ja riskien arvioinnin <u>johtopäätelmät</u> ii. rakennuksen ja toiminnassa käytettävien tilojen <u>turvallisuusjärjestelyt</u> iii. onnettomuuksien <u>ehkäisyohjeet</u> iv. <u>toimintaohjeet</u> onnettomuus- ja vaaratilanteissa toimimisesta v. muut kohteen omatoimisen varautumisen <u>toimenpiteet</u>	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, miten pelastussuunnitelmaa ja siinä olevia omatoimisen varautumisen toimenpiteitä huomioidaan käytännön toiminnassa eli mitä johtopäätelmiä arvioiduista vaaroista ja riskeistä on tehty. Älä kuvaa miten niitä tulisi huomioida, vaan miten niitä nyt käytännössä huomioidaan vai huomioidaanko.</i>
6 Palotarkastukset Kuvaa, miten valmistaudutaan palotarkastuksiin.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, minkälaisin toimenpitein varmistetaan siitä, että pelastusviranomaisella on valvontatehtäviensä varten käytettävissään ajantasaista kohteen palo- ja pelastusturvallisuudesta laaditut asiakirjat.</i>
7 Rakennusten palo- ja poistumisturvallisuus Kuvaa kunnossapidon toimenpiteet, joilla i. vähennetään vaaraa - a.tulipalon syttymiseen, - b.tahalliseen sytyttämiseen, c. leviämiseen, ii. varmistetaan - a.rakennuksesta poistuminen sekä - b.rakennukseen jäävien pelastaminen	<i>Täyttöohje: kriteerillä pyritään selvittämään toimenpiteet, joilla varmistetaan palo- ja poistumisturvallisuus.</i>

8 Pelastustoiminta Kuvaa kunnossapidon toimenpiteet, joilla - varmistetaan pelastustoiminta tulipalon tai muun onnettomuuden sattuessa sekä - huomioidaan pelastushenkilöstön turvallisuus	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan käytössä olevia menetelmiä, joiden avulla tunnistetaan pelastustoimintaa haittaavat ja pelastushenkilöstön turvallisuuteen vaikuttavat tekijät.</i>
9 Helposti syttyvä materiaali Kuvaa, miten helposti syttyvän materiaalin - säilytystä sisä- ja ulkotiloissa valvotaan ja - miten havaittuihin väärinkäyttöihin puututaan.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan valvontatoimenpiteitä ja menettelytapoja, jos sisätiloissa havaitaan väärin säilytettyjä helposti syttyviä aineita.</i>
10 Poistumisreittien toimivuus Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistetaan poistumisreittien kulkukelpoisuus ja esteettömyys.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimenpiteitä, joilla kukin toimija varmistaa omalta osaltaan poistumisreittien kulkukelpoisuuden. Kulkukelpoisuutta voi haitata lukitukset, toimimattomat ovet ja esteettömyyttä poistumisreiteille tuodut esteet.</i>
11 Poistumisreittien käytettävyys Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistetaan, että poistumisreittien ja pelastustoimen hyökkäysreittien varrella ei säilytetä tavaraa.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimenpiteitä, joilla valvotaan ja puututaan poistumisreittien käytön esteettömyyteen.</i>
12 Poistumisreittien merkinnät ja valaistus Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistetaan poistumisreittien merkintöjen ja valaisemisen toimivuus.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan menetelmiä poistumisreittimerkintöjen ja – valaisun toimivuuden varmistamisesta.</i>
13 Paloturvallisuuslaitteiden kunnossapito Kuvaa seuraavien paloturvallisuuslaitteiden kunnossapito-, huolto- ja tarkastustoimenpiteet: - sammutus-, pelastus- ja torjuntakalusto; - sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet; - palonilmaisu-, hälytys- ja muut onnettomuuden vaaraa ilmaisevat laitteet; - poistumisreittien opasteet ja valaistus sekä - väestönsuojien varusteet ja laitteet	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan menetelmiä, joilla kukin toimija omalta osaltaan varmistaa paloturvallisuuslaitteiden kunnossapito-, huolto- ja tarkastustoimenpiteet.</i>
14 Tulen ja vaarallisten aineiden käsittely Mainitse toimenpiteet ja ohjedokumentit, joilla varmistetaan, että tulta sekä syttyvää, räjähtävää tai muuta vaarallista ainetta käsitellään huolellisesti.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan olemassa olevia ohjeita ja toimenpiteitä vaarallisten aineiden käsittelyyn liittyen.</i>
15 Tulityöt Kuvaa millaisia ohjeita tulitöihin annetaan ja miten tulitöitä valvotaan.	<i>Täyttöohje: kriteerillä pyritään selvittämään käytössä oleva toimintamalli tulitöiden osalta.</i>
16 Nuohous Kuvaa miten nuohous on järjestetty ja toimenpiteet, joilla varmistetaan nuohouksen turvallinen suorittaminen.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa nuohousjärjestelystä (esim. nuohoussopimusta) sekä toimenpiteitä, joilla varmistetaan nuohouksen turvallisuus.</i>
17 Ilmanvaihtolaitteiden huolto Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistetaan, että ilmanvaihtokanavista ja – laitteista ei aiheudu tulipalon vaaraa.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan IV-laitteiden huolto-, kunnossapito- ja tarkastustoimenpiteitä.</i>
18 Jälkivahinkojen torjunta Kuvaa jälkivahinkojen torjuntatoimenpiteet ja niihin liittyvät toimintaohjeet sekä sopimukset.	<i>Täyttöohje: kriteerillä pyritään selvittämään miten, jälkivahinkojen torjuntaan on varauduttu. Lisäksi pyritään selvittämään tähän liittyvät toimintaohjeet, JVT-sopimukset sekä muut toimenpiteet.</i>

RAKENNUS JA ULKOALUEET

19 Ilmoitusvelvollisuus (katutyö) Kuvaava miten katutyössä varmistetaan katutyön lainmukaisuudesta, turvallisuudesta sekä vastaavan henkilön ammattipätevyydestä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, miten kuntien asettamat katutyövaatimukset täytetään.</i>
20 Katutyövahinko Kuvaava toimenpiteet katutyövahinkojen ehkäisemiseksi sekä niistä ilmoittamiseksi.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, miten katutyövahinkoihin on varauduttu (ohjeet, toimintatavat).</i>
21 Kadun turvallisuus Kuvaava miten toimitaan, kun kulkutiellä tai tontinomistajan vastuulla olevalla katuosuudella havaitaan liikenneturvallisuutta vaarantava puute (päälysteen rikkoutuminen, kuoppa, tms.).	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimintatapaa, jolla reagoidaan vastuulla olevan katuosuuden turvallisuuspuutteisiin.</i>
22 Jalkakäytävän kunnossapito Kuvaava toimenpiteet, joilla varmistetaan jalkakäytävien käyttökelpoisuudesta.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan jalkakäytävän kunnossapidon varmistavia toimenpiteitä.</i>
23 Kadun puhtaanapito Kuvaava toimenpiteet, joilla varmistetaan kadun siisteys ja terveellisyys.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan kadun ja jalkakäytävien puhtaanapitotoimia (mm. lian, lehtien, roskien, esineiden ja rikkaruohojen poistaminen).</i>
24 Talvikunnossapito Kuvaava kulkuteiden ja katuosuuksien talvikunnossapitotoimenpiteet.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, miten talvikunnossapitovaatimukset täytetään.</i>
25 Rakennuksen kuormitus Kuvaava toimenpiteet, joilla varmistetaan siitä, että rakennukseen ei sen käytön aikana kohdistu sen rakenteet huomioiden liian suurta kuormitusta, joka voisi aiheuttaa sortumisen tai lujuuksia ja vakautta haittaavia muodonmuutoksia.	<i>Täyttöohje: kriteerillä pyritään selvittämään toimenpiteet, joilla estetään rakennuksen käytönaikainen ylikuormitus.</i>
26 Rakennuksen käyttöturvallisuus Kuvaava kunnossapidon toimenpiteet, joilla iii. varmistetaan rakennuksen pysyminen käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa ja iv. joilla varmistetaan, että rakennuksesta, ulkotiloista ja kulkuväylistä aiheutuva vaaraa.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan käytössä olevia menetelmiä, joiden avulla varmistetaan rakennuksen käytönaikainen turvallisuus.</i>
27 Rakennusten terveellisyys Kuvaava toimenpiteet, joilla varmistetaan terveellisten olosuhteiden ylläpidosta rakennuksessa, huomioiden sisäilman, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan valvontatoimenpiteitä ja menettelytapoja rakennuksen terveellisten olosuhteiden varmistamiseksi.</i>
28 Ääniolosuhteet Kuvaava toimenpiteet, joilla varmistetaan rakennuksen ääniolosuhteiden pysyvyydestä myös toiminnan muuttuessa (muutokset niin sisällä kuin ulkonakin).	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimenpiteitä, joilla seurataan ja varmistetaan ääniolosuhteiden muuttumista ja niistä aiheutuvia korjaustarpeita.</i>
29 Palon syttymis- ja leviämisaara Kuvaava toimenpiteet, joilla rajoitetaan vi. palon syttymisen [84] ja vii. leviämisen vaaraa [85].	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimenpiteitä, joilla valvotaan ja puututaan palon syttymisen ja leviämisen vaaraa aiheuttaviin taphtumiin.</i>
30 Pelastautuminen rakennuksesta Kuvaava toimenpiteet, joilla varmistetaan ihmisten pelastautuminen ja pelastaminen. [88]	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan menetelmiä pelastautumisen ja pelastamisen varmistamiseksi.</i>
31 Poistumisturvallisuusselvitys Onko kampuksella rakennuksia, joista on edellytetty laadittavaksi poistumisturvallisuusselvitys ja jos on, niin kuvaava toiminta, joka tällaista on edellyttänyt. [90]	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa kampuksilla olevista mahdollisista erittäin vaativista kohteista, joista on laadittu poistumisturvallisuusselvitys.</i>

TYÖTURVALLISUUS

32 Huolehtimisvelvollisuus Kuvaava toimenpiteet, joilla huolehditaan työntekijöiden turvallisuudesta ja terveydestä työssä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan niitä yleisiä toimenpiteitä, joilla työnantaja huolehtii työntekijöiden turvallisuudesta ja terveydestä.</i>
33 Työturvallisuuden huomioiminen Kuvaava miten työturvallisuuden osalta huomioidaan työhön, työolosuhteisiin ja muuhun työympäristöön sekä työntekijöiden henkilökohtaisiin ominaisuuksiin liittyvät seikat.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, miten työnteke-olosuhteiden ja työntekijöiden erilaisuudet huomioidaan.</i>
34 Työsuojelun suunnittelu Kuvaava työsuojelutoimenpiteet, joiden tavoitteena on työolosuhteiden parantaminen.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimintatapoja, joilla työsuojelutoiminta suunnitellaan, valitaan, mitoitetaan ja toteutetaan.</i>
35 Työsuojeluperiaatteet Kuvaava miten työsuojelu huomioidaan työn ja toimenpiteiden suunnittelussa.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sellaisia työsuojelua ohjaavia periaatteita, joilla pyritään huomioimaan vaara- ja haittatekijöiden syntyminen, estäminen, lieventäminen ja korvaaminen vähemmän vaarallisilla tai haitallisilla, toimenpiteillä valinta sekä tekniikan kehittyminen.</i>
36 Työturvallisuustilanteen seuranta Kuvaava toimenpiteet, joilla seurataan työympäristöä, työyhteisön tilaa ja työtapojen turvallisuutta.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimintatapoja ja mittareita, jotka mahdollistavat työturvallisuustilanteen jatkuvan seurannan.</i>
37 Työturvallisuustoimenpiteiden vaikutusten seuranta Kuvaava toimenpiteet, joilla seurataan toteutettujen työturvallisuustoimien vaikutusta työn turvallisuuteen ja terveellisyteen.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimintatapoja ja mittareita, jotka mahdollistavat työturvallisuustoimenpiteiden vaikuttavuuden arvioinnin.</i>
38 Työsuojelutoimenpiteiden kattavuus Kuvaava toimenpiteet, joilla varmistetaan siitä, että työsuojelutoiminnot kattavat organisaation kaikkien osien toiminnan.	<i>Täyttöohje: kriteerillä pyritään selvittämään työsuojelutoiminnan kattavuus.</i>
39 Työsuojelun toimintaohjelma Kuvaava (työsuojelun toimintaohjelman mukaiset) toimenpiteet, joilla edistetään työpaikan turvallisuutta ja terveellisyttä sekä työntekijöiden työkyvyn ylläpitämistä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan työsuojelun toimintaohjelmassa kuvattuja toimenpiteitä, joilla edistetään työpaikan turvallisuutta ja terveellisyttä sekä työntekijöiden työkyvyn ylläpitämistä</i>
40 Työsuojelun toimintaohjelman kattavuus Kuvaava toimenpiteet, joilla kerätään tietoa työpaikan työolojen kehittämistarpeista ja työympäristöön liittyvien tekijöiden vaikutuksista työturvallisuuteen.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimenpiteitä työsuojelun toimintaohjelman ajan tasalla pitämiseksi.</i>
41 Työsuojelun kehittämistavoitteet Kuvaava työsuojelun kehittämistoimenpiteet.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan työsuojelun kehittämistoimenpiteitä, jotka ovat johdettuja työsuojelun toimintaohjelmasta.</i>
42 Työn vaarojen selvittäminen Kuvaava toimenpiteet, joilla selvitetään ja tunnistetaan työstä, työajoista, työtilasta, muusta työympäristöstä ja työolosuhteista aiheutuvat haitta- ja vaaratekijät.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimenpiteitä, joilla selvitetään työn vaarat ja haittatekijät.</i>
43 Vaara- ja uhkatekijöiden poistaminen Kuvaava erilaisia toimenpiteitä, joilla poistetaan vaara- ja uhkatekijät.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimenpiteitä, joilla ennalta estetään tunnistettujen vaara- ja uhkatekijöihin to- teutuminen.</i>

44 Merkittävyysarvio Kuvaava toimenpiteet, joilla arvioidaan työn vaara- ja haittatekijöiden merkitys työntekijöiden turvallisuudelle ja terveydelle.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan menetelmiä, joilla arvioidaan vaara- ja haittatekijöiden merkittävyyttä (vakavuutta ja todennäköisyyttä).</i>
45 Erityistä vaaraa aiheuttava työ Kuvaava toimenpiteet, joilla varmistetaan siitä, että erityistä vaaraa aiheuttavia töitä teetetään vain pätevillä henkilöillä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan niitä toimenpiteitä, joilla varmistetaan siitä, että erityistä vaaraa aiheuttavia töitä eivät tee epäpätevät henkilöt.</i>
46 Vaara-alueen eristäminen Kuvaava toimenpiteet, joilla estetään asiattomien pääsy erityistä vaaraa aiheuttavien töiden vaara-alueelle.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, miten muiden henkilöiden pääsy on estetty vaara-alueelle.</i>
47 Työn suunnittelu Kuvaava miten työn suunnittelussa ja mitoituksessa huomioidaan työn kuormitustekijät.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, miten työn suunnittelussa ja mitoituksessa huomioidaan työntekijöiden fyysiset ja henkiset edellytykset, jotta työn kuormittavuustekijöistä työntekijän turvallisuudelle tai terveydelle aiheutuva haittaa tai vaaraa voidaan välttää tai vähentää.</i>
48 Työturvallisuuden perehdytys Kuvaava perehdytystoimenpiteet, joilla varmistetaan, että työntekijöillä on riittävät tiedot työpaikan haitta- ja vaaratekijöistä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan opetus- ja ohjaustoimenpiteitä, joilla varmistetaan kaikkien kampuksella työskentelevien (myös opiskelijoiden) riittävä perehdyttäminen haitta- ja vaaratekijöihin.</i>
49 Henkilösuojaimet Kuvaava toimenpiteet, joilla varmistetaan siitä, että työntekijöillä on käytettävissään säädetyt vaatimukset täyttävät ja tarkoituksenmukaiset henkilösuojaimet.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan henkilösuojainten valinta- ja hankintatoimenpiteitä.</i>
50 Yhteistoiminta Kuvaava yhteistoimintatoimenpiteet, joilla varmistetaan työnantajan ja työntekijöiden yhteistyö työturvallisuuden ylläpitämiseksi työpaikalla.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimintatapoja, joiden tarkoituksena on yhteistyössä työnantajan ja työntekijöiden kanssa parantaa työturvallisuutta.</i>
51 Tiedottaminen Kuvaava tiedotustoimenpiteet, joilla varmistetaan siitä, että työntekijöillä on käytössään tarpeelliset tiedot työpaikan turvallisuuteen, terveyteen ja muihin työolosuhteisiin liittyvistä asioista. Kuvaava myös palautejärjestelmä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä pyritään selvittämään, miten työturvallisuusohjeet tiedotetaan työntekijöille sekä miten työntekijöiltä kerätään palautetta.</i>
52 Poikkeamailmoitukset Kuvaava tiedonkeräämistöimenpiteet turvallisuuspoikkeamista ja läheltäpiti-tilanteista sekä miten ilmoituksen vuoksi tehdyistä toimenpiteistä tiedotetaan.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa poikkeamailmoitusmenettelystä.</i>
53 Turvallisuus- ja suojalaitteet Kuvaava toimenpiteet, joilla varmistetaan turvallisuus ja terveys silloinkin, kun turvallisuus- tai suojalaitteet joudutaan huolto- tai korjaustöiden vuoksi ottamaan pois käytöstä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan se, että turva- tai suojalaitteen tilapäinen poiskytkeminen ei aiheuta vaaratilannetta.</i>

54 Työturvallisuusohjeistus Kuvaava seuraavia työhön ja työolosuhteisiin liittyviä työturvallisuusohjeistoja, jotka ovat käytössä: a. Työpisteen ergonomia, työasennot ja työliikkeet b. Työn kuormitustekijöiden välttäminen ja vähentäminen c. Näyttöpäätetyö d. Väkivallan uhka e. Häirintä f. Yksintyöskentely g. Yötyö h. Sisäinen liikenne ja tavaroiden siirtäminen i. Järjestys ja siisteys j. Kemialliset tekijät ja työssä käytettävät vaaralliset aineet k. Fysikaaliset tekijät l. Sähköturvallisuus m. Biologiset tekijät n. Koneiden, työvälineiden ja laitteiden käyttö o. Henkilönostin p. Onnettomuuden vaaran torjunta q. Onnettomuustilanteet r. Ensiapu	<i>Täyttöohje: kriteerillä kerätään tietoa työsuojelun toimintaohjeista.</i>
---	---

TIETOTURVALLISUUS

55 Käsiteltävät henkilötiedot ja käyttötarkoitus Kuvaava henkilötietoja sisältävät rekisterit ja niiden käyttötarkoitus, jotka ovat käytössäsi ja organisaatiosi vastuulla.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa henkilörekistereistä. Henkilörekisteri muodostuu, kun tallennetaan ihmisten (rekisteröity) yksilöintiin liittyviä tietoja.</i>
56 Henkilötietojen käsittelyn suunnittelu Kerro mistä kohdassa 55. kuvaamasi henkilötiedot kerätään ja mihin niitä luovutetaan.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, minkälaista tehtävää varten henkilötiedot kerätään ja kenelle ulkopuoliselle niitä luovutetaan.</i>
57 Henkilötietojen käsittely Kuvaava henkilötietojen käsittelyn edellytykset.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, millä perusteella henkilötietoja käsitellään.</i> <i>Kerro perustuuko 55. kohdassa kuvaamasi henkilörekisterin tiedot (rekistereittäin)</i> - rekisteröidyn suostumukseen - rekisteröidyn toimeksiantoon - rekisteröidyn elintärkeään etuun lakiin (jos niin mihin) - asiakas- tai palvelussuhteeseen - konsernin yhteiskäyttöön - maksupalveluun - tietojenkäsittelyyn (esim. Wifi) - muu peruste
58 Henkilötietojen laatu Kuvaava miten varmistutaan siitä, että henkilörekistereissä ei ole tarpeettomia tai virheellisiä henkilötietoja.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, miten varmistutaan siitä, että henkilörekisterissä ei ole vanhentuneita, virheellisiä tai muuten tarpeettomia henkilötietoja.</i>
59 Rekisteriseloste Kerro mistä henkilörekistereistä on tehty rekisteriseloste ja mistä henkilörekisteri löytyy.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, onko henkilörekistereistä laadittu henkilörekisteriseloste ja mistä ulkopuolinen henkilö voi saada tiedon siitä.</i>
60 Kameravalvonnan edellytykset Kerro käytetäänkö yleisten tilojen lisäksi kameravalvontaa, joka kohdistuu yksittäisiin työpisteisiin. Jos käytetään, niin kerro miksi tällainen on välttämätöntä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan kameravalvonnan edellytyksiä sekä perusteluita poikkeusjärjestelyille.</i>

61 Kameravalvonnan toteutus Kuvaa kameravalvonnan suunnittelussa ja toteutuksessa käytettävät periaatteet.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, millä perusteilla on päädytty kameravalvontaan muiden valvontatoimien sijaan, miten arvioidaan yksityisyyteen puuttumisen tarve, miten tallenteita säilytetään ja käytetään sekä miten kameravalvonnasta tiedotetaan.</i>
62 Yrityssalaisuudet Kuvaa tietoryhmät, jotka on määritelty yrityssalaisuuksiksi ja tosiasialliset salassapitotoimet (esimerkiksi tällaiset tiedot ovat tietokannassa, johon vain määrätyillä henkilöillä on pääsy).	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, onko yrityssalaisuuksia määritelty ja onko käyttöoikeuksia rajoitettu. Älä kerro yrityssalaisuuksia tai tarkkoja turvallisuusjärjestelyitä, vain yleisellä tasolla.</i>
63 Yrityssalaisuuksien käsittelyohjeet Kerro onko kaikille yrityssalaisuuksia käsitteleville jaettu kirjalliset ohjeet.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, onko henkilöstöä ohjeistettu yrityssalaisen tiedon käsittelystä</i>
64 Välitystietojen käsittelijät (tietoturva) Kerro onko nimetty henkilöt, joilla on havaituissa väärinkäytötapauksissa oikeus käsitellä tietojärjestelmissä olevien tietojen välitystietoja.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, onko organisaatio nimennyt ne henkilöt, joilla on oikeus selvittää tietojärjestelmiin kohdistuvia väärinkäytöksiä.</i>
65 Viestintäverkkojen laatu Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistetaan sisäisten viestintäverkkojen ja – palveluiden toiminnan turvallisuudesta, tietoliikenneturvallisuudesta, laitteisto- ja ohjelmistoturvallisuudesta sekä tietoaaineistoturvallisuudesta.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, onko varmistettu sisäisen viestintäverkon (atk-verkko) riittävästä tietoturvallisuudesta.</i>
66 Automaatioturvallisuus Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistetaan sisäisessä viestintäverkossa sijaitsevien kiinteistöautomaatiojärjestelmien toiminnan turvallisuudesta, tietoliikenneturvallisuudesta, laitteisto- ja ohjelmistoturvallisuudesta sekä tietoaaineistoturvallisuudesta.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, onko varmistettu kiinteistöautomaatiojärjestelmien riittävästä tietoturvallisuudesta. Tällaisia kohteita ovat sellaiset järjestelmät, jotka sisältävät tietoteknisiä järjestelmiä ja jotka ovat etäohjattavissa viestintäverkon välityksellä.</i>

YMPÄRISTÖTURVALLISUUS

67 Rakennuksen terveellisyys Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistetaan siitä, että rakennuksesta ei aiheudu terveyden vaarantumista.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, miten rakentamisessa käytettyjen tuotteiden ja järjestelmien mahdollisesti aiheuttamia terveyshaittoja (mm. sisäilma, talousvesi, ympäristö) valvotaan.</i>
68 Jätteiden käsittelyn yleiset vaatimukset Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistetaan siitä, että jätteiden säilyttäminen, kerääminen, kuljettaminen, käsittely ja hyödyntäminen sekä jäteveden johtaminen ja puhdistus tehdään siten, että niistä ei aiheudu terveyshaittaa.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, miten varmistetaan siitä, että jätteet ja jätevedet eivät aiheuta terveyshaittaa.</i>
69 Viemärit Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistetaan siitä, että viemäri siihen liittyvine puhdistus- ja muine laitteineen kunnossapidetään siten, ettei siitä aiheudu terveyshaittaa.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, miten viemärien kunnossapito varmistetaan.</i>
70 Tilojen terveydelliset vaatimukset Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistetaan siitä, että sisätilan olosuhteet eivät aiheuta niissä oleskeleville terveyshaittaa.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, miten varmistetaan, että sisätilan sisäilman puhtaus, lämpötila, kosteus, melu, ilmanvaihto, valo, säteily tai muu vastaava olosuhde ei aiheuta siellä oleskeleville terveyshaittoja.</i>
71 Pesu-, sauna- ja allastilat Kuvaa toimenpiteet, joilla valvotaan ja ylläpidetään pesu-, sauna- ja allastilojen hygieenisyyttä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, miten pesu-, sauna- ja allastilojen hygieenisyyttä valvotaan ja ylläpidetään.</i>
72 Selvilläolovelvollisuus ympäristöriskeistä Kuvaa toimenpiteet, joilla selvitetään toiminnan ympäristövaikutukset, ympäristöriskit ja niiden hallinta sekä haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuudet.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, miten toiminnasta aiheutuvat ympäristövaikutukset selvitetään ja miten niitä hallitaan.</i>

73 Ympäristön suojelu Kuvaa ennalta estävät ympäristönsuojelutoimet sekä toimenpiteet, joilla rajoitetaan ympäristöön ja viemäriverkostoon joutuvia päästöjä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, miten ympäristön pilaantuminen estetään ennakolta sekä miten rajoitetaan toiminnan päästöt ympäristöön ja viemäriverkoston.</i>
74 Pilaantumisen torjuntavelvollisuus Kuvaa ympäristön pilaantumisen tai sen vaaran ehkäisemis- ja rajoittamistoimenpiteet.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, miten varmistutaan siitä, että toiminnasta aiheutuneet ympäristövahingot voidaan torjua tai minimoida.</i>
75 Maaperän tai pohjaveden pilaantuminen Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistutaan siitä, että maahan ei jätetä tai päästetä maaperän tai pohjaveden laatua huonontavia aineita taikka eliöitä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, miten maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään.</i>
76 Jätehuollon etusijajärjestys Kuvaa toimenpiteet, joilla vähennetään syntyvän jätteen määrää ja haitallisuutta.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan toimenpiteitä, joilla vähennetään syntyvät jätteen määrää ja haitallisuutta.</i>
77 Jätehuollosta aiheutuva vaara ja haitta Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistutaan siitä, että jätteitä ei hylätä eikä käsitellä hallitsemattomasti sekä toimenpiteet, joilla varmistutaan siitä, että jätteet tai jätehuolto ei aiheuta vaaraa tai haittaa.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa jätehuollon toimivuudesta.</i>
78 Paras käyttökelpoinen tekniikka Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistutaan siitä, että jätehuollossa käytetään parasta käyttökelpoista tekniikkaa ja noudatetaan ympäristön kannalta parasta käytäntöä.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan sitä, onko jätehuollossa käytössä paras käyttökelpoinen tekniikka.</i>
79 Jätteiden erilläänpito-velvollisuus Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistutaan siitä, että lajitlaan ja laadultaan erilaiset jätteet kerätään ja pidetään jätehuollossa toisistaan erillään.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa jätteiden lajitte-lutoimenpiteistä ja toteutuksesta.</i>
80 Vaarallisten jätteiden merkintävelvollisuus Kerro miten varmistutaan siitä, että vaarallinen jäte pakataan ja merkitään tarpeellisilla tiedoilla.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, miten vaarallinen jäte pakataan ja merkitään, jotta sitä voidaan seurata koko jätehuollon ajan.</i>
81 Vaarallisten jätteiden sekoittamiskielto Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistutaan siitä, että vaarallista jätettä ei laimenneta eikä muulla tavoin sekoiteta lajitlaan tai laadultaan erilaiseen jätteeseen tai muuhun aineeseen.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa vaarallisen jätteen käsittelystä muun jätteen ohella.</i>
82 Vaaralliset kemikaalit Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistutaan siitä, että vaaralliset kemikaalit on luokiteltu ja merkitty.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, onko vaaralliset kemikaalit luokiteltu ja merkitty asianmukaisesti. Vaarallisia kemikaaleja ovat kemikaalit, jotka sisältävät terveys-, ympäristö- tai fyysikaalisen vaaran.</i>
83 Selvilläölovelvollisuus vaarallisista kemikaaleista Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistutaan siitä, että valmisteiden, käsiteltävien ja varastoitavien vaarallisten kemikaalien sekä räjähteiden ominaisuudet ja luokitukset ovat niiden henkilöiden tiedossa, jotka voivat joutua näiden aineiden kanssa tekemisiin.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, onko vaarallisten kemikaalien sekä räjähteiden fyysikaaliset ja kemialliset, palo- ja räjähdysvaaran sekä terveyden ja ympäristölle vaaralliset ominaisuudet ja luokitukset ovat tiedossa.</i>
84 Onnettomuuksien ehkäiseminen Kuvaa toimenpiteet, joilla ehkäistään vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden aiheuttamat onnettomuudet.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden aiheuttamien onnettomuuksien ennalta ehkäisemisestä.</i>
85 Vaarallisten kemikaalien käsittelytilat Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistutaan siitä, että vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden valmistus-, käsittely- ja varastointitilat on varustettu turvallisen käytön ja onnettomuustilanteeseen varautumiseen edellyttävillä merkinnoilla.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä, miten varmistutaan siitä, että vaarallisten kemikaaleja ja räjähteitä sisältävät tilat on merkitty.</i>

86 Yleinen huolellisuusvelvollisuus (säteily) Kuvaa toimenpiteet, joilla varmistutaan siitä, että säteilyä aiheuttavien toimintojen osalta on olemassa tarpeellinen asiantuntemus ja että henkilöstö on perehdytetty säteilyturvallisuuteen.	<i>Täyttöohje: kriteerillä haetaan tietoa siitä onko säteilyä aiheuttavien toimintojen osalta hankittu tarpeellinen asiantuntemus ja onko henkilöstö perehdytetty säteilyturvallisuuteen.</i>
--	---

Liite 3: Vastuuanalyysi: viisi kiinteistöä, kaikki osa-alueet (esimerkki)

	VL01			VL02			VL03			VL04			VL05		
	VA	VL	VERTAILU	VA	VL	VERTAILU	VA	VL	VERTAILU	VA	VL	VERTAILU	VA	VL	VERTAILU
OMATOIMINEN VARAUTUMINEN															
150101 Huolellisuusvelvollisuus	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150102 Omatoiminen varautuminen	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150103 Pelastussuunnitelman ajantasaisuus	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI
150104 Monitoimijarakennuksen pelastus	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150105 Pelastussuunnitelman sisältö	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI
150106 Palotarkastukset	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	MUU	VA & VL	EPÄTOSI	MUU	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150107 Rakennusten palo- ja poistumisturvallisuus	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150108 Pelastustoiminta	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150109 Helposti syttyvä materiaali	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150110 Poistumisreittien toimivuus	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150111 Poistumisreittien käytettävyys	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150112 Poistumisreittien merkinnät ja va	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	VA & VL	MUU	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI	VA	VA	TOSI
150113 Paloturvallisuuslaitteiden huolto	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150114 Tulen ja vaarallisten aineiden kä	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150115 Tulityöt	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150116 Nuohous	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI	VA	VA	TOSI
150117 Ilmanvaihtolaitteiden huolto	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI	VA	VA	TOSI
150118 Jäikvaihinkojen torjunta	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
RAKENNUS JA ULKOALUEET															
150219 Ilmoitusvelvollisuus (katutyölupe	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	MUU	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150220 Katutyövähinko	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	TYHJÄ	MUU	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ
150221 Kadun turvallisuus	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI	VA	VA	TOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150222 Jalkakäytävän kunnossapito	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150223 Kadun puhtaanapito	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	VA & VL	VA	EPÄTOSI	VA & VL	VA	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150224 Talvikunnossapito	TYHJÄ	VA	EPÄTOSI	VA & VL	VA	EPÄTOSI	VA & VL	VA	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150225 Rakennuksen kuormitus	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150226 Rakennuksen käyttöturvallisuus	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VA	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150227 Rakennusten terveellisyys	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VA	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150228 Ääniolosuhteet	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150229 Palon syytymis- ja leviämisa	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150230 Pelastautuminen rakennuksesta	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150231 Poistumisturvallisuusvelvitys	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	VL	TYHJÄ	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VA & VL	TYHJÄ	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
TYÖTURVALLISUUS															
150332 Huolehtimisvelvollisuus	VA & VL	VA & VL	TOSI	VL	VA & VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150333 Työturvallisuuden huomioiminen	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	TYHJÄ	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150334 Työsuojelun suunnittelu	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI
150335 Työsuojeluperiaatteet	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150336 Työturvallisuustilanteen seuranta	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VA & VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150337 Työturvallisuustoimenpiteiden va	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	TYHJÄ	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	VA	TOSI
150338 Työsuojelutoimenpiteiden kattavu	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150339 Työsuojelun toimintaohjelma	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	TYHJÄ	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150340 Työsuojelun toimintaohjelman ka	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150341 Työsuojelun kehittämistavoitteet	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150342 Työn vaarojen selvittäminen	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150343 Vaara- ja uhkatekijöiden poistam	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VA & VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150344 Merkittävyyden arviointi	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VA	VL	TOSI	VL	VL	TOSI
150445 Erittäistä vaaraa aiheuttava työ	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VL	VL	TOSI
150446 Vaara-alueen eristäminen	VA & VL	VL	EPÄTOSI	MUU	VA & VL	EPÄTOSI	MUU	VA & VL	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150447 Työn suunnittelu	VA & VL	VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150448 Työturvallisuuden perehdytys	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	MUU	EPÄTOSI	VA & VL	MUU	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150449 Henkilösuojaimet	VA & VL	VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	MUU	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150450 Yhteistoiminta	VA & VL	VL	EPÄTOSI	MUU	VL	EPÄTOSI	MUU	MUU	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150451 Tiedottaminen	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	MUU	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150452 Poikkeamailmoitukset	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	MUU	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150453 Turvallisuus- ja suojalaitteet	VA & VL	VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	MUU	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
150454 Työturvallisuusharjoitukset	VA & VL	VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	VA & VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	MUU	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VL	VL	TOSI
TIETOTURVALLISUUS															
150555 Käsiteltävät henkilötiedot ja käyt	VL	VL	TOSI	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150556 Henkilötietojen käsittelyn suunni	VL	VL	TOSI	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150557 Henkilötietojen käsittely	VL	VL	TOSI	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150558 Henkilötietojen laatu	VL	VL	TOSI	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150559 Rekisteriseloste	VL	VL	TOSI	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150560 Kameravalvonnan edellytykset	VL	VL	TOSI	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VL	TYHJÄ	EPÄTOSI
150561 Kameravalvonnan toteutus	VL	VL	TOSI	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VL	TYHJÄ	EPÄTOSI
150562 Yrityssalaisuudet	VL	VL	TOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI	VA	MUU	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150563 Yrityssalaisuuden käsittely	VL	VL	TOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI	VA	MUU	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150564 Valtiotietojen käsittelijät (tietot	VL	VL	TOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI	VA	MUU	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
150565 Viestintäverkkojen laatu	VL	VL	TOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI	VA	MUU	EPÄTOSI	TYHJÄ	VL	EPÄTOSI	VL	TYHJÄ	EPÄTOSI
150566 Automaattiturvallisuus	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	VL	EPÄTOSI	VA	TYHJÄ	EPÄTOSI
YMPÄRISTÖTURVALLISUUS															
150667 Rakennuksen terveellisyys	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA	EPÄTOSI
150668 Jätteiden käsittelyn yleiset vaatim	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VA	EPÄTOSI
150669 Viemärit	VA	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA	VA	TOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI
150670 Tilojen terveydelliset vaatimukset	VA & VL	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	VA & VL	EPÄTOSI	VA & VL	VA	EPÄTOSI
150671 Pesu-, sauna- ja allastilat	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA	VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA	VL	TOSI
150672 Selvitysvelvollisuus ympäristöri	VA & VL	VA & VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VL	MUU	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	TYHJÄ	EPÄTOSI
150673 Ympäristön suojelu	VA & VL	VA & VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VL	MUU	EPÄTOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	TYHJÄ	EPÄTOSI
150674 Pilaantumisen torjuntavelvollisu	VA & VL	VA & VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VL	MUU	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	TYHJÄ	EPÄTOSI
150675 Maaperän tai pohjaveden pilaan	VA & VL	VA & VL	TOSI	VL	VL	TOSI	VL	MUU	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI
150676 Jätehuollon etusijajärjestys	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	VA & VL	TOSI	VA & VL	MUU	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄTOSI	VA & VL	VL	EPÄ

Liite 4: Vastuuanalyysi: kaikki kiinteistöt, kaikki osa-alueet

[illegible]

Liite 5: Kyselyyn vastaajat: vuokranantajan ja vuokralaisten turvallisuudesta vastaavat

Kiinteistö	Titteli	Pelastustoiminta	Rakennus & ulkoalueet	Työturva A	Työturva B	Tietoturvaluus	Ympäristöturvallisuus	YHTEENSÄ
VA05	Kiinteistömanageri	1	1	1	1	1	1	6
VL05	Kiinteistöinsinööri	1	1					2
VA05	Kiinteistömanageri	1	1	1	1		1	5
VL05	Työsuojelupäällikkö	1		1			1	3
VL05	Johtava kiinteistöpäällikkö	1					1	2
								0
VL01	Kiinteistöpäällikkö		1					1
VL01	Turvallisuuspäällikkö							0
VA01	Tekninen manageri	1	1	1	1	1	1	6
VA01	Kiinteistömanageri	1	1	1	1	1	1	6
								0
VL06	Projektipäällikkö							0
VL06	Kiinteistönhoitaja	1	1	1	1			4
								0
VL02	Kiinteistöpäällikkö	1	1	1	1			4
VL02	Kiinteistöjohtaja							0
VL02	Tietoturvapäällikkö							0
VL02	Tietoturvapäällikkö					1		1
VA02	Kiinteistömanageri	1	1	1	1		1	5
VL07	Turvallisuuspäällikkö	1	1	1	1	1		5
VL07	Tilapalvelupäällikkö							0
VA07	Tekninen manageri	1	1	1	1	1		5
VA07	Kiinteistömanageri	1	1	1	1			4
								0
VL03	Työsuojelupäällikkö	1	1	1	1			4
VL03	Kiinteistöpäällikkö							0
VL04	Järjestelmäsuunnittelija					1		1
VL04	Turvallisuusinsinööri	1	1	1	1			4
VL04	Tietoturvapäällikkö					1		1
VL04	Tilapalvelupäällikkö							0
VL04	Ympäristöasiantuntija						1	1
VA04	Kiinteistömanageri	1						1
VL08	Turvallisuuspäällikkö	1	1	1	1			4
VA08	Kampusmanageri	1						1
VL09	Kiinteistöpäällikkö	1	1					2
VA09	Arkkitehti, asiakkuusmanageri	1		1		1	1	4
VA09	Kiinteistömanageri	1	1	1	1	1	1	6
VL10	Kiinteistöpäällikkö		1	1		1		3
VA10	Kiinteistömanageri		1	1				2
VL10	Turvallisuuspäällikkö		1	1	1			3
VL11	Kiinteistöpäällikkö	1	1	1	1	1		5
VA11	Kiinteistömanageri							0
VA11	Kiinteistömanageri							0
VA	Ylläpitopäällikkö							0
								101
		22	21	20	16	12	10	101