

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kiinteistönpito

Opinnäytetyö

Pirjo-Riitta Ekman

AVAINHALLINTA JA LUKITUSTURVALLISUUS

Työn ohjaaja Petri Murtomaa DI, kiinteistönpitotekniikan lehtori
Tampere 2009
TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Rakennustekniikka
Kiinteistönpito

Pirjo-Riitta Ekman Avainhallinta ja lukitusturvallisuus
Opinnäytetyö 47 sivua + 31 liitesivua
Työn ohjaaja DI Petri Murtomaa
Kesäkuu 2009
Hakusanat avainhallinta, lukitus

TIIVISTELMÄ

Avainhallinta ja lukitusturvallisuus koetaan tänä päivänä erittäin tärkeäksi asumisen ja elämisen laadun osatekijäksi. Murtojen ja varkauksien jatkuvasti lisääntyessä ihmiset haluavat asua turvallisesti.

Tässä työssä pyrittiin kehittämään isännöintitoimistolle avainhallintakäytäntö jonka mukaan työntekijöiden on turvallista toimia avainten luovutus- ja palautustilanteissa. Asiakkaat voivat luottaa asumiensa taloyhtiöiden avain- ja lukitusasioiden olevan kunnossa.

Perehdyttiin avainhallintaan ja lukitusturvallisuuteen selvittämällä avainhallintaa isännöintitoimiston normaalin arkirutiinin kannalta. Lisäksi tarkasteltiin aihetta syvällisemmin erilaisten vastuiden näkökannalta ja selvitettiin mistä kaikesta avainluottohenkilön on oltava tietoinen.

Tutkimustyö tehtiin perehtymällä alan kirjallisuuteen ja julkaisuihin sekä tutustumalla markkinoilla oleviin avainhallintaohjelmiin. Vastuukysymyksissä selvitettiin vakuutusyhtiöiden näkökantoja asioihin sekä kysyttiin asianajotoimistoilta kannanottoja ja kokemuksia avainhallintaan liittyvistä tapauksista.

Opinnäytetyö koostuu luotettavasta ja tutkitusta tiedosta. Koottu tieto perustuu huolelliseen asiaan perehtymiseen ja käytäntöön soveltamiseen.

Loppupäätelmänä voidaan todeta että saavutettiin asetettu tavoite. Ekman Oy:llä on nyt hyvä ja selkeä avainhallintajärjestelmä. Tämän järjestelmän avulla kaikki työntekijät voivat helposti toimia erilaisissa avainhallintaan liittyvissä tilanteissa. Heillä on selkeä ohjeistus joka tilanteeseen. Lisäksi yrityksellä on hallittu tieto kaikista avaimista isännöimissään taloyhtiöissä.

TAMPERE POLYTECHNIC

Building department

Property management

Pirjo-Riitta Ekman Key person and locking safety

Thesis 47 pages + 31 appendix pages

Supervisor DI Petri Murtomaa

June 2009

Headword key person, locking

ABSTRACT

Key person and locking safety is today very important quality component in housing and living. Now a days when house-breaking and robbery are continuously increasing, people want to live safely.

In this cause of study the intension was to make to our general manager office an easy, working keyperson practise. According this practise our employees can safely work when giving and taking back keys. Our customers can trust that the key and locking things are in good condition in the house where they live in.

I specialised in key person and interlocking amplifier by examine it in general manager office commonly, and looking it profoundly in perspective of irresponsible and clearing up all the things which key person has to know.

Research work is made specialising in the litterature and publication of the case and acquainting the keyperson practise which are on the market. In additional risk premium I find out how does assurance companies regard this kind of cases. I also asked from law offices what kind of legal cases has happened in locking safety.

This thesis consists of certain and analysed fact. Whole collected fact bases on careful familiar with and practical use.

In conclusion I can ascertain that I got the settled aim which I had and now we have in our office a good working and clear key person system, with which all our employees can easily work in different keyperson positions. They have a clear instruction to every situation. In additional we have now controlled fact of all keys in our housing organization.

ALKUSANAT

Innostuksen lähteenä aihevalintaan oli omassa työssä jo useiden vuosien ajan koettu selkeän ohjeistuksen puute avainhallinta-asioissa. Yrittäjänä avainhallinnassa on luonnollisesti askarruttanut myös vastuut mahdollisissa avainhallinnan pettämistilanteissa. Lisäkirvoituksen aihevalinnalle ovat antaneet työssä sattuneet erityistilanteet avaintenluovutus- ja säilytysasioissa.

Neljä vuotta kestänyt opiskelu yrittäjätoiminnan ohella on vaatinut erittäin paljon paitsi itse opiskelijalta, niin vähintään yhtä paljon omalta perheeltä, johon kuuluvat aviomies ja poika ja kolme aikuista tytärtä perheineen. Ilman tämän kotijoukon tukea ja ymmärtämystä opiskelusta näissä puitteissa ei olisi tullutkaan mitään, joten suuret kiitokset rakkaalle aviomiehelleni ja rakkaalle pojalleni kaikesta tuesta ja positiivisesta kannustuksesta ja ennen kaikkea siitä, että olette jaksaneet kestää nämä neljä vuotta äidin ikuiselta tuntuvaan opiskelua. Rankkaa se on ollut, mutta kyllä kannatti.

Hamina 14.5.2009

Pirjo-Riitta Ekman

1 JOHDANTO

1.1 Työn tausta

Avainhallinta ei enää toimi niin että oven avausta tai mahdollisesti jopa avainta tulee pyytämään kuka tahansa, vaikka jotakin huoltoa tekemään menevä. Tänä päivänä ei voi omakotitalossakaan enää jättää luutaa oven eteen, avainta kukkaruukkuun tai jopa ovea auki ja lappua pöydälle ”palaan kello 14.00” luottaen siihen, että asuntoon ei tule muita kuin tuttuja.

Avainhallinta, kuten kaikki muukin, nykyaikana elää jatkuvaa kehitysaikaa. Perinteinen avain ei ole enää ainoa lukituksen väline, vaan lisäksi ja tilalle on tullut monia eri vaihtoehtoja. Käytössä on avainkortteja, erilaisia tunnistimia ym. Tässä opinnäytetyössä keskitytään kuitenkin pääosin perinteiseen avaimen, koska se on vielä taloyhtiöissä lähes sataprosenttisesti tätä päivää ja tulee olemaan jatkossakin vielä monia vuosia. Suomen taloyhtiökanta on melko vanhaa ja näissä taloissa riittää korjaamista ja investointeja muutenkin riittävästi, joten lukitusjärjestelmän uusiminen kortti- ym. tunnistusvälineellä toimivaksi ei liene ensimmäisiä investointeja melkoisen kalliista hinnastaan johtuen.

Aihe koettiin ajankohtaiseksi omassa toimistossa, koska käytetty avainhallinta, ja varsinkin avainten luovutus asiakkaille, oli jokseenkin sekalainen. Haluttiin saada selkeä käytäntö, mitä sovellettaisiin kaikkiin asiakkaisiin. Yrityksellämme oli tarve kehittää omaan toimistoon järjestelmä avainten hallintaan.

Tutkimuksen lähtökohtana oli oman työkokemuksen pohjalta herännyt kiinnostus avainhallintaan. Siinä on ollut koko tämän työn kirjoittajan 15 vuotta kestäneen isännöintityön ajan niin paljon sellaista mihin ei ole löytynyt selkeää ohjeistusta. Kun vielä lisäksi omalla henkilökunnalla on ollut epävarmuutta taloyhtiöiden avainasioissa, tuntui luontevalta kehittää omaan toimistoon avainhallinnan laatuja järjestelmä.

1.2 Työn tavoite

Työn tavoitteena on selvittää avainten hallintaan liittyvät näkökohdat isännöinti-toimiston näkökulmasta ja laatia Ekman Oy:lle toimiva avainhallinnan laatu-järjestelmä.

1.3 Työn suoritus

Työssä selvitettiin, miten isännöintitoimiston henkilökunta hoitaa hallinnoimiensa taloyhtiöiden avainenhallinnan. Avainten luovutukset, kenelle ja mitä avaimia saa antaa avainta pyytävälle henkilölle. Miten merkitään luovutetut avaimet, kuittaukset avainten saajilta, kuittaukset avainten palautuksista.

Tutustuttiin alan kirjallisuuteen ja kaikkeen mahdolliseen aiheeseen liittyvään. Kirjallisuutta varsinaisesta avainhallinnasta ja etenkin avainten luovutuksista ei valitettavasti löytynyt mistään, missä olisi selkeä kokonaisuus ja ohjeistus valmiiksi koottuna. Näin ollen tietoa kerättiin aiheittain monista eri lähteistä. Kirjastoista löytyi myös jonkin verran aiheeseen liittyvää tietoa kun haettiin laajalla haulla tietoa eri aihealueittain.

Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitolta löytyi hyvä ohjeistus avainten-säilytykseen. Siihen pohjaten varmistettiin vielä kirjoittajan omalta vakuutusyhtiöltä mitä turvatoimia edellytetään isännöintitoimistolta.

Lukituksesta ja lukostoista tietoa löytyi runsaasti Abloy Oy:n nettisivuilta. Lisäksi hyödynnettiin kirjoittajan toimistolla jo olemassa olevaa tietoa taloyhtiöiden avainkansioista. Näissä käytettiin vain äskettäin uusittuja lukostojen kansioita. Lukitukseen liittyvää kirjallisuutta löytyi myös kohtalaisen paljon kirjastoista.

Tiedusteltiin parilta asianajajalta heidän kokemuksiaan avainhallintaan liittyvistä oikeustapauksista. Haastateltiin myös poliisia jotta saatiin varmuus avaimenluovutuksesta ja oven avauksesta viranomaiselle.

Työssä käsiteltiin avainhallintaa tavanomaista laajemmin, koska haluttiin tuoda esille kaikki mahdolliset taustatiedot, mistä avainhallinnasta vastaavan olisi hyvä olla tietoinen.

Sisällysluettelo

1.1 Työn tausta	5
1.2 Työn tavoite	6
1.3 Työn suoritus	6
2.1 Yleistä lukituksesta	9
2.2 Lukkotyypit	11
2.3 Avaimet	12
2.4 Avainturvallisuus	14
2.5 Kulunvalvonta	18
3 KIINTEISTÖAVAIMET	19
3.1 Rakennuksen sisäänpääsy	21
3.2 Teletilojen lukitus	26
3.3 Energiatilojen/ muuntamon lukitus	30
4 VASTUUKYSYMUKSET	31
4.1 Vaaratekijöiden tunnistaminen	31
4.2. Vastuut	34
5 AVAINHALLINNAN JÄRJESTÄMINEN	39
5.1 Avainhallinta	39
5.2 Avainhallintaohjelmat	41
5.3 Avainten säilytys	42
5.4 Avaimen luovutus	43
5.5 Avaimen katoaminen	43
6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	45
LÄHDELUETTELO	46
LIITTEET	47

2 LUKOT JA LUKITUKSEN SUUNNITTELU

2.1 Yleistä lukituksesta

Lukitusasiat on pyrittävä ratkaisemaan koko kiinteistöä koskevan suunnitelman avulla. Yksittäisten ovien lukkojen vaihtaminen ja paranteleminen kulloinkin esiintyvän tarpeen mukaan parantaa harvoin rakenteellista kokonaissuojausta, pikemminkin se saattaa sotkea sitä. Kun on olemassa kokonaissuunnitelma, lukkojärjestelmien täydentäminen, muuttaminen, laajentaminen, huoltaminen ja valvonta, voidaan hoitaa taloudellisella ja valvontaa parhaiten palvelevalla tavalla. Lukot ovat tekniseltä rakenteeltaan hyvin erilaisia. Suomessa yleisimpiä lukkoja ovat erilaiset oviin asennettavat uppo- ja pintalukot sekä riippulukot. /11, s. 44—46./

Vahinkovakuutusyhdistys on Suomessa laatinut lukkojen luokituksia. Näissä luokituksissa lukoille on asetettu erilaisia vaatimuksia mm. tiirikoitavuuden, porattavuuden, lyöntikestävyiden ja pintapaineen osalta.

Lukkojärjestelmien heikoin kohta löytyy harvoin itse lukkojen rakenteesta.

Heikkoudet piilevät yleensä

- lukkotyyppin väärässä valinnassa
- lukon väärässä asennuksessa
- avaimien ja avainjärjestelmän suunnittelemattomassa toteutuksessa.

Kaikissa kiinteistöissä on ongelmia avainten sarjoituksen, avainten jakamisen, avainkurin ja avainten katoamisen osalta. Vartioinnin kannalta ei lepsun toiminnan aiheuttamaa tilannetta voida korjata lukkoja parantamalla, vaihtamalla ja uudelleen sarjoittamalla. Vain yksinkertaisesti ja tehokkaasti valvotut avainjärjestelmät ovat paras ratkaisu. Tällä tarkoitetaan sitä, että avaimista pidetään aukotonta kirjanpitoa ja niiden hallussapitoon liittyvät vastuukysymykset tehdään selväksi avainten haltijoille ja avaimia myös valvotaan. /11, s. 44—46./

Isännöintitoimistossa kannattaa harkita määrätynlaisen kortin tai kaavakkeen käyttöä kuittausmenettelyn yhteydessä. Tässä lomakkeessa tuodaan selvästi esille ne periaatteet, joita asianomainen sitoutuu noudattamaan vastaanottaessaan avaimen. Tällöin hän myös allekirjoittaa saaneensa tiedon kyseisistä määräyksistä. /11. s. 44—46./

Eräitä peruseriaatteita, joita on pyrittävä noudattamaan avainten käytössä, ovat seuraavat:

- Henkilökohtaisia avaimia jaetaan niin vähän kuin mahdollista.
- Yleisavaimia jaetaan erittäin rajoitetusti, mieluummin ei lainkaan.
- Kaikista avaimista ja niiden haltijoista pidetään jatkuvasti kirjaa.
- Avaimien teettämisoikeus on vain isännöintitoimistolla (nimetyillä henkilöillä) tai lukkoliikkeellä, ja uudet avaimet merkitään välittömästi kirjanpitoon. /11, s. 44—46./

Henkilökunta (avainten käyttäjät) pidetään tietoisena oikeudesta käyttää avaimia tai luovuttaa ne toisen henkilön käyttöön sekä menettelytavoista avainten kadottua, avainten palauttamisesta jne.

Avain- ja lukkoasiat on aina hoidettava luotettavan lukkoliikkeen kanssa. Tärkeimmissä ovissa on käytettävä avaimia, joita ei vapaasti voi teettää lukkosepällä pelkästään esittämällä mallikappaleen.

Oman ongelmansa lukkojen valinnassa muodostavat ne ovet, jotka toimivat varaukos-käynteinä tai hätäteinä. Näistä ovista on sisäasiainministeriö antanut ohjeet, joita paloviranomaiset tarkastustensa yhteydessä vaativat noudatettavaksi. Usein jää ainoaksi tehokkaaksi ratkaisuksi varmistaa tällaiset ulosmenotiet hälytysjärjestelmällä. /11, s. 44—46./

2.2 Lukkotyypit

Taloyhtiöissä käytössä olevat lukot ovat käyttölukko ja varmuuslukko. Käyttölukko on tavallinen ulko-oven lukko. Käyttölukko on voitava avata asunnon sisäpuolelta ilman avainta, joko painikkeesta tai napista. Kerrostaloissa jätetään painikkeet usein pois, mistä on usein haittaa. Molemmiin puolin ovea sijaitsevat painikkeet keventävät oven avaamista huomattavasti. Oven tiivisteet painavat ovea ja siten lukon kieltä karmissa olevaa helaa vasten. Tästä johtuen avaimen kääntämisestä tulee raskasta ja voitelu auttaa vain rajallisesti.

Varmuuslukko on ulko-oven kaksoislukko. Se on vahvarakenteinen lukko, jonka voi avata vain avaimella. Sitä saa käyttää vain kun asunto jää tyhjäksi. Ihmisiä ei saa jättää varmuuslukitun oven taakse (viranomais määräys). Osa murtoa yrittävistä kääntyy suoraan oveelta pois havaitessaan, että ovesa on varmuuslukko. Varsinkin kerrostaloissa varmuuslukko toimii tehokkaana murtojen ehkäisijänä.

Varmuuslukkoja on rakenneperiaatteiltaan erilaisia. varmuuslukko voidaan avata ulko- ja sisäpuolelta (kaksipuolinen avainpesä). Sisälle mentäessä lukko tulee lukita auki asentoon.

Sisäpuolelta avattava varmuuslukko on parvekkeen ovesa käytettävä lukko.

Tämäkin lukko tulee olla auki kun huoneistossa oleskellaan.

Ulkopuolelta avattava varmuuslukko (turvalukko/poliisilukko). Toimiva kesäasunnoissa, liikerakennuksissa, ja arvotavaraa sisältävissä varastorakennuksissa. Lukkoa ei saa sulkea, jos varmuuslukittuun tilaan jää ihmisiä.

Takalukko on lukon kielen ala- tai yläpuolella oleva valintanuppi. Tämä mahdollistaa lukon automaattisen takalukituksen silloin, kun ovi painetaan kiinni. Lukitus-ominaisuus on päällä, kun valintanuppi on yläasennossa.

Normaalissa päiväkäytössä, kun asunnossa on ihmisiä, nuppi voi olla aläasennossa, jolloin oven avaaminen voi tapahtua painikkeen avulla.

Takalukituksen käyttö on suositeltavaa, kun asunnosta poistutaan ja se jää tyhjilleen. Takalukitusta ei saa käyttää, jos huoneistossa on ihmisiä.

Erikoislukot

Nykyään käytetään myös erilaisia erikoislukkoja, joissa joko lukkorakenne ja/tai lukon avaamismekanismi on poikkeuksellinen. Tällaisia ovat mm. erilaiset aikalukot, jotka eivät aukea ennen niihin säädetyn ajan kulumista, erilaiset yhdistelmälukot, jotka avaimen sijasta edellyttävät määrätyn koodin tuntemista, ja erilaiset elektronisesti ohjatut lukot.

Koodilukko on sähköisesti toimivan lukon ja näppäimistön yhdistelmä.

Koodilukko sisältää ”ällyn”, joka tekee siitä monipuolisen kulunvalvonnan ja kulunhallinnan järjestelmän. Kerrostaloissa se on yksi vartenotettava vaihtoehto, koska siinä yhdellä koodin vaihdolla estetään asiattomien taloon pyrkivien pääsy. Kiinteistöhuollolle, siivoukselle ja postinkantajalle voidaan antaa omat avainkoodit. Koodilukko voi olla myös osa hälytysjärjestelmää.

2.3 Avaimet

Yleisin avain Suomessa on vielä perinteinen Abloy-avain (Classic).

Tämä avain on säilynyt lähes samanlaisena sadan vuoden ajan. Tämän avaimen haittapuolena on, että siitä on helppo teettää kopioita missä tahansa Abloy-valtuutetussa lukkoliikkeessä. Tämä aiheuttaa turvallisuusriskin koska avainten määriä ei pystytä kontrolloimaan.

Erilaisia avaintasoja on kuvattu käyttäen esimerkkinä Abloy Oy:n tuotteita.

Muilla lukkovalmistajilla on vastaavanlaisia tuotteita.

Exec-avain on perinteinen asuinkiinteistöjen mekaaninen lukitusjärjestelmä, jonka symmetrinen muovipäinen avain on kestävä ja miellyttävä käsitellä. Exec-avain on erittäin turvallinen, sillä kopion teettämiseksi tarvitaan avaimen hankkimisen yhteydessä saatu avainkortti. Ilman tätä avainkorttia kopiota ei voi teettää. Suurissa lukostoissa, kuten taloyhtiöissä tarvitaan lisäksi tilauskohtainen

tunnusluku. Käytännössä taloyhtiöissä lisäävaintilaus tehdään aina isännöintitoimiston kautta. Exec-avaimen patentti on voimassa vuoteen 2013, sen jälkeen näillä avaimilla ei ole enää patentin suoma kopiointiturvaa.

Abloy Protec on uusin tehdastasoinen mekaaninen lukitusjärjestelmä, jonka ohut symmetrinen täysmetallinen avain on kestävä vaativassakin käytössä. Exec IQ ja Protec ovat uudempia avainmalleja. Protecissa on lisäksi elektroninen tunnistus. Kuvassa 1 Abloy Protec avain. Tämän patentti on voimassa 25.9.2009 asti.



Kuva 1. Abloy Protec {<http://www.abloy.com>}. Luettu 11.04.2009.

Abloy Protec cliq on uusi huipputurvallinen lukitusjärjestelmä, jossa yhdistyy mekaanisen lukituksen ja elektroniikan parhaat ominaisuudet. Abloy Protec cliq lukitusjärjestelmän erikoisuus on se että sama järjestelmä voi sisältää sekä mekaanisia että elektronisia lukkoja ja avaimia. Käyttövoimansa Abloy Protec cliq-avain ja lukko saavat avaimen paristosta, erillisiä virtalähteitä tai kaapelointeja ei tarvita. Koska nämä avaimet ovat yksilöllisiä, Abloy Protec cliq-avainten kulkuoikeudet voidaan nopeasti ja helposti mitätöidä tai niitä voidaan muuttaa tilanteen mukaan. Lukkojen ja avainten rekisteriin jää tiedot kaikista avainten käytöistä. Rekisteri voidaan lukea tarvittaessa.

{<http://www.abloy.com>}. Luettu 11.04.2009.

Abloy Control on kaukoavaimella toimiva lukitusjärjestelmä, joka merkitsee entistä parempaa turvallisuutta ja käyttömukavuutta pitkälle tulevaisuuteen. Ei tarvita työläitä uudelleensarjoituksia. Myös autohallin ovi, ulko-ovi, kellari, pyörävaja, sauna tms. voivat avautua samalla radiotaajuisella kaukoavaimella, jolla myös oma asunnon ovi avautuu. Perinteiseen mekaaniseen lukitukseen verrattuna Abloy Control-järjestelmään on helppo tehdä muutoksia, helppo lisätä avaimia ja myös poistaa niitä.

Uudelleensarjoituksen tarve vähenee kiinteistössä. Lukko avautuu kauko-avaimella, avainta ei tarvitse työntää lukkoon. Lukitukseen voi myös yhdistää oviautomaatiikan, jolloin ovi avautuu käsin koskematta. Abloy Control on uusi ratkaisu kerrostalokiinteistön lukitukselle pitkälle tulevaisuuteen.

Wiegand-avain ja magneettiavain ovat lukijassa luettavia magneettijuovalla varustettuja avainkortteja. Nämä avaimet ovat yksilöitävyytensä takia sopivia kulunvalvontaan. Näiden poisto ja muutokset tehdään ohjelmallisesti järjestelmän keskusyksikköön. Wiegand-avain ja magneettiraitakortti kuuluvat lukijassa luettaviin avaimiin. {<http://www.abloy.com>}. Luettu 11.04.2009.

2.4 Avainturvallisuus

Avainturvallisuus koostuu avainten, koodien ja tunnisteiden kopioinnin suojasta, lukkojen ja järjestelmien käyttöoikeuksien suunnittelusta, niiden turvallisesta säilytyksestä ja käyttöoikeuksien valvonnasta. Avainturvallisuuden tulee perustua suojattavan omaisuuden (myös tiedon) varkausriskiin ja menetyksen seurauksiin.

Mahdollisen murron seurauksia arvioitaessa on otettava huomioon myös varkaudesta seuraavat välilliset vaikutukset, jotka voivat olla huomattavasti suuremmat kuin anastetun omaisuuden arvo.

Riskin arvioinnin pohjalta on laadittava ohjeet joihin isännöintitoimiston avainturvallisuus perustuu. Nämä toimintaohjeet (laatujärjestelmä) ovat osa toimiston toiminnan turvallisuutta.

Taatakseen asiakkailleen varman avainturvallisuuden, isännöintitoimiston on hyvä käydä avainturvallisuusohjeet kaikkien hallinnoimiensa taloyhtiöiden kiinteistöhoitoyritysten kanssa. Tästä on hyvä pitää palaveri jonka yhteydessä otetaan kiinteistöhoitoyrityksen vastuuhenkilöltä allekirjoitus lomakkeeseen jossa hän ilmoittaa olevansa tietoinen avainturvallisuusasioista ja avainten säilytyksestä.

Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitolla on ohjeet, minkä mukaan avainten säilytyksestä on huolehdittava. Tämä ohje ei ole vakuutusyhtiöitä sitova, vaan kukin vakuutusyhtiö voi poiketa vapaasti näistä ohjeista omissa vakuutusehdoissaan. Käytännössä eri vakuutusyhtiöiden avaintensäilytysohjeet ovat kutakuinkin Keskusliiton laatiman ohjeen mukaisia. Isännöintitoimiston on hyvä tarkistaa omalta vakuutusyhtiöltä, ja pyytää kirjallisesti selvitys mitä ko. yhtiö edellyttää avainhallinnalta.

Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton laatiman ohjeen mukaan:

Avainten turvallisuustaso

Lukituksen suunnittelijan on selvitettävä lukostolla suojattavan tilan käyttötarkoitus ja valittava sen mukaisesti sopiva avainturvallisuustaso. Seuraavassa on lueteltu Suomessa yleisesti käytössä olevat avainturvallisuustasot:

- Perustaso
Lisäavaimen voi teettää kuka tahansa esittämällä malliavaimen tai alkuperäisen avaimen mukana toimitetun peitenumeron.
- Lukkoseppätaso
Lisäavaimen voi teettää lukkovalmistajan valtuuttamassa liikkeessä esittämällä kyseiseen avaimeen liittyvän avainkortin.
- Tehdastaso
Lisäavaimia voi teettää vain tilaamalla niitä lukkovalmistajalta suoraan. Lisäavaintilauksen voi tehdä vain nimetty lukoston vastuuhenkilö.

Käyttöoikeudet ja sarjoitus

Lukitussuunnitelmaan määritellään eri käyttäjäryhmien kulkuoikeustarpeiden mukainen sarjoitus niin, että kukin avaimen haltija pääsee vain niihin tiloihin, joihin hänellä on oikeus tai tarpeellista päästä. Suuria yhtenäisiä yleisavain-sarjoja tulee välttää. Isoissa kiinteistöissä on pyrittävä jakamaan sarjat pienempiin toiminnallisesti järkeviin kokonaisuuksiin.

Erillisiä liikehuoneistoja ei saa sarjoittaa toimimaan keskenään samalla avaimella tai muun kiinteistön yleisavaimella.

Asiakkaidensa avainten hallinnasta vastaavien isännöitsijätoimistojen on huolehdittava seuraavista suojaustoimista:

- toimistotilan rakenteellisesta murtosuojauksesta
- rikosilmoitinjärjestelmästä
- avaimien fyysisestä säilytystilasta
- avaimien kuljetuksesta

Toimistotilan on täytettävä SVK:n rakenteellinen murtosuojaus -ohjeen mukaisesti vähintään murtosuojeluohjeen 2.1 vaatimukset.

Tilaan johtavat ovet on varustettava sekä käyttö- että varmuuslukolla. Alle neljän metrin korkeudella seisomatasosta sijaitsevat ikkunat on suojattava metalliristikolla tai muulla vastaavalla murtoa hidastavalla materiaalilla.

Toimistotiloissa on oltava vähintään SVK:n rikosilmoitinjärjestelmä -ohjeen 3-luokan mukainen rikosilmoitinjärjestelmä. Tila on varustettava ovi-koskettimilla ja riittävällä määrällä tilailmaisimia. Hälytys on johdettava vartioimisliikkeeseen. Järjestelmää on ylläpidettävä, ja tähän tehtävään on nimettävä henkilö.

Avaimia on säilytettävä vakuutusnottajan tiloissa, joihin on pääsy vain henkilökunnalla. Säilytystilassa on oltava seuraavassa taulukossa määritelty avainten säilytysyksikkö. Säilytysyksikkö on kiinnitettävä rakenteisiin valmistajan ohjeiden mukaisesti. Säilytysyksikön avainta tai numeroyhdistelmää ei saa säilyttää samassa tilassa. /8, Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton Avainturvallisuusohje/

Avainten sopivuus /ovi kpl	Avainsäilytysyksikkö
1—100	Lukittu metallinen avainsäilytyskaappi
101—1000	Standardin SFS 5870 (SS 3492) mukainen kaappi
yli 1000	Vähintään EURO-I (SFS EN 1143-1) luokiteltu kassakaappi

Mikäli avaimia kuljetetaan mukana, näitä tilanteita varten on seuraavat ohjeet:

Kuljetus autossa

- Autossa on oltava kiinteästi asennettu teline, johon erillinen lukittu avainsäilytyskotelo kiinnitetään siten, ettei sitä saa irrotettua avaamatta ensin koteloa.
- Kotelon ja kiinnitystelineen on oltava riittävän vahvaa materiaalia.
- Avaimia ei saa tilapäisestikään säilyttää autossa muualla kuin tässä telineeseen kiinnitetyssä kotelossa.
- Kotelossa olevissa avaimissa ei saa olla sellaisia merkintöjä, joiden perusteella ne voisi yhdistää tiettyihin kiinteistöihin.
- Auto on varustettava ajonestolaitteella ja keskuslukituksella.
- Hälytysjärjestelmä on suositeltava.

/8, Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton avainturvallisuusohje/

Avainhallinta kiinteistönhoidossa ja siivoustoimessa

Isännöintitoimiston velvollisuus on huolehtia että kiinteistöhoitoyhtiöt ja siivousliikkeet ovat tietoisia avaintenhallintaan liittyvistä asioista ja turvatoimista. Avaimet on oltava jatkuvasti vastuuhenkilöiden välittömässä hallinnassa. Mikäli kiinteistössä on kulunvalvontajärjestelmä, on sitä käytettävä myös siivoustoimessa. Kulunvalvontajärjestelmällä rajataan kunkin henkilön kulku vain niihin tiloihin, joihin hänellä on tarve päästä, ja määritellään ajat, jolloin kulku on mahdollista. Mikäli siivoustoimen henkilöt kuljettavat useita avaimia mukanaan, toimitaan kuten kohdassa ”kuljetus autossa” on sanottu. Suursiivoukset tai vastaavat erityis-tehtävät on pyrittävä hoitamaan valvotusti.

/8, Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton avainturvallisuusohje/.

Tilojen käyttäjien avainhallinta

Liike- tai asuinkiinteistön käyttäjille tulee antaa kuittausta vastaan vain tarpeellinen määrä avaimia. Avaimia luovutettaessa on vastaanottajalle painotettava hänen vastuutaan avaimien huolellisesta käyttämisestä ja säilyttämisestä. Avainten kadotessa on vastaanottaja velvoitettava ilmoittamaan siitä välittömästi.

Lisääavainten teettäminen tapahtuu vain isännöitsijän tai isännöitsijätoimiston kautta. Yleisiin tiloihin, kuten kellareihin, ullakoille tai urheiluvälinevarastoihin johtavien ovien lukkoihin annettavat avaimet tulee olla asuntokohtaiset, ja niitä ei saa olla enempää kuin 3 kappaletta asuntoa kohden.

Avaimen tai avainnippuun voidaan viimeisenä varokeinona kiinnittää Suomessa yleisesti käytössä oleva tunnistelaatta, jossa on toimintaohjeet löytäjälle sekä tunnistekoodi. Nämä järjestelmät on todettu toimiviksi ja käytännössä kaikki kadotetut, tunnistelaatalla varustetut avaimet on saatu palautettua omistajilleen. /8, Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton Avainturvallisuusohje/

Liitteenä 5 on Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton avainturvallisuusohje.

2.5 Kulunvalvonta

Kulunvalvonnan avulla voidaan mekaaniset avaimet korvata sähköisellä tunnisteella, jolloin pääosalla järjestelmän käyttäjistä mekaanisia avaimia ei tarvita ollenkaan. Myös mekaanisten lukkojen sarjoitus saadaan yksinkertaisemmaksi, edullisemmaksi ja sarjoituksen uusinnat vähenevät, koska avainhävikkiä ei ole. /9, s. 41—43./

Kulunvalvontajärjestelmän suurimpia etuja on, että kadonnut kulunvalvontakortti tai -avain voidaan poistaa järjestelmästä ja uusi voidaan antaa käyttäjälle

tarvitsematta tehdä muutoksia mihinkään muualle, esimerkiksi avainten sarjoitukseen. Toimenpiteen kustannukset ovat vain uuden kulkutunnisteen hinta ja parin minuutin työ, mikä ei ole mitään verrattuna mekaanisten lukkojen sarjoituksen uusimisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kulunvalvontajärjestelmän käyttöönoton jälkeen mekaanisia avaimia tulee jättää käyttöön vain muutama ja vain tietyille henkilöille mahdollisten poikkeustilanteiden varalta. Mekaanisia avaimia käytetään esimerkiksi ulko-oven avaamiseen, mikäli kulunvalvontajärjestelmä ei toimi ja huoltomiehen on päästävä korjaamaan vika. /9, s. 41—43./.

Kiinteistön lukitus ja lukkojen valinta määritellään ottaen huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset (E1, E2 ja E4), Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton (SVK:n) suositukset sekä kiinteistölle haluttu turvallisuustaso. Poistumistiesuunnitelmasta selviävät kiinteistössä käytössä olevat kulkureitit, lukitukset ja niiden vaikutukset kulunvalvontaoviin.

Kulunvalvonnalla ohjataan ja valvotaan ovien kiinnioloa ja lukituksia.

Lukot poikkeavat toisistaan toiminnallisesti ja asennusteknisesti.

Lukkotyypin valintaan vaikuttaa myös oven rakenteen tyyppi, kuten onko se umpiovi, profiiliovi, puu- vai metalliovi – kaikkiin on olemassa omat lukkotyypinsä.

3 KIINTEISTÖAVAIMET

Kiinteistökohtaisessa sarjoituskaaviossa on lueteltu kiinteistön avaimet, niiden lukumäärät sekä lukituskohteet. Vastaanottaessaan uuden kiinteistön isännöitsijän on syytä käydä sarjoituskaavio läpi ja tarkistaa ettei millekään avaimelle ole merkitty lukituskohteeksi sille kuulumatonta lukkoa.

Tavallisimmat taloyhtiöissä käytettävät avaimet ovat:

Yleisavain

Yleisavaimella pääsee kiinteistön kaikkiin tiloihin, mukaan lukien kaikki asunnot

Huoltoavain

Toiselta nimeltään talonmiehenavain. Tällä pääsee kaikkiin kiinteistön tiloihin, lukuun ottamatta huoneistoja.

Reittiavain

Reittiavaimella pääsee kulkemaan kiinteistön ulko-ovista ja käytävillä.

Lehdenjakajan avain

Kulku kiinteistön ulko-ovista ja mahdollisista porraskäytävien välisistä ovista.

Huoneistoavain

Asuntokohtainen avain, joita tavallisesti kuuluu 3 kpl asuntoa kohti.

Huoneistoavaimella pystyy liikkumaan taloyhtiön yleistiloissa. Pääovi, varastotilat, mahdollinen pyykkitupa, kylmäkellari ym. kaikkien asukkaiden käyttöön tarkoitettut tilat.

Avainsäilö



Kuva 2. Avainsäilö {<http://www.abloy.com>}. Luettu 11.04.2009.

Avainsäilö eli putkilukko. Kiinteistöissä käytetään avainsäilöjä kiinteistö- ja energiahuollon, sähkö- ja puhelintoimintojen huollon sekä palo- ja pelastustoimien helpottamiseksi. Avainsäilöjen sarjoitus ei liity kiinteistön

omaan sarjaan, vaan ne on sarjoitettu avautumaan kustakin huoltotoiminnasta vastaavan yrityksen avaimilla.

Avainsäiliön sisällä on oltava reittiavain, jonka avulla päästään esteettä huolto-kohteeseen. Avainsäilytyksessä ei saa säilyttää yleisavainta. Koska avainsäilytyksessä olevilla avaimilla pääsee liikkumaan kiinteistön sisällä, tulee säilytysjärjestelmiin sekä huoltohenkilöstön avainten hallintaan kiinnittää erityistä huomiota. Avainsäilytysjärjestelmässä tulee olla tehdasavainjärjestelmä, jonka lisäavainten teettäminen on valvottua ja avainten hallinta siten mahdollista. Kuvassa 2, avainsäilytysjärjestelmä. [<http://www.abloy.com>]. Luettu 11.04.2009.

3.1 Rakennuksen sisäänkäynti

Järjestyslaki

”Järjestyslain 8 §, Rakennukseen sisäänkäynnin varmistaminen:

Rakennuksen omistajan tai haltijan taikka hänen edustajansa on huolehdittava siitä, että kerrostalossa on näkyvässä paikassa yhteystiedot talonmiehestä, isännöitsijästä tai muusta henkilöstä, jonka avulla poliisi-, pelastus- tai sosiaali- ja terveydenhoitoviranomainen tai haastemies voi viipymättä ja korvauksetta päästä rakennukseen. Asukkaiden osalta taloyhtiön hallitus päättäneen miten asia järjestetään vai jääkö asia jokaisen omaksi huoleksi.”

/5, [<http://www.intermin.fi>]. Luettu 23.06.2008./

Viranomaiset

Kotirauha, sen suojaaminen ja rikkominen

Kotirauha on aina ollut erityisen suojeluksen piirissä. Vuonna 2000 voimaan tulleen perustuslain 10 §, sisältää kotirauhan osalta seuraavat säännökset:

”Jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu.” (1 mom.)

”Lailla voidaan säätää perusoikeuksien turvaamiseksi tai rikosten selvittämiseksi välttämättömistä kotirauhan piiriin ulottuvista toimenpiteistä. Lailla voidaan säätää lisäksi välttämättömistä rajoituksista viestin salaisuuteen yksilön tai yhteiskunnan turvallisuutta taikka kotirauhaa vaarantavien rikosten tutkinnassa,

oikeudenkäynnissä ja turvallisuustarkastuksessa sekä vapaudenmenetyksen aikana.” (3 mom.)

Huolimatta jokaisen kodin nauttimasta erityisestä suojeluksesta, tietyissä lailla säädetyissä tilanteissa poliisilla on oikeus rikkoa kotirauha ja suorittaa kotietsinnän vaatimat toimenpiteet. Poliisilain 13-18 sekä 20 §:ssä on säännelty tilanteet ja toimenpiteet, joiden yhteydessä poliisilla on mahdollisuus tunkeutua kotirauhan suojaamalle alueelle. /4, s. 113—120./

Etsintä henkilön kiinniottamiseksi 13 §

Poliisilla on oikeus sen mukaan mitä pakkokeinolain 5 luvun 1 §:ssä säädetään, oikeus päällystöön kuuluvan poliisin määräyksestä toimittaa kuulusteluun noudettavan henkilön tavoittamiseksi etsintä hänen luonaan taikka muussa rakennuksessa, huoneessa ym. jossa hänen erittäin painavin perustein voidaan olettaa oleskelevan. Koskee myös poliisin muulle viranomaiselle antamaa laissa säädettyä virka-apua henkilön kiinniottamiseksi. /4, s. 113—120./

Kotirauha ja julkisrauha 14 §

Poliisi suojaa kotirauhaa. Poliisilla on oikeus poistaa kodin tai siihen rinnastettavan paikan haltijan pyynnöstä kotirauhaa rikkova henkilö. Asuinhuoneistojen lisäksi kotirauha koskee myös liikehuoneistoja, virastoja, sairaaloita, kouluja ja muita vastaavia laitoksia sekä niiden piha-alueita. Rikoslain 24 luvun 11 §:ssä on lueteltu kotirauhan piiriin kuuluvat alueet.

Tavanomaisia kotirauhan häiritsemistilanteita taloyhtiöissä ja liikekiinteistöissä ovat:

- kerrostalohuoneiston haltija pitää yöllä sellaista meteliä, että muiden huoneistojen asukkaiden yöuni häiriintyy
- liikekiinteistössä häiriköivä asiakas ei suostu henkilökunnan kehotuksesta huolimatta poistumaan.

Tavanomaisten perheriitojen selvittäminen ei kuulu poliisille, mutta jos riitaan liittyy väkivaltaa tai sen uhkaa, poliisi voi kotirauhapykälän nojalla poistaa väkivaltaisesti käyttäytyvän perheenjäsenen kodistaan ja viedä rauhoittumaan.

Poliisi joutuu tunkeutumaan kotirauhan piirissä äkillisissä vaaratilanteissa. Laki suo poliisille oikeuden päästä kotirauhan suojaamalle alueelle, jos on perusteltua syytä epäillä, että meneillään on esimerkiksi ihmishenkeä tai terveyttä vaarantava tapahtuma tai omaisuudelle tai ympäristölle vahinkoa aiheuttava tapahtuma. /4, s. 113—120./

Vaarassa olevan ja kadonneen henkilön etsintä 15 §

Poliisilla on henkilön auttamiseksi, kadonneen löytämiseksi tai kuoleman selvittämiseksi oikeus päästä asuntoon tai muuhun paikkaan ja suorittaa siellä tarvittava etsintä, jos on syytä epäillä henkilön olevan hengen- tai terveyden vaarassa tai joutuneen rikoksen tai onnettomuuden uhriksi tai tämän henkilön voidaan muutoin olettaa olevan välittömän avun tarpeessa. /4, s. 113—120./

Vaarallisen teon tai tapahtuman estäminen 16 §

Poliisilla on oikeus päällystään kuuluvan poliisin määräyksestä ja kiireellisessä tapauksessa ilman määräystäkin päästä rakennukseen, tai muuhun kotirauhan suojaamaan paikkaan, jos on perusteltua syytä olettaa, että henkeä, henkilökohtaista vapautta tai terveyttä vakavasti vaarantava taikka huomattava omaisuus- tai ympäristövahinkoa aiheuttava teko tai tapahtuma on uhkaamassa. Tällöin lisä-edellytyksenä on että toimenpide on välttämätön vaaran estämiseksi tai räjähdysaineiden, aseiden tai muiden vaarallisten aineiden ja esineiden etsimiseksi ja haltuun ottamiseksi. /4, s. 113—120./

Toimenpiteiden suorittaminen 17 §

Tämä pykälä tarkoittaa edellä 13-16 §:ssä mainittujen toimenpiteiden suorittamista siten, että näissä tapauksissa saadaan huone tai säilytyspaikka avata voimakeinoja käyttäen. Toimenpiteen päätyttyä on avattu paikka suljettava jälleen sopivalla tavalla. Lain 13 §:n mukaista etsintää ei ilman erityistä syytä

saa toimittaa klo 21—06 välisenä aikana ja toimenpiteistä on laadittava pöytäkirja tai tehtävä merkintä muuhun asia-kirjaan. /4, s. 113—120./

Kotietsintä

Pakkokeinolain 5 luvussa säännellään paikkaan kohdistuvasta etsinnästä lailla 646/2003 joka tuli voimaan 1.1.2004.

Kotietsintä takavarikoitavan tai väliaikaiseen hukkaamiskieltoon tai vakuus-takavarikkoon pantavan esineen tai omaisuuden löytämiseksi, taikka sellaisen seikan tutkimiseksi, jolla voi olla merkitystä rikoksen selvittämisessä, saadaan suorittaa jos on syytä epäillä että on tehty rikos, josta säädetty rangaistus on vähintään kuusi kuukautta vankeutta, tai jos selvittävänä ovat yhteisöosakon tuomitsemiseen liittyvät seikat. Tällöin kotietsinnän kohteena olevan tilan on oltava sen hallinnassa, jota rikoksesta epäillään.

Jos kotietsinnän kohteena oleva paikka ei ole sen henkilön hallinnassa, jota rikoksesta epäillään, saadaan kotietsintä suorittaa vain, jos rikos on siellä tehty tai epäilty on siellä kiinni otettu, tai muutoin on erittäin painavat syyt epäillä, että etsinnällä löydetään em. esine tai omaisuus.

Kotietsintä henkilön löytämiseksi kiinni otettavaksi, pidätettäväksi tai vangittavaksi, tuomioistuimeen tuotavaksi tai sinne rikosasiassa haastettavan vastaajan tai henkilönkatsastukseen toimitettavan tavoittamiseksi.

Muulla kuin etsittävän henkilön hallinnassa olevassa paikassa kotietsintä saadaan suorittaa vain jos etsittävän henkilön erittäin painavin perusteiden voidaan olettaa oleskelevan siellä. /4, s. 113—120./

Kotietsinnästä päättäminen

Kotietsinnästä päättää yleensä pidättämiseen oikeutettu virkamies Poliisi saa ilman määräystä toimittaa kotietsinnän, kun sen tarkoituksena on kiinni-otettavan, pidätettävän tai vangittavan taikka tuomioistuimeen tuotavan tai henkilönkatsastukseen toimitettavan tavoittaminen taikka sellaisen esineen

takavarikoiminen, jota on voitu seurata tai jäljittää teosta verekseltään. Poliisi voi määräyksettä toimittaa kotietsinnän myös silloin, kun asia ei siedä viivytystä. /4, s. 113—120./

Kotietsinnässä läsnä olevat

Kotietsinnässä tulee mahdollisuuksien mukaan olla saapuvilla toimitusmiehen kutsuma todistaja. Toimitusmies saa, jos harkitsee tarpeelliseksi, pitää apunaan asiantuntijaa tai muuta henkilöä. Sille, jonka luona kotietsintä pidetään, tai hänen poissa ollessaan jollekin hänen talonväkeensä kuuluvalla paikalla olevalle on annettava tilaisuus olla etsinnässä saapuvilla tai kutsua siihen todistaja, jolle se viivytystä toimitusta. Jollei kukaan mainituista eikä heidän kutsumansa todistaja ole toimituksessa läsnä, on etsinnästä viipymättä ilmoitettava sille, jonka luona etsintä on toimitettu. Asianomistajan tai hänen asiamiehensä voidaan sallia olla läsnä toimituksessa antamassa tarpeellisia tietoja. /4, s. 113—120./

Kotietsinnän toimittaminen

Kotietsintää aloitettaessa on esitettävä kirjallinen etsintämääräys paikalla olevalle henkilölle, eli yleensä sille, jonka luona kotietsintä pidetään. Etsinnän tarkoitus on esitettävä suullisesti, jollei kirjallista määräystä ole. Kotietsintä on toimitettava siten ettei siitä aiheudu haittaa tai vahinkoa enempää kuin on välttämätöntä. Huone tai säilytyspaikka saadaan tarvittaessa avata voimakeinoja käyttäen. Toimituksen päätyttyä on voimakeinoin avattu paikka suljettava sopivalla tavalla. /4, s. 113—120./

Huoneistoavaimen luovutus / oven avaus

Edellä luetelluissa tilanteissa on selvää että poliisilla täytyy olla pääsy asuntoon, mutta miten isännöintitoimisto menettelee tilanteessa jossa poliisi tulee pyytämään jonkun tietyn asunnon avainta päästäkseen asuntoon? Onko poliisilla velvollisuus kertoa syy miksi asuntoon menee, pitääkö poliisin esittää kotietsintälupa?

Ylikonstaapeli Reijo Rytkön mukaan isännöitsijällä on oikeus kysyä syytä asuntoon menemisestä ja myös saada vastaus siihen. Rytkö korosti sitä että virka-avun pyytäjällä on aina vastuu oven avaustilanteissa.

Huoneistoavaimen saa luovuttaa huoneistossa asuvaksi ilmoitetuille henkilöille. Muuttoilmoitus on tehtävä aina maistraattiin, mutta koska nykyisen lain mukaan muuttoilmoitusta ei tarvitse tehdä erikseen taloyhtiölle, ei taloyhtiön tiedossa ole välttämättä huoneistossa asuvia henkilöitä. Taloyhtiössä olisikin hyvä ottaa käyttöön muuttoilmoituksen tekeminen myös taloyhtiölle. Tällä asukkaat voisivat turvata että huoneistossa asuvat saisivat avauksen huoneistoon tarvittaessa. Päätös muuttoilmoituksen käyttöönottamisesta tehdään yhtiökokouksessa.

Silloin kun huoneistossa asuvien tiedot on ilmoitettu vain maistraattiin, joutuu taloyhtiö maksamaan saadakseen näitä tietoja.

3.2 Teletilojen lukitus

Viestintäviraston suosituksen mukaan puhelinsisäjohtoverkon ja yhteisantenniverkon laitteita ja kytkentöjä varten tarvittavien teletilojen tulee olla lukittuja. Lukituksella turvataan viestintäsalaisuutta ja muuta tietoturvallisuutta. Perustuslain 10 §:n mukaan puhelun ja muun luottamuksellisen viestin salaisuus on loukkaamaton.

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistön yhteisten teletilojen lukituksesta ja niiden tietoturvallisuudesta. Yhteisiä teletiloja ovat talojakamo, yhteisantenniverkon tähtipisteet sisältävät tilat, väli- ja kerrosjakamot, vaihdehuoneet, nousukomerot, nousu- ja jakorasiat ja muut vastaavat tilat. /13/

Lukituksen suunnittelu

Kiinteistöön liittyviä toimittavien teleyritysten verkot päättyvät talojakamoon. Teleyrityksillä ja teleurakoitsijoilla tulee olla tarvittaessa pääsy teletiloihin. Kiinteistön omistajan on järjestettävä talojakamon oven avauspalvelu em.

yrityksille, jotka eivät hallussaan olevilla avaimilla pääse rakennuksen teletiloihin. Asiattomien pääsy teletiloihin on oltava estetty.

Kiinteistön yhteiset teletilat lukitaan omistajan valitsemalla tavalla. Teletilojen lukituksen suunnittelussa on tietoturvallisuuden lisäksi otettava huomioon

- avainturvallisuusjärjestelyt
- teletilojen sijainti ja rakenne ja avauspalvelun järjestäminen teletiloihin pääsemiseksi
- teletilojen lukituksesta ja avainturvallisuusjärjestelyistä sekä avauspalvelusta aiheutuvat kustannukset
- teletilojen lukituksen, avainturvallisuusjärjestelyjen ja avauspalvelun vaikutukset puhelinverkon töihin sekä omistajan ja tilanhaltijoiden saamaan palvelutasoon näissä tiloissa
- omistajan ja tilanhaltijoiden tarpeet saada erilaisia viestintäpalveluja ja mahdollisuus kilpailuttaa niiden tarjoajia sekä
- kilpailu teletoiminnassa ja teleurakoinnissa

Kiinteistön omistajalla on oikeus tarvittaessa muuttaa teletilojen lukitusta.

Näistä lukitusjärjestelyjen muutoksista on syytä ilmoittaa niille teleyrityksille ja teleurakoitsijoille, joiden mahdollisuuksiin päästä talojakamoon lukitusjärjestelyjen muutos aiheuttaa muutoksia. /13/

Talajakamon lukituksen vaihtoehdot

Talajakamo on kiinteistön tärkein teletila. Kiinteistön omistaja vastaa lukituksesta ja määrittelee käytetyn lukitustavan. Perusvaihtoehtoja on kolme:

1. Talojakamo lukitaan teleyritysten yhteiseen sarjaan kuuluvalla lukolla.
2. Talojakamo lukitaan kiinteistökohtaisella lukolla. Ei kuitenkaan sellaisella lukolla joka kuuluu samaan sarjaan kiinteistön muiden lukkojen kanssa.
3. Talojakamo lukitaan jonkun lukituspalveluita tarjoavan yrityksen tai osapuolen sarjaa olevalla lukolla. /13/

Avainturvallisuusjärjestelyt

1. Kiinteistön liittyessä teleyritysten yhteiseen lukitusjärjestelmään, määritellään järjestelmässä talojakamon lukitustapa sekä miten avainturvallisuusjärjestelyt hoidetaan ja miten avauspalvelu teleyrityksille ja teleurakoitsijoille järjestetään. Talojakamo lukitaan teleyritysten yhteiseen sarjaan kuuluvalla lukolla. Yleensä pääsy talojakamoon hoituu toimijoiden hallussa olevilla avaimilla, mutta jotta sisäänpääsy varmistetaan kaikissa tilanteissa, on omistajan hankittava käyttöönsä lukkokohtainen avain.
2. Lukittaessa talojakamo kiinteistökohtaisella lukolla, kiinteistönomistaja vastaa talojakamon avainturvallisuusjärjestelyistä sekä järjestää avauspalvelun teleyrityksille ja teleurakoitsijoille. Käytännössä avauspalvelua hoitaa huoltoyhtiö, talonmies, tai isännöitsijä. Talojakamon lukon avain voidaan myös sijoittaa esim. talojakamon oven läheisyyteen sijoitettuun avainsäilöön, johon teleyrityksillä ja teleurakoitsijoilla on avain. Omistaja voi myös kuittausta vastaan luovuttaa teletilojen avaimen kiinteistöön teleliittymiä toimittavalle teleyritykselle, tai sellaiselle teleurakoitsijalle, jonka kanssa on tehty sopimus kiinteistön sisäverkon rakentamisesta tai ylläpidosta.
3. Tehtäessä sopimus talojakamon lukitusjärjestelyistä jonkin paikkakunnalla lukituspalveluita toimittavan yrityksen kanssa määritellään sopimuksessa talojakamon lukitustapa sekä miten avainturvallisuusjärjestelyt hoidetaan. Sovitaan myös miten avauspalvelu teleyrityksille ja teleurakoitsijoille järjestetään. Talojakamon avaimia hallussaan pitävän lukituspalveluyrityksen tulee pyynnöstä luovuttaa kuittausta vastaan lukkokohtainen avain kiinteistöön teleliittymiä toimittavalle teleyritykselle tai sellaiselle teleurakoitsijalle jonka kanssa on tehty sopimus kiinteistön sisä-verkon rakentamisesta tai ylläpidosta. Sisäänpääsyn varmistamiseksi kaikissa tilanteissa on omistajan hankittava käyttöönsä lukkokohtainen avain.

Muut yhteiset teletilat

Muiden yhteisten teletilojen, kuten kiinteistön sisäisen yhteisantenniverkon tähti pisteen sisältävä tila ja yleiskaapelointijärjestelmän kerroskohtaiset jakamot lukitaan pääsääntöisesti kuten talojakamo. Jos talojakamon avain ei käy muiden teletilojen lukkoihin, on talojakamossa oltava tieto , mistä avain tai avainpalvelu näihin tiloihin saadaan. /13/

Avauspalvelu

Teletilojen avauspalvelua hoitavan on aina varmistettava, että teletiloihin päästettävät ovat kiinteistöön viestintäpalvelua toimittavan teleyrityksen henkilökuntaa tai omistajan luvalla kiinteistön sisäiseen viestintäverkkoon kohdistuvia töitä tekevän teleurakoitsijan henkilökuntaa. Muita kuin edellä mainittuja ei saa teletiloihin päästää kuin perustellusta syystä ja valvotusti.

Avauspalvelu hoidetaan niin että palvelua hoitava tulee sovittuna aikana avaamaan jakamon oven. Liittymien asennus- ja ylläpitotöissä teletilojen ovien avaaminen sovitaan normaalina työaikana muutamia tunteja etukäteen. Muissa töissä avaamisesta on hyvä sopia edellisenä työpäivänä. Pitkäaikaiseen työhön avaimet voidaan antaa kuittausta vastaan lainaksi. /13/

Muiden pääsy teletiloihin

Koska kiinteistön omistaja vastaa rakennuksen yhteisten teletilojen lukituksesta ja niiden tietoturvallisuudesta, hallituksen ja yhtiökokouksen on hyvä laatia tiloihin pääsystä selvät säännöt. Asukkailla ei pidä olla pääsyä kiinteistön yhteisiin teletiloihin. Jos avaimia joudutaan luovuttamaan, tulee ne luovuttaa vain kuittausta vastaan ja niitä luovutettaessa vastaanottajalle on painotettava viestinnän luottamuksellisuuden merkitystä. Luovutetuista avaimista ja niiden palautuksista on pidettävä kirjaa. /13/

Turvallisuudesta

Talopakamon ja avainsäilöjen tulee olla riittävän murtolujia.

Komerotyypin talopakamon lukkona on hyvä käyttää vähintään rakenteeltaan takalukkiutuvaa, Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton hyväksymää

3. luokan käyttölukkoa. Lukittavan kotelon toimiessa talopakamona, sen lukko valitaan kotelon rakenteen mukaan.

Teletilojen lukituksessa käytettävien lukkojen on oltava sellaista tyyppiä, joiden avaimia ei voi kopioida ilman kiinteistön omistajan tai haltijan lupaa.

Talopakamon ja muiden yhteisten teletilojen lukkoja ei saa sarjoittaa samaan sarjaan kiinteistön muiden lukkojen kanssa.

Silloin kun teleyrityksellä tai teleurakoitsijalla on käytettävissään talopakamon avain, näiden henkilöstön pääsy talopakamon ovelle on järjestettävä esimerkiksi niin, että ulko-ovelta talopakamolle on vain sellaisia lukittuja ovia, jotka voidaan avata huoneistokohtaisilla avaimilla. Reitillä tarvittava avain voidaan sijoittaa rakennuksen porrashuoneeseen tai rakennuksen ulkoseinälle asennettuun Suomen Vakuutus-yhtiöiden Keskusliiton hyväksymään avainsäilöön. /13/

3.3 Energiatilojen/ muuntamon lukitus

Energiatilojen lukituksista ja valvonnasta vastaa kiinteistön omistaja.

Asiattomien pääsy paikkoihin, joissa on sähköisiä vaaratekijöitä, on estettävä.

Energiatilojen lukituksesta huolehtii yleensä paikallinen energiayhtiö.

Lukituksessa on otettava huomioon muuntamon sijainti kiinteistössä.

Muuntamo kiinteistön sisätiloissa

Asennetaan avainsäiliö ulkoseinään. Avainsäilöön laitetaan reittiavain, jolla energiayhtiön edustaja pääsee energiatiloihin vievälle ovelle. Tällä reittiavaimella on myös päästävä lämmönjakuhuoneeseen ja mahdollisen kaukolämmön linjasululle. Turvallisuussyistä energiayhtiöt asentavat yleensä itse kaikki avainsäilönsä. Palvelu on ensiasennuksena asiakkaalle maksuton.

Muuntamon ovi kiinteistön ulkoseinällä

Silloin kun muuntamon ovi sijaitsee kiinteistön ulkoseinällä, avainsäilyä ja reitti avainta ei tarvita muuntamo varten. Kiinteistön muihin sähkötiloihin, lämmönjakohuoneeseen sekä kaukolämmön linjasululle on kulkureitti kuitenkin järjestettävä. Kuluttajamuuntamon oveen saa asentaa yleensä vain paikallisen energiayhtiön muuntamosarjan lukon. Lukkoliike toimittaa sähkölaitteiston haltijan edustajalle kaksi kappaletta lukkohtaisia avaimia. Muuntamon käytönjohtaja vastaa lukkohtaisista avaimista. Sähköyhtiöittäin saattaa olla joitakin eroja käytännöissä.

4 VASTUUKYSYMYKSET

4.1 Vaaratekijöiden tunnistaminen

Vastuuriskien hallinta – ennakointi maksaa vaivan

Vastuuriski voi toteutuessaan kaataa yrityksen. Vahingonkorvausvelvollisuus voi olla seuraamusvuoren huippu; vahingon selvittäminen ja mahdolliset oikeudenkäynnit vievät aikaa ja voimia varsinaiselta liiketoiminnalta. Samasta vahingosta voi seurata myös rangaistuksia ja viranomaiset voivat puuttua peliin asettamalla yrityksen toiminnalle ja tuotteille vaatimuksia, joiden täyttäminen vaatii rahaa. Yrityksen maine voi tahriintua tavalla, jonka kiillottamiseen menee vuosia. Millään yrityksellä ei ole varaa olla hallitsematta vastuuriskejään.

Vastuuriskit ovat nousseet yrityksen riskikartalla yhä merkittävämpään rooliin. Riskienhallinnan on oltava mukana jokaisen henkilön työssä joka päivä. Tämä koskee myös vastuuriskien hallintaa. Asiantuntijoiden apu riskienhallintatyössä on kullannarvoista, mutta se ei yksin riitä. Tarvitaan tietoa, tiimityötä ja sitoutumista, jotta vastuuriskien hallinnasta tulee systemaattista ja jatkuvaa. Parhaimmillaan vastuuriskien hallinta on saumaton osa jokapäiväistä toimintaa. Henkilöstö tuntee vastuuriskit, tunnistaa vaaran paikat työssään ja osaa toimia niin, että vahinkoja ei synny. /1, s. 324—325./

Hyvin toteutettu riskienhallinta ei lisää byrokratiaa, vaan päinvastoin kehittää toimintamalleja, lisää turvallisuutta ja asiakastytyväisyyttä ja helpottaa asetettuihin tavoitteisiin pääsemistä. Vastuuvakuutus kattaa osan vahingon seurauksista, mutta vakuutus ei ole ainoa eikä riittävä keino hallita vastuuriskejä. /1, s. 324-325/.

Vahingon uhatessa vakuutetun tulee ryhtyä kykyjensä mukaan omatoimisesti riittäviin vahingontorjunta- ja rajoitustoimenpiteisiin, joita ovat

- vahingon, esimerkiksi tulipalon, sammutus ja leviämisen estäminen
- vaarassa olevien henkilöiden ja omaisuuden siirtäminen pois vaara-alueelta
- pelastushenkilöstön hälyttäminen

Vakuutuslain 32 § 4 momentissa todetaan, että mikäli vakuutusnottaja vastuuvakuutustapahtuman uhatessa laiminlyö pelastamistoimet törkeästä huolimattomuudesta, hänelle kuuluva korvaus voidaan evätä kokonaan tai sitä voidaan vähentää. Vahinkoa kärsinyt luonnollinen henkilö on tuolloinkin oikeutettu vähentämättömään korvaukseen vakuutusyhtiöltä, ellei hän saa korvausta perityksi vakuutusnottajalta. /10, s. 30—31./

Suojaudu murroilta

Suomessa kesämökkeihin ja asuntoihin tehdään vuodessa yli 10000 murtoa. Todellisuudessa murtoja on huomattavasti enemmän, sillä läheskään kaikista murroista ei ilmoiteta poliisille. Oman kodin koskemattomuus on yhteiskuntamme keskeisiä perusarvoja. Kukaan ei toivo asuntonsa joutuvan murren kohteeksi. Voimme pienillä teoilla edesauttaa, että kotimme ei joutuisi kutsumattomien vierailijoiden kohteeksi. Se, valitaanko sinun kotisi murren kohteeksi, riippuu useimmiten kiinnijäämisen riskistä, asuntoon tunkeutumisen helppoudesta ja mahdollisen saaliin arvosta.

Murtautumista vaikeuttamalla ja kiinnijäämisriskiä lisäämällä voit vaikuttaa mur

tautujan haluun tulla asuntoosi. Suomessa puolet asuntomurroista tehdään avaamalla lukko piikillä tai koukulla tai vääntämällä lukkoa ja sen vastalevyä jollain raudalla.

Rikkomalla ovilasi tai avaamalla ovi postiluukun kautta tehdään neljännes murroista. Valtaosan kaikista murroista tekevät ns. amatöörit, jotka tarvitsevat rahaa esimerkiksi huumeisiin. Murtokohde valitaan usein hetken mielihoiteesta. Amatööri ei ole perehtynyt murtamisen hienouksiin, vaan hän yrittää murtoa helpoimmalta näyttävästä paikasta ja käyttää niitä välineitä, joita hän löytää kohteen läheltä tai joita hänellä sattuu olemaan mukana. /10, s. 30—31./

Ovet lukkoon

Lukkoja on tarjolla valtavat määrät. Toiset näyttävät vaikeasti murrettavilta, mutta aukenevat jopa naulan avulla. Markkinoilla on myös eritasoisia hälytinallaitteistoja. Kysy vakuutusyhtiöltäsi mahdollista hyväksymistä lukoille ja Rikosilmoitin-laitteistoille. Myös kassakaapeille on omat luokituksensa. Joskus murtovarmoina pidetään kaappia, jonka onkin tarkoitus suojata vain tulipalolta. Yleensä poikkeuksellisen halpa hinta merkitsee näissä tuotteissa huonoa laatua. Valitse sellainen toimittaja, joka on käytettävissä seuraavanakin vuonna, ja vaadi ovelta ovelle kauppiailta valokuvallinen henkilötodistus, josta käy ilmi työnantaja. Tiedot kannattaa varmistaa vielä vaikka puhelimitse.

On tärkeää pitää ovi takalukittuna, kun asunto on tyhjä. Myös ehyet karmit ja lukon huulirauta estävät tehokkaasti murtoja. Pihan ja parvekkeen ovet sekä kellari- ja kattoikkunat ovat murtovarkaiden mielellään käyttämiä kulkureittejä, joten nekin on suojattava, mutta poistumisturvallisuutta ei saa vaarantaa. Poissa ollessasi pidä myös postilaatikko tyhjänä, ajatuta kesällä nurmikko ja teetä talvella lumityöt, jotta asunto pysyisi koko ajan asutun näköisenä. Lukitse vajat ja varastot yhtä huolella kuin asuinrakennus. Naapurivalvonta on tehokas murtojen estäjä.

Huolehdi myös siitä, etteivät asuntosi sisätilat muodosta houkuttelevaa näyteikkunaa ohikulkijoille. Muita hyviä suojaustapoja ovat liiketunnistimella toimivat valaisimet ja vartiopalveluiden käyttö. Omaisuuden turvamerkinnot auttavat varastetun tavaran takaisin saannissa. Sinun kannattaa myös luetteloida ja valokuvata omaisuutesi etukäteen.

Älä koskaan päästä vieraita ihmisiä asuntoosi. Usein tällaisten tarkoituksena on joko näpistää asunnosta jotain heti tai toteuttaa asuntomurto lähitulevaisuudessa.

Asunnon murtosuojauksesta saa lisätietoja asuinpaikkakunnan poliisilta tai esimerkiksi vakuutusyhtiöltä. /10, s. 30—31./

4.2. Vastuut

Isännänvastuu

Vahingonkorvauslain mukainen työnantajan isännänvastuu on käytännössä tärkeä säännöstö. Siinä on kysymys tilanteista, joissa työnantajansa lukuun työtä tekevä henkilö aiheuttaa vahinkoa ulkopuoliselle. Näissä tapauksissa työntekijän tuottamus saa aikaan työnantajan vastuun. Vahingonkorvausoikeudellisessa kielenkäytössä ilmiötä kuvataan puhumalla kanavoinnista. Työntekijän tuottamus kanavoituu siten työnantajan vastattavaksi. Työnantaja ei voi välttää korvausvelvollisuuttaan vetoamalla siihen, että hän itse ei ole syyllistynyt tuottamukseen. /3, s. 68—73./

Isännänvastuu käsittää vain ne vahingot, joissa aiheuttajana on työntekijä tai sellainen itsenäinen yrittäjä, joka on toimeksiantosuhteen pysyvyys, työn laatu ym. seikat huomioon ottaen rinnastettavissa työntekijään. Viimeksi mainittu tunnusmerkistö viittaa eräisiin jatkuvissa toimeksiantosuhteissa oleviin pienyrittäjiin. Muut yrittäjät eivät sen sijaan ole toimeksiantajan isännänvastuun piirissä. Siten esimerkiksi omakotitalon rakennuttaja ei ole isännänvastuussa niistä vahingoista, joita hänen käyttämänsä työmaalla toimiva itsenäinen urakointiyritys aiheuttaa naapurille. /3, s. 68—73./

Isännänvastuu parantaa vahingonkärsijän asemaa, koska työnantaja on yleensä maksukykyisempi kuin vahingon välittömästi aiheuttanut työntekijä. Sääntelyyn liittyy kuitenkin myös pyrkimys suojata työntekijää liialliselta vastuulta. Vahingonkorvauslaissa työntekijän korvausvastuu onkin rajattu melko suppeaksi. Vahingon aiheuttanut työntekijä ei ole lainkaan korvausvelvollinen vahingonkärsijää kohtaan, jos hänen syykseen jää vain lievä huolimattomuus. Mikäli työntekijän vastuulle luetaan tätä korkea-asteisempi huolimattomuus, työntekijän vastuu käsittää kohtuullisen korvauksen samaan tapaan kuin lopussa on todettu alaikäisen ja mieleltään häiriintyneen vastuusta. /3, s. 68—73./

Työntekijän vastuuta koskeva merkittävä rajoitus on lisäksi se, että työntekijän vastuu on työnantajan vastuuseen nähden toissijaista. Vahingonkärsijä voi siten periä korvauksen työntekijältä vain, jos hän ei onnistu saamaan sitä työnantajalta (tavallisesti työnantajan maksukyvyttömyyden vuoksi). Edellä kuvatut työntekijän vastuun rajoitukset eivät päde silloin, jos kysymyksessä on tahallisesti aiheutettu vahinko. Tässä tapauksessa on tuomittava täysi korvaus, ellei erityisistä syistä seuraa tarvetta vastuun sovitteluun. Myöskään työnantajan vastuun ensisijaisuus ei tahallisuustilanteissa vaikuta korvausvastuuta estävästi, vaan vahingonkärsijä voi halutessaan periä korvauksen heti työntekijältä.

Kun työnantaja joutuu isännänvastuun perusteella korvaamaan sellaisia vahinkoja, joissa varsinaisena aiheuttajana on työntekijä, työnantaja saattaa pyrkiä saamaan maksamaansa korvausta vastaavan hyvityksen työntekijältä. Tältä osin kysymys on siitä, millainen takautumis- eli regressioikeus työnantajalla on vahingon varsinaista aiheuttajaa kohtaan. Työntekijän suojatavoitteen toteuttamiseksi tämä takautumisvastuu on mitoitettu melko suppeaksi. Tällaista vastuuta ei synny lainkaan, jos työntekijän menettely on ollut lievän huolimatonta.

Muiden huolimattomuuden asteiden kohdalla vastuu on mitoitettava osapuolten varallisuusolot ym. seikat huomioon ottaen kohtuullisiksi, mikä käytännössä tarkoittaa melko maltillisia korvausmääriä. Tahallisuustilanteessa takautumisvastuu on kuitenkin täysimääräistä, ellei sovitteluun ole erityisiä syitä.

/3, s. 68—73./

Korvattavat vahingot vahingonkorvauslain mukaan

Vahingonkorvauslaissa erotetaan vahinkolajeina henkilö-, esine- ja varallisuusvahingot. Henkilö- ja esinevahinkojen osalta laissa säännellään sitä, mitä kustannus- tai muita vahinkoeriä korvaus kattaa. Varallisuusvahingot puolestaan ovat lain mukaan erityisasemassa, koska niiden korvauskelpoisuutta on rajoitettu säätämällä, että vastuu edellyttää normaalin tuottamusvaatimuksen ohella tiettyjä lisäsyitä. /3, s. 68—73./

Alaikäisen (alle 18-vuotiaan) ja mieleltään häiriintyneen vastuu on vahingonkorvauslaissa lievempää kuin normaali tuottamusvastuu. Näihin ryhmiin sovelletaan ensinnäkin lievempää tuottamusarviointia kuin muihin. Teon huolimattomuutta arvioidaan sitä vasten, mitä tekijän ikäiseltä tai samanlaisesta psyykkisestä häiriöstä kärsivältä voidaan edellyttää. Vaatimustaso on tämän mukaan alhaisempi kuin yleisen tuottamusvastuun perusteella vastaavilla.

Vastuuriskit

Vastuuriskien hallinta – ennakointi maksaa vaivan

Vastuuriski voi toteutuessaan koitua yrityksen kohtaloksi. Vahingonkorvausvelvollisuus voi olla seuraamusvuoren huippu; vahingon selvittäminen ja mahdolliset oikeudenkäynnit vievät aikaa ja voimia varsinaiselta liiketoiminnalta. Samasta vahingosta voi seurata myös rangaistuksia ja viranomaiset voivat puuttua peliin asettamalla yrityksen toiminnalle ja tuotteille vaatimuksia, joiden täyttäminen vaatii rahaa. Yrityksen maine voi tahriintua tavalla, jonka kiillottamiseen menee vuosia. Millään yrityksellä ei ole varaa olla hallitsematta vastuuriskejään. /1, s. 324—325./

Vastuuriskit ovat nousseet yrityksen riskikartalla yhä merkittävämpään rooliin. Riskienhallinnan on oltava mukana jokaisen henkilön työssä joka päivä. Tämä koskee myös vastuuriskien hallintaa. Asiantuntijoiden apu riskienhallintatyössä on kullan-arvoista, mutta se ei yksin riitä. Tarvitaan tietoa, tiimityötä ja sitoutumista, jotta vastuuriskien hallinnasta tulee systemaattista ja jatkuvaa. Parhaimmillaan vastuuriskien hallinta on saumatonta osaa jokapäiväistä toimintaa. Henkilöstö tuntee vastuuriskit, tunnistaa vaaran paikat työssään ja osaa toimia niin, että vahinkoja ei synny.

Hyvin toteutettu riskienhallinta ei lisää byrokratiaa, vaan päinvastoin kehittää toimintamalleja, lisää turvallisuutta ja asiakastytyväisyyttä ja helpottaa asetettuihin tavoitteisiin pääsemistä. Vastuuvakuutus kattaa osan vahingon seurauksista, mutta vakuutus ei ole ainoa eikä riittävä keino hallita vastuuriskejä. /1, s. 324—325./

Vakuutuslain 32 § 4 momentissa todetaan, että mikäli vakuutusnottaja vastuuvakuutustapahtuman uhatessa laiminlyö pelastamistoimet törkeästä huolimattomuudesta, hänelle kuuluva korvaus voidaan evätä kokonaan tai sitä voidaan vähentää. Vahinkoa kärsinyt luonnollinen henkilö on tuolloinkin oikeutettu vähentämättömään korvaukseen vakuutusyhtiöltä, ellei hän saa korvausta perityksi vakuutusnottajalta.

esim.

Vartiointiliikkeen työntekijältä varastetaan vartioitavan kohteen, erään kerrostalon yleisavaimet, joilla pääsee sekä ulko-ovesta sisään että huoneistoihin. Asunto-osakeyhtiö esittää vartiointiliikkeen vastuuvakuutuksesta korvattavaksi talon lukkojen uudelleen sarjoituksen, jotta välitön varkausvahingon uhka saadaan torjuttua. Vahingon torjuntakustannukset ovat korvattavia siitä vakuutuksesta, josta itse vahinko tulisi korvattavaksi, mikäli se sattuisi. Jotta vartiointiliikkeen vastuuvakuutus korvaisi kerrostalon lukkojen sarjoituksen, kyseisestä vakuutuksesta täytyisi tulla korvattavaksi varastetuilla avaimilla tehty varkaus.

Varastetuilla avaimilla tehty varkaus olisi vartiointiliikkeen korvausvastuulla, mikäli vartiointiliike olisi toiminut huolimattomasti avainten säilyttämisessä. Jos avaimia säilytettiin lukitussa tilassa, vartiointiliike on toiminut huolellisesti avainten säilyttämisessä eikä vahingonkorvausvastuuta avainten varkaudesta

synny. Vastuuvakuutus ei korvaisi tällöin varastetuilla avaimilla tehtyä varkautta (vakuutuksenottajan korvausvelvollisuuden puuttumisen vuoksi), joten vahingon torjuntakustannuksiakaan ei vastuuvakuutus korvaa. /1, s. 324—325./

Jos vartiointiliike olisi ollut huolimaton avainten säilyttämisessä, vahingon torjuntakustannukset tulisivat korvattavaksi, mikäli varkausvahingon uhka olisi todellinen ja välitön. Uhan todellisuutta ja välittömyyttä arvioitaessa on ratkaisevaa mm. se, ovatko avaimet rikollisen hallussa ja tietääkö tämä mihin rakennukseen avaimilla pääsee. Avainten hukkaamis- tai katoamistilanteissa ei voi olettaa, että avaimet ovat joutuneet rikollisen haltuun ja tuolloin ei ole perusteita lukkojen sarjoitusten korvaamiseen vastuuvakuutuksesta, koska riski kiinteistöön kohdistuvasta rikoksesta ei ole välitön ja todellinen.

Avainten varkaustapauksessa on selvää, että avaimet ovat rikollisen hallussa. Ratkaisevaa on, ovatko avaimet kohdistettavissa tiettyyn rakennukseen. Jos avaimissa on tunniste, tai varkaus on tapahtunut niin lähellä itse kiinteistöä, että avainten sopivuus kiinteistöön on arvattavissa, avaimet on yhdistettävissä rakennukseen. Vastuuvakuutuksesta korvataan tässä tapauksessa kiinteistön lukkojen uudelleen sarjoitus välittömän vahingon torjuntakustannuksena. /1, s. 324—325./

5 AVAINHALLINNAN JÄRJESTÄMINEN

5.1 Avainhallinta

Avainhallinta käsittää kaikki lukitukseen kuuluvat asiat, sarjoituksen muutokset, avainten säilytyksen, luovutukset ja palautukset, sekä lisäävaintilaukset.

Avainhallintaan kuuluu ylläpitää tietoja mitä avaimia kiinteistössä on käytössä, ja mikä avain on kenenkin hallussa.

Vain välttämättömät avaimet kunkin käyttötärpeen mukaan luovutetaan kuittausta vastaan. Luovutetuista avaimista on pidettävä kirjaa ja avainten palautuksista on huolehdittava varsinkin avaimen haltijan työ- tai asumissuhteen päättyessä. Kiinteistöjen sarjalukostoille nimetään aina vastuuhenkilö, joka huolehtii kaikista lukitukseen liittyvistä asiapapereista ja toiminnoista. Abloy Oy sitoutuu toimittamaan ko. lukoston tietoja ja lisäävaimia vain näiden asiapapereiden haltijalle. Yleensä tämä vastuuhenkilö on isännöitsijä tai lukkoliikkeen henkilö.

Avainhallinta on luottamustehtävä jota on hoidettava siihen liittyvä vastuu ja mahdolliset huolimattomuudesta johtuvat seuraamukset tietäen.

Lukostokansio

Abloy Oy:llä on olemassa lukostokansio, mikä tulee aina tehdastason avainten mukana. Lukostokansiossa on tiedot lukoston asiakirjoista ja avaintenhallinnasta. Kansiossa on myös tilausohjeet ja lomakkeet, lukituskaaviot ja sarjoituskaaviot.

Lukoston asiakirjat

Lukoston asiakirjoihin kuuluu lukostonumero ja tunnusluvut, sekä tunnuslukulistankäyttöohje ja ohjeet avainten luovutuksesta ja valvonnasta

Lukostonumero on lukoston hoidon ja turvallisuuden kannalta tärkeä, ja sitä käytetään lisäävaimia ja sarjoituksen muutoksia tilattaessa. Vastuuhenkilön on säilytettävä lukostonumero huolellisesti koko lukoston käyttöiän.

Tunnusluvut ovat kertakäyttöisiä numerosarjoja joita käytetään lisäavaimien, lukoston muutostöiden sekä uusien avainkorttien tai tunnuslukulistojen tilaamisessa. Tilauksissa tarvitaan lisäksi Abloy-avainkortti ja lukostonumero. Tunnuslukulistan ja avainkortin yhdistää toisiinsa listassa oleva numerosarja, joka on sama kuin avainkortin numerosarjan viisi ensimmäistä merkkiä. Tunnuslukulistan numerosarjan kauttaviivan jälkeinen numero ilmaisee kyseiselle kortille käytössä olevan tunnuslukulistan järjestysnumeron. Esimerkiksi 12345/001 tarkoittaa, että avainkortille 12345xxx on käytössä ensimmäinen tunnuslukulista.

Asiakirjoihin kuuluu myös ohjeet Abloy-avaimen käyttäjälle, mikä on hyvä kopioida ja antaa avaimen käyttäjälle avaimen luovutuksen yhteydessä. Liite 1 Ohjeet Abloy-Exec-avaimen käyttäjälle.

Tilausohjeet ja lomakkeet

Kansiossa olevilla tilausohjeilla lisäavainten tilaaminen, lukostomuutosten teettäminen joko lukituskaavion muutoksella tai ilman on helppoa. Kansiossa on myös omat lomakkeet lisäavaintilaukselle, sarjatietotilaukselle, ja tunnuslukulistan tilaukselle.

Lukituskaaviot

Lukituskaavioon kuuluu lukkoluettelo sekä avainluettelo. Lukkoluettelossa on lueteltu lukkojen sijoitukset, määrät, lukkomallit ja lukituskohteet. Liite 2 Lukituskaavio, lukkoluettelo.

Avainluettelossa on luetteloitu kiinteistön kaikki avaimet ja niiden lukumäärät lukoston käyttöönottohetkellä. Liite 3 Lukituskaavio avainluettelo.

Sarjoituskaavio

Sarjoituskaaviossa on lueteltu kaikki kiinteistön avaimet, niiden lukumäärät ja lukituskohteet. Lukoston vastuuhenkilön on syytä perehtyä sarjoituskaavioon, ja tarkastaa että kaikilla avaimilla on juuri niille kuuluva lukituskohde. Liite 4 Sarjoituskaavio.

5.2 Avainhallintaohjelmat

Tänä päivänä isännöintitoimisto voi hoitaa avainhallinnan myös valmiilla avainhallintaohjelmilla.

Ohjelmistolla nähdään ja ylläpidetään avainten:

- määriä (lukostot, sarjat)
- sopivuutta (porraskäytävät, ovet, ym.)
- säilytyspaikkoja

- lainauksia ja palautuksia
- avainkuittauksia
- avaintilauksia
- avainten poistoja

Ohjelmistoon voidaan liittää automaattiset avainkaapit. Ohjelmisto muistuttaa palauttamattomista avaimista. Toimii yhtenä osana koko turvallisuusjärjestelmää (asiakasrekisteri, suunnitelmat, vierasrekisteri yms.) Ohjelmat ovat yhteensopivia useisiin kulunvalvontajärjestelmiin.

Avaintenhallintaohjelman avulla saadaan tieto siitä:

- kuka lainasi / palautti
- mitä lainasi / palautti
- milloin lainasi / palautti
- mistä lainasi / mihin palautti

Avainhallintaohjelmat ovat jokseenkin hinnakkaita, mutta palvelevat tarkoitustaan ainakin suuremmissa kohteissa. /6 [<http://www.servus.fi>]. Luettu 02.2009.

5.3 Avainten säilytys

Avainten säilytys vaatii erityistä huolellisuutta.

Avainten säilytystä varten on hankittava asianmukaiset avainkaapit ja lukkoputket, jotka toisaalta soveltuvat tarkoitukseen, toisaalta antavat avaimille tietyn murtosuojaan. Avaimia on säilytettävä huolellisesti. Etenkin isännöinti-toimistoissa missä säilytetään suuria määriä vieraita avaimia, avainten säilytyksessä on oltava erityisen huolellinen. Avaimia on säilytettävä huolellisesti lukitussa avainten säilytyskaapissa.

Lukituksesta ja avainten hallinnasta vastaavan henkilön on huolehdittava säilytyskaapin avaimen riittävän huolellisesta säilyttämisestä. Avaimeton säilytyskaappi on yksi vaihtoehto.

Avaimet on säilytettävä koodattuina. Avainten hallinnasta vastaavan henkilön on huolehdittava siitä, että avainkoodit eivät ole ulkopuolisten saatavilla. Avainkoodilista on säilytettävä erillään avaimista. Koodit eivät saa olla sellaisia, joiden perusteella ne voisi yhdistää tiettyihin kiinteistöihin.

Ulkoseinään upotetuissa avainsäiliöissä voidaan säilyttää vain erillisiä sähkö-, puhelin- yms. teknisiin tiloihin johtavien ovien avaimia. Avainsäiliössä ei saa koskaan säilyttää kiinteistön yleisavainta.

Avainsäiliö on kiinnitettävä lujaan seinärakenteeseen huolellisesti avainsäiliön valmistajan asennusohjeiden mukaisesti.

Kassakaappi, kaikilla avainturvallisuudesta vastaavilla tulee olla tiloissaan kassakaappi tai muu hyvin lukittu tila missä avaimia ja lukostojen asiapapereita säilytetään.

5.4 Avaimen luovutus

Huoneistoavain

Liike- ja asuinkiinteistön käyttäjille tulee antaa kuittausta vastaan vain tarpeellinen määrä avaimia. Avaimia luovutettaessa on vastaanottajalle painotettava hänen vastuutaan avaimien huolellisesta käyttämisestä ja säilyttämisestä.

Avainten kadotessa on vastaanottaja velvoitettava ilmoittamaan siitä välittömästi.

Huoneistokohtainen lisäavain

Luovutetaan huoneiston omistajalle tai hänen valtuuttamalleen henkilölle.

Avaimen luovutustilanteessa hakijan on todistettava henkilöllisyytensä. Avain luovutetaan kuittausta vastaan. Kuittaukseen tulee päivämäärä ja hakijan nimi sekä luovutettujen avainten lukumäärä ja tiedot ko. huoneistosta.

Huoltoavain

Luovutetaan henkilölle josta isännöintitoimistolla on tieto ennakolta. Esim. sähkömies- putkimies ym. Tarvittaessa ko. henkilön on todistettava henkilöllisyytensä.

Yleisavain

Kiinteistön yleisavain ei ole tarkoitettu jokapäiväiseen käyttöön eikä jaettavaksi avainten käyttäjille. Lukoston vastuuhenkilön tulee valvoa yleisavaimen hetkellistäkin käyttöä. Yleisavainta ei saa luovuttaa muiden käyttöön missään tilanteessa. Mentäessä asuntoon yleisavaimella on siitä aina ilmoitettava asunnon haltijalle ennakolta ja yleisavaimen haltijan on oltava mukana.

5.5 Avaimen katoaminen

Avaimen katoamistilanteessa on välittömästi selvitettävä ja arvioitava ko. avaimen katoamisesta aiheutuva riski. Mitä helpommin kadonneen avaimen kohde pystytään tunnistamaan, sitä suurempi on väärinkäytön riski. Silloin kun

lukostoon kuuluva avain tai avainpesä varastetaan, on väärinkäytön riski erittäin suuri. Isännöintitoimistolla on hyvä olla valmis ohjeistus minkä mukaan toimitaan avaimen katoamistilanteessa. Tarvittaessa Abloy-valtuutettu lukkoliike antaa apua riskin arviointiin. Uudelleensarjoitus on syytä teettää välittömästi riskin ilmettyä.

Avaimen katoamistapauksia:

Korjaustyön jälkeen todettiin, että urakoitsijoille annettuja avaimia oli kateissa. Katoamistapauksia ei enää pystytty jäljittämään. Turvallisuustason palauttaminen vaati lukuisten lukkojen uudelleen sarjoittamisen.

Murtovakuutus korvaa avaimella tunkeutumisen ja omaisuuden anastamisen vain, jos avaimet on saatu haltuun liikehuoneistoon tai asuntoon murtautumalla tai avaimet on ryöstetty väkivallalla tai muutoin henkeä uhkaamalla. Se on myös yksi ehdottomista edellytyksistä, jotta uudelleen sarjoituskustannuksia voidaan korvata.

Liikehuoneistossa olevan holvin avaimen varastaminen. Tapauksessa liikehuoneistoon oli murtauduttu ja tässä yhteydessä varastettu toinen holvin avaamiseen kuuluva avain. Ryöstäjät eivät saaneet holvia auki, koska he eivät saaneet käsiinsä toista holvin avaamiseen tarvittavaa avainta. Holvia ei saa avattua ilman kahta avainta. Koska holvi on teräsrakenteinen, sitä ei saatu murrettua, muutoin kuin timantti leikkaamalla reikä ja asentamalla uusi ovi.

Vakuutusyhtiöltä haettiin korvauksia uuden holvin oven rakentamiseen liittyviin kuluihin. Korvausta ei myönnetty koska vakuutusturva kattaa vakuutetulle omaisuudelle äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta tapahtumasta aiheutuneen suoranaisen omaisuusvahingon, jonka syynä on mm

- murto, jolla tarkoitetaan murtautumista rakenteellisesti riittävän suojan antavaan ja lukittuun rakennukseen, rakennuksen tilaan tai aitaukseen
- ryöstö, jolla tarkoitetaan anastusta, kun henkilö on joutunut väkivallan tai sen uhkauksen kohteeksi

- varkaus, jolla tarkoitetaan yksilöityä välittömästi havaittua anastusta, kun syynä ei ole ollut murto eikä ryöstö. Korvattavuuden edellytyksenä on, että anastustapahtuma havaitaan sen tapahtumahetkellä ja -paikalla sekä kyetään yksilöimään anastettu omaisuus ja antamaan anastajan tuntomerkit
- vahingonteko, jolla tarkoitetaan tahallisesti aiheutettua vahinkoa.

Perusteluna vakuutusyhtiöllä oli, että holviin ei ollut kohdistunut suoranaista omaisuusvahinkoa, vaan holviin oli rakennettava uusi ovi avaimen varkauden seurauksena.

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Avainhallintaan ja lukitustekniikkaan nyt syvällisemmin perehdyttyä voidaan todeta, että isännöintitoimisto on paljon vartijana tässäkin asiassa. Tutkitun perusteella on vahvistunut käsitys isännöintitoimiston vastuusta myös avainasioissa.

Isännöintitoimiston on syytä käydä kaikkien hallinnoimiensa taloyhtiöiden huoltoyhtiöiden kanssa näiden avainhallintakäytäntö, ja ennen kaikkea se kuinka yleisavainta säilytetään ja miten sen kanssa menetellään.

Tutkimustyössä saatiin vahvistus siitä, että yleisavainta ei saa koskaan eikä missään tilanteessa luovuttaa valvonnastaan. Tämä tarkoittaa sitä että jos oven avausta pyydetään, niin avauksen oikeellisuuden varmistamisen jälkeen on toimistolta jonkun lähdeävä avaamaan ko. ovi, avainta ei saa luovuttaa kelleen.

Avainhallinnan pettämistilanteista ei ole kovinkaan paljon oikeustapauksia, ja tämä kuvastaa sitä että meillä onneksi on aina suhtauduttu avainasioihin vakavasti, ja avainten kanssa ollaan oltu huolellisia.

LÄHDELUETTELO

Painetut lähteet

- 1 Aalto-Setälä, Ilkka – Amper Mikko – Haussila Petri – Hemmo Mika – Lintumaa Sari – Saloheimo Jorma – Salomaa Pekka – Strömberg Harry – Tuomainen Jouko, Yrityksen ja yhteisön vastuuriskit. Tietosanoma Oy. Pieksämäki 2002. s. 324-325
- 2 Abloy Oy, [<http://www.abloy.com>]. Luettu 11.04.2009.
- 3 Hemmo, Mika, Velvoiteoikeuden perusteet. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Helsinki 2007 s. 68-73
- 4 Korhonen Rauno, Poliisin valvontakeinot ja kansalaisten yksityisyyden suoja, Edita Publishing Oy, Helsinki 2005 s. 113 – 120
- 5 [<http://www.finlex.fi/jarjestyslaki>] Luettu 14.05.2009.
- 6 Servus PRO – Avainhallinta, [<http://www.servus.fi>] Luettu 02.2009.
- 7 ST-Käsikirja 18, Sähköinen lukitus ja oviautomaatiikka Sähkötietory, Tammer-Paino Oy, Tampere
- 8 Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto, avainturvallisuusohje
- 9 ST-käsikirja 11. Sähkötekniset tietojärjestelmät. Kulunvalvonta- ja rikosilmoitinjärjestelmät. Sähkötietory. Espoo 2007 s. 41—43
- 10 Tuisku, Eelis, Joka kodin turvavinkit. Multikustannus Oy. Helsinki 2006 sivut 30—31

- 11 Viestintävirasto 23.06.2008 <http://www.ficora.fi>
- 12 Yrityksen vartiointi. Teollisuuden kustannus Oy. Vaasa 1983.
s. 44—46
- 13 Järjestyslaki, [<http://www.finlex.fi>]. Luettu 14.05.2009.

Painamattomat lähteet

- 14 Keskustelu 27.4.2009 Ylikonstaapeli Reijo Rytkö

Keskustelu 17. 4. 2009 asianajaja Pentti Hämäläinen

Keskustelu 12.2.3009 asianajaja Tapio Lepistö

LIITTEET

- 1 Ohjeet Abloy exec-avaimen käyttäjälle
- 2 Lukituskaavio
- 3 Sarjoituskaavio
- 4 Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton avainturvallisuusohje
- 5 Kiinteistön teletilojen lukitus
- 6 Ekman Oy:n avainhallinnan laatujärjestelmä (Luottamuksellinen)

Kopioitavaksi avaimen käyttäjälle

OHJEET ABLOY EXEC-AVAIMEN KÄYTTÄJÄLLE

ABLOY EXEC-avaimen käyttäjänä Te vaikutatte ratkaisevasti lukituksenne turvallisuuteen. Noudattamalla oheisia ohjeita varmistatte lukituksenne jatkuvan turvallisuuden.

1. Olen vastaanottanut seuraavat avaimet: (merkki tai leimaus)
 _____, _____, _____, _____

2. Lukostomme vastuuhenkilö
 nimi: _____
 puh: _____
 vastaa kaikista kiinteistön avaimiin ja lukitukseen liittyvistä asioista.

3. Avain on henkilökohtainen arvoesine, joka tulee säilyttää turvallisesti käyttäjän välittömässä hallinnassa. Avainta ei tule luovuttaa ulkopuolisille edes hetkelisesti. Avain on aina vähintään yhtä arvokas kuin sen takana oleva omaisuuskin.

4. Avaimen ei tule liittää henkilöön tai osoitteeseen liittyviä tunnisteita.

5. Avaimen katoamisesta tulee ilmoittaa välittömästi vastuuhenkilölle.

6. Mikäli havaitsette lukkojen tai ovien toiminnassa jotakin tavallisuudesta poikkeavaa, ilmoittakaa asiasta välittömästi lukoston vastuuhenkilölle.

7. Lisäohjeet: (esim. avainten käytöstä ja säilytyksestä, miten toimitaan päivystys-, hälytys-, yms. tapauksissa).

8. Mikäli ilmenee kysyttävää tai haluatte lisätietoja kiinteistön lukituksesta tai esimerkiksi avaimenne kulkuoikeuksista, ottakaa yhteyttä yllämainittuun vastuuhenkilöön.