



# Turvallisuusriskienhallintaprosessin ohjeistus asunto-osakeyhtiöille

Stig Heikkinen

2020 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

# Turvallisuusriskienhallintaprosessin ohjeistus asunto-osakeyhtiöille

Stig Heikkinen  
Turvallisuus ja riskienhallinta  
Opinnäytetyö  
Toukokuu, 2020

Stig Heikkinen

**Turvallisuusriskienhallintaprosessin ohjeistus asunto-osakeyhtiöille**

Vuosi

2020

Sivumäärä 63

Kehittämistehtävän liikkeellepanevinä oletuksina olivat, että asunto-osakeyhtiöt ovat yhtiöitä, joiden riskienhallintaprosesseissa on parannettavaa ja eri asunto-osakeyhtiöiden tavassa ja valmiudessa hallita riskejä on eroja. Toisaalta asukkaiden turvallisuustietoisuudessa ja turvallisuuden tunteessa on eroja eri yksilöiden välillä. Työn tavoitteena oli luoda puitteet asunto-osakeyhtiöiden turvallisuusriskienhallinnan kehittämiseksi ja tarkoituksena oli luoda asunto-osakeyhtiöille ja erityisesti niiden hallinnoille toimintaohjeistus turvallisuusriskienhallintaprosessin käyttöönottamiseksi ja ylläpitämiseksi. Tuloksena valmistunut ohjeistus perustui SFS-ISO 31000:2018 riskienhallintastandardiin. Siitä poimittiin keskeiset elementit, jotka katsottiin koskevan asunto-osakeyhtiön turvallisuusriskien hallintaa.

Työn toimeksiantaja oli Vantaan Korsossa toimiva kiinteistönvälitys- ja isännöintitoimisto Korsos Koti LKV Oy:n isännöitsijä. Toimeksiantajan tarkoituksena oli hyödyntää työn tuloksia ja niiden myötä laadittua ohjeistusta pyrkimyksissään tehostaa isännöimiensä asunto-osakeyhtiöiden ennakoivaa riskienhallintaa.

Kehittämistehtävään liittyi laadullisen tutkimuksen elementtejä, joista tietoperusta tuotettiin kirjallisuuskatsauksella ja tietoa syvennettiin toimeksiantajan isännöimän kolmen asunto-osakeyhtiön hallinnon ryhmähaastatteluilla ja kyseisten asunto-osakeyhtiöiden kohdehavainnoineilla. Kirjallisuuskatsaukseen valittiin asunto-osakeyhtiön turvallisuutta koskeva keskeinen lainsäädäntö, SFS-ISO 31000:2018 riskienhallintastandardi, aihetta käsittelevää kirjallisuutta sekä erilaisia ohjeita ja oppaita, jotka sopivat käsiteltävään kontekstiin.

Haastattelujen ja havainnointien tuloksena oletukset vahvistuivat. Asunto-osakeyhtiöiden riskienhallintaprosessissa on parannettavaa. Erityisesti turvallisuuteen liittyvään viestintään ja viestinnän monipuolisuuteen tulisi kiinnittää huomiota. Jokainen asunto-osakeyhtiö on omanlaisensa ja niin ovat myös niiden valmiudet toteuttaa riskienhallintaprosessia. Tästä syystä myös asunto-osakeyhtiön harjoittamaan turvallisuusriskienhallintaprosessiin tulee luoda yksilölliset puitteet.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, riski, riskienhallinta, turvallisuus

Stig Heikkinen

**Guidelines for the Security and Safety Risk Management Process for Housing Companies**

Year 2020

Pages

63

---

At the beginning of this development task, the hypothesis was that housing companies are companies whose risk management processes need much improvement and there are large differences in the way these companies manage and have the preparedness to manage risks. On the other hand, there are large differences in the safety awareness of residents and sense of security between different individuals. The objective of the thesis is to create guidelines for housing companies and especially their administrations for the implementation and maintenance of the safety risk management process. The guidelines are based on the SFS-ISO 31000:2018 risk management standard. From this standard, the key elements that are related to the housing company's security risk management are selected.

The commissioner of this thesis is the housing manager of Korson Koti LKV, a real estate agency and property management agency operating in Korso, Vantaa. The purpose of the client is to utilize this thesis and its results to enhance the proactive risk management work of the housing companies it hosts and thereby seek to reduce the housing costs of these housing companies and, above all, to increase the safety of residents.

The development task involved elements of qualitative research. The theoretical framework comprises a literature review and the information was deepened by interviewing the boards of the three housing companies hosted by the commissioner and by on-site observations carried out in the housing companies. Key security-related legislation of a housing company, the SFS-ISO 31000:2018 risk management standard, other relevant literature and various instructions and guides appropriate to these contexts were selected for the literature review.

As a result of the interviews and observations, the hypothesis was confirmed. There is room for improvement in the risk management process of housing companies. Particular attention should be paid to security-related communication and diversified communication. Every housing company is unique, as is the ability to implement its risk management process. For this reason, an individual framework must also be created for the security risk management process carried out by the housing company.

Keywords: Housing companies, Risk, Risk management, Security, Safety

## Sisällys

Johdanto .....	6
1 Keskeiset käsitteet sekä tausta, tavoitteet ja rajaukset .....	7
1.1 Työn tausta .....	8
1.2 Työn tavoitteet ja rajaukset .....	9
1.3 Toimeksiantaja .....	9
1.4 Teoreettinen viitekehys .....	9
2 Riskienhallintaprosessi.....	10
2.1 Viestintä ja tiedonvaihto sekä tallenteet ja raportointi.....	12
2.2 Kattavuuden, toimintaympäristön ja kriteerien määrittely.....	12
2.3 Riskin arviointi.....	12
2.4 Riskin käsittely .....	15
2.5 Seuranta ja katselmointi .....	16
3 Asunto-osakeyhtiön turvallisuutta koskeva keskeinen lainsäädäntö .....	16
4 Turvallisuus asunto-osakeyhtiössä .....	18
4.1 Turvallisuus ja sen arvioiminen .....	18
4.2 Palo- ja pelastusturvallisuus.....	20
4.3 Omatoiminen varautuminen .....	21
4.4 Rikoksantorjunta .....	21
5 Asunto-osakeyhtiö ja hyvä hallintotapa .....	22
6 Käytetyt tutkimukselliset menetelmät ja aineiston analysointi .....	24
6.1 Haastattelu ja havainnointi.....	25
6.2 Aineiston analysointi.....	26
6.3 Laadun arviointi .....	27
7 Opinnäytetyön prosessi .....	28
8 Tulokset .....	33
8.1 Ryhmähaastattelujen tulokset .....	34
8.2 Havainnointien tulokset .....	38
9 Johtopäätökset .....	43
Lähteet.....	45
Kuviot .....	51
Taulukot .....	51
Liitteet .....	52

## Johdanto

Me kaikki otamme riskejä. Useimmiten pieniä, joita emme edes miellä riskeiksi ja toisinaan isompia, joita pyrimme hallitsemaan tarkemmin. Riskit ja riskien ottaminen kuuluvat elämään. Yksityishenkilöiden riskien ottaminen kohdistuu esimerkiksi kulkuneuvon valintaan, silloin kun lähdetään matkustamaan. Mennäkö jalan, omalla autolla vai luotanko julkiseen liikenteeseen? Päätös työnantajan vaihtamiseen tai uuden työtehtävää vastaanottamiseen sisältää riskin. Silloin usein mietitään, mitä muutoksia päätös tuo tullessaan? Voiko muutos johtaa lopulta huonoon lopputulokseen? Punnitsemme eri vaihtoehtoja myös taloudellisessa mielessä. Oman asunnon hankintaan liittyy riskejä, mitkä voivat liittyä hankittavan kohteen kuntoon tai ne voivat olla rahoitukseen liittyviä. Jokainen valinta sisältää omanlaisia ja omansuuruisia riskielementtejä. Lisäksi on piileviä riskejä, jotka muodostuvat ja kasvavat vähitellen. Me myös pyrimme hallitsemaan riskejämme, vaikka emme yleensä miellä suojaustoimia varsinaiseksi riskienhallinnaksi. Otamme vakuutuksia, pyrimme tekemään päätöksiämme vasta silloin, kun olemme saaneet riittävästi taustatietoja ja usein pidättäydymme toimissamme tutussa ja turvallisessa, koska päätös, joka johtaa uuteen asiaan pitää sisällään suuren määrän epävarmuutta. Riskien ottamisessa ja niiden hallintatavoissa on yksilöllisiä eroja. Toiselle päätös uudesta asiasta on helppo ja nopea, kun taas toinen punnitsee samaa asiaa perusteellisemmin eikä senkään jälkeen uskalla välttämättä tehdä päätöstä.

Organisaatioiden kohtaamat riskit ovat useimmiten yksityishenkilöiden kohtaamia riskejä suurempia ja monitahoisempia. Samoin riskien suojaamisen mahdollistavaa pääomaa sekä muita resursseja on yleensä enemmän. Mutta mihin kohdentaa ja miten käyttää näitä resursseja? Mitkä ovat kaikkein akuuteimpia toimenpiteitä? Lainsäädäntö antaa riskienhallinnan minimivaatimukset organisaatioille esimerkiksi työ- ja paloturvallisuuden hallinnassa, mutta usein se ei vielä riitä. Jos organisaatio varautuu omaehtoisesti, tarkastelee proaktiivisesti omaan toimintaansa liittyviä riskejä ja suojautuu niitä vastaan kustannustehokkailla menetelmillä ja oikea-aikaisesti, selviää se todennäköisesti itseään kohdanneesta onnettomuudesta, yllätyksestä tai kriisistä verrokkiorganisaatiotaan paremmin. Riskeihin varautumisessa erinomaisena viitekehyksenä ovat erilaiset riskienhallintastandardit, joista saa hyvät lähtökohdat koordinoituun ja toistuvaan riskienhallintaprosessiin. Kun turvallisuustyötä tehdään riskiperusteisesti, voidaan resurssit mitoitaa oikein ja ohjata ne kaikkein kriittisimpien ja akuuteimpien riskien suojaustoimiin. Riskienhallintastandardi SFS-ISO 31000:2018 sopii kaikenkokoisten ja kaikilla toimialoilla toimivien organisaatioiden riskienhallintatyöhön (SFS-ISO 31000:2018, 5).

## 1 Keskeiset käsitteet sekä tausta, tavoitteet ja rajaukset

Työn keskeisiä käsitteitä ovat asunto-osakeyhtiö, riski, riskienhallinta ja turvallisuus. Nämä termit ovat tarpeen avata, jotta lukija ymmärtää ne oikein tätä opinnäytetyötä käsittelevässä kontekstissa. Käsitteiden avaamiseen on käytetty niitä lähteitä, jotka koetaan olevan riittävän luotettavia termien oikean käsityksen aikaansaamiseksi.

### *Asunto-osakeyhtiö*

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiön erityismuoto, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia, joiden kokonaispinta-alasta vähintään puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä sen osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asumiseen tarkoitetuiksi asuinhuoneistoiksi ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa antavat omistajalleen oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa kyseisen asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

(Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.)

### *Riski*

Riski on epävarmuuden vaikutus tavoitteisiin. Sitä kuvatessa viitataan usein tapahtumaan ja seuraukseen tai näiden yhdistelmään ja se ilmaistaan tapahtuman riskin seurauksen ja toteutumisen todennäköisyyden yhdistelmänä. (SFS-ISO 31000:2018, 6.)

### *Riskien hallinta*

Riskien hallinta on varautumista, jossa organisaatiota ohjataan ja johdetaan seurauksiltaan merkityksellisten riskien osalta tietoisesti, järjestelmällisesti ja suunnitelmallisesti (SFS-ISO 31000:2018, 6). Se on tarvittavien toimenpiteiden suunnittelua, niiden toteutusta sekä seurantaan tähtäävää toimintaa, joka sisältää riskianalyysin sekä korjaavat toimenpiteet (Kokonaisturvallisuuden sanasto 2017, 50).

### *Turvallisuus*

Turvallisuus on tila, jolloin riskit ja uhat ovat hallittavissa ja olosuhdetta, jossa vaaroja ei esiinny. Termillä voidaan tarkoittaa myös toimintaa, jolla pyritään sellaiseen tilaan, että riskit ja uhat ovat hallinnassa tai tunnetta siitä, että ne ovat hallinnassa. Turvallisuuden englanninkielisissä vastineissa Security ja Safety, termi Security tarkoittaa niin sanottua kovaa turvallisuutta, jolla kuvataan tarkoituksellisesti vahingoittavalta toiminnalta suojautumista, kun taas termi Safety tarkoittaa niin sanottua pehmeää turvallisuutta, joka ei vaaranna tarkoituksellisesta toiminnasta, vaan tapaturmien, virheiden ja onnettomuuksien takia. (Kokonaisturvallisuuden sanasto 2017, 16.)

## 1.1 Työn tausta

Yleisesti ajatellaan, että asunto-osakeyhtiössä turvallisuus- ja riskienhallintatyö keskittyy fyysisen turvallisuuden kohentamiseen, kuten uusimalla lukitusjärjestelmä tai riskien siirtämiseen. Riskien siirtämisen tavallisin muoto asunto-osakeyhtiöissä on omaisuuden vakuuttaminen. Asunto-osakeyhtiöt hallitsevat riskejään myös tekemällä isännöintisopimuksen yhtiön hallinnon juoksevien asioiden hoitamisesta ja sopimuksen kiinteistönhuoltopalveluja tarjoavan yrityksen kanssa. Onnistunut isännöinti- tai kiinteistönhuoltosopimus ovatkin osa hallinnollisten riskien hallintaa. Epäpätevän isännöitsijän tai tehtäviään laiminlyövän kiinteistöhuollon aiheuttamien ongelmien vaikutukset huomataan usein vasta ajan kuluessa. Toisaalta asunto-osakeyhtiön sisältä voidaan hallitukseen valita henkilöitä, joiden kiinnostus hallitustyöskentelyä kohtaan ei ole perimmäinen, jäsenten välinen työskentelydynamiikka ei toimi tai viestintä ja päätöstentekokyky ovat puutteellisia (Paakkinen 2012, 12). Asunto-osakeyhtiön taloudellisesti ja inhimillisesti suurimmat riskit liittyvät kuitenkin yhtiön omaisuuden tuhoutumiseen, esimerkiksi tulipalon tai vesivahingon seurauksena. Piileviä riskejä syntyy, jos omaisuutta ei huolleta ja korjata asianmukaisesti. Näin saattaa käydä, jos korjauksia tai huoltoja ei tehdä riittävän ajoissa tai ne tehdään huonosti. Riskitasoa nostaa myös, jos korjauksia tai palveluita joudutaan hankkimaan kiireessä ilman asianmukaista kilpailutusta. Tällaiseen voi johtaa muun muassa tilanne, jos talotekniikkaan kuuluva laite tai koko järjestelmä yllättäen vioittuu. Tämä johtaa yllättävään kustannusten kasvuun, joka koituu asunto-osakeyhtiön osakkaiden maksettavaksi kohonneina vastikkeina. Asunto-osakeyhtiön turvallisuus on tärkeä riskikartoituksen osa. Potentiaalisia riskitekijöitä ovat vanhentunut tai huonosti käytettävissä oleva pelastussuunnitelma, puutteellinen liukkauden esto, katoilta putoava lumi, vapaa pääsy kattotikkaille tai vanhentunut ja avainturvallisuudeltaan rapautunut lukitusjärjestelmä. (Suomen Kiinteistölehti 2017b.)

Ajatus lähteä kehittämään asunto-osakeyhtiön riskienhallintaprosessia lähti siitä, että haluttiin opinnäytetyölle sellainen aihe, joka on lähellä tekijän omaa arkea ja työ, jolle koettiin olevan tilaus. Tilauksella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä, että asunto-osakeyhtiön eri sidosryhmillä ei useinkaan ole käytännön työvälineitä, joilla he voivat vaikuttaa riskien hallintaan ja sitä kautta yhtiön turvallisuuteen ja myös taloudellisuuteen. Tehtävään liittyvät hypoteesit ovat, että asunto-osakeyhtiö on sellainen yhtiömuoto, jonka riskienhallintaprosesseissa on paljon parannettavaa ja eri asunto-osakeyhtiöiden tavassa ja valmiudessa hallita riskejä on suuria eroja. Toisaalta haluttiin implementoida riskienhallintaprosessiin asukkaiden turvallisuustietoisuuden parantamiseen tähtääviä toimia. Koska oletama on, että asukkaiden turvallisuustietoisuudessa ja turvallisuuden tunteessa on eri yksilöiden välillä suuria eroja. Saman asunto-osakeyhtiön asukkaista osa voi tuntea hyvin omat ja muiden asunto-osakeyhtiön sidosryhmien vastuut, velvoitteet sekä turvallisuuskäytännöt ja toinen osa ei tiedä, missä sijaitsevat asunto-osakeyhtiön alkusammuttimet, saati kuinka niitä tulisi käyttää. Arvatenkin samankaltainen tilanne on myös turvallisuudentunteen osalta.



## 1.2 Työn tavoitteet ja rajaukset

Tehtävän tavoitteina on tuottaa tietoa siitä, millainen turvallisuus- ja riskienhallintatyö sopii asunto-osakeyhtiölle ja luoda tämän tiedon perusteella puitteet asunto-osakeyhtiön turvallisuusriskienhallinnan kehittämiseksi. Tarkoituksena on laatia toimintaohjeistus, jota käyttämällä voidaan selkeyttää, yksinkertaistaa ja systematisoida asunto-osakeyhtiön hallinnon toistuvaa turvallisuusriskienhallintatyötä. Toimintaohjeistukseen sisällytetään sovellettu, riskien arviointia yksinkertaistava Excel-pohjainen taulukko, jolla riskien arviointia voidaan toteuttaa vaivattomasti ja kustannustehokkaasti.

Kehittämistehtävä rajataan koskemaan suoraan asunto-osakeyhtiön ja sen asukkaiden turvallisuuden liittyviä negatiivisia palo-, pelastus- ja rikosriskejä. Opinnäytetyön tekijä tiedostaa, että asunto-osakeyhtiöön liittyy muitakin turvallisuuteen välillisesti liittyviä riskejä, kuten yhtiön kiinteistön kunnossapitoon, talouteen tai hallintoon liittyvät riskit. Työstä kuitenkin rajataan pois sellaiset asunto-osakeyhtiötä koskevat riskit, jotka eivät liity suoraan turvallisuuteen.

## 1.3 Toimeksiantaja

Kehittämistehtävän toimeksiantajana on Vantaan Korsossa sijaitseva isännöinti ja kiinteistönvälitysyriety Korson Koti LKV Juha Julin Oy ja työelämän ohjaajana tästä yrityksestä on isännöitsijä Petteri Holli IAT. Korson Koti LKV Oy on vuonna 1995 perustettu finanssialasta riippumaton yksityinen kiinteistönvälitys- ja isännöitsijätoimisto. Yritys keskittyi sen alkutaipaleella pelkästään kiinteistönvälitystoimintaan, mutta aloitti isännöintitoiminnan vuonna 1998. Yrityksen visiona on tarjota lähialueen taloyhtiöille ja niiden asukkaille helppo, vaivaton, henkilökohtainen sekä kokonaisvaltainen palvelu kaikissa isännöintiin ja kiinteistönvälitykseen liittyvissä palveluissa. Korson Koti LKV Oy toimii Vantaan, Tuusulan, Keravan ja Helsingin alueilla ja isännöi 125:tä pari-, rivit- ja kerrostaloyhtiötä, jotka ovat 4-150 huoneiston kokoisia. Henkilökuntaa yrityksessä on yhteensä kolmetoista, joista isännöitsijöitä on seitsemän. Korson Koti LKV Oy:n tarkoituksena on hyödyntää tätä opinnäytetyötä ja sen tuloksia tehostaakseen isännöimiensä asunto-osakeyhtiöiden riskienhallintaan ennakkoon ja sitä kautta mahdollisesti alentaa asumiskustannuksia ja ennen kaikkea lisätä asukasturvallisuutta. (Holli 2019.)

## 1.4 Teoreettinen viitekehys

Kehittämistehtävään luodaan teoreettinen viitekehys toteutettavan hankkeen tukeväksi perustaksi. Tietoperustalla perustellaan kehitystyön aikana tehdyt valinnat perustuen olemassa olevaan tietoon ja tutkimuksiin. Osuudessa tekijä (tutkija) laatii työnsä perustaksi teoreettisen kirjallisuuskatsauksen, johon kerätään laaja kattaus kehitystehtävään (tutkimukseen) liittyvästä kirjallisuudesta. Käsitteet tulee määritellä niin ymmärrettäviksi, että lukija ymmärtää työn tarkoituksen ja toisaalta teoreettisella viitekehyksellä pyritään vakuuttamaan lukijaa

siitä, että kirjoittaja on perillä aiheeseen liittyvistä avainkäsitteistä, teoriasta sekä malleista. Tietoperusta antaa tehtävälle sen suunnan, jonka pohjalta koko prosessi jatkuu eteenpäin. (Tuomi & Sarajärvi. 2018, 134.) Teoreettinen viitekehys tähän työhön on koostettu SFS-ISO 31000:2018 riskienhallintastandardista, asunto-osakeyhtiön turvallisuutta koskevasta lainsäädännöstä, aihetta käsittelevästä kirjallisuudesta sekä erilaisia ohjesta ja oppaista, jotka sopivat käsiteltävään kontekstiin. Näitä aiheita käsitellään kappaleissa 4-6.

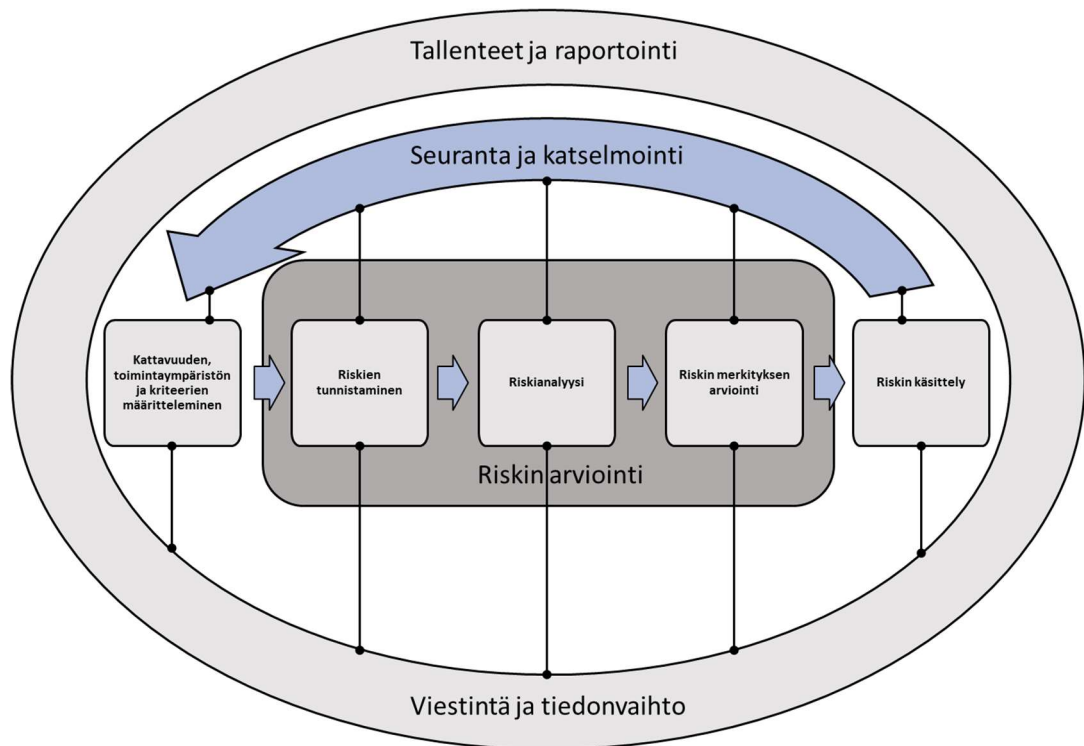
## 2 Riskienhallintaprosessi

Asunto-osakeyhtiön riskienhallintaprosessin viitekehyyksi sopii SFS-ISO 31000:2018 riskienhallintastandardi, koska sitä voidaan soveltaa kaikenlaisiin organisaatioihin toimialasta tai sijainnista riippumatta (SFS-ISO 31000:2018, 6). Riskienhallintastandardin SFS-ISO 31000 (2018, 6) mukaan ”Riskienhallinta on koordinoitua toimintaa, jolla organisaatiota johdetaan ja ohjataan riskien osalta”. Sen tarkoitus on siis arvon luominen ja säilyttäminen. Riskienhallinnan tulisi olla osa organisaation johtamisjärjestelmää ja sen tulisi kattaa ja vaikuttaa koko organisaatioon, koska riskienhallinnan vaikuttavuus riippuu siitä, miten se sisällytetään organisaation hallintotapaan ja muuhun päätöksentekoon (SFS-ISO 31000:2018, 5). Riskienhallintatyön peruslähtökohtana on, että riskit pitää ensin tunnistaa, jotta riskejä voidaan käsitellä ja hallita.

Suomisen (2003, 27) mukaan riskienhallinta on prosessi, jonka päämäärä on torjua uhkaavia vaaroja ja minimoida riskin toteutumista seuraavia menetyksiä. Kuusela ja Ollikainen (2005, 16) vastaavasti toteavat, että riskienhallintatyön peruslähtökohta on epävarmuuden välttäminen ja tilanteen säilyttäminen vähintään nykyisen kaltaisena. Hyvin toteutettuun riskienhallintaprosessiin kuuluu käytännössä useita vaiheita riskien tunnistamisesta ja käsittelystä aina kokonaisvaltaiseen riskienhallintaohjelmaan. Riskienhallintaohjelmaan kuuluu, että riskien hallintatoimilla organisaation kannalta on kustannustehokkainta painaa riskien suojeleinvestointien ja vahinkokustannusten välinen suhde optimaaliseksi (Suominen 2003, 116). Tämä opitaan pitkäaikaisen tiedonkeruun, viestinnän ja kokemuksen kautta. Riskienhallintatoimien tulee siis olla riittäviä ja toiminnan iteratiivista sekä tilannetta seuraavaa. Koko riskienhallintaprosessi tulee dokumentoida ja tallentaa, koska siitä voidaan oppia ja sen kautta kehittää tulevaa riskienhallintatyötä. Riskienhallintaprosessin valmistelutyöhön kuuluvat organisaation sisäisen ja ulkoisen toimintaympäristön, itse riskienhallintaprosessin toimintaympäristön sekä käytettävän riskikriteeristön määrittelemisen.

Riskienhallintaprosessin vaiheet eroavat hieman sen mukaan, missä yhteydessä niistä mainitaan. Esimerkiksi Suomen Riskienhallintayhdistyksen (2020b) mukaan riskienhallintaprosessiin kuuluvat vaiheet, joita ovat riskien tunnistaminen ja arviointi, riskien torjunnan suunnittelu ja käytännön teot, joita ovat muun muassa negatiivisten riskien pienentämisen

toimenpiteiden valinta. Vastaavasti Suominen (2003, 38) kuvaa riskienhallinnan etenemisjärjestyksen olevan ”riskien tunnistaminen, turvallisuustekijöiden tarkistaminen, jäljelle jäävien riskien arviointi ja raportointi, riskien seurausten kuvaaminen ja tarkempi erittely, tarvittavien riskienhallintatoimien järjestäminen sekä vastuut ja toimenpiteiden toteutus sekä seuranta ja päivitykset”. Tämä on jo hyvin lähellä SFS-ISO 31000 (2018, 10) riskienhallintastandardin vaiheistusta, joka on seuraavanlainen (Kuvio 1):



Kuvio 1: Riskienhallintaprosessi (SFS-ISO 31000:2018, 14, muokattu)

Riskienhallintastandardi SFS-ISO 31000:2018 mukaan riskienhallintatyön onnistumiseen vaikuttaa oleellisesti se, kuinka riskienhallintatyön puitteet on suunniteltu. Puitteiden suunnitteluun kytkeytyy olennaisesti riskienhallintatyön valtuuksien määrittely ja kaikkien organisaation tasojen sitouttaminen. Puitteiden suunnitteluun kuuluu organisaation ja sen toimintaympäristön ymmärtäminen, riskienhallintapolitiikan sekä riskienhallintatyön vastuiden ja velvollisuuksien määrittäminen, riittävien resurssien varmistaminen sekä viestintä- ja raportointimallien laatiminen. (SFS-ISO 31000:2018, 9-12.) Vasta kun riskienhallinnan puitteet ovat kunnossa, organisaatio on valmis toteuttamaan koordinoitua ja määrätietoista riskienhallintaprosessia.

## 2.1 Viestintä ja tiedonvaihto sekä tallenteet ja raportointi

Riskienhallintaprosessiin liittyvä tiedonvaihto ja viestintä siihen liittyvien sidosryhmien kanssa on ensiarvoisen tärkeää prosessin jokaisessa vaiheessa, koska eri sidosryhmillä on omat intressinsä riskienhallintaprosessin tuloksia ja riskien käsittelyn prioriteetteja kohtaan. Tiedonvaihdon ja viestinnän keskiössä on perustella niitä asioita, mitkä ovat kullekin riskien omistavalle organisaatiolle tärkeitä. Tehokkaassa riskienhallintaprosessissa tiedonvaihtoa ja viestintää tulee harjoittaa sekä sisäisten että ulkoisten sidosryhmien kanssa. Näin ollen viestintäsuunnitelma tulisi sisällyttää prosessiin jo riskienhallinnan puitteiden järjestämisen yhteydessä. Hyvällä viestinnällä koko riskienhallintaprosessin aikana varmistetaan, että sen toteuttamisesta vastaavat sekä muut sidosryhmät ymmärtävät prosessiin liittyvien päätösten perusteet ja syyt, miksi vaaditaan toimenpiteitä juuri niiden riskien hallitsemiseksi, joita riskienhallintaprosessin tuloksena tunnistetaan tai on tunnistettu. Hyvää riskienhallintaprosessin liittyvää viestintää ja tiedonvaihtoa kuvaavat sen totuudenmukaisuus, ymmärrettävyys, täsmällisyys ja relevanttius. (SFS-ISO 31000:2018, 14-15.) Tallennus ja raportointi auttavat mahdollisissa riskienhallin puitteiden järjestelyiden korjaustoimenpiteissä.

## 2.2 Kattavuuden, toimintaympäristön ja kriteerien määrittäminen

Tässä vaiheessa riskienhallintaprosessi muokataan kullekin organisaatiolle parhaiten sopivaksi, mikä mahdollistaa organisaatiota koskevien riskien arvioinnin ja tarkoituksenmukaisen käsittelyn. Riskienhallintaprosessin kattavuuden määrittelyssä määritellään koko prosessin laajuus sekä tavoitteet, mitkä ovat linjassa organisaation tavoitteiden kanssa. Toimintaympäristön määrittelyssä huomioidaan kaikki ulkoisen ja sisäisen toimintaympäristön vaikutukset, kuten yhteiskunnan, lainsäädännön, kilpailukyvyn, organisaation rakenteen, organisaatiokulttuurin vaikutukset riskienhallintaprosessiin sekä itse riskienhallintaprosessin tavoitteet, kuten laajuus, vastuut ja eri toimijoiden väliset suhteet. Valmistelutyössä määriteltävä riskikriteeristö perustuu organisaation tavoitteisiin, arvoihin, resursseihin sekä sisäiseen ja ulkoiseen toimintaympäristöön. Riskikriteeristön määrittelyssä huomioidaan riskien mittaustavat, eri riskien todennäköisyyden ja seurauksen aikavälit, käytettävät riskitasot ja miten ne määritellään sekä mikä on se taso, mihin koko riskienhallintaprosessissa tulisi päästä. (SFS-ISO 31000:2018, 15-16.)

## 2.3 Riskin arviointi

Riskin arviointiprosessi koostuu riskien tunnistamisesta, riskianalyysistä ja riskin merkityksen arvioinnista eli estimoinnista (SFS-ISO 31000:2018, 16). Se on järjestelmällinen, laaja-alainen ja iteratiivinen prosessi, joka on organisaationsa määrittelemä ja johdon hyväksymä (Valtiovarainministeriö 2017, 20). Sen tavoitteena on riskiperusteisessa turvallisuus- ja vahingontorjuntatyössä tunnistaa kaikki merkittävät turvallisuuspuutteet, jotka saattavat aiheuttaa haitta organisaatioille tai siinä toimivien ihmisten terveydelle tai omaisuudelle.

Riskien tunnistamisvaiheeseen kuuluu riskeihin vaikuttavien tekijöiden, tapahtumien ja näiden syiden ja seurausten tunnistaminen. Tuloksena syntyy tunnistettuja riskejä eli havaintoja niistä riskeistä, jotka estävät, tai toisaalta edesauttavat organisaatiota sen tavoitteiden saavuttamisessa. Tärkeää tunnistamisvaiheessa on, että organisaatiolla on käytössään tarvittava ajantasainen, asianmukainen ja olennainen tieto (SFS-ISO 31000:2018, 16). Tämä vaihe ja sen kattavuus on tärkein riskien arvioinnin vaihe, koska tunnistamaton riski ei ole mukana myöhemmässä analysoinnissa. Näin ollen riskejä tulisi tunnistaa sellaiset henkilöt, joilla on riittävä tietämys organisaatiosta, riskienhallintaprosessista sekä muusta taustatiedosta.

Riskien tunnistamisvaiheeseen on kehitetty lukuisia eri menetelmiä, kuten jo toteutuneisiin riskeihin- ja tarkistuslistoihin perustuvat tunnistamismenetelmät, ryhmätyönä tehtävä riskien tunnistaminen sekä induktiiviset päättelymenetelmät. Toteutuneisiin riskeihin perustuvassa tunnistusmenetelmässä käydään läpi aiemmin tehtyjä vahinkotilastoja ja kysytään, voisiko tämä riski toteutua tarkasteltavan organisaation toiminnassa? Huomionarvoista on, ettei tällä menetelmällä pystytä tunnistamaan uudentyyppisiä ja aiemmin toteutumattomia riskejä. Hyvin yleisesti käytössä olevassa tarkastuslistojen käytössä, käytetään jonkin riskienhallintaorganisaation kehittämiä valmiita tarkastuslistoja. Nämä sopivat käytettäväksi tiettyjen riskilajien riskien tunnistamisessa kuten arvioidessa organisaation tieto- tai henkilöstöturvallisuuskäytäntöjä.

Riskien tunnistamisessa ryhmätyönä eri alojen tai näkökulmien asiantuntijat kokoontuvat yhdessä tunnistamaan riskejä. Induktiivisessa päättelymenetelmässä tunnistetaan riskejä systemaattisesti tiettyä prosessia seuraten. Koska aika-ajoin toistettava riskienhallintaprosessi on usein riskien tunnistamiseen tähtäävänä menetelmänä liian kankea, riskien tunnistamisvaiheessa tunnistettuja riskejä tulee täydentää aktiivisesti keräämällä niin sanottuja hiljaisia signaaleja organisaation sisältä sekä muilta sidosryhmiltä. Hiljaiset signaalit ovat niitä pieniä ja toistuvia huolia tai tapahtumia, joita normaalissa organisoidussa riskien tunnistamisessa ei välttämättä tunnisteta. (Ilmonen ym. 2016, 110-111, 115, 121.)

Riskien tunnistamisvaiheen prosessissa luodaan luettelo kaikista positiivisista tai negatiivisista riskeistä verrattuna organisaation määrittelemiін tavoitteisiin, riippumatta siitä ovatko niiden lähteet organisaation hallinnassa tai ei. Riskiluettelo on helpommin tulkittavissa, jos ne luetteloidaan riskilajien mukaisesti. Yksittäinen riski voidaan lajitella useampaan eri riskiluokkaan. Usein tarkkaa rajanvetoa eri riskiluokkien välille on vaikea tehdä. Onkin useita tapoja luokitella riskejä eri riskilajeihin, mutta vallitsevin tapa on luokitella ne neljään eri kategoriaan: Strategisiin-, operatiivisiin-, taloudellisiin- ja vahinkoriskeihin (Ilmonen, Kallio, Koskinen & Rajamäki 2016, 76).

Riskianalyysi on riskienhallintaprosessin osaprosessi, jonka avulla pyritään ymmärtämään riskin luonne ja määrittämään sen taso. Se on perusta, jonka jälkeen eri riskit voidaan arvioida ja käsitellä. Siinä muodostetaan käsitys riskistä ja siihen sisältyy riskin lähtökohtien, negatiivisten ja positiivisten seurausten ja näiden todennäköisyyksien analysointi. Riskillä toteutuessaan voi olla monia seurauksia ja se voi liittyä moniin tavoitteisiin. Kun riskianalyysiä tehdään, myös käytössä olevat riskienhallintakeinot, niiden vaikuttavuus ja tehokkuus tulisi ottaa huomioon. Tapa, jolla riskin toteutuessaan sen seuraukset ja todennäköisyydet ilmaistaan ja jolla riskit yhdistetään riskitason määrittämiseksi, olisi valittava sen mukaan, minkälaiset riskit ovat kyseessä, mitä tietoa on saatavilla ja mihin tarkoitukseen riskien arvioinnin lopputuloksia halutaan käyttää. Kaikkien näiden olisi oltava samankaltainen verrattuna riskikriteereihin ja on myös tärkeää ottaa huomioon eri riskien ja niiden lähteiden keskinäiset vaikutukset toisiinsa. (SFS-ISO 31000:2018, 5, 17.)

Riskianalyysin periaatteisiin kuuluu, että riskin arviointi suoritetaan ryhmätyönä (Lehti-Miikkulainen, Harju & Ojala 2008, 19). Analyysiryhmän muodostavat ryhmän vetäjä ja analyysin kohteen hyvin tuntevia ja motivoituneita henkilöitä sekä sihteeri, joka kirjaa analyysin rajaukset, vaiheet ja tuotokset dokumentaatioon. Laadukkaasta riskianalyysistä muodostettua dokumentaatiota voidaan käyttää hyväksi useissa eri yhteyksissä, kuten päätöksentekoa tukevana aineistona, tulevien riskienhallintatoimenpiteiden perusteluna tai osana lainsäätäjän tai muun sidosryhmän edellyttämiä turvallisuusselvityksiä. (VTT 2019.) Riskianalyysin tarkoitus on siis muodostaa käsitys ja merkitys eri riskeille sekä arvottaa riskit sen mukaan, mitä riskejä tulee käsitellä ja mitkä ovat parhaat riskien käsittelystrategiat ja -menetelmät. Tässä vaiheessa tarkastellaan ja arvioidaan eri riskien todennäköisyyttä ja seurausten vaikutusta sekä tunnistetaan näihin vaikuttavia tekijöitä. (SFS-ISO 31000:2018, 17.)

Analyysitapa voi olla kvalitatiivinen tai kvantitatiivinen tai näiden yhdistelmä. Riskienhallintastandardissa SFS-ISO 31000 (2018, 6) todetaan, että riskejä voidaan luokitella ja arvottaa monenlaisilla tavoilla. Useimmiten riskianalyysissä muodostetaan numeraalinen, niin sanottu riskiluku, mutta ilmaisutapa tulisi valita sen mukaan minkälainen riski on kyseessä, mitä tietoa sen käsittelyyn on saatavilla ja mitä arvioinnin tuloksella on tarkoitus tehdä. Numeraalisten arvojen tarkoituksena on hahmottaa visuaalisesti eri riskien välisten vaikuttavuuksien ja toteutumismahdollisuuksien suhdetta. Jos numeerinen luku, joka ilmaisee riskin vakavuutta ei korostu riittävästi, vakavuusarvo voidaan korottaa esimerkiksi toiseen potenssiin. Saatuja numeerisia arvoja verrataan riskimatriisiin, joka antaa kullekin riskille lopullisen riskitason. (Ilmonen ym. 2016 111.)

Riskitason arvioinnissa on otettava huomioon se tosiasia, että tapahtumaan liittyvät odotukset vaikuttavat siihen, miten koemme riskin ja sen mahdollisen toteutumisen. Jokainen yksilö koee siis riskit subjektiivisesti. Nämä kolme tekijää vaikuttavat siihen, miten ne koetaan (Juvenen ym. 2014, 8): Tapahtumaan liittyvä epävarmuus, tapahtumaan liittyvät odotukset sekä

tapahtuman laajuus ja vakavuus. Toisaalta Leppäsen (2006, 39) mukaan riskien kokemiseen ja siihen miten ne käsitetään, vaikuttavat lisäksi yksilöiden sosiaaliset ja kulttuurilliset taustat.

Riskien merkityksen arvioinnissa eli evaluoinnissa on tarkoitus vahvistaa riskistä kerätyt tiedot riittäviksi ja hyväksyä kokonaisarvio. Tämä vaihe voidaan tapauksen mukaan ulkoistaa riippumattomalle arviointitalolle, jolla ei ole intressiä riskienhallintaprosessiin tai sen kohteeseen. Riskien merkityksen arvioinnissa pyritään saamaan käsitys siitä, mitä riskejä on tarpeen käsitellä vertaamalla riskin saamaa riskitasoa riskikriteeristöön sekä määritellä riskin käsittelyn prioriteetit (SFS-ISO 31000:2018, 18). Joissain tapauksissa joudutaan toteamaan, ettei riskin arviointiin liittyvät tiedot olleet riittäviä, jolloin joudutaan keräämään lisää tietoa riskin uudelleenarvioimiseksi (Ilmonen ym. 2016, 113).

#### 2.4 Riskin käsittely

Riskin käsittely on riskienhallintaprosessiin kuuluva toistuva tapahtumasarja, jonka alussa valitaan sopivin tai sopivimmat riskien käsittelytavat sekä arvioidaan, mitkä riskit ovat käsiteltävä kiireellisempinä, minkä riskien käsittelemiseen voidaan antaa enemmän aikaa ja mille riskien käsittelyksi riittää pelkästään seuranta. Usean riskienkäsittelytavan yhtäaikainen käyttäminen on yleensä tehokkainta. Käsittelytavan valintaan vaikuttavat käsittelyn kustannustehokkuus, lainsäädäntö ja muut vaatimukset. Käsittelytoimenpiteet tulee suunnitella ja dokumentoida niin, että riskienhallintaprosessia voidaan tarkastella myöhemmin kriittisesti ja käsittelytoimenpiteiden valinnasta voidaan tarvittaessa oppia. Dokumentaatiossa tulisi olla kirjattuna riskinkäsittelytapojen valintaan johtaneet syyt, varsinaiset toimenpiteet, käsittelyn aikataulu, käsittelyyn määritellyt resurssit ja vastuut. (SFS-ISO 31000:2018, 18-19.) Riskien käsittelyssä tunnistetun ja arvioidun riskin suuruus arvioidaan turvallisuuteen tähtäävien toimenpiteiden jälkeinen aina uudelleen toistaen niin pitkään, kunnes riskitaso on hyväksyttävällä tasolla. Koska riskien olosuhteet ja tilanteet muuttuvat ajan kuluessa, niitä seurataan ja muutoksiin reagoidaan.

Suomen riskienhallintayhdistyksen (2020a) mukaan riskien hallintakeinoja on useita, mutta niimeä tyypillisemmät riskienhallintakeinot seuraavasti: Riskin välttäminen, -pientäminen, -jakaminen ja -siirtäminen sekä riskin pitäminen. Ensisijaisesti on kuitenkin pyrittävä ennalta ehkäisemään vahingot tai vähentämään vahinkotapausten seurausvaikutuksia. Riskin välttämisessä pyritään nimensä mukaisesti välttämään riskialtista toimintaa tai luovutaan kokonaan sellaisesta toiminnasta, joka sisältää liian suureksi koetun riskin. Se on hallintakeinoista ensisijaisin, jos riski on liian suuri eikä sitä voida pienentää muilla mahdollisilla hallintakeinoilla.

Riskin pienentämisessä pyritään pienentämään sen toteutumisen todennäköisyyttä ja seurauksia. Usein riskin pienentämiseen liittyy suunnitelmallisuutta ja ennakkointia, joita ovat muun muassa uusien ja tehokkaampien työsuojelutoimenpiteiden luominen, varautuminen huonoon

taloustilanteeseen tai määrätietoinen vahingontorjuntasuunnittelu. Riskien pienentäminen on usein merkittävin riskienhallintakeino, mutta ei aina taloudellisesti kannattavaa, koska riskin pienentämisen kustannukset saattavat kasvaa siitä saatavia hyötyjä suuremmiksi. Riskin jakamisessa riski hajautetaan useaan pienempään osaan, jolloin riskin toteutuessa, sen seurauksivaikutukset eivät kohdistu koko kohteeseen. Toisin sanoen pyritään minimoimaan liiasta yksipuolisuudesta aiheutuvia kokonaisriskejä. Riskin siirtämisessä liian suureksi koettu riski voidaan sopimuksella siirtää toiselle osapuolelle. Yleisin tapa siirtää riskejä on omaisuuden tai toiminnan vakuuttaminen. Vakuuttamisella riski siirretään vakuutusyhtiön kannettavaksi. Vakuuttamalla voidaan riskejä siirtää myös osittain, jos vakuutussopimukseen määritellään korkea vahinkotapauksen omavastuu. Omavastuu jää aina vakuutuksen ottajan kustannukseksi, jolloin voidaan ajatella, että vakuutuksen ottaja kantaa eli ottaa osan riskistä itselleen. Riskin ottaminen eli omalla vastuulla pitäminen on useimmiten perusteltua vain silloin, jos riski toteutuessaan aiheuttaa vain pientä vahinkoa tai sen toteutuminen on hyvin epätodennäköistä. (Valtiovarainministeriö 2009; Yritystoiminta 2020.)

## 2.5 Seuranta ja katselmointi

Koko riskienhallintaprosessin joka vaihetta tulee seurata ja katselmoida säännöllisesti. Seurannalle ja katselmoinnille tulee määritellä suunnitelma jo riskienhallinnan puitteiden määrittelyn yhteydessä. Kyseiset toimet on hyvä suunnitella ajoittaisiksi, mutta seuranta ja katselmointi tulee sisällyttää koko prosessin sisäiseksi ja tilannekohtaiseksi osaksi. Kattavalla seurannasta ja katselmoinnista riskienhallintaprosessiin osallistuvat tahot ja koko muu organisaatio saavat tiedokseen, että riskienhallintakeinot ovat oikein mitoitettuja, uudet riskit tunnustetaan helpommin, riskeihin ja riskienhallintaprosessiin liittyvien toimintaympäristöjen muutokset havaitaan aikaisemmin, saadaan haltuun prosessiin ja riskeihin liittyvät lisätiedot ja prosessin parannuskeinot sekä prosessista oppimiseen ja sen parantamiseen liittyvät asiat ja tiedot mahdollisista toimintaympäristöjen muutoksista. Seurannan ja katselmoinnin tulokset tulee tallentaa ja tiedottaa tuloksista niitä sidosryhmiä, joita ne koskettavat. (SFS-ISO 31000:2018, 19-20.)

## 3 Asunto-osakeyhtiön turvallisuutta koskeva keskeinen lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 4. luvun 1-3 §:ssä ja se jakautuu yhtiön ja osakkeenomistajan kesken. Yhtiön rakennusten ja piha-alueiden kunto vaikuttavat suoraan turvallisuuteen ja näin ollen hyvin hoidettuna antavat asukkailleen myös turvallisuuden tunnetta. Saman lain 1. luvun 11 §:n mukaan isännöitsijän ja asunto-osakeyhtiön hallituksen on huolellisesti edistettävä yhtiön etua. Tämä on yleinen huolellisuusvelvoite, jonka laiminlyönnistä voi joutua vahingonkorvausvastuuseen. Huolellisuus termiin liittyy läheisesti ennakoivuus. Huolellisuuden vastakohta on huolimattomuus eli



tuottamus. Rikoslain (39/1889) 3. luvun 7 §:n mukaan ”Tekijän menettely on huolimaton, jos hän rikkoo olosuhteiden edellyttämää ja häneltä vaadittavaa huolellisuusvelvollisuutta, vaikka hän olisi kyennyt sitä noudattamaan (tuottamus)”. Asunto-osakeyhtiön hallinto eli hallitus ja isännöitsijä ovat siis suuressa vastuussa. Jos asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevassa kiinteistössä tai sen välittömässä läheisyydessä sattuu onnettomuus, voidaan tutkia kaikkien taloyhtiön asioita hoitavien osalta onnettomuuteen vaikuttanut rikosoikeudellinen vastuu (Lexia 2017). Näin ollen myös ennakoiva ja johdonmukainen riskienhallinta- ja turvallisuustyö tulisi olla luonnollinen osa asunto-osakeyhtiön hallinnon toimintaa ja koska riskienhallinta- ja turvallisuustyö kuuluu koko organisaatiolle, yhtenä osana sitä tulisi turvallisuustietoutta ja käytäntöjä pyrkiä määrätietoisesti jalkauttamaan myös yhtiön asukkaille ja osakkaille.

Järjestyslain (612/2003 2:5) mukaan asunto-osakeyhtiön velvollisuus on huolehtia, ettei kiinteistöstä tai vastaavasta muusta paikasta putoava jää, lumi tai muu materiaali aiheuta vaaraa ihmisille tai omaisuudelle. Lisäksi järjestyslaissa (612/2003 2:8) säädetään, että vaaran estämiseksi tulee asunto-osakeyhtiön varmistaa viranomaisten pääsy rakennuksiin. Pelastuslaissa (379/2011) säädetään kiinteistön omistajan ja haltijan palo- ja poistumistieturvallisuuteen liittyvistä vastuista ja velvollisuuksista, väestönsuojiiin liittyvistä määräyksistä sekä omatoimisesta varautumisesta. Pelastuslakiin viitataan Valtioneuvoston asetuksessa pelastustoimesta (407/2011), jossa säädetään, että kaikkiin yli kolmen asuinhuoneiston rakennuksiin on tehtävä pelastussuunnitelma ja myös siitä, mitä pelastussuunnitelman tulee sisältää.

Jos asunto-osakeyhtiö harjoittaa tai harkitsee kameravalvonnan hankkimista, tulee sen ottaa huomioon rikoslain (39/1889) ja tietosuojalain (1050/2018) säädökset. Rikoslain (39/1889) 24. luvun 5. ja 6. §:n mukaan salakuuntelu tai -katselu on rangaistavaa. Salakuunteluksi tai -katseluksi katsotaan kaikki kotirauhan suojaan kuuluvissa paikoissa tapahtuva kuuntelu, katselu tai kuvan ja äänen tallennus. Koska kameravalvonnan harjoittamisesta syntyy materiaalia tunnistetuista henkilöistä, muodostuu siitä henkilörekisteri (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus 679/2016 1:26). Tällöin tulee laatia rekisteriseloste, jossa tulee käydä ilmi suorittavan organisaation vastuuhenkilöt ja syyt sille, miksi kameravalvontaa harjoitetaan. Tietosuojalaissa (1050/2018) säädetään lisäksi, että kameravalvonnan tulee olla henkilötietoja käsittelevien toimintojen kannalta asiallisesti järjestettyä.

Jätelaissa (646/2011), valtioneuvoston asetuksella jätteistä (179/212) ja Ympäristönsuojelulaissa (527/2014) säädetään jätehuoltoon ja jätteiden käsittelyyn liittyvissä asioissa, joista erityisesti jätelaki ja -asetus koskevat asunto-osakeyhtiön sekä asunto-osakeyhtiössä asuvan yksittäisen henkilön jätteiden käsittelyyn ja jätehuoltoon liittyviä vastuita ja velvoitteita. Jätelain (646/2011) 2. luvun 13. §:n mukaan jätteistä tai jätehuollosta ei saa aiheutua yleisen turvallisuuden heikentymistä, vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle, roskaantumista tai muuta yleisen tai yksityisen edun loukkaamista. Samassa laissa veloitetaan keräämään ja pitämään lajiltaan ja laadultaan erilainen jäte erillään toisistaan siltä osin, kun se on

tarpeellista terveydelle tai ympäristölle aiheutuvan vaaran tai haitan ennaltaehkäisemiseksi. Jätteen haltijan tulee järjestää jätehuolto ja jätteen keräyspaikka sekä huolehtia, että jäte toimitetaan käsiteltäväksi lähimpään tarkoituksenmukaiseen jätteidenkäsittelylaitokseen (L646/2011 1:15, 4:28, 5:40). Kaikkien asuinkiinteistöjen tulee olla järjestetyn jätehuollon piirissä (L646/2011 5:40). Valtioneuvoston asetus jätteistä täsmentää jätteiden keräämistä koskevia vaatimuksia. Siinä muun muassa säädetään, että kiinteistön haltija tulee järjestää esteetön pääsy jätteiden keräyspaikalle ja riittävän turvalliset kuormausolosuhteet jätteiden poiskuljetusta varten sekä jäteasiat tulee pitää hyvässä kunnossa ja niin puhtaina, ettei niistä aiheudu vaaraa terveydelle tai ympäristölle. Jos jätteiden keräyspaikkaan toimitetaan jätteitä luvatta, tulee kiinteistön tai jätteen haltijan estää se tarvittaessa rakenteellisesti tai teknisillä keinoin. (A179/2012 2:10.)

#### 4 Turvallisuus asunto-osakeyhtiössä

Pelastus- ja järjestyslaeissa säädetään omistajan ja haltijan minimivastuusta sekä velvoitteista ylläpitää turvallisuutta. Käytännössä asunto-osakeyhtiössä vastuu turvallisuudesta ja turvallisuuteen kuuluvista toimenpiteistä on yhtiön hallituksella ja viimekädessä sen korkeimmalla päättävällä elimellä eli yhtiökokouksella, joka hyväksyy hallituksen esittämän talousarvion (Päijät-Hämeen pelastuslaitos 2019, 1). Yleinen velvollisuus pelastustoimiin ryhtymiseksi onnettomuustilanteissa ja huolehtimisvelvollisuus vahingon tai vaaran ehkäisemiseksi koskee kaikkia omien mahdollisuuksiensa ja kykyjensä mukaisesti (L379/2011 1:3-4).

##### 4.1 Turvallisuus ja sen arvioiminen

Koskela (2009, 103-105) toteaa, että termi ”turvallisuus” ei todellisuudessa ole helposti selitettävissä. Se on monimutkainen ja usein vaikeasti saavutettava seikka, jolla on useita ulottuvuuksia. Hän jatkaa teoksessaan, että sen kokeminen on yksilöllistä ja kokemuksen vaikuttimina ovat monet käsitteet, kuten laskennallinen-, henkilökohtainen-, kulttuurinen-, rakenteellinen-, sosiaalinen- tai imaginäärinen käsite. Laskennallinen käsite heijastaa turvallisuutta verrattuna rikostilastoihin tai tutkimuksiin. Turvallisuuteen, tai oikeammin sen tunteeseen vaikuttaa aina henkilökohtainen tunne. Rakenteellinen turvallisuus tai vaihtoehtoisesti turvattomuus kohdistuu tiettyihin, muun muassa etnisiin kansanryhmiin. Tämä on hyvin lähellä sosiaalisen turvallisuuden tunteen kanssa. Sosiaalisessa turvallisuudentunteessa vaikuttimina ovat yksilön sosiaaliset tai semioottiset taidot. Imaginäärinen turvallisuuden tunne juontaa juurensa mediaan eli siihen, millaisen kuvan media turvallisuustilanteesta antaa.

Turvallisuus on turvattomuuden vastakohta. Turvattomuus muuttaa näkökantoja ja luo tulevaisuuden katsomisen lähtökohdaksi negaation (Koskela 2009,14). Organisaatioiden turvallisuudella tarkoitetaan turvallisuutta, joka kattaa työ-, henkilö-, ympäristö-, rikos-, tieto-,

kiinteistö- ja toimitilaturvallisuuden sekä pelastustoiminnan, tuotannon ja toiminnan turvallisuuden ja ulkomaantoimintojen turvallisuuden. Organisaatioturvallisuus käsittää organisaation tavoitteen tai dynaamisen tilan, jossa kaikkiin organisaation toimintoihin ja siihen liittyvien sidosryhmiin liittyvät riskit ovat hallinnassa ja vahingot ovat suunnitelmallisesti ehkäisty ennalta. (Lanne 2007, 11.)

Turvallisuustietoisuus muodostuu aineettomista tekijöistä, joita ovat esimerkiksi asenteet ja arvot turvallisuutta kohtaan ja näistä seuraavista toimista tai toimimisen aikeista (Saarinen 2007, 10). Yksilöiden turvallisuustietoisuuden kasvaessa kehittyy myös organisaation turvallisuuskulttuuri, joka koostuu yhteisistä turvallisuuskäytännöistä ja -toiminnasta, turvallisuusilmapiiristä sekä organisaatiossa toimivien yksilöiden tahdosta sekä toiminnasta ja sitoutumisesta turvallisuusasioihin. Turvallisuustietoisuutta voidaan organisaatiossa lisätä kouluttamalla, perehdyttämällä ja viestinnällä. Jotta osataan viestiä oikeista asioista, kuten riskialttiista toiminnasta, on vaaratilanteet ja uhat ensin tunnistettava. Turvallisuustietoisuus ja turvallisuuskulttuuri termit käsitetään usein olevan synonyymejä toisilleen. Näillä termeillä on kuitenkin eroavaisuuksia. Turvallisuustietoisuus on organisaation valmius tunnistaa toimintaympäristön vaaratekijät ja toimintakyky sekä taito toimia onnettomuus ja kriisitilanteissa ohjeistuksen ja koulutuksen mukaisesti (Reiman, Pietikäinen & Oedewald 2008, 9). Turvallisuuskulttuuri sen sijaan muodostuu organisaation sekä siinä toimivien yksilöiden asenteista ja piirteistä, joiden tuloksena turvallisuuteen vaikuttavat odotetut ja odottamattomat tekijät saavat kukin oman tärkeytensä mukaisen huomion ja ne ovat etusijalla päätösten teossa (Reiman ym. 2008, 48-49; IAEA 2006, 9-11). Voidaan siis sanoa, että turvallisuustietoisuus on olennainen osa organisaation turvallisuuskulttuurin sisällä.

Hyvä turvallisuustietoisuus saavutetaan viestinnällä ja omaehtoisella selvitystyöllä. Viestintä on organisaation kohderyhmilleen suuntaamien viestintätoimien kokonaisuus, joiden avulla pyritään saavuttamaan organisaation tavoitteet. Tehokas yhteisöviestintä voidaan jakaa kolmeen vaiheeseen, jotka ovat luotaus, arviointi ja itse viestintä. Luotauksen tarkoitus on tunnistaa ajoissa organisaation sisäiset- ja ulkoiset muutokset ja kehityssuunnat. Arvioinnissa pyritään huomioimaan ja erottelamaan luotauksen aikana havaitut organisaation toimintaan vaikuttavat muutossignaalit, jotka tulee tiedottaa käytössä olevien viestinnän keinoin sisäisille tai ulkoisille sidosryhmille. (Kortetjärvi-Nurmi, Kuronen & Ollikainen 2008, 104.) Asunto-osa-  
keyhtiön turvallisuustyötä parhaiten tukevan viestinnän tulee painottua pääosin sisäisen sidosryhmän eli yhtiön osakkaiden ja asukkaiden tiedottamiseen. Kortetjärvi-Nurmi ym. (2008, 106-107) toteavat, että sisäisen tiedottamisen tavoitteina ovat parempi tiedonkulku, vuorovaikutus sekä sitoutuminen. Sisäisellä turvallisuusviestinnällä varmistetaan, että kaikki asianosaiset saavat tarvittavat tiedot ja että nämä tiedot ovat myös tarvittaessa helposti käytettävissä. Sillä luodaan ja ylläpidetään vuoropuhelua ja edesautetaan sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Lisäksi tavoitteena on, että kohderyhmään kuuluvat mieltävät itsensä ja oman

panoksensa merkityksen osana koko organisaation tavoitteita. Tiedotus on osa asunto-osakeyhtiön turvallisuuskulttuuria ja sen luomista.

Asunto-osakeyhtiön turvallisuus luodaan yhteistyöllä. Kaikilla yhtiön asukkailla on velvollisuus noudattaa paloturvallisuussäännöksiä sekä yhteisiä sääntöjä. Hallinnon vastuuna on luoda suunnitelmallisesti tavoitteet ja suunnitelmat turvallisuudesta sekä toimeenpanna ja seurata niitä. Turvallisuustyön tulisi olla osa asunto-osakeyhtiön normaalia toimintaa, josta pelastussuunnitelma on vain yksi osa. (Pelastustoimi.fi 2019.) Muita asunto-osakeyhtiön turvallisuuteen liittyviä asioita ovat esimerkiksi liukkauden torjunta, valaistus, rakenteellinen suojaaminen, pelastusturvallisuus, lukitus- ja avainturvallisuus, erilaiset valvontajärjestelmät, vartiointi ja vaara- sekä poikkeustilanteissa suojautuminen (Paakkinen. 2012, 24).

Yhtiön osakkaat ja asukkaat saadaan paremmin kiinnittämään huomiota turvallisuuteen liittyviin asioihin silloin, kun heille tuotetaan aika-ajoin monipuolisia ärsykeitä erilaisista asunto-osakeyhtiön turvallisuutta koskevista osa-alueista, hyödyntäen vaihtelevia tiedotuskanavia. Hyvinä ja tehokkaina tiedotuskanavina toimivat sidosryhmälle suunnatut tietoiskut esimerkiksi yhtiökokouksien tai kevät- ja syystalkoiden yhteydessä. Voidaan myös toimittaa tiedotteita postilaatikoihin tai ilmoitustauluille. Eräs hyvä tiedotustapa on toimittaa asukkaille oman asunnon turvallisuustilannetta peilaavia tarkistuslistoja, jotka pyydetään tarkistusten jälkeen palauttamaan yhtiön hallinnolle tai turvallisuushenkilöstölle. Hyvää turvallisuusviestintää ovat myös huoneistokohtaiset ja aika ajoin päivitettävät turvallisuuskansiot. Asunto-osakeyhtiön hallinnon olisi hyvä laatia turvallisuuteen liittyvästä tiedottamisesta tiedotussuunnitelma, johon tulisi kirjata tiedottamisen aiheet, ajankohdat sekä toteutustavat. Tiedotussuunnitelman avulla tiedotus tehostuu ja tiedotusten tavoitettavuus paranee. (Uudenmaan pelastusliitto 2020.)

#### 4.2 Palo- ja pelastusturvallisuus

Pelastuslain (379/2011) 3. luvun 9 ja 14§:n mukaan rakennusten omistajan, haltijan ja toiminnanharjoittajan tulee huolehtia, että tulipalon syttymisen riski on vähäinen ja rakennuksista pystytään poistumaan vaaratilanteessa turvallisesti. Tahojen on varauduttava ennalta ehkäisevin toimin henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseksi vaaratilanteissa ja ryhdyttävä vaara- ja onnettomuustilanteissa niihin toimenpiteisiin, mihin kukin omaehtoisesti kykenee. Myös pelastushenkilöstölle tulee taata mahdollisimman hyvät sekä turvalliset puitteet toteuttaa palastustoimintaa. Saman lain 3. luvun 12-13§ velvoittaa huolehtimaan, että rakennusten ilmanvaihtolaitteistot, alkusammutuskalusto sekä mahdolliset palonilmaisulalaitteistot ja muut sammutusta helpottavat laitteet, väestönsuojien varusteet sekä poistumistieopasteet huolletaan ja tarkastetaan asianmukaisesti. Asunto-osakeyhtiössä asuvan on lainsäädännön (L379/2011 3:17; A239/2009 5) mukaan puolestaan huolehdittava, että asunnossa on riittävä määrä palovaroittimia ja varmistettava, että ne ovat toimintakuntoisia.

### 4.3 Omatoiminen varautuminen

Omatoimisella varautumisella tarkoitetaan henkilön tai organisaation varautumista tilanteisiin, joissa normaali tilanne häiriintyy. Käsitteellä tarkoitetaan myös vaaratilanteiden ennaltaehkäisemistä ja sellaisiin varautumista sekä ihmisten, omaisuuden ja ympäristön suojaamista ennaltaehkäisevästi. Poikkeavia tilanteita ovat muun muassa myrskyn aiheuttamat pitkät sähkökatkokset, puhtaan ruoan ja veden jakeluun liittyvät häiriötilanteet sekä muut poikkeusolot, kuten sotatila tai mellakka. (Keski-Suomen pelastuslaitos 2020.) Kuten edellisessä kappaleessa todettiin, lait ja asetukset määräävät turvallisuustyön minimivaatimukset. Se ei riskiperusteisessa turvallisuustyössä aina riitä. Lain mukaan organisaatioiden tulee tunnistaa ja arvioida onnettomuusriskit sen ympäristö ja toiminnassa käytettävä rakennustyyppi sekä toiminnan laatu huomioiden. Omatoimisen varautumisen merkitystä ei voi turhaan korostaa, koska organisaatio on avainasemassa vaikutuspiirissään olevien onnettomuuksien ehkäisemisessä. Omatoiminen varautuminen sisältää vaatimukset organisaation turvallisuusjohtamisen tasosta, onnettomuusriskienhallinnasta, pelastussuunnitelman ja muiden turvallisuuteen liittyvien dokumentaatioiden olemassaolosta, rakenteellisesta paloturvallisuudesta ja turvallisuusviestinnän sekä -osaamisen tasosta. Omatoimisen varautumisen taso vaikuttaa suoraan ihmisille, ympäristölle tai omaisuudelle onnettomuuksissa syntyneiden vahinkojen suuruuteen ja se on osatekijä turvallisuuskulttuurin muodostumisessa. (Helsingin kaupungin pelastuslaitos 2012.)

Asunto-osakeyhtiötä ja sen asukkaita ja osakkaita koskeva omatoiminen varautuminen kattaa palovaroittimet, alkusammutuskaluston, ensiapu- ja raivausvälineet, väestönsuojien laitteet ja tarvikkeet sekä näiden riittävät ja asianmukaiset huollot ja testaukset. Myös kaluston käytettävyyteen tulisi kiinnittää huomiota ja siihen, että niitä osataan tarpeen tullen käyttää oikein. Koulutus ja suunnittelu kuuluvat turvallisuusvarautumiseen. Jotta pelastus- ja ensiapuvälineitä osataan käyttää, tulee niiden toimintaan tutustua ja mahdollisuuksien mukaan myös harjoitella. Olisi hyvä myös suunnitella, miten asunnosta voidaan poistua mahdollisimman turvallisesti ja tehokkaasti eri olosuhteissa. Harjoittelu ja ennakointi vaikuttavat suoraan myös turvallisuudentunteeseen ja yhdessä harjoittelu lisää myös yhteisöllisyyttä. (Keski-Suomen pelastuslaitos 2020.)

### 4.4 Rikoksantorjunta

Rikoksantorjunta on pitkäjännitteistä ja koordinoitua toimintaa, jonka päämääränä on vähentävää rikosten, häiriökäyttäytymisten ja rikosten uhriksi joutumisen riskiä sekä kohentaa turvallisuutta ja turvallisuuden tunnetta. Tulokellinen rikosten torjunta perustuu kerättyyn tietoon. Tehokas tapa saada tätä tietoa on kartoitus. Kartoituksella voi olla useita erilaisia tavoitteita, kuten rikosriskejä lisäävien ongelmakohtien tai rikoksen torjuntaan tähtäävien resurssien selvittäminen. Tärkeä tavoite voi myös olla käytettävissä olevien resurssien

priorisointiin tähtäävä selvitys. Paikallisen rikosten torjunnan metodi on hyvin samankaltainen kuin riskienhallintaan liittyvissä toimissa. Kansallinen rikosentorjuntaneuvosto on luonut mallin, jossa rikoksia torjutaan ongelmasuuntautuneesti. Sen prosessiin kuuluvat ongelmien ja resurssien kartoitus, ongelmien analysointi, rikosentorjunnan toteuttaminen, tehtyjen toimenpiteiden arviointi ja arvioinnin tulosten soveltaminen. (Rikosentorjuntaneuvosto 2001, 9-14.)

Rikosten torjunnan peruslähtökohta on, ettei rikollisuus ja sitä seuraava turvattomuuden tunne ole täysin satunnaisia ilmiöitä. Ilmiöillä on tietty alueellinen ja paikallinen säännönmukaisuutensa. Rikollisuutta ilmenee yleensä enemmän tiettyinä viikonpäivinä ja tiettyyn aikaan vuorokaudessa ja sitä voidaan selittää myös erilaisilla yksilöihin ja yhteiskunnan rakenteisiin liittyvillä tekijöillä ja näiden vuorovaikutuksella. Näin ollen asumiseen kohdistuva rikollisuus on runsaampaa alueilla, joissa muukin rikollisuus ja häiriökäyttäytyminen on verrokkialueitaan tavallisempaa. Yleisimpiä asunto-osakeyhtiöihin tai sen asukkaisiin kohdistuvia rikoksia ovat kellari- tai ullakkomurrot, polkupyöriin tai muihin ajoneuvoihin kohdistuvat varkaudet tai vahingonteot. Tätä ilmiötä tukee rikosentorjuntaneuvoston (2001, 60; Itä-Uudenmaan Poliisilaitos 2019) mukaan poliisin paikalliset rikosilmoitustilastot. Ainoastaan asuntomurtojen esiintymisessä ei näyttäisi olevan suuria alueellisia eroja.

Tehokas rikosentorjunnan keino on pyrkimys yhteisöllisyyden lisäämiseen, koska yhteisöllisyys lisää luontevaa sosiaalista kontrollia. Sosiaalinen kontrolli onkin yksi parhaista rikosentorjunnan keinoista (Koskela, 114). Muita vartenotettavia toimenpiteitä ovat valaistuksen lisääminen tai peitteisen kasvillisuuden poistaminen ongelma-alueilta, rikosten tekemisen mahdollisuuksien minimoiminen esimerkiksi teknisillä tai rakenteellisilla ratkaisuilla tai pyrkimys rikosten ennaltaehkäisyyn lisäämällä sosiaalisia vaikuttimia, kuten puuttamalla riskiryhmässä olevien nuorten tilanteeseen (Oikeusministeriö 2020; Rikosentorjuntaneuvosto 2001, 61-62).

## 5 Asunto-osakeyhtiö ja hyvä hallintotapa

Asunto-osakeyhtiötä kutsutaan arkikielessä usein taloyhtiöksi. Se on osakeyhtiön erityismuoto, jonka yhtiöjärjestyksessä määritellään, että sen tarkoitus on omistaa ja hallita ainakin yhtä rakennusta tai rakennuksen osaa, josta vähintään puolet pinta-alasta on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asumiseen tarkoitetuiksi huoneistoiksi ja jonka jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa antavat oikeuden hallita osakehuoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. (asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 1:2.) Näitä muita rakennuksen tai kiinteistön osia voivat olla esimerkiksi autotalli, autohallipaikka tai liiketila.

Asunto-osakeyhtiö on *organisaatio*, jonka operatiivisena johtona lain mukaan toimii sen hallitus, mutta jos yhtiökokouksessa näin päätetään tai yhtiöjärjestyksessä määrätään, sillä voi

olla myös isännöitsijä (L1599/2009 7:1). Isännöitsijän tehtäviä voidaan verrata osakeyhtiön toimitusjohtajan tehtäviin. Isännöitsijä huolehtii omalta osaltaan asunto-osakeyhtiön omistamista kiinteistöistä ja hoitaa sen hallintoa asunto-osakeyhtiön hallituksen antaman mandaatin mukaisesti (Erma, Rasila & Virtanen. 2017,103). Ylintä päätäntävaltaa asunto-osakeyhtiössä käyttää yhtiökokous, joka koostuu asunto-osakeyhtiön osakkaista tai heidän valtakirjoillansa valtuuttamista henkilöistä. Vuosittainen yhtiökokous tulee pitää viimeistään kuuden kuukauden kuluttua yhtiön tilikauden päättymisestä. Siinä päätetään asunto-osakeyhtiötä ja sen osakkaita koskevista asioista, kuten talousarviosta, rahoituksesta, investoinneista ja tulevista kunnossapitohankkeista. Hallitus voi kutsua ylimääräiseen yhtiökokouksen koolle esimerkiksi silloin, kun se kokee sille erityistä tarvetta tai hallituksella ei ole päätäntävaltaa käsiteltävään asiaan. Näitä asioita ovat esimerkiksi akuutit ja suuremmat kunnossapitoon tai muihin asunto-osakeyhtiön kannalta merkittäviin hankintoihin tähtäävät hankkeet.

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous valitsee yhtiökokouksessaan asunto-osakeyhtiön hallituksen. (Isännöintiliitto 2020a.) Asunto-osakeyhtiön hallituksen pääasiallisena tehtävänä on yhteistyössä mahdollisen isännöitsijän kanssa huolehtia yhtiön hallinnosta, sen vastuullisesta varojen käytöstä ja toiminnan kunnollisesta järjestämisestä. Näin ollen hallituksella on asunto-osakeyhtiön asioiden laaja-alainen hoitovelvollisuus (Suomen Kiinteistölehti 2017a; Omataloyhtiö.fi 2014). Isännöitsijän tehtävänä on huolehtia yhtiön juoksevista hallintoon liittyvistä tehtävistä, kuten talouden hallinnasta, kiinteistön ylläpidon ja viranomaismääräysten valvontaan liittyvistä tehtävistä sekä lain- ja asetustenmukaisten velvollisuuksien toteuttamisesta. Isännöitsijä toimii yhteistyössä hallituksen kanssa, mutta toimii kuitenkin viimekädessä tämän alaisuudessa (Omataloyhtiö.fi 2014).

Yhtiöjärjestys sisältää kaikki asunto-osakeyhtiön sisäiset säännöt. Yhtiöjärjestyksen minimivaatimukset säädetään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 13 §:ssä. Yhtiöjärjestyksessä tulee mainita yhtiön nimi, kotipaikka, tilikausi, hallinnassa olevien rakennusten sijainnit ja hallintaperusteet, jokaisen yksittäisen huoneiston sijainti, käyttötarkoitus ja pinta-ala sekä huoneiden lukumäärät, mitkä osakkeet oikeuttavat minkäkin huoneiston hallintaan, luettelo yhtiön hallinnassa olevista muista tiloista sekä yhtiövastikkeiden määräämisen perusteet. Yhtiöjärjestyksessä voidaan lisäksi selvittää myös asunto-osakeyhtiön ja osakkaiden väliset kunnossapitovastuut ja muut tärkeimmät pelisäännöt, joihin lainsäädäntö ei anna tarpeeksi selkeää ja yksiselitteistä vastausta (Isännöintiliitto 2020b). Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys ja sen muutokset rekisteröidään kaupparekisteriin (Patentti- ja rekisterihallitus 2019).

Hyvä hallintotapa asunto-osakeyhtiössä edistää osakkaiden ja asukkaiden luottamusta yhtiön hallintoa kohtaan. Siihen kuuluvat keskeisinä elementteinä toiminnan läpinäkyvyys, ennakointi, viestintä ja osakkaiden yhdenvertainen kohtelu (Kiinteistöliitto 2011, 1). Yleinen huolellisuus kuuluu hyvään hallintotapaan. Riittävänä huolellisuutena voidaan pitää tilannetta, jossa päätösten ja ratkaisujen taustaksi on hankittu riittävästi asiaan kuuluvaa tietoa, jonka

perusteella voidaan päättää asioista johdonmukaisesti niin, ettei päätöksiin vaikuta mahdolliset isännöitsijän tai hallituksen jäsenten eturistiriidat (Isännöintiliitto 2016). Hyvää hallintotapaa noudattava isännöitsijä ja hallitus antavat yhtiön osakkaille sitä lisäarvoa, mikä osaltaan vahvistaa toiminnan häiriötöntä jatkuvuutta. Koska hyvän hallinnointitavan vallitessa yleinen viestintä ja toiminnan läpinäkyvyys korostuvat. Näin osakkaat saavat enemmän ja parempaa tietoa myös turvallisuuteen liittyvistä asioista. Voidaankin ajatella, että hyvä hallintotapa vaikuttaa osaltaan myös asukkaiden kokemaan turvallisuudentunteeseen.

Vaikka Suomen lainsäädäntö ei säädi asunto-osakeyhtiölle riskienhallintaan liittyvää vähimmäistasoa, kuuluu riskienhallinnan toteuttaminen olennaisena osana hyvään asunto-osakeyhtiön hallintotapaan. Hyvän hallintotavan mukaiseen riskienhallintaan kuuluu sekä varsinainen riskienhallintatyön toteuttaminen että selonteon antaminen osakkaille niistä periaatteista, miten asunto-osakeyhtiötä koskeva riskienhallinta on järjestetty. (Kiinteistöliitto 2011, 14.) Riskienhallinnan ja siihen liittyvän viestinnän perimmäisenä tarkoituksena on pyrkimys tuottaa kohdeorganisaatiolle lisäarvoa (Mustonen 2020). Erinomaisina viestintäkanavina tässä tarkoituksessa toimivat monet nykyaikaiset intranet- tai sosiaalisen median suljetut viestintäkanavat. Kaikilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta, osaamista tai halua käyttää sähköisiä alustoja. Näin ollen perinteistä paperista viestintää ei voida kokonaan sivuuttaa.

## 6 Käytetyt tutkimukselliset menetelmät ja aineiston analysointi

Tämä opinnäytetyö on tutkimuksellinen kehittämistehtävä, jossa käytetään laadullisia tutkimuksellisia menetelmiä kehittämistehtävään liittyvän tuotoksen eli asunto-osakeyhtiölle suunnatun riskienhallintaohjeiston kehittämiseksi. Ojasalo, Moilanen ja Ritalahti (2015, 19) toteavat teoksessaan, että tutkimuksellisen kehittämistehtävään sisältyy lähes poikkeuksetta käytännön ongelmien ratkaisu tai uusien ideoiden sekä käytäntöjen toteuttaminen. He jatkavat, että kehitystyössä ei vain käsitellä asiaa teoreettisella tasolla, vaan etsitään parempia käytäntöjä tai vaihtoehtoja kehitettävälle asiaille käytännön tasolla. Tutkimuksellisen kehittämistehtävän ja tieteellisen tutkimuksen erottavat siis toisistaan työn päämäärästä eli siitä, halutaanko tuottaa ilmiöstä uutta teoreettista tietoa tai selitystä tutkittavalle ilmiölle vai saada toteutettua parannuksia nykyiseen asiaan tai kokonaan uusia käytännön ratkaisuja.

Kehittämistehtävässä tulisi käyttää useita tiedonkeruumenetelmiä. Siinä voidaan käyttää myös sellaisia menetelmiä, joita teoreettisessa tutkimustyössä ei perinteisesti käytetä. Useimmiten kehittämistyössä käytettyjä laadullisen tutkimuksen menetelmiä ovat erilaiset haastattelut sekä havainnoinnit. Laadullisilla menetelmillä on tarkoitus kerätä suppeasta otoksesta eli näytteestä paljon tietoa ja pyrkiä ymmärtämään kehitettävää asiaa paremmin ja holistisemmin. On ominaista, että laadullisissa tutkimusmenetelmissä tutkija on lähempänä kohdetta ja osallistuu usein myös sen toimintaan. Laadullisen tutkimuksen ollessa kyseessä



tulee prosessi kuvata tarkasti ja perustella tulkinnat sekä saadut tulokset. Näiden perusteella työn lukija voi päätellä työn tulosten luotettavuutta. Luotettavuutta eli validiteettia lisää, jos tutkija käyttää triangulaatiota eli tutkii asiaa eri näkökulmista eli käytännössä hyödyntää useita samasta asiasta dokumentoituja aiempia aineistoja ja monipuolisia sekä tarkoitukseen sopivia tutkimusmenetelmiä. (Ojasalo ym. 2015, 105.)

Tutkimuksellinen kehittämistyö, -niin kuin tieteellinen tutkimuskin, tulisi tehdä aiheesta, johon liittyy jokin kiinnostava ilmiö tai aiemmin tehty havainto. Aiheen valinta voi olla haastavaa. Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara (2009, 72-73) toteavat, että jos työn aihe valitaan tutulta alueelta, joka on muodostunut aiemman luetun tai koetun perusteella, lisää aihe jo itsessään halua lisätiedon etsimiseen ja ymmärryksen lisäämiseen. Tutusta tai oman alan aiheesta tekijällä on jo ennestään tietoa, joten hän tietää todennäköisemmin myös aiheen lisätutkimisen tarpeesta. Hirsjärvi ym. (2009, 74) Eskolaa (1981, 54) viitaten toteavat, että ”hyvä tutkija ei irrota tutkimustyötä muusta elämästään vaan antaa elämän rikastuttaa työtään ja päinvas-toin”. Kun aihe on löytynyt, tulee se rajata, ettei työn aihe olisi liian laaja ja pituus kasva tarpeettoman suureksi, vaan työ voidaan toteuttaa laadukkaasti suunnitellussa aikataulussa ja niillä resursseilla, jotka ovat käytössä (Silberman 1994, 2-3, Hirsjärven ym. 2009, 81 mukaan). Toisaalta rajauksesta huolimatta on pidettävä kuitenkin huolta, ettei työn tulos jää liian pin-nalliseksi, vaan valittua aihetta voidaan käsitellä perusteellisesti sekä syvällisesti (Hirsjärvi ym. 2009, 83).

## 6.1 Haastattelu ja havainnointi

Haastattelua on käytetty laadullisen tutkimuksen päämenetelmänä. Sitä käytetään usein myös kehittämistehtävän tiedonkeruussa. Menetelmällä saadaan kerättyä nopeasti syväluotaavaa tietoa kohteesta varsinkin, jos haastattelut toteutetaan kohteiden omissa ja aidoissa ympäris-töissä. Jos kohde on vähän tutkittu, saadaan haastattelulla kerättyä uusia näkökulmia muka-naan tuovaa materiaalia. Sitä kannattaa käyttää yhdessä muun tai muiden menetelmien kanssa, koska yleensä nämä yhdessä tukevat toisiaan. Haastattelumenetelmiä on useita ja menetelmän valinta riippuu siitä, millaista aineistoa halutaan kerätä tutkimuksen tueksi. Me-netelmien suurimmat erot liittyvät siihen, onko tarkoituksenmukaista saattaa haastatteluti-lanne läpi tarkan kaavan mukaisesti vai tuleeko olla mahdollista joustaa haastattelun dialo-gissa kunkin tilanteen mukaan. Haastattelumenetelmiä ovat muun muassa lomake teema-, syvä- ja ryhmähaastattelu. Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymykset ja aiheet ovat en-nalta mietitty, mutta niiden järjestystä ja muotoa saatetaan vaihdella haastattelun aikana ti-lanteen mukaan ja jopa jättää osa kysymyksistä kokonaan kysymättä. Toisaalta kysymyksiä voidaan joustavasti lisätä haastattelun kuluessa mieleen tulleista asioista. (Ojasalo ym. 2015, 106-108.)

Teemahaastattelu sopi menetelmäksi, koska haastatteluun pyrittiin luomaan rento ja mutkaton ilmapiiri sekä dialogillinen keskustelu. Toisaalta teemahaastattelu tuki näkökulmien ja ehdotusten esilletuomista paremmin, kuin mitä pelkkä tarkkaan strukturoitu haastattelu olisi tuonut. Haastattelumuodoksi valittiin ryhmähaastattelu, koska toivottiin, että yhteinen keskustelu toisi esille myös asioita, joita yksilöhaastattelussa voisi jäädä huomiotta. Hallitusten jäseniä ja isännöitsijää haastateltiin, koska pyrittiin selvittämään eri asunto-osakeyhtiöiden hallinnon nykyisiä riskienhallintamenetelmiä ja millainen riskienhallintaprosessiin sisällytetty työväline soveltuisi parhaiten kohdeorganisaatioiden tapaisten asunto-osakeyhtiöiden käyttöön.

Havainnointi sopii hyvin laadullisen tutkimuksen menetelmäksi. Sillä saadaan tietoa siitä, miten ihmiset todellisuudessa toimivat. Sitä käytetään usein muita menetelmiä, kuten haastattelua tukevana menetelmänä. Havainnointi ei perustu pelkästään sivusta tarkkailemiseen, vaan se on kokonaisvaltaista tarkkailua. Sen etuna on, että menetelmällä saadaan suoraa ja välitöntä tietoa tutkittavan kohteen toiminnasta siinä ympäristössä, jossa se luonnollisesti toimii. Havainnoinnin lajeja ovat systemaattinen- ja osallistuva havainnointi. Osallistuvassa havainnoinnissa havainnoija osallistuu havainnoidun kohteen toimintaan siihen osallistuvien ehdoilla, jopa olemalla ryhmässä näkyvässä roolissa sen jäsenenä. Osallistumisen rooli voi vaihdella tilanteen mukaan osallistuvasta havainnoinnista täydelliseen osallistumiseen. Havainnoinnissa on tärkeää kerätä tietoa puhtaasti havaintojen perustella eli erottaa havainnot ja omat tulkintansa havainnoista. (Hirsjärvi ym. 2009, 212-217.)

Havainnointi eri asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöissä ja niiden ulkoalueilla toteutettiin osallistuvalla ja strukturoimattomalla havainnoinnilla. Strukturoimaton havainnointi valittiin, koska se antaa mahdollisimman paljon monipuolista tietoa ja havaintoja tarkasteltavista kohteista (Ojasalo ym. 2015, 116). Havainnointi suoritettiin yhdessä kutakin kiinteistöä hyvin tunnevan henkilön kanssa. Vuorovaikutuksesta oli hyötyä havainnoinnille ja havainnointiin osallistuville.

## 6.2 Aineiston analysointi

Tutkimuksessa keskeisintä ovat kerätyn aineiston analysointi, tulkinta ja niitä tehtävät johtopäätökset. Analysointivaiheen jälkeen päästään tekemään päätelmiä suhteessa niihin ongelmiin ja hypoteeseihin, joita tehtävän (tutkimuksen) alussa määritellään. Aineiston analysointiin on käytössä useita menetelmiä. (Hirsjärvi ym. 2009, 221.) Sisällönanalyysi on laadullisissa kehitystehtävissä usein käytetty menetelmä. Tällä menetelmällä voidaan haastatteluista, puheista, elokuvista tai äänitteistä kirjalliseen muotoon saatettuja dokumentteja analysoida järjestelmällisesti ja objektiivisesti. Menetelmän tarkoituksena on saada tutkittavasta ilmiöstä tiivis ja yleisluonteinen kokonaisuus. Luonnollisesti metodia voidaan käyttää siinäkin tapauksessa, että aineisto on jo valmiiksi kirjallisessa muodossa. Tällaisia dokumentteja ovat muun muassa kirjat, artikkelit tai raportit. Sisällönanalyysiä käyttämällä hajanainen tieto

saadaan muutettua sellaiseen muotoon, että johtopäätösten tekeminen on mahdollista. Se on tekstianalyysiä, jossa tekstistä etsitään merkityksiä, yleistyksiä ja samankaltaisuuksia, jotta tutkittavaa asiaa voidaan tulkita ja ymmärtää. Kun aineisto tiivistetään ja siitä etsitään merkityksiä sekä aineistosta rakennetaan selkeä kuvaus lisää se aineiston informaatioarvoa. Sisällönanalyysiä käyttämällä ei saavuteta varsinaisia lopullisia tuloksia, vaan analysoidun aineiston jälkeen siitä voidaan tehdä tuloksiin johtavia päätelmiä. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 86-91.)

Koska tehtävässä kerätystä kirjalliseen muotoon muutetusta aineistosta pyritään luomaan kehitystehtävän tarkoituksia ja tavoitteita sekä toisaalta olemassa olevaa viitekehystä peilaava kokonaisuus, on luonnollista valita lähtökohtaiseksi analysointimenetelmäksi teoriaohjaava sisällönanalyysi. Tässä sisällönanalysointimuodossa aikaisempi viitekehys ohjaa sisällön analysointia, muttei pohjaudu siihen suoraan, vaan analyysisältö valitaan kerätystä aineistosta (Tuomi & Sarajärvi 2018, 81). Käytännössä alussa aineistoa analysoidaan puhtaasti aineistolähtöisesti, mutta lopussa analyysiä ohjaavaksi elementiksi tuodaan aiempi teoria, joka tämän opinnäytetyön kontekstissa on muun muassa SFS-ISO 31000:2018 riskienhallintastandardi.

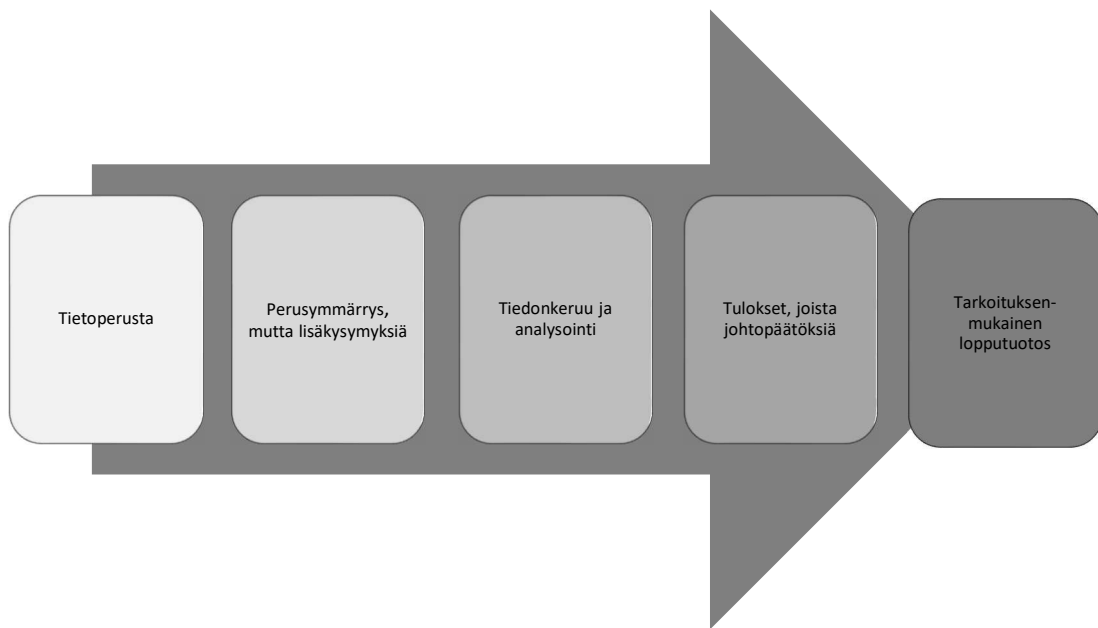
### 6.3 Laadun arviointi

Tutkimustulosten luotettavuuden arvioiminen on keskeistä kaikessa tutkimustoiminnassa. Kvantitatiivisessa eli määrällisessä tutkimuksessa laatua voidaan arvioida tutkimuksen reliabiliteetin ja validiteetin mukaan. Reliabiliteetti eli luotettavuus voidaan todeta, jos saman henkilön tutkiminen tehdään kahteen eri kertaan tai kaksi tutkijaa suorittaa saman tutkimuksen ja tulokset ovat molemmilla kerroilla samat. Validius eli pätevyys vastaavasti tarkoittaa tutkimusmenetelmän kykyä mitata juuri sitä, mitä mitataan. Laadullisessa tutkimuksessa luotettavuuden toteaminen ei ole niin yksiselitteistä kuin määrällisessä tutkimuksessa, mutta yleisesti luotettavuus voidaan todentaa sillä, että tutkimuksessa kuvataan toteutustapa, käytetyt menetelmät sekä vaiheet mahdollisimman tarkasti. (Hirsjärvi ym. 2009, 231-232; Tuomi & Sarajärvi 2018, 120.)

Tämän kehitystehtävän tutkimuksellisen osuuden luotettavuuteen ja pätevyYTEEN on kiinnitetty huomiota käyttämällä useita samasta asiasta dokumentoituja aiempia aineistoja, käyttämällä luotettavia lähteitä niihin kriittisesti suhtautuen, käyttämällä monipuolisia sekä tarkoitukseen sopivia tutkimusmenetelmiä sekä tarkastuttamalla ja hyväksyttämällä kerätty ja auki kirjoitettu aineisto tiedonkeruuvaiheessa mukana olleilla tahoilla. Todettakoon kuitenkin, että luotettavuutta ja pätevyytTä olisi entisestään lisännyt, jos tiedonkeruuvaiheessa olisi ollut käytettävissä laajempi ja vielä monipuolisempi otos. Näin ollen kerätty tieto ja siitä johdetut tulokset ovat sovellettavissa sellaisinaan vain näytteen mukaisissa toimintaympäristöissä.

## 7 Opinnäytetyön prosessi

Opinnäytetyön prosessin ensimmäisenä vaiheena oli aihetta koskevan tietoperustan kerääminen. Aihetta koskeva tietoperusta on esitetty kappaleessa kaksi. Prosessi oli vaiheiltaan lineaarinen (Kuvio 2), jossa tietoperustan keräämisen jälkeen yhtiöiden hallinnot haastateltiin ja kohteet havainnoitiin. Näistä saatiin tulokset, joista voitiin tehdä johtopäätöksiä. Johtopäätösten jälkeen luotiin varsinainen produkti eli turvallisuusriskienhallintaprosessin ohjeistus asunto-osakeyhtiöille.



Kuvio 2: Opinnäytetyön prosessi

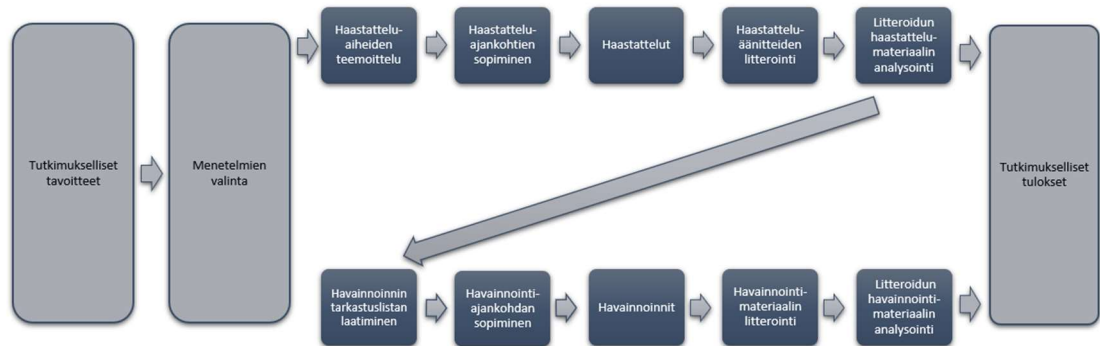
Koska selkeitä päätelmiä tulosten saamiseksi ei kehittämistehtävässä pystytty saamaan pelkästään tietoperustan keräämisen eli olemassa olevan nykyisen dokumentaation perusteella, käytettiin lisätiedon saamiseksi tutkimuksellisia tiedonkeruumenetelmiä. Kohteiksi valikoitiin yhdessä Korson Koti Oy LKV:n kahden isännöitsijän kanssa kolme heidän isännöimäänsä, väestörakenteeltaan ja turvallisuusnäkökulmastaan toisistaan hieman erilaiset asunto-osakeyhtiöt. Kriteereitä määriteltäessä tavoitteena oli, että saaduista tuloksista saataisiin mahdollisimman hyvin asunto-osakeyhtiöiden keskiarvoa kuvaavia tuloksia. Tärkeänä valintaan vaikuttavana asiana myös pidettiin, että kohteiden hallitusten haluttiin olevan aktiivisia. Tällä kriteerillä pyrittiin varmistamaan hallitusten motivaatio kulkea koko prosessin läpi ja helpottamaan tiedonkeruuvaiheen tapaamisten sopimista ja aikataulutusta. Kohteiksi valikoituivat lopulta isännöitsijä Pekka Paarmaksen isännöimä asunto-osakeyhtiö Maakotkanpesä ja Petteri Hollin isännöimät asunto-osakeyhtiöt Sato-Hakkila ja Niitty-Salpa. Kaikki tiedonkeruuvaiheeseen osallistuneet asunto-osakeyhtiöt sijaitsevat Vantaan itäosissa.

Asunto Oy Maakotkanpesä on betonielementeistä rakennettu kerrostaloyhtiö, joka on valmistunut vuonna 1991. Hallitukselta saadun tiedon mukaan asukkaiden arvioitu keski-ikä on noin 75 vuotta. Näin ollen suurin osa yhtiön asukkaista on ikäihmisiä. Yhtiössä on kaksi rakennusta, joissa asuntoja on yhteensä 32 ja näiden lisäksi yhtiössä on kaksi toimistokäytössä olevaa liike-tilaa. Yhtiön osakkeista suuren osan omistaa säätiö, joka vuokraa omistamiaan asuntoja vanhuksille. Nämä ja muut vuokralla olevat yhtiön osakeasunnot kattavat kaikista yhtiön asunnoista yli puolet. Yhteisinä tiloina ovat ulkoiluvälinevarasto, kellarikomeroit sekä väestönsuoja. Viimeaikaisia turvallisuutta parantavia toimenpiteitä ovat olleet ketjutettujen palovarointimien asennuttaminen molempien porraskäytävien jokaiseen kerrokseen, savunpoistojärjestelmien modernisointi, A-talon edustan rinteeseen asennutettu kaide, väestönsuojan tarkastus sekä koepaineistus, piha-alueen pylväsvalaisimien uusiminen, IV-hormien nuohoaminen ja lukoston uusiminen sekä samassa yhteydessä toteutettu koodinäppäimistöjen asennuttaminen porraskäytävien oviin. (Paarmas 2020, 1-2; Asunto Oy Maakotkanpesän hallinto 2020.) Yhtiön hallituksessa on puheenjohtajan lisäksi kolme jäsentä, joista vain yksi asuu kyseisessä asunto-osakeyhtiössä.

Asunto Oy Niitty-Salpa on betonirakenteinen kerrostaloyhtiö, joka on valmistunut vuonna 1983. Asunto-osakeyhtiössä on kaksi rakennusta, joiden viidessä portaassa on yhteensä 56 asuinhuoneistoa. Asukkaiden yhteisesti käytössä olevina tiloina ovat lastenvaunu-, irtain- ja ulkoiluvälinevarasto, talopesula, saunaosasto sekä väestönsuoja. Asukkaiden keski-ikä on yhtiön hallitukselta saadun tiedon mukaan noin 60 vuotta. Asunto-osakeyhtiö Niitty-Salvan viime vuosina toteuttamat turvallisuutta parantavat toimenpiteet ovat olleet muun muassa vesikatkojen uusimisen yhteydessä toteutettu yläpohjan palokatkoseinien rakentaminen, porrashuoneiden ulko-ovien koodinäppäimistöjen asennuttaminen, ilmastointikanavien nuohoaminen ja lukituksen uusiminen. (Hollu 2020b, 1-2; Asunto Oy Niitty-Salvan hallitus 2020.) As. Oy Niitty-Salvan hallituksessa on puheenjohtaja sekä neljä muuta jäsentä, jotka kaikki ovat yhtiön osakkaita sekä asukkaita.

Asunto Oy Sato-Hakkila on rivitaloyhtiö, jonka kymmenessä puurakenteisissa, omalla tontilla sijaitsevilla rakennuksilla on yhteensä 45 asuntoa. Yhteisinä tiloina ovat pesutupa, kuivaushuone sekä kerhohuone. Yhtiön rakennuksissa ei ole väestönsuojaa. Asunto-osakeyhtiön rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1985. Asukkaiden keski-ikä on hallituksen puheenjohtajan arvion mukaan noin 40 vuotta ja asukkaina asunnoissa on niin yksin eläjiä, pariskuntia kuin lapsiperheitäkin. Yhtiön viime vuosina toteuttamat turvallisuutta parantavat toimenpiteet ovat olleet vesikatkojen uusimisen yhteydessä toteutetut yläpohjien palokatkoseinien rakentamiset, B-talon ulkoseinässä olevien palopostikaappien uusiminen, IV-kanavien nuohoaminen ja lukitusjärjestelmän uusiminen Abloy Exec lukitusjärjestelmään vuonna 2012. (Hollu 2020a, 1-2; Asunto Oy Sato-Hakkilan hallitus 2020.) Asunto Oy Sato-Hakkilan hallitukseen kuuluvat puheenjohtajan lisäksi neljä muuta jäsentä, joista kaikki muut, paitsi yksi jäsen asuvat kyseisessä asunto-osakeyhtiössä.

Tiedonkeruun vaiheet on esitetty tarkemmin seuraavassa kuviossa (Kuvio 3). Menetelminä käytettiin ryhmähaastattelua ja havainnointia.



Kuvio 3: Tiedonkeruu- ja analysointiprosessi

Ennen menetelmien valintaa oli määritelty kehittämistehtävän tutkimukselliset tavoitteet ja tämän jälkeen tehtiin teemoitettu haastattelurunko (Liite 1). Haastattelut suoritettiin 10.-12.3.2020. Niissä pyrittiin selvittämään siihen osallistuvien asunto-osakeyhtiöiden nykyiset turvallisuustyön tavat, määrät ja resurssit sekä mitkä ovat olleet niitä keinoja, joilla turvallisuustietämystä on jalkautettu tai voitaisiin haastateltavien mielestä paremmin tulevaisuudessa jalkauttaa asunto-osakeyhtiön asukkailla ja osakkaille. Haastattelut äänitettiin, jonka jälkeen ne litteroitiin eli kirjoitettiin puhtaiksi. Koska haastattelussa oltiin kiinnostuneita vain sen sisällöstä, eikä niinkään puhutavasta tai äänenpainoista, äänitetty aineisto litteroitiin kirjakielelle. Litteroidun materiaalin oikeellisuus varmistettiin lähettämällä ne tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi haastatteluissa mukana olleille tahoille. Hyväksynnän jälkeen litteroitu materiaali analysoitiin sisällönanalyysia käyttäen. Valittujen asunto-osakeyhtiöiden hallinnoista haastatteluihin osallistuivat:

- Asunto Oy Maakotkanpesän haastatteluun osallistuivat kaikki asunto-osakeyhtiö Maakotkanpesän hallituksen jäsenet sekä asunto-osakeyhtiön isännöitsijä.
- Asunto Oy Niitty-Salvasta Haastatteluun osallistuivat kaikki hallituksen jäsenet, mutta ei asunto-osakeyhtiön isännöitsijä.
- Asunto Oy Sato-Hakkilasta yhtä hallituksen jäsentä ja isännöitsijää lukuun ottamatta kaikki muut hallituksen jäsenet.

Ryhmähaastattelu toteutettiin puolistrukturoidusti. Puolistrukturoidussa- eli teemahaastattelussa pyrittiin saamaan vastauksia ennalta mietittyihin ja teemoitettuihin kysymyksiin, mutta kysymysten järjestystä ja niiden sanamuotoja ei määritelty tarkasti, vaan haastattelija pyrki ohjaamaan keskustelua siten, että lopulta päästiin haastattelulle määriteltyyn tavoitteeseen.

Havainnoinnin tarkoituksena ja sen käyttämisen tavoitteena oli varmistaa ryhmähaastattelussa saatujen tietojen validius suhteessa kehittämistehtävän tavoitteisiin ja löytää sellaisia riskejä tai riskilajeja, joita tulisi korostaa riskienhallintaohjeiston laatimisessa ja toisaalta sellaisia, jotka tulisi jättää vähemmälle huomiolle. Havainnoinnin tarkoituksena ei niinkään ollut löytää turvallisuuspuutteita tai -poikkeamia, vaan saada muodostettu kokonaiskuva erilaisista asunto-osakeyhtiöistä ja näitä koskevista turvallisuusriskeistä. Havainnoinnit toteutettiin niiden asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöissä ja ulkoalueilla, joissa haastattelujen kohteena olleet hallitukset toimivat.

Havainnointivaihe aloitettiin tarkistuslistan laadinnalla. Vaikka tarkastuslistojen käytetään pääasiassa strukturoidussa eli jäsennellyssä havainnoinnissa, sopi tarkastuslistan käyttö tässä vaiheessa tähän kehittämistehtävään, koska asiasta oli saatu jo runsaasti tietoa sekä teoriapohjaa koostettaessa, että myös tehtyjen haastattelujen ja niiden analysoinnin tuloksena (Vilka 34). Tarkastuslistaa ei kuitenkaan seurattu havainnoinnin yhteydessä järjestelmällisesti, vaan se toimi havainnoinnin yhteydessä lähinnä muistilistana. Havainnointi toteutettiin osallistuvana ja strukturoimattomana havainnointina. Havainnointi sopii kehittämistehtävään, jonka kohteena persoonan tai yhteisön toiminta ja vuorovaikutus toistensa kanssa heidän luonnollisessa ympäristössään (Ojasalo ym. 2015, 114). Havainnointia käytettiin haastattelua tukevana menetelmänä eli sillä pyrittiin saamaan luotettavuutta ja kiistattomuutta haastattelussa saatuihin tietoihin.

Havainnointi kohteissa suoritettiin 19.-25. maaliskuuta 2020 välisenä aikana. Kohteita havainnoitaessa keskityttiin toteamaan kohteiden palo- ja rikosturvallisuuden sekä turvallisuustoiminnan ja riskienhallinnan nykytilat ja miten ne käytännössä sopivat yhteen haastatteluissa saatujen tietojen kanssa. Kiinteistöt yhteiset tilat ja ulkoalueet pyrittiin kartoittamaan järjestelmällisesti ja niissä katselmoitiin asunto-osakeyhtiöiden alkusammutusvalmius ja alkusammutuskaluston käytettävyyttä, mahdolliset palonilmaisujärjestelmät, alueen valaistus ja katvealueet, ovien lukitukset ja niiden kunto, mahdollinen valvontatekniikka, poistumisturvallisuuteen ja palo-osastointiin liittyvät ratkaisut, väestönsuojien materiaalit ja mahdolliset dokumentaatiot, esillä olevat turvallisuuteen liittyvät turvallisuustiedotteet sekä muut turvallisuuteen ja turvallisuusriskien hallintaan liittyvät asiat. Katselmoinnin yhteydessä havaitsemista tuki havainnoijan ja tilaisuuteen osallistuvan henkilön vuorovaikutus. Oli tärkeää, että havaittuihin asioihin saatiin heti selitys ja mahdollisia lisätietoja, kun näitä havaittiin. Tämä vähensi merkittävästi havainnoinnin jälkeistä selvitystyötä. Havainnoinnin yhteydessä tuotettiin kirjallisia muistiinpanoja ja otettiin valokuvia. Muistiinpanojen ja muun havainnointimateriaalin perusteella laadittiin kohdekohtaiset kirjalliset raportit, mitkä toimitettiin kunkin asunto-osakeyhtiön hallinnon käyttöön.

Aineiston analysointi aloitettiin kirjalliseen muotoon saatun aineiston perusteellisella lukemisella, jonka jälkeen aineisto pelkistettiin eli siitä valittiin kehitystehtävän kannalta

oleellinen tieto. Muu, kuin oleellinen tieto poistettiin aineistosta. Tämän jälkeen jäljelle jääneen aineiston alkuperäiset ilmaukset pelkistettiin. Nämä pelkistetyt ilmaukset listattiin erikseen allekkain tulevaa teemoittelua silmällä pitäen. Seuraavassa taulukossa (Taulukko 1) on esitetty esimerkki pelkistämisestä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tästä esimerkkitaulukosta, sen suppean materiaalin vuoksi voida tehdä johtopäätöksiä tämän kehittämistehtävän tuloksiin.

Alkuperäinen teksti	Pelkistetty teksti
Tässä yhtiössä ei voida tukeutua pelkästään sähköiseen viestintäkana- vaan, koska täällä asuvista huomattava osa on ikäihmisiä.	Sähköinen viestintä Paljon ikäihmisiä
Pelastussuunnitelmaamme säilytetään isännöitsijäntoimistossa. Sitä ei ole tosin päivitetty pitkään aikaan eikä sitä ole koskaan asukkaille ja- ettu.	Pelastussuunnitelman säilyttäminen Pelastussuunnitelman päivitys Pelastussuunnitelman käytettävyys
Me emme toteuta riskienhallintaa kuvaamallasi tavalla. Riskejä halli- taan sitten, kun niitä ilmaantuu. Tulevaisuudessa riskikartoitus säännöl- lisesti, esimerkiksi vuosittain tehtynä olisi hyvä asia. Näin tehtynä siitä muodostuu rutiini, saadaan tietoa turvallisuustilanteesta ja voidaan va- rautua tuleviin investointeihin myös taloudellisesti.	Turvallisuusriskienhallintaa toteute- taan reaktiivisesti  Riskienhallinnan säännöllisyys on hyvä asia  Riskienhallinnan rutiinimaisuus  Tuleviin turvallisuusinvestointeihin varautuminen

Taulukko 1: Esimerkki sisällönanalyysin pelkistämivaiheesta

Pelkistämisen jälkeen aineisto ryhmiteltiin se teemoittamalla niin, että kaikki samaan tee-  
maan kuuluvat pelkistykset jaettiin sitä parhaiten kuvaavaan teemaan, kuten asunto-osakeyh-  
tiön riskienhallinnan tavoitteet tai viestintä. Seuraavassa taulukossa (Taulukko 2) on havain-  
nollistettu esimerkillä pelkistetyn aineiston teemoittelua. Tämän jälkeen teemoitettu aineisto  
koottiin yhteen ja siitä muodostettiin yhtenäinen ja looginen informatiivinen aineisto eli tu-  
lokset.



Pelkistetty teksti	Teemat
Turvallisuusriskienhallintaa toteutetaan reaktiivisesti	Nykyinen turvallisuusriskien hallinta
Riskienhallinnan säännöllisyys on hyvä asia Riskienhallinnan rutiininomaisuus	Turvallisuusriskienhallinnan tavoitteet
Sähköinen viestintä Pelastussuunnitelman säilyttäminen Paljon ikäihmisiä	Toimintaympäristö sekä seuranta ja viestintä
Tuleviin turvallisuusinvestointeihin varautuminen Pelastussuunnitelman käytettävyys Pelastussuunnitelman päivitys	Omatoiminen varautuminen, paloturvallisuus ja rikosentorjunta

Taulukko 2: Esimerkki teemoittelusta

## 8 Tulokset

Tulokset ja tuotokset voidaan julkaista monilla eri tavoilla, mutta näiden avulla on pyrittävä näyttämään yhteys asetettuihin työn tavoitteisiin. Tulosten esittämistapa riippuu työn luonteesta ja muodosta, mutta esittämisessä on otettava aina huomioon tehtävän tarkoitus. Tulokset tulee esittää niin, että raportin lukija voi helposti havaita sen tärkeimmät tulokset. Tulokset pyritään kokoamaan loogisiksi ryhmiä, ja esille tuodaan ongelmien tai hypoteesien kannalta olennaiset tulokset. Tulosten esittelyssä tärkeää on havainnollisuus. Kaikkia esiin nostettuja kysymyksiä tulisi tarkastella, vaikka niihin ei olisikaan saanut vastausta. Tarkastelun on oltava totuudenmukainen, looginen ja selkeä esitys. Tuloksista tehtävät päätelmät voidaan esittää tilanteen mukaan jo tulosten yhteydessä. (Liukko & Perttula 2020.) Tässä raportissa molempien tiedonkeruuvaiheen tulokset esitetään omissa alaotsikoissaan. Tämän jälkeen tuloksista muodostetaan johtopäätökset osiossa yhtenäinen kokonaisuus, jossa myös tuloksia peilataan asetettujen, ensimmäisessä kappaleessa esitettyihin hypoteeseihin ja tavoitteisiin. Johtopäätösten perusteella luodaan lopullinen tavoitteiden mukainen produkti.

## 8.1 Ryhmähaastattelujen tulokset

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 3) esitetään ryhmähaastattelujen tulokset, jotka tarkemmin kuvataan se jälkeisessä tekstiosuudessa.



Taulukko 3: Ryhmähaastattelujen tulokset

Mikään kolmesta tiedonkeruuvaiheen haastatteluihin valikoituneista asunto-osakeyhtiöstä ei sovelta varsinaista riskienhallintaprosessia hallinnon koordinoimassa turvallisuusyössä. Vaikka riskejä pyritään hallitsemaan ennaltaehkäisevästi, käytännössä toimiin ryhdytään vasta, kun asukas, isännöitsijä tai jokin muuhun sidosryhmään kuuluva havaitsee turvallisuuteen liittyvän uhkan tai silloin, jos vahinko on jo tapahtunut. Eräs hallitus piti turvallisuusyön haasteena sitä, ettei suurin osa yhtiön hallinnosta asu yhtiön asunnoissa. Näin ollen luonnollinen koh-teessa tapahtuva havainnointi jää suurimmalta osin toteutumatta varsinkin, kun turvallisuus-asioiden tiedonvaihtoa ja viestintää asukkaiden ja osakkaiden suunnalta ei juurikaan tapahdu. Kyseisen yhtiön hallitus katsoo, että tässä tapauksessa isännöitsijän vastuu havainnoitsijana ja tiedon viestittäjänä korostuu.

Riskienhallintaa, sen tarkoitusta tai siihen liittyviä termejä ei pääosin tunneta. Vain yksi haastatteluihin osallistuneista neljästätoista henkilöstä osasi kuvailla riskienhallinnan perusperiaatteet ja mihin riskienhallintaprosessilla pyritään. Haastatteluun osallistuneet eivät myöskään osanneet kertoa, mitkä lait ohjaavat asunto-osakeyhtiöiden turvallisuusyötä ja mitkä ovat eri lakien ja asetusten asunto-osakeyhtiöiden turvallisuudelle ja turvallisuusyölle asettamat minimivaatimukset.

Hallitusten edustajat ja isännöitsijä suhtautuivat riskienhallintaan ja siihen liittyvään prosessiin periaatteellisesti positiivisesti ja olisivat valmiita ottamaan riskienhallintaprosessin tulevaisuudessa osaksi asunto-osakeyhtiön hallinnon toimintaa. Eniten epäilytti, toisiko riskienhallintaprosessin käyttäminen mukanaan lisää kuluja yhtiölle, joka johtaisi yhtiövastikkeiden nousuun. Jotta riskienhallintaprosessi jäisi jatkuvaan käyttöön ja toiminnasta saataisiin iteratiivista, katsottiin tarpeelliseksi, että prosessi olisi mahdollisimman vaivaton, selkeästi ohjeistettu, ohjeet helppokäyttöiset ja varsinaiset prosessiin liittyvistä toimenpiteistä pääosa, kuten kohdekerrokset, turvallisuuskävelyt tai muu riskien havainnointi sekä käsittely toteutettaisiin säännöllisesti. Riittävä aikaväli todettiin olevan kerran vuodessa ennen vuosittaista tulo- ja menoarvion laatimista. Näin mahdolliset turvallisuusriskien käsittelyihin liittyvien investointien kulut saataisiin budjetoitua ja tarpeen vaatiessa hyväksytettyä myöhemmässä yhtiökokouksessa niiden toimenpiteiden osalta, mitkä hyväksyntää vaatisivat. Turvallisuusriskien tunnistamiseen sopisi yhtiöiden hallitusten mielestä parhaiten tarkastuslista -tyyppinen menetelmä. Tämä menetelmä sopisi asunto-osakeyhtiöiden riskienhallintaprosessiin kaikkein parhaiten, koska sen toteuttaminen ei haastateltavien mielestä olisi liian työlästä. Yhden hallituksen mielestä turvallisuusriskienhallintaprosessia parhaiten johtamaan sopisi kohteessa asuva turvallisuuspäällikkö. Toisen hallituksen mielestä taas jokin yhtiön asukkaat ja sen toiminnan hyvin tuntema henkilö. Kolmas hallitus piti käytännön syistä isännöitsijää parhaana vaihtoehtona johtamaan turvallisuusriskienhallintaprosessia.

Kaikkien haastatteluun osallistuvien mielestä tehokaan viestinnän hallinnon ja asukkaiden sekä osakkaiden välillä koettiin haastavaksi toteuttaa. Millään haastatteluun osallistuvalla hallituksella ei ollut varmaa käsitystä siitä, miten yhtiön asukkaat suhtautuvat turvallisuusasioihin, mutta koska asukkaat eivät juurikaan ole viestineet puutteista, otaksuttiin asenteiden ja asukkaiden kokeman turvallisuuden tunteenkin olevan pääosin kunnossa. Viestintää toteutetaan nykyisin pääasiassa paperisin tiedottein. Paperisiin tiedotteisiin viestinnässä tukeudutaan, koska katsotaan, että tämä on varmin tapa saada viestittävät asiat perille. Ikäihmisten ollessa viestin kohteena koettiin, että paperinen tiedote on ainoa toimiva viestintämuoto. Toisin arveltiin, ettei paperimuotoinekaan viestintä tavoita aina kaikkia asianosaisia. Pelkästään turvallisuuteen liittyvää viestintää ei juurikaan harjoiteta eikä asukkaat juurikaan viesti näistä asioista hallinnon suuntaan. Sähköisen viestintäkanavan käyttöön suhtauduttiin periaatteessa positiivisesti, mutta samalla todettiin, ettei paperista viestintää voida kuitenkaan kokonaan lopettaa. Sähköinen viestintäkanava voisi olla korkeintaan täydentävänä lisänä paperisen tiedottamisen rinnalla. Vain yhdellä asunto-osakeyhtiöllä oli käytössään sähköinen viestintäkanava, jonka käyttö asukkaiden keskuudessa on ollut melko vähäistä. Käytön vähäisyyden epäiltiin johtuvan vanhasta ja kankeasta käyttöliittymästä, kanavan keskustelupalstamaisuudesta ja siitä, että viestintäkanavaa ei ole markkinoitu riittävästi. Yhtiön käytössä olevalle sähköiselle viestintäkanavalle ei voi tallentaa tiedostoja.

Turvallisuusviestintäkeinojen entistä monipuolisempaan käyttöön kaikki haastateltavat suhtautuivat positiivisesti. Katsottiin, että hyviä ja tehokkaita viestintäkeinoja, joilla turvallisuustietoutta voidaan asunto-osakeyhtiöissä parantaa, voisivat olla muun muassa erilaiset koko yhtiötä koskevat tiedotustilaisuudet, ulkopuolisten asiantuntijoiden luennot, turvallisuuden liittyvät harjoitukset, kuten alkusammutuskaluston käyttökoulutukset ja turvallisuuskävelyt sekä muut havainnointikierrokset. Myös jokaiseen asuntoon jaettava asuntokohtainen kansio sai kannatusta yhtenä viestintäkanavana. Tätä perusteltiin sillä, että kansiotoinen tärkeä asunto-osakeyhtiötä koskeva tieto, kuten turvallisuuden liittyvät pysyväisohjeistukset pysyvät paremmin tallessa ja näin ollen asukkaiden käytettävissä silloin, kun tietoa tarvitaan. Asukaskansiomuodossa olevan tiedon katsottiin välittyvän myös uusille, asunto-osakeyhtiöön muuttaville asukkaille. Asukaskansion päivittämistä ja muuta ylläpitoa kuitenkin pidettiin haasteellisena.

Kaikilla haastatelluille asunto-osakeyhtiöille on laadittu pelastussuunnitelma. Kahden asunto-osakeyhtiön pelastussuunnitelmaa ei ole päivitetty sen laatimisen jälkeen. Vain yhden asunto-osakeyhtiössä pelastussuunnitelma oli päivitetty viime aikoina ja se oli kaikkien asunto-osakeyhtiön asukkaiden ja osakkaiden käytettävissä yhtiön tiloissa. Tosin sen olemassaolosta ja sijainnista ei asukkaita ole koskaan tiedotettu. Toisen yhtiön pelastussuunnitelmaa säilytetään isännöitsijäntoimistossa, jossa asukkaat saavat isännöitsijältä saadun tiedon mukaan tarvittaessa käydä sitä lukemassa. Kolmannen asunto-osakeyhtiön hallitus ei tiennyt missä kyseisen yhtiön pelastussuunnitelma on, miksi pelastussuunnitelma tulee olla ja mitä sen tulee sisältää. Mikään haastateltu asunto-osakeyhtiö ei ole koskaan jakanut asukkailleen tai osakkailleen pelastussuunnitelmaa, eikä siitä muodostettuja tiivistelmiä.

Tärkeimpänä turvallisuusriskien käsittelyn toimenpiteenä yhtiöt mainitsivat riskin siirtämisen. Riskin siirtäminen asunto-osakeyhtiöillä tarkoittaa käytännössä vakuuttamista. Kaikkien yhtiöiden vakuutuksiin liittyviä asioita hoitaa vakuutusmeklari, joka tuo kustannussäästöjä vakuutusmaksuissa ja toimii yhtiöiden edunvalvojana kaikissa asunto-osakeyhtiöitä koskevissa vakuutusasioissa. Kaikki haastatteluun osallistuneet asunto-osakeyhtiöt ovat vakuuttaneet omaisuuttaan ja toimintaansa erilaisia riskejä silmällä pitäen ja vakuutuksille on aika-ajoin ollut tarvetta.

Käytännön turvallisuutta parantavat toimet ovat haastateltujen hallitusten yhtiöissä liittyneet palo- ja pelastusturvallisuutta parantaviin sekä sivullisten henkilöiden rakennuksiin pääsyä vaikeuttaviin toimiin. Paloturvallisuus koetaankin kaikkein tärkeimmäksi, koska tulipalon syntyessään, syntyy siitä kaikkien suurimpia taloudellisia ja inhimillisiä menetyksiä. Näin ollen tulipalon riskiin myös pyritään eniten varautumaan. Hyvänä esimerkkinä tästä voidaan pitää asunto Oy Maakotkanpesän suurimpana osakkeenomistajana toimivan säätiön tapaa tarkastaa ja varmistaa vuosittain, että kaikkien heidän vuokralaistensa asuntojen palovaroittimet ovat toimintakuntoisia. Muita käytännön toimia ja investointeja haastatelluilla asunto-

osakeyhtiöillä ovat olleet muun muassa palovaroittimien asennuttaminen porraskäytäviin, porrassulko-ovien koodinäppäimistöjen uusiminen, osastoivien palo-ovien suljinlaitteiden asennuttaminen, pihakäytävän leventäminen paremmin pelastusajoneuvoille soveltuvaksi sekä palopostien uusiminen. Kun turvallisuustoimia ja investointipäätöksiä on tehty, niissä on pyritty kustannustehokkuuteen. Investointipäätöksiin vaikuttavat ensisijaisesti se, kuinka paljon investointi maksaa ja mitä investoinnilla saadaan aikaiseksi. Toisaalta asunto-osakeyhtiöissä ei useinkaan ole resursseja suuriin ja suunnittelemattomiin investointeihin.

Yhtiöiden alueilla ei juurikaan ole tapahtunut ilkivaltaa, tai muuta rikollista toimintaa. Osittain tästä syystä yhtiöillä ei ole käytössä mitään turvateknistä valvontajärjestelmää, eikä näiden hankkimisesta juurikaan ole käyty keskustelua. Kaikki olivat pääosin tietoisia kameravalvonnan käyttömahdollisuuksista, muun muassa sen ennaltaehkäisevästä vaikutuksesta, mutta eivät kokeneet kameravalvonnan harjoittamiselle tarvetta yhtiön tiloissa tai ulkoalueilla. Suurin vaikuttava asia mielipiteeseen oli, että kaikkien asunto-osakeyhtiöiden hallitukset pitävät yhtiöitään rauhallisina ja kuvasivat asuinalueita, joissa ne sijaitsevat, niin ikään rauhallisiksi. Erään yhtiön tapauksessa kameravalvonnan hankkimiseen suhtaudutaan kriittisesti myös sen takia, koska yhtiön rakennukset sijaitsevat laajalla alueella. Näin ollen kattavan kameravalvontajärjestelmän sijoittaminen alueelle olisi haastavaa ja näin ollen myös hankintakustannukset muodostuisivat todennäköisesti liian korkeiksi. Toisen yhtiön haastateltu hallitus on suunnitellut kameravalvonnan sijasta lisäävänsä yhtiön ulkoalueiden valaistusta. Tulevina valaistusta lisäävinä toimenpiteinä kerrottiin olevan valaisimien lisääminen ja nykyisten valaisimia vaihtaminen nykyaikaisempiin ja paremmin valoa tuottaviin malleihin.

## 8.2 Havainnointien tulokset

Seuraavassa taulukossa (Tauluko 4) esitetään ryhmähaastattelujen tulokset, jotka tarkemmin kuvataan yhtiökohtaisesti taulukon jälkeisessä tekstiosuudessa.

	Maakotkanpesä	Niitty-Salpa	Sato-Hakkila
<b>Tontin pinta-ala</b>	2 600 m <sup>2</sup>	6 300 m <sup>2</sup>	16 500 m <sup>2</sup>
<b>Rakennustyyppi</b>	Kerrostalo	Kerrostalo	Rivitalo
<b>Asuntoja</b>	32	56	45
<b>Asumismuoto</b>	Omistusasuntoja, joista yli 50% on vuokrattuina.	Omistusasuntoja, joista alle 10% on vuokrattuina.	Omistusasuntoja, joista alle 5% on vuokrattuina.
<b>Asukkaiden keski-ikä</b>	75	60	40
<b>Valaistus</b>	Hyvä	Tyydyttävä	Tyydyttävä
<b>Alueopaste</b>	Ei	Ei	Kyllä
<b>Selkeästi havaittava osoitetieto</b>	Kyllä	Ei	Kyllä
<b>Piha-alueen liikkumisturvallisuus</b>	Tyydyttävä	Hyvä	Hyvä
<b>Alueen aitaus</b>	Osittainen	Osittainen	Ei
<b>Jätehuoneet lukittu</b>	Kyllä	Kyllä	Ei
<b>Jätteiden lajittelu on järjestetty</b>	Kyllä	Kyllä	Kyllä
<b>Jätehuoneen etäisyys rakennuksesta</b>	30m	15m	20m
<b>Lukitus- ja avainjärjestelmä</b>	Kaba expert	Abloy Exec	Abloy Exec
<b>Suojattu lukitus- ja avainjärjestelmä</b>	Kyllä	Ei	Ei
<b>Ulkopuolisten pääsy yhteisiin tiloihin</b>	Estetty, mutta puutteellinen	Estetty	Estetty
<b>Turvallisuusviestintää, esimerkiksi ilmoitustaululla</b>	Ei	Vähäistä	Ei
<b>Palonilmaisu yhteisissä tiloissa</b>	Porrashuoneissa ketjutetut palovaroittimet	Porrashuoneissa paristotoimiset palovaroittimet	Ei ole
<b>Alkusammutuskalustoa</b>	Vähän	Runsaasti	Vähän
<b>Olemassa olevan alkusammutuskaluston käytettävyys</b>	Hyvä	Tyydyttävä	Tyydyttävä
<b>Palo-osastointi</b>	Puuteellinen	Puuteellinen	Kunnossa
<b>Savunpoisto</b>	Sähköinen savunpoistojärjestelmä	Tuuletusparvekkeet	-
<b>Väestönsuoja</b>	S1	S1	Ei ole
<b>Väestönsuojan huollettu ja tarkastettu</b>	Kyllä	Ei	-

Taulukko 4: Havainnointien tulokset

### *Asunto Oy Maakotkanpesä*

Asunto Oy Maakotkanpesä sijaitsee Korson ostoskeskuksen ja rautatien välittömässä läheisyydessä (Liite 3). Yhtiön hallitseman tontin kokonaispinta-ala on noin 2 600 m<sup>2</sup>. Tontin eteläpuoleinen osa on aidattu ja aidalla rajoitetaan metsäinen puistoalue, joka rajoittuu etelässä Kulomäentiehen. Lisäksi aidattuna on Maakotkantien ja pysäköintialueen välinen alue. Ostoskeskus sijaitsee noin 50 metrin päässä tontin pohjoispuolella. Piha-alueella, jossa liikutaan, on silmämääräisesti katsottuna riittävästi valaistusta. Valaistusta lisää myös viereisen taloyhtiölle johtavan kävelytien valaistus.

Piha-alueelle saavuttaessa ei ole opastetaulua, mutta jätekatosrakennuksen seinään on asennettu kyltti, johon on merkitty yhtiön osoite. Porrasulko-ovien ulkopuolella seinässä on lisäksi valaisimet, joihin on merkitty porraskirjaimet. A-rakennuksen porrasulko-ovi on hieman notkossa. Sieltä julkiselle kävelytielle ja pysäköintialueelle kuljettaessa on jyrkähkö ylämäki. Kävelytielle päin ja pysäköintialueelle kuljettaessa pientareelle on asennettu tukevat kaiteet, joista voi tarvittaessa ottaa tukea, kuten liukkaan vuodenajan aikana. Kuivaustelinealueen reunassa on A-rakennukseen päin kuitenkin avoin ja jyrkkä rinne. Tämä lisää erityisesti ikäihmisten kaatumisen ja sen myötä loukkaantumisen riskiä heidän ripustaessaan pyykkejä naruille kuivumaan. Piha-alueen läntisellä sivustalla on pysäköintialue, minkä reunassa sijaitsee asunto-osakeyhtiön lukittu jätekatos, minkä todettiin olevan järjestykseltään ja jätteiden lajittelumahdollisuuksiltaan hyvässä kunnossa. Jätekatokselta lähimpään asuinrakennukseen on matkaa noin 30 metriä. Tontilla ei ole muita rakennuksia.

Asunto-osakeyhtiön lukitus- ja avainjärjestelmänä on Kaba expert, joka on tehdassuojattu avainjärjestelmä. Avainjärjestelmän avainten ja sylinterien patentti on voimassa vuoteen 2021 asti (Ajan lukko 2020). Molempien asuinrakennusten porrasulko-ovet ovat aina lukittu, mutta oven saa auki oven vieressä olevalla sähköisellä koodinäppäimistöllä. Lukitus on toteutettu mekaanisella lukolla ja sähköinen ohjaus on toteutettu sähkövastalevyllä. Varsinkin A-portaan porrasulko-oven lukituksen todettiin olevan niin väljä, että oven lukituksen saa osaava henkilö auki kapean metallipiikin avulla. Molempien porrasulko-ovien vieressä on ulko-ovet ulkoiluvälinevarastoon ja kyseisissä ovissa on ovensulkimet. B-portaan ulkoiluvälinevaraston ulko-oven todettiin sen sulkeutuessa ovensulkijan voimasta huolimatta jäävän hieman raolleen varsinkin, jos ovesta kulkija ei erikseen muista sulkea ovea.

Rakennusten porraskäytävien jokaiseen kerrokseen on asennettu verkkovirralla toimivat ja ketjutetut palovaroittimet. Kyseisten palovaroittimien toimintaan kuuluu, että jos yksi ketjutettu palovaroitin alkaa hälyttämään, myös muut samaan ketjuun liitetyt palovaroittimet hälyttävät. Molempien rakennusten ulkoiluvälinevarastoissa on pikapalopostit. Muuta alkusammutuskalustoa ei yhtiön yhteisissä tiloissa ole. Pikapaloposteissa ei ollut merkintää edellisestä huollosta tai koekäytöstä. Yhteisten tilojen osastoivat palo-ovet toimivat pääasiassa hyvin, mutta väestönsuojan ja B-portaan välisen osastoivan palo-oven todettiin jäävän sulkeutuessa

helposti auki eli ovi ei aina sulkeudu ja salpaudu. Molempien asuinrakennusten porraskäytävän savunpoistojärjestelmä on lähiaikoina modernisoitu. Savunpoistojärjestelmien keskuskeskukset, ohjaukskytkimet sekä savunpoiston laukaisupainikkeet sijaitsevat kunkin porraskäytävän 1. kerroksessa. Porraskäytävien ilmoitustauluilla ei havainnoinnin ajankohtana ollut turvallisuuteen liittyvää viestintää tai toimintaohjeita.

Asunto Oy Maakotkanpesän väestönsuoja kuuluu suojausluokkaan S1. Väestönsuojasta löytyneiden dokumentaatioiden mukaan sen tiiveyskoe ja välineinventaarior on tehty viimeksi maaliskuussa vuonna 2017. Väestönsuojan varusteena olevien joditablettien viimeinen käyttöpäivämäärän todettiin menneen umpeen jo vuonna 1996. Muiden varusteiden ja väestönsuojan varustien todettiin olevan kunnossa.

#### *Asunto Oy Niitty-Salpa*

Asunto Oy Niitty-Salpa sijaitsee Vantaan Tikutilan pohjoispuolella, Hiekkaharjussa, noin 6 300 m<sup>2</sup> tontilla (Liite 3). Yhtiön tontti rajoittuu eteläiseltä sivultaan suhteellisen vilkasliikenteiselle Hiekkaharjuntielle ja muilta sivuiltaan naapuriasunto-osakeyhtiöiden tontteihin sekä viereiseen avoimeen leikkipuistoon. Hiekkaharjun rautatieasemalle on yhtiön alueelta matkaa noin 500 metriä. Aseman lähetyillä on myös päivittäistavarakauppa, kioski ja anniskeluravintola. Alue, jossa asunto-osakeyhtiö sijaitsee vaikuttaa melko rauhalliselta.

Hiekkaharjuntieltä yhtiön piha-alueelle saavuttaessa ei ole opastetaulua, mutta jätekatoksen ja asuinrakennusten seiniin on asennettu valaisimet, joihin on merkitty yhtiön osoitteen numero sekä asuinrakennukseen lisäksi sen portaiden kirjaimet. Porraskäytävien ulkopuolella on lisäksi valaisimet, joihin porraskäytävät on myös merkitty. Asunto-osakeyhtiön tontilla on valaistusta suhteellisen vähän. Pylväsvalaisimia on asennettu pääosin asfaltoidun pihan osalle ja ne ovat melko vanhoja ja valoteholtaan heikkoja. Alueella on useita katvepaikkoja, varsinkin asuinrakennusten välissä, joihin nykyinen valaistus ei riitä.

Yhtiön autojen pysäköintialueet sijaitsevat A-B talon ja Hiekkaharjuntien välissä, C-E talon takana sekä muutamia autopaikkoja on myös yhtiön pihatien varrella. Asuinrakennusten pohjakerroksissa on lisäksi 13 autotallipaikkaa. Pihatiet ovat leveitä ja asfalttipäällysteisiä. Pihatiet soveltuvat raskaiden pelastusajoneuvojen käyttöön. Yhtiön pihalla on lukittu jätekatos, jonka vieressä sijaitsee grillikatokse. Grillikatoksessa on tulisija. Piharakennuksista lähimpään asuinrakennukseen on matkaa noin 15 metriä. Asunto Oy Niitty-Salvan tontti on erotettu aidalla kaikkiin muihin suuntiin, paitsi Hiekkaharjuntien suuntaan. Alueella ei harjoiteta kameravalvontaa.

Asunto Oy Niitty-Salvan avain- ja lukitusjärjestelmänä on Abloy Exec. Kyseisen avainjärjestelmän patentti eli tehassuojaus on päätynyt vuonna 2013. Näin ollen kyseisen järjestelmän avaimista voi avaimen haltija teettää kopioita pelkän malliavaimen perusteella. Porraskäytävät ovat aina lukittuina ja ulko-oviin on asennettu erilliset takalukkiutumattomien lukkojen



telkien manipulointia vaikeuttavat telkisuojat. Porrassulko-ovien lukitukset ovat mekaanisia ja melko iäkkäitä. Karmiosissa on sähköisesti ohjattavat, niin sanotut sähkövastalevyt. Sähkövastalevyjä ohjataan ovien vieressä olevilla Vanderbilt -merkkisillä koodinäppäimistöillä, joihin asetettuja koodeja vaihdetaan yhtiön hallitukselta saadun tiedon mukaan aika-ajoin. Rakennusten lukkokanta ei vastaa nykyisten SFS 7020 ja SFS 5970 standardien mukaista murronkestävyyttä eikä murronkestävyyden testausvaatimuksia. Näin ollen ne eivät ole enää Finanssiala ry:n hyväksytyjen lukkojen joukossa. Vaikka näin on, Finanssiala ry jatkaa kumotun SFS-EN 12209 standardin mukaisten lukkojen hyväksyntää aina niiden käytöstä poistoon saakka. (Finanssiala 2020, 1,11.) Porraskäytävien ilmoitustauluilla oli havainnoinnin ajankohtana turvallisuuden liittyvänä viestintänä toimintaohjeet siitä, miten hätäilmoitus hätänumeroon tehdään oikein.

Alkusammutuskalustoa Asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa on silmämääräisesti todettuna riittävästi. Rakennuksissa on käsiammuttimia, pikapaloposteja sekä sankoruiskuja. Käsiammuttimet on pääsääntöisesti hankittu vuonna 2008, mutta niitä ei ole tarkastutettu tai huollettu niiden hankkimisen jälkeen. Kaikki alkusammuttimet sijaitsevat yhtiön sisätiloissa, lukittujen ovien takana, kuten teknisissä tiloissa sekä kellarikäytävillä. Porraskäytävissä ei ole lainkaan alkusammutuskalustoa. Asunto-osakeyhtiö on omatoimisesti asentanut jokaisen porraskäytävän ylimpään kerrokseen paristotoimiset palovaroittimet, joiden kunto tarkastetaan aina talkoiden yhteydessä säännöllisesti. Yhtiön yhteisten tilojen palo-ovet toimivat pääsääntöisesti määräysten mukaisesti, mutta väestönsuojaan porraskäytävästä johtavasta palo-ovesta puuttuu ovensulkija.

Asunto Oy Niitty-Salvan rakennuksissa on reilusti yhtiön käyttöön tarkoitettua talonvarastotilaa. Kuitenkin irtainta materiaalia on varastoituna myös esimerkiksi sähköpääkeskukseen sekä lämmönjakohuoneeseen. Muilta osin rakennusten muut yhteiset tilat, kuten porrass- ja kellarikäytävät olivat yleisilmeiltään siistejä, ilman irtainta materiaalia ja toimivat näin ollen esteettöminä ja nopeina poistumistiereitinä.

Yhtiön S1-luokan väestönsuoja, joka poikkeustilojen ulkopuolella toimii irtainvarastona, sijaitsee B-portaan 1. kerroksessa. Väestönsuojan huoltamisesta tai varusteiden inventaariosta ei havainnointikierroksella löytynyt mitään dokumentaatiota, eikä yhtiön hallituksella ollut näistä toimenpiteistä tietoa. Näin ollen väestönsuojan tiiveyskoetta ei yhtiön rakentamisen jälkeen ole todennäköisesti ole tehty. Silmämääräisesti katsottuna väestönsuojassa on vaatimusten mukaiset väestönsuojavarusteet. Varustetilassa säilytetään varusteiden lisäksi yhtiön dokumentaatiota sekä muuta irtainta materiaalia.

#### *Asunto Oy Sato-Hakkila*

Asunto Oy Sato-Hakkila sijaitsee pientaloalueella Vantaan Itä-Hakkilassa. Lähimpään lähiöön eli Hakunilaan on matkaa noin 2 km. Yhtiön kymmenen rakennusta sijaitsevat suurella, noin

16 500 m<sup>2</sup> kokoisella tontilla (Liite 3). Tontti sijaitsee Hakunilantien, Häkilätien, Lihtakujan ja Itä-Hakkilan puiston rajaavalla alueella. Yhtiön alueella on kolme pysäköintialuetta. Pysäköintialueilta liityntä yleisille teille on Hakunilantielle, Häkilätielle ja Lihtakujalle. Häkilätien puoleisen liitynnän varrella on opastetaulu, josta selviää rakennusten sijoittuminen alueella sekä alueen kulkureitit. Muiden tontille johtavien teiden varsilla ei ole opasteita, mutta jokaisen rakennuksen päätyseinissä on valaisimet, joihin on liimattu rakennuksen kirjain sekä osoitenumero. Jokaisella pysäköintialueella on lukitsematon jätekatos ja lisäksi puurakenteiset pihavarastot, joissa säilytetään puutarhanhoitoon tarkoitettuja välineitä. Jokaisesta ulkoalueen rakennuksesta on lähimpään asuinrakennukseen matkaa vähintään 20 metriä.

Pihatiet ovat sorapintaisia ja kapeita, eivätkä ne kantavuudeltaan sovellu raskaiden pelastusajoneuvojen käyttöön. Yhtiön yhteiset- ja tekniset tilat sijaitsevat C-rakennuksen päädyssä. Lisäksi A-rakennuksen kellarikerroksessa on A- ja B-rakennusten irtainvarasto sekä talonvarasto. C-rakennuksen yhteisissä tiloissa olevassa ilmoitustaulussa ei ollut mitään turvallisuuden liittyvää viestintää tai opastetta. Asunto-osakeyhtiö Sato-Hakkilan hallinnassa ei ole yhtiökohtaista väestösuojaa. Yhtiön lämmönjakohuoneessa on kuitenkin väestösuojeluvälinelaatikko, jossa on muun muassa raivaus ja pelastusvälineistöä sekä säteilymittari.

Kasvillisuutta yhtiön alueella on runsaasti ja D ja E sekä F ja G rakennusten välissä on lisäksi tonttiin kuuluva metsäalue. Tonttia tai sen osaa ei ole aidattu eikä alueella harjoiteta teknistä valvontaa. Valaistusta alueella on kaiken kaikkiaan sen kokoon nähden melko vähän ja se keskittyy alueen pysäköintialueille sekä pihateille. Tontilla on useita alueita, jossa valaistusta on vähän tai se puuttuu kokonaan.

Asunto Oy Sato-Hakkilan avain- ja lukitusjärjestelmänä on Niitty-Salvan tapaan Abloy Exec. Kyseisen avainjärjestelmän patentti eli tehdassuojaus on päättynyt vuonna 2013. Näin ollen kyseisen järjestelmän avaimista voi avaimen haltija teettää kopioita pelkän malliavaimen perusteella. Rakennusten lukkokanta ei vastaa nykyisten standardien mukaista murronkestävyyttä eikä murronkestävyyden testausvaatimuksia. Yhtiön lukitusjärjestelmän sarjoitus on kuitenkin toteutettu niin, ettei asuntojen avaimilla pääse yhtiön yhteisiin tiloihin, vaan silloin tulee käyttää jokaiseen asuntoon luovutettua niin sanottua emännän avainta. Tämä malli lisää itsessään hieman avainturvallisuutta, koska asunnon avaimen hävitessä siitä ei ole vaaraa, että sillä saa avattua jonkin yhteisen tilan oven.

Asunto-osakeyhtiö Sato-Hakkilalla on alkusammutuskalustona neljä käsiammutinta, jotka on tarkastettu viimeksi lokakuussa 2018. Sammuttimet sijaitsevat C-rakennuksen yhteisissä tiloissa, lämmönjakohuoneessa sekä A-rakennuksen irtainvarastossa. Käsiammuttimien sijain- teja ei ole merkitty. C-rakennuksen teknisten tilojen ulkopuolella ulkoseinässä on lisäksi kaksi palopostikaappia, joissa on paloletkut sekä irrallinen suutinosä. Havaintokierroksen aikana todettiin, ettei paloposteja kuitenkaan pysty käyttämään, koska niiden käyttämisen

mahdollistavaa ulkoseinän vesihanavan avainta ei ole palopostin letkukaapeissa eikä edes lämmönjakohuoneessa. Yhtiön asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennusten varastoissa tai muissa yhteisissä tiloissa ei ole varastoituna materiaalia, joka lisäisi mainittavasti tilojen palokuormaa.

## 9 Johtopäätökset

Olettamana oli, että asunto-osakeyhtiö on sellainen yhtiömuoto, jonka riskienhallintaprosesseissa on parannettavaa ja eri asunto-osakeyhtiöiden tavassa ja valmiudessa hallita riskejä on suuria eroja. Haastatteluihin ja havainnointiin osallistuneiden pienestä otoksesta huolimatta voidaan todeta, että yhtiömuodolla asunto-osakeyhtiö on harjoittamassaan riskienhallintaprosessissaan parannettavaa. Mikään tiedonhankintaan osallistuva asunto-osakeyhtiö ei harjoita turvallisuusriskienhallintaa koordinoituna ja järjestelmällisenä prosessina. Riskienhallintatimet eivät perustu todelliseen riskienarviointiin, vaan ennakoivaa riskienhallintaa toteutetaan lähinnä sen jälkeen, kun asia tulee esille hallinnon sisältä tai muun sidosryhmän aloitteesta. Tämä johtuu osittain tietämättömyydestä ja toisaalta vähäisistä käytössä olevista resursseista. Myös riskienhallinnan toteuttamisen valmiudessa on eroja. Nämä johtuvat kunkin yhtiön hallinnon taustoista ja yhtiön hallinnon rakenteesta sekä muusta toimintaympäristöstä.

Työn tavoitteina oli tuottaa tietoa siitä, millainen turvallisuus- ja riskienhallintatyö sopii asunto-osakeyhtiölle ja luoda tämän tiedon perusteella puitteet asunto-osakeyhtiön turvallisuusriskienhallinnan kehittämiseksi. Tarkoituksena oli laatia toimintaohjeistus, jota käyttämällä helpottaa asunto-osakeyhtiön hallinnon toistuvaa turvallisuusriskienhallintatyötä. Työn tavoite ja tarkoitus saavutettiin. Haastattelut ja havainnoinnit toivat sitä lisätietoa, mitä työn produktin tekemiseen tavoiteltiin.

Haastattelujen ja havainnointien perustella riskienhallinta ja turvallisuustyöhön asennoituminen on hyvin erilaista eri asunto-osakeyhtiöiden hallinnoilla ja eri yhtiöiden riskienhallintatyön tavassa ja valmiudessa harjoittaa koordinoitua riskienhallintaa on eroja. Osa asunto-osakeyhtiöiden hallitusten maallikkojäsenistä ei tunne turvallisuuslainsäädännön minimivaatimuksia, kun taas joukossa on myös sellaisia henkilöitä, jotka esimerkiksi työnsä puolesta ovat näistä tietoisia tai ovat muulla tavoin valveutuneita. Jokaisen asunto-osakeyhtiön valmiuteen ja tapaan toteuttaa turvallisuusriskienhallintaa vaikuttaa luonnollisesti myös oleellisesti muun muassa yhtiössä asuvien asukkaiden ikärakenne, yhtiön sijainti sekä koko, asumismuoto, asukkaiden aktiivisuus, viestintäkanavien käyttömahdollisuudet sekä erityisesti se, kuinka hyvin asunto-osakeyhtiön hallinto tuntee kyseisen yhtiön ja keitä on hallituksessa ja kuka toimii isännöitsijänä. Näin ollen asunto-osakeyhtiön riskienhallintaprosessi tulee aina muokata kunkin asunto-osakeyhtiön tarpeita vastaavaksi eli niin kuin SFS-ISO 31000:2018

riskienhallintastandardissa todetaan, luoda riskienhallinnan yksilölliset puitteet sekä määrittellä kunkin yhtiön osalta prosessin kattavuus, toimintaympäristö sekä riskienhallinnan kriteerit.

Suurena haasteena haastattelujen perusteella turvallisuusriskienhallinnan toteuttamiselle havaittiin olevan viestinnän ja tiedottamisen haasteet. Asunto-osakeyhtiöillä ei pääsääntöisesti ole resursseja monipuoliseen viestintään ja koska viestintää hoidetaan pääasiassa paperisin tiedottein. Vaikka haastateltavat yhtiöt yksikantaan totesivat paperiviestinnän olevan toimivin viestintätapa, siinä on ongelmana riskienhallinnan näkökulmasta sen vuorovaikutteisuus. Koska tuloksista havaittiin, että asunto-osakeyhtiön turvallisuusriskienhallintaprosessin onnistumisen yhtenä tärkeimpänä kulmakivenä on tiedonvaihto, tulee tämä ottaa erityisesti huomioon asunto-osakeyhtiön riskienhallinnan ohjeistuksen laatimisessa. Ohjeistuksessa tulee siis kannustaa hallintoa monipuoliseen turvallisuusviestintään niin, että viestintä itsessään kannustaa myös asukkaita ja osakkaita ilmaisemaan huomaamiaan turvallisuuteen liittyviä epäkohtia tai kehitysehdotuksia. Asukkaat tulee myös ottaa mukaan varsinaiseen turvallisuusriskienhallintatyöhön, eikä jättää turvallisuus ja riskienhallintatyötä pelkästään hallinnon sisäpiirityöksi. Keskeisimpiä asunto-osakeyhtiöitä koskevia ja näin ollen hallittavia turvallisuusriskejä ovat palo- ja lukitusturvallisuuteen liittyvät riskit.

Ohjeistus tulee olla muokattavissa kullekin yhtiölle soveltuvaksi ja sen on oltava niin helppokäyttöinen, että sen käyttäminen ja riskienhallintaprosessin toteuttaminen vaarannu. Turvallisuusriskienhallintaohjeiston tulee vastausten perusteella olla myös yksinkertainen. Sellainen, että prosessin opetteluun ja sen läpiviemiseen ei kulu liikaa aikaa. Riskien tunnistamisen ensisijaisena työvälineenä tulisi olla tarkistuslista, jota kartoittajat voivat käyvä muun muassa turvallisuuskävelyiden aikana läpi. Riskienhallintatyön tulisi perustua vuosikelloon, jossa prosessiin kuuluvia asioita tehdään läpi vuoden. Näin riskienhallintaprosessi saadaan parhaiten sisällytettyä hallitusten ja isännöitsijöiden muuhun päivittäiseen työhön.

Tulosten ja johtopäätösten perusteella seuraavassa vaiheessa luotiin asunto-osakeyhtiön tarpeisiin toimintaohjeistus ja siihen sisällytettävä riskien arviointitaulukko, joka helpottaa niin turvallisuusriskienhallintaprosessin luomista, kuin käytännön toimintaakin. Ohjeistuksesta luotiin havaintoversio MS OneNote muistiinpanosovelluksella, josta ohjeistus voidaan siirtää käyttönotettaessa muihin, ehkä paremmin käytössä toimiviin alustoihin. Ohjeistuksesta ja siihen sisältyvästä riskien arviointitaulukosta on kuvankaappauksia liitteissä (liitteet 3-4). Havaintoversio ei todennäköisesti ole vielä sellaisenaan valmis, vaan vaatii varmasti vielä käyttäjiltään jonkin verran tuotekehitystä. Myös itse ohjeistuksen sisältö tulee muokata tilanteen ja ajan mukaan jokaiselle organisaatiolle parhaiten soveltuvaksi niin, että ohjeistus palvelee sekä nykyisiä asunto-osakeyhtiöiden hallintoja, kuin myös tulevia.

## Lähteet

### Painetut

Erma, J., Rasila, T. & Virtanen, O. 2017. Hyvä hallitustyö. 6. uudistettu painos. Kiili, Viro: Meedia Zone.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15., uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Ilmonen, I., Kallio, J., Koskinen, J. & Rajamäki, M. 2016. Johda riskejä - Käytännön opas yrityksen riskienhallintaan. Turenki: Hansaprint.

Juvonen, M., Koskensyrjä, M., Kuhanen, L., Ojala, V., Pentti, A., Porvari, P. & Talala, T. 2014. Yrityksen riskienhallinta. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus FINVA.

Kortetjärvi-Nurmi, S., Kuronen, L. & Ollikainen, M. 2008. Yrityksen viestintä. 5., uudistettu painos. Helsinki: Edita Prima.

Koskela, H. 2009. Pelkokierre - Pelon politiikka, turvamarkkinat ja kamppailu kaupunkitilasta. Tampere: Esa Print.

Kuusela, H. & Ollikainen, R. 2005. Riskit ja riskienhallinta. Tampere: Tampereen Yliopistopaino.

Lanne, M. 2007. Yhteistyö turvallisuuden hallinnassa. Tutkimus sisäisen yhteistyön tarpeesta ja roolista suurten organisaatioiden turvallisuustoiminnassa. VTT Publications 632. Espoo: VTT.

Leppänen, J. 2006. Yritysturvallisuus käytännössä: turvallisuusjohtamisen portfolio. Helsinki: Talentum.

Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2015. Kehittämistyön menetelmät - Uudenlaista osaamista liiketoimintaan. 3.-4. painos. Helsinki: Sanoma Pro.

Rikoksantorjuntaneuvosto. 2001. Kartoitus, ongelmien analysointi ja priorisointi - paikallisen rikoksantorjunnan ideakirja #2. Helsinki: Edita.

SFS-ISO 31000:2018. Riskienhallinta. Ohjeet. 2. painos. Helsinki: Suomen standardisoimisliitto SFS.

Suominen, A. 2003. Riskienhallinta. 3. uudistettu painos. Vantaa: Dark.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi, E-kirja. Uudistettu laitos. Helsinki: Tammi.

#### Sähköiset

Ajan lukko. 2020. Tuotteet - Kaba-avaimet. Viitattu 25.4.2020.

[https://www.ajanlukko.fi/ajan\\_lukko\\_\\_\\_tuotevalikoima/kaba\\_avaimet.html](https://www.ajanlukko.fi/ajan_lukko___tuotevalikoima/kaba_avaimet.html)

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Viitattu 21.1.2020.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus 679/2016 (yleinen tietosuojasetus). Viitattu

9.2.2020. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679&from=FI>

Finanssiala. 2020. Lukot. Viitattu: 26.4.2020.

<https://www.finanssiala.fi/vahingontorjunta/dokumentit/Lukot.pdf>

Google Maps. 2020a. Vantaa, Korso. Viitattu 25.4.2020.

<https://www.google.com/maps/place/Korso,+01450+Vantaa/@60.3482117,25.0741001,261m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x469207497b069671:0x2600b5523c190712!8m2!3d60.3507481!4d25.0763834>

Google Maps. 2020b. Vantaa, Hiekkaharju. Viitattu 25.4.2020.

<https://www.google.com/maps/place/Vantaa+Hiekkaharju/@60.3019891,25.0410059,147m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x469207bb514eeacb:0x2ef0e275a0584c09!8m2!3d60.3017591!4d25.042881>

Google Maps. 2020c. Vantaa, Itä-Hakkila. Viitattu 25.4.2020.

<https://www.google.com/maps/place/It%C3%A4-Hakkila,+01260+Vantaa/@60.2888822,25.1191572,262m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x46920642e6d12a55:0xa00b553b98df2d0!8m2!3d60.2937148!4d25.1103395>

Helsingin kaupungin pelastuslaitos. 2012. Omatoimisen varautumisen auditointimalli.

Viitattu 29.3.2020.

<https://www.hel.fi/static/liitteet/pela/Auditointimanuaali.pdf>

Helsingin kaupunki. 2020. Menetelmälaari / Riskien hallinta. Viitattu 21.1.2020.

<https://kehmet.hel.fi/menetelmalaari/hankkeen-riskien-hallinta/>

IAEA. 2006. Application of the Management System for Facilities and Activities. Safety guide No. GS-G-3.1. Viitattu 22.2.2020.

Isännöintiliitto. 2016. Taloyhtiön hyvä hallintotapa - suositus 2016. Viitattu 16.2.2020.  
<https://www.slideshare.net/Isannointiliitto/taloyhtin-hyv-hallintotapa-suositus-pdf>

Isännöintiliitto. 2020a. Yhtiökokous taloyhtiössä. Viitattu 6.2.2020.  
<https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/yhtiokokous/>

Isännöintiliitto. 2020b. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Viitattu 9.2.2020.  
<https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiolaki-ja-yhtiojarjestys/>

Itä-Uudenmaan Poliisilaitos. 2019. Tilastot kuntakohtaisesti 2019. Viitattu 22.2.2020.  
<https://www.poliisi.fi/ita-uusimaa/tilastot>

Järjestyslaki 612/2003. Viitattu 23.2.2020.  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030612>

Jätelaki 646/2011. Viitattu 1.3.2020.  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110646#L1>

Keski-Suomen Pelastuslaitos. 2020. Omatoiminen varautuminen. Viitattu 29.3.2020.  
<https://www.keskisuomenpelastuslaitos.fi/toimintaohjeet/omatoiminen-varautuminen>

Kiinteistöliitto. 2011. Hyvä hallintotapa taloyhtiöille 2011. Viitattu 23.2.2020.  
<http://www.akha.fi/uploads/Hyvahallintotapasuosituustaloyhtiöille2011.pdf>

Kokonaisturvallisuuden sanasto. 2017. Sanastokeskus TSK. Viitattu 24.1.2020.  
[https://turvallisuuskomitea.fi/wp-content/uploads/2018/02/Kokonaisturvallisuuden\\_sanasto.pdf](https://turvallisuuskomitea.fi/wp-content/uploads/2018/02/Kokonaisturvallisuuden_sanasto.pdf)

Lehti-Miikkulainen, O., Harju, M. & Ojala, J. 2008. Riskienarviointi rakennushankkeissa osana turvallisuuden varmistamista. Tietohallinnon sisäisiä julkaisuja 36/2008. Viitattu 28.2.2020.  
<https://julkaisut.vayla.fi/pdf2/4000634-v-riskienarviointi.pdf>

Lexia. 2017. Taloyhtiön turvallisuus on myös isännöitsijän vastuulla. Viitattu 22.2.2020.  
<https://www.lexia.fi/fi/taloyhtion-turvallisuus-myois-isannoitsijan-vastuulla/>

Liukko, S. & Perttula, S. 2020 Tutkimuksen toteuttamisen ja tuotosten raportointi. Jyväskylän Ammattikorkeakoulu. Viitattu 19.4.2020.

<https://oppimateriaalit.jamk.fi/raportointiohje/4-opinnaytetyon-rakenne/4-2-opinnaytetyon-runko-osa/4-2-5-tutkimuksen-toteuttamisen-ja-tulosten-raportointi/>

Mustonen, E. 2020. Valtiontalouden tarkastusvirasto. Riskienhallinta: lisäarvoa vai lisätyötä?. Viitattu 16.2.2020.

<https://www.vtv.fi/hyva-hallinto-artikkeli/riskienhallinta-lisaarvoa-vai-lisatyota/#5247182a>

Oikeusministeriö. 2020. Rikoksantorjunta. Viitattu 20.2.2020.

<https://oikeusministerio.fi/rikoksantorjunta>

Omataloyhtiö.fi. 2014. Taloyhtiön hallituksen tehtävät. Viitattu 9.2.2020.

[https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/6392/taloyhtion\\_hallituksen\\_tehtavat.htm](https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/6392/taloyhtion_hallituksen_tehtavat.htm)

Paakkinen, J. 2012. Asunto-osakeyhtiön riskienhallinta - Opinnäytetyö. Tampereen Ammatti-korkeakoulu. Viitattu 29.1.2020.

[https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/46733/Paakkinen\\_Jukka.pdf?sequence=1](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/46733/Paakkinen_Jukka.pdf?sequence=1)

Patentti- ja rekisterihallitus. 2019. Asunto-osakeyhtiö. Viitattu 9.2.2020.

<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio.html>

Pelastuslaki 379/2011. Viitattu 21.1.2020.

[https://www.finlex.fi/fi/laki/ajan-](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajan-tasa/2011/20110379?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=pelastuslaki#L1P1)

[tasa/2011/20110379?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=pelastuslaki#L1P1](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajan-tasa/2011/20110379?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=pelastuslaki#L1P1)

Pelastustoimi.fi. 2019. Asuintalot - Turvallinen taloyhtiö luodaan yhteistyöllä: Viitattu 21.1.2020.

<http://www.pelastustoimi.fi/turvatieo/ehkaise-palon-syttyminen/rakennukset-velvollisuudet/asuintalot>

Päijät-Hämeen pelastuslaitos. 2019. Omatoiminen varautuminen taloyhtiössä. Viitattu 23.2.2020.

<https://www.phpela.fi/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2019/12/Omatoiminen-varautuminen-taloyhti%C3%B6ss%C3%A4.pdf>

Reiman, T., Pietikäinen, E. & Oedewald, P. 2008. Turvallisuuskulttuuri. Teoria ja arviointi. VTT:n julkaisuja. Viitattu 22.2.2020.

<http://www.vtt.fi/inf/pdf/publications/2008/P700.pdf>

Rikoslaki 39/1889. Viitattu 21.1.2020.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1889/18890039001#L3>



Saarinen, V. 2007. Turvallisuustietoisuus julkisessa organisaatiossa - tapaus taloushallintopalvelu - Opinnäytetyö. Laurea Ammattikorkeakoulu. Viitattu 14.2.2020.

[https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/859/ONT\\_Saarinen.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/859/ONT_Saarinen.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Suomen Kiinteistölehti. 2017a. Taloyhtiön hallitus ja tehtävät. Viitattu 9.2.2020.

[https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion\\_hallitus\\_ja\\_tehtavat/](https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion_hallitus_ja_tehtavat/)

Suomen Kiinteistölehti. 2017b. Taloyhtiön hallitus ja tehtävät. Viitattu 10.2.2020.

<https://www.kiinteistolehti.fi/riskien-hallinta-hyvaa-kiinteistonhoitoa/>

Suomen Riskienhallintayhdistys. 2020a. Riskienhallintaprosessi. Viitattu 31.1.2020.

<https://www.pk-rh.fi/riskienhallintaprosessi.html>

Suomen Riskienhallintayhdistys. 2020b. PK-RH-riskienhallinta. Viitattu 21.1.2020.

<https://www.pk-rh.fi/index.php?page=riskienhallinta>

Työterveyslaitos. 2020. Riskien tunnistus ja hallintakeinot. Viitattu 5.2.2020.

<https://www.ttl.fi/vesihuoltolaitosten-tyoturvallisuus-opas/riskien-tunnistus-ja-hallintakeinot/>

Uudenmaan Pelastusliitto. 2020. Talon turvallisuustiedottamisen suunnitelma. Viitattu 5.3.2020.

<https://www.upl.fi/asuintalonturvallisuuskoulutus/tiedottamissuunnitelma>

Valtioneuvoston asetus jätteistä 179/2012. Viitattu 1.3.2020.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2012/20120179>

Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta 407/2011. Viitattu 21.1.2020.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110407>

Valtiovarainministeriö. 2009. Vahti ohjeet. Riskienhallinnan keinot. Viitattu 31.1.2020.

<https://www.vahtiohje.fi/web/guest/riskienhallinnan-keinot>

Valtiovarainministeriö. 2017. Ohje riskienhallintaan - Valtiovarainministeriön julkaisuja 22/2017. Viitattu 1.3.2020.

[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/80013/VM\\_22\\_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/80013/VM_22_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Vilkka, H. 2006. Tutki ja havainnoi. Verkkokirja. Viitattu 28.3.2020.

<http://hanna.vilkka.fi/wp-content/uploads/2014/02/Tutki-ja-havainnoi.pdf>

VTT. 2019. Riskianalyysit. Viitattu 31.1.2020.

<https://www.vtt.fi/palvelut/liiketoiminnan-kehitt%C3%A4minen/riskienhallinta/riskianalyysit>

Yritystoiminta. 2020. Yrityksen riskienhallinta. Viitattu 31.1.2020.

<http://www.tieto.osaavayrittaja.fi/yrityksen-riskienhallinta>

#### Julkaisemattomat

Asunto-osakeyhtiö Maakotkanpesän hallinto 2020. Ryhmähaastattelu 11.3.2020. Korson koti LKV:n toimisto. Vantaa.

Asunto-osakeyhtiö Niitty-Salvan hallitus 2020. Ryhmähaastattelu 12.3.2020. Asunto-osakeyhtiön mankelihuone. Vantaa.

Asunto-osakeyhtiö Sato-Hakkilan hallitus 2020. Ryhmähaastattelu 10.3.2020. Asunto-osakeyhtiön kerhuone. Vantaa.

Holli, P. 2019. Tietoa yrityksestä. S-posti petteri.holli@korsonkoti.com 1.11.2019. Luettu: 2.11.2019.

Holli, P. 2020a. Isännöitsijäntodistus 3.3.2020. Asunto-osakeyhtiö Sato-Hakkila.

Holli, P. 2020b. Isännöitsijäntodistus 3.3.2020. Asunto-osakeyhtiö Niitty-Salpa.

Paarmas, P. 2020. Isännöitsijäntodistus 2.3.2020. Asunto-osakeyhtiö Maakotkanpesä.

#### Kuviot

Kuvio 1: Riskienhallintaprosessi (SFS-ISO 31000:2018, 14, muokattu) .....	11
Kuvio 2: Opinnäytetyön prosessi.....	28
Kuvio 3: Tiedonkeruu- ja analysointiprosessi .....	30

#### Taulukot

Taulukko 1: Esimerkki sisällönanalyysin pelkistämivaiheesta .....	32
Taulukko 2: Esimerkki teemoittelusta .....	33
Taulukko 3: Ryhmähaastattelujen tulokset .....	34
Taulukko 4: Havainnointien tulokset.....	38

## Liitteet

Liite 1: Haastattelujen teemoitettu runko.....	53
Liite 2: Havainnoinnissa käytetty tarkastuslista.....	55
Liite 3: Kohteena olleiden asunto-osakeyhtiöiden havainnekuvat.....	56
Liite 4: Kuvakaappauksia riskienhallintaohjeistosta .....	58
Liite 5: Kuvakaappauksia riskienhallintaohjeiston sisältämästä riskien arvioinnin taulukosta	61

Liite 1: Haastattelujen teemoitettu runko

## ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLINNON PUOLISTRUKTUROITU RYHMÄHAASTATTELU

HAASTATTELUA OHJATAAN TARVITTAESSA SITEN, ETTÄ SEURAAVIIN KYSYMYKSIIN SAADAAN VASTAUS

### HUOMIOITA HAASTATTELUUN:

1. Haastattelu on ennalta suunniteltu (tutkimuksen kohteen teoriaan ja käytäntöön tutustuminen)
2. Haastattelu on haastattelijan alulle panema ja ohjaama
3. Haastattelijajoutuu tavallisesti motivoimaan haastateltavaa sekä ylläpitämään hänen motivaatiotaan
4. Haastattelijajuntuu roolinsa, haastateltava taas oppii sen haastattelun kuluessa
5. Haastateltavan on voitava luottaa siihen, että annettuja tietoja käsitellään luottamuksellisesti.

### 1 TOIMINTAYMPÄRISTÖ SEKÄ SEURANTA JA VIESTINTÄ

- 1.1. Kuvailletteko asunto-osakeyhtiötänne ja sen osakkaita sekä asukkaita? = sisäinen toimintaympäristö
- 1.2. Millaisia sidosryhmiä yhtiöllä on (esim. kiinteistöhuolto, vakuutukset, sopimukset, rahoittaja jne.)? = ulkoinen toimintaympäristö
- 1.3. Millainen asenne riskienhallintaa ja turvallisuusasioita kohtaan on asunto-osakeyhtiönne hallinnolla?
- 1.4. Entä tuntuma siitä, millainen se on asukkailla (yleisesti)?
- 1.5. Millä tavalla turvallisuuteen liittyvä riskienhallinta saataisiin koskemaan koko asunto-osakeyhtiötä? (viestintä ja tiedonvaihto, sen tärkeys?)
- 1.6. Miten seuraatte asunto-osakeyhtiönne turvallisuustilannetta?
- 1.7. Onko asunto-osakeyhtiönne viestintä toimivaa? (Asukkaat, osakkaat, hallinto)
- 1.8. Jos ei, niin miten sitä voitaisiin parantaa? / millainen se voisi olla?
- 1.9. Mitkä ovat / olisivat toimivimpia viestintäkanavia?

### 2 NYKYINEN TURVALLISUUSRISKIEN HALLINTA

- 2.1. Minkälainen on turvallisuusriskiä hallinnan tila asunto-osakeyhtiössänne?
- 2.2. Kuvailkaa, minkälainen turvallisuusriskiä hallinnan kokonaisprosessi teillä on tällä hetkellä?
- 2.3. Liittyykö nykyiseen turvallisuusriskiä hallintaan epäkohtia tai ongelmia?
- 2.4. Minkälaisia turvallisuuteen liittyviä riskejä asunto-osakeyhtiössä pyritään hallitsemaan?
- 2.5. Minkälaisia turvallisuuteen liittyviä riskejä asunto-osakeyhtiössänne on arvioitu aiemmin?
- 2.6. Miten?
- 2.7. Mitkä ovat olleet konkreettisia arvioitujen riskien käsittelyn toimenpiteitä tähän mennessä?
- 2.8. Mihin nämä toimenpiteet ovat perustuneet?

### 3 TURVALLISUUSRISKIENHALLINNAN TAVOITTEET

- 3.1. Minkälainen on asunto-osakeyhtiönne (johon kuuluu myös isännöitsijätoimisto) visio ja tavoite tulevaisuuden riskienhallinnasta ja turvallisuustyöstä?
- 3.2. Millainen turvallisuusriskiä hallintaan liittyvä malli olisi toimivin?
- 3.3. Kuka olisi luontevin johtamaan ja koordinoimaan asunto-osakeyhtiönne turvallisuusriskiä hallintaa?
- 3.4. Miten hallinto ja toisaalta koko muu asunto-osakeyhtiö saataisiin sitoutumaan turvallisuusriskiä hallintaan?
- 3.5. Mikä voisi olla sopiva/toimivin työryhmä riskien arviointiin?
- 3.6. Onko käytännössä mahdollista, että riskienhallinta sisällytettäisiin asunto-osakeyhtiön hallinnon muiden toimien yhteyteen jatkuvaksi ja toistuvaksi prosessiksi (tukitoiminnoksi)?
- 3.7. Minkälaiset turvallisuusriskit olisivat mielestänne kaikkein tärkeimpiä hallita?

---

#### 4 OMATOIMINEN VARAUTUMINEN, PALOTURVALLISUUS JA RIKOKSENTORJUNTA

- 4.1. Miten koette asunto-osakeyhtiönne turvallisuuden nykytilan?
- 4.2. Millä tavalla hallinto jakaa tietoa As Oy:n turvallisuusjärjestelyistä, -vastuista ja toimintaohjeista onnettomuuksien (tapaturma, tulipalo, vesivahinko) tai poikkeustilanteen (mm. sotatila, ruoan tai puhtaan vedenjakelun häiriöt, pitkät sähkökatkot) kohdatessa?
- 4.3. Missä teidän pelastussuunnitelmaanne säilytetään ja millainen on sen käytettävyys?
- 4.4. Millaisia turvallisuuteen liittyviä epäkohtia olette havainneet?
- 4.5. Mitkä ovat olleet niiden juurisyitä?
- 4.6. Millaista alkusammutuskalustoa teillä on? Missä?
- 4.7. Onko turvallisuuteen liittyvää (valvonta)tekniikkaa? Missä?
- 4.8. Miten jätehuolto ja jätteiden kierrätys on järjestetty? (Jätelaki)
- 4.9. Onko jätteiden luvaton toimittaminen estetty? (Valtioneuvoston asetus jätteistä)
- 4.10. Millainen tuntuma teillä on asunto-osakeyhtiönne asukkaiden kokemasta turvallisuuden tunteesta?
- 4.11. Mistä se johtuu?
- 4.12. Miten naapuriapu toimii?
- 4.13. Tiedättekö mitkä lait ohjaavat asunto-osakeyhtiön turvallisuustyötä? (Palo, rikos henkilö)
- 4.14. Riittääkö mielestänne lainmukainen minimivaatimus?
- 4.15. Miten hallinto saa tietoonsa / miten kerätään tietoa turvallisuuteen liittyvistä epäkohdista?
- 4.16. Mitkä ovat / voisivat olla konkreettisia tulevaisuuden turvallisuuteen liittyviä investointeja tai toimia?

## Liite 2: Havainnoinnissa käytetty tarkastuslista

### Kohdehavainnointien tarkastuslista

#### Ulkoalueet

- Ulkoalueen opastetaulu(t)
- Osoitenumerot
- Porraskirjaimet ja asuntonumerot
- Valaistus ja katvealueet (mm. kasvillisuus)
- Aidat
- Kulkureitit
- Liityntä yleiselle tielle
- Liukkaudentorjunta
- Jyrkät rinteet / pudotukset
- Jätteiden keräystila (lukitus, lajittelu, sijainti)
- Muut piharakennukset (lukitus, sijainti)
- Leikkialueet
- Pysäköintialueet ja autonlämmitystolpat
- Valvontatekniikka
- Alkusammutuskalusto
- Lähialueen yleiskatsaus (muut huomiot mm. vesistö, liikenne, anniskeluravintola yms.)

#### Porraskäytävät ja muut yhteiset tilat

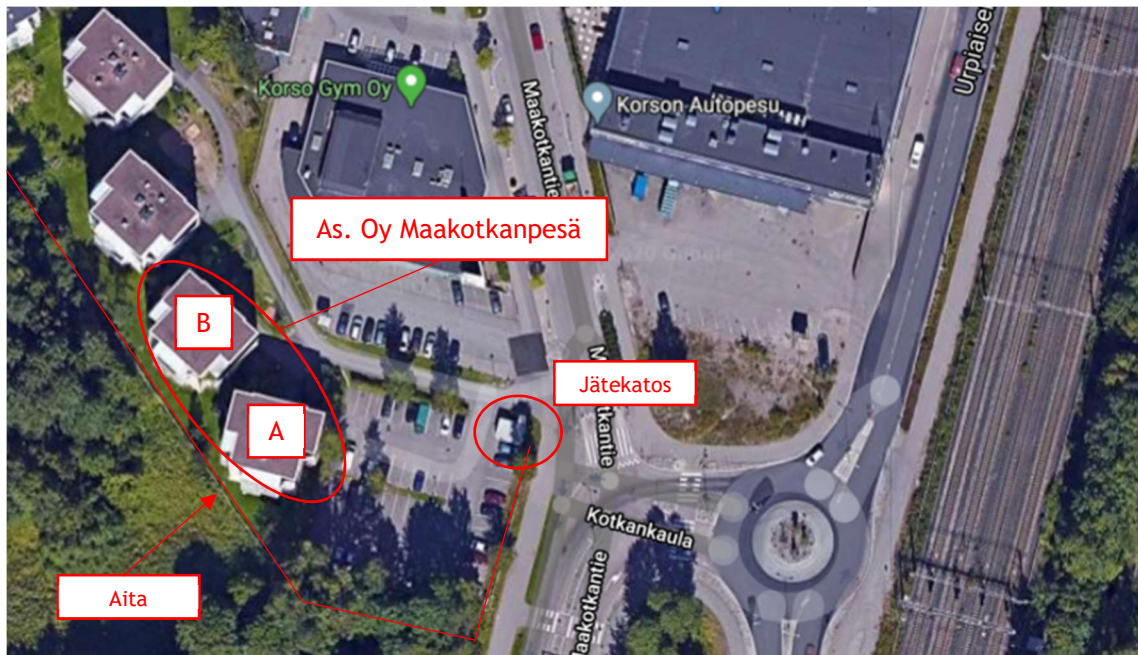
- Ovien lukitus
- Ovien kunto
- Poistumisreitit
- Palo-osastointi ja sen kunto
- Ilmoitustaulu (ohjeita onnettomuus- ja hätätilanteessa toimimiseen, muu turvallisuusviestintä)
- Muu mahdollinen dokumentaatio
- Kaiteet
- Alkusammutuskalusto ja sen merkintä
- Valvontatekniikka (palonilmaisu, kamera yms.)
- Irtain- ja ulkovälinevarasto -> Palokuorma, yleinen järjestys
- SPK, LMJH yms. -> yleinen järjestys
- Hissi
- Yleiskatsaus (muuta huomioita kuten sähköturvallisuus, lämmönvaihtimen tarkastukset ja huollot yms.)

#### Väestönsuoja

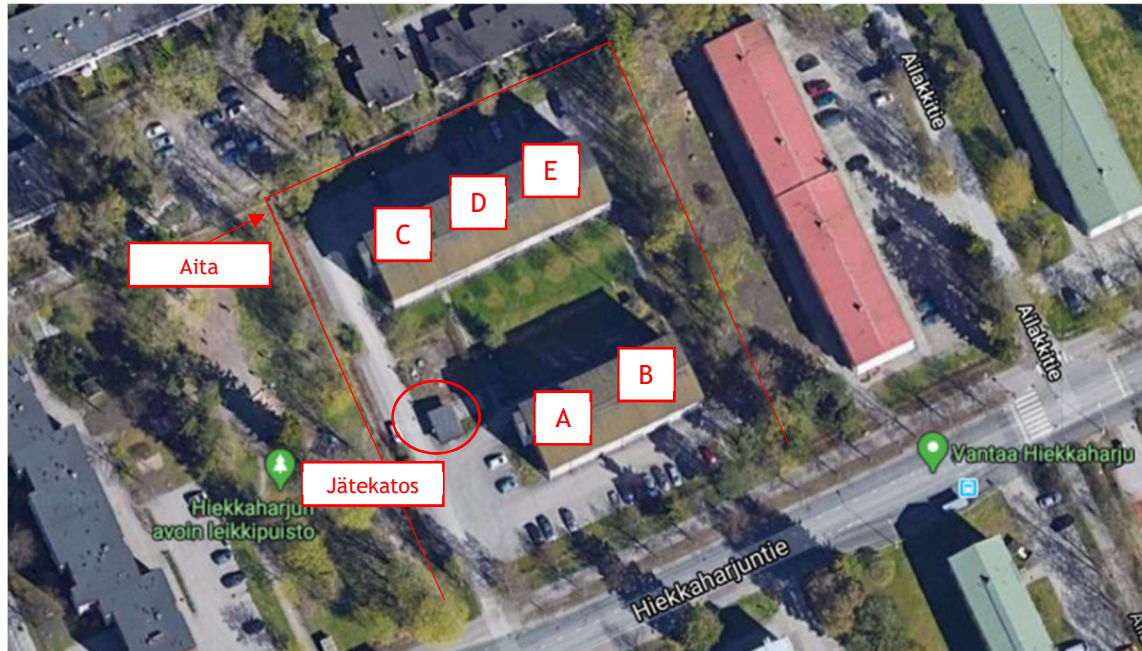
- Merkinnät ja opasteet
- Varusteet (sulkutelta, joditabletit, kuivakäymälät, vesisäiliöt, raivaustyökalut, ensiapuvälineet säteilymittari)
- IV-koneet
- Ylipainemittari
- Dokumentaatio (mm. tiiveyskoe, varusteiden inventointi)
- Alkusammutuskalusto
- Yleinen järjestys
- Varatie



Liite 3: Kohteena olleiden asunto-osakeyhtiöiden havainnekuvat

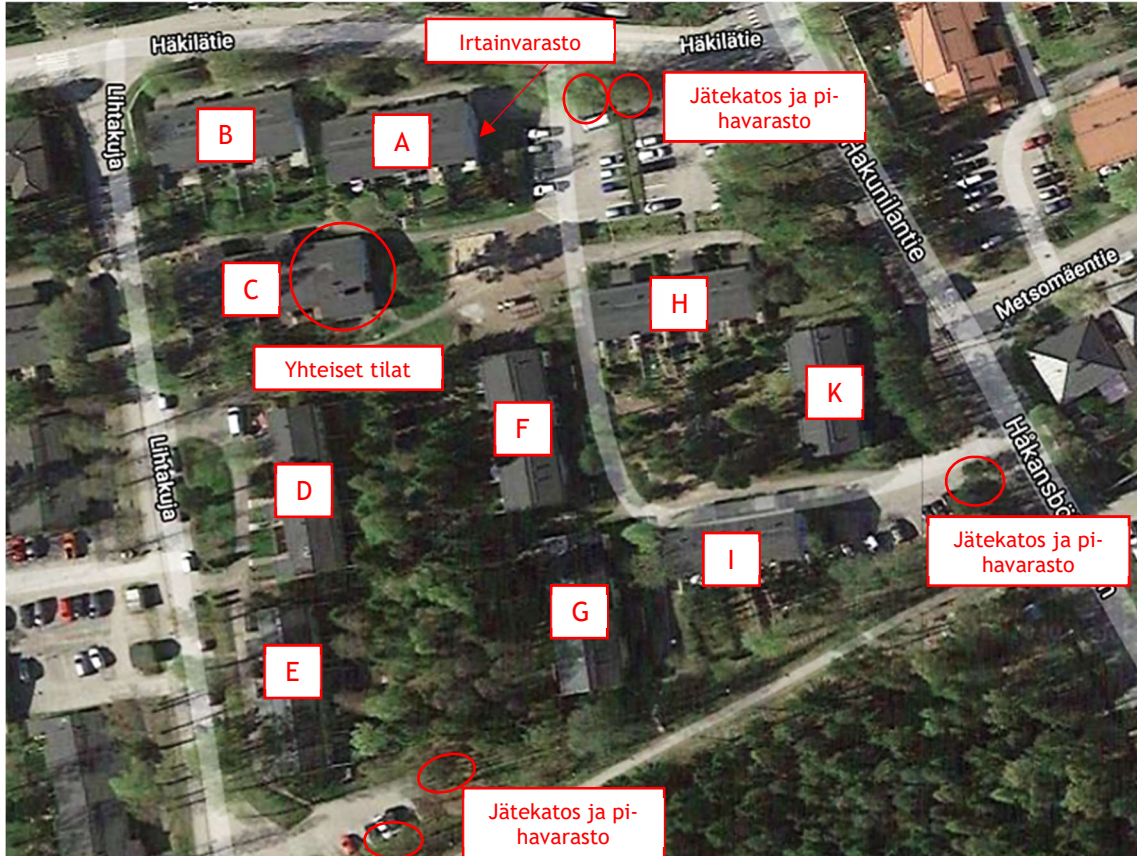


Asunto-osakeyhtiö Maakotkanpesä (Google Maps 2020a)



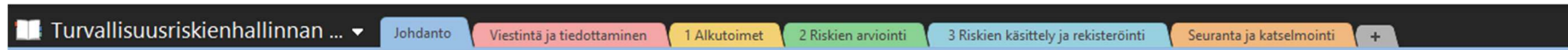
Asunto-osakeyhtiö Niitty-Salpa (Google Maps 2020b)





Asunto-osakeyhtiö Sato-Hakkila (Google Maps 2020c).

## Liite 4: Kuvakaappauksia riskienhallintaohjeistosta



### Johdanto

Riskienhallinta on koordinoitua toimintaa, jolla organisaatiota johdetaan ja ohjataan riskien osalta.

Tämä turvallisuusriskienhallintaprosessin ohjeisto on luotu ensisijaisesti avustamaan asunto-osakeyhtiöiden riskienhallintatyötä sekä sen käyttöönottoa. Tämä ohjeisto perustuu kansainväliseen ISO-SFS 31000:2018 riskienhallintastandardiin, josta on poimittu ne keskeisimmät asunto-osakeyhtiöiden riskienhallintatyössä tarvitsemat elementit. Tätä ohjeistusta voidaan käyttää soveltuvin osin myös muissa organisaatioissa ja muihinkin kuin turvallisuusriskien hallintaan.

Tämä ohjeisto on tarkoituksella pyritty tekemään niin yksinkertaiseksi, kuin se onnistuneen riskienhallintaprosessin puitteissa on vaan mahdollista.

Ohjeisto on luotu alun perin ammattikorkeakoulun opinnäytetyön kehittämistehtävän yhteydessä. Opinnäytetyön ensisijaisena päämääränä oli tuottaa tietoa siitä, millainen turvallisuus- ja riskienhallintatyö sopii asunto-osakeyhtiölle ja luoda sen tiedon perusteella toimintaohjeistus, jota käyttämällä voidaan selkeyttää, yksinkertaistaa ja systematisoida asunto-osakeyhtiön hallinnon toistuvaa turvallisuusriskienhallintatyötä, johon olennaisesti sisältyy monipuolinen ja toistuva turvallisuusviestintä.

### Sisällysluettelo:

#### [Viestintä ja tiedottaminen](#)

##### [1 Alkutoimet](#)

##### [2 Riskien arviointi](#)

###### [2.0 Riskien arvioinnin prosessi](#)

###### [2.1 Riskien tunnistaminen](#)

###### [2.2 Riskianalyysi](#)

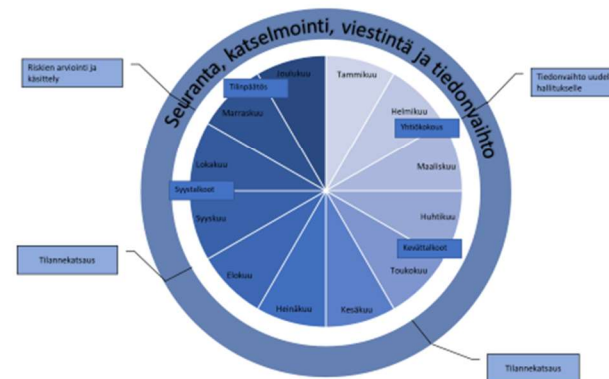
###### [2.3 Riskien merkityksen arviointi](#)

##### [3 Riskien käsittely](#)

##### [Seuranta ja katselmointi](#)

### Riskienhallinnan vuosikello

Jotta riskienhallinta saataisiin sisällytettyä osaksi asunto-osakeyhtiön normaalia toimintaa, tulisi toimien olla jatkuvia ja sinkkittynä muuhun toimintaan. Toiminta voidaan linkittää esimerkiksi vuosikellon mukaan. Seuraavassa esimerkki vuosikellosta.



### Riski

Arkikielessä riski on synonyymi vaaralle tai uhkalle, mutta riskistä voidaan todellisudessa puhua vasta silloin, kun riskiä edeltävään vaaraan tai uhkaan liittyy jokin haavoittuvuus, altistuminen tai tapahtuma. Riskin vaikutus on poikkeus oletetusta. Jos toimenpiteen tai tapahtuman seurauksena lopputulos on ennalta tiedossa, kysymyksessä ei ole riski, vaikka lopputulos sen toteutuessa olisikin negatiivinen. Varmaa tai täysin mahdotonta asiaa ei siis tule mieltää riskiksi.

Riskejä voidaan arvioida vain niiden riskien osalta, jotka ovat tunnettuja ja selvästi erottuvia. Siitä syystä usein uusien ja tuntemattomien riskien todennäköisyyttä voi olla hankalaa arvioida tarkasti.

## Alkutoimet

Riskienhallinta tulisi myös asunto-osakeyhtiössä tehdä ryhmätyönä. Riskienhallintatyöryhmään tukisi kuulua riskienhallinnan johtaja, sihteeri ja kahdesta viiteen muuta jäsentä.

Tässä vaiheessa määritellään tulevan riskienhallinnan vaikuttavuus ja riskikriteerit. Määrittelyyn vaikuttavaa aina se ympäristö, jossa riskienhallintaa toteutetaan. Kriteereinä määritellään riskien todennäköisyyksien ja seurauksen raja-arvot esimerkiksi seuraavasti:

Riskin todennäköisyys:

- Hyvin epätodennäköinen - Riski arvioidaan toteutuvan noin kerran x ajassa
- Melko epätodennäköinen - Riski arvioidaan toteutuvan noin kerran x ajassa
- Todennäköinen - Riski arvioidaan toteutuvan noin kerran x ajassa
- Hyvin todennäköinen - Riski arvioidaan toteutuvan noin kerran x ajassa
- Erittäin todennäköinen - Riski arvioidaan toteutuvan noin kerran x ajassa

Riskin vakavuus toteutuessaan, henkeen ja terveyteen liittyvät riskit:

- Minimalliset seuraukset -
- Lievät seuraukset -
- Haitalliset seuraukset -
- Erittäin haitalliset seuraukset -
- Kestämättömät seuraukset -

Riskin vakavuus toteutuessaan, omaisuuteen liittyvät riskit:

- Minimalliset seuraukset -
- Lievät seuraukset -
- Haitalliset seuraukset -
- Erittäin haitalliset seuraukset -
- Kestämättömät seuraukset -

Lisäksi riskikriteerejä määriteltäessä tulisi määritellä se taso, joka on hyväksyttävissä, kun jokainen riski on käsitelty.

## Taulukko turvallisuusriskien arviointiin:



Riskien arviointita...

Taulukko on suojattu.

Taulukkoon voi tehdä muutoksia vain valkoisella täytettyihin soluihin.

Keltaisella maalattuihin soluihin arvot ja tekstit muodostuvat automaattisesti

Ohjeet riskienarviointitaulukon 1. täyttämiseen löytyvät tämän välilehden seuraavalta sivulta.

Turvallisuusriskien arviointi		1 - Perustiedot
<b>1.1 Asunto-osakeyhtiö:</b>		<b>As. Oy Ohje-Esimerkki</b>
Arvioinnin päivämäärä:		
<b>1.2 Riskien arviointin työryhmä</b>		
Työryhmän johtaja:		
Sihteeri (tämän arvioinnin kirjaaaja):		
Jäsen 3:		
Jäsen 4:		
Jäsen 5:		
Jäsen 6:		
Jäsen 7:		
<b>1.3 Riskikriteerit (T x S<sup>2</sup>)</b>		
<b>Riskin Todennäköisyys</b>		
Hyvin epätodennäköinen:		
Melko epätodennäköinen:		
Todennäköinen:		
Hyvin todennäköinen:		
Erittäin todennäköinen:		
<b>Riskin toteutuksessa Seurauksen todennäköisin vakavuus</b>		
<b>Terveyteen liittyvät riskit</b>		
Minimalliset seuraukset:		
Lievät seuraukset:		
Haitalliset seuraukset:		
Erittäin haitalliset seuraukset:		
Kestämättömät seuraukset:		
<b>Omaisuuteen liittyvät riskit</b>		
Minimalliset seuraukset:		
Lievät seuraukset:		
Haitalliset seuraukset:		
Erittäin haitalliset seuraukset:		
Kestämättömät seuraukset:		
<b>Riskien käsittelyn jälkeinen yleinen hyväksyttävä riskitaso</b>		
Valitse <input type="text"/>		

## 2.1 Riskien tunnistaminen

Tunnistamisvaiheen tavoitteena on havaita ja kuvata kaikki merkittävät riskit ja mahdollisuudet, riskien lähteet, vaikutusalueet, tapahtumat, mukaan lukien olosuhteiden muutokset ja niiden syyt sekä mahdolliset seuraukset.

Riskin tunnistamisvaiheessa on suositeltavaa noudattaa seuraavaa järjestystä:

1. Riskien havaitsemiseen tulisi käyttää riittävän monia tunnistamismenetelmiä. Asunto-osakeyhtiöillä tehokkaimpia tunnistamismenetelmiä ovat mm. turvallisuuskävelyt ja asukkaalle suunnatut kyselyt. Turvallisuuskävelyillä työryhmä voi tarkastella yhtiön ulko- ja sisäosia turvallisuuskriittisessä mielessä ja kirjata kaikki havaitsemansa riskit erilliselle paperille, josta riskit siirretään varsinaiseen riskitaulukkoon. Myös edellisten riskien arviointiprosessin riskit tulisi katselmoida ja tarvittaessa lisätä nyt tehtävään riskien arviointiin.
2. Kaikki havaitut turvallisuusriskit merkitään siihen riskitaulukkoon (kohtaan 1.4), mihin se parhaiten sopii. Merkittäessä on pyrittävä käyttämään niin ytimekästä nimeä, että nimi itsessään kuvaa jo riskiä parhaalla mahdollisella tavalla. Riskin nimi kopioituu automaattisesti riskianalyysitaulukoille 2a - 2c.

### 1.4 Havaitut turvallisuusriskit

Paloturvallisuusriskit			Fyysiset turvallisuusriskit			Muut turvallisuusriskit		
ID	Riskin nimi		ID	Riskin nimi		ID	Riskin nimi	
1	Palo-ovet eivät sulkeudu ja repeävyt		1	Talokäpiöiden lukot		1	Pihajätteen hietonudatit	
2	Toinen paloturvallisuusriski		2			2		
3			3			3		
4			4			4		
5			5			5		
6			6			6		

3. Kuvaa havaittuja riskejä taulukoiden 2a - 2c kohdissa 2a.1, 2b.1 ja 2c.1 tarkemmin, jotta eri riskit erottuvat selkeästi toisistaan

Yhtiön nimi: As. Oy Ohje-Esimerki	
Laatija: Heidi Huttunen	
Päivämäärä: 3.5.2020	
2a Paloturvallisuusriskit	
ID	Riskin kuvaus
1	Palo-ovet eivät sulkeudu ja repeävyt
2	Toinen paloturvallisuusriski
3	
4	
5	

4. Tässä vaiheessa ei vielä arvioida riskin todennäköisyyttä eikä vaikutuksia.

Jos asunto-osakeyhtiön riskien luokittelu ja riskiluokkien nimet poikkeavat tässä esitetystä esimerkistä, tulee organisaation päivittää työkalua tai sen raporttiosuuteen kerättäviä tietoja manuaalisesti tai muutoin työkalua soveltuvin osin itse päivittämällä.

Siirry tämän jälkeen vaiheeseen 2.2, eli [Riskianalyysi](#)



## Liite 5: Kuvakaappauksia riskienhallintaohjeiston sisältämästä riskien arvioinnin taulukosta

Turvallisuusriskien arviointi		1 - Perustiedot																																										
1.1 Asunto-osakeyhtiö:	As. Oy Ohje-Esimerkki																																											
Arvioinnin päivämäärä:	3.5.2020																																											
1.2 Riskien arviointin työryhmä																																												
Työryhmän johtaja:	Samuel Fragas																																											
Sihteerin (tämän arvioinnin kirjaaaja):	Heidi Huttunen																																											
Jäsen 3:	Sirikka Juutilainen																																											
Jäsen 4:	Liisa Savela																																											
Jäsen 5:	Rauno Lappalainen																																											
Jäsen 6:																																												
Jäsen 7:																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Todennäköisyys</th> <th colspan="5">Seurauksen vakavuus</th> </tr> <tr> <th>1 Minimaaliset seuraukset</th> <th>2 Lievät seuraukset</th> <th>3 Haitalliset seuraukset</th> <th>4 Erittäin haitalliset seuraukset</th> <th>5 Kestämättömät seuraukset</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Hyvin epätodennäköinen riski</td> <td>Merkityksellinen riski 1</td> <td>Merkityksellinen riski 4</td> <td>Vähäinen riski 9</td> <td>Kohdallinen riski 16</td> <td>Kohdallinen riski 25</td> </tr> <tr> <td>2 Melko epätodennäköinen riski</td> <td>Merkityksellinen riski 2</td> <td>Vähäinen riski 8</td> <td>Kohdallinen riski 18</td> <td>Kohdallinen riski 32</td> <td>Merkittävä riski 50</td> </tr> <tr> <td>3 Todennäköinen riski</td> <td>Merkityksellinen riski 3</td> <td>Vähäinen riski 6</td> <td>Kohdallinen riski 12</td> <td>Merkittävä riski 27</td> <td>Erittäin merkittävä riski 45</td> </tr> <tr> <td>4 Hyvin todennäköinen riski</td> <td>Merkityksellinen riski 4</td> <td>Kohdallinen riski 16</td> <td>Merkittävä riski 36</td> <td>Merkittävä riski 64</td> <td>Erittäin merkittävä riski 100</td> </tr> <tr> <td>5 Erittäin todennäköinen riski</td> <td>Vähäinen riski 5</td> <td>Kohdallinen riski 20</td> <td>Merkittävä riski 45</td> <td>Erittäin merkittävä riski 80</td> <td>Erittäin merkittävä riski 125</td> </tr> </tbody> </table>				Todennäköisyys	Seurauksen vakavuus					1 Minimaaliset seuraukset	2 Lievät seuraukset	3 Haitalliset seuraukset	4 Erittäin haitalliset seuraukset	5 Kestämättömät seuraukset	1 Hyvin epätodennäköinen riski	Merkityksellinen riski 1	Merkityksellinen riski 4	Vähäinen riski 9	Kohdallinen riski 16	Kohdallinen riski 25	2 Melko epätodennäköinen riski	Merkityksellinen riski 2	Vähäinen riski 8	Kohdallinen riski 18	Kohdallinen riski 32	Merkittävä riski 50	3 Todennäköinen riski	Merkityksellinen riski 3	Vähäinen riski 6	Kohdallinen riski 12	Merkittävä riski 27	Erittäin merkittävä riski 45	4 Hyvin todennäköinen riski	Merkityksellinen riski 4	Kohdallinen riski 16	Merkittävä riski 36	Merkittävä riski 64	Erittäin merkittävä riski 100	5 Erittäin todennäköinen riski	Vähäinen riski 5	Kohdallinen riski 20	Merkittävä riski 45	Erittäin merkittävä riski 80	Erittäin merkittävä riski 125
Todennäköisyys	Seurauksen vakavuus																																											
	1 Minimaaliset seuraukset	2 Lievät seuraukset	3 Haitalliset seuraukset	4 Erittäin haitalliset seuraukset	5 Kestämättömät seuraukset																																							
1 Hyvin epätodennäköinen riski	Merkityksellinen riski 1	Merkityksellinen riski 4	Vähäinen riski 9	Kohdallinen riski 16	Kohdallinen riski 25																																							
2 Melko epätodennäköinen riski	Merkityksellinen riski 2	Vähäinen riski 8	Kohdallinen riski 18	Kohdallinen riski 32	Merkittävä riski 50																																							
3 Todennäköinen riski	Merkityksellinen riski 3	Vähäinen riski 6	Kohdallinen riski 12	Merkittävä riski 27	Erittäin merkittävä riski 45																																							
4 Hyvin todennäköinen riski	Merkityksellinen riski 4	Kohdallinen riski 16	Merkittävä riski 36	Merkittävä riski 64	Erittäin merkittävä riski 100																																							
5 Erittäin todennäköinen riski	Vähäinen riski 5	Kohdallinen riski 20	Merkittävä riski 45	Erittäin merkittävä riski 80	Erittäin merkittävä riski 125																																							
1.3 Riskikriteerit (T x S <sup>2</sup> )																																												
Riskin Todennäköisyys																																												
Hyvin epätodennäköinen:																																												
Melko epätodennäköinen:																																												
Todennäköinen:																																												
Hyvin todennäköinen:																																												
Erittäin todennäköinen:																																												
Riskin toteutuksessa Seurauksen todennäköisin vakavuus																																												
Terveyteen liittyvät riskit																																												
Minimaaliset seuraukset:																																												
Lievät seuraukset:																																												
Haitalliset seuraukset:																																												
Erittäin haitalliset seuraukset:																																												
Kestämättömät seuraukset:																																												
Omaisuuksiin liittyvät riskit																																												
Minimaaliset seuraukset:																																												

Turvallisuusriskien arviointi	
Asunto-osakeyhtiö:	As. Oy Ohje-Esimerkki
Arvioinnin päivämäärä:	3.5.2020
Riskien käsittelyn jälkeinen yleinen hyväksyttävä riskitaso	
Vähäinen riski	
1.4 Havaitut turvallisuusriskit	
Paloturvallisuusriskit	Fyysiset turvallisuusriskit
ID Riskin nimi	ID Riskin nimi
1 Paloriski 1	1 Fyysinen riski 1
2 Paloriski 2	2 Fyysinen riski 2
3 Paloriski 3	3 Fyysinen riski 3
4 Paloriski 4	4 Fyysinen riski 4
5 Paloriski 5	5 Fyysinen riski 5
6 Paloriski 6	6 Fyysinen riski 6
7 Paloriski 7	7
8 Paloriski 8	8
9 Paloriski 9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31

Muut turvallisuusriskit	
ID Riskin nimi	ID Riskin nimi
1 Muu riski 1	
2 Muu riski 2	
3 Muu riski 3	
4 Muu riski 4	
5 Muu riski 5	
6 Muu riski 6	
7 Muu riski 7	
8 Muu riski 8	
9 Muu riski 9	
10 Muu riski 10	
11 Muu riski 11	
12 Muu riski 12	
13 Muu riski 13	
14 Muu riski 14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	



## As. Oy Ohje-Esimerkki

Heidi Huttunen  
3.5.2020

uusriskit		Riskiluku (T x S <sup>2</sup> )	3.1a Riskin käsittelytapa	3.2a Riskin hallinakeino selite	3.3a Vastuhenkilö	3.4a Tavoiteaikataulu (pvm)	Jäännösriski			Riskiluku (T x S <sup>2</sup> )	
							3.5a Todennäköisyys (T) 1-5	3.6a Seursaus (S) 1-5			
Tulipalo sgttyessään leviää nopeamin	12	Vähäinen riski	Riskin pitäminen				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input checked="" type="checkbox"/>
Kinjoitettu roihupaloturvallisuusriskin esimerkkikuvauus	32	Kohtalainen riski	Riskin pienentäminen ->	Tekstiä...	S Juutilainen	30.8.2020	Hyvin epätodennäköinen	Lievät seuraukset	4	Merkitysetön riski	<input checked="" type="checkbox"/>
Kolmas riskin esimerkkikuvauus	27	Kohtalainen riski	Riskin pienentäminen ->	Tekstiä...	S Juutilainen	30.8.2020	Hyvin epätodennäköinen	Haitalliset seuraukset	9	Vähäinen riski	<input checked="" type="checkbox"/>
Neljäs riskin esimerkkikuvauus	48	Merkittävä riski	Riskin jakaminen ->	Tekstiä...	S Fransas	30.5.2020	Hyvin epätodennäköinen	Minimaaliset seuraukset	1	Merkitysetön riski	<input checked="" type="checkbox"/>
riskin esimerkkikuvauus	1	Merkitysetön riski	Riskin pitäminen				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input checked="" type="checkbox"/>
riskin esimerkkikuvauus	2	Merkitysetön riski	Riskin pitäminen				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input checked="" type="checkbox"/>
riskin esimerkkikuvauus	36	Kohtalainen riski	Riskin pienentäminen ->	Tekstiä...	L Savela	15.5.2020	Melko epätodennäköinen	Haitalliset seuraukset	18	Kohtalainen riski	<input type="checkbox"/>
riskin esimerkkikuvauus	64	Merkittävä riski	Riskin jakaminen ->	Tekstiä...	S Fransas	30.5.2020	Melko epätodennäköinen	Lievät seuraukset	8	Vähäinen riski	<input checked="" type="checkbox"/>
riskin esimerkkikuvauus 3	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>
0	0	Ei riskiä	valitse				valitse	valitse	0	Ei riskiä	<input type="checkbox"/>

3.2a Käsitteily valmis