****

**Riskienhallinta taloyhtiössä**

Sisällys

[1 TALOYHTIÖN RISKIEN HALLINTA 1](#_Toc1395186)

[1.1 Riskien määrittäminen ja hallinta 1](#_Toc1395187)

[1.2 Riskien luokitus 2](#_Toc1395188)

[1.3 Riskien hallinnan käsittely SKH:ssa 2](#_Toc1395189)

# TALOYHTIÖN RISKIEN HALLINTA

Riskillä tarkoitetaan vahinkotapahtuman uhkaa. Riski on arkikielessä synonyymi epäonnistumisen tai uhan todennäköisyydelle.

Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suositus 2016 korostaa:

*”Osakkaille ja asukkaille selvitetään yhtiön riskienhallinnan pääperiaatteet.”*

Hallinnollista ja taloudellista yksikköä pitää johtaa. Johtaminen ja siten myös riskien hallinta on johdon, eli asunto-osakeyhtiössä hallituksen ja isännöitsijän tehtävä. Taloyhtiön riskit on tunnistettava ja arvioitava hallituksessa säännöllisesti. Suositus on, että hallitus arvioi taloyhtiön riskit vuosittain.

## Riskien määrittäminen ja hallinta

Riskien määrittäminen ja hallinta syntyvät taloyhtiön tavoitteiden määrittämisen kautta. Suositus on, että hallitus itse tunnistaa ja määrittelee oman taloyhtiönsä riskitekijät. Isännöitsijä toimii suuntaa sekä ohjeita antavana tukena.

Riskien määrittely koostuu kolmesta osasta. Ensin riskit tulee (1) tunnistaa, jolloin tuotetaan luettelo riskeistä jatkokäsittelyä varten. Tunnistamisen jälkeen riskit tulisi (2) analysoida, jolloin määritellään mitä seurauksia tapahtumalla on ja mikä on tapahtuman todennäköisyys. Tämän jälkeen riskit (3) arvioidaan, eli tehdään päätös siitä, miten analysoitua riskiä käsitellään.

Turvallisen asumisen tavoitteet:

* ei tulipaloja
* ei vesi- tai kosteusvahinkoja
* ei varkauksia
* ei henkilö- tai omaisuusvahinkoja

Viihtyisän asumisen tavoitteet:

* ei ilkivaltaa
* ei ulkoista/sisäistä häiriökäyttäytymistä
* asukkaiden yhteishengen ja – työn parantaminen

Taloudellisen asumisen tavoitteet:

* asumiskustannukset hallinnassa, vastikekehitys tasaista
* kulutuskustannukset (lämpö, sähkö, vesi) hallinnassa
* huolto-, remontti- ja parannuskustannukset hallinnassa

Taloyhtiön riskienhallinnan voi jakaa neljään eri osa-alueeseen: (1) asumiseen liittyvät riskit, (2) taloyhtiön hallintoon liittyvät riskit, (3) taloyhtiön talouteen liittyvät riskit ja (4) ylläpitoon liittyvät riskit. Liitteenä olevasta Taloyhtiön stressitesti-taulukosta voi nähdä tarkemmin, mitä nämä neljä osa-aluetta pitävät sisällään.

## Riskien luokitus

Taloyhtiön riskit voidaan jakaa viiteen luokkaan; (1) hallittaviin, (2) suositeltaviin ja harkittaviin, (3) vakuutettaviin, (4) sopimuksin hallittaviin ja (5) tiedottamalla, kouluttamalla sekä neuvomalla hallittaviin. Osa riskeistä on sellaisia, joiden hallinnan on ehdottomasti oltava kunnossa. Tällaisien riskien hallinnasta määrätään laeissa tai niistä on viranomaismääräyksiä. Lisäksi on suositeltavia sekä harkittavia riskejä, joihin taloyhtiön hallituksen tulisi oman näkemyksensä ja harkintansa perusteella tarttua.

Taloyhtiön on hyvä huomioida myös, että osa riskeistä on vakuutettavissa olevia (kuten kiinteistövakuutus, kotivakuutus ja talkoovakuutus) ja osa riskeistä puolestaan sopimuksin hallittavissa (isännöintisopimus, huoltosopimus ym.). Esimerkiksi kiinteistön riskienhallinta perustuu pääosin vakuuttamiseen kiinteistövakuutuksella (vahinkovakuu­tus) ja siihen liittyvillä suojeluohjeilla. Asukkaan vastuulla olevia riskejä voidaan hallita kotivakuutuksella (huomioitava suojeluohjeet).

Näiden neljän luokan lisäksi on myös riskejä, joita voi hallita tiedottamalla, kouluttamalla sekä neuvomalla.

## Riskien hallinnan käsittely SKH:ssa

Taloyhtiön stressitesti-taulukko on SKH:n laatima apuväline taloyhtiöiden riskinhallintaan ja riskien arvioimiseen. Liitteenä olevaa arviointitaulukkoa voi taloyhtiön hallitus käyttää apunaan taloyhtiön riskejä määrittäessään. Taloyhtiö voi halutessaan myös tilata SKH:n stressitestin, jossa SKH:n kokeneet isännöitsijät käyvät taloyhtiön riskienhallinnan lävitse.

SKH Isännöinnissä pidetään huolta siitä, että taloyhtiön riskienhallinta käsitellään vuosittain hallituksen kanssa. Lisäksi riskien hallinta selvitetään vuosittain yhtiökokouk­selle. (HOM LIITE)