



**LAUREA**  
AMMATTIKORKEAKOULU  
*Yhdessä enemmän*

# Asunnon vuokraamisen riskit ja niiden hallinta sijoittajan näkökulmasta

Kangas, Taneli

2018 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

## Asunnon vuokraamisen riskit ja niiden hallinta sijoittajan näkökulmasta

Taneli Kangas  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
Huhtikuu, 2018

Taneli Kangas

**Asunnon vuokraamisen riskit ja niiden hallinta sijoittajan näkökulmasta**

Vuosi 2018 Sivumäärä 35

---

Opinnäytetyössä käsitellään vuokranantajana toimimisen riskejä ja miten näiltä riskeiltä voidaan suojautua. Työn tavoitteena on tarjota nykyisille asuntosijoittajille ja sellaisiksi aikoville kattava tietoperusta asunnon vuokraamiseen liittyvistä riskeistä ja niiden hallinnasta sekä ulkoistamisesta.

Tietoperustana työssä käsitellään asuntosijoittamisen riskejä, vastuunjakoja ja vuokra-asumisen nykytilaa. Lisäksi käydään läpi vakuuttamisen perusteet ja vakuutuksen ominaiset piirteet, sekä kodin vakuuttamisen teoriaa. Lähteinä käytettiin aihetta käsittelevää kirjallisuutta, tutkimuksia sekä artikkeleita. Tutkimusosuus sisältää vuokranantajan vakuutusten vertailun sekä asuntosijoittajan haastattelun vuokranantajana toimimiseen liittyen. Vakuutusten korvaussummia ja kustannuksia vertailtiin määrällisesti, ja yksilöllisiä ominaisuuksia laadullisesti. Haastattelu toteutettiin teemahaastatteluna.

Tutkimuksessa selvisi, että nykyiset vaihtoehdot vuokranantajan vakuutuksille vaihtelevat suuresti sisällöltään vakuutusyhtiöiden välillä. Vertailtujen vakuutusten hyödyllisyyttä voisi parantaa nykyistä alhaisempi omavastuu laajemmissa turvissa. Haastattelussa kävi ilmi, että vuokralaisen valinnalla ja huolellisella taustatyöllä on suurin merkitys riskien hallitsemisessa. Haastattelusta keskeisenä huomiona nousi esille sopimusasiat ja toiveena nykyistä vapaampi paikallinen sopiminen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.

Taneli Kangas

**The risks of renting an apartment and managing the risks from an investor perspective**

Year	2018	Pages	35
------	------	-------	----

---

This thesis deals with the risks of renting an apartment and how these risks can be hedged. The aim of the thesis is to provide housing investors, and those who intend to start investing, with a comprehensive knowledge base about the risks associated with renting an apartment and how an investor can manage and outsource these risks.

The theoretical section discusses the risks of housing investment, the distribution of responsibilities and the current state of rented housing. Additionally, the basic principles and characteristics of insurance are reviewed, as well as the theory of home insurance. The source material consists of literature, research papers and articles on the subject. The research portion includes a comparison of landlord insurances and an interview with a housing investor about renting an apartment. Compensation amounts and costs of insurances were compared quantitatively, and the individual qualities were compared qualitatively. The interview was conducted as a theme interview.

The study found that the current options for landlord insurance vary widely between insurance companies. The usefulness of comparable insurance could possibly be improved with lower deductibles in wider products. In the interview it became clear that careful background work and choosing a tenant are the most important factors in managing the risks. Contractual issues emerged as a key point in the interview, and the interviewee wished for a more unrestricted local agreement between the landlord and the tenant.

Keywords: Investment in houses, Insurance, Renting, Risks

## Sisällys

1	Johdanto .....	7
1.1	Tausta ja tavoite .....	7
1.2	Rajaus ja rakenne .....	8
2	Asuntosijoittaminen ja riskit .....	8
2.1	Vuokralaisriski .....	8
2.2	Tyhjien kuukausien riski.....	10
2.3	Kiinteistöriski .....	10
2.4	Poliittinen riski .....	11
3	Vastuunjako .....	11
3.1	Kunnossapito .....	12
3.2	Vuokralaisen vastuu.....	13
4	Vuokramarkkinoiden muutos.....	14
4.1	Lyhytaikainen vuokraus.....	15
4.2	Kimppakämpät.....	15
5	Huoneenvuokralaki .....	16
5.1	Vuokrasuhteen päätyminen.....	16
5.2	Riita-asioiden ratkaisu.....	17
6	Vakuuttaminen.....	17
6.1	Vahinkovakuutustoiminta Suomessa.....	18
6.2	Kodin vakuuttaminen .....	18
7	Tutkimusmenetelmät ja aineisto .....	19
8	Tuotevertailu vuokranantajan vakuutuksista .....	20
8.1	OP.....	20
8.2	If Vakuutus .....	21
8.3	LähiTapiola .....	22
8.4	Vakuutustarjonnan esimerkkejä muualla maailmassa .....	23
8.4.1	Utleieforsikring (If Norja).....	23
8.4.2	Landlords' Insurance (USA) .....	23
8.5	Yhteenveto suomalaisista vakuutuksista.....	23
9	Haastattelu .....	24
9.1	Asuntosijoittajan teemahaastattelu.....	25
9.1.1	Taustat .....	25
9.1.2	Kokemukset ja käytännöt.....	25
9.1.3	Riskit ja ongelmat.....	26
9.1.4	Kehityskohteet ja sijoitusympäristö .....	27
9.2	Haastattelun tulokset.....	28
10	Pohdinta ja johtopäätökset .....	28

Lähteet .....	30
Kuviot .....	34
Taulukot .....	35

## 1 Johdanto

Asuntoihin sijoittaminen on suosittu ja kohtuullisen turvalliseksi koettu sijoitusmuoto. Pitkän noususuhdanteen aikana olemme nähneet mediassa toinen toistaan myönteisempiä sijoittajatarinoita etenkin osakesäästämisestä, ja pitkään matalalla pysytelleet korot ovat johtaneet myös asuntosijoittajien menestystarinoiden lisääntymiseen. Alhainen korkotaso ajaa rahaa asuntosijoituksiin, joten uusia sijoittajia ilmestyy markkinoille (Bhose 2017).

Asuntosijoittaminen voi olla parhaimmillaan mielenkiintoista ja palkitsevaa, sillä halutessaan sijoitustoimintaa voi harjoittaa hyvinkin omatoimisesti. Pahimmillaan vuokranantajana toimiminen voi aiheuttaa kuitenkin unettomia öitä ja taloudellisia menetyksiä mikäli taloyhtiö tai vuokralainen eivät toimi toivotulla tavalla. Vuokralainen voi olla asuntosijoittajalle pitkäaikainen asiakas, mutta samalla se on yksi suurimmista epävarmuustekijöistä.

Moni meistä asuu ainakin jossain vaiheessa elämäänsä vuokralla yksityisen vuokranantajan omistamassa asunnossa, ja kokemuksia aiheesta on varmasti yhtä monta kuin on vuokranantajiakin. Yksi saattaa kysellä kuulumiset säännöllisesti tai piipahtaa kylään ja toisesta ei välttämättä kuule koko vuokrasuhteen aikana mitään. Onko olemassa yhtä oikeaa tapaa vuokrata asuntoa vai voiko vuokranantaja toimia täysin oman mielensä mukaan? Asuntoa vuokraavia ihmisiä on niin ikään kirjava joukko, ja valitettavasti mukaan mahtuu myös moraaliltaan joustavia henkilöitä, jotka eivät toimi pelisääntöjen mukaan. Vuokralaisen valinta on sijoittajalle riski, mutta miten tämä riski voidaan minimoida? Mitä tulee ottaa huomioon vuokralaista valittaessa?

### 1.1 Tausta ja tavoite

Lähtökohtana opinnäytetyölle oli oma kiinnostus sijoittamista kohtaan. Asuntosijoittamista käsitellään paljon yhtenä sijoitusmuotona muiden joukossa, mutta epävarmuustekijät poikkeavat merkittävästi esimerkiksi osakesäästämisestä. Asuntosijoittamisesta on saatavilla paljon tietoa, mutta itse asunnon vuokraamiseen liittyviä riskejä käsitellään usein melko vähän.

Opinnäytetyössä tarkastellaan asuntosijoittamisen eri riskejä, painoalueina vuokralainen ja fyysinen asunto. Opinnäytetyön tavoitteena on auttaa nykyisiä asuntosijoittajia ja sellaisiksi aikovia ymmärtämään paremmin vuokranantajana toimimisen riskejä ja miten niiltä voidaan suojautua. Työssä käsitellään riskien lisäksi eri toimijoiden vastuunjakoa ja vakuuttamista yleisesti. Lisäksi tutkitaan erilaisia mahdollisuuksia riskien ulkoistamiseen ja sijoitusasunnon vakuuttamiseen.

## 1.2 Rajaus ja rakenne

Asuntosijoittaminen aiheena on laaja, ja ohjeita sekä oppaita aiheesta on tarjolla runsaasti. Opinnäytetyö haluttiin rajata käsittelemään nimenomaan vuokranantajan riskejä, jotta aihetta voitiin tarkastella syvemmin. Työn rakenne koostuu kolmesta eri osasta: tutkimuksen teoriasta, empiirisestä osuudesta sekä pohdinnasta ja johtopäätöksistä. Teoriaosuus pitää sisällään asuntosijoittamisen epävarmuustekijöitä, tilastoa vuokra-asumisesta, sekä teoriaa vakuuttamisesta. Tutkimusosuus sisältää vuokranantajan vakuutusten vertailun sekä asuntosijoittajan haastattelun vuokranantajana toimimiseen liittyen.

## 2 Asuntosijoittaminen ja riskit

Asuntosijoittamisella tarkoitetaan huoneiston tai asuinrakennuksen vuokraamista asuinkäyttöön, jossa tarkoituksena on saada asukkaalta vuokratuottoa. Asuntosijoittaminen sisältää riskejä siinä missä muutkin sijoittamisen muodot. Osittain riskiin voi vaikuttaa omilla valinnoilla, mutta silti on olemassa riskejä joihin ei itse voi vaikuttaa. Näitä ulkoisia riskejä ovat etenkin poliittiset riskit, joihin lukeutuvat muun muassa verotukselliset asiat ja aluepoliittiset muutokset. (Orava & Turunen 2013, 197 - 210.)

### 2.1 Vuokralaisriski

Vuokralainen on asuntosijoittajalle asiakas ja tulonlähde. Vuokralaisen valinnassa kannattaa nähdä se vaiva, että tarkistaa luottotiedot ja haastattelee ehdokkaita. Vakiintunut tapa on vaatia vuokralaiselta yhden tai kahden kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, jonka vuokranantaja säilyttää joko itsellään tai vuokralainen omalla vuokravakuustilillään. Vakuudella voidaan mahdollisten pienten vahinkojen kattamisen lisäksi myös saada varmuutta siitä, että vuokralaisella on maksukykyä kuukausittaisen vuokranmaksun lisäksi. (Orava & Turunen 2013, 204 - 205.) Asunnon tuhoutuminen vuokralaisesta johtuvista syistä on harvinaista, mutta tältä riskiltä voidaan suojautua vaatimalla vuokralaiselta oma kotivakuutus, vaikka vuokralaisella ei olekaan vakuuttamiseen lakisääteistä velvoitetta (If 2015). Riskinä vakuutuksen edellyttämisessä vuokralaiselta on kuitenkin se, että vuokralainen voi missä vaiheessa tahansa irtisanoa oman vakuutuksensa. Vuokranantajalla ei ole vakuutusyhtiön salassapitovelvollisuudesta johtuen mahdollisuutta tiedustella vakuutuksen voimassaoloa vakuutusyhtiöltä, ellei vuokralainen ole erikseen antanut suostumustaan tietojen käsittelylle. (Vakuutusyhtiölaki 521/2008, 30§.)

Asuntosijoittamisessa oleellista on minimoida kulut ja pyrkiä saamaan paras tuotto kohteelle, mutta vuokralaisen valinta on mahdollista myös ulkoistaa joko osittain tai kokonaan. Tyypillisesti asunnon vuokraaminen välittäjän avulla maksaa asunnon yhden kuukauden vuokran verran, mutta palkkiot vaihtelevat palvelujen laajuudesta riippuen (Hänninen 2016). Etenkin aloittelevalle tai helppoutta arvostavalle asuntosijoittajalle sopii palvelu, jossa kokenut am-



mattilainen hoitaa vuokralaisen valinnan ja huoneiston markkinoinnin. Vuokraturlva Oy kertoo sivuillaan palvelusta vuokranantajalle, jossa välittäjä on prosessissa mukana alusta loppuun asti. Vuokraturlva tarjoaa myös turvaa ensimmäisen vuoden vuokratulolle mikäli vuokralainen jättää vuokransa maksamatta. (Vuokraturlva 2017.) Vielä Vuokraturlvaa astetta kokonaisvaltaisempaa palvelua tarjoaa Kiinteistötoimisto Erkkeri. Heidän sivuillaan kerrotaan jatkuvasta Huoleton-sopimus -palvelusta, jossa Erkkeri muun muassa takaa vuokranmaksun vuokranantajalle ja huolehtii vuosittaisista vuokrankorotuksista automaattisesti. (Erkkeri 2017.) Mielenrauhan varjopuolena näissä ulkoistetuissa palveluissa ovat toki niiden kulut, jotka pienentävät saatavaa tuottoa merkittävästi. Vuokralaisen hankinnasta aiheutuneita tulonhankkimismenoja, kuten välittäjän palkkioita ja ilmoituskustannuksia on kuitenkin mahdollista vähentää verotuksessa, jos ne ylittävät vuotuisen 50 euron omavastuuosuuden. (Tuloverolaki 1535/1992, 54§.)

Vuokralaista valitessa on hyvä pyrkiä selvittämään tämän elämäntilannetta ja mihin tarkoitukseen vuokralainen on hankkimassa asuntoa. Vuokralainen voi myös ilman vuokranantajan erillistä suostumusta luovuttaa osan asunnosta ulkopuoliselle, mutta tietyissä tapauksissa luovutus vaatii vuokranantajan hyväksynnän. Huoneiston alivuokraus on sallittua ilman erillistä ilmoitusta, mikäli asunnosta vuokrataan eteenpäin enintään puolet. (Huoneenvuokralaki 481/1995, 17§.) Alivuokituksen säännöt pätevät myös esimerkiksi Airbnb-palvelun kautta tarjottuun majoitukseen, eikä vuokranantaja voi kieltää palvelun käyttöä alivuokituksen kanssa (Vuokraturlva 2015). Tästä huolimatta vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että mahdolliset vesimaksut tulevat maksetuiksi todellisten asukkaiden mukaan.

Koko asunnon edelleenluovutus on tietyissä tapauksissa sallittua, mikäli ehdot täyttyvät. Väliaikainen luovutus on mahdollista enintään kahdeksi vuodeksi, mikäli päävuokralainen joutuu esimerkiksi työn tai opintojen takia muuttamaan toiselle paikkakunnalle. Tästä on kuitenkin ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kuukautta ennen luovutusta. Väliaikaisen luovutuksen vastustaminen on mahdollista tuomioistuimen kautta, mikäli vuokranantajalla on perusteltu syy vastustaa luovutusta. Luovutusta ei voida kuitenkaan estää, jos tuomioistuin hylkää kanteen. (Huoneenvuokralaki 481/1995, 18§.)

Asunnon jälleenvuokraus eroaa väliaikaisesta luovutuksesta siten, että päävuokralaisella ei ole perusteltua syytä olla asumatta huoneistossa itse. Vuokranantajalla on mahdollisuus purkaa vuokrasopimus, mikäli jälleenvuokituksen kanssa ei ole erikseen sovittu vuokrasopimuksessa. Institutionaaliset vuokranantajat, kuten Sato (2018) ja VVO (2018) kieltävät pääsääntöisesti jälleenvuokituksen myös lyhyeltä ajalta.

Helsingin Sanomat uutisoi 5.5.2015 tapauksesta, jossa vuokralainen oli listannut asuntonsa Airbnb -majoituspalveluun ilman asunnon omistajan lupaa. Vuokrasopimus saatiin päätettyä

vasta taloyhtiön varoituksen ja Airbnb:n sivulta löytyneiden ilmoitusten jälkeen. (Torvinen 2015.) Meluhaittojen ja naapureiden häirinnän lisäksi jälleenvuokraus on riski niin taloyhtiölle kuin asunnon omistajallekin. Taloyhtiölle turvallisuusriskin muodostaa epä tietoisuus talossa oleskelevista henkilöistä, kun avaimet tai ovikoodit leviävät tuntemattomien käsiin. Asunto-osakkeen omistajan kohdalla taas riski asuntoon kohdistuvasta ilkeväkivallasta tai varkausvahingoista kasvaa.

## 2.2 Tyhjien kuukausien riski

Jatkuva kassavirta on asuntosijoittajalle tärkeää, sillä asunnosta on yleensä kuukausittain maksettava vähintään yhtiövastike. Lisäksi velkavivulla, eli lainalla sijoittaessa lainapääomaa on lyhennettävä säännöllisesti. Tyhjällä kuukaudella tarkoitetaan aikaa, jolloin vuokrattava asunto on tyhjillään joko vuokralaisen vaihtumisen tai esimerkiksi asumisen estävän remontin vuoksi. Vuokrattavan asunnon tyhjiä kuukausia voi minimoida hankkimalla kohteen, joka on houkutteleva ja sopiva mahdollisimman monelle. Pienehköt asunnot kasvukeskuksista ovatkin syystä asuntosijoittajien suosiossa juuri niiden houkuttelevuuden takia. Vuokran kohtuullisuutta ja asunnon kuntoakaan ei sovi unohtaa, vaikka sijainti olisi houkutteleva. (Orava & Turunen 2013, 203 - 204.)

Tyhjien kuukausien osalta kannattaa käyttää pelisilmää myös vuokrankorotusten suhteen. Vaikka vuokrasopimuksessa olisi mahdollisuus vuokran korotukseen vuosittain, voi olla järkevää jättää korotus tekemättä. Helsingin Sanomat uutisoi vuoden 2016 lopussa kyselystä, jossa Suomen Vuokranantajat Ry selvitti yksityisten vuokranantajien käytäntöjä vuokran korotuksissa. Kyselyn mukaan vain 18 prosenttia vuokranantajista nostaa vuokraa vuosittain, sillä pitkäaikaisista vuokralaisista halutaan pitää kiinni. (Salomaa 2016.) Vuoden 2017 alussa Helsingin Sanomat uutisoi Helsingin vuokratason huipun saavuttamisesta. Uutisessa mainitaan, että vuokralaisen saattaa olla kannattavaa etsiä uusi koti, jos kova vuokrankorotus on tulossa. (Hakkarainen 2017.) Vuokranantajan kannattaakin vuokrankorotusta miettiessään tarkistaa alueen vuokrataso ja mahdollisesti pidättäytyä korotuksista mikäli vastaavia asuntoja on alueella tarjolla edullisemmin. Liian innokas vuokrankorotus saattaa saada vuokralaisen irtisanomaan sopimuksensa, joka herkästi johtaa tyhjiin kuukausiin. (Hughes 2017.)

## 2.3 Kiinteistöriski

Asuntosijoittajan hankkiessa asunto-osaketta hän ei osta pelkästään seiniä ja sisustusta asunnon sisältä, vaan osuuden asunto-osakeyhtiöstä. Vaikka asunto itsessään olisi hyvässä kunnossa, voi yhtiön heikko talous ja muut ominaisuudet tehdä sijoituksesta kannattamattoman. (Vuokranantajat 2016) Vastikeriski on asuntosijoittajalle vakavasti otettava asia, sillä juoksevien kulujen ja remonttien vaikutus kuukausittain maksettavaan hoitovastikkeeseen näkyy suoraan asunnosta saatavassa tuotossa. (Orava & Turunen 2013, 207.) Sijoitusasunnon valin-

nassa kannattaakin tutustua huolella ainakin isännöitsijätodistukseen, taloyhtiön tilinpäätökseen sekä yhtiöjärjestykseen, jotta turhilta yllätyksiltä ja pettymyksiltä vältytään. (Danske Bank 2015.)

#### 2.4 Poliittinen riski

Kuten muihinkin sijoitusmuotoihin, myös asuntosijoittamiseen liittyy poliittinen riski. Valitettavasti poliittisia riskejä on hankala ennustaa etukäteen. Pääomatulojen verotusta saatetaan kiristää tai vuokrattavan asunnon lähialueelta voidaan esimerkiksi lakkauttaa oppilaitos tai vähentää opiskelijoita. (Orava & Turunen 2013, 210.) Ensimmäinen vaikuttaa suoraan vuokratuottoon ja toisessa vuokrattavan asunnon houkuttelevuus kärsii, mikäli asunto sijaitsee opiskelijakaupungissa.

Asumisen kustannukset on aihe, joka on etenkin viime aikoina ollut esillä mediassa. Helsingin Sanomat uutisoi 21.8.2016 asumistukijärjestelmän ongelmista ja asumisen kustannuksista. KELAn tuolloisen pääjohtajan Liisa Hyssälän mukaan vuokrasääntelyä tulisi pitää yhtenä vaihtoehtona kulujen hillitsemiseksi (Liimatainen 2016). Helsingin Sanomat uutisoi myös 23.1.2017, että niin ikään KELAn nykyinen pääjohtaja Elli Aaltonen oli ottanut vuokrasääntelyn puheeksi valtion tukemien asuntojen asumistukien hillitsemiseksi (Sutinen 2017). Vuokrasääntelystä luovuttiin Suomessa vappuna 1995 (Tilastokeskus 2004). Vuokrasääntelyä on kritisoinut muun muassa kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen. Hiltusen mukaan sääntely vaikeuttaisi asuntotilannetta ja johtaisi tarjonnan supistumiseen, kun vuokralla olevia asuntoja myytäisiin omistusasunnoiksi. (Kiinteistöliitto 2016) Saman suuntaista kritiikkiä vuokrasääntelylle antaa Anu-Elina Lehti Kauppalehti Option tekstissä ”Vuokrasääntely olisi maanjärjestys” 11.12.2016. Sääntelyn sijaan Lehti ehdottaa asumiskulujen hillitsemiseksi voimakasta asuntojen rakentamista halutuille alueille. (Lehti 2016) Ruotsissa on käytössä vuokrasääntely, joka on johtanut Tukholmassa pimeisiin vuokramarkkinoihin ja rikollisuuteen, sillä virallista reittiä pitkin vuokra-asunnon saaminen voi olla vuosien prosessi. (Savage 2016) Vaikka Ruotsin kaltainen asuntotilanne onkin kaukana Suomen tilanteesta, asuntosijoittajan kannattaa tiedostaa riskit myös poliittisella tasolla. Tällä hetkellä on mahdotonta sanoa, että minkälainen vuokramarkkina ja lainsäädäntö on esimerkiksi kymmenen vuoden päästä.

### 3 Vastuunjako

Asuntosijoittajan on hyvä tuntea omistamiensa kohteiden vastuualueet ja mahdolliset poikkeukset yhtiöjärjestyksessä. Pääperiaatteet asunto-osakeyhtiön vastuisiin on merkitty asunto-osakeyhtiölakiin, mutta yhtiö voi kuitenkin määrätä yhtiöjärjestyksessä poikkeavasta vastuunjaosta. (Omataloyhtiö 2017.)

### 3.1 Kunnossapito

Osakehuoneiston ja yhtiön rakennuksen kunnossapidosta osa vastuusta on taloyhtiöllä, mutta myös osakkeenomistajilla on vastuu tietyistä alueista. Asunto-osakeyhtiön vastuulla on rakennuksen perusjärjestelmät sekä osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Käytännössä yhtiö on vastuussa rakennuksen ulkopuolisista osista. Osakkeenomistajan vastuulle jää kuitenkin huoneistossa olevat altaat, vaikka ne kuuluvatkin asunnon kiinteään sisustukseen. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4§.) Rivitaloissa poikkeuksena myös osakehuoneistoon kuuluva pihajha-alue voi kuulua osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin (Omataloyhtiö.fi 2016). Lain mukaan osakkeenomistajalla on kunnossapitovastuu osakehuoneistonsa sisäosista. Huoneiston kunnossapidosta tulee huolehtia niin, että yhtiön vastuulla olevat osat eivät rikkoudu.

Vesivahinko on tulipalon ohella suurimpia vahinkoja, joka asuinhuoneistolle ja talolle voi satua. Vahingon syystä riippuen vastuu voi olla joko taloyhtiöllä tai osakkeen omistajalla ja vuokralaisella. Jos esimerkiksi vesivahinko on syntynyt taloyhtiön vastuulla olevien vesiputkien vuodosta, asukas ei itse joudu korvausvastuuseen. Tästä huolimatta asukkaan vastuulla on tilapäismajoituksen kustantaminen. Vuokralaisella onkin tästä syystä hyvä olla kotivakuutus, joka kattaa sijaisasunnon. (Järvi 2015.)

Oikotie.fi -välityssivustolla oli 27.11.2017 tarjolla yhteensä 10 464 asuntoa, joista 9934 eli noin 95 prosenttia oli joko kerros- tai rivitaloasuntoja (Oikotie 2017). Yleisesti osakehuoneistoissa on luontevampaa, että vuokranantaja vastaa huoneiston varustelusta ja kunnossapidosta joko osittain tai kokonaan, jotta voidaan varmistua että kunnossapito hoidetaan asiallisesti ja vuokranantajan edun mukaisesti (Heinonen, Kinnunen & Viita 2011, 82). Oikotiellä listatuista vuokrailmoituksista kuitenkin loput 529 asuntoa, eli noin viisi prosenttia on joko paritalo-, omakoti- tai puutaloasuntoja, joihin sisältyy muutakin kuin itse asunnon sisusta, sillä näissä ei välttämättä ole taloyhtiötä vastaamassa rakennuksen ja pihan kunnossapidosta. Kohteesta riippuen voikin olla järkevää siirtää vuokralaiselle enemmän vastuuta kunnossapidosta, jos esimerkiksi vuokrattavaan omakotitaloon sisältyy myös pihan kunnossapito ja puutarhan hoito. Kunnossapidon vastuusta ja huoltotoimista on syytä laatia kirjallinen sopimus, jotta vuokranantaja voi varmistua siitä, että velvoitteet tulevat täytetyiksi. (Heinonen ym. 2011, 81 - 82.)

Vastuunjaossa perustasolla tarkoitetaan huoneiston varustelutasoa, joka on joko alkuperäinen tai taloyhtiön remonttien yhteydessä toteutettu taso (Vastuunjakotaulukko 2016, 10). Taloyhtiö ei siis vastaa osakkaan tai vuokralaisen toteuttamista parannuksista huoneistoon mahdollisen vahingon sattuessa. Tekniikan puolesta asunnon perustasoon kuuluvat tavanomaiset, välttämättömiksi katsotut järjestelmät. Näitä ovat muun muassa ilmanvaihto- ja vesijärjestelmät, mutta myös esimerkiksi taloyhtiön perustason mukaiset kodinkoneet. (Vastuunjakotaulukko 2016, 11.) Yleinen tasoparannus etenkin vanhempaan huoneistoon on lattialämmityksen asen-

taminen muutostyönä. Taloyhtiöllä on kunnossapitovastuu lattialämmityksestä, mikäli se on yhtiön asennuttama, mutta osakkaan omasta päätöksestä asennetun lattialämmityksen kunnossapitovastuu on osakkaalla itsellään. (Vastuunjakotaulukko 2016, 13.) Kotivakuutukseen kuuluu yleisesti kiinteän sisustuksen turva tietyllä summalla, mutta jos esimerkiksi pintamateriaaleja on parannettu merkittävästi, voi korvattava summa olla alimitoitettu (Oksanen 2016). Vuokranantajalle tämä tarkoittaa sitä, että vakuutus tulisi olla tasolla, joka kattaa varmasti myös mahdolliset parannukset vuokrattavaan asuntoon, kuten keittiön työtasot tai laadukkaammat lattiamateriaalit.

### 3.2 Vuokralaisen vastuu

Vuokralainen on vastuussa huoneiston hoidosta ja hänellä on asukkaana vastuu ilmoittaa puutteista huoneiston omistajalle. Vuokralaisen vastuulla ovat vahingot, jotka aiheutuvat tahallista toiminnasta tai huolimattomuudesta. Tavanomainen kuluminen on vuokranantajan vastuulla. (Huoneenvuokralaki 481/1995, 25§.) Huoneenvuokralaki ei kuitenkaan määrittele tarkemmin tavanomaisen kulumisen ja huolimattomuudesta syntyneen vaurion eroja. Kulumisen arviointiin vaikuttaa oleellisesti vuokrasuhteen kesto ja asukkaiden lukumäärä. (Vuokraturva 2018.) Esimerkiksi yksin asuvan vuoden kestäneestä asumisesta aiheutuneen asunnon kulumisen voidaan olettaa olevan pienempää kuin lapsiperheen viisi vuotta kestäneestä vuokrasuhteesta johtuvan kuluman.

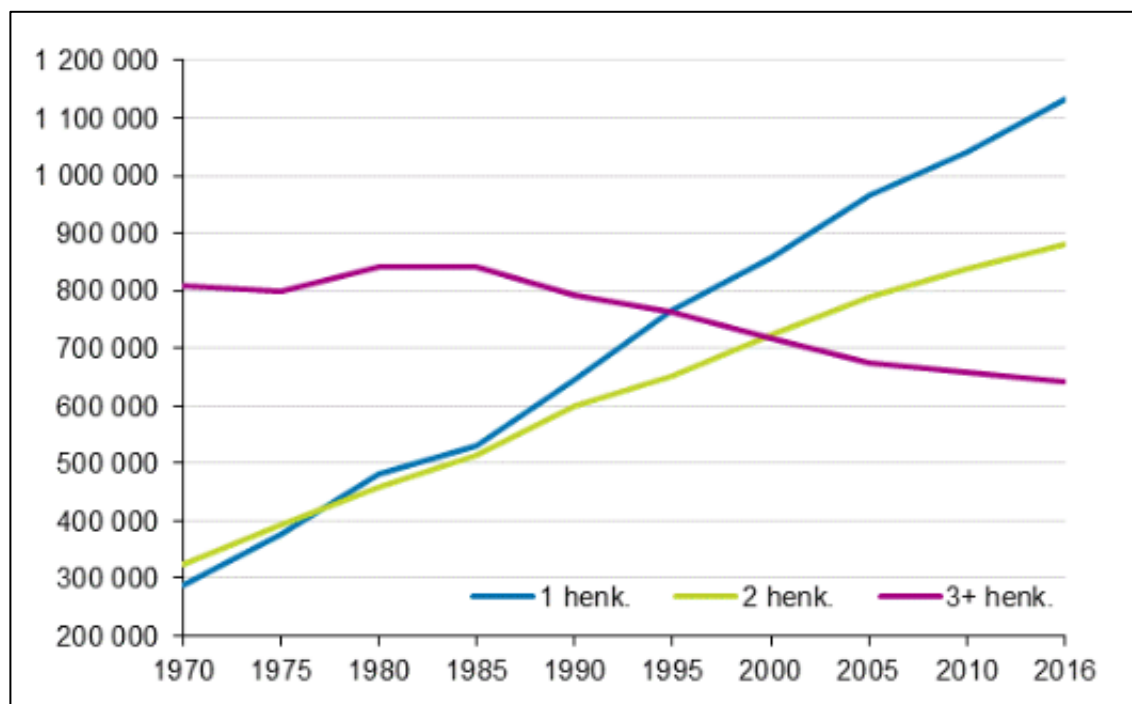
Vuokrasopimusta tehdessä on molempien osapuolten edun mukaista tehdä alkukatselmus asunnossa. Asunnosta voidaan ottaa kuvat ja lisätä vuokrasopimukseen maininta asunnon kunnosta kuvien kera. Alkukatselmus tuo turvaa vuokranantajalle, kun vuokrasuhteen päättyessä voidaan todistaa mahdollisten vikojen ja kunnan heikkenemisen johtuvan vuokralaisen laiminlyönneistä. (Heinonen ym. 2011, 23 - 24.) Vuokrasopimuksen päättyessä on suositeltavaa tehdä lopputarkastus pois muuttavan vuokralaisen kanssa. Yhteinen katselmus ei ole pakollinen, vaan vuokranantaja voi myös suorittaa tarkastuksen vuokralaisen muuton jälkeen, mutta tällöin mahdollisista puutteista on ilmoitettava viipymättä vuokralaiselle. (Heinonen ym. 2011, 87.) Lopputarkastuksessa tarkistetaan asunnon asianmukainen kunto ja siisteys. Katselmukselta tehdään muistio tai pöytäkirja, jossa on lista mahdollisista vioista ja vuokranantajan vaehteista vuokralaiselle. Vuokrasuhteen alussa perittyä vakuutta on mahdollista käyttää perusteluihin korjauksiin ja esimerkiksi maksamatta jääneisiin vuokriin, mutta vakuuden pidättämisestä tulee ilmoittaa vuokralaiselle ja tehdä erittely syntyneistä kustannuksista. (Heinonen ym. 2011, 64 - 66.)

Jokapäiväisessä elämässä vuokralaisen kunnossapitovastuuseen kuuluu normaalin puhtaanapidon lisäksi tehtäviä, jotka saattavat etenkin kokemattomammalta vuokralaiselta jäädä epähuomiossa hoitamatta. Näitä ovat esimerkiksi jääkaapin ja pakastimen sulatus, ikkunoiden pesu ja lamppujen vaihto. (Asianajajaliitto 2011.)

Pintamateriaalien vaurioitumista vakavampi vuokralaisen kunnossapitovastuun laiminlyönti on märkätiloihin ja talotekniikkaan liittyvät ongelmat. Jos vuokralainen ei ilmoita esimerkiksi vuotavasta hanasta tai tukkeutuneesta viemäristä, voi vahinko kasvaa koko taloa koskeväksi ongelmaksi ajan myötä (Kiinteistöposti 2014). Taloyhtiön vastuunjakotaulukosta käy ilmi, että viemäri- ja käyttövesiputket ovat yhtiön vastuulla, mutta osakkaalla on ilmoitusvastuu mahdollisista tukoksista. Vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistus kuuluu kuitenkin osakkaan vastuulle. (Vastuunjakotaulukko 2016, 30 - 34.) Vuokranantajan kannattaakin varmistaa, että vuokralainen tietää oman ilmoitusvastuunsa ongelmista, ja että tukoksen avaamisesta ei itse asukkaalle koidu kuluja. Tämän voidaan olettaa alentavan kynnystä ilmoittaa ongelmista. Vuokranantajan kannattaa myös kykyjensä mukaan tarjota apua, mikäli vuokralainen epäilee omaa osaamistaan esimerkiksi vesilukon tyhjentämisessä.

#### 4 Vuokramarkkinoiden muutos

Viime vuosikymmenten aikana keskimääräinen kotitalouden koko on pienentynyt, ja yhden hengen kotitaloudet ovat kaksinkertaistuneet vuosien 1985-2012 välillä (Kuvio 1). Yli kahden hengen kotitalouksien määrä sen sijaan on laskenut yli 20 prosenttia. Tulevaisuudessa tähän trendiin vaikuttaa vahvasti kaupungistuminen ja asenteiden muuttuminen vuokra-asumista kohtaan. Myös väestön ikääntyminen ja vaatimukset työn perässä muuttamiseen kasvattavat vuokra-asumisen suosiota. (Ympäristöministeriö 2016, 8 - 9.) Suomalaisista yli 70 prosenttia asuu omistusasunnossa, mutta pääkaupunkiseudulla 55 prosenttia 20-29 -vuotiaista asuu vuokra-asunnossa (Tilastokeskus 2016). Pääkaupunkiseudun eroa selittää osaltaan se, että ensiasunnon ostajan keski-ikä on 29,7 vuotta, kun muualla Suomessa keski-ikä on kaksi vuotta alhaisempi, 27,7 vuotta (Tilastokeskus 2017a).



Kuvio 1: Asuntokunnat koon mukaan 1970-2016, lkm. (Tilastokeskus 2017b)

#### 4.1 Lyhytaikainen vuokraus

Perinteisten, pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitettujen asuntojen ohelle on syntynyt markkina myös tilapäisille ja hotellimaisille asunnoille. Vuokrausliiketoiminnan suurimmat ammattimaiset toimijat Suomessa ovat VVO ja Sato, jotka ovat alkaneet tarjota joustavampia ratkaisuja erilaisiin asumistarpeisiin. Myös yksityisillä toimijoilla on nykyään paremmat mahdollisuudet asunnon väliaikaiseen vuokraukseen. Vuonna 2008 perustettu Airbnb on hyvä esimerkki palvelusta, joka mahdollistaa hotellimaisen majoitusliiketoiminnan. (Ympäristöministeriö 2016, 10 - 11.)

#### 4.2 Kimppakämpät

Soluasuminen ja usean erillisen ruokakunnan asuminen saman katon alla on lisääntynyt erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuokrasopimusten päättyessä asunnon omistajan riskinä on se, että yhden vuokralaisen muuttaessa osa asunnosta jää tyhjilleen, mikäli vuokrasopimusta ei ole tehty yhteisvastuullisena, eli kukin vuokralainen vastaisi myös muiden vuokralaisten velvoitteista. (Ympäristöministeriö 2016, 39.) Etenkin opiskelijoiden kesken yleinen asumismuoto onkin kahden tai useamman kaverin yhteisasunto. Vuonna 2017 voimaan tulleen Kelan asumistukiudistuksen myötä ongelmaksi voi kuitenkin muodostua toisen asukkaan tulot, mikäli sopimus on tehty yhteisvastuullisena. (Sarekoski 2017, 6 - 7.) Asumistuen piirissä oleville vuokralaisille tehtävissä erillisissä vuokrasopimuksissa voi olla järkevää vaatia ristiintakausta vuokralaisilta sen varalta, että yksi tai useampi vuokralainen jättää esimerkiksi vuokransa maksa-

matta. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokralainen takaa myös toisen vuokralaisen vuokrasopimuksessa määritellyt veloitteet, vaikka kyseessä on erilliset vuokrasopimukset. (Sarekoski 2017, 12.)

## 5 Huoneenvuokralaki

Vuokraustoiminnassa on Suomessa sopimusvapaus, eli osapuolet saavat keskenään päättää sopimusten ehdoista. Asuinhuoneistojen osalta sosiaaliset näkökulmat kuitenkin rajaavat muun muassa irtisanomiseen ja vuokran korotuksiin liittyviä oikeuksia vuokranantajan puolelta, siinä missä liikehuoneistojen osalta osapuolilla ei ole samalla tavalla rajoituksia. (RAKLI ry 2018). Huoneenvuokralaki, eli laki asuinhuoneiston vuokrauksesta antaa asunnon vuokraukselle yhteiset pelisäännöt. Ensimmäinen kattava laki kirjoitettiin vuonna 1925 ja nykyisellään laki on ollut vuodesta 1995, jolloin vuokrasääntelystä oltiin jo luovuttu. (Niskanen 2014, 4.)

Vuonna 2016 Ympäristöministeriö julkaisi selvityksen huoneenvuokralain ajantasaisuudesta ja toimivuudesta. Raportissa todetaan, että vuoden 1995 huoneenvuokralaki on pääpiirteittäin ajan tasalla, eikä suuria muutoksia ole tarvetta tehdä. Lain parannusehdotuksiin on kuitenkin kirjattu tilanteita, joissa lain on todettu nykyisellään olevan tulkinnanvarainen. (Ympäristöministeriö 2016, 34 - 39.)

### 5.1 Vuokrasuhteen päättyminen

Toisinaan tulee vastaan tilanteita, joissa vuokranantaja joutuu päättämään vuokrasuhteen. Tällöin kyseessä on joko vuokrasopimuksen irtisanominen tai purkaminen. Irtisanomisessa on aina irtisanomisaika, joka riippuu vuokrasuhteen pituudesta. Alle vuoden kestäneessä vuokrasuhteessa irtisanomisaika on vuokranantajan puolelta kolme kuukautta, ja vähintään vuoden kestäneessä kuusi kuukautta. Irtisanomisen jälkeen vuokrasuhde siis jatkuu vielä vaaditun ajan, jolloin vuokralainen voi käyttää asuntoa ja on veloitettu maksamaan vuokraa normaalisti. Irtisanomisen perusteeksi vaaditaan hyvän vuokratavan mukainen syy, joka on esimerkiksi asunnon ottaminen omaan käyttöön tai asunnon myynti. Sopimuksen purkamisella tarkoitetaan käytännössä häätöä, jolloin sopimus päättyy välittömästi. Vuokrasuhteen purkamisen tulee perustua laissa mainittuihin syihin toisin kuin irtisanomisen. (Vuokranantajat 2018.)

Helsingin Sanomat uutisoi vuonna 2013, että kaupungin omistamien vuokra-asuntojen häädöissä vuonna 2011 pääkaupunkiseudulla yleisin syy häätöön oli maksamatta jäänyt vuokra. Seuraavaksi yleisimmät syyt olivat häiritsevä elämä ja huoneiston huono kunto. (Pajuriutta 2013.) Näiden häätöperusteiden lisäksi laki mainitsee vuokrasuhteen purkamisen perusteiksi asunnon luovutuksen toisen käyttöön lain vastaisesti, ja mikäli asuntoa käytetään sellaiseen tarkoitukseen, jota ei ole vuokrasopimuksessa määritetty (Huoneenvuokralaki 481/1995, 61§).



## 5.2 Riita-asioiden ratkaisu

Asukkaan ja vuokranantajan välille syntyvissä erimielisyyksissä ja riita-asioissa asioita käsittelee Suomessa kuluttajariitalautakunta sekä tuomioistuimet. Käytännön erona näissä on se, että kuluttajariitalautakunta käsittelee ainoastaan valituksia, joissa vastapuolelta vaaditaan hyvitystä, kun taas tuomioistuimet käsittelevät asioita, joissa on kyse sopimussuhteeseen liittyvästä riita-asiasta. Näistä yleisin käsiteltävä asia on vuokrasuhteen purkaminen. (Ympäristöministeriö 2016. 15 - 16.) Tyypillisesti kuluttajariitalautakunnan käsittelemät asiat liittyvät huoneiston kuntoon tai vakuuden palauttamiseen (Heinonen ym. 2011, 91).

## 6 Vakuuttaminen

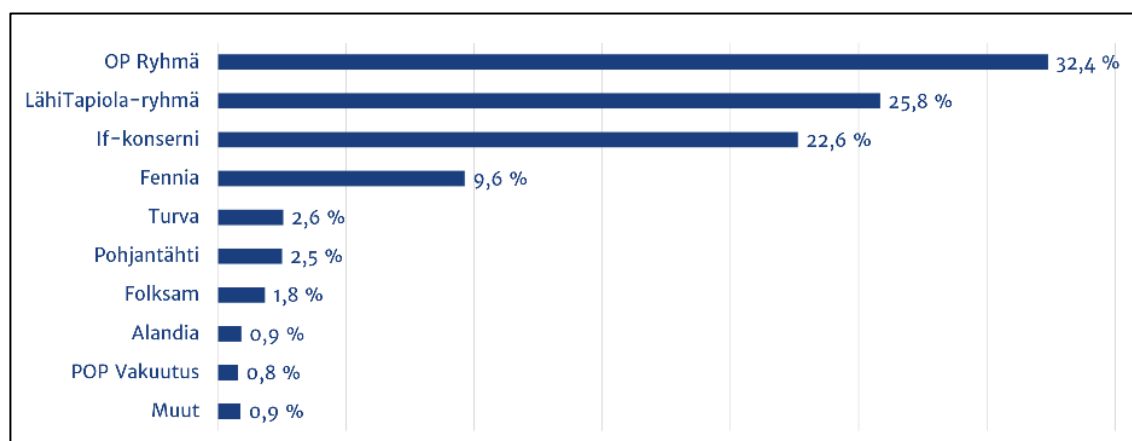
Vakuutuksen perimmäinen tarkoitus on turvata henkilön tai yhteisön taloudellinen selviytyminen. Tämä perustuu yleisesti siihen, että vakuutuksenottaja maksaa taloudellista korvausta riskin kantamisesta. Kun vakuutuksenottajia eli maksajia on paljon, riski tasaantuu ja yksittäinen vahinko ei vaaranna yksilön taloudellista kantokykyä. Vakuutus sopimukseksi kutsutaan sopimusta, jossa määritellään sekä vakuutuksenantajan, että vakuutuksenottajan velvollisuudet ja oikeudet eri tilanteissa. (Rantala & Pentikäinen 2009, 60 - 61.)

Vakuutuksen oleellinen tunnusmerkki on sattumanvaraisuus, eli se että vahingon sattumista ei voida ennustaa varmaksi etukäteen. Esimerkiksi riskiltä ei voi suojautua vakuutuksella jälkikäteen, jos korvattavaksi tarkoitettu vahinko on jo sattunut. Sattumanvaraisuudella tarkoitetaan myös sitä, että riskin toteutuminen ei saa olla edunsaajan omasta tahdosta kiinni. Toinen vakuutuksen luontainen ominaisuus on se, että vakuutusmaksu vastaa riskiä. Esimerkiksi kotia vakuuttaessa suuressa talossa on enemmän korvattavaa kuin pienessä, joten myös vakuutusmaksun tulisi luonnollisesti olla korkeampi. Henkilövakuuttamisessa taas iäkkäällä henkilöllä on nuorta suurempi todennäköisyys sairastua tai menehtyä, joten vakuutusmaksu on korkeampi kuin nuorella henkilöllä. (Rantala & Pentikäinen 2009, 62 - 63.)

Vakuutuskorvauksissa käytetään yleisesti omavastuita. Tämä tarkoittaa sitä, että vakuutuksenottaja kantaa käytännössä itse riskiä ennalta sovittuun rahasummaan asti. Omavastuusta on hyötyä sekä vakuutuksenantajalle, että vakuutuksenottajalle, sillä se kannustaa vakuutuksenottajaa toimimaan varovaisesti ja alentaa vakuutusmaksuja omavastuusumman määrästä riippuen. (Rantala & Pentikäinen 2009, 218.) Omavastuun määrä vaihtelee yhtiöittäin ja vakuutuslajeittain, mutta esimerkiksi If Vakuutuksella on käytössään ”omavastuuraha”, jota karttuu vahingottomista vuosista (If 2017a). Rahaa voi käyttää vahingon sattuessa pienentämään omavastuuta tietyissä vakuutuksissa. Tämä myös osaltaan kannustaa vakuutuksenottajaa toimimaan varovaisesti ja korvaamaan mahdolliset pienet vahingot ilman vakuutusyhtiön apua.

## 6.1 Vahinkovakuutustoiminta Suomessa

Suomessa markkinat vahinkovakuutusten ympärillä ovat hyvin keskittyneet. Vuonna 2016 kolme suurinta vakuutusyhtiötä, eli OP Ryhmä, LähiTapiola-ryhmä ja If-konserni hallitsivat yli 80 prosenttia koko vahinkovakuutuskannasta. Kokonaisuudessaan kotimaisten vahinkovakuutusyhtiöiden maksutulo oli vuonna 2016 4,3 miljardia euroa. (Finanssiala 2017.) Kolmen suuren yhtiön suuresta markkinaosuudesta huolimatta Suomessa toimi vuoden 2017 lopulla kaiken kaikkiaan 47 vahinkovakuutusyhtiötä, joista LähiTapiola-ryhmän alueyhtiöitä oli 20 (Fiva 2017).



Kuvio 2: Vahinkovakuutusten markkinaosuudet 2016. (Finanssiala, 2017)

## 6.2 Kodin vakuuttaminen

Kotitalouden vakuutuskokonaisuudessa omaisuuden vakuuttaminen on vapaaehtoista (Rantala & Pentikäinen 2009, 389.) Perinteisesti asumiseen liittyviltä riskeiltä suojaudutaan ottamalla kotivakuutus. Vakuutuksen kattavuus ja turvat määräytyvät pitkälti asumismuodon mukaan. Taloyhtiössä asuvan ei tarvitse vakuuttaa rakennusta, sillä yhtiö tekee sen asukkaan puolesta (Taulukko 1). Omakotiasujalle kuitenkin tärkeänä turvana on rakennuksen vakuutus, jolla suojaudutaan esimerkiksi tulipalon tai vesivahingon varalta (FINE 2016a). Kotivakuutuksen yhteydessä on usein turva vahingonkorvausvelvollisuuden varalle. Lisäksi vakuutuskokonaisuuteen kuuluu yleensä oikeusturvavakuutus, joka korvaa oikeudenkäynnistä syntyneitä kuluja tai asianajajan palkkioita. (FINE 2016b.) Kotivakuutuksen kokonaisuutta kutsutaan yleisesti yhdistelmävakuutukseksi, jos siinä on eri riskilajien osia. Yhdistelmän lisäksi on mahdollista ottaa erillisiä ”kojevakuutuksia” esimerkiksi tavanomaisesta irtaimistosta poikkeaville esineille, kuten soittimille tai koruesineille. (Rantala & Pentikäinen 2009, 434.) On syytä huomioida, että ajoneuvot eivät yleisesti kuulu kotivakuutuksen piiriin, vaan ne vakuutetaan erikseen ajoneuvovakuutuksilla. Näistä poikkeuksena ovat kuitenkin esimerkiksi puutarhanhoitoon tarkoitetut työvälineet, kuten ruohonleikkuri tai pienoistraktori. (Rantala & Pentikäinen 2009, 436.)

Vakuutettavat kohteet koti- ja kiinteistövuutuksissa				
	Rakenteet	Kiinteä sisustus	Irtaimisto	Vastuu ja oikeusturva
Taloyhtiö	X	X (esim. perustasoon)		X
Vuokralainen		X	X	X
Asunto-osakkeen omistaja, joka asuu itse asunnossa		X	X	X
Asunto-osakkeen omistaja, joka vuokraa asunnon toiselle		X	X (oman irtaimistonsa)	X
Omakotitalon, erillistalon tai paritalon omistaja	X (jos taloyhtiössä niin on sovittu)	X	X	X

Taulukko 1: Vakuutettavat kohteet koti- ja kiinteistövuutuksissa. (FINE 2016)

Perinteisesti kotivakuutus kattaa samassa taloudessa asuvien henkilöiden vahingot vakuutuspaikassa. Vakuutettu irtaimisto on usein voimassa tilapäisesti myös kodin ulkopuolella esimerkiksi Suomessa tai Pohjoismaissa. (Rantala & Pentikäinen 2009, 439) Vakuutusyhtiöillä on eri käytäntöjä korvattavuuden suhteen, mikäli vakuutettavaa rakennusta tai irtaimistoa käytetään tulonhankintaan. Yritystoimintaan käytettävät kohteet onkin syytä turvata asianmukaisella vakuutuksella, jotta vahingon sattuessa ei tule yllätyksiä korvattavuudesta (If 2010).

Asunto-osakeyhtiön vakuuttaminen eroaa yksityishenkilön omistuksessa olevan huoneiston vakuuttamisesta. Taloyhtiön kiinteistövuutus kattaa perinteisesti rakennukselle kohdistuvat äkilliset vahingot, kuten palo-, luonnonilmiö- ja vuotovahingot (FINE 2017, 8). Perinteisesti kiinteistövuutus ei kuitenkaan kata hitaasti kehittyviä vahinkoja, kuten homehtumista. Yhtiön vakuutuksissa on kiinteistön riskin lisäksi huomioitava myös mahdolliset asukkaiden tai urakoitsijoiden tapaturmat. Esimerkiksi pihanhoidon laiminlyönnistä johtuvat liukastumiset ovat taloyhtiön vastuulla, johon yhtiö voi varautua vastuuvakuutuksella. (FINE 2016c, 5.)

## 7 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Opinnäytetyön tutkimusosiossa vertaillaan Suomen kolmen suurimman vahinkovakuutusyhtiön vaihtoehtoja vuokranantajalle sijoitusasunnon vakuuttamiseen. Vakuutustuotteiden vertailun

lisäksi haastateltiin yhtä sijoitusuransa alkupuolella olevaa asuntosijoittajaa tämän kokemuk-  
sista vuokranantajana toimimisesta sekä näkemyksistä asuntosijoittamisen riskeistä.

Vakuutuksissa korvausmäärien ja kustannusten vertailun osalta käytettiin kvantitatiivista me-  
netelmää, sillä kyse on numeerisista arvoista jotka ovat suoraan vertailukelpoisia. Lopullista  
tuotteiden kokonaisuutta tutkittaessa käytettiin kvalitatiivista menetelmää, sillä vakuutusten  
sisällöissä ja ehdoissa on asioita, joita ei voida mitata numeerisesti. Haastattelun osalta käy-  
tettiin kvalitatiivista tutkimusmenetelmää, sillä haluttiin saada syvällistä ja kokemuksiin pe-  
rustuvaa tietoa aiheesta.

Tutkimuksen aineistona käytettiin kirjallisuutta ja sähköisiä lähteitä asuntosijoittamiseen ja  
vakuuttamiseen liittyen. Vuokranantajana toimimisen riskejä käsittelevää kirjallisuutta oli  
niukasti, mutta sen sijaan sähköisiä lähteitä paljon. Sähköisistä aineistoista pyrittiin valitse-  
maan tunnettuja ja luotettaviksi todettuja lähteitä. Vuokranantajan vakuutukset ovat verrat-  
tain uusi tuote vakuutusyhtiöiden tarjonnassa, joten näistä löytyi tietoa lähinnä yhtiöiden  
omilta verkkosivuilta.

## 8 Tuotevertailu vuokranantajan vakuutuksista

Suurimmat vahinkovakuutusyhtiöt Suomessa tarjoavat normaalin oman kodin vakuutuksen li-  
säksi turvaa myös sijoitusasunnoille. Eri yhtiöiden välillä on kuitenkin eroja vakuutuksen kat-  
tavuudessa ja mahdollisissa lisäturvissa. Tuotevertailussa haettiin korvaussummiltaan ja tur-  
vien laajuuksiltaan keskenään mahdollisimman yhtenevät vakuutusehdotukset eri yhtiöiltä,  
jotta tulokset olisivat vertailukelpoisia. Vertailussa käytettiin tyypillistä sijoituskäyttöön so-  
veltuvaa kohdetta, joka tässä tapauksessa oli 1960-luvulla rakennetun kerrostalon 31-  
neliöinen yksiö Helsingin Kulosaarissa. Kohde tulisi vuokrattavaksi kalustamattomana, joten  
irtaimiston korvaussumma voitiin pitää maltillisena. Kalustetussa tai poikkeuksellisen hyvin  
varustellussa asunnossa irtaimistolle tulisi asettaa korkeampi korvaussumma kuin vertailuesi-  
merkissä.

### 8.1 OP

OP tarjoaa sivuillaan vuokranantajan vakuutusta, jota markkinoidaan sen tuomalla mielen-  
rauhalla sen varalta, että vuokralaisen oma vakuutus päättyisi vuokranantajan tietämättä.  
Vakuutus on näkyvästi esillä yhtiön sivuilla, ja vakuutus on mahdollista laskea ja ostaa oma-  
toimisesti.

Huoneiston osiin OP:n vakuutuksessa sisältyy kiinteä sisustus ja kalustus, huoneiston pinnoit-  
teet, kiinteät koneet sekä laitteet ja rakenteet. Huoneiston osien turva laskettiin tarjoukses-

sa 5000 euron korvaussummalla. Kodin irtaimistolle enimmäiskorvaus tarjouksessa laskettiin 1500 euron enimmäiskorvausmäärällä.

Vakuutukseen kuuluu aina palo- ja luonnonilmiöturva, mutta lisäksi valittiin rikosturva, laiterikkoturva, putkistovuototurva, sekä särkymis- ja menetysturva. Kaikkiin turviin valittiin omavastuuksi 150 euroa, joka OP:lla on alin mahdollinen. Vuosihinnaksi vakuutukselle muodostui 57,84 euroa. Jotta sijoitusasunnolle olisi myös vastuu- ja oikeusturva, tulee vuokranantajalla olla oma kotivakuutus OP:ssa, joka sisältää nämä turvat. Oikeusturvavakuutuksen vakuutusmäärä on 10 000 euroa. Omavastuu on 15 prosenttia oikeudenkäyntikuluista, mutta aina vähintään 150 euroa. Oman kodin vastuu- ja oikeusturvat kattavat kuitenkin vain yhden sijoitusasunnon. (OP 2017.)

## 8.2 If Vakuutus

If tarjoaa OP:n tavoin vakuutusta vuokranantajalle. Vakuutusta ei kuitenkaan markkinoida näkyvästi yhtiön verkkosivuilla muiden vakuutusten joukossa, mutta tuotetta esitellään Suomen Vuokranantajat Ry:n sivuilla. Vakuutus sisältää huoneiston kiinteän sisustuksen 5000 euron enimmäiskorvausmäärällä ja irtaimiston 5000 euron korvausmäärällä. Turvatasoiksi valittiin kiinteälle sisustukselle palo- ja luonnonilmiöturva, rikkoutumisturva, varkaus- ja ilkivaltaturva, sekä vuototurva, LVI-laiteturva ja sähkölaiteturva. Irtaimistolle turviksi valittiin palo- ja luonnonilmiöturva, varkaus- ja ilkivaltaturva, sekä vuototurva ja sähkölaiteturva. Kaikille kiinteän sisustuksen ja irtaimiston turville valittiin 150 euron omavastuu.

Ifin vakuutusehdotuksessa tuli lisäksi ”muun kuin omassa käytössä olevan kohteen oikeusturva”, jonka enimmäiskorvausmäärä on 8500 euroa. Omavastuu oikeusturvassa on 20 prosenttia kustannuksista, mutta vähintään 170 euroa. Huomioitavaa on se, että vuokranantajalla tulee olla myös omassa kotivakuutuksessaan oikeusturva, sillä vuokrattavan asunnon oikeusturva kattaa vain kyseiseen kohteeseen liittyvät oikeudenkäyntikulut. Näillä turvilla vuosihinnaksi muodostuu 54,32 euroa.

Uutena tuotteena asuntosijoittajille If ilmoitti lehdistötiedotteessaan 2017 kesällä kehittäneensä Suomen Vuokranantajien kanssa yhteistyössä turvan myös tahallisten vahinkojen varalle. Vakuutuksesta korvataan äkilliset ja ennalta arvaamattomat vahingot, jotka kohdistuvat vuokratun huoneiston kiinteään sisustukseen. Tahallisten vahinkojen turva on kuitenkin saatavilla toistaiseksi vain Suomen Vuokranantajat Ry:n jäsenille. (If 2017b.) If tarjoaa Suomen Vuokranantajien jäsenille turvaa myös vuokratulon keskeytymisen varalta, jos vuokratussa asunnossa tai taloyhtiössä tapahtuu vakuutuksesta korvattava vahinko, kuten tulipalo tai vesivahinko (If 2017c).

Koska uudet turvat ovat saatavilla tällä hetkellä vain Suomen Vuokranantajat Ry:n jäsenille, näistä turvista ei ollut mahdollista saada virallista vakuutustarjousta ellei ole jäsen. Asiakaspalvelija kuitenkin kertoi, että vuokralaisen tahallisten vahinkojen turva edellyttää pohjalle perus-vakuutusta, joka sisältää vähintään kiinteän sisustuksen turvan. Tahallisten vahinkojen enimmäiskorvausmäärä on 5000 euroa, ja omavastuu on näissä vahingoissa nelinkertainen. Vuokratulon keskeytymisturvassa on yhden kuukauden omavastuu, ja se kattaa enintään kuuden kuukauden vuokratulon menetyksen, mikäli vuokralainen joutuu muuttamaan väliaikaisesti evakkoon taloyhtiössä tai asunnossa tapahtuneen vahingon seurauksesta. Keskeytymisturvan hinta määräytyy vuokrattavan asunnon vuokran mukaan, joka tässä tapauksessa laskettiin 750 euron kuukausivuokran mukaan. Lisäturvien kanssa vuokranantajan vakuutuksen hinta esimerkkikohteeseen olisi noin 100 euroa vuodessa.

### 8.3 LähiTapiola

Lähitapiolalla on tarjolla vuokranantajalle tarkoitettu huoneistoturvavakuutus. Ifistä poiketen tätä vakuutusta markkinoidaan muiden kotivakuutusten joukossa näkyvästi LähiTapiolan verkkosivuilla. Vakuutustarjousta varten tulee kuitenkin jättää tarjouspyyntö, eikä vakuutusta voi laskea ja ostaa OP:n tavoin suoraan yhtiön verkkosivuilta.

Huoneistoturvavakuutuksen kerrotaan soveltuvan yksityisten asuntosijoittajien lisäksi myös säätiöille ja kiinteistöyhtiöille, omistettavien asuntojen lukumäärästä riippumatta. Vakuutukseen on mahdollista valita laajuudeksi joko huoneiston kiinteä sisustus, rakennus tai molemmat. Yksityiselle sijoittajalle näistä on suunnattu huoneiston kiinteät sisustukset kattava vakuutus. Toisin kuin OP tai If Vakuutus, LähiTapiolalla ei ole erikseen irtaimiston turvaa, vaan kiinteän sisustuksen vakuutusmäärä sisältää myös irtaimiston. Esitteessä mainitaan, että irtaimistoa korvataan maksimissaan 10 prosenttia koko vakuutusmäärästä, eli 10 000 euron vakuutusmäärällä irtaimistoa korvataan maksimissaan 1000 euron edestä. Omavastuu huoneistoturvavakuutuksessa riippuu vakuutusmäärästä, mutta kiinteälle sisustukselle se on aina vähintään 500 euroa kutakin vahinkotapahtumaa kohti.

Erikoisuutena LähiTapiolan vakuutuksessa on mahdollisuus laajennettuun vakuutukseen, joka kattaa myös esimerkiksi vuokralaisen äkkipikaisesta käytöksestä tai juhlissa tapahtuneista yllälyönneistä aiheutuvia vahinkoja tietyin rajoittein. Toisin kuin If Vakuutuksen tahallisten vahinkojen turvassa, LähiTapiola vaatii, että poliisi on jouduttu kutsumaan paikalle, jotta vahinko korvataan. Esimerkkinä LähiTapiola mainitsee vuokralaisen saaman raivokohtauksen, jonka häiriöstä johtuen naapuri on soittanut virkavallan paikalle. (Lähitapiola 2018.) Vakuutuksen hinta esimerkkikohteelle on 89,28 euroa vuodessa.

## 8.4 Vakuutustarjonnan esimerkkejä muualla maailmassa

### 8.4.1 Utleieforsikring (If Norja)

Pohjoismaissa toimiva If tarjoaa Norjassa vuokranantajalle vakuutusta, joka kattaa maksamattoman vuokran kuuden kuukauden ajalta, vuokralaisen aiheuttaman ilkeilyn 500 000:een Norjan kruunuun asti (noin 51 000 euroa), sekä hädöstä aiheutuvat kulut 20 000 kruunuun asti (noin 2000 euroa), mikäli vuokralainen ei suostu poistumaan. Lisäksi vakuutukseen sisältyy veloituseton apu lakiasioissa. (If Norja 2017.)

### 8.4.2 Landlords' Insurance (USA)

Yhdysvalloissa vuokranantajan vakuutus kulkee nimellä Landlords' insurance. Vakuutusta on mahdollista muokata oman tarpeen mukaan. Yleisimmin vakuutus kattaa vähintään huoneiston tai rakennuksen kiinteät osat ja kodinkoneet, mutta lisäksi on valittavissa esimerkiksi turva vuokratulon menetyksen tai oikeudenkäyntikulujen varalta. (Liberty Mutual 2017.)

## 8.5 Yhteenveto suomalaisista vakuutuksista

Yhtiö	Valittavat turvat	Vakuutusmäärä	Omapastuu	Hinta
<b>OP</b>	Kiinteä sisustus	5 000 €	150 €	<b>57,84 €</b>
	Irtaimisto	1 500 €	150 €	
	Oikeusturva (sisältyy omaan OP-kotivakuutukseen)	10 000 €	15%, väh.200 €	
<b>If Vakuutus</b>	Kiinteä sisustus	5 000 €	150 €	<b>n.100 €</b>
	Irtaimisto	5 000 €	150 €	
	Oikeusturva	8 500 €	20%, väh. 170 €	
	Vuokratulon keskeytymisturva	6 x kk-vuokra	1kk vuokra	
	Tahallisten vahinkojen turva	5 000 €	4 x 150 €	
<b>LähiTapiola</b>	Kiinteä sisustus	10 000 €	500 €	<b>89,28 €</b>
	Laajennettu kiinteä sisustus	10 000 €	500 €	
	Irtaimisto	1 000 €	500 €	

Taulukko 2: Vakuutusten ominaisuuksien vertailu.

Eri yhtiöiden vakuutusten sisällöt ovat perus-turviltaan hyvin samankaltaiset, mutta erot syntyvät lisäturvista ja niiden sisällöstä. OP tarjoaa varsin pelkistettyä kokonaisuutta, johon ei ainakaan toistaiseksi ole mahdollista lisätä turvaa tahallisten vahinkojen tai vuokranmenetyksen varalle. LähiTapiolan mielenkiintoisena lisänä on mahdollisuus laajennettuun huoneiston sisustuksen turvaan, joskin ehdoissa mainittu vaatimus poliisin väliintulolle rajaa korvattavia vahinkoja. If Vakuutus tarjoaa vertailussa mukana olevista yhtiöistä selkeästi kattavinta koko-

naisuutta. Tähän vaikuttaa selvästi se, että yhtiö on kehittänyt vakuutustaan yhteistyössä Suomen Vuokranantajat Ry:n kanssa, jolloin asuntosijoittajat ovat päässeet mahdollisesti vaikuttamaan vakuutuksen toivottuun sisältöön. Erikoisemmissä lisäturvissa If vaatiikin Suomen Vuokranantajat Ry:n jäsenyyttä, joka toisaalta monelle asuntoihin sijoittavalle onkin tuttu yhdistys.

Heikkoutena LähiTapiolalla on omavastuu, joka on selvästi muita yhtiöitä suurempi, 500 euroa. Ifin kohdalla taas on syytä olla kriittinen tahallisten vahinkojen turvan hyödyn suhteen, sillä näiden vahinkojen nelinkertainen omavastuu siirtää riskiä merkittävästi vuokranantajan puolelle. Etenkin useamman sijoitusasunnon omistajan kannattaakin pohtia, ottaako riskin kannettavaksi itselleen, vai hankkiiko vakuutukseen lisäturvan.

Vakuutusten kokonaishinnassa on melko suuria eroja yhtiöiden välillä, mutta ero selittyy pitkälti näiden tuotteiden kattavuudella. Ifin vakuutus ilman lisäturvia on vertailun halvin, 54,32 euroa, mutta lisäturvilla joukon kallein. OP:n vakuutus on kuitenkin vain muutaman euron Ifin perustasoa kalliimpi, 57,84 euroa. LähiTapiolan kokonaisuus on noin 10 euroa Ifiä halvempi, 89,28 euroa, mutta kattavuus ei ole samalla tasolla. Jos kokee tarvitsevansa vain huoneiston kiinteän sisustuksen ja mahdollisen irtaimiston turvan, ei ole loppujen lopuksi suurta merkitystä mihin yhtiöön päätyy. Sijoitusasunnon vakuutus on yleensä vain pieni osa koko vakuutuskokonaisuutta, joten tässä tapauksessa voi olla järkevää valita vakuutus yhtiöstä, jossa muutkin vakuutukset ovat.

Suomalaisissa vuokranantajan vakuutuksissa on paljon yhteneviä piirteitä ulkomailla tarjottaviin tuotteisiin, mutta jo Norjan ja Suomen välillä löytyy suuria eroavaisuuksia. If Vakuutuksen Norjassa tarjoama vuokranantajan vakuutus korvaa vakiona vuokralaisen aiheuttaman ilkivallan yli 50 000 euroon asti, siinä missä Suomessa tahalliset vahingot korvataan vain 5000 euroon asti. Lisäksi Norjassa vakuutuksesta korvataan hädästä aiheutuneita kustannuksia 2000 euroon asti, kun Suomessa vastaavaa turvaa ei ole mahdollista saada. Käytännöt ja vuokranantajien vaatimukset vaikuttavat varmasti kotimaiseen tarjontaan, ja mahdollisia selittäviä eroja saattaa löytyä myös lainsäädännöstä maiden välillä.

## 9 Haastattelu

Asuntosijoittajan haastattelun muotona käytettiin teemahaastattelua, joka on avointa haastattelua strukturoidumpi, mutta ei etene tarkkojen kysymysten mukaan. Teemahaastattelu sopi tarkoitukseen parhaiten, sillä haastateltavia oli vain yksi, ja tavoitteena oli saada haastateltavalta myös omia mielipiteitä ja avointa kerrontaa kokemuksista ja näkemyksistä. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)



Haastattelu toteutettiin kasvotusten kahvilassa, sillä keskustelun ja tarkentavien kysymysten esittämisen koettiin onnistuvan parhaiten epävirallisessa ja kiirettömässä paikassa. Haastattelu nauhoitettiin kannettavalla tietokoneella ja varmistuksena myös puhelimen sanelimella ensisijaisen tallenteen häviämisen varalta. Nauhoitettu haastattelu litteroitiin vielä samana iltana, sillä haastattelu oli tuoreessa muistissa ja jatkokäsittely tuntui näin luontevimmalta. Alussa haastateltavan kanssa käytiin läpi taustatietoja, jotta haastattelun aiheisiin saatiin tarttumapintaa ja lukijalle välittyä kuva toiminnan laajuudesta. Teemoina haastattelussa oli kokemukset, riskit, sekä toiveet ja mielipiteet vuokranantajana toimimiseen liittyen.

## 9.1 Asuntosijoittajan teemahaastattelu

### 9.1.1 Taustat

Haastattelun alussa käytiin läpi haastateltavan asuntosijoittajan taustoja. Haastateltava käy normaalisti päivätöissä ja kertoi toimineensa vuokranantajana tähän mennessä noin kaksi ja puoli vuotta, eli toistaiseksi melko lyhyen ajan. Hän toimii tällä hetkellä vuokranantajana yhdelle pariskunnalle. Vuokrattava kohde on 54 neliöinen kaksio, jonka haastateltava on saanut ennakkoperintönä. Kohde sijaitsee Pohjois-Helsingissä. Nykyisen kaksion lisäksi haastateltava kertoi vuokranneensa puolen vuoden ajan rivitaloasuntoa, joka hankittiin lähisukulaisen käyttöön, mutta suunnitelmien muutoksen myötä laitettiin vuokralle. Myöhemmin asunto kuitenkin myytiin, sillä asuntoa ei hankittu alun perin sijoitusmielessä.

Kysyttäessä kiinnostuksesta toiminnan laajentamiseen haastateltava kertoo olevansa kiinnostunut hankkimaan tulevaisuudessa mahdollisesti lisää sijoitusasuntoja, sillä hänen mielestään asunto on hyvä ja kohtuullisen varma sijoituskohde. Haastateltava kertoo kuitenkin, että seuraava ostettava asunto tulisi luultavasti omaan käyttöön, sillä hän asuu toistaiseksi itse vuokralta sijainnin ja joustavuuden takia.

### 9.1.2 Kokemukset ja käytännöt

Ensimmäisenä aiheena teemahaastattelussa oli kokemukset vuokranantajana toimimisesta. Kävi ilmi, että verrattain lyhyestä sijoitusurasta huolimatta tietoa asuntosijoittamisesta on jo varsin laajasti. Haastateltava kertoi olevansa hyvin kiinnostunut vuokraamistoiminnasta, ja seuraakin aktiivisesti uutisointia ja keskustelua sosiaalisessa mediassa.

Haastattelussa kysyttiin ennakkokäsityksistä asuntosijoittamisesta, ja onko todellisuus eronnut näistä käsityksistä. Haastateltava kertoi jännittäneensä aluksi vuokranantajaksi ryhtymistä, sillä tietoa aiheesta oli lähinnä sukulaisten kautta. Hän kertoi luulleensa toiminnan vievän paljon aikaa, ja että vuokralaiset olisivat kovin vaativia. Lisäksi taloyhtiön kokoukset olivat täysin tuntemattomia. Nykyisin kokemuksia vaihdetaan sukulaisten ja internet-foorumien jäsenten kesken. Erityisesti foorumeista haastateltava mainitsi saavansa paljon arvokasta tietoa

esimerkiksi vuokrasopimuksista, ja kysymyksiä joita ei välttämättä itselle tulisi mieleen kysyä. Haastateltava kertoi, että omaa aikaa ei ole kulunut kovinkaan paljon, sillä vuokralaiset ovat kyselleet tähän mennessä lähinnä arkisia asioita asunnon kunnossapitoon liittyen esimerkiksi putkenavaajan käytöstä. Muut asiat, kuten ongelmat avaimien kanssa, ovat hoituneet huoltomiehen kautta. Haastateltava kuitenkin mainitsi, että esimerkiksi kodinkoneiden hajoamisen kohdalla apua tullaan varmasti aikanaan tarvitsemaan. Hän pohti, että vuokralaisten ikä voi vaikuttaa avun tarpeeseen, ja että iäkkäämmät vuokralaiset saattaisivat olla vaativampia huomattessaan puutteita asunnossa.

Vuokralaisista puhuttaessa haastateltava kertoi, että nykyinen vuokralaispariskunta asui asunnossa valmiina, kun hän alkoi vuokranantajaksi. Toiseen kohteeseen vuokralainen piti kuitenkin etsiä uutena, mutta tämä onnistui ilman erityistä asuntoilmoitusta, sillä tuttavapiirin kautta löytyi sopiva vuokralainen. Haastateltava kertoi tarkistaneensa vuokralaisen luottotiedot, sillä kyseessä oli hänelle tuntematon henkilö. Lisäksi kahvikupin ääressä käytiin keskustelua muuton syistä ja toivomuksista asunnon suhteen, jotta pystyi katsomaan että kyseessä on ”ihan täysjärkinen tyyppi.” Vuokravälittäjää haastateltava ei kertonut haluavansa käyttää, sillä menoerä laskisi tuottoja. Haastateltava myös uskoo, että Helsingissä asunnolle löytyy vuokralainen ilman välikäsiäkin. Mahdollisissa tulevaisuuden kohteissa haastateltava kertoi, että vaivattomuuden takia hän hankkisi mielellään asunnon, jossa on vuokralainen valmiina mikäli kyseessä ei ole uudiskohde.

Haastateltava kertoi, että hänellä on tapana tehdä vuokrasopimus vuodeksi kerrallaan. Tämä mahdollistaa hänen mukaansa sen, että sopimukseen voidaan tehdä muun muassa tarpeen mukaan muutoksia. Vuokrankorotuksista puhuttaessa haastateltava sanoi, että ei ole nähnyt perusteita korottaa vuokraa, ja että nykyinen vuokra on hyvällä tasolla. Perusteluina korotuksista pidättäytymiselle haastateltava kertoo myös sen, että omassa asunnossakaan vuokranantaja ei ole vuokraa korottanut, vaikka siihen on ollut mahdollisuus vuosittain. Haastateltavan näkemyksen mukaan hyvästä vuokralaisesta kannattaa pitää kiinni, mutta vuokran korotukselle voi olla paineita mikäli esimerkiksi vastike nousee nykyisestä. Kysyttäessä kommunikaatiosta vuokralaisen kanssa, haastateltava kertoi yhteydenpidon rajoittuvan lähinnä vuokrasopimusten allekirjoittamiseen. Hän pohti, että tässä asiassa voisi kunnostautua ja esimerkiksi kerran vuodessa viedä vuokralaiselle jonkin lahjan ja kysellä kuulumisia.

### 9.1.3 Riskit ja ongelmat

Haastattelun toisena pääteemana oli opinnäytetyön kannalta oleellinen osuus, eli riskit ja ongelmat. Haastateltava kertoi, että suurena ongelmana hän näkee taloyhtiön epäedulliset päätökset ja sen, jos näihin päätöksiin ei pääse itse vaikuttamaan. Helsingin kohteessa yhtiö oli ajamassa läpi ratkaisua, jossa jokainen osakas olisi joutunut ottamaan henkilökohtaista lainaa. Lopulta taloyhtiön hallitus oli kuitenkin päättänyt, että laina yhtiötetään eli laina ei

langennut osakkaiden omille harteille. Haastateltava kertoi kuulleensa tarinoita taloyhtiöistä, joissa samat henkilöt päättävät asioista vuodesta toiseen, eikä nuorella henkilöllä ole asiaa esimerkiksi taloyhtiön hallitukseen.

Korkotason nousu askarrutti haastateltavaa sen ennakoinnin vaikeuden takia. Hän kertoi, että vaikka nykyisessä asunnossa ei ole enää valtavasti velkaa jäljellä, niin korkojen nousu vaikuttaisi silti merkittävästi kuluihin. Uusia sijoituskohteita harkittaessa vaikutus olisi kuitenkin vielä suurempi. Haastateltava kertoi varautuneensa yllättäviin menoihin pitämällä puskurirahastoa tilillä, jolle vuokrakin maksetaan. Hänen mukaansa esimerkiksi tyhjät kuukaudet tai pienet remontit ja kodinkoneiden hankkiminen eivät kaada taloutta. Tällä hetkellä sijoitustoiminta ei ole kovin tiukalle viritettyä, mutta haastateltavan mukaan uusien kohteiden myötä velkavipu, eli asunnon velkaosuus olisi paljon korkeampi, ja asunnoista haettaisiin luultavasti suurempaa tuottoa sijoitetulle omalle pääomalle.

Vakuutuksista puhuttaessa haastateltava kertoi, että vuokralaiselta vaaditaan omaa kotivakuutusta vastuuturvalla. Hän kuitenkin kertoi tiedostavansa sen, että vuokralaisen oman vakuutuksen voimassaoloa ei voi järkevästi valvoa, joten hänellä on myös oma vakuutus vuokratavalle asunnolle. Haastateltava ei ollut täysin varma vakuutuksen sisällöstä, mutta kertoi sen kattavan ainakin oikeusturvan, jonka hän koki olevan tässä tapauksessa tärkein turva. Vuokralaisesta johtuvista riskeistä haastateltava ei ollut kovin huolissaan. Hän totesi, että ilkivalta tai asunnon tuhoaminen aiheuttaisi suurta päänvaivaa, mutta uskoo kuitenkin suurimman merkityksen olevan vuokralaisen valinnalla. Hänen mukaansa riski ei ole kovin merkittävä jos taustatyön ja valinnan tekee huolella. Haastateltava pohti, että asunnon kuntoa voisi valvoa käymällä esimerkiksi kerran vuodessa kylässä samalla kun allekirjoittaa vuokrasopimuksen. Huoneiston vakuuttamisen merkityksen hän katsoo kasvavan siinä vaiheessa kun asuntoja on useampia. Sen sijaan vuokranvälittäjien palveluiden pitäisi olla sen hintaisia, että vuokratuotto ei kärsisi merkittävästi.

#### 9.1.4 Kehityskohteet ja sijoitusympäristö

Haastattelun viimeisenä teemana oli asuntosijoittamiseen ja vuokraamiskäytäntöihin liittyvät kehityskohteet ja asuntosijoittamisen ympäristö. Haastateltavan mukaan eniten nykyisissä säännöissä pistää silmään irtisanomisaika, joka vuokranantajan puolelta on kuusi kuukautta mikäli vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden. Hänen mukaansa lyhyempikin irtisanomisaika riittäisi. Vuokralaisen puolelta kuukauden irtisanomisaika on haastateltavan mukaan melko lyhyt, mutta ymmärtää kuitenkin sen, että tarvittaessa asunnosta on päästävä muuttamaan pois kohtuullisessa ajassa. Taloyhtiön päätöksenteon ongelmat nousevat uudestaan esiin myös kehityskohteena. Haastateltavan mukaan yhden osakkaan ääni voi jäädä kuulumatta, jos hallitus koostuu kymmeniä vuosia samoista osakkaista, joten hänen mukaansa taloyhtiön päätöksentekoa tulisi nykyaikaistaa. Haastateltava toivoo Suomeen enemmän paikallista sopimista etenkin

vuokrasopimuksiin, jotta asunnon vuokraaminen olisi joustavampaa sekä vuokralaiselle, että vuokranantajalle.

Haastattelun lopuksi otettiin puheeksi vuokramarkkinoiden muutos ja lyhytaikainen vuokraus. Haastateltava itse kertoi suhtautuvansa varauksella Airbnb:n kaltaiseen vuokraustoimintaan, sillä hänen mukaansa asunnosta saatavaa tuottoa olisi haastavaa arvioida hotellimaisessa lyhyessä vuokrauksessa. Hän pohti, että toiminta saattaisi olla järkevää keskeisellä sijainnilla olevassa velattomassa asunnossa, jossa tasainen ennakoitava vuokratuotto ei olisi välttämätöntä. Lainan lyhennysten kanssa hänen mukaansa tällainen ratkaisu vaikuttaisi liian riskialttiilta. Asunnon jälleenvuokraukseen esimerkiksi muutaman kuukauden ajaksi haastateltava suhtautui melko sallivasti, mutta haluaisi ehdottomasti tietää asiasta ja tutustua myös väliaikaiseen asukkaaseen. Täysin ventovieraita asukkaita hän ei mielellään päästäisi vuokraamaan asuntoon.

## 9.2 Haastattelun tulokset

Haastattelusta saatiin hyvää kokemuspohjaista tietoa teorian tueksi. Haastattelusta kävi ilmi, että paras tapa hallita riskejä sekä välttää ongelmilta on tehdä taustatyö huolellisesti ja kiinnittää huomiota etenkin vuokralaisen valintaan. Vaikka haastateltava ei olekaan itse valinnut nykyistä vuokralaistaan, hänellä tuntui olevan vahva käsitys vuokralaiseen liittyvistä riskeistä. Haastattelun aikana nousi kuitenkin toistuvasti esiin ongelmat, joihin asuntosijoittaja ei itse pysty suuresti vaikuttamaan. Taloyhtiön sisäiset riitatilanteet ja korkotason nousu tuntuivat erityisesti mietityttävän haastateltavaa. Vuokraustoiminnan ulkoistamiseen haastateltavalla ei ainakaan nykytilanteessa ollut kiinnostusta, mutta hän koki silti vuokrattavan asunnon vakuuttamisen tärkeäksi.

## 10 Pohdinta ja johtopäätökset

Asuntosijoittajan kannattaa arvioida omaa riskinsietokykyään ja toimia sen mukaan. Haastattelusta kävi ilmi, että yhtä oikeaa tyyliä sijoittamiseen ei ole, ja tilanteeseen vaikuttaa niin kokemus sijoittajana kuin asuntojen määräkin. Jos haluaa tehdä asuntosijoittamisesta mahdollisimman huoleton ja niin sanotusti pelata varman päälle, voi olla hyvä idea ulkoistaa asunnon vuokraus välittäjälle ja maksaa myös mahdollisista lisäpalveluista, kuten ensimmäisen vuoden taatuista vuokratuloista tai kokonaisvaltaisesta hallinnoinnista vuokrankorotuksiin. Varjopuolena näissä palveluissa on oman sijoitustuoton pieneneminen, joka haastattelussakin oli kynnyksenä palveluiden käytölle. Lisäksi palvelun päälle voi olla järkevää hankkia asunnolle vuokranantajan vakuutus omien tarpeiden mukaan. Jos taas sijoittaja haluaa toimia omatoimisemmin asuntomarkkinoilla ja oppia enemmän myös vuokranantajana toimimisesta, voi olla mielekäs hoitaa vuokralaisen valinta ja asuntojen hallinnointi ja hoito itse. Vakuutusvertailun myötä oli ilahduttavaa huomata että tarjottavia turvia kehitetään, mikä osaltaan

madaltaa kynnystä ryhtyä asuntosijoittajaksi. Vuokranantajan vakuutuksen hyödyllisyyden näkisin kuitenkin itse vähenevän siinä vaiheessa kun oma asuntosalkku kasvaa useammalla vuokra-asunnolla ja samalla riski hajautuu. Toisaalta suurella velkavivulla sijoittaessa etenkin vuokratulon keskeytymisen turva vaikuttaa tärkeältä turvalta, sillä lainan ja vastikkeiden maksu voi osoittautua ylivoimaiseksi tyhjinä kuukausina. Ensimmäistä sijoitusasuntoaan hankkivalle aloittelevalle sijoittajalle suosittelen vuokranantajan vakuutusta sekä vuokravälittäjän käyttämistä, tai vähintään kokeneemman asuntosijoittajan avun pyytämistä ensimmäisen vuokralaisen valinnassa. Yksi vaihtoehto on toki hankkia valmiiksi vuokrattu kohde kuten haastattelussa selvisi, mutta vuokralaisen vaihtumisen myötä uuden vuokralaisen valinta tulee vääjäämättä eteen ennemmin tai myöhemmin. Omasta sijoituskokemuksen määrästä riippumatta on kuitenkin järkevää kerätä omaa puskurirahastoa yllättävien kulujen varalle.

Jatkoa ajatellen tutkimusta voisi kehittää haastatteleamalla useampia henkilöitä ja etsiä esimerkiksi eri kaupungeissa toimivia vuokranantajia, jotta eroja vuokrauskäytännöissä ja riskeiltä suojautumisessa voitaisiin vertailla laajemmin. Tässä työssä haastattelussa kuultiin kokemuksia aloittelevalta asuntosijoittajalta, joten olisi mielenkiintoista nähdä myös miten näkemykset muuttuvat sijoituskokemuksen myötä.

## Lähteet

### Painetut lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Heinonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2011. Hyvä vuokrasuhde. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 31.3.1995/481

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum

Rantala, J & Pentikäinen, T. 2009. Vakuutusoppi. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy

Tuloverolaki 30.12.1992/1535

Vastuunjakotaulukko. 2016. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko osakkaalle ja asukkaalle. Suomen kiinteistöliitto ry, Kiinteistöliitto Uusimaa ry. Kiinteistöalan kustannus Oy

### Sähköiset lähteet

Asianajajaliitto. 2011. Ohje vuokravälittäjälle, vuokranantajalle, vuokralaiselle ja isännöitsijälle: Asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous. Viitattu 19.12.2017  
[https://www.asianajajaliitto.fi/viestinta/oikeudellisia\\_uutisia/kotimaiset\\_tietolahteet/2011/oh-je\\_vuokravälittäjälle\\_vuokranantajalle\\_vuokralaiselle\\_ja\\_isännöitsijälle\\_asuinhuoneiston\\_tavanomainen\\_kuluminen\\_ja\\_asunnon\\_siivous.4342.news](https://www.asianajajaliitto.fi/viestinta/oikeudellisia_uutisia/kotimaiset_tietolahteet/2011/oh-je_vuokravälittäjälle_vuokranantajalle_vuokralaiselle_ja_isännöitsijälle_asuinhuoneiston_tavanomainen_kuluminen_ja_asunnon_siivous.4342.news)

Bhose, C. 2017. Sijoitusasunnoissa muhii iso riski - vaaran merkit ovat jo ilmassa. Viitattu 2.4.2018  
<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/sijoitusasunnoissa-muhii-iso-riski--vaaran-merkit-ovat-jo-ilmassa/yXspvc59>

Danske Bank 2015. Taloyhtiön talouden tilan arviointi. Viitattu 21.12.2016.  
[http://danskebank.fi/PDF/fi/Henkiloasiakkaat/Lainat/Taloyhtion\\_talouden\\_tilan\\_arviointimalli.pdf](http://danskebank.fi/PDF/fi/Henkiloasiakkaat/Lainat/Taloyhtion_talouden_tilan_arviointimalli.pdf)

Erkkeri. 2017. Vuokraamassa asuntoasi. Viitattu 19.12.2017  
<https://www.erkkeri.fi/vuokraamassa-asuntoasi/>

Finanssiala. 2017. Vakuutusvuosi 2016. Viitattu 12.2.2018  
<http://www.finanssiala.fi/materiaalit/FK-julkaisu-Vakuutusvuosi-2016.pdf>

FINE 2016a. Vakuutukset ja vahingot. Koti ja kiinteistö. Viitattu 18.12.2016.  
<https://www.fine.fi/finanssitietoa/vakuutukset-ja-vahingot/koti-ja-kiinteisto.html>

FINE 2016b. Vakuutukset ja vahingot. Vastuu- ja oikeusturvavakuutukset. Viitattu 21.12.2016.  
<https://www.fine.fi/finanssitietoa/vakuutukset-ja-vahingot/vastuu-ja-oikeusturvavakuutukset.html>

FINE 2016c. Vuokralaisen, osakkaan ja taloyhtiön vakuutukset. 2016. Viitattu 2.10.2017  
<https://www.fine.fi/media/julkaisut-2016/vuokralaisen-osakkaan-ja-taloyhtion-vakuutukset-2016.pdf>

Fiva. 2017. Vahinkovakuutusyhtiöt. Viitattu 12.2.2018

[http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tilastot/Vakuutustoiminta/Vahinkovakuutus/Documents/Vahinkovakuutusyhtiot\\_ ja\\_vakuutusluokat.pdf](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tilastot/Vakuutustoiminta/Vahinkovakuutus/Documents/Vahinkovakuutusyhtiot_ ja_vakuutusluokat.pdf)

Hakkarainen, K. 2017. Helsingin keskustan huippuvuokrissa tuli katto vastaan - joko vuokralaisten markkinat alkoivat? Viitattu 20.2.2018.  
<https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000005078866.html>

Hughes, S. 2017. Vuokran korottaminen. Viitattu 20.2.2018  
<https://www.kiinteistolehti.fi/vuokran-korottaminen/>

Hänninen, H. 2016. Kannattaako sijoitustoimintaa ulkoistaa? Viitattu 19.12.2017  
<http://sijoitusovi.com/kannattaako-sijoitustoimintaa-ulkoistaa/>

If. 2010. Ajankohtaista -uutisartikkeli. Viitattu 18.12.2017  
<https://www.if.fi/web/fi/tietoaifista/ajankohtaista/pages/kotivakuutuseikatayrittamisenriskija.aspx>

If. 2015. Lyhyt vakuutusopas vuokranantajalle. Viitattu 18.12.2017  
<https://www.if.fi/web/fi/sitecollectiondocuments/private/muut/vuokranantajan-vakuutusopas.pdf>

If. 2017a. Asiakasedut. If Omavastuuraha. Viitattu 19.12.2017  
<https://www.if.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/asiakasedut/omavastuuetu>

If. 2017b. Vuokralainen tuhosi asunnon - kuka korvaa? Viitattu 13.2.2018  
<http://www.mynewsdesk.com/fi/ifvakuutus/pressreleases/vuokralainen-tuhosi-asunnon-kuka-korvaa-2027988>

If. 2017c. Sijoitusasunnon vakuuttaminen. Viitattu 2.10.2017  
[https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/11/1501235\\_66796\\_Vuokranantaja\\_flyeri\\_A5\\_LR.pdf](https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/11/1501235_66796_Vuokranantaja_flyeri_A5_LR.pdf)

If Norja. 2017. Utleieforsikring. Viitattu 29.8.2017.  
<https://www.if.no/privat/forsikring/bolig/utleieforsikring>

Järvi, H. 2015. Vesivahinko vuokra-asunnossa. Viitattu 10.1.2018.  
<https://www.kiinteistolehti.fi/vesivahinko-vuokra-asunnossa/>

Kiinteistöliitto. 2016. Harri Hiltunen: Vuokrasääntely johtaisi asuntotilanteen vaikeutumiseen. Viitattu 3.1.2018.  
<http://www.kiinteistoliitto.fi/54585.aspx>

Kiinteistöposti. 2014. Osakkeenomistajan ja vuokralaisen vastuut vahinkotilanteissa. Viitattu 10.1.2018.  
<http://www.kiinteistoposti.fi/artikkelit/osakkeenomistajan-ja-vuokralaisen-vastuut-vahinkotilanteissa/>

Liberty Mutual. 2017. Landlord Insurance. Viitattu 29.8.2017.  
<https://www.libertymutual.com/landlord-insurance>

Liimatainen, K. 2016. Valtio kustantaa yhä useamman kodin - asumistukijärjestelmä natisee, kun työssäkäyvillä ei ole varaa vuokraan. Viitattu 10.1.2018.  
<https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000002916997.html>

Lehti, A. 2016. Vuokrasääntely olisi maanjäristys. Viitattu 3.1.2018.  
<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/vuokrasaantely-olisi-maanjaristys/Tj4bVzgp>

Lumo. 2018. Vuokrasopimus. Alivuokraus ja edelleen vuokraaminen. Viitattu 10.1.2018.  
<https://asuminen.lumo.fi/vuokrasopimus/>

- LähiTapiola. 2018. Huoneistoturvavakuutus ES3. Tuoteseloste. Viitattu 20.2.2018.  
<http://public.egate.fi/lahitapiola/lahitapiola/fi/tiedostot/209522/>
- Niskanen, J. 2014. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Pakottavia säädöksiä ja sopimusvapautta. Viitattu 15.2.2018  
[http://historia.asuntoensin.fi/files/4071/10122014\\_Juha\\_Niskanen\\_AHVL.pdf](http://historia.asuntoensin.fi/files/4071/10122014_Juha_Niskanen_AHVL.pdf)
- Oikotie. 2017. Myytävät asunnot. Viitattu 27.11.2017.  
<https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot>
- Oksanen, J. 2016. Jos remontoit, tarkista tämä: ”Talostaan huolta pitävä voi saada iloisen yllätyksen”. Viitattu 19.12.2017  
<https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000001913747.html>
- Omataloyhtiö. 2017. Omalla pihalla - vai taloyhtiön? Viitattu 10.1.2018.  
[http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/11875/omalla\\_pihalla\\_vai\\_taloyhtion.htm](http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/11875/omalla_pihalla_vai_taloyhtion.htm)
- OP. 2017. Vuokranantajan vakuutus. Viitattu 2.10.2017.  
<https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus/vuokranantajan-vakuutus>
- Pajuriutta, S. 2013. Häätö johtuu usein maksuvaikeuksista, harvoin häirinnästä. Viitattu 21.2.2018.  
<https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000002630297.html>
- RAKLI ry. 2018. Vuokraustoiminta. Viitattu 15.2.2018.  
<http://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/vuokraustoiminta.html>
- Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. KvaliMOTV. 2006. Teemahaastattelu. Viitattu 7.3.2018.  
[http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6\\_3\\_2.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_2.html)
- Salomaa, M. 2016. Kysely: Vain 18 prosenttia yksityisistä vuokranantajista korottaa vuokraa vuosittain - hyvistä vuokralaisista halutaan pitää kiinni. Viitattu 20.2.2018.  
<https://www.hs.fi/talous/art-2000005023575.html>
- Sarekoski, K. 2017. Vuokranantajan opas kimppekämpän vuokraamiseen. Viitattu 29.8.2017.  
<https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/11/Kimppak%C3%A4mpp%C3%A4.nettiversio.pdf>
- Sato. 2018. Alivuokraus ja jälleenvuokraus. Viitattu 10.1.2018.  
<https://www.sato.fi/fi/usein-kysyttya-vuokra-asunnot/alivuokraus-ja-jalleenvuokraus>
- Savage, M. 2016. The city with 20-year waiting lists for rental homes. Viitattu 3.1.2018.  
<http://www.bbc.com/capital/story/20160517-this-is-one-city-where-youll-never-find-a-home>
- Sutinen, T. 2017. Kelan pääjohtaja väläyttää: Valtion tukemien asuntojen vuokria voisi säännellä. Viitattu 10.1.2018.  
<https://www.hs.fi/politiikka/art-2000005056657.html>
- Tilastokeskus. 2004. Asuntojen hinnat ovat kohtuullisella tasolla. Viitattu 3.1.2018  
[https://www.stat.fi/tup/tietoaika/ta\\_03\\_04\\_asuntojen\\_hinnat.html](https://www.stat.fi/tup/tietoaika/ta_03_04_asuntojen_hinnat.html)
- Tilastokeskus. 2016. Näin Suomessa asutaan. Viitattu 10.1.2018.  
<http://suomifinland100.fi/nain-suomessa-asutaan/>
- Tilastokeskus. 2017a. Vanhempien luona asuvia nuoria yhä vähemmän. Viitattu 10.1.2018.  
[http://tilastokeskus.fi/til/asas/2016/01/asas\\_2016\\_01\\_2017-10-11\\_tie\\_002\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_tie_002_fi.html)
- Tilastokeskus. 2017b. Asuntokunnat ja asuinolot 2016. Viitattu 12.1.2018



[https://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas\\_2016\\_01\\_2017-10-11\\_kat\\_002\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_kat_002_fi.html)

Torvinen, P. 2015. Vuokralaiset välittivät luvatta helsinkiläismiehen asuntoa kuukausia Airbnb-turisteille. Viitattu 10.1.2018.

<https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000002821476.html>

Vuokrakas. 2015. Huoneiston alivuokraus ja jälleenvuokraus. Viitattu 10.1.2018.

<https://www.vuokrakas.com/asuntosijoittaja/huoneiston-alivuokraus-ja-jalleenvuokraus/>

Vuokranantajat. 2016. Taloyhtiö. Viitattu 21.12.2016.

<http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnonostaminen/taloyhtio/>

Vuokranantajat. 2018. Sopimuksen päättäminen ja häätö. Viitattu 21.2.2018.

<https://vuokranantajat.fi/vuokraus/sopimuksen-paattaminen-ja-haato/>

Vuokraturva. 2017. Vuokranantajalle. Turvallista vuokravälitystä. Viitattu 19.12.2017

<https://www.vuokraturva.fi/vuokranantajalle/vuokravalitys>

Vuokraturva. 2018. Loppusiivous ja tavanomainen kuluminen. Viitattu 10.1.2018.

<https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/loppusiivous-ja-tavanomainen-kuluminen>

Ympäristöministeriö. 2016. Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioinnista. Viitattu 29.8.2017.

[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75320/YMra\\_23\\_2016.pdf](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75320/YMra_23_2016.pdf)

## Kuviot

Kuvio 1: Asuntokunnat koon mukaan 1970-2016, lkm. (Tilastokeskus 2017b) .....	15
Kuvio 2: Vahinkovakuutusten markkinaosuudet 2016. (Finanssiala, 2017) .....	18

## Taulukot

Taulukko 1: Vakuutettavat kohteet koti- ja kiinteistövakuutuksissa. (FINE 2016) .....	19
Taulukko 2: Vakuutusten ominaisuuksien vertailu. ....	23