



Nella Enberg

Vuokralaisen valintaprosessi

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Toukokuu 2023

Tiivistelmä

Tekijä(t): Nella Enberg
Otsikko: Vuokralaisen valintaprosessi
Sivumäärä: 30 sivua + 5 liitettä
Aika: Toukokuu 2023

Tutkinto: Tradenomi
Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto
Suuntautumisvaihtoehto: -
Ohjaaja: Maria Paassola, lehtori

Tämän toiminnallisen opinnäytetyön tavoitteena oli avata vuokraustoiminnan ja vuokralaisen valintaprosessin tärkeimpiä toimenpiteitä. Toisena tavoitteena oli laatia opas, jonka avulla aloitteleva vuokranantaja onnistuu vuokralaisvalinnassaan. Opas vastasi kysymyksiin: Millaisia ovat toiminnan riskit ja miten minimoida niitä? Lisäksi avattiin erilaisten vuokralaisten ominaisuuksia. Lopussa annettiin ohjeet, miten toimia, jos tehdyistä toimenpiteistä huolimatta vuokralaisvalinnassa on epäonnistuttu.

Opinnäytetyön tarkoitus oli tuoda esiin vuokraustoiminnan kannattavuuden perusedellytyksiä. Työn tuotteena syntynyt opas tarjoaa aloittelevalle vuokranantajalle tarvittavan tietotaidon toiminnan aloittamiseksi. Tietoperustassa on tarkasteltu vuokraustoiminnan perusteita. Lisäksi on käsitelty vuokralaisten ominaisuuksia.

Opas mukailee tietoperustaa sekä kirjoittajan ja muiden vuokranantajien kokemuksia. Lähteinä on käytetty ajankohtaista ja puolueetonta vuokraustoiminnan kirjallisuutta sekä objektiivisiä verkkosivuja. Lähteet ovat ensisijaisesti Suomen markkinoita koskevia, sillä vuokraustoiminnan tavat, lait ja säädökset vaihtelevat suuresti maittain.

Johtopäätöksissä on todettu, että vuokraustoiminta on onnistuessaan hyvä ja turvallinen sijoitusmuoto, joka vaatii vuokranantajalta mielenkiintoa ja vaivannäköä. Vuokranantajuus onkin pohjimmiltaan asiakaspalvelua. Johtopäätöksissä todettiin myös, että vuokraustoiminnan tärkein osa-alue on vuokralaisen valintaprosessi ja sen hallinta.

Avainsanat: vuokralaisen valintaprosessi, vuokraustoiminta, vuokralainen, luottotiedot

Abstract

Author(s): Nella Enberg
Title: Process of selecting a tenant
Number of Pages: 30 pages + 5 appendices
Date: May 2023
Degree: Bachelor of Business Administration
Degree Programme: Business Administration
Specialisation option: -
Instructor: Maria Paassola, senior lecturer

The main objective of this product-based thesis was to explore the key operational aspects of a tenancy and the process of selecting a tenant. The secondary objective was to create a guide that will help a new landlord successfully choose a tenant. The guide aims to answer questions such as 'What are the operational risks and how can you minimize them?'. It also covered the different potential aspects of various tenants. Finally instructions were included on how to act if, after following the detailed instructions on the selection of tenants, the process results in failure.

The object of the thesis was to highlight the beneficial basic conditions of operating as a landlord. The guide created as the outcome of the thesis will provide new landlords with the skills and know-how to start their operations. This will include the basics of the rental market and the different aspects of tenants.

The guide is based on the real experiences of the writer and other landlords. The references used include current and unbiased literature related to landlord operations, and impartial websites. The references are focus primarily on the Finnish market as the rental regulations and customs vary greatly between countries.

Conclusions are that the rental operation is a safe and beneficial source of investment when done correctly. It requires attention and work from the landlord to be successful. The basis of being a good landlord lies in great customer service. The conclusions also highlight that the key element of a successful rental operation is the selection of a tenant and fair management.

Keywords: Process of selecting a tenant, rental operation, tenant, credit history

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Aihealueen yleistä taustaa	2
1.2	Opinnäytetyön tavoite ja rajaukset	3
2	Vuokraustoiminnan tunnusluvut ja perusprosessit	3
2.1	Tunnusluvut	4
2.2	Asuntosijoittamisen riskit	5
2.3	Vuokralle laitto	8
2.4	Vuokrasopimus	9
2.5	Vuokrasopimuksen irtisanominen	11
3	Vuokralaisen valintaan vaikuttavat tekijät	13
3.1	Vuokralaisen ominaisuudet	13
3.2	Vuokrasopimuksen esteitä	15
3.3	Asunnon ja taloyhtiön kunnan vaikutus hakijoiden laatuun	16
3.4	Elämäntilanne	18
3.5	Vuokralaisen tulot ja luottotiedot	20
3.6	Sopimusvakuus	21
3.7	Maksuhäiriömerkinnät	22
3.8	Vakuutukset	23
3.9	Epäonnistuneen vuokralaisvalinnan seuraukset	24
4	Työtapa- ja menetelmäosa	26
5	Opas	28
6	Johtopäätökset	29
	Lähteet	31
	Liitteet	
	Liite 1. Esitietolomake	

Liite 2. Asuinhuoneiston vuokrasopimus pohja

Liite 3. Asunnon alku- ja loppukatselmuslomake

Liite 4. Kysymykset vuokranantajille ja isännöitsijälle

Liite 5. Opas vuokralaisen valintaan

1 Johdanto

Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut ja kasvaa edelleen yhä useampien harkitessa asuntosijoittamista. Suomessa noin 1/3 asukkaista asuu vuokralla. Puolet heistä asuu valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa ja puolet vapaarahoitteisissa asunnoissa. (Häkli & Vilkkonen & Vähäkylä 2015, 31.) Yksityiset vuokranantajat tarjoavat vuokralla Suomessa jopa 300.000 asuntoa määrän ollessa 2/3 vapaarahoitteisista asunnoista (Suomen Vuokranantajat ry a).

Vuokranantajien suuri määrä voi johtaa myös vähäisemmällä osaamisella toimivien vuokranantajien lisääntymiseen. Tämän hetkisen geopoliittisen tilanteen aiheuttama hintojen nousu, inflaatio sekä suhteellisen nopea ja odottamaton korkojen nousu aiheuttavat sen, että asuntosijoittajistakin osa on vaikeassa tilanteessa. Vähäisellä osaamisella ja huonolla valmistautumisella asuntosijoittamiseen mukaan lähteneet ovat tilanteessa, jossa epäonnistunut vuokralaisvalinta yhdistettynä edellä mainittuihin talouden ongelmiin voi aiheuttaa tapahtumaketjun, jossa asuntosijoittajan on mahdollista menettää koko toimintansa sijoitettu omaisuus. Erityisesti tilanteessa, jossa asuntosijoittamisen aloittamiseksi on lainan vakuudeksi laitettu oma koti ilman tarvittavaa taloudellista puskuria, on koko omaisuuden menettäminen mahdollista.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella vuokralaisvalinnan prosessia ja tärkeimpiä huomioitavia seikkoja yksityisen vuokranantajan näkökulmasta. Toiminnallisen opinnäytetyön lopputuloksena syntyy opas yksityisille vuokranantajille tämän prosessin tueksi. Opas helpottaa erityisesti aloittelevan tai sitä harkitsevan asuntosijoittajan vuokralaisvalintaa prosessin eri vaiheissa.

Opinnäytetyön teoriaosassa määritellään sijoitusasunnon vuokraustoiminnan perusteita ja perusterminologiaa. Perusteita tuodaan esiin vuokralaisvalinnan näkökulmasta. Työssä avataan toiminnan riskejä ja sitä, kuinka niitä on mahdollista minimoida. Lisäksi annetaan neuvoja mitä tehdä, mikäli joku riskeistä kuitenkin

realisoituu. Tuoton muodostumista avataan työssä perusteiden verran, vaikka se ei olekaan pääfokuksena.

Opinnäytetyössä sivutaan kysymystä, kuinka paljon väärä vuokralaisvalinta aiheuttaa kuluja ja minkälaisia ne ovat. Oma osionsa työssä on erilaisilla vuokralaisryhmillä, heidän erikoistarpeilla ja heihin kohdistuvilla riskeillä. Lisäksi työssä annetaan suuntaviivat aiheeseen, millainen on varteenotettava vuokralainen ja toisaalta mietitään, mitä piirteitä toinen ääripää edustaa. Työn lopussa otetaan kantaa ja annetaan neuvoja tilanteeseen, jossa vuokralaiseksi on valikoitunut ongelmanvuokralainen.

Opinnäytetyön toiminnallisen osuuden tarkoituksena on antaa tarvittava tietotaito-pohja aloittelevalle tai aloittamista harkitsevalle vuokranantajalle oppaan muodossa. Teoriatiedon pohjalta opinnäytetyössä rakennetaan opas vuokralaisen valintaprosessin tueksi. Opas tehdään PDF-muotoon, jolloin se on käytettävyydeltään monipuolinen. Oppaassa käytetään tarkoin valittuja kuvia tuomaan väljyyttä. Opasta varten olen haastatellut myös kokeneita asuntosijoittajia sekä isännöitsijää heidän kokemuksistaan vuokralaisvalintaan liittyen. Heidän ajatuksiaan löytyy oppaasta, ja tuovat konkreettisia esimerkkejä prosessin eri vaiheisiin.

1.1 Aihealueen yleistä taustaa

Aloittelevan tai sitä suunnittelevan asuntosijoittajan on tällä hetkellä entistä tärkeämpää tarkastella omaa toimintaansa ja lukujaan. Epävarma maailmantilanne on aiheuttanut sen, että asuntojen hinnat ovat kääntyneet laskusuuntaan. Pelkän asunnon hinnan sijaan tulee kuitenkin tarkastella kokonaiskuvaa: millaisia kuluja rahoitus ja asunnon hoito aiheuttavat. Mikäli luvut saa toimimaan, asuntosijoittaminen on edelleen hyvä ja turvallinen tapa sijoittaa. (Krabbe 2023, 23-24.)

Vuokralla asuminen on kansantaloudellisesti järkevä, yleistyvä trendi, joka helpottaa työn perässä muuttoa ja siten parantaa talouden tehokkuutta. Trendin yleistyminen saattaa tuoda toivottua hyvinvointia koko maan talouteen parantamalla kilpailukykyä, sillä asuntolainan lyhennyksestä vapautuvaa pääomaa on

mahdollista käyttää esimerkiksi yrityksen perustamiseen tai muuhun sijoittamiseen. (Roininen 2018, 37, 210.) Vuokralla asumisen yleistyessä on entistä tärkeämpää huolehtia vuokranantajien tietotaidosta ja kyvykkyydestä tehdä tärkeitä päätöksiä.

1.2 Opinnäytetyön tavoite ja rajaukset

Työn keskeisimpänä kysymyksenä on selvittää, mitä asioita on tärkeää ottaa huomioon vuokralaista valittaessa. Opinnäytetyössä vastataan kysymykseen, millainen on hyvä vuokralainen ja annetaan tuntomerkit, mistä hänet tunnistaa. Työssä kerrotaan, mitä asioita tulee ottaa huomioon, jos vuokralaiseksi on hyvästä etukäteistyöstä huolimatta valikoitunut ongelmavuokralainen. Työssä käsitellään myös vuokrausprosessin muita osa-alueita, kuten vuokrasopimuksen sisältöä, jotta vuokranantaja osaa ottaa huomioon tarvittavat asiat heti vuokrasuhteen alusta alkaen sekä sopimusta tehdessään. Oma osionsa on vuokrasopimuksen irtisanomisella sekä purkamisella tilanteessa, jossa vuokrasopimuksen jatkaminen ei ole enää mahdollista.

Työ käsittelee asuntojen vuokraustoimintaa yksityissijoittajan näkökulmasta. Työstä on rajattu pois sekä suurasentosijoittajat että yhtiön kautta sijoittaminen. Taloyhtiön remontteja ja niiden kustannuksia ei työssä käsitellä. Työssä ei myöskään käsitellä muita asentosijoittamisen muotoja, kuten kalustettujen asuntojen vuokrausta, flippausta, eli huonokuntoisten asuntojen remontointia ja myyntiä tai lyhytaikaista vuokrausta, eli niin sanottua airbnb-toimintaa. Lisäksi yrityksille vuokraaminen on jätetty työssä huomioimatta. Myös liiketilojen, varastojen tai autotallien vuokraus on jätetty työn ulkopuolelle.

2 Vuokraustoiminnan tunnusluvut ja perusprosessit

Vuokraustoiminta käynnistyy hankkimalla oman sijoitussuunnitelman mukainen asunto, jossa rahoitus on neuvoteltu tarkoituksenmukaisesti ja jonka hallinnointi on ammattimaista. Menestyvä asentosijoittaja hankkii asunnon kasvavasta kau-

pungista hyvällä mikrosijainnilla. Mikrosijainnilla tarkoitetaan tiettyä aluetta kaupungin sisällä. On hyvä valita sellainen asuinalue, jonka itse tuntee. Alue on kenties tärkein kriteeri asuntoa valitessa, jopa asunnon kokoa ja kuntoa tärkeämpi. Mikäli mahdollista, asunto on pyrittävä ostamaan alle yleisesti toteutuvan, eli markkinahinnan. Tähän paras tapa on verkostoitua asuntosijoittajien sekä muiden alalla toimivien henkilöiden kanssa. On hyvä muistaa, että asuntosijoittaminen ei ole keino rikastua nopeasti ja vaivattomasti. Asuntosijoittaminen vaatii sekä alkupääomaa että vaivannäköä. (Kaarto 2015, 237-238.)

2.1 Tunnusluvut

Asuntosijoittamisen ydin ja tärkeä tavoite on saada tuottoa. Tuotto muodostuu joko asunnon arvonnoususta ja/tai vuokratuloista (Sammalisto & Asunmaa 2021, 176). Vuokraustoiminta tuo vuokratuloja, joilla voidaan kattaa asuntosijoittamisesta seuraavat menot, kuten rahoituksen ja asunnon kunnosta huolehtimisen kulut. Vuokratulolla tarkoitetaan korvausta, jonka saa asunnon käyttöoikeuden luovuttamisesta eteenpäin. Tulot ovat pääomatuloja, joista on oikeus vähentää tulojen hankkimisesta aiheutuvia menoja. Menojen jälkeen jääviä tuloja kutsutaan vuokratuotoksi, joka tarkoittaa säännöllistä kassavirtaa, jonka asuntosijoittaminen saa aikaan. Jotta luku olisi mahdollisimman tarkka, siinä on hyvä ottaa huomioon myös peruskorjauksen vaatimat kulut sekä tyhjät kuukaudet. (Huru & Kaarto 2021, 41,44; Kaarto 2015, 47-48; Kallunki & Martikainen & Niemelä 2019, 226; Nevala & Tolvanen & Sirén & Haulos 2021, 487; Vero 2023b.) Tyhjällä kuukaudella tarkoitetaan tilannetta, jossa asunnossa ei ole vuokralaista. Tyhjänä kuukautena asunto ei tuota asuntosijoittajalle vuokratuloja, mutta menot hänen on kuitenkin maksettava. (Talousviisas.fi.)

Vuokratuloista tehtäviin vähennyksiin lasketaan hoitovastike ja pääoma- eli niin sanottu rahoitusvastike, mikäli se on taloyhtiön kirjanpidossa tuloutettu. Mahdollisen tuloutuksen voi tarkistaa esimerkiksi isännöitsijältä. Lisäksi remonttikuluja on mahdollista vähentää, kunhan remontti tehdään vasta kun asunto on annettu vuokralle. Remonteista voi vähentää materiaalikulut sekä työn silloin, kun työn tekemiseen on palkattu henkilö. Remontointiin käytettyä oman työn osuutta ei voi

verotuksessa vähentää. Vähennysten tekeminen vaatii, että asunnosta peritään markkinahintaista vuokraa. (Vero 2023a.)

Sijoitusasuntoa hankkiessa on tärkeää lukujen valossa selvittää, onko asunto ylipäättään asuntosijoittamiseen soveltuva. Aloittelevan tai muutaman asunnon kautta sijoittavan näkökulmasta liian monimutkaiset laskutoimitukset ovat tarpeettomia. Tässä voidaan käyttää vuokratuoton laskutavaksi Hurun ja Kaarton (2021, 56) kirjoittamaa alla olevaa laskukaavaa 1:

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{muut kulut}}{\text{velaton hinta} - \text{varainsiirtovero} - \text{remontit}} = \frac{y}{x} \times 100\% = \text{vuokratuotto\%}$$

(1)

Alla olevassa kaavassa 2 esitellään 35-neliöinen yksiö, jonka vuokra on 600 euroa ja hoitovastike 150 euroa. Muihin kuluihin merkitään tässä tilanteessa uusi keraaminen liesi, jonka hinta on 400 euroa. Asunto on maksanut 100000 euroa, jolloin varainsiirtovero on 2000 euroa. Asuntoon on tulossa julkisivuremontti, jonka kustannus on 300 euroa neliöltä. Kyseisen asunnon kohdalla tämä tarkoittaa 10500 euron (35 neliötä x 300 euroa) kuluerää.

$$\frac{(600\text{€} - 150\text{€}) \times 12 - 400\text{€}}{100000\text{€} + 2000\text{€} + 10500\text{€}} = \frac{5000\text{€}}{112500\text{€}} \times 100\% = 4,4\%$$

(2)

2.2 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamiseen liittyy useita riskejä, jotka vuokranantajan tulee ottaa huomioon, kun hän arvioi omaa sijoitusstrategiaansa. Riskit jaetaan neljään osa-alueeseen: poliittisiin riskeihin, korkoriskiin, asuntoon liittyviin riskeihin sekä vuokralaisen valintaprosessiin. Poliittisen riskin osalta erityisesti verotuksen muuttuminen on vuokraustoimintaan vaikuttava tekijä. Korkoriski toteutuessaan nostaa nopealla aikataululla korkoja, mikä saattaa johtaa vuokranantajan maksuongelmiin.

Asuntoon liittyvät riskit pitävät sisällään erityisesti remonteihin liittyvät riskit, vastikkeiden nousun sekä asuinalueisiin ja niiden kehitykseen tai taantumiseen liittyvät riskit. (Suomen Vuokranantajat ry b.)

Jokainen riski on aiheellista tiedostaa, mutta erityisesti vuokralaisen valintaan liittyvät riskit tulee huomioida vuokralaista valittaessa. Vuokranantajia kohdanneista ongelmista jopa 95 prosenttia on seurausta epäonnistuneesta vuokralaisvalinnasta (Kaarto 2015, 120). Epäonnistuneen vuokralaisvalinnan myötä asuntosijoittajan tuotot saattavat pahimmassa tapauksessa mennä miinukselle, joko esimerkiksi saamattomina vuokrina tai jopa asunnon remonttikuluina (Lehtipuu & Uotila 2022, 282).

Yhden sijoitusasunnon omistavilla sijoittajilla vuokralaisriskin toteutuminen on erityisen ongelmallista. Ainoa vuokralla oleva asunto on tässä vaiheessa poissa vuokramarkkinoilta, eikä tuota omistajalleen vuokratuloa. Asunnon vastikkeet ja mahdollisen lainan lyhennykset ja korot on kuitenkin maksettava. Useamman asunnon omistava sijoittaja on paremmassa turvassa, sillä vaikka yhteen asuntoista toteutuisi riski, eikä vuokratuloja olisi saatavilla, tuottavat muut asunnot tuloja ja näin ollen turvaavat sijoittajan toimintaa. (Orava & Turunen 2016, 287.)

On hyvä muistaa, että tuoton saaminen on mahdollista vain riskiä ottamalla. Riskien minimointi ennakkoinnin ja suunnitelmallisuuden avulla on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää. Asuntosijoittamisen opiskelu ja siinä kehittyminen on paras tapa suojautua riskeiltä. (Lehtipuu & Uotila 2022, 275; Orava & Turunen 2016, 245.) Käynnissä oleva geopoliittinen tilanne on aiheuttanut korkoriskin ja sen myötä hintariskin toteutumisen. Korkoriskillä tarkoitetaan korkojen nopeaa nousua. Hintariski aiheuttaa tilanteen, jossa asuntojen hinnat laskevat ja asunnon omistaja on mahdollisesti pakotettu myymään asuntonsa markkinahintaa alemmalla hinnalla. (Sjögren & Hikipää 2014, 94-95.)

Pahimmassa tapauksessa korkean velkavivun lisäksi matalan puskurin omaava asuntosijoittaja joutuu realisoimaan asuntoja vähentääkseen velkataakkaansa. Tilanne on kestävämpi silloin, kun oma koti on pantattu asuntolainojen vakuudeksi ja vastaan tulee ongelmia. (Kempas & Tegelberg 2021, 147-148; Orava &

Turunen 2016, 301.) Kun kerää 6-24 kuukauden kiinteitä kuluja vastaavan summan puskuria, pääsee pahimman yli ja saa aikaa tehdä oikeat ratkaisut talouden kannalta (Majasalmi 2012, 32).

Tilanteeseen voi varautua etukäteen taloudellisen puskurin lisäksi ottamalla lainaan korkosuojan. Laina on mahdollista sitoa kiinteään korkoon, jonka kesto on muutamasta vuodesta jopa 25 vuoteen. Vaihtoehtoisesti on tarjolla myös korkokatto, joka määrittelee korkeimman mahdollisen koron, ilman alarajan määritystä. Korkoputki taas lukitsee koron tietylle vaihteluvälille, jossa on valmiiksi määritelty ala- sekä yläraja. Asuntosijoittajan on ensiarvoisen tärkeää arvioida oma maksukykynsä ja tehdä sen perusteella päätökset mahdollisista korkosuojista. (Lehtipuu & Uotila 2022, 47-48; Orava & Turunen 2016, 249-250; Majasalmi 2012, 158-159; Pankkiasiat.fi.) Sjögren ja Hikipää (2014,101) huomauttavatkin puskurin tärkeydestä. Mikäli asuntosijoittaja ei olekaan tarvinnut keräämäänsä puskuria muihin tarkoituksiin, on hänellä tarvittaessa kerättynä varat koronmaksuun. Näin on aikaa miettiä suunnitelma, jonka avulla tilanteesta on mahdollista päästä turvallisesti pois.

Asuntosijoittajan on tehtävä jokaisen riskin toteutumisen varalle niin kutsuttu poistumissuunnitelma. Poistumissuunnitelman avulla tilanteesta selvittää mahdollisimman vähin tappioin. Suunnitelmassa on hyvä käydä läpi tilanne ja toiminta silloin, kun kaikki on kunnossa. Suunnitelmassa mietitään, onko toimintaa tarkoitus kasvattaa ja millä tavoin. On mietittävä, millaisia asuntoja on tarkoitus asunotosalkkuun ostaa. Missä tilanteessa asuntoja myydään vai pidetäänkö asunnot huolimatta esimerkiksi koronnousuista ja inflaatiosta? Erityisen tärkeää on kuitenkin etukäteen suunnitella ulospääsy tilanteessa, jossa oman sijoitusstrategian mukaiset riskit toteutuvat. (Lehtipuu & Uotila 2022, 286; Sjögren & Hikipää 2014, 184; Kaarto 2015, 82-84, 134.) Vuokraustilanteessa helppo keino suojautua ylimääräisiltä vuokralaisriskeiltä, on pyytää hakijoita täyttämään esitietolomake (liite 1). Lomakkeen avulla havaitaan suurimmat riskinpaikat vääränlaisen vuokralaisen valitsemiseksi. (Nevala ym. 2021, 701; Orava & Turunen 2016, 209-210.) Tässä opinnäytetyössä keskitytään vuokralaisriskin ennakointiin ja hallintaan.

2.3 Vuokralle laitto

Asunnon vuokralle laitto on mahdollista tehdä joko itse tai tarvittaessa ammattimaista välittäjää apuna käyttäen. Kun asuntoa vuokraa itse, on useita näkökulmia, joita tulee tarkastella ja ottaa huomioon ennen asunnon lopullista vuokrausta. Ilmoitusta laatiessa on hyvä miettiä, millaisia asioita haluaa tuoda ilmoituksessa esille ja keitä haluaa ilmoituksen myötä houkutellessa asuntoa hakemaan. Esimerkiksi opiskelijat etsivät vapaita vuokra-asuntoja opiskelijajärjestöjen ylläpitämillä verkkosivuilta. (Sijoitusasunnot.com; Orava & Turunen 2016, 201.)

On useita kanavia, joissa vapaita vuokra-asuntoja on mahdollista ilmoitella. Eri-laisissa asunnoissa on hyvä miettiä, mikä kanava olisi paras, jotta asuntoon saisi mahdollisimman hyvän vuokralaisen. Asuntojen ilmoittelu on siirtynyt lehtien palstoilta internetin alustoille (Kasso 2011, 222). Tärkeimpiä ilmoittelukanavia ovat maksuttomat sivut, kuten esimerkiksi Tori, Facebook ja Oikotie. Tosin jälkimmäisellä on saatavilla myös maksullinen niin sanottu premium-ilmoitus. Lisäksi maksullinen ilmoitus löytyy myös Vuokraovelta. (Lehtipuu & Uotila 2022, 256.)

Huolimatta siitä, missä vapautuvasta asunnosta on tarkoitus ilmoittaa, on ilmoituksen laadulla suuri vaikutus asunnon houkuttelevuuteen. On tärkeää panostaa sekä ilmoituksen tekstiin että runsaisiin valokuviin ja asunnon pohjapiirustukseen. Vuokrailmoituksen tulee olla jo ensimmäisellä ilmoituskerralla niin hyvin tehty, että samaa ilmoitusta voi käyttää myös tulevaisuudessa. Mitä kattavammin ilmoitukseen on merkitty asunnon tiedot, sitä vähemmän tulee turhia kyselyitä. (Lehtipuu & Uotila 2022, 257.)

Ilmoituksessa on hyvä kertoa muun muassa asunnon koko, huoneluku ja muut erityismaininnat, kuten vuokran suuruus, mahdollinen maininta luottotietojen tarkistamisesta, mahdolliset rajoitukset, mukaan lukien eläimet ja tupakointi sekä vaadittava vakuuden määrä ja laatu. Mikäli vuokran lisäksi tulee maksettavaksi erilliskorvauksia, kuten vesi ja sähkö, on myös ne mainittava ilmoituksessa. Sopimuksen kesto ja asunnon vapautumisajankohta ovat myös ilmoittamisen arvoisia tietoja. Lisäksi on perusteltua kertoa ilmoituksessa asunnon houkuttelevuutta

lisäävät tiedot kuten asuntoon kuuluva parveke tai autopaikka. Lähialueen palveluista on syytä listata tärkeimmät. Ilmoituksen lopussa kerrotaan selkeästi vuokranantajan yhteystiedot ja toivottu yhteydenottotapa ja -aika. (Lehtipuu & Uotila 2022, 257; Orava & Turunen 2016, 201; Suomen Vuokranantajat ry c; Suomen Vuokranantajat ry o.)

Asunnonvuokraus on mahdollista ulkoistaa myös ammattitaitoiselle välittäjälle. Ulkoistaa voi joko pelkän vuokralaisen valinnan vuokrausprosessineen tai halutessaan koko vuokrasuhteen hoidon. Tässä tapauksessa palveluntarjoaja hoitaa vuokrausprosessin, varmistaa vuokrien maksun, hoitaa yhteydenpidon vuokralaiseen ja tekee tarvittavat toimenpiteet, kuten rikkoutuneen kodinkoneen vaihdon. Palveluntarjoajan kustannus on vähennyskelpoinen kulu. Kustannus vuokrasopimuksen teosta vuokralaisen kanssa on yleensä arvonlisäveron sisältävä yhden kuukauden vuokraa vastaava summa. (Huru & Kaarto 2021, 47.) Koko vuokrasuhteen hoidon kustannus on esimerkiksi vuokravälittäjänä toimivalla Asuntopehtoorilla 35 euroa kuukaudessa (Asuntopehtoori). Osa vuokravälittäjistä takaa ensimmäisen vuoden vuokran osana palveluaan (Orava & Turunen 2016, 193; Vuokraturva a).

2.4 Vuokrasopimus

Vuokrasopimus tehdään aina kirjallisena. Ristiriitatilanteissa epäselvät sopimukset tulkitaan yleensä sopimuksen laatijan vahingoksi, toisin sanoen vuokranantajan tappioksi. Ongelmatilanteilta välttyy käyttämällä ammattilaisten tekemää vuokrasopimus pohjaa (liite 2). Sopimukseen on hyvä liittää yksimielinen alkukatselmus (liite 3), johon on merkitty asunnossa valmiiksi olevat puutteet, viat ja tehtävät korjaukset. Sekä vuokralainen että vuokranantaja hyväksyvät allekirjoituksellaan alkukatselmuksen. Alkukatselmuksen listaus on vuokranantajan tukena loppukatselmuksen tilanteessa, jossa poismuuttava asukas kertoo virheen olleen olemassa jo hänen muuttaessaan asuntoon. Liitteen tueksi on kannattavaa ottaa asunnosta joitain päivättyjä valokuvia. Alkukatselmuksesta otetaan kopiot sopi-

muksen kummallekin osapuolelle. (Lehtipuu & Uotila 2022, 267-270; Orava & Turunen 2016, 214-215, 217; Kaarto 2015, 118; Hienonen & Kinnunen & Viita 2011, 23-24.)

Hienonen ym. (2011, 64) kertovatkin kirjassaan, että vuokrasuhteen loppuessa asuntoon tehdään loppukatselmus (liite3), jonka tukena alkukatselmusta on hyvä käyttää. Loppukatselmuksen tarkoituksena on varmistaa, että asunto on kunnossa, eikä normaalia kulumista lukuun ottamatta asunnossa näy vikoja. Muuttopäiväksi on perusteltua vuokrasopimuksessa sopia asuinhuoneistonvuokralaista poiketen vuokrasopimuksen päättymispäivä. Näin sovittaessa vuokralaisen on laista poiketen luovutettava tyhjä asunto siivottuna kaikkien avainten kanssa vuokrasuhteen päättymispäivänä. Tällöin uusi asukas pääsee muuttamaan asuntoon saumattomasti kuun ensimmäisestä päivästä alkaen. (Suomen Vuokranantajat ry n.)

Vuokrasopimuksessa on hyvä sopia vastuuosion sisältävän kotivakuutuksen ottamisesta koko vuokra-ajalle, sopimusvakuuden toimituspäivästä sekä avainten luovutuksesta. Sopimukseen laitetaan asunnon hallinta alkamaan siitä päivästä, kun vakuus ja ensimmäisen kuun vuokra on maksettu. On syytä muistaa, että mikäli vakuus jää kokonaan maksamatta, se on vuokrasuhteen purkamisperuste. On siis ehdottoman tärkeää luovuttaa avaimet vasta sopimusvakuuden maksun jälkeen. (Hienonen ym. 2011, 24-26, 62, 104; Kasso 2011, 212.) Vuokrasopimukseen on hyvä merkitä asuntoon muuttavien aikuisten osalta henkilötunnukset, lasten kohdalla riittää vain syntymävuodet. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista on tarkistettava vuokralaisen ja mahdollisen takaajan henkilöllisyys voimassa olevasta henkilöllisyystodistuksesta sekä samalla kummankin luottotiedot. (Suomen Vuokranantajat ry c.)

Sopimuksessa on hyvä määritellä myös sopimuksen voimassaoloaika. Sopimus on joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Mikäli sopimuksessa ei ole erikseen sovittu kestosta, sopimus on automaattisesti toistaiseksi voimassa oleva. (Nevala ym. 2021, 432.) Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sopimuksessa olevaan päivään ilman erillistä ilmoitusta. Määräaikaisia sopimuksia on

vuokranantajan näin halutessaan mahdollista ketjuttaa, kunhan sopimuksen kesto on yli kolme kuukautta kerrallaan. Määräaikaista sopimusta ei voi ilman hyviä perusteluita irtisanoa. Hyväksyttäväksi perusteluksi sopii esimerkiksi sairaus tai muutto toiselle paikkakunnalle työn perässä. Sopimukseen on hyvä merkitä sopimussakko, jonka maksamalla määräaikaisesta sopimuksesta pääsee irti kesken sopimuskauden. Sakon suuruus voisi olla 1-2 kuukauden vuokran suuruinen. (Lehtipuu & Uotila 2022, 269.) On tärkeää huomata, ettei tee vuokrasopimusta alkamaan vuoden määräaikaisella sopimuksella, joka sen jälkeen jatkuisi toistaiseksi voimassaolevana. Tällainen niin sanottu sekasopimus määrittellään toistaiseksi voimassaolevaksi sopimukseksi, jonka voi irtisanoa koska tahansa. (Orava & Turunen 2016, 211-212; Suomen Vuokranantajat ry d.)

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus on nimensä mukaisesti voimassa toistaiseksi, kunnes jompikumpi osapuoli sen irtisanoo. Tällöin vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua. Vuokrasopimuksen tekohetkellä voi olla joissain tapauksissa perusteltua laittaa ehto, jonka mukaan sopimus on mahdollista irtisanoa aikaisintaan 11 kuukauden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta. Näin vuokralaisen saa sitoutettua asuntoon ja vuokranantaja välttyy etsimästä välittömästi uutta asukasta. Selkein tapa on sopia tarkka päivämäärä, jonka jälkeen irtisanominen on mahdollista. Ennenaikaisen irtisanomisen varalta on hyvä sopia vuokrasopimuksessa kohtuullisesta sopimussakosta, joka yleensä vastaa 1-2 kuukauden vuokraa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 268; Suomen Vuokranantajat ry d; Kärner & Kuhanen & Ahsanullah 2021, 269-270, 272-273.)

2.5 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Tyypillisesti vuokralainen on se, joka irtisanoo sopimuksen. Asunnon tarve muuttuu, yleisimmin joko sijainnin tai asunnon koon vuoksi. Vuokralaisella on kuukauden irtisanomisaika, ja se lasketaan alkavaksi sen kuun lopusta, jolloin irtisanomisilmoitus on toimitettu. Vuokranantajan kohdalla irtisanomisaika on joko kolme tai kuusi kuukautta vuokrasuhteen kestosta riippuen. Alle vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa irtisanomisaika on kolme kuukautta ja yli vuoden kestäneissä kuusi kuukautta. Vuokranantajalla on lupa irtisanoa vuokrasopimus silloin, kun

asunto tarvitaan omaan tai lähisukulaisen käyttöön, asunto myydään tai siihen tehdään laaja peruskorjaus. Irtisanominen tulee aina tehdä kirjallisesti, oli kyseessä kumman tahansa sopijaosapuolen taholta tapahtuva irtisanominen. Irtisanominen on mahdollista tehdä myös sähköpostitse tai tekstiviestillä, kunhan vastaanottaja kuittaa saaneensa tiedon. (Hienonen ym. 2011, 53-55; Lehtipuu & Uotila 2022, 270-271, Suomen Vuokranantajat ry e; Kanerva ym. 2021, 274-275.)

Vähemmän miellyttäviä irtisanomisen syitä ovat väärästä vuokralaisvalinnasta johtuvat ongelmatilanteet, kuten vuokralaisen aiheuttamat häiriöt tai välinpitämättömyys. Ongelmatilanteiden kohdalla kyseessä ei kuitenkaan ole varsinaisesti irtisanominen vaan vuokrasuhteen purkaminen. Tällöin saattaa olla tilanne, jossa vuokralainen tai hänen vieraansa ovat toistuvasti häirinneet taloyhtiön muiden asukkaiden rauhaa, erityisesti ilta- ja yöaikaan. Tyypillisin tapa häiritä jatkuvasti toisia asukkaita on yölliset juhlimiset kovaäänisesti. Myös esimerkiksi koiran haukkuminen tai pianon soittaminen päivisin on syy irtisanomiselle silloin, kun ääni on jatkuvaa. (Furuhjelm 2018, 46-47; Kiinteistölehti 2015b.)

Yleisin syy purkaa vuokrasopimus on vuokranmaksun laiminlyönti vähintään kahden kuukauden ajalta, joko kahdelta peräkkäiseltä kuukaudelta tai pienempinä summina pidemmän ajan kuluessa. Myös asunnon käyttö muuhun tarkoitukseen kuin vuokrasopimuksessa on sovittu tai esimerkiksi asunnon hallinnan siirto luvatta kolmannelle osapuolelle ovat syitä purkaa vuokrasopimus. Vuokrasopimuksen purku astuu voimaan välittömästi ilman irtisanomisaikaa. Ennen purkua vuokralaiselle tulee kuitenkin joissain tapauksissa antaa purkuvaroitusta. (Hienonen ym. 2011, 58-61; Lehtipuu & Uotila 2022, 271; Suomen Vuokranantajat ry f; Nevala ym. 2021, 470; Kanerva ym. 2021, 307.)

Korkein oikeus on linjannut, että vuokrasopimus on mahdollista purkaa myös silloin, kun asuntoon on kertynyt liian paljon irtaimistoa ja tilanne on jatkunut jo pidempään. Liista irtaimistosta voi olla vaaraa asunnon kunnolle, eikä toimivaan vuokrasuhteeseen kuulu tilannetta, jossa asukkaan toiminta aiheuttaa riskin huoneiston vaurioitumiselle. Ennen vuokrasopimuksen purkua on asukkaalle kuitenkin annettava kirjallinen varoitus. (Skarra 2023, 46.)

Vuokranantajan on haettava häätöä, mikäli vuokralainen ei irtisanomisajan päätyttyä tai purkuilmoituksen henkilökohtaisesti saatuaan poistu asunnosta. Häätö vaatii käräjäoikeuden antaman häätötuomion. Häätötuomion vuokranantaja saa nostamalla kanteen, jossa vaatii vuokralaiselle häätöä. Käräjäoikeudelta saadun täytäntöönpanokelpoisen tuomion nojalla vuokralainen veloitetaan muuttamaan asunnosta välittömästi. Häädön täytäntöönpanosta huolehtii ulosottoviranomainen, joten on äärimmäisen tärkeää toimittaa häätötuomio välittömästi ulosottoviranomaisen täytäntöön pantavaksi. Haastehakemus on helpointa tehdä sähköisen asiointipalvelun kautta. Vuokralaista suojaa vuokran maksamattomuuden ja muiden laiminlyöntien jälkeenkin lain mukainen asumisoikeus. Vuokranantajalla onkin vasta tuomion jälkeen lupa mennä asuntoon ja tyhjentää se ulosottoviranomaisen valvonnassa. Tämän jälkeen on hyvä sarjoittaa välittömästi lukot uudelleen. (Hienonen ym. 2011, 67; Lehtipuu & Uotila 2022, 272; Suomen Vuokranantajat ry g; Vuokraturva b.)

3 Vuokralaisen valintaan vaikuttavat tekijät

Vuokraustoiminnan kaikkein tärkein osa-alue on vuokralaisvalinnan perinpohjainen tekeminen. Yksi tyhjä kuukausi vuokralaisten välissä saattaa syödä muutamman vuoden vuokrankorotusten mukanaan tuoman kannattavuushyödyn. On kuitenkin tärkeää uskaltaa olla tekemättä vuokrasopimusta, mikäli sen hetkissä hakijoissa ei ole kriteereitä täyttävää henkilöä. Väärin tehty vuokralaisvalinta voi pahimmillaan saamattomina vuokrina ja tuhottuna asuntona viedä kuukausien, jopa vuosien kassavirrat miinukselle. (Huru & Kaarto 2021, 147-148; Lehtipuu & Uotila 2022, 282; Sjögren & Hikipää 2014, 96-97.)

3.1 Vuokralaisen ominaisuudet

On tärkeää tunnistaa, millainen on hakija, jonka kanssa sopimuksen tekeminen on suositeltavaa ja kannattavaa. Hyvä vuokralainen on mahdollisimman pitkäaikainen, hoitaa velvoitteensa ajallaan, asunnosta huolehtien ja muita asukkaita häiritsemättä. Jotta vuokranantaja voi varmistua hakijan potentiaalista, on yksityisnäyttöjen järjestäminen erinomainen tapa tutustua hakijaan. Tällöin on aikaa

keskittyä jokaiseen hakijaan erikseen, yksi kerrallaan ja huolellisesti haastatellen. Yksityisnäytöllä vuokranantaja voi miettiä, ovatko hänen ja hakijan ajatukset asumisesta samankaltaiset. (Lehtipuu & Uotila 2022, 263-265; Roininen 2018, 67-68.)

Hyvä tapa tarkistaa hakijan sopivuus, on pyytää suosituksia edelliseltä vuokranantajalta. Mikäli hakija ei ole halukas pyytämään suosituksia, saattaa se olla varoitussignaali tulevista ongelmista. On myös tärkeää muistaa kysyä hakijalta, miksi hän on muuttamassa pois vanhasta asunnostaan. (Hienonen ym. 2011, 13; Suomen Vuokranantajat ry c; Kiinteistölehti 2016a.)

Pydyttyään tarvittavat tiedot hakijasta on vuokranantajan tehtävä päätös tulevasta vuokralaisesta. Asta Raami (2016, 61-62) on kirjassaan kirjannut täydellisen ohjeistuksen päätöksenteon tueksi. Päätöksenteko aloitetaan kartoittamalla jokainen vaihtoehto. Vaihtoehtoista listataan samalla mahdolliset seuraukset, todennäköisyydet ja hyödyt. Listauksista tehdään tarvittavat laskelmat huolellisesti. Lopputulemana valitaan vaihtoehtoista se, jonka hyöty on todennäköisesti suurin. Ohje ei kuitenkaan toimi, mikäli hallussa ei ole kaikkia tarvittavia faktoja. Raami kuitenkin muistuttaa, että intuition voimin tehtyyn päätökseen ollaan useimmiten tyytyväisiä, sillä tällöin päätöksessä on käytetty apuna erilaisia tunteuksia ja tietoisien mielen rajamailla häilyvää tietoa. On siis tärkeää antaa myös intuitiolle valtaa vuokralaisen valinnassa.

Vuokranantajalla on oikeus valita itse vuokralaisensa ja edellyttää heiltä maksukykyä sekä muiden velvoitteiden täyttämistä. On kuitenkin hyvä huomioida, että valitsematta jättöä ei saa tehdä hakijan uskonnon, alkuperän, kansalaisuuden, vakaumuksen, vammaisuuden, seksuaalisen suuntautumisen tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Hakijoita on kohdeltava yhdenvertaisuuslain mukaisesti, jottei vuokranantaja epähuomiossa syyllisty syrjintään. (Nevala ym. 2021, 691, 701; Paukkeri 2021.)

3.2 Vuokrasopimuksen esteitä

On tilanteita, joissa on huolellisesti harkittava, onko vuokrasopimuksen teko kyseisen hakijan kanssa lainkaan mahdollista. Hakijalla saattaa olla elämänhallinnan kanssa ongelmia ja arkea vaikeuttavat päihde- ja mielenterveysongelmat. Myös työttömyys ja sen myötä tulleet rahaongelmat aiheuttavat tulevaisuuden näköalattomuutta joka osaltaan lisää arjen ongelmia. (Koponen 2014.) Vuokralaisten välinpitämättömyys sekä innottomuus maksaa vuokraa ovat lisääntyneet samalla kun häätöjen määrä on lisääntynyt. Syinä lisääntyneisiin häätöihin on listattuna maksuhäiriöt ja päihdeongelmat, joiden lisäksi pikavipit aiheuttavat ongelmia. Jo lyhytkin vuokranmaksun viivästyminen on hyvä huomioida ja asiaan puuttua. Näin vuokralainen voi mahdollisesti saada ajoissa ongelmiin apua ja hän pystyy jatkamaan asumistaan asunnossa. (Pietiläinen 2018.)

Luottotietonsa menettäneiden hakijoiden kanssa tulee käyttää erityistä harkintaa. On hyvä peilata, vastaako luottotietorekisterin merkinnät hakijan omia puheita ja onko määrää vähätelty tai merkintöjen tapahtuma-aikoja muutettu. Tärkeintä on kuitenkin selvittää, mistä mahdolliset merkinnät ovat peräisin. Saattaa olla tilanne, jossa konkurssi tai sairaus on aiheuttanut ainoan merkinnän. Vaihtoehtoisesti lista voi olla hyvinkin pitkä ja sisältää kaikki mahdolliset maksut. Luottotiedottomastakin hakijasta voi saada hyvän ja pitkäaikaisen vuokralaisen. Asunnon saanti luottotiedottomana voi olla haastavaa, joten hän maksaa vuokransa sääntillisesti ja arvostaa saamaansa mahdollisuutta. (Orava & Turunen 2016, 191-192; Lehtipuu & Uotila 2022, 265-266.)

Maksuhäiriöiden määrä Suomessa on valitettavan korkea, sillä vuonna 2020 maksuhäiriömerkintöjä oli jo 392.000 henkilöllä. Toisin sanoen lähes joka 10. täysi-ikäisellä on maksuhäiriömerkintä. (Sammalisto & Asunmaa 2021, 69.) Harmillisesti tähän ryhmään kuuluvat myös niin sanotut ammattimaiset huijarit, jotka tuntevat oikeutensa, lait sekä prosessit asunnon tyhjentämiseksi. Henkilö, joka haluaa vuokrata näkemättä asuntoa etukäteen, on usein korkean riskin vuokralainen, jolla jää velvollisuudet hoitamatta. (Huru 2015.)

3.3 Asunnon ja taloyhtiön kunnan vaikutus hakijoiden laatuun

Asunnon remontointi ei aina tarkoita automaattisesti korkeampaa vuokratasoa. Toisaalta asunnon vuokrattavuus paranee remontin myötä ja asuntoon on helpompi saada maksukykyisiä vuokralaisia. (Krabbe 2022, 15-16.) Orava ja Turunen (2016, 176) huomauttavat, että remontoituun asuntoon hakeutuu useampia hakijoita, joista on tämän jälkeen mahdollisuus valita itselleen sopiva vuokralainen. Siististä asunnosta huolehtiminen on todennäköisesti asukkaalle myös mielekkäämpää kuin peruskuntoisesta. Asunnon kunnolla on joka tapauksessa enemmän merkitystä silloin, kun sijainti ei ole keskeisellä paikalla palvelujen tai esimerkiksi oppilaitosten näkökulmasta. On kuitenkin hyvä muistaa, että joissain tapauksissa on mahdollista, että liian korkea vuokra karkottaa hyviä vuokralaisia ja siten saattaa vaikuttaa asunnon vuokrattavuuteen negatiivisesti, vähintäänkin tiheämpänä asunnon vaihtamisena korkeiden asuinkustannusten vuoksi. (Sjögren & Hikipää 2014, 95; Cummins & Van Zandt 2018, 7.)

On kannattavaa miettiä tarkkaan remontoinnin tarpeellisuus ja siihen sijoitettava euromäärä. Ennen remonttia on hyvä pysähtyä pohtimaan, tehdäänkö remontti vuokrattavuuden parantamiseksi. Vaihtoehtoisena syynä voisi olla vuokrankorotus tai asunnon arvon nostaminen. Taloyhtiön kunnosta on tärkeää pitää huolta tarvittavin remontein. On kuitenkin syytä muistaa, että remontin mahdollinen alentava vaikutus asumismukavuuteen on vuokranalennuksen ja jopa hetkellisen maksamattomuuden peruste. (Orava & Turunen 2016, 165-166, 176; Suomen Vuokranantajat ry I; Kanerva ym. 2021, 144-145.)

Petri Roininen (2018, 63-64) muistuttaa kirjassaan, että on olemassa tilanteita, joissa remontin kustannuksia ei saada siirrettyä vuokriin. Erityisesti taloyhtiön peruskorjaukset ovat isoja kustannuksia, joista osakas ei yksinään voi päättää ja siten saattaa joutua maksumieheksi, vaikkei hän kokisi remontille vielä tarvetta. Remontit ovatkin erityisen tärkeitä ottaa huomioon vuokratuottoa laskettaessa.

Taloyhtiön ja asunnon kunnan lisäksi viihtyvyyteen vaikuttaa osaltaan myös talon asukas pohja: asuuko talossa esimerkiksi enemmän vuokralaisia vai asuntonsa

itse omistavia. Yleisesti asuinalueiden ja taloyhtiöiden levottomuuden on huomattu olevan suurempaa, mitä enemmän alueella on vuokra-asuntoja. Suurella vuokra-asuntojen määrällä on vaikutusta asuntoon kiintymisessä. Suuren määrän vaikutus näkyykin lyhyempinä vuokra-aikoina. (Kempas & Tegelberg 2021, 137.) Kun asukkaat ovat suurimmaksi osaksi omistaja-asukkaita, on talo yleisesti ottaen viihtyisämpi ja rauhallisempi kuin talo, jossa on paljon vuokralla asujia. Viihtyisään asuinympäristöön on mahdollista saada helpommin hyvä ja maksukykyinen asukas. (Sjögren & Hikipää 2014, 93.)

Mikäli samaan taloyhtiöön tehdään useita epäonnistuneita vuokralaisvalintoja, se saattaa ajan myötä vaikuttaa heikentävästi taloyhtiön maineeseen. Ongelma-vuokralaisten myötä taloyhtiön rauha ja kunto heikentyvät. Huonon maineen myötä taloyhtiöön ei löydy halukkaita muuttajia ja vähentyneen kysynnän vuoksi vuokranantaja on pakotettu laskemaan vuokrapyyntiään. Uusi vuokrataso ohjaa hakijoiksi heitä, joilla on mahdollisuus vain edullisempiin vuokriin ja näin voi muodostua kierre, jonka johdosta vuokrat laskevat entisestään. Tällä saattaa olla mahdollisesti vaikutus myös asuntojen myyntihintojen laskuun. (Kiinteistölehti 2021.)

Labit ja Dubois (2016, 47) ovat tutkimuksessaan todenneet yhteisöllisen asumisen voivan osaltaan lisätä asumismukavuutta ja viihtymistä. Osallisuus ja kuuluminen ryhmään lisäävät turvallisuuden tunnetta. Tärkeä osa yhteisöllisyyden onnistumisesta on kuitenkin oikeanlainen asukasvalinta ja vapaaehtoisuus. Huolellisinkin asukasvalinta ei kuitenkaan poista kokonaan konfliktien mahdollisuutta. Tähän helpotusta voisi tuoda tasapuoliset mahdollisuudet vaikuttamiseen. Asukaslähtöisyys lisää asuinympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta, sillä tekemällä päätöksiä yhteistyössä, saadaan parannettua asukkaiden ja osakkaiden yhteishenkeä. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus; Välimäki 2023, 39-40.)

Eryteisesti nuoret hakevat kodeiltaan ja asuinalueiltaan nyt ympäristöystävällisyyttä ja kierrätysmahdollisuuksia. Myös toimivat yhteistilat ja mahdollinen sähköauton latauspaikka ovat tärkeässä osassa asunnon valintaa. Asunnon kohdalla

tärkeinä asioina pidetään toimivaa pohjaratkaisua, materiaalivalintoja sekä sijaintia. Asunnon halutaan olevan hyvien kulkuyhteyksien varrella, mielellään keskusta-alueella. (Rakennuslehti.)

3.4 Elämäntilanne

Hakijoiden elämäntilanteet ja samalla myös asumistarpeet vaihtelevat. Vaikka hakijat voidaan jakaa elämäntilanteen mukaan ryhmiin, on kuitenkin tärkeämpää katsoa kokonaisuutta. Orava ja Turunen ovat kirjassaan (2016, 189-192) jakanee vuokralaisia ryhmiin, joita ovat opiskelijat, työssäkäyvät nuoret, keski-ikäiset, luottotietonsa menettäneet sekä eläkeläiset. Lisäksi oma ryhmänsä ovat alaikäiset vuokralaiset.

Alaikäisten vuokralaisten kohdalla vuokranantajan on varmistuttava huoltajien suostumuksesta vuokrasopimuksen tekoon (Kuluttajaliitto 2021, 8). Suostumus on mahdollista antaa joko allekirjoittamalla vuokrasopimus tai erillinen liite vuokrasopimukseen liitettäväksi. Vuokrasopimukseen tarvitaan lisäksi myös alaikäisen allekirjoitus, jotta hänen täysi-ikäistyttyään sopimus jatkuu automaattisesti. On hyvä muistaa, että antamalla alaikäiselle suostumuksen sopimuksen tekemiseen, vanhemmat eivät joudu vastuullisiksi mahdollisiin maksamattomiin vuokriin tai vuokralaisen aiheuttamiin vahinkoihin. Vuokrasopimuksen velvoitteista on ainoastaan nuori itse vastuussa. Vanhemmat on mahdollista saada yhteisvastuullisiksi, mikäli he allekirjoittavat takaussopimuksen. (Kiinteistölehti 2015a.)

Opiskelijat hakevat asuntoja loppukesästä. He viihtyvät yleisesti ottaen asunnossa korkeintaan muutamia vuosia, kunnes valmistuvat ja muuttavat työpaikan perässä uuteen kaupunkiin. Opiskelijoiden luottotiedot ovat usein kunnossa ja vuokranmaksu on suhteellisen varmaa, sillä vuokranmaksusta vastaa ainakin osittain valtio opintotuen asumislisän muodossa. Opiskelijoiden kohdalla voi olla täysin perusteltua tehdä määräaikainen vuokrasopimus heinäkuun loppuun. Näin voi varmistua, ettei opiskelija lähde etsimään uutta asuntoa kesken vuotta ja aiheuta vuokranantajalle tyhjän kuukauden riskiä. (Orava & Turunen 2016, 189, 211.)

Työssäkäyvät nuoret ovat pääsääntöisesti hyviä vuokralaisia. Monet heistä eivät halua ainakaan sillä hetkellä ostaa omaa asuntoa, sillä he saattavat olla juuri valmistuneita tai työn perässä kaupunkiin muuttaneita. Tähän ryhmään luettavat henkilöt eivät usein ole kovin pitkäaikaisia vuokralaisia, sillä oman asunnon ostoa tulee ajankohtaiseksi ennemmin tai myöhemmin. Nuoret pariskunnat ovat yleisesti asiansa hyvin hoitavia asukkaita. Heidän kohdallaan riskinä on, että yhdessä asuminen ei joko onnistu ollenkaan tai onnistuu niin hyvin, että aletaan etsiä yhteistä omistusasuntoa. Lisäksi vaatimustaso asunnon ja varustelutason suhteen saattaa olla korkeampi kuin toisilla ryhmillä. Heidänkin kohdallaan riskin voi minimoida tekemällä määräaikainen vuoden sopimus. (Orava & Turunen 2016, 189-190; Roininen 2018, 69.)

Keski-ikäiset asukkaat ovat suhteellisen pitkäaikaisia vuokralaisia, etenkin jos heillä on alaikäisiä huollettavia. Lasten koulut sitouttavat perheet useaksi vuodeksi samalle alueelle, eikä muuttoja asuntojen välilläkään kovin innokkaasti olla valmiita tekemään. Lasten kotoa muutto ja esimerkiksi työttömyys ohjaavat keski-ikäisiä asumaan myös yksioissa. Pienempien asuntojen myötä heidän asumiskustannuksensa laskevat. Heillä ei välttämättä myöskään ole halua tai mahdollisuuksia omistusasunnon hankintaan. (Orava & Turunen 2016, 190; Roininen 2018, 69.)

Eläkeläiset ovat ryhmä, joka sopivan asunnon löydettyään ovat suhteellisen pitkäaikaisia vuokralaisia. Vuokralaisina he ovat tunnollisia ja asiansa hyvin hoitavia sekä vuokransa sääntillisesti maksavia. Eläkeikäisten vuokralaisten määrään on odotettavissa kasvua tulevina vuosina. (Orava & Turunen 2016, 190.) Jotta tähän kasvuun voidaan vastata, tulee asunnoista tehdä esteettömämpiä ja sitä kautta turvallisempia ja ikääntyneiden tarpeita vastaavia. Ympäristöministeriön mukaan esteettömyys ja hissit tukevat itsenäistä kotona asumista. Taloissa on tärkeää olla tarpeeksi suuret hissit, joihin mahtuu tukivälineillä. (Ympäristöministeriö.) Toisaalta Häkli ym. (2015, 101) huomauttavat kirjassaan asunnon esteiden olevan yhteydessä matalampaan kuolemanriskiin. Asiaa selitetään sillä, että asunnoissa, joissa on esteitä, asuu todennäköisesti terveempiä vanhuksia. Tuettu asumisen tarve ikääntyneiden joukossa joka tapauksessa lisääntyy. Asumisen

yhteydessä tuleekin tarjota erilaisia palveluita ja yhteisöllisyyttä asumismukavuuden lisäämiseksi. Osaltaan tähän auttaa asuntojen muunneltavuus tarpeiden mukaan. (Suomen Vuokranantajat ry h.)

3.5 Vuokralaisen tulot ja luottotiedot

Vuokrasuhteesta vastuullisten tulot on hyvä tarkastaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Lopullisen päätöksenteon tueksi on sallittua kysyä palkkakuittia tai todistusta eläkkeen, opintotuen tai muun tuen saamisesta. Näin on mahdollista varmistua hakijan vuokranmaksukyvystä. (Kiinteistölehti 2016a.) Mikäli vuokralainen on oikeutettu Kansaneläkelaitoksen maksamaan asumistukeen, on perusteltua sopia tuen maksusta suoraan vuokranantajan tilille (Huru 2015).

Luottotiedot tulee aina tarkastaa. Tämä on asia, joka jokaisen vuokranantajan ja sellaiseksi aikovan on omaksuttava osaksi asunnonvuokrauksen perusteita, sillä tarkastus on osa riskienhallintaa. Asuntoa hakevilla ei normaalisti ole asian kanssa ongelmia, he tietävät tarkastuksen olevan osa prosessia ja osaavat sitä odottaa. Luottotietojen tarkastus on maksullista, mutta parhaassa tapauksessa estää tekemästä suurta virhettä vuokralaisvalinnassa. (Sjögren & Hikipää 2014, 97.) Luottotiedot on luvallista tarkastaa ilman hakijan lupaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Vaikka tarkastuksen tekemiseen ei tarvitakaan lupaa, tulee tarkastuksesta aina kertoa etukäteen kyselyn kohteelle. Samalla hakijalta voi hieman kysellä, onko hänellä merkintöjä ja miten ne ovat syntyneet. Vertaamalla kyselyn tuloksia hakijan kertomukseen, vuokranantaja voi samalla varmistua hakijan rehellisyydestä. (Suomen Vuokranantajat ry i.)

Vaikka kyselyn kustannus onkin verovähennyskelpoinen, voi hakijaa pyytää myös toimittamaan luottotietokyselyn vuokranantajalle. Tällöin siitä ei koidu ylimääräisiä maksuja. Näin tehdessä on kuitenkin ehdottoman tärkeää varmistua luottotietokyselyn aitoudesta ja ajantasaisuudesta. Mikäli maksuhäiriömerkinnöissä velkojina on yksityishenkilöitä tai vuokratyöyhtiöitä, se on selvä vaaranmerkki tulevista ongelmista vuokranmaksussa. Toisen henkilön omavelkaista taakasta sopimusvakuutena käytettäessä tarkastetaan myös takaajan luottotiedot.

Tämä tulee tehdä ennen vuokrasopimuksen ja takaussopimuksen allekirjoitusta. (Suomen Vuokranantajat ry i.)

3.6 Sopimusvakuus

Sopimusvakuus suojaa vuokranantajaa vuokranmaksun, huoneistosta huolenpidon ja muiden velvollisuuksien hoitamatta jättämisen varalta. Vakuus onkin vuokranantajan kannalta yksi tärkeimmistä ennakoitikeinoista, joilla välttää vuokralaisen laiminlyönneistä aiheutuvat tappiot. (Kanerva ym. 2021, 84-85.) Vuokranantajan tehtävänä on säilyttää sopimusvakuus huolellisesti ja siten, että se on maksettavissa koska tahansa vuokrasuhteen aikana. Sopimusvakuutta voidaan käyttää vuokralaisen laiminlyöntien johdosta aiheutuneiden kohtuullisten kulujen kattamiseen. Sopimusvakuutta ei voi käyttää normaalin kulumisen korjaamiseen ja vakuus on viivytyksettä palautettava asukkaalle poismuuton jälkeen, mikäli sen käyttämiselle ei ole olemassa perusteita. (Hienonen ym. 2011, 113.) Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen aikana ilmoittaa käyttävänsä vakuutta vuokranmaksuun, sillä vakuuden on tarkoitus olla voimassa koko vuokrasuhteen ajan. Mikäli vakuutta ei ole maksettu sopimuksessa merkittyyn eräpäivään mennessä, on se vuokrasopimuksen purkamisperuste. (Kanerva ym. 2021, 86,88.)

Sopimusvakuus maksetaan joko erilliselle vuokratilille rahana tai pankkiin avatulle vuokravakuustilille. Vaihtoehtoisesti on mahdollista käyttää myös toisen henkilön omavelkaista henkilötakausta tai Kansaneläkelaitoksen myöntämää maksusitoumusta. Vakuuden määräksi on hyvä asettaa 1-2 kuukauden vuokria vastaava rahasumma. Kolme kuukautta on maksimisumma, joka on huoneenvuokralain mukaan mahdollista pyytää. Kolmen kuukauden maksimissa poikkeuksena on henkilötakaus, jossa ei ole enimmäismäärää. (Kaarto 2015, 117; Kuluttajaliitto 2021, 8; Suomen Vuokranantajat ry j.) Markkinoilla on edellä mainittujen vakuustapojen lisäksi myös erikseen ostettava vakuus, jota maksetaan joko kuukausi- tai vuosihinnalla. Erikseen ostettavan vakuuden voi maksaa joko vuokralainen tai vuokranantaja vuokralaisen puolesta siten, että maksu lisätään vuokran päälle. Vakuusmaksu on verovähennyskelpoinen. (Igglo.)

3.7 Maksuhäiriömerkinnät

Luottotietorekisteriä ylläpitää muun muassa Dun & Bradstreet, eli entinen Bisnode Finland Oy sekä Suomen Asiakastieto Oy. Kuviossa 1 on esitelty luottotietorekisterin lyhenteet ja niiden merkitykset, kuten käräjäoikeuksien velkomisasioissa antamat yksipuoliset tuomiot ja ulosottomenettelyssä todettu varattomuus. Lisäksi rekisteriin on lisätty luottokortteihin ja osamaksuihin liittyvät maksuhäiriöt. Rekisteriin tietoja toimittavat käräjäoikeudet, ulosottovirastot, rahoitusyhtiöt ja Oikeusrekisterikeskus. Osa tiedoista päivittyy lähes reaaliajassa mutta osassa saattaa olla jopa viikkojen viive. Raportilla ei näy henkilötunnuksen lisäksi muita tietoja, edes nimeä, mikäli henkilöllä ei ole maksuhäiriömerkintöjä. Tästäkin syystä on erityisen tärkeää varmistaa hakijan henkilöllisyys voimassa olevasta henkilöllisyystodistuksesta vertaamalla todistuksen kuvaa hakijaan. (Suomen Vuokranantajat ry i.)

LUOTTOTIETOREKISTERIN MERKINNÄT	
YVK	Yksipuolinen tuomio selvässä ja riidattomassa velkomusasiassa
OSP	Osamaksuun tai kertaluottoon liittyvä maksuhäiriö
LKP	Luottokorttiin tai tililuottoon liittyvä maksuhäiriö
UMV	Velallinen on todettu ulosottomenettelyssä varattomaksi tai häntä ei ole tavoitettu.
UMS	Velalliselta ei ole löydetty suppeassa ulosottomenettelyssä (voidaan ulosmitata vain varallisuutta, jota ei erikseen tarvitse muuttaa rahaksi, kuten palkka tai veronpalautus)
UMP	Velallisen palkan tai muun tulon ulosmittaus on viimeisen kahden vuoden aikana jatkunut vähintään 18 kuukauden ajan
OLK	Omaehtoinen luottokielto, jolla voi ehkäistä identiteettivarkauksia ja petoksia. Kyseinen merkintä ei tarkoita, että hakijalla olisi rekisteröityjä maksuhäiriöitä

Kuvio 1. Luottotietomerkinntät (Suomen Vuokranantajat ry).

Maksuhäiriömerkinnät antavat suhteellisen totuudenmukaisen kuvan hakijan maksukäyttäytymisestä. Osa kuviossa 1 listatuista merkinnöistä saattaa olla syntyjään hetkellisestä maksukyvyttömyydestä ja jo hoidettuja. Mikä hakija pystyy osoittamaan esimerkiksi säännöllisten tulojen avulla kykenevänsä hoitamaan velvoitteensa, hänestä saattaa saada hyvän vuokralaisen. (Suomen Vuokranantajat ry i.) Mikäli velallinen on hoitanut maksun, on hänen mahdollista pyytää rekisteriin REF-merkintää, joka kertoo, että kyseinen velka on kokonaisuudessaan maksettu. Velan maksu ei automaattisesti poista heti merkintää. 30 päivän kuluttua

REF-merkinnästä, tieto kuitenkin poistuu luottorekisteristä. Maksuhäiriömerkintöjen voimassaoloaika on kolme vuotta. (Talous- ja velkaneuvonta; Suomen Asiakastieto Oy; Kilpailu- ja kuluttajavirasto.)

Kuvion 2 Velkajärjestelyn lyhenteet ja niiden merkitykset kertovat vuokranantajalle hakijan mahdollisesta velkajärjestelystä ja sen tilasta.

VELKAJÄRJESTELYN TILAT	
HAK	Velallinen on jättänyt hakemuksen velkajärjestelyyn.
HAP	Päätös velkajärjestelyn aloittamisesta
HPV	Käräjäoikeus on vahvistanut velallisen maksuohjelman ja määrännyt velkajärjestelyn loppumispäivän.
HRP	Velkajärjestelyn maksuohjelma on rauennut ehtojen noudattamattomuudesta johtuen.

Kuvio 2. Velkajärjestelyn tilat (Suomen Vuokranantajat ry).

3.8 Vakuutukset

Kuten luvussa 2.4 vuokrasopimuksen laatimisoheissa mainittiin, on vuokralaista vaadittava ottamaan itselleen kotivakuutus vastuuosineen. Suomen Vuokranantajat ry (2019, 41) muistuttaa, että vakuutus on turvaksi vuokralaiselle itselleenkin, sillä vakuutuksen ottamattomuus ei poista hänen vastuutaan ja maksuveloitettaan mahdollisen vahingon sattuessa. Vuokralainen on vastuussa aiheuttamistaan vahingoista, vaikkei vakuutusta olisikaan. Tällöin korvaukset tulee hänelle itselleen maksettaviksi. Vakuutuksen voimassaoloa on hankalaa valvoa. Kirjaimella vuosittaisen vakuutuksen maksukuitin näyttövelvollisuuden vuokrasopimukseen, voi velvollisuuden täyttää kuitenkin pyrkiä valvomaan. (Hienonen ym. 2011, 86-87; Suomen Vuokranantajat ry k.)

Vastuuvakuutus on tärkeä osa vakuutusta, sillä se turvaa asukasta silloin, kun hän on huolimattomuudellaan aiheuttanut vahinkoa vuokranantajan tai taloyhtiön omaisuudelle. Tällainen tilanne on esimerkiksi silloin, kun vuokralainen nukahtaa suihkuun, jonka johdosta asuntoon tulee vesivahinko. Lain mukaisen vastuujakotaulukon mukaan taloyhtiön vastuulle kuuluvat rakenteiden kuivaamisesta ja eristämistä johtuvat kulut. Koska vahinko on syntynyt vuokralaisen huolimattomuuden seurauksena, sekä taloyhtiö että vuokranantaja voivat vaatia vuokralaiselta

korvauksia. Useiden vakuutusyhtiöiden kotivakuutuksen vastuuosa korvaa tällaiset remontit. (Kiinteistölehti 2016b.)

Vuokranantaja voi vakuuttaa asunnon myös omalla vakuutuksellaan, niin sanottualla vuokranantajan vakuutuksella. Vakuutus on asuntokohtainen ja vuosimaksullinen. Vakuutus korvaa asunnon kiinteään sisustuksen muttei pääsääntöisesti vuokralaisen irtaimistoa. Tarjolla on myös vuokratulon keskeytysvakuutuksia, joilla turvataan tulojen saanti siltä ajalta, kun asunnosta ei saa vuokraa. Tällaisia ovat vahingosta johtuneen remontin aiheuttamat tyhjät kuukaudet. On hyvä muistaa, että korvausehdot vaihtelevat vakuutusyhtiöiden välillä. Vuokranantajan vakuutus on vuokratuloista vähennyskelpoinen kulu. (Huru & Kaarto 2021, 48; Suomen Vuokranantajat ry 2019, 41.)

3.9 Epäonnistuneen vuokralaisvalinnan seuraukset

Epäonnistuneesta vuokralaisvalinnasta seuraa monenlaisia ongelmia, joista usein aiheutuu taloudellisia menetyksiä eri muodoissa. Yleisimmin ongelmaksi nousee vuokranmaksun myöhästyminen ja jopa kokonaan sen laiminlyönti. Myöhästyksen kohdalla on hyvä ottaa nopeasti vuokralaiseen yhteyttä ja selvittää myöhästyksen aiheuttaja. Nopea puuttuminen tilanteeseen saattaa usein herättää vuokralaisen hoitamaan asian kuntoon. Asian voi vuokralaisen kanssa ottaa puheeksi yksinkertaisella yhteydenotolla kuten esimerkiksi tekstiviestillä, jossa huomautetaan maksun myöhästyisestä ja toivotaan välitöntä maksua. Mikäli tällä ei ole toivottua vaikutusta, on hyvä lähettää muistutuslasku välittömällä eräpäivällä. Mikäli asukkaalla ei ole tarkoitustakaan maksaa vuokraa, se on laitettava perintään. (Orava & Turunen 2016, 222-223.) Tilanteessa, jossa vuokralaisella ei ole alun perinkään ollut aikomustakaan maksaa vuokriaan, on perusteltua tehdä rikosilmoitus petoksesta (Suomen Vuokranantajat ry m).

Vuokranmaksun laiminlyönnin lisäksi on muitakin ongelmatilanteita, joita väärä vuokralaisvalinta aiheuttaa. Koko taloyhtiöön vaikuttava ongelma on häiriöitä aiheuttavat vuokralaiset sekä heidän vieraansa. Usein nämä asukkaat aiheuttavat järjestyshäiriöitä ja siten kohtuutonta haittaa naapureille. Mikäli vuokranantaja ei saa vuokralaisen häiriökäytöstä loppumaan, on taloyhtiöllä lopulta oikeus ottaa

asunto hallintaan. Ennen hallintaanottoa taloyhtiön on kuitenkin annettava varoitus sekä asunnonomistajalle, että vuokralaiselle. Näin vuokralaisella on mahdollisuus parantaa tapansa. Jos näin ei kuitenkaan käy, tulee myös päätös hallintaanotosta antaa tiedoksi kummallekin osapuolelle. (Kiinteistölehti 2015b; Furuhejm 2018, 50-51.)

Vuokralaisen aiheuttama asunnon täystuho on sijoitusasunnon omistajan kannalta pelätyin riski. Suurimmat taloudelliset menetykset aiheuttaa vuokralainen, joka vuokranmaksun laiminlyönnin lisäksi tuhoaa asunnon. Tuhottua asuntoa voidaan remontoida vuokralaisen toimittamalla sopimusvakuudella. Usein vakuuden määrä ei kuitenkaan riitä kattamaan suurimpia tuhoja, etenkin tilanteessa, jossa myös vuokrat ovat jääneet maksamatta. (STT Viestintäpalvelut Oy.)

Vuokranantajan onkin hyvä ennen vuokrasopimuksen tekoa ottaa asuntoon jo aikaisemmin työssä mainittu vuokranantajan vakuutus. Vakuutukseen on mahdollista ja jopa kannattavaa ottaa laajennus korvaamaan vuokralaisen äkillisiä ja tahallisia vahinkoja. (STT Viestintäpalvelut Oy.)

Kanerva ym. (2021, 166-167) muistuttavat että vuokranantajalla on näyttötaakka asunnolle aiheutuneista vahingoista. Tästä syystä vuokrasuhteen alkaessa on perusteltua tehdä luvussa 2.4 mainittu alkukatselmus. Alkukatselmuksen sekä nykytilasta otettujen valokuvien avulla on helppo todeta vuokralaisen vuokrasuhteen aikana ilmestyneet joko tahalliset tai tahattomat vahingot. Varmistuaakseen asuntonsa kunnosta, vuokranantajan on hyvä olla vuokralaiseen yhteydessä ja tehdä asunnon tarkistus vähintään kerran vuodessa (Orava & Turunen 2016, 235).

Vuokranantajalla on oikeus päästä asuntoon tarkastamaan asunnon kunto vuokrasuhteen aikana. Huoneistoon ei voi kuitenkaan mennä ilmoittamatta, vaan siitä on aina sovittava erikseen. Mikäli vuokralaista ei tavoiteta tai aikaa ei saada sovittua, tehdään ilmoitus kirjallisesti. On hyvä muistaa, että huoneiston hallinta on vuokralaisella, joten minkäänlaista yleistä oikeutta ei käynnille ole. Asuinhuoneenvuokralaisissa (AHVL) onkin tarkasti määritelty kriteerit, joiden mukaan huo-

neistossa käynti on luvallista. Säännökset eivät ole pakottavia, joten vuokranantaja ja vuokralainen voivat jo vuokrasopimuksessa sopia, millä tavoin vuokranantajan on mahdollista valvoa asunnon kuntoa ja hoitoa. (Kanerva ym. 2021, 139-141; Kuluttajaliitto 2021, 19.)

Täydellisen tuhon kokeneen asunnon remontointikustannukset on mahdollista viedä käräjille ja tuomion jälkeen määrätä ulosottoon. Tällöin vuokranantajan tulee kuitenkin huomioida, että oikeudenkäyntikulut saattavat helposti nousta korkeammiksi kuin alkuperäinen vaadittava korvaus on ollut. Lisäksi varattoman vuokralaisen oikeudenkäyntikulut saattavat myös tulla itselle maksettavaksi. Käräjäoikeus voi tuomion jälkeen määrätä korvaukset ulosottoon maksettaviksi. Vuokralaisen ollessa varaton korvaukset voi jättää niin kutsuttuun passiivirekisteriin. Passiivirekisterissä asia on vireillä mutta ulosottoa ei aktiivisesti toteuteta. Tällöin velkojan täytyy itse olla aktiivinen osapuoli, joka tasaisin väliajoin muistuttaa ulosottomiestä tarkistamaan, onko velallisella tuloja. Ulosmitattavia tuloja voisi olla esimerkiksi veronpalautukset. Passiivirekisteröinti on voimassa kaksi vuotta kerrallaan. Kuluihin saattaa olla mahdollista käyttää vuokranantajan vakuutusta, mikäli vakuutus pitää sisällään oikeusturvavakuutusosion. (Kanerva ym. 2021, 448, 452; Rimmi 2017; Ulosottolaitos.)

4 Työtapa- ja menetelmäosa

Toiminnallisen opinnäytetyön tavoitteena on saada aikaan kohderyhmää palveleva ammatillinen lopputuote, jonka tarkoituksena on helpottaa arjen toimintoja. Työn toteuttamisprosessin sekä valmistuneen työn kautta on tarkoitus osoittaa ammatillista osaamista ja asiantuntijana kehittymistä. Prosessin vaiheet ohjaavat tekijää kokoamaan tarvittavan aineiston huolellisesti sekä vastuullisesti. Näiden pohjalta muodostetaan toiminnallinen kokonaisuus, jolla tuodaan esiin asiantuntemuksen syveneminen. (Kostamo & Airaksinen & Vilkkä 2022, 11-13.)

Toiminnallisen opinnäytetyön prosessi alkaa aina aiheen laatimisesta ja ideoinnista. Lähtökohtana on miettiä itseä kiinnostavia aiheita, jotka ovat samalla sekä ajankohtaisia että hyödyllisiä. (Hakala 2022, 38, 40.) Tällä opinnäytetyöllä ei ole

toimeksiantajaa, vaan työn aiheeseen on päädytty kirjoittajan omien kokemusten, mielenkiinnon kohteiden ja tarpeiden tuloksena. Aiheesta ei vielä myöskään löytynyt tästä näkökulmasta tehtyä opinnäytetyötä, joten tarve sellaiselle varmasti oli olemassa.

Opinnäytetyö aloitettiin keräämällä tietoa ja kirjoittamalla tietoperustaa vuokraustoiminnasta sekä vuokralaisen valintaprosessista. Työn tietoperustassa esiteltiin vuokraustoiminnan tunnuslukuja ja perusprosesseja. Tämän jälkeen perehdyttiin vuokralaisen valintaan johtavaan prosessiin sekä valintakriteereihin. Kirjoitettu tietoperusta, jota kutsutaan myös viitekehyyksi, toimii oppaan pohjana. Tietoperustaan on kerätty kaikki se tieto, jota käytetään perustana vuokralaisvalinnassa. Kaikkea tietoa ei kuitenkaan ole sellaisenaan siirretty oppaaseen. Tietojen tarkoitus on tietoperustassa ollut selvittää, mitkä asiat ovat tärkeitä ja huomioitettavia prosessissa. Tietoperustan kokoaminen on opinnäytetyön osa, jossa tekijä osoittaa asiantuntijuutensa liittämällä oman ajattelun ja tietoihin syventymisen avulla jo aiemmin omaksutut tiedot tiedonhaun avulla löydettyihin tietoihin. Tiedoista kootaan hyvin jäsenneilty ja selkeä tietoperusta, jonka avulla saadaan aikaiseksi lopputuote. (Kostamo ym. 2022, 88.)

Lähteiden valinnassa on ensiarvoisen tärkeää pohtia lähteitä kriittisesti ja valikoiden. Onko tieto tarpeeksi tuoretta ja onko kirjoittajalla tarvittavaa ammattitaitoa? Onko lähde käyttökelpoinen työn tavoitteisiin suhteutettuna? On uskallettava ajatella uusista näkökulmista, jolloin saattaa löytyä erilaisia vartenotettavia lähteitä työhön. (Kostamo ym. 2022, 84-86.) Tietolähteinä opinnäytetyössä on käytetty ajankohtaisia ja tutkittuja lähteitä, ensisijaisesti tarkoin valittuja kirjoja sekä luotettavia ja puolueettomia verkkolähteitä. Työn maantieteellisen rajaamisen johdosta ulkomaiset lähteet on jätetty hyvin vähälle huomiolle. Muiden maiden lainsäädäntö ja vuokratavat poikkeavat Suomen tavoista, joten ei ole perusteltua käyttää lähteenä muihin maihin liittyviä tietoja. Tärkeimpinä lähteinä työssä on käytetty niin sanotusti ammatillisia verkkosivuja ja lehtiä tukemaan tekstisisältöä.

Tämän toiminnallisen opinnäytetyön käytännön osuudessa valmistui opas helpottamaan yksityisen vuokranantajan vuokralaisvalintaa. Oppaaseen on haastateltu joitain asuntosijoittamisen ammattilaisia. Haastatteluiden avulla on selvitetty, mitkä asiat he kokevat vuokralaisvalinnassa tärkeimmiksi ja mihin he perustavat päätöksensä. Haastattelut (liite 4) tuovat lisää erilaisia näkökulmia työhön. Haastatteluista on otettu lyhyitä osia, jotka on kirjoitettu sitaateissa oppaassa kappaleten loppuun. Haastateltavista tuodaan työssä esiin kokemus asuntosijoittajina sekä vuosissa että asuntojen määrässä.

Ulkoasun ja sen selkeyden suunnittelu on olennainen osa oppaan tekoa. Rantanen lajittelee kirjassaan tarvittavat visuaaliset ominaisuudet viiteen osaan: selkeyteen, eri ulottuvuuksiin, yksinkertaisuuteen, jäsentämiseen sekä tekstin jakamiseen pienempiin osiin. Tämä tarkoittaa, että oppaan on oltava tyyliältään ylimääräisestä tiedosta ymmärrettäväksi karsittu, moniulotteinen ja jäsenneilty tietopankki. Tärkeimmäksi osaksi hän listaa teoksen kannen, jonka tehtävänä on myydä sisältö lukijalle. Kannen sisältö täytyykin ymmärtää vain muutaman sekunnin sisällä sen näkemisestä. (Rantanen 2007, 76-78, 85, 93.)

5 Opas

Opinnäytetyön lopputuotoksena valmistui opas (liite 5) aloittelevan vuokranantajan vuokralaisen valintaprosessin tueksi. Oppaassa on käsiteltyä vuokrausprosessin pääteemat ja huomioon otettavat asiat vuokralaisten ominaisuuksissa ja tarpeissa. Opas on suunnattu aloittelevalle vuokranantajalle, joten sisältö kohdistuu vuokrausprosessin pääasioihin ja niihin yksityiskohtiin, jotka kirjoittaja on kokenut tärkeimmiksi ottaa esille.

Kohderyhmästä johtuen opas ei juuri sisällä ammattisanastoa, vaan työssä on pyritty yksinkertaiseen tapaan tuoda asiat esille. Jotta opas sisältäisi kaivattua vuoropuhelua, on sitä varten haastateltu muutamia alan ammattilaisia, kuten asuntosijoittajia ja isännöitsijää. Kysymyksiin annetuista vastauksista soveltuvim-

mat on liitetty oppaaseen sitaateissa. Näin pääkohtia on saatu korostettua ja samalla tuotua esiin näkökulmia, joita kirjoittaja tai käytetyt lähteet eivät ole ottaneet huomioon.

Oppaan värisävy on valikoitunut kannen valokuvan värityksen perusteella. Näin oppaaseen on saatu alusta loppuun jatkuva yhteneväinen ulkoasu, jossa osat alueet keskustelevat keskenään. Oppaan väritys on tarkoituksella pidetty hillittynä, jotta selkeys ja helppolukuisuus säilyisivät. Koponen, Hilden ja Vapaasalo (2016, 75, 85) ottavat teoksessaan esille, että esteettisillä valinnoilla on suuri merkitys visuaalisen viestinnän välineissä. Tarkoin suunniteltu visuaalinen tyyli toimii ajattelun tukena ja auttaa lukijaa oppimaan asiat ilman turhaa muistin kuormittamista. Tyylin valinta on siten tärkeä osa työtä, erityisesti uskottavuustekijöiden kannalta. Työssä onkin tarkoin mietitty oppaan visuaalista ulkomuotoa ja kuvitusta. Oppaan jokainen kuva on harkittu ja sopii kontekstiin, antaen tekstille tietynlaista ryhtiä. Ryhdin lisäksi kuvat helpottavat tekstin luettavuutta, sillä ne jaksovat tekstiä suoden lukijalle hetken hengähdystauon tekstistä.

6 Johtopäätökset

Kun vuokranantaja on tehnyt perusteellista ja tarkkaa työtä vuokralaisen valintaprosessin aikana, on hänellä kaikki mahdollisuudet onnistua vuokraustoiminnassaan erinomaisesti ja ilman turhaa riskinottoa. Opinnäytetyön aihe valikoitui alun perin kirjoittajan omista tiedontarpeista. Opinnäytetyön kirjoittaminen onkin kirjastanut ja selventänyt kirjoittajalle hänen oman vuokraustoimintansa lainalaisuuksia ja tavoitteita.

Ennen opinnäytetyön aloittamista oli työlle jo mietittynä tietyt tavoitteet, joiden tulee täytyä työn edetessä. Opinnäytetyöprosessin edetessä tuli kuitenkin suurena yllätyksenä vartenotettavien lähteiden niukkuus. Vaikka lähteitä löytyi runsaasti, niiden käyttökelpoisuus oli usein kyseenalaista, sillä esimerkiksi monilla verkkosivuilla oli yhteistyökumppaneina alalla toimivia yrityksiä. Näiden lähteiden kohdalla oli tarkoin mietittävä, onko asiasisältö puolueetonta tai toisaalta liian kärjistettyä. Vuokraustoiminta pitää sisällään useita käsitteitä, joiden käyttö vaati niiden

avaamista työssä. Olikin haastavaa miettiä, mitkä käsitteet vaativat avaamista ja mitkä ovat yleisesti tiedossa opinnäytetyön kohderyhmällä. Työn rajaaminen osoittautui haasteelliseksi ja useaan otteeseen oli palattava työssä taaksepäin, jotta oli mahdollista saada työn pääkohdista taas kiinni. Näin tehden työhön saatiin kuitenkin tarvittava selkeä ja johdonmukainen runko.

Asuntosijoittamista olisi mielenkiintoista lähteä tutkimaan tarkemminkin. Erityisesti ongelmavuokralaisten aiheuttamat vahingot ja niistä koituvat kulut olisivat lisätutkimisen arvoinen aihealue. Toiminnallisena opinnäytetyönä voisi koota oppaan, jonka avulla aloitteleva vuokranantaja onnistuisi asunto-osakkeiden hankinnassa. Oppaassa perehdyttäisiin tarkemmin taloyhtiön tuleviin korjauksiin ja niistä aiheutuviin kustannuksiin sekä oikean sijainnin valintaan. Oppaan avulla aloittelevat asuntosijoittajat onnistuisivat paremmin jo asunnon ostovaiheessa.

Kuten tämä opinnäytetyö on tuonut esiin, vuokraustoiminnan tärkein osa-alue on vuokralaisen valintaprosessi ja siinä onnistuminen. Vuokranantajan tulee varmistua tiettyjen kriteerien täyttymisestä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Kriteerien täyttymistä on helpoin varmistaa tapaamalla jokainen lupaava vuokralainen henkilökohtaisesti ja kiireettä. Vuokralaisen omia puheita ei kannata sinisilmäisesti uskoa, vaan asiat tulee todentaa tietyin prosessein. Onnistunut vuokralaisen valintaprosessi aikaansaa onnistumisen tunteita vuokranantajassa ja sitä myöten kenties halua kasvattaa toimintaansa ja kehittyä siinä entistä paremmaksi. Vuokraustoiminta onkin onnistuessaan erinomaisen hyvä ja turvallinen sijoitusmuoto, joka toki vaatii tekijältään huomiota ja vaivannäköä.

Lähteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2021. Toimintaa, tukea ja tiloja –niistä yhteisöllinen arki rakentuu. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/ARAviesti/ARAviestin_verkkoartikkelit/Toimintaa_tukea_ja_tiloja__niista_yhteis\(59948\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/ARAviesti/ARAviestin_verkkoartikkelit/Toimintaa_tukea_ja_tiloja__niista_yhteis(59948)). Viitattu 21.1.2023.

Asuntopehtoori. Huolenpitopalvelu. <https://www.asuntopehtoori.fi/huolenpitopalvelu/>. Viitattu 26.2.2023.

Cummins, David & Van Zandt, Jennifer 2018. High rent burden and residential mobility. *Journal of housing economics* (42), 7.

Furuhjelm, Marina 2018. Nyt tuli lähtö –Hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä. 2. painos. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

Hienonen, Virpi & Kinnunen, Helena & Viita, Anne 2011. Hyvä vuokrasuhde – Käytännön opas asunnon vuokraukseen. 4. painos. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

Huru, Harri & Kaarto, Marko 2021. Asuntosijoittamisen lumipalloeefekti –Kuinka nopeuttaa asuntosijoittamisella vaurastumista? KM Growth Oy, Helsinki.

Huru, Harri 2015. Vuokranantajan tyypilliset karikot ja miten ne vältetään. *Kiinteistölehti* 26.2.2015. <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/vuokranantajan-tyypilliset-karikot-ja-miten-ne-valtetaan>. Viitattu 17.1.2023.

Häkli, Jouni & Vilkkonen, Risto & Vähäkylä, Leena 2015. Kaikki kotona? Asumisen uudet tuulet. Gaudeamus Oy, Helsinki.

Igglo. Vakuusturva. <https://www.igglo.com/vakuusturva-vuokranantajille>. Viitattu 15.2.2023.

Kaarto, Marko 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita-kehity-vaurastu. 5. painos. KM Growth Oy, Tampere.

Kallunki, Juha-Pekka & Martikainen, Minna & Niemelä, Jaakko 2019. Ammattimainen sijoittaminen. 8., uudistettu painos. Alma media, Helsinki.

Kanerva, Ari & Kuhanen, Petteri & Ahsanullah, Tarik 2021. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta –Kommentaari. 4., uudistettu painos. Kiinteistömedia, Helsinki.

Kasso, Matti 2011. Kiinteistöväilytys ja –arviointi. Talentum, Helsinki.

Kempas, Karla & Tegelberg, Veera 2021. Voittajien ja häviäjien Suomi –Asuntovarallisuuden uusjako. Vastapaino, Tampere.

Kiinteistölehti 2015a. Nuori vuokralle – vanhemmat vastuuseen. <https://www.kiinteistolehti.fi/nuori-vuokralle-vanhemmat-vastuuseen>. Viitattu 14.1.2023.

Kiinteistölehti 2015b. Osakkaan vuokralainen aiheuttaa häiriötä –mitä taloyhtiö voi tehdä? <https://www.kiinteistolehti.fi/osakkaan-vuokralainen-aiheuttaa-hairiota-mita-taloyhtio-voi-tehda>. Viitattu 26.2.2023.

Kiinteistölehti 2016a. Mitä tietoja vuokralaisehdokkaalta saa kysyä? <https://www.kiinteistolehti.fi/mita-tietoja-vuokralaisehdokkaalta-saa-kysya>. Viitattu 6.1.2023.

Kiinteistölehti 2016b. Vuokralainen nukahti suihkuun ja siitä seurasi vesivahinko. <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokralainen-nukahti-suihkuun-ja-siita-seurasi-vesivahinko>. Viitattu 20.2.2023.

Kiinteistölehti 2021. Vuokralaisen valinta vaikuttaa taloyhtiön arvoon. <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokralaisen-valinta-vaikuttaa-taloyhtion-arvoon>. Viitattu 20.12.2022.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Maksuhäiriömerkintä. <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/perinta-ja-maksujarjestelyt/maksuhairiomerkinta/#kuinka-kauan-maksuhairiomerkinta-sailyy>. Viitattu 21.1.2023.

Koponen, Juha-Petri 2014. ”Millään ei ole mitään väliä” –Elämönhallinnan katoaminen vie yhä useammalta nuorelta asunnon. <https://yle.fi/a/3-7535514>. Viitattu 19.2.2023.

Koponen, Juuso & Hildén, Jonatan & Vapaasalo, Tapio 2016. Tieto näkyväksi – informaatiomuotoilun perusteet. Aalto-yliopisto, Helsinki.

Kostamo, Pipsa & Airaksinen, Tiina & Vilkkä, Hanna 2022. Kirjoita itsesi asiantuntijaksi. Opas toiminnalliseen opinnäytetyöhön. Art House Oy, Helsinki.

Krabbe, Katariina 2022. Pientä pintaremonttia vai kaikki uusiksi? Vuokranantaja (2), 15-16.

Krabbe, Katariina 2023. Vedenjakajalla. Vuokranantaja (1), 23-24.

Kuluttajaliitto 2021. Vuokraopas –Neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle. 3. päivitetty versio. Kuluttajaliitto, Helsinki.

Labit, Anne ja Dubost Nathalie 2016. Housing and ageing in France and Germany. The intergenerational solution. Housing, Care and Support (6), 47.

Lehtipuu, Unna & Uotila, Tellervo 2022. 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Alma talent, Helsinki.

Majasalmi, Terhi 2012. Totuus taloudestasi. Talentum oy, Helsinki.

Nevala, Tapio & Tolvanen, Yrjö & Sirén, Mauri & Haulos, Sakari 2021. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2021. 11. painos. Suomen kiinteistönvälittäjät ry, Helsinki.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Alma talent, Helsinki.

Pankkiasiat.fi. Korkoputki. <https://pankkiasiat.fi/korkoputki>. Viitattu 26.2.2023.

Paukkeri, Marica 2021. Vuokranantaja kieltäytyy vuokraamasta asuntoa miesparille ja romaniperhe jää ilman kotia –syrjintäyhteydenottojen määrä kasvoi. <https://yle.fi/a/3-12038475>. Viitattu 7.1.2023.

Pietiläinen, Jari 2018. Karu muutos vuokra-asunnoissa Vantaalla –”Ihmisten elämänhallinta on nyt hukassa”. Länsiväylä 28.9.2018. Päivitetty 27.4.2020. <https://www.lansivayla.fi/paikalliset/1353100>. Viitattu 19.2.2023.

Raami, Asta 2016. Älykäs intuitio- ja miten käytämme sitä. S&S, Helsinki.

Rakennuslehti. Ympäristöarvot ohjaavat myös asunnonvalintaa. <https://www.rakennuslehti.fi/mainos/ymparistoarvot-ohjaavat-myos-asunnonvalintaa/>. Viitattu 15.3.2023.

Rantanen, Lasse 2007. Mistä on hyvät lehdet tehty? Hill and Knowlton Finland Oy. Helsinki.

Rimmi, Riitta 2017. Vahingonteko vuokra-asunnossa: kuka korvaa kun vakuus ei riitä? Taloustaito 5.4.2017. <https://www.taloustaito.fi/koti/vahingonteko-vuokra-asunnossa--kuka-korvaa-kun-vakuus-ei-riita/#570abe80>. Viitattu 26.2.2023.

Roininen, Petri 2018. Asunto –elämäsi tärkein sijoitus. Alma talent, Helsinki.

Sammalisto, Sampo & Asunmaa, Antti 2021. Viisas pääsee vähemmällä taloussakin. Kauppakamari, Helsinki.

Sijoitusasunnot.com. Asunnon vuokraaminen –9 vinkkiä, joiden avulla vuokraat asunnon jopa alle tunnissa! <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/asunnon-vuokraaminen/>. Viitattu 29.1.2023.

Sjögren, Mikko & Hikipää, Ilkka 2014. Vaurastumisen reseptit – oma talous hal-
tuun. Kauppakamari, Helsinki.

Skarra, Elina 2023. Hamstraus voi oikeuttaa purkamaan vuokrasopimuksen.
Vuokranantaja (1), 46.

STT Viestintäpalvelut Oy 2017. Vuokralainen tuhosi asunnon –kuka korvaa?
[https://www.sttinfo.fi/tiedote/vuokralainen-tuhosi-asunnon-kuka-korvaa?pub-
lisherId=69817318&releaseld=69871998](https://www.sttinfo.fi/tiedote/vuokralainen-tuhosi-asunnon-kuka-korvaa?publisherId=69817318&releaseld=69871998). Viitattu 26.2.2023.

Suomen Asiakastieto Oy. Luottotietolakiin muutoksia: Maksetut maksuhäiriömer-
kinnät alkavat poistua 1.12.2022. [https://www.asiakastieto.fi/omatieto/fi/artikke-
lit/20220513081500](https://www.asiakastieto.fi/omatieto/fi/artikke-
lit/20220513081500). Viitattu 22.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry a. Asuntosijoittaminen. [https://vuokranantajat.fi/asun-
tosijoittaminen/](https://vuokranantajat.fi/asun-
tosijoittaminen/). Viitattu 1.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry b. Asuntosijoittamisen riskit. [https://vuokrananta-
jat.fi/tietopankki/asuntosijoittamisen-riskit/](https://vuokrananta-
jat.fi/tietopankki/asuntosijoittamisen-riskit/). Viitattu 2.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry c. Vuokralaisen valinta. [https://vuokranantajat.fi/vuok-
raus/vuokrasuhteen-aloittaminen/vuokralaisen-valinta/](https://vuokranantajat.fi/vuok-
raus/vuokrasuhteen-aloittaminen/vuokralaisen-valinta/). Viitattu 2.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry d. Vuokra-aika. [https://vuokranantajat.fi/vuok-
raus/vuokrasopimus/vuokra-aika/](https://vuokranantajat.fi/vuok-
raus/vuokrasopimus/vuokra-aika/). Viitattu 21.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry e. Irtisanominen. [https://vuokranantajat.fi/vuok-
raus/sopimuksen-paattyminen/irtisanominen/](https://vuokranantajat.fi/vuok-
raus/sopimuksen-paattyminen/irtisanominen/). Viitattu 15.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry f. Purkaminen. [https://vuokranantajat.fi/vuokraus/so-
pimuksen-paattyminen/purkaminen/](https://vuokranantajat.fi/vuokraus/so-
pimuksen-paattyminen/purkaminen/). Viitattu 15.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry g. Häätö. [https://vuokranantajat.fi/vuokraus/sopimuk-
sen-paattyminen/haato/](https://vuokranantajat.fi/vuokraus/sopimuk-
sen-paattyminen/haato/). Viitattu 15.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry h. Yhteisöllinen asuminen lisääntyy tulevaisuudessa.
[https://vuokranantajat.fi/lehdet/yhteisollinen-asuminen-lisaantyy-tulevaisuu-
dessa/](https://vuokranantajat.fi/lehdet/yhteisollinen-asuminen-lisaantyy-tulevaisuu-
dessa/). Viitattu 21.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry i. Luottotiedot. [https://vuokranantajat.fi/vuok-
raus/vuokrasuhteen-aloittaminen/luottotiedot/](https://vuokranantajat.fi/vuok-
raus/vuokrasuhteen-aloittaminen/luottotiedot/). Viitattu 3.1.2023, 22.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry j. Takaus. [https://vuokranantajat.fi/tietopankki/ta-
kaus/](https://vuokranantajat.fi/tietopankki/ta-
kaus/). Viitattu 15.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry k. Vakuutukset. <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimus/vakuutukset/>. Viitattu 14.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry l. Asunnon kunto ja remontit. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/asunnon-kunto-ja-remontit/>. Viitattu 2.1.2023.

Suomen Vuokranantajat ry m. Vuokralainen hankki vuokra-asunnon ilman aikomustakaan maksaa vuokraansa –tuomittiin petoksesta. Päivitetty 15.6.2020. <https://vuokranantajat.fi/uutiset/vuokralainen-hankki-vuokra-asunnon-ilman-ai-komustakaan-maksaa-vuokraansa-tuomittiin-petoksesta/>. Viitattu 26.2.2023.

Suomen Vuokranantajat ry n. Muuttopäivä. <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/muuttopaiva/>. Viitattu 28.2.2023.

Suomen Vuokranantajat ry o. Vuokrausilmoitus. <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/vuokrausilmoitus/>. Viitattu 25.2.2023.

Suomen Vuokranantajat ry 2019. Vuokrakodin huolto-opas. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

Talous- ja velkaneuvonta. Tarkista luottotietosi. Päivitetty 1.12.2022. <https://oikeus.fi/talousjavelkaneuvonta/fi/index/laskutmyohassa/maksuhairiomer-kinta/omatluottotiedot.html>. Viitattu 20.2.2023.

Talousviisas.fi. Vuokrattavuus ja vuokralaiset. 2018. <https://www.talousviisas.fi/sijoitusasunto-ja-asuntosijoittaminen/>. Viitattu 23.4.2023.

Ulosottolaitos. Tietoa velkojalle. Päivitetty 11.12.2020. <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/tietoaulosotosta/tietoavelkojalle.html>. Viitattu 27.2.2023.

Vero a. Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut –voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>. Viitattu 21.1.2023.

Vero b. Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/#vahennykseta>. Viitattu 21.1.2023.

Vuokraturva a. Vuokraamme asuntosi puolestasi. <https://www.vuokraturva.fi/vuokranantajalle/vuokravalitys>. Viitattu 16.1.2023.

Vuokraturva b. Vuokrasopimuksen päättyminen. <https://www.vuokraturva.fi/tietopankki/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/vuokrasopimuksen-paattyminen>. Viitattu 27.2.2023.

Välimäki, Matti 2023. Taloyhtiö laati asukaslähtöisen strategian. Vuokranantaja (1), 39-40.

Ympäristöministeriö. Ennakointi ja varautuminen. <https://ym.fi/ennakointi-ja-varautuminen>. Viitattu 14.1.2023.

ESITIETOLOMAKE

Nimi _____

Henkilötunnus _____

Osoite _____

Puhelinnumero _____

Työ- tai opiskelutiedot _____

Mukana muuttavat henkilöt _____

Lemmikit _____

Tupakointi _____

Muuta _____

Liitteet **Liite 4 Asuinhuoneiston vuokrasopimus (malli)**

Liite 4 Asuinhuoneiston vuokrasopimus (malli)

ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA/VUOKRANANTAJAT

Nimi	
Nimi	
Osoite	Y-tunnus tai henkilötunnus
	Puhelin
Sähköposti	
Ensimmäinen yhteydenottotapa	Yhteysthenkilö sopimussuhteen aikana

2. VUOKRALAINEN/VUOKRALAISET

Nimi	
Nimi	
Osoite	Y-tunnus tai henkilötunnus
	Puhelin
Sähköposti	
Ensimmäinen yhteydenottotapa	Yhteysthenkilö sopimussuhteen aikana

3. VUOKRAUSKOHDTE

Osoite	Huoneiden lukumäärä	Pinta-ala noin m ²
Vuokralaisen yksinomaissessa käytössä olevat muut tilat		Vuokralaisen käytössä olevat yhteiset tilat
Huoneisto on uudiskohde tai kokonaan peruskorjattu, eikä huoneistossa ole asumisen jälkiä.		
Huoneisto on valokuvattu, ja huoneistosta otetut valokuvat ovat tämän sopimuksen liitteenä. Liitteen numero:		
Huoneiston kunnosta vuokrasuhteen alkaessa ja päättyessä sekä kunnossapidosta vuokrasuhteen aikana on sovittu erillisessä liitteessä. Liitteen numero:		

4. VUOKRA-AIKA (valitse A- tai B-vaihtoehto)

<input type="checkbox"/> A. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus Sisäänmuuttopäivä Irtisanomisajan alkamispäivä lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on vastaanotettu. Irtisanomisajan alkamispäivästä on sovittu toisin ja irtisanomisajan ensimmäinen mahdollinen alkamispäivä on ____/____/20____. Tämän jälkeen irtisanomisajan alkamispäivä lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on vastaanotettu. Mahdollisesta sopimuksen ennakkaistuksesta päätymisestä on lisäksi sovittu seuraavaa:	<input type="checkbox"/> B. Määräaikainen sopimus Sisäänmuuttopäivä Määräaikainen sopimus päättyy ____/____/20____. Määräaikaisesta sopimuksesta ei voida kesken vuokrakauden irtisanoa. Tuomioistuimien voi kuitenkin myöntää vuokralaiselle tai vuokranantajalle irtisanomisoikeuden AHVL 55 §:n perusteella.
--	--


5. MUUTTOPÄIVÄ (rastita ainoastaan yksi kohta)

<input type="checkbox"/> Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä (AHVL 68 §). Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet huoneistosta vuokranantajan käytettäväksi. Muuttopäivää seuraavana päivänä vuokralaisen on jätettävä huoneisto tyhjänä ja siivottuna kokonaan vuokranantajan hallintaan.
<input type="checkbox"/> Muuttopäivästä on sovittu toisin. Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin huoneisto on luovutettava tyhjänä ja siivottuna kokonaan vuokranantajan käytettäväksi.
<input type="checkbox"/> Muuttopäivästä on sovittu toisin. Muuttopäivä on ____ (järjestysnumero) päivä sopimuksen päättymisen jälkeen.

6. VUOKRA

€/kk	Eräpäivä	Vuokranmaksutili
	<input type="checkbox"/> kuukauden toinen päivä <input type="checkbox"/> muu päivä, mikä	
Viivästyskorke peritään voimassa olevan korkolain mukaan.		
Viivästyskoroksi on sovittu ____ %.		
Vuokranmaksun yhteydessä suoritettavat erilliskorvaukset:		
Vesimaksu: _____ €/hlö/kk	Mikäli yhteistä otetaan käyttöön kulutukseen perustuva vesilaskutus, määrätty vesimaksu jatkossa kulutuksen mukaan.	Vesimaksu määräytyy kulutuksen mukaan. Ennakkomaksun määrä on _____ €/hlö/kk. Vuokranantaja toimittaa tasauslaskun vähintään kerran vuodessa.
Autopaikkamaksu _____ €/kk	Kohteessa on sähkölämmitys. Lämmityssähköstä on sovittu seuraavaa:	Vuokralainen maksaa taloussähkön kulutuksen perusteella suoraan energialaitokselle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.
Muu, mikä		
Vuokralainen saa asumistukea ja haluaa, että tuen myöntäjä maksaa suoritukset edellä mainituille vuokranmaksutileille. Vuokralainen antaa tämän sopimuksen allekirjoituksella valtuutuksen tuen maksamisesta suoraan vuokranantajalle. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokralaiselle, mikäli asumistuessa tapahtuu muutoksia.		

Kiinteistömedia Oy
Lomake nro 402



6 418393 004026 >

Täyttöohjeet ovat lomakkeen
kääntöpuolella

Jälkipainos kielletään
11/2020

502 LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA – KOMMENTAARI

Kuva 1. Vuokrasopimus pohja (Kanerva & Kuhanen & Ahsanullah 2021, 502).

Liitteet **Liite 4 Asuinhuoneiston vuokrasopimus (malli)**

7. VAKUUS

Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi toimitetaan vakuus.	Vakuuden antaja <input type="checkbox"/> Vuokralainen <input type="checkbox"/> Vuokranantaja	Vakuus on asetettava ennen asunnon hallinnan luovuttamista ja viimeistään _____/____/20____
Vakuus määrätään _____ €, maksetaan tilille _____		
Vakuus määrätään _____ €, on maksettu käteisenä ja siitä on annettu kuitti.		
Vakuus määrätään _____ €, talletetaan tilille ja talletuksesta annetaan talletustodistus vakuudensaajalle.		
Vakuutena on annettu henkilötakaus, josta on sovittu erikseen. Liite nro _____	Muu vakuus, mikä: _____	

Vakuudesta kertyvä tuotto kuuluu tilinomistajalle. Vuokranantaja ei maksa käteisvakuudelle korkoa. Vakuus on voimassa myös uuden vuokranantajan hyväksi. Kulloinkin vuokranantaja vastaa vuokrasopimuksen mukaisen vakuuden palauttamisesta vuokralaiselle riippumatta siitä, onko vakuutta siirretty uudelle omistajalle.

8. VUOKRAENNAKKO

<input type="checkbox"/> Vuokralainen maksaa vuokraennakkoa.	Syy ennakkovuokran perimiseen _____	Vuokraennakon määrä _____	Vuokraennakon maksupäivä _____
--	-------------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Vuokraennakko hyvitetään:
 vuokrasuhteen ensimmäisistä vuokrista vuokrasuhteen viimeisistä vuokrista vuokrakauden aikana. Vuokralainen ilmoittaa etukäteen, milloin hän haluaa hyödyntää maksetun ennakon.

9. VUOKRAN KOROTTAMINEN

<input type="checkbox"/> Vuokraa korotetaan vuosittain _____ (pvm) _____ prosentilla.
<input type="checkbox"/> Vuokraa korotetaan vuosittain _____ (pvm) _____ eurolla.
<input type="checkbox"/> Vuokraa korotetaan vuosittain _____ (pvm) _____ indeksin mukaan. Sopimuksen tekohetkellä perusindeksin pisteluku on _____.
Tarkistusindeksi on tarkistusajankohdanta tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku.
<input type="checkbox"/> Vuokraa korotetaan vuosittain _____ (pvm) muulla perusteella. Muu peruste: _____

Tämän sopimuksen kohdassa 6 mainitut erilliskorvaukset korotetaan seuraavalla tavalla:

<input type="checkbox"/> Vesimaksu korotetaan vuosittain _____ (pvm) taloyhtiön yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti. Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle taloyhtiön päättämän vesimaksun suuruuden.
<input type="checkbox"/> Autopaikkamaksua korotetaan vuosittain _____ (pvm). Korotuksen peruste: _____
<input type="checkbox"/> Muun erilliskorvauksen korotus. Erilliskorvaus mistä: _____, Erilliskorvausta korotetaan vuosittain _____ (pvm). Korotuksen peruste: _____

Mikäli vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa tai muita erilliskorvauksia edellä sovitulla perusteella, hänen on suositeltavaa ilmoittaa niistä vuokralaiselle kirjallisesti. Samalla on ilmoitettava uusi vuokra, erilliskorvauksen määrä ja niiden voimaantuloajankohta.

10. MUUTOSTYÖT

Lain mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustyötä vuokratilassa ilman vuokranantajan lupaa. Tällaisina luvanvaraisina töinä pidetään muun muassa maalausta, tapetointia ja kiinteiden kalusteiden vaihtamista. Jos vuokralainen saa vuokranantajalta luvan tehdä huoneistossa muutos- tai korjaustyötä, on tätä ennen sovittava kirjallisesti työn ja materiaalien korvaamisesta.

Muutostöistä ja niiden korvaamisesta on sovittu erikseen, erillisessä liitteessä.

11. MUUT HUONEISTON KÄYTTÖÄ KOSKEVAT ERITYISET EHDOT

Huoneiston käytöstä on lisäksi sovittu seuraavaa:

<input type="checkbox"/> Vuokralaisella tulee koko vuokrasuhteen ajan olla kotivakuutus.	Tupakointi on kielletty <input type="checkbox"/> huoneistossa <input type="checkbox"/> huoneistoparvekkeella.
--	---

Kotieläimet huoneistossa
 ovat sallittuja eivät ole sallittuja. Kotieläimistä on sovittu seuraavaa: _____

Muut ehdot: _____

Liitteen numero: _____

12. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 481/1995) siihen tehtyine muutoksineen. Vuokrasuhteessa noudatetaan myös alalla hyväksyttyä Hyvää vuokratapaa.	
Tämä vuokrasopimus on laadittu ja allekirjoitettu kahtena samanasaisena alkuperäiskappaleena, yksi kummallekin osapuolelle. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen oikeutensa vuokrata huoneisto perustuu.	
Paikka ja sopimuksen alkamispäivä _____	
Vuokranantajan allekirjoitus ja nimenselvennys _____	Vuokralaisen allekirjoitus ja nimenselvennys _____

Kiinteistömedia Oy
Lomake nro 402

Täyttöohjeet ovat lomakkeen kääntöpuolella

Jälkipalnos kielletään 11/2020

LIITEISTÖ-MEDIA OY

LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA – KOMMENTAARI 503

Kuva 2. Vuokrasopimus pohja (Kanerva & Kuhanen & Ahsanullah 2021, 503).

ASUNNON ALKU-/LOPPUKATSELMUS

Vuokralainen

Yhteystiedot

Vuokranantaja

Yhteystiedot

Asunnon osoite

Puutteet

Tarkastuspäivämäärä

Avainten määrä

Kuvia liitteenä

kyllä / ei

Päiväys ja allekirjoitukset

Nimenselvennys

Nimenselvennys

Kysymykset vuokranantajille

1. Minkä koet itsellesi tärkeimmäksi kriteeriksi vuokralaisen valinnassa?
2. Mitä keinoja käytät vuokralaisen valinnassa/hakijoiden arvioinnissa?
3. Mitkä ovat suurimmat riskit vuokranantajan valitessa hakijoista uutta vuokralaista?
4. Oletko koskaan epäonnistunut vuokralaisvalinnassa? Mitä tästä aiheutui?

Asuntosijoittaja 1:

- Asuntoja yhdessä puolison kanssa vuokrauskäytössä 11 joista 4 yrityksellä ja 7 henkilökohtaisesti.
- Ensimmäinen asunto jätetty vuokralle 3/2018, omassa käytössä ollut omakotitalo, joka ostettu 2014.

Asuntosijoittaja 2:

- Vuokranantajana n. 3 vuotta
- Miehen kanssa yhteisiä asuntoja yhteensä 8 tällä hetkellä.

Kysymykset isännöitsijälle

1. Minkä koet tärkeimmäksi kriteeriksi uuden asukkaan valinnassa? Entä mitä keinoja kehottaisit käyttämään hakijoiden arvioinnissa?
2. Mitkä ovat suurimmat riskit uutta vuokralaista valittaessa?
3. Minkälaisia tilanteita on syntynyt väärin tehdystä vuokralaisvalinnoista?

Isännöitsijä:

- Toimii isännöitsijänä Asuntopehtoorilla.
- Kokemusta isännöinnistä vuodesta 2017 asti

Opas vuokralaisen valintaan



8. TOUKOKUU

Metropolia AMK

Tekijä: Nella Enberg

Aluksi

Suomessa on noin 300.000 yksityisten vuokranantajien tarjoamaa vuokra-asuntoa. Asunnoille onkin suuri tarve, sillä noin 1/3 Suomen asukkaista asuu vuokralla. Aloitteleva vuokranantaja saattaa joutua haastavaan tilanteeseen asuntosijoitustoiminnan riskien toteutuessa. Huonosti tehty vuokralaisvalinta altistaa vuokranantajat unettomille öille. Tilanteessa, jossa sijoitusasuntolainan vakuudeksi on asetettu oma koti vailla riittävän suurta puskuria, on vuokralaisvalinnalla vielä entistäkin suurempi vaikutus.

Vuokraustoiminta on pohjimmiltaan asiakaspalvelua sekä toimivan ja turvallisen kodin tarjoamista asukkaille. Parhaimmillaan asukas viihtyy kodissaan pitkään siitä hyvää huolta pitäen ja vuokransa maksaen. Tähän ihanteelliseen tilanteeseen pääsy vaatii kuitenkin huolellista asukasvalintaprosessia ja vuoropuhelua hakijan kanssa.

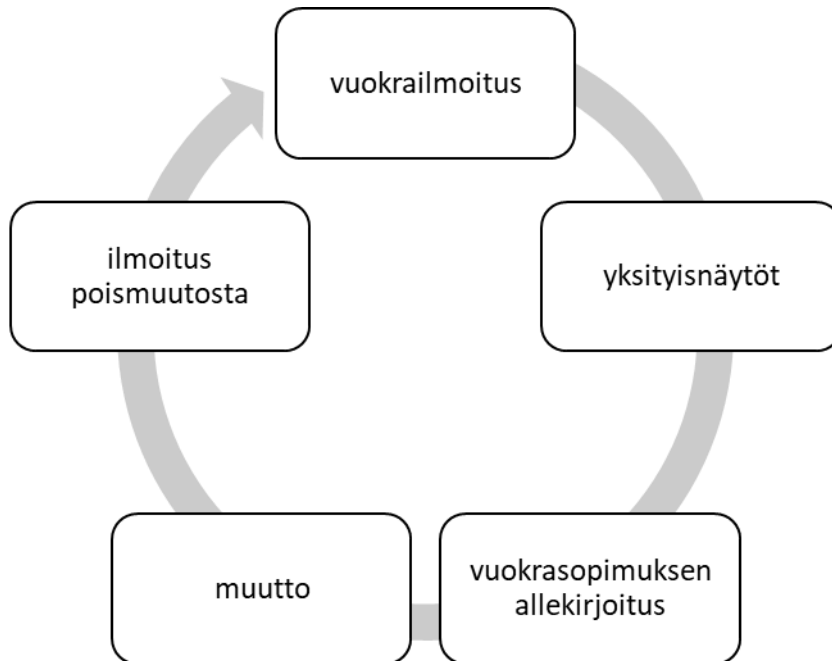
Tämä opas on kirjoitettu helpottamaan aloittelevan asuntosijoittajan alkutaivalta, erityisesti asunnon vuokrausprosessia. Oppaassa käsitellään koko asunnon vuokrauksen prosessi asuntoilmoituksen tekemisestä vuokralaisen lopulliseen valintaan sekä siihen liittyvät erityiskysymykset 9 eri pääteeman kautta.

Opasta varten olen haastatellut kokeneita asuntosijoittajia sekä isännöitsijää heidän kokemuksistaan vuokralaisvalintaan liittyen. Heidän ajatuksiaan löytyy oppaasta sitaatteina tuomassa lisää käytäntöä ja elävän elämän esimerkkejä prosessin eri vaiheisiin.

Toivon, että tämän oppaan avulla saat luotua itseesi uskoa ja uskallat kenties ottaa ensimmäisen askeleen kohti toimivaa vuokranantajuutta.

Ystävällisin terveisin Nella Enberg, Lohjalla toukokuussa 2023

1. Vuokrausprosessi



Vuokrausprosessi toistaa aina samaa kaavaa. Prosessi lähtee aina liikkeelle vuokrailmoituksesta.

Vuokrailmoituksesta kannattaa tehdä yhdellä kerralla niin hyvä, että sitä voi käyttää tarvittaessa uudelleen. Hyvästä ilmoituksesta löytyy vähintään seuraavat asiat:

- Tarkat tiedot kohteesta, mukaan lukien vuokran suuruus, asunnon koko ja huoneluku sekä asunnon kunto
- Selkeät ja runsaat, mielellään valoisaan aikaan otetut kuvat
- Pohjapiirustus
- Erillismaksut (esimerkiksi vesi, sähkö, autopaikka tai saunavuoro)
- Muut tiedot: vaaditaanko sopimusvakuus, luottotiedot sekä kotivakuutus, sopimuksen kesto, mahdolliset rajoitukset (eläimet, tupakointi)
- Muut käytettävissä olevat tilat, esimerkiksi pesutupa ja verkkokellari
- Asunnon vapautumisajankohta
- Lähialueen palvelut
- Vuokranantajan yhteystiedot ja toivottu yhteydenottotapa- ja aika.

Kun kiinnostuneista hakijoista on hakemusten ja mahdollisen esitetietolomakkeen täytön jälkeen valittu itselle parhaat vaihtoehdot, on aika järjestää yksityisnäyttö jokaisen kanssa. Yksityisnäytöllä hakijalta voi kysyä:

- Mahdollista työ- tai opiskelupaikkaa
- Syytä vanhasta asunnosta pois muutolle
- Kuinka pitkään on suunnitellut asuvansa asunnossa
- Luottotietojen tilaa
- Miten on suunnitellut maksavansa sopimusvakuuden
- Kiinnostuksen kohteita tai harrastuksia
- Onko muuttamassa yksinään, mikäli ei, asuntoon muuttavien henkilöiden henkilötunnukset (lasten syntymävuodet).

” Uuden asukkaan valinnassa tärkein kriteeri on pyytää referenssit ja tarkistaa taustat mm. edelliseltä vuokranantajalta ja isännöitsijältä.”

-Isännöitsijä kuuden vuoden kokemuksella-

On hyvä muistaa, että on myös asioita, joita ei hakijalta ole soveliasta kysyä tai sen perusteella tehdä asukasvalintaa. Muutoin vuokranantaja syyllistyy syrjintään.

Näitä asioita ei ole soveliasta hakijalta kysyä:

- Uskonto tai vakaumus
- Alkuperä tai kansalaisuus
- Seksuaalinen suuntautuminen
- Vammaisuus.



Kun hakijoista on valittu sopivin vaihtoehto, on aika allekirjoittaa vuokrasopimus. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista on ehdottoman tärkeää tarkistaa hakijan henkilöllisyys voimassa olevasta henkilöllisyystodistuksesta. Myös luottotiedot tulee olla tarkistettuina etukäteen.

” Potentiaaliset hakijat haastatellaan puhelimitse, jolloin puolin ja toisin voidaan tarkentaa tietoja ja kysellä lisää”

-Vuokranantaja kolmen vuoden kokemuksella -

Tarkista lisäksi, että sopimus sisältää nämä asiat:

- **Vakuuden maksun eräpäivä, jonka jälkeen vuokrasopimus purkautuu**
- **Avainten luovutus ja asunnon hallinta, siirtyvät uudelle asukkaalle vasta vakuuden ja 1. kuun vuokran maksun jälkeen**
- **Kotivakuutus vastuuosineen**
- **Sopimuksen päättymispäiväksi merkitään AHVL:sta poikkeava muuttopäivä**
- **Sopimuksen mahdollinen voimassaoloaika, määräaikainen/toistaiseksi voimassa oleva**
- **Ennen muuttoa on aiheellista tehdä asunnon kirjallinen alkukatselmus, jonka kumpikin osapuoli allekirjoittaa. Alkukatselmus liitetään vuokrasopimuksen liitteeksi.**

Tärkeimmäksi kriteeriksi vuokralaisen valinnassa koen tiedon siitä, miten hakija maksaa vuokran, ja tätä kautta punnitsen hakijan maksukykyä. Kokonaisuus kuitenkin ratkaisee vuokralaisen valinnassa.

-Asuntosijoittaja viiden vuoden kokemuksella -

Vuokraustoiminnan tärkein osuus on oikean vuokralaisvalinnan teko. Valinnassa on osattava ottaa huomioon monia kriteereitä. Mikäli kriteerit täyttävää vuokralaista ei hakijoista löydy, on vuokranantajan uskallettava olla vuokraamatta asuntoa. Tyhjä kuukausi tulee usein huomattavan paljon edullisemmaksi kuin epäonnistuneen vuokralaisvalinnan mukanaan tuomat ongelmat.



2. Vuokralaisen ominaisuudet

Kun lähdet valitsemaan hakijoista itsellesi parasta vuokralaista, on hyvä kartoittaa ensin valintakriteerisi. Hyvä vuokralainen hoitaa velvoitteensa ajallaan pitäen huolta asunnosta kuin se olisi hänen omansa. Asukas viihtyy asunnossa pitkään antaen myös muille taloyhtiössä asuville mahdollisuuden nauttia omista kodeistaan pitämällä huolta kotirauhasta.

Parhaan vuokralaisen valinta on helpointa varmistaa järjestämällä potentiaalisen hakijan kanssa yksityisnäyttö, johon on varattu tarpeeksi aikaa. Hakijaa voi pyytää täyttämään etukäteen esitietolomakkeen, jonka avulla on mahdollista tehdä jo ensimmäinen karsinta hakijoista. Yksityisnäytöllä on mahdollisuus haastatella hakijaa ja saada varmuus, että hakijan ja vuokranantajan ajatukset asumisesta ovat samansuuntaiset. Lisävarmuutta voit saada pyytämällä edelliseltä vuokranantajalta suosituksia.



3. Vuokrasopimuksen teon mahdollisia esteitä

Vuokrasopimuksen tekoa kannattaa tarkoin harkita ja matalalla kynnyksellä jopa jättää tekemättä tilanteessa, jossa hakijan luottotiedoissa näkyy merkintöjä, jotka viittaavat joko yksityiseen



henkilöön tai vuokrayhtiöön. Tämä on selvä merkki vuokrien maksamatta jättämisestä ja siten varoitussignaali, jota ei vuokranantajan tule sivuuttaa.

Mielenterveys- ja päihdeongelmat tuovat omat vaikeutensa vuokrasuhteen onnistumiseen, sillä ongelmaisten ihmisten elämänhallinta voi pettää, jolloin asunnosta ja velvoitteiden hoidosta huolehtiminen eivät ole asukkaan ensimmäisiä huolenaiheita.

Hakijalla saattaa olla asiat asuntoon muuttaessaan täysin kunnossa, mutta myöhemmin esimerkiksi sairauden tai työttömyyden aiheuttamat taloudelliset ongelmat voivat vaikeuttaa vuokralaisen arjesta selviytymistä.

” Myös mielenterveyshäiriöt aiheuttavat haasteita esimerkiksi siivottomuuden myötä ja asuntoon voi tulla jopa tuholaisia kuten luteet, mutta niistä jätetään ilmoittamatta. Ongelma saattaa kasvaa isoksi ennen kuin siihen tiedetään puuttua.”

-Isännöitsijä kuuden vuoden kokemuksella -

Vuokramarkkinoilla on myös epärehellisiä vuokralaisia, joilla ei alun perinkään ole aikomustakaan hoitaa velvoitteitaan. He ovat usein malttamattomasti vuokraamassa asunnon kiireellä ja jopa sitä näkemättä. He tietävät omat oikeutensa, lait ja tavat, joilla esimerkiksi häätöä saa pitkitettyä. Onkin ehdottoman tärkeää aina esitellä asunto jokaiselle harkinnan arvoiselle hakijalle ja nähdä hakija. Hakijat pääsevät näkemään asunnon ja vuokranantaja pääsee haastattelemaan hakijat rauhassa.

” Vuokralaisen valinnassa tärkeimmäksi kriteeriksi koen hakijan vuokranmaksukyvyyn suhteessa asunnon vuokraan.”

-Asuntosijoittaja kuuden vuoden kokemuksella -

Luottotiedottoman hakijan kanssa tulee käyttää erityistä varovaisuutta ja harkintaa. Luotto-tiedotonkin voi olla erinomaisen hyvä, luotettava ja pitkäaikainen vuokralainen. On kuitenkin tärkeää varmistaa luottotietomerkintöjen lähde ja määrä ja se että hakijan omat puheet vastaavat luottotietolistan maksuhäiriömerkintöjä.



4. Asunnon ja taloyhtiön kunto ja sijainti

Asunnon remontointi ei automaattisesti tarkoita korkeampaa vuokraa. Remontoituun ja hyväkuntoiseen asuntoon kuitenkin hakeutuu todennäköisesti enemmän hyviä hakijoita, joista valita itselle sopivin vaihtoehto. Remontoidun asunnon hakijoiden maksukykykin saattaa olla korkeampi verrattuna peruskuntoisen asunnon hakijoihin.

Mikäli vuokrattava asunto ei ole aivan keskeisellä paikalla, on asunnon kunnolla vielä enemmän merkitystä.

Asuntoa ei kuitenkaan kannata yliremontoida, sillä joissain tapauksissa liian korkea vuokra joko karkottaa hyvät vuokralaiset kokonaan tai aiheuttaa jatkuvaa vuokralais-

ten vaihtumista heidän hakeutuessaan lyhyen ajan kuluttua kohtuullisemman hintaisiin vuokra-asuntoihin.



” Naapurit kärsivät, jos vuokralainen viettää häiritsevää elämää. Pahimmillaan koko yhtiön turvallisuus järkkyy ja yhtiölle tulee kuluja (käräjäoikeus haastemiehet, ilkivalta, vartiointi, kameravalvonta, huollon kulut) vuokralaisen takia.”

-Isännöitsijä kuuden vuoden kokemuksella -

Asunnon kunnan lisäksi viihtyisyyteen vaikuttaa taloyhtiön ja asuinalueen asukaspoija. Yleisesti ottaen alueet, joissa on paljon vuokrataloja, ovat rauhattomampia, kuin alueet, joissa edes osa taloista on omistusasujien asuttamia. Rauhattomuus vaikuttaa asukkaiden asunnossa viihtymiseen vähentävästi ja vuokra-aikoja lyhentävästi. Rauhalliseen ja viihtyisään taloyhtiöön on aina merkittävästi helpompaa saada maksukykyisiä vuokralaisia.

Asuinalueet ja taloyhtiöt, joihin on tehty useita epäonnistuneita vuokralaisvalintoja, ovat vaarassa saada mainehaittaa ongelmavuokralaisten vuoksi. Ongelmavuokralaiset heikentävät asuntojen ja taloyhtiöiden kuntoa ja rauhaa. Huono maine vaikuttaa asunnon vuokrattavuuteen. Tällä on alentava vaikutus vuokrapyynteihin ja sitä kautta lopulta mahdollisesti myös asunnon myytävyyteen ja hintaan. Tästä syystä jo asuntoa vuokrattavaksi hankkiessa on tärkeää tuntea alue, joista asuntoa on ostamassa. Sijainti onkin asunnon valinnassa tärkein kriteeri.



5. Vuokralaisen elämäntilanne

Vuokralaisten elämäntilanteet ja heidän asumistarpeensa vaihtelevat. Vaikka asukkaat voidaan jakaa ryhmiin, on hyvä muistaa, että kokonaisuus ratkaisee. Kärjistetyksi asukkaat voi jakaa seuraaviin ryhmiin:



Alaikäiset

- Alaikäisten kanssa sopimusta tehdessä täytyy varmistua huoltajien suostumuksesta sopimuksen tekoon
- Suostumus annetaan joko allekirjoittamalla vuokrasopimus tai erillinen liite, joka liitetään vuokrasopimukseen
- Myös alaikäisen tulee allekirjoittaa vuokrasopimus
- Vaikka huoltajat allekirjoittavat vuokrasopimuksen, heistä ei tule automaattisesti maksuvelvollisia. Nuori on itse vastuussa vuokralaisen velvoitteista
- Huoltajia voi kuitenkin pyytää allekirjoittamaan takaussopimuksen.

Opiskelijat

- Opiskelijat hakevat asuntoa loppukesästä
- On perusteltua tehdä määräaikainen sopimus päättymään heinäkuun loppuun
- Vuokranmaksu suhteellisen varmaa tukien myötä
- Opiskelijat eivät ole varsinaisesti pitkäaikaisia vuokralaisia.

Työssä käyvät nuoret

- Pääsääntöisesti hyviä ja maksukykyisiä vuokralaisia
- Asunnon vaatimustaso kovempi kuin toisilla ryhmillä
- Eivät ole välttämättä erityisen pitkäikäisiä vuokralaisia
- Määräaikaisen vuokrasopimuksen avulla voi minimoida riskiä.

Keski-ikäiset

- Pitkäaikaisia vuokralaisia, etenkin jos lasten koulut ja kodit lähellä
- Yleisesti hakevat isompia asuntoja mutta myös pienempiin heistä löytyy tulijoita esimerkiksi pienempien asuinkulujen tarpeen myötä.

Eläkeläiset

- Sopivan asunnon löytyessä pitkäaikaisia vuokralaisia
- Tunnollisia ja velvoitteensa ajallaan hoitavia
- Eläkeläiset ovat tulevaisuudessa kasvava vuokralaisryhmä
- Kasvuun hyvä vastata tarjoamalla heidän tarpeitaan vastaavia asuntoja.

Luottotiedottomat

- Ennen vuokrausta tulee käyttää tarkkaa harkintaa
- Maksuhäiriömerkintöjen laatu, määrä ja tuoreus tulee tarkistaa
- Luottotiedoton voi olla luotettava ja pitkäaikainen vuokralainen ja saatuaan asunnon haluaa pitää asunnosta hyvää huolta ja hoitaa velvoitteensa ajallaan.



6. Vuokralaisen tulot ja luottotiedot

Vuokralaisen tulot on hyvä tarkastaa jo vuokrausprosessin alussa, jolloin voit varmistua hakijan maksukyvyistä. Hakijaa voi pyytää toimittamaan esimerkiksi palkkakuitin tai todistuksen hänelle maksetuista tuista.

Luottotietojen tarkastus on ehdottoman tärkeä osa vuokralaisen valintaprosessia. Tarkastamalla luottotiedot minimoit vuokralaisvalinnan tekemisen riskiä merkittävästi. Kyselyn tekeminen on maksullista, mutta pieni hinta verrattuna menetettyihin vuokrasaateviin.

Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenenä saat kyselyn jäsenhintaan. Kustannus on verovähennyskelpoinen. Mikäli vakuuden tilalla käytetään omavelkaista takaajaa, myös takaajan luottotiedot tulee tarkastaa ennen vuokrasopimuksen ja takaussopimuksen tekoa.



7. Sopimusvakuus

Sopimusvakuutta käytetään suojaamaan vuokranantajaa tilanteessa, jossa vuokrasuhteen päättyessä vuokrat ovat jääneet maksamatta tai asunnon kunnosta ei ole pidetty riittävää huolta. Luottotietokyselyn ohella sopimusvakuuden asettaminen on tärkeä osa vuokranantajan riskienhallintaa.

Vakuuden määrä on normaalisti 1-2 kuukauden vuokraa vastaava summa. Kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa on maksimi, pois lukien omavelkainen takaus, jossa ei ole maksimirajaa. Vuokrasuhteen päättyä vakuus tulee palauttaa viipymättä, ellei perusteita sen käyttämiseen ole.



On useita eri tapoja hoitaa sopimusvakuus

- Käteinen raha vuokranantajan tilille, jossa varat pidettävä koko vuokrasuhteen ajan
- Erillinen vuokravakuustili
- Omavelkainen takaus
- Kelan myöntämä maksusitoumus
- Erikseen ostettava vakuus, jonka esimerkiksi Igglo tarjoaa.

”Vakuuden toivomme tulevan vuokralaiselta itseltään, sillä kun asukkaalla on omat rahat kiinni vakuudessa, tulee asunnosta pidettyä parempaa huolta kuin silloin jos vakuus tulee muualta kuten Kelasta.”

-Vuokranantaja viiden vuoden kokemuksella -

8. Vakuutukset

Vuokrasopimukseen on aiheellista merkitä vaatimus kotivakuutuksesta vastuuosineen sekä vuosittainen vakuutuksen maksukuitin näyttövelvollisuus. Vakuutus turvaa sekä vuokranantajaa, että vuokralaista. Erityisesti vastuuosioista on hyötyä tilanteessa, jossa vuokralainen on tuottamuksellisesti tai jopa tahallisesti aiheuttanut vahinkoa vuokranantajan tai taloyhtiön omaisuudelle. Vakuutuksen ottamattomuus ei kuitenkaan poista vuokralaisen vastuuta ja maksuveloitetta vahingon sattuessa.

Vuokranantaja voi turvata oman selustansa vuokranantajan vakuutuksella, joka on asuntokohtainen ja vuosimaksullinen. Osa vakuutusyhtiöistä tarjoaa vakuutukseen myös keskeytysturvaa, joka korvaa vahingon seurauksena tulevat tyhjätkuukaudet. Vuokranantajan vakuutus on vero-vähennykselpoinen.



9. Epäonnistuneen vuokralaisvalinnan mahdolliset seuraukset

Kiireellä ja huolimattomasti tehty vuokralaisvalinta saattaa tuoda mukanaan monenlaisia ongelmia. Yleisimmät ongelmat liittyvät vuokranmaksun laiminlyönteihin. Lisäksi vuokralainen saattaa aiheuttaa taloyhtiössä järjestyshäiriöitä.

Harvinaisempi, mutta edellä mainittuja suurempi riski on kuitenkin vuokralainen, joka ei arvosta toisen omaisuutta vaan tuhoaa asuntoa asumisaikanaan.

Tuhojen korjaamiseen on mahdollista käyttää maksettua vakuutta. Näissä tapauksissa vakuus ei useinkaan riitä.



Mikäli myös vuokrat ovat jääneet maksamatta, vahingot jäävät useimmiten vuokranantajan maksettavaksi. Riskin minimoimiseksi on tarjolla jo aiemmin mainittuja vuokranantajan vakuutuksia.

” Isompi taloudellinen häviö tulee, jos asunto on palasina ja sen arvo alentunut, kuin se että on 6kk vuokrat maksamatta.”

-Vuokranantaja viiden vuoden kokemuksella -

Kulut on mahdollista viedä tuomioistuimeen, josta ne käräjäoikeuden tuomion jälkeen saa ulosottoon. On kuitenkin hyvä huomioida, että oikeudenkäyntikulut saattavat helposti nousta suuremmiksi kuin asunnon remointikulut. Mikäli vuokralainen todetaan varattomaksi, ei ulosotonkaan kautta ole mahdollista juuri saada korvauksia.

Velallisen varattomaksi toteamisen jälkeenkin saatavat voi jättää passiivirekisteriin. Passiivirekisterissä olevan saatavan hyväksi ulosotto ei tee aktiivisia perintätoimia, mutta mikäli velalliselta ulosmitataan esimerkiksi veronpalautuksia, saatavalle voi kertyä tilityksiä. Passiivirekisteröinti saattaa kannattaa, vaikka varattomuudesta olisikin annettu. Ulosottomiestä tulee myös itse muistuttaa tarkistamaan velallisen mahdollinen ulosmitattava omaisuus. Passiivirekisteröinti tulee uudistaa säännöllisesti, kahden vuoden välein.



Vuokrasopimuksen purkuprosessi

- 1. Vuokrat maksamatta kahden kuukauden ajalta**
- 2. Muistutusviesti maksusta**
- 3. Muistutuslasku**
- 4. Perintätoimet**
- 5. Purkuilmoitus**
- 6. Muutama päivä aikaa tyhjentää asunto**
- 7. Käräjäoikeudesta häätötuomio**
- 8. Häätötuomio ulosottoviranomaisen täytäntöön pantavaksi**
- 9. VAIN ulosottoviranomainen voi suorittaa häädön ja tyhjentää asunnon**
- 10. Lukkojen vaihto välittömästi/häädön yhteydessä.**

Mikäli vuokralainen on laiminlyönyt vuokranmaksun kahden kuukauden vuokraa vastaavalla summalla, voidaan vuokrasopimus purkaa. Vuokralaista on kuitenkin hyvä muistuttaa ajoissa erääntyneistä vuokrista ja vuokrasopimuksen purun uhasta, jotta vuokralaisella on mahdollisuus hoitaa vuokrarästit ennen mahdollista vuokrasopimuksen purkua.

Muistutukseksi riittää lyhyt ja ystävällinen viesti, jossa muistutetaan, että maksu on erääntynyt ja pyydetään tarkastamaan tilanne. Mikäli velvoitteita ei tämän jälkeenkään hoideta, lähetetään muistutuslasku ja aloitetaan perintätoimet. Tilanteen pysyessä muuttumattomana, ilmoitetaan nopeasti vuokralaiselle henkilökohtaisesti vuokrasopimuksen purusta.

On kohtuullista antaa vuokralaiselle muutama päivä aikaa tyhjentää ja siivota asunto. Mikäli tämänkin jälkeen vuokralainen on edelleen asunnossa, haetaan hänelle käräjäoikeudesta häätöä. Häädön voi suorittaa vain ulosottoviranomainen, eikä vuokranantajalla ole oikeutta mennä asuntoon oma-aloitteisesti ennen häätöä. Kun häätö on suoritettu, kannattaa asunnon lukot vaihtaa välittömästi.

TÄRKEITÄ LINKKEJÄ VUOKRANANTAJALLE

Suomen Vuokranantajat - Vuokranantajien järjestö

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus/vuokranantajan-vakuutus>

Yksityishenkilön luottotietojen tarkistus 14,90 € - Dun & Bradstreet henkilöluottotietopalvelu (bisnode.fi) <https://www.bisnode.fi/henkiloluottotiedot>

Vuokranantajan vakuutus | Suojaa sijoitusasuntosi | OP <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus/vuokranantajan-vakuutus>

Oikotie uuteen kotiin vie | Oikotie Asunnot

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus/vuokranantajan-vakuutus>

Vuokranantaja – Laita asunto vuokralle helposti - Vuokraovi.com

<https://www.vuokraovi.com/vuokranantajille>

Asunnon välitys ja isännöintipalvelut - Asuntopehtoori

<https://www.asuntopehtoori.fi/>

Haastehakemus riidattomassa velkomusasiassa - Suomi.fi

<https://www.suomi.fi/palvelut/verkkoasiointi/haastehakemus-riidattomassa-velkomusasiassa-karaja-ja-hovioikeudet/b232eb7f-082d-475f-b84b-64f61b30a0d7>

<https://igglo.com/vuokranantajan-etusivu/>

[Igglo Rent | Tervetuloa vuokraamisen nykyaikaan](#)

Lähteet

Hienonen, Virpi & Kinnunen, Helena & Viita, Anne 2011. Hyvä vuokrasuhde –Käytännön opas asunnon vuokraukseen. 4. painos. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

Kanerva, Ari & Kuhanen, Petteri & Ahsanullah, Tarik 2021. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta – Kommentaari.4., uudistettu painos. Kiinteistömedia, Helsinki.

Kiinteistölehti. www.kiinteistolehti.fi.

Kuluttajaliitto 2021. Vuokraopas –Neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle. 3. päivitetty versio. Kuluttajaliitto, Helsinki.

Lehtipuu, Unna & Uotila, Tellervo 2022. 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Alma talent, Helsinki.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Alma talent, Helsinki.

Roininen, Petri 2018. Asunto –elämäsi tärkein sijoitus. Alma talent, Helsinki.

Suomen Vuokranantajat ry. www.vuokranantajat.fi

Ulosottolaitos. <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/tietoautosotosta/tietoavelkojalle.html>.

Kuvat

<https://asuntomarkkina.fi/investors-house-asunnon-ostajia-siirtynyt-vuokramarkkinoille/>

<https://www.finanssialalle.fi/opintomateriaalit/finanssialan-perusteet/vakuuttaminen/yksityishenkiloiden-vakuuttaminen/kotitalouden-vakuutukset/kotivakuutus.html>

<https://kaakkois-suomenpiiri.mll.fi/perheille/parisuhteen-ja-vanhemmuuden-tuki/perhemielessa-ryhmat/>

<https://www.pam.fi/uutiset/huolestuttaako-rahapula-pelottaako-vuokranmaksukyky-katso-livelahetys-maanantaina-27.4.-kello-15.html>

<https://www.parpola.eu/l/sopimuksen-elektroninen-allekirjoittaminen/>

<https://perinta247.fi/ulosotto/>

<https://pv-putkitus.fi/hyva-vuokralainen/>

<https://www.ukko.fi/yrittajyyskoulu/asiakkaan-luottotietojen-tarkistus-ja-milloin-maksamattoman-laskun-voi-laittaa-perintaan/>

<https://urtti.fi/asuinhuoneen-vuokrasopimuksen-purkaminen-uutta-oikeuskaytanta/>

<https://www.vivus.fi/blogi/luottotiedot-maksuhairiomerkinnaat>