

Lyhyen korkotuen ARA-vuokratalon elinkaari vuokraväilyksen näkökulmasta

Salla Sievinen



Tekijä(t) Salla Sievinen	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Raportin/Opinnäytetyön nimi Lyhyen korkotuen ARA-vuokratalon elinkaari vuokravälityksen näkökulmasta	Sivumäärä 29
<p>Työn taustalla on kirjoittajan henkilökohtainen kiinnostus uudehkoon lakiin vuokratalon rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta ja sen tuomista mahdollisuuksista korkotuki-vuokra-asuntojen tuotantoon. Lähtökohtana on esitellä uuden korkotukilainsäädännön keskeisimmät asiat osana taloyhtiön elinkaaren tapahtumia vuokravälittäjän näkökulmasta. Tavoitteena on luoda vuokravälittäjälle tiivis ohjeistus arkipäiväisen työn tueksi.</p> <p>Kyseessä on tutkimusluontoinen työ, jonka aineistona on käytetty pääsääntöisesti lainsäädäntöä sekä Asumisen Rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen julkaisemia oppaita.</p> <p>Työn keskeisimpänä tuloksena on ohjeistuksen antaminen lainsäädännön ja asetusten noudattamiseen sekä soveltamiseen käytännön työssä.</p> <p>Johtopäätöksenä voidaan todeta, että uusi lainsäädäntö on edellistä kevyempää mutta vastaako se täysin tarpeeseen tarjota asuntoja pieni- ja keskituloisille asunnon tarpeessa oleville ruokakunnille.</p>	
Asiasanat Vuokravälitys, vuokrataloyhtiö, korkotukilainsäädäntö	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimusongelmat ja -menetelmät	1
2	Asukasvalinta	3
2.1.1	Luottotietomerkinnot	4
2.2	Hakemusten käsittely	4
2.3	Asukasvalintailmoitukset	4
2.4	Huoneistoon muutto	4
2.4.1	Muuttotarkastus	5
2.5	Asukasvalintaprosessi	6
3	Yleisimmät sopimustyytit	7
3.1	Toistaiseksi voimassa oleva sopimus	7
3.1.1	Sopimussakko	8
3.2	Määräaikainen sopimus	8
3.3	Alivuokrasopimus	9
3.4	Jälleenvuokrasopimus	9
3.5	Vakuus	9
3.5.1	Vakuuden muodot	10
4	Vuokravälityksen rooli taloyhtiön elinkaareissa	11
4.1	Vuokran määräytyminen	11
4.1.1	Vuosittainen vuokratarkastus	12
4.2	Asukkaiden kokous	13
4.2.1	Asukastoimikunta	14
4.3	Takuutarkastukset	14
4.4	Huoneistoon kohdistuvat remontit	15
4.4.1	Vuokranalennukset	15
4.5	Taloyhtiön vuosikello	17
4.6	Viestintäsuunnitelma	17
5	Muutokset vuokrasuhteen aikana	19
5.1	Muutokset huoneiston asukasluvussa	19
5.2	Maksuvaikeudet	19
5.3	Häiriöt	20
5.4	Häätö	21
6	Korkotuen päätyminen	23
7	Usein kysytyt kysymykset	25
8	Asukasvalintaperusteiden vertailu korkotukilakiin	27
9	Pohdinta	29
	Lähteet	30

1 Johdanto

Opinnäytetyöni motivaatio syntyi ammatistani vuokravälittäjänä sekä henkilökohtaisesta mielenkiinnosta valtion korkotuella toteutettuihin vuokrataloyhtiöihin. Työn aiheena on lyhyen korkotuen ARA-vuokratalon elinkaari. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä ARA) myöntää lyhyen korkotuen rahoitusmallia tietyt kriteerit täyttävälle osakeyhtiöille (jäljempänä lainansaaja). Lyhyen korkotukimallin tavoitteena on edistää pieni- ja keskituloisten kotitalouksien mahdollisuuksia kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen etenkin kasvukeskuksissa. Tarkoituksena on samalla monipuolistaa vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja valtion tuella. Korkotuen kesto on 10 vuotta.

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016), jäljempänä ”uusi lyhyt korkotukilaki”, on tullut voimaan vuonna 2016 ja on ajankohtainen juuri sen uutuuden takia. Muun muassa yrityksessä, jossa työskentelen kyseisen säädännön soveltaminen herättää jatkuvasti kysymyksiä, ja yrityksen kasvaessa uudet välittäjät tarvitsevat työkalun perehtymisen ja arkipäiväisen työn tueksi.

Henkilökohtaisesti minua kiinnostavat erityisesti tämän rahoitusmallin tarjoamat mahdollisuudet pääkaupunkiseudun jatkuvasti nousevaan vuokratasoon ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pulaan. Onko tulevaisuudessa pieni- ja keskituloisten perheiden enää mahdollista asua pääkaupunkiseudulla vuokra-asunnoissa?

Kyseessä on tutkimusluontoinen työ, jonka tuloksena syntyy vuokravälittäjille suunnattu tiivis ja selkeä ohjeistus. Työn on tarkoitus ohjata sen käyttäjää oikeaan suuntaan ja kertoa mistä lähteistä aiheeseen voi perehtyä syvemmin.

Työ on rakennettu niin, että tietoperusta ja käytännön toteutus vuorottelevat kappaleissa kertoen, miten teoriaa sovelletaan käytäntöön. Työ etenee kronologisessa järjestyksessä.

1.1 Tutkimusongelmat ja -menetelmät

Opinnäytetyöni vastaa seuraaviin tutkimusongelmiin:

- Mikä on vuokravälittäjän rooli taloyhtiön elinkaareissa?
- Miten asukasvalintaperusteet eroavat kahdessa voimassa olevassa korkotukilaissa?

Opinnäytetyö on toteutettu laadullisella menetelmällä. Tietoperustana on käytetty alan kirjallisuutta sekä internetistä löytyviä lähteitä. Työn käytännön näkökulmaa varten olen haastatellut alan asiantuntijoita kolmesta eri taloyhtiön elinkaareen liittyvästä roolista; vuokravälittäjää, vuokravalvojaa sekä isännöitsijää. Vuokravalvojalla tarkoitetaan tässä työssä vuokrareskontran hoitajaa. Näiden haastatteluiden pohjalta on rakennettu kappaleessa 4.5. esitelty taloyhtiön vuosikello.

Opinnäytetyössä on käytetty ainoastaan suomenkielistä materiaalia, johtuen Suomen erityisestä lainsäädännöstä. Kansainvälinen tietoperusta ei olisi vastannut työn tarkoitukseen.

2 Asukasvalinta

Asukasvalinnan perusteena ovat maksimitulorajat. Vaikka asunnontarvetta tai varallisuutta ei tarvitse selvittää, on silti tarkoituksen mukaista osoittaa asunnot pieni- ja keskituloisille sekä pyrkiä monipuoliseen asukasrakenteeseen talossa huomioiden myös sosiaalisesti tasapainoinen asuinalue. (Uusi lyhyt korkotukilaki 574/2016 11§.) Tämä tarkoittaa sitä, että uudiskohdetta vuokrattaessa asukkaiksi valitaan niin perheitä, yksinasuvia, opiskelijoita, eläkeläisiä kuin työttömiä mahdollisuuksien mukaan. Asukkaiksi on valittava suomen kansalaisia tai heihin rinnastettavia henkilöitä. Rinnastettavia henkilöitä ovat oleskelu oikeuden saaneet sekä kolmansien maiden kansalaiset, joilla on oleskelunedellytys tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella. (Uusi lyhyt korkotukilaki 574/2016 10§.) Talon asukasrakenne on hyvä huomioida myös asunnon tullessa uudelleen vuokrattavaksi.

Valtioneuvoston asetuksen vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (2016/574) 8 §:n mukaan yhden hengen ruokakunnan kuukausitulot eivät saa ylittää ennen veroja 3 540 €. Mikäli ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi yli 18-vuotias aikuinen, korotetaan tulorajaa 2 480 eurolla kunkin aikuisen osalta. Ensimmäisestä lapsesta tulorajaa korotetaan 650 euroa ja seuraavista 600 eurolla.

Tuloiksi katsotaan palkka, palkanlisät, eläkkeet, ulkomailta saatavat tulot, osingot, elatusapu puolisoilta, aikuisopintoraha sekä luontaisetujen verotusarvo. Tuloksi ei katsota asumistukea tai yleisestä asumistuesta annetun lain (2014/938) 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja, kuten esimerkiksi lapsilisää, äitiysavustusta tai omaishoidon tukea. (ARA 2019a, 10.) Pääsääntöisesti siis Kelan tai kunnan maksamia tukia ei huomioida tuloina.

Mikäli hakijalla ei ole kiinteää kuukausipalkkaa, huomioidaan tulot edellisen 12 kuukauden ajalta ja lasketaan näiden keskiarvo (ARA 2019a,10).

Taulukko 1. Esimerkki tulorajoista.

1 aikuinen	1 aikuinen ja lapsi	1 aikuinen ja 2 lasta	2 aikuista	2 aikuista ja lapsi	2 aikuista ja 2 lasta
3 540 €	4 190 €	4 790 €	6 020 €	6 670 €	7 270 €

Tulorajoista voidaan poikkeustapauksissa joustaa mutta tätä ei voida suositella, ellei se ole välttämätöntä asunnon vuokrauksen kannalta. (Uusi lyhyt korkotukilaki 574/2016 11§.)

2.1.1 Luottotietomerkinnot

Mikäli hakijalla on luottotietomerkinnot mutta asukasvalinnan kriteerit täyttyvät muuten, eivät nämä saa olla este. Luottotietomerkinnot osalta tilannetta on aina arvioita tapauskohtaisesti. Merkinnot ollessa pieniä tai jos näitä on vain muutama, ei voida ajatella laiminlyöntien olevan toistuvia. (ARA 2019a, 15.)

Hakijan kanssa on hyvä keskustella merkinnot alkuperästä ja näin kartoittaa tilannetta. Asukasvalintaa puoltaa, mikäli hakijalla on esittää maksusuunnitelma velkoihin.

2.2 Hakemusten käsittely

Hakemukset ovat voimassa vähintään kolmen kuukauden ajan (ARA 2019a, 19). Yritykset saavat määritellä omien kohteidensa hakemusten voimassaoloajan itse. Hakemukset eivät myöskään ole asuntokohtaisia, vaan hakemus voidaan kohdistaa myös vastaavaan asuntoon talossa.

Asunnon tullessa uudelleen vuokrattavaksi, tarkistetaan jo saapuneet voimassa olevat hakemukset ja mikäli näistä ei löydy uutta asukasta, voidaan asunto ilmoittaa vuokrattavaksi julkisesti.

2.3 Asukasvalintailmoitukset

Asukasvalintojen säännösten noudattamisen valvonta kuuluu kunnille (Uusi lyhyt korkotukilaki 574/2016 24§). Jokainen kunta valvoo valintoja omalla tavallaan. Valvontatapaan vaikuttaa myös, onko lainansaaja uusi toimija alalla.

Asukasvalintojen ilmoitustapa vahvistetaan kunnalta ennen ensimmäisen asukasvalinnan tekoa. Samalla on myös hyvä varmistaa mitä tietoja kunnalle ilmoitetaan. Yleisesti ilmoitetaan asunnon koko, hakijan nimi, syntymäaika, ruokakunnan koko ja tulot. Joissakin kunnissa kunta haluaa itse hyväksyä asukasvalinnat, kun taas toisille kunnille riittää pelkkä kuukausittainen asukasvalintailmoitus. (Sievinen 1.9.2020.)

2.4 Huoneistoon muutto

Vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaansa sovittuna päivänä. Jos hallinnanluovutuspäivää ei ole erikseen sovittu, on se sama päivä kuin sopimuksen alkamispäivä. (Kanerva & Kuhanen 2011, 89.)

Asuinhuoneiston vuokralain 68 §:n mukaan muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen tulee luovuttaa puolet asuinhuoneiston hallinnasta vuokranantajalle ja kokonaisuudessaan hallinta tulee luovuttaa vuokranantajalle muuttopäivän jälkeisenä päivänä.

Yleisesti vuokrasopimuksissa on kuitenkin käytössä ehto, jonka mukaan muuttopäivä on sama kuin sopimuksen päättymispäivä (Suomen Vuokranantajat 2018, 22). Näin uuden ja vanhan vuokralaisen muutto sujuu joustavasti kuun vaihteessa.

2.4.1 Muuttotarkastus

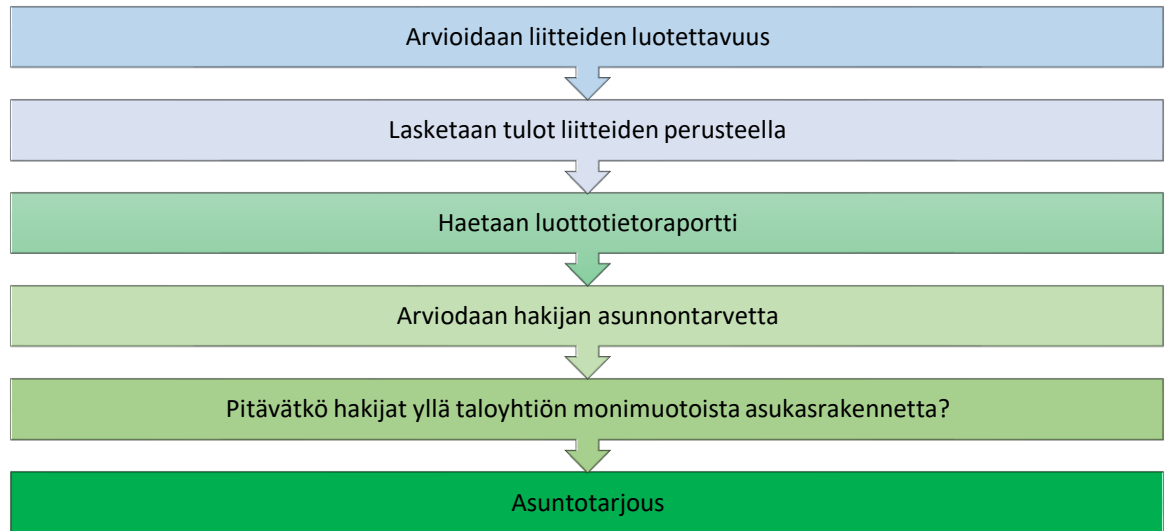
Jos vain mahdollista, muuttotarkastus on suositeltavaa suorittaa isännöitsijän tai vuokravälittäjän toimesta aina vuokralaisen vaihtuessa asunnossa. Näin saadaan dokumentoitua huoneiston sen hetkinen kunto ennen hallinnanluovutusta uudelle vuokralaiselle. Hallinnanluovutuksessa tarkoitetaan avainten luovutusta vuokralaiselle. Huolellisesti tehty muuttotarkastusdokumentti on tärkeässä roolissa, jos vuokralaisen pois muuttaessa on erimielisyyksiä asunnon kuntotasosta. (Sievinen 1.9.2020.)

Luonnollinen kuluminen vuokrasuhteen aikana ei ole vuokralaisen vastuulla eikä vuokralaisen näin ollen tarvitse korvata luonnollisen kuluman aiheuttamia jälkiä pois muuttaessaan. Luonnolliseen kulumiseen kuuluvat muun muassa kiinnitys jäljet seinillä sekä huonekalujen aiheuttamat naarmut lattialla. Luonnolliseksi kulumaksi ei taas voida katsoa esimerkiksi lemmikkien aiheuttamia jälkiä. (Suomen Vuokranantajat 2018, 21.)

Arvioidessa jäljen laatua tulee tarkastella onko tämä syntynyt äkillisesti vai ajan saatossa. Ajan saatossa syntyneet jäljet ovat usein luonnollista kulumaa. (Suomen Vuokranantajat, 22.)

2.5 Asukasvalintaprosessi

Alla olevassa kuvassa on esitetty asukasvalintaprosessi vaiheittain.



Kuva 1. Asukasvalintaprosessi.

3 Yleisimmät sopimustyytit

Tässä kappaleessa esitetään yleiskuva yleisimmistä sopimuksista vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sekä sopimuksista, jotka vuokralainen on oikeutettu tekemään asuinhuoneiston vuokralain nojalla kolmannen osapuolen kanssa. Vuokrasopimukset tehdään aina kirjallisesti.

Kokonaisia taloyhtiöitä hallinnoidessa yhtenäisessä sopimustyytissä pysyminen on suositeltavaa mutta esimerkiksi määräaikainen sopimus voi tietyissä erityistilanteissa olla perusteltu.

ARA-asunnon vuokraus työsuhdeasunnoksi ei ole mahdollista, minkä takia tätä sopimustyyppiä ei käsitellä.

3.1 Toistaiseksi voimassa oleva sopimus

Asuinhuoneiston vuokralain 4§:n mukaan vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, ellei muuta ole sovittu. Toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella ei ole ennalta sovittua päättymispäivää vaan se päättyy toisen osapuolen irtisanoessa sopimuksen.

Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika on vuokralaisen osalta aina yksi kalenterikuukausi. Ehto, jolla tätä pidennetään vuokrasopimuksessa, on mitätön. Vuokranantajan irtisanomisaika on alle vuoden kestäneen vuokrasuhteen osalta 3 kuukautta ja yli vuoden kestäneen vuokrasuhteen osalta 6 kuukautta. Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään, on mitätön. [Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (1995/481), jäljempänä "AHVL") 52§.]

Kalenterikuukauden irtisanomisaika herättää usein kysymyksiä vuokralaisten puolesta. Kalenterikuukauden irtisanomisajalla tarkoitetaan, että jos sopimus halutaan irtisanoa päättymään esimerkiksi 31.10., on irtisanomisilmoitus toimitettava todistetusti 30.9. mennessä. Irtisanomisilmoitus on toimitettu todistetusti, kun tämä on kuitattu vastaanotetuksi vastaanottajan puolesta (AHVL 1995/481 54§). Sopimus päättyy aina kuun loppuun, mikä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi 15.9. todistetusti toimitettu irtisanomisilmoitus ei aikaista sopimuksen päättymispäivää.

3.1.1 Sopimussakko

Alalla on yleisesti käytössä yhden kuukauden vuokraa vastaava sopimussakko, mikäli sopimus irtisanotaan päättymään ennen vuoden kestoja. Esimerkiksi 1.8.2020 alkanut sopimus voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan 31.7.2021 ilman sopimussakkoa. Sopimussakkoehdon hyväksyttävyyden ilmenee Helsingin hovioikeuden (2007/2510) antamasta ratkaisusta, jossa viitataan AHVL 6§:n ja tämän mukaan ehtoa voidaan pitää kohtuullisena. (Kanerva & Kuhanen 2011, 63.)

Sopimussakon tarkoituksena on hallita vuokranantajalle koituvia vuosittaisia kuluja välityspalkkiosta. Sopimussakkoehdon kirjaamiseen vuokrasopimukseen on kiinnitettävä erityisesti huomiota, jotta se on riitatilanteessa pätevä.

Kuluttajariitalautakunta on antanut tammikuussa 2009 päätöksen, jonka mukaan välitysläike ja vuokranantaja joutuivat yhteisvastuullisesti palauttamaan vuokralaiselle sopimussakkona perityn summan epäselvästä ja kohtuuttomasta sopimussakkoehdosta johtuen. Ehto oli kirjattu sopimukseen: ”*Jos vuokralainen irtisanoo sopimuksen tai vuokrasopimus puretaan tai se muuten päättyy vuokralaisen syytä ennen 1.10.2007, maksaa hän sopimussakkona vuokranantajalle yhden kuukauden vuokraa vastaavat 330 euroa.*”. Vuokralainen oli antanut irtisanomisilmoituksen 20.7.2007 päättäen sopimuksen 31.10.2007. (Kuluttajariitalautakunnan päätös dnro 3813/83/07, 21.01.2009.)

3.2 Määräaikainen sopimus

Määräaikaisessa sopimuksessa on sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa alkamis- ja päättymispäivä. Vaikka määräaikaisen sopimuksen päättymispäivä on jo ennalta tiedossa, voi tuomioistuimien antaa vuokralaiselle tai vuokranantajalle oikeuden päättää sopimuksen ennen määräajan päättymistä. Tällöin kuitenkin toinen osapuoli on oikeutettu kohtuulliseen korvaukseen aiheutuneesta vahingosta. (AHVL 1995/481 55§.)

Määräaikaiset vuokrasopimukset ovat harvinaisempia kuin toistaiseksi voimassa olevat. Näitä käytetään esimerkiksi, kun asunnon omistaja on ulkomaankomennuksella tai vuokralainen tulee paikkakunnalle kesätöihin.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen teko voi olla myös perusteltua, jos vuokralaisella on vuokravelkaa edelliselle vuokranantajalle (ARA 2019a, 15).

Määräaikainen sopimus katsotaan kuitenkin toistaiseksi voimassa olevaksi, jos määräaikaisesta vuokrasuhteesta sovitaan saman vuokralaisen kanssa useammin kuin kahdesti peräkkäin enintään kolmeksi kuukaudeksi (Halila & Hemmo 2008, 196).

3.3 Alivuokrasopimus

Vuokralaisella on oikeus tehdä alivuokrasopimus kolmannen osapuolen kanssa vuokraamastaan asunnosta, jos siitä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Alivuokrasopimuksella vuokrataan alle puolet asunnosta. (AHVL 1995/481 17§.)

Alivuokrasopimukset ovat yleisesti käytössä niin sanottujen kimppakämpäläisten kesken. Alivuokrasopimus on vuokranantajan kannalta parempi vaihtoehto kuin kaksi erillistä sopimusta yhteen asuntoon. Kahden erillisen vuokrasopimuksen riskinä on, että toinen osa asunnosta jää tyhjäksi vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen. (Sievinen 1.9.2020.)

3.4 Jälleenvuokrasopimus

Vuokralainen voi vuokranantajan luvalla luovuttaa väliaikaisesti koko vuokratun huoneiston hallinnan kolmannelle osapuolelle (AHVL 1995/481 72§). Huoneisto voidaan luovuttaa kolmannelle osapuolelle enintään kahden vuoden ajaksi, jos vuokralainen oleskelee työn, opiskelun, sairauden tai muun vastaavan syyn takia toisella paikkakunnalla (AHVL 1995/481 18§). Jälleenvuokrasopimuksesta on ilmoitettava vuokranantajalle vähintään yksi kalenterikuukausi ennen sopimuksen alkamista. Vuokralaisen on samalla esitettävä jälleenvuokrasopimus, jotta vuokranantaja voi varmistaa, ettei vuokralainen peri häneltä perittävää vuokraa suurempaa vuokraa jälleenvuokralaiseltaan. (ARA 2019b, 32.)

Vuokravälittäjän rooli on omistajan edustajana varmistaa, että vuokralaisella on todellinen syy jälleenvuokraukselle sekä, että jälleenvuokrasopimuksen vuokra vastaa vuokralaisen maksamaa vuokraa vuokranantajalle.

3.5 Vakuus

Vuokralainen toimittaa vuokrasopimuksen velvoitteidensa täyttämiseksi vakuuden. Vakuuden toimitus suositellaan sovittavaksi ennen vuokralaisen asunnon hallintaoikeuden alkamista. Jos vuokralainen on ehtinyt saada asunnon hallintaansa ennen kuin vakuus on toimitettu eikä suostu tätä maksamaan, joutuu vuokranantaja hakemaan häätöä tuomioistuimelta, jotta sopimus voidaan purkaa. (Rikalainen 2009, 66.)

Vakuuden määrästä sovitaan vuokrasopimuksella. Asuinhuoneiston vuokralain 8§:n 1 momentin mukaan määrän tulee olla kohtuullinen, suuremmat kuin kolmen kuukauden vuokraa vastaavat vakuusmäärät katsotaan kohtuuttomiksi. Yleisesti käytössä on ollut 2–3 kuukauden vuokraa vastaava summa mutta viime vuosina yleiseksi vakuussummaksi on tullut myös kuukauden vuokraa vastaava. (Sievinen 1.9.2020.)

Vakuussummaa määriteltäessä kannattaa arvioida mahdollisen sopimusrikkomuksen aiheuttamaa vahinkoa vakuuden saavalle osapuolelle (Rikalainen 2009, 68).

3.5.1 Vakuuden muodot

Perinteisin vakuuden muoto on rahavakuus eli tilisiirto vuokranantajan tilille. Tämän vaihtoehdona on myös tilipanttaus, jonka panttausilmoitus toimitetaan vuokranantajan säilytettäväksi vuokrasuhteen ajan.

Varsinkin ARA vuokra-asuntojen osalta muut vakuusmuodot ovat olleet kysytyjä, kun asuntoja vuokrataan pieni- ja keskituloisille. Toiseksi yleiseksi vakuusmuodoksi on näin ollen noussut Kelan tai kaupungin antama maksusitoumus vakuuteen. Maksusitoumuksen antaja sitoutuu maksamaan vuokralaisen hoitamatta jääneet velvollisuudet sopimuksen päättyessä. Maksusitoumuksesta on tullut vuosi vuodelta hyväksytympi vakuusmuoto. (Sievinen 1.9.2020.)

Uusin vakuusmuoto on kolmannen osapuolen, esimerkiksi vahinkovakuutusyhtiön tarjoama takausvakuutus, jonka edunsaajana on vuokranantaja. Vuokralaiselle vahinkovakuutusyhtiö sitoutuu maksamaan vuokralaisen hoitamatta jääneet velvollisuudet vuokrasuhteen päättyttyä. Vuokralainen maksaa tällöin perinteisen rahavakuuden sijaan vahinkovakuutusyhtiölle kuukausittaista palvelumaksua vuokrasuhteen ajan. (Vakuutusosakeyhtiö Garantia 2020.)

4 Vuokravälityksen rooli taloyhtiön elinkaareissa

Taloyhtiön arjen toimivuuden kannalta on ehdottoman tärkeää määritellä isännöinnin, vuokravälityksen ja -valvonnan roolit, jotta asiakaspalvelu asukkaiden suuntaan on laadukasta ja selkeää. Seuraavissa kappaleissa on käsitelty taloyhtiön elinkaaren aikaisia tapahtumia, jotka liittyvät vuokravälittäjän työhön.

4.1 Vuokran määräytyminen

ARA vahvistaa kohteelle sitovan alkuvuokran määrän lyhyen korkotukilainan hyväksymispäätöksessä (Uusi lyhyt korkotukilaki 574/2016 13§). Alkuvuokralla tarkoitetaan vuokraa, jolla valmistuvan talon asunnot vuokrataan ensimmäistä kertaa. Käytännössä ARA vahvistaa asunnoille keskineliövuokran, jonka omistaja voi jyvittää asuntokohtaisesti. Jyvityksellä eli asuntokohtaisella vuokranmäärityksellä tarkoitetaan vuokrakertymän jakamista asunnoille muun, kuin suoran pinta-alan perusteella. Jyvitystä tehdessä on kuitenkin huomiotava, että samanlaisista asunnoista ei voi periä eri vuokria. (ARA 2019c, 8.) Vuokrien jyvityksestä on esimerkki taulukossa 2.

Vuokralaisen vaihtuessa vuokraan ei voida tehdä muutoksia. Esimerkiksi senttien pyörittäminen seuraavaan euroon ei ole mahdollista, huoneisto on vuokrattava täysin vastavalla vuokralla.

Taulukko 2. Esimerkki vuokrien jyvityksestä asuntokohtaisesti.

Huoneisto	Huoneistotyyppi	m2	kr	€/m2	vuokra
A 1	2h	40,5	1	16,17	655
A 2	2h	52	1	14,23	740
A 3	1h	34	1	16,62	565
A 4	2h	40,5	2	16,54	670
A 5	2h	52	2	14,52	755
A 6	1h	31,5	2	17,78	560
A 7	2h	53	2	15,09	800
A 8	1h	34	2	16,91	575
A 9	2h	40,5	3	16,54	670
B 10	2h	52	3	14,52	755
B 11	1h	31,5	3	17,78	560
B 12	2h	53	3	15,28	810
B 13	1h	34	3	17,21	585
B 14	2h	40,5	4	16,54	670
B 15	2h	52	4	14,52	755
B 16	1h	31,5	4	17,78	560
B 17	2h	53	4	15,28	810
B 18	1h	34	4	17,21	585
B 19	2h	40,5	5	16,91	685
800					12765

Keskipinta-ala	42,11 m2
ARA:n vahvistama keskineliövuokra	15,96
Toteutuva keskineliövuokra	15,96

4.1.1 Vuosittainen vuokratarkastus

Valtioneuvoston asetuksen mukaan lyhyt aikaisella korkotuella rakennetun kohteen vuokratarkastus saa olla vuosittain enintään elinkustannusindeksimuutos lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä [Valtioneuvoston asetus vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (2016/603) 9§]. Uudet vuokratarkastukset on toimitettava asukkaille 2 kuukautta ennen uuden vuokran voimaantulua.

Suositus on, että vuokratarkastus tehdään samanaikaisesti kaikkiin taloyhtiön vuokrasopimuksiin, esimerkiksi talon valmistumiskuukautta vastaava ajankohtana. Perusindeksinä voidaan käyttää indeksiä, joka on julkaistu ensimmäisten vuokrasopimusten tekoaikana. (ARA 2019c, 7.)

Kuvassa 2 on laskettu esimerkki vuonna 2019 kesäkuussa valmistuneelle taloyhtiölle ensimmäiseen vuokran tarkistukseen vuonna 2020. Perusindeksiksi on valittu tammikuu 2020, koska ensimmäiset vuokrasopimukset on tehty maaliskuun 2020 alussa. Vertailuindeksin kuukausi on perusindeksikuukautta vastaava.

Kuukauden elinkustannusindeksi ilmestyy aina seuraavan kuukauden 15.päivä mennessä (Tilastokeskus 2020a).

Elinkustannusindeksi 1951:10	=100
Perusindeksi 2019:01	=1950
Lisäprosentti	1,50 %
Vuokran tarkistus vuonna 2020	
Vertailuindeksi 2020:01	=1969
Laskentakaava vuokran tarkistukselle	
$(1969 / 1950 + 0,015) * \text{alkuvuokra} = \text{uusi korotettu vuokra}$	

Kuva 2. Esimerkki kesäkuussa 2019 valmistuneen taloyhtiön vuokrantarkastuksesta vuonna 2020.

4.2 Asukkaiden kokous

Taloyhtiön asukkailla on oikeus käyttää yhteishallintolain mukaista päätösvaltaa asukkaiden kokouksessa [Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (1990/649), jäljempänä ”yhteishallintolaki” 3§]. Asukkaiden kokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa, ensimmäisen kerran sen kutsuu koolle talon omistaja. Jatkossa kutsut toimittaa asukastoimikunta, mikäli tämä saadaan muodostettua. Kutsu kokoukseen toimitetaan sekä jokaiseen huoneistoon että ilmoitustaululle (Yhteishallintolaki 1990/649 4§).

Isännöitsijä avustaa mahdollista asukastoimikuntaa kokouksen järjestämisessä. Asukkaita on usein haastavaa saada paikalle, joten tärkeää on valmistella kokous etukäteen huolellisesti, tiedottaa kokouksesta mielenkiintoa herättävällä tavalla sekä järjestää kokoustarjoilu. Kokouspaikaksi kannattaa valita tila lähellä taloa, esimerkiksi kerhohuone. (ARA 2008, 15.)

Isännöitsijän läsnäolo asukaskokouksessa on suotavaa käytännön hyötyjen lisäksi myös vuorovaikutuksen takia. Isännöitsijän avulla myös kokouksessa päätetyt asiat saadaan vietyä helposti eteenpäin. (ARA 2008, 16.) Asukkaiden kokouksen päätös on enemmistön

antama mielipide, ellei kokous ole päättänyt etukäteen, että päätös on tehtävä yksimielisesti (Yhteishallintolaki 1990/649 6§).

4.2.1 Asukastoimikunta

Kaikki talon vakinaiset yli 18-vuotiaat henkilöt ovat äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia asetumaan ehdolle asukastoimikuntaan asukaskokouksessa. Liike- ja toimistotilojen vuokralaisilla on yksi ääni per huoneisto. Asukastoimikunnan jäsenenä voi olla ainoastaan yksi henkilö yhdestä ruokakunnasta (Yhteishallintolaki 1990/649 5§).

Asukastoimikunnan tehtävät ovat määrätty yhteishallintolain 10§:ssä. Toimikunnan päätöksenteko toimii asukaskokousta vastaavasti eli enemmistön mielipide ratkaisee ja mikäli äännet menisivät kuitenkin tasan, puheenjohtajan mielipide ratkaisee (Yhteishallintolaki 1990/649 9§). Asukastoimikunnan toimintakausi on enintään kaksi vuotta. Asukkaiden kokous päättää toimikauden pituudesta, jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta. (Yhteishallintolaki 1990/649 8§.)

Varsinkin lyhyellä korkotuella rakennettujen vuokratyhtiöiden asukkaista on harvoin saatu muodostettua asukastoimikuntaa. Samassa asunnossa vuokralla asuminen useita vuosia ei enää ole niin yleistä ja vuokralaisten vaihtuminen on tiuhempaa. Asukkaat pitävät usein myös omissa oloissaan. Vuokravälittäjällä on oivallinen paikka kertoa asukastoimikunnan vaikutusmahdollisuuksista esimerkiksi asuntoesittelyssä tai vuokrasopimuksen teon yhteydessä. (Sievinen 1.9.2020.)

4.3 Takuutarkastukset

Rakennuskohteen takuu-aika on kaksi vuotta valmistumisesta, ellei muuta ole sovittu. Urakoitsijan vastuulla on korjata virheet, jotka ilmenevät takuu-aikana ja joita ei voida todeta aiheutuneeksi urakoitsijasta riippumattomasta syystä. Urakoitsijan vastuu virheistä jatkuu kuitenkin edelleen, mikäli tilaaja näyttää virheen johtuvan esimerkiksi urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä. Urakoitsijan vastuun jatkuminen takuuajan jälkeen edellyttää kuitenkin, että tilaaja ei ole voinut havaita virhettä aikaisemmin. Kokonaisuudessaan urakoitsijan vastuu lakkaa kymmenen vuoden kuluttua rakennuksen valmistumisesta. (Infra Ry 2019, 2.)

Urakoitsija järjestää takuutarkastukset huoneistoihin usein yhdessä isännöitsijän kanssa. Asukkaille on erityisen tärkeää viestiä tulevista takuutarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen, jotta heillä on mahdollisuus ilmoittaa havaitsemansa viat sekä puutteet ajoissa.

4.4 Huoneistoon kohdistuvat remontit

Vuokralaiselle on ilmoitettava huoneistoon kohdistuvista remonteista ennakkoon. Remontin laajuus vaikuttaa ilmoitusaikaan. Korjaustyön voi suorittaa välittömästi ilman ilmoitusaikaa, mikäli sen lykkäämisestä aiheutuu vahinkoa, kuten esimerkiksi vesivahingosta. (Rikalainen 2009, 105.)

Suuremmista remonteista, kuten linjasaneeraus tai julkisivuremontti, on ilmoitettava kuusi kuukautta etukäteen. Pienemmistä, kuten ikkunoiden tiivistyksien uusimisesta, riittää ilmoitus 14 päivää ennen ajankohtaa. Lyhyempi 14 päivän ilmoitusaika koskee remontteja, jotka eivät aiheuta vuokralaisen asumiselle olennaista häiriötä. (Rikalainen 2009, 105.)

Remontti-ilmoituksen sisällöstä ei ole määräyksiä laissa. Ilmoituksen on kuitenkin hyvä olla mahdollisimman selkeä ja informatiivinen, jotta vuokralainen pystyy harkitsemaan, haluaako hän asua asunnossa remontin ajan. (Kanerva & Kuhanen 2011, 113.)

Yleinen alalla hyväksi katsottu tapa on ilmoittaa vähintään seuraavat asiat (Sievinen 1.9.2020):

- Remontin alkamisajankohta ja kesto
- Remontin sisältö tiivistetysti
- Vuokralaiselta vaadittavat toimenpiteet (esim. henkilökohtaisten tavaroiden tyhjennys kylpyhuoneesta)
- Mainita vuokrahyvitysten määräytymistavasta
- Yhteyshenkilö

AHVL 21§ momentin 3 mukaan vuokralainen voi purkaa sopimuksen päättymään remontin alkamisajankohtaan, mikäli hän ilmoittaa tästä vuokranantajalle 14 päivän kuluessa vastaanotettuaan ilmoituksen remontista.

4.4.1 Vuokranalennukset

Vuokralainen on oikeutettu vuokranalennukseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta remontista, mikäli se haittaa asumista. Alennuksen suuruus riippuu aiheutuneen haitan suuruudesta ja kestosta. Vuokranalennus voidaan joko sopia vuokralaisen kanssa etukäteen tai hyvittää vuokralaiselle jälkikäteen remontin valmistuttua. (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2011, 630.) Yleisimmät vuokranalennukseen oikeuttavat remontit ovat julkisivuremontti sekä linjasaneeraus.

AHVL 23§ 2 momentin mukaan vuokralaisen oikeus vuokranalennukseen aikaisintaan siitä ajankohdasta, kun vuokranantaja on saanut tiedon huoneiston puutteellisesta kunnosta, ellei vuokralainen pysty todistamaan, että vuokranantaja on saanut tiedon aikaisemmin muuta kautta.

Alennusprosenttina julkisivuremontista on yleisesti pidetty 15–30 % riippuen julkisivuremontin kokonaisuudesta. Mikäli julkisivu ei ole huputettu ja tuuletus on mahdollista, on hyvitysprosentti ollut 15. Mikäli taas julkisivu on huputettu ja meluhaitta jatkuvaa, hyvitysprosentti on ollut 30. (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2011, 630.)

Putkiremontin alennusprosentteina on pidetty 30–50 %. Usein on kuitenkin taivuttu 50 %:n alennukseen asumishaitan takia. Pienet asunnot ovat haasteellisia varsinkin putkiremontin aikana. Näissä voi olla mahdotonta asua, jolloin on kohtuullista, että vuokralainen maksaa ainoastaan vuokraa asunnosta tavaroiden varastointi mielessä. (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2011, 630.)

Vuokralaiset saattavat myös vaatia hyvitystä toimimattomasta hissistä tai tämän korjauksesta aiheutuneesta haitasta. Hissin puutteellisuudesta annettavat vuokranalennukset vaativat tapauskohtaista käsittelyä ja selvitystä. Helsingin kaupunki on antanut 15.11.2018 päätöksen hissiremontista johtuvasta vuokranalennuksesta diaarinumerolla 011792, jossa vuokranalennusprosentti myönnettiin asunnon kerrossijainnin mukaan. Ensimmäisen kerroksen asunnot saivat alennusta 1 % ja vastaavasti 8. kerroksen asunnot 8 %.

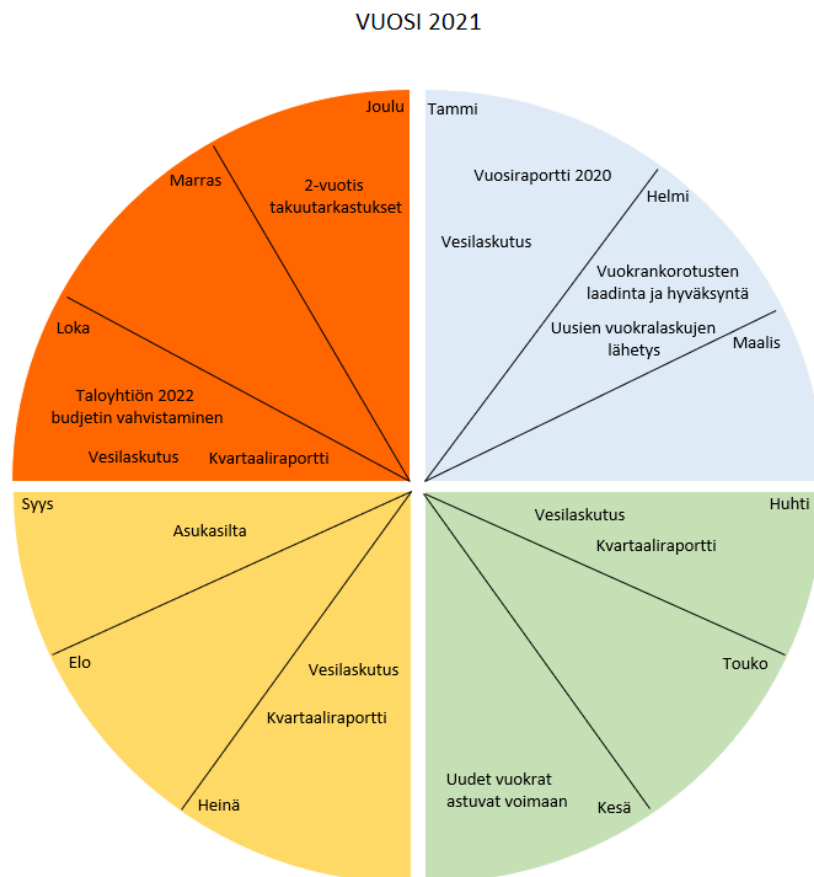
Taulukko 3. Yleisimpien remonttien vuokrahyvitykset. Huoneistoon kohdistuva haitta-aika on usein lyhyempi, kun koko remontin kesto.

Tehtävä remontti	Arvio haitta-ajasta	Yleinen hyvitysprosentti
Julkisivu	1-1,5 kk	15-30 %
Putkiremontti	2-3 kk	30-50 %
Hissin korjaus	Muutamia viikkoja	Huoneiston kerroksen mukaan
Takuutarkastuksissa havaittujen epäkohtien korjaus	Muutamia päiviä	Hyvitys tapauskohtaisesti ellei vikaa saada korjattua muutaman päivän sisällä
Parvekeremontti	1-2 kk	Asumishaitta usein pieni, ei välttämätöntä hyvitystä. Arvioitava tapauskohtaisesti
Kattoremontti	1-2 kk	Harvoin vaikutus asumismukavuuteen

4.5 Taloyhtiön vuosikello

Taloyhtiön vuosikellolla havainnollistetaan taloyhtiön tapahtumia vuoden aikana. Vuosikellon rakentamisessa on käytetty lähteinä tehtyjä asiantuntijahaastatteluita.

Kuva 3. Esimerkki taloyhtiön vuosikellosta vuodelle 2021 (Jukkala 5.10.2020; Mattila 9.10.2020; Raikkerus 7.10.2020).



4.6 Viestintäsuunnitelma

Taloyhtiötä johdetaan viestinnällä ja vastuu viestinnästä on isännöitsijällä sekä hallituksella. Taloyhtiön viestinnässä pätee myös sama periaate kuin kaikessa muussakin viestinnässä: mieluummin liikaa kun liian vähän. Vähäinen viestintä voi koitua isännöitsijän vahingoksi, kun asukkaat ovat tyytymättömiä. (Joensuu 2011.) Viestinnän suunnitelmallisuudella on positiivinen vaikutus asukkaiden tyytyväisyyteen ja arjen sujuvuuteen (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2011, 858.)

Vaikka vastuu viestinnästä on isännöitsijällä, suunnitelman tekeminen ja toteutus yhteistyössä vuokravälittäjän ja vuokralvojan kanssa selkeyttää viestintää asukkaan suuntaan, kun jokaiselta taholta tuleva viesti asukkaan suuntaan on yhtenäinen.

Taulukko 4. Viestintäsuunnitelman sisältö (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2011, 859–862.)

Pääalue	Sisältö
Tavoitteet	Tavoitellaanko viestinnällä esim. roolien selkeyttämistä isännöinnin ja vuokravälityksen välillä tai tiedon välittämistä ajankohtaisista asioista?
Kohderyhmä	Kohderyhmäksi on parhainta ottaa asukkaat, tietenkin esim. huoltoyhtiö on tarpeellista pitää myös ajantasalla.
Ydinviesti	Ydinviesti voi olla esim. taloyhtiön tavoite. Ydinviestin lisäksi viestinnän muuta sisältöä voi olla yhteystiedot ja kuvaus eri käytössä olevien palveluntarjoajien palveluista.
Viestintäkanavat	Viestintäkanavia voivat olla esim. taloyhtiön kotisivut, sosiaalinen media, sähköposti ja huoneistoon jaettava tiedote.
Ajoitus	Ajoituksen toteuttaminen on tärkeää, etteivät asukkaat ehdi samaan omaa taloyhtiötään koskevia viestejä ensin muualta.
Tehokkuus	Viestinnän tehokkuutta voidaan mitata sen onnistumisella, eli kuinka hyvin onnistutaan tavoittamaan kohderyhmä.
Vastuut	Kenen vastuulla viestintäsuunnitelman toteuttaminen on ja kuka tätä käytännössä hoitaa?

5 Muutokset vuokrasuhteen aikana

Vuokrasuhteen aikana vuokralaisen elämässä saattaa tapahtua paljonkin. Osa vuokralaisista saattaa pysyä hiljaisena vuokranantajan suuntaan koko vuokrasuhteen ajan, kun toinen voi olla yhteydessä kuukausittain.

Toimintatavat muutostilanteissa on hyvä sopia yhdessä etukäteen, jotta kaikkien asian parissa työskentelevien suhtautuminen asiaan on yhtenäinen ja näin viestintä vuokralaista kohtaan on selkeää ja yhdenvertaista.

5.1 Muutokset huoneiston asukasluvussa

Vuokralaisen puolisoilla ja perheenjäsenillä on myös oikeus asua huoneistossa. Lisäksi vuokralainen voi käyttää huoneistoa yhteisenä asuntoja lähisukulaistensa sekä puolison lähisukulaisten kanssa, mikäli vuokranantajalle ei aiheudu tästä huomattavaa haittaa. (AHVL 481/1995 17§ 1 momentti.)

Vaikka vuokralaisen perheenjäsenet voivat vapaasti muuttaa huoneistoon vuokrasuhteen aikana, on ARA:lta saatu ohjeistus, että vuokrasuhteen ensimmäisen vuoden aikana huoneistoon muuttavan täysi-ikäisen henkilön tulot olisivat suotavaa selvittää, jotta uuden lyhyen korkotukilain tarkoitus toteutuu. Alaikäisten lasten muuttaminen huoneistoon ei edellytä toimenpiteitä vuokravälittäjältä.

Mikäli huoneiston vuokranneesta pariskunnasta tai perheestä toinen täysi-ikäinen aikuinen muuttaa pois, ei tulorajan toteutumista tarvitse tarkastaa (Sievinen 1.9.2020).

5.2 Maksuvaikeudet

Vuokrareskontran seuranta on vuokralvalvojan vastuulla. Vuokravälittäjän on hyvä kuitenkin tietää, miten vuokranmaksun viivästyksiin reagoidaan, jotta asiakaspalvelu on sujuvaa.

Vuokranmaksun viivästyminen tai vuokravelan kertyminen on usein seurausta jostakin muutoksesta vuokralaisen elämässä. Yleisimpiä syitä ovat esim. sairaus tai toimintakyvyn laskeminen. (Viljamaa 2019, 6.) Maksuviivästyksiin tulisi puuttua nopeasti pienellä kynnyksellä, ettei velka ehdi kasvamaan liian suureksi (ARA 2019a, 35).

Velkaantuneen vuokralaisen kanssa on helpointa lähteä liikkeelle selvittämällä mistä vuokravelka on syntynyt, mitä tuloja vuokralaisella on sekä pystyykö esim. sosiaalitoimi auttamaan tilanteessa (Viljamaa 2019, 6).

Maksusuunnitelman tekeminen varsinkin aktiivisen, itse yhteyttä ottavan vuokralaisen kanssa on suositeltavaa. Tällä onnistutaan myös pienentämään vuokranantajan luottotappioita. Maksusuunnitelmaa tehdessä on hyvä ottaa huomioon vuokralaisen todellinen maksukyky, suunnitelman kesto ja suunnitelman toteutumisen seuraaminen (Viljamaa 2019, 6). Neuvottelu on tärkeää tehdä vuokralaisen kanssa hyvässä hengessä ja vuokralaiselle on erittäin tärkeää selvittää mitä vuokran maksamatta jättämisestä seuraa.

5.3 Häiriöt

Vuokra-asunnoissa kuten omistusasunnoissakin tulisi lähtökohtaisesti aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriöitä naapureille. Kuitenkin kerros- ja rivitaloissa on tietty sietovelvollisuus elämisestä aiheutuviin ääniin. On mahdotonta olettaa, että naapureista ei koskaan kuuluisi lainkaan ääniä. Häiriöitä arvioidessa on hyvä huomioon ottaa sen toistuvuus. Yksittäistä häiriötä, kuten kertaluontoisia juhlia naapuriasunnossa, ei voida vielä katsoa olevan häiritsevää elämää vaan olennaista on häiriön toistuvuus, esimerkiksi viikoittain. Talon järjestyssäännöissä määritellyn hiljaisen ajan aikana kaikkeaa turhaa ääntä on vältettävä sekä sietovelvollisuus elämän ääniä kohtaan on pienempi. (Yhteishallintoohjeistus s. 39.)

Kun asukas kokee häiritsevää elämää naapurinsa osalta, tulee hänen ilmoittaa tästä isännöitsijälle. Häiriöilmoitukseen olisi hyvä saada myös toisen häiriötä kokeneen asukkaan allekirjoitus, jotta isännöitsijä saa paremman kokonaiskuvan tilanteesta ja pystytään pois sulkemaan kiusanteko naapuria kohtaan. Asukkaan tulee huomioon ottaa, että hän on vastuussa myös vieraistaan. (ARA 2008, 39.)

Asuinhuoneistonvuokralain 61 §:n mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli vuokralainen viettää tai sallii vieraidensa viettävän häiritsevää elämää huoneistossa. Ennen sopimuksen purkua tulee vuokralaiselle kuitenkin antaa varoitus vuokrasopimuksen purkamisesta ja mahdollisuus oikaista tapansa. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus purkaa sopimus varoituksen antamisen jälkeen, jos vuokralainen ei paranna tapojaan viivytyksettä. (Kanerva & Kuhanen 2011, 269.)

Tärkeää on huomioon ottaa, ettei häiritsevän elämän vietosta annettu varoitus oikeuta purkamaan sopimusta perustuen toiseen vuokrasopimuksen purkuun oikeuttavaan menettelytapaan, esimerkiksi huoneiston huonoon hoitoon. Jos sopimuksen purkusyynä on peruste,

joka vaatii varoitusta, on varoitus täytynyt antaa aikaisemmin samasta syystä. (Vihreä kirja 204.)

Annettu varoitus ei sinänsä vanhene mutta uuden varoituksen antamista on hyvä harkita, mikäli sopimusrikkeiden välillä on kulunut pidempi aika ja voidaan todeta, että vuokralainen on ensimmäisen varoituksen jälkeen oikaissut tapansa. (Rikalainen 2009, 205.)

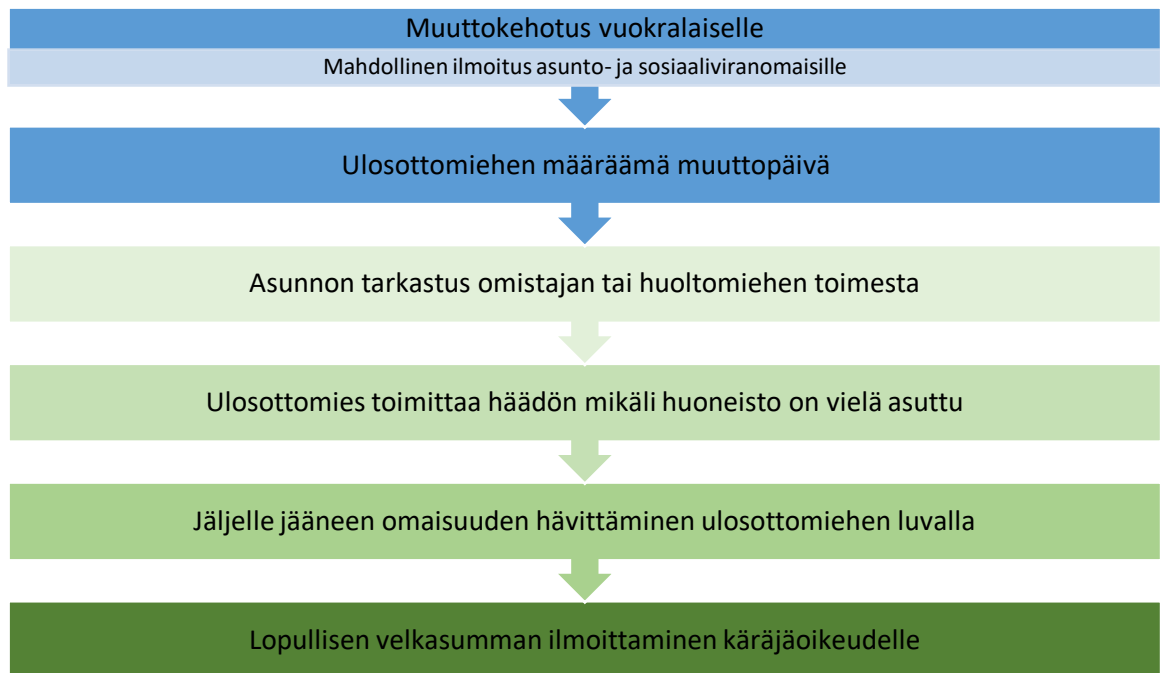
5.4 Häätö

Häädöllä tarkoitetaan vuokralaisen velvollisuutta luovuttaa vuokraamansa huoneisto vuokranantajan haltuun tuomioistuimen päätöksellä (Kanerva & Kuhanen 2011, 349). Ulosotto-kaaren (705/2007) 7 luku sisältää häätöä koskevat menettelysäännökset. Vuokranantaja voi hakea vuokralaisen häätöä muun muassa maksamattomien vuokrien tai häiritsevän elämän viettämisen perusteella.

Jos huoneistossa asuu lapsia tai välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä, esimerkiksi vanhuksia tai mielenterveysongelmaisia, joiden asumisen järjestyminen ei ole selvillä, on ulosottomiehen ilmoitettava tästä mahdollisimman pikaisesti paikkakunnan asunto- ja sosiaaliviranomaisille. (Ulosottokaari luku 7 3§.)

Usein tässä tapauksessa muuttopäivää joudutaan lykkäämään ja häätö voidaan panna täytäntöön vasta asunto- ja sosiaaliviranomaisten selvitysten jälkeen (Kanerva & Kuhanen 2011, 352).

Varsinaiset tapahtumat vuokranantajan puolelta alkavat muuttopäivän jälkeisenä päivänä, kun huoltomies käy tarkistamassa huoneiston. Jos huoneistossa edelleen asutaan, ilmoitetaan asiasta ulosottomiehelle, joka toimittaa häädön mahdollisesti jo seuraavana arkipäivänä. Häädön jälkeen suoritetaan asuntotarkastus isännöitsijän tai vuokravälittäjän toimesta. Asuntoon jääneille tavaroille on haettava hävityslupa ulosottomieheltä. Häätöprosessi on kuvattu kuvassa 4. (Sievinen 1.9.2020.)



Kuva 4. Häätöprosessi.

6 Korkotuen päätyminen

Korkotukivuokralalon käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset päättyvät, kun kymmenen vuoden korkotukilaina-aika tulee täyteen. Rajoitukset eivät kuitenkaan pääty, vaikka laina maksettaisiin takaisin ennenaikaisesti. (Uusi lyhyt korkotukilaki 17 § 1 momentti.) Laina-ajan täytyessä omistajalla on valtuus myydä taloyhtiö valitsemalleen taholle ilman rajoituksia.

Korkotukilaina-aikaa voidaan kuitenkin pidentää enintään kaksi kertaa kymmenen vuotta kerrallaan lainansaajan hakemuksella, mikäli lainansaajalla on riittävät edellytykset lainan takaisinmaksuun. Jos hakemus hyväksytään, käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset pitenevät laina-aikaa vastaavasti. (Uusi lyhyt korkotukilaki 574/2016 17§ 2 momentti.)

Korkotukilaina-aikana taloyhtiö voidaan ainoastaan luovuttaa toiselle toimijalle, jolla on myös edellytykset korkotukilainan myöntämiselle. Talon luovutuksesta on aina etukäteen ilmoitettava ARA:lle ja taloyhtiö saadaan luovuttaa vain ARA:n nimeämälle luovutuksen saajalle. (Uusi lyhyt korkotukilaki 574/2016 15 §.) Tällä säännöksellä varmistetaan hallituksen esityksen (HE 76/2016) mukaisesti korkotukivuokralalon pysyminen sosiaaliseen vuokra-asuntotoimintaan sitoutuneen tahon omistuksessa rajoitusten keston ajan.

Poikkeustapauksessa ARA voi vapauttaa lainansaajan rajoituksista kesken laina-ajan, syyksi voidaan katsoa esimerkiksi taloudelliset vaikeudet. Tällöin lainansaajan tulee kuitenkin maksaa taloyhtiön osuus korkotukilainasta takaisin tai ARA:n on vapautettava valtio takausvastuusta. (Uusi lyhyt korkotukilaki 574/2016 18§.)

Kaikissa kolmessa yllä esitettyssä tavassa vuokravälittäjän rooli omistajanvaihdoksessa on yhtäläinen. Vuokravälittäjän tehtävä on koota uudelle omistajalle luovutettava materiaali.

Omistajanvaihdoksessa luovutetaan seuraavat materiaalit:

- Voimassa olevat vuokrasopimukset ja vakuudet
- Avaintenhallintarekisteri ja lukostotiedot
- Olemassa oleva markkinointimateriaali, mikäli nämä ovat omistajan kustantamia
- Huoneistojen tarkastuslomakkeet
- Autopaikkarekisterit

Mikäli taloyhtiö jää saman omistajan omistukseen korkotukilaina-ajan päätyttyä, voidaan taloyhtiön kanssa toimia kuin vapaarahoitteisen taloyhtiön kanssa toimitaan. Omistaja voi

siis vapaasti valita asukkaan ja vuokratason. Asunnot voidaan myös myydä omistusasunnoiksi. (ARA 2019c, 3.)

7 Usein kysytyjä kysymyksiä

Tässä luvussa on etsitty vastaukset vuokravälittäjien useasti esittämiin ja pohtimiin kysymyksiin (Jukkala 5.10.2020; Sievinen 1.9.2020).

Miten hakijan tulot lasketaan, jos hakija on esimerkiksi muuttamassa töiden perässä toiselle paikkakunnalle mutta uutta työsopimusta ei vielä ole?

Jos hakijan tulot vaihtelevat kuukausittain, lasketaan tulojen keskiarvo edelliseltä 12 kuukaudelta. Lähtökohtaisesti tuloja arvioidaan aina menneisyyden mukaan, tulevaisuus voidaan kuitenkin ottaa huomioon, mikäli edessä on tuloja alentavia tekijöitä kuten esimerkiksi eläkkeelle jääminen. (ARA 2019a, 10.)

Tässä tapauksessa, kun hakijalla ei vielä ole esittää todistettavasti muutosta tuloissa tulevaisuudessa, huomioidaan tuloiksi edellisten 12 kuukauden keskiarvo kuten yllä on mainittu. Mikäli hakijalla on kuitenkin esittää irtisanomisilmoitus nykyisestä työpaikastaan, voidaan hänen tulonsa laskea kuten työttömän työnhakijan.

Miten vanhempainvapaalla olevan henkilön tulot lasketaan?

Jos vanhempainvapaa on kestänyt yli 12 kuukautta, lasketaan tuloiksi edellisen 12 kuukauden keskiarvo. Mikäli vapaa on kestänyt alle 12 kuukautta, huomioidaan tuloiksi hakijan kuukausitulo ennen työstä pois jäämistä. (ARA 2019a, 10.)

Taloyhtiöstä vapautuu asunto, johon talon asukas haluaisi vaihtaa mutta asuntoon on myös ulkopuolisia hakijoita. Voidaanko jo talon asukasta suosia asukasvalinnassa?

Lyhyellä korkotukilainalla rahoitetun taloyhtiön asukasvalinnan perusteena on ainoastaan hakijaruokakunnan kuukausittaiset bruttotulot. Kunnat valvovat asukasvalintojen valintaperusteiden noudattamista. ARA ei ota kantaa talon sisäisiin asunnon vaihtoihin paitsi tapauksessa, jossa tehdään poikkeus tuloajan suhteen. Mikäli talon asukas vaihtaa asuntoa saman omistajan omistamassa talossa asukkaasta riippumattomasta syystä, ei asukkaan tuloja tarvitse selvittää (ARA 2019a, 31).

Taloyhtiön omistajan päätettävissä on, miten asukasvalinta toteutetaan tässä tapauksessa. Asunnon vaihto talon sisäisesti eli ole este, varsinkaan jos asukkaalla on tarve isommalle asunnolle esimerkiksi perheenkoon muutoksen takia. Yhdenmukaista linjaa on kuitenkin hyvä noudattaa tässä tapauksessa.

Mitä jos asukastoimikuntaa ei saada muodostettua?

On mahdollista, ettei asukastoimikuntaa saada muodostettua talon asukkaista. Tässä tapauksessa asukkaiden kokous voi päättää, ettei asukastoimikuntaa muodosteta toistaiseksi tai seuraavaksi toimintakaudeksi. Tällöin asukkaiden kokous, omistaja tai valittu luottamushenkilö hoitaa asukastoimikunnalle kuuluvat tehtävät. (Yhteishallintolaki 1990/649 15§.)

8 Asukasvalintaperusteiden vertailu korkotukilakiin

Kappaleessa 2 on käsitelty uuden lyhyen korkotukilain asukasvalintaperustetta. Ennen uuden lyhyen korkotukilain voimaantuloa vuonna 2016 voimassa on ollut laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, jäljempänä korkotukilaki). Korkotukilaki on korvasi vuonna 2001 aikaisemman Aravalain (1189/1993).

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (HE 76/2016 vp) totesi nykytila-arviossaan, että korkotukilaki on alan toimijoiden mukaan liian rajoittava lainansaajien toimintaa kohtaan. Korkotuen kesto on 40 vuotta, uuden lyhyen korkotukilain 10 vuoden sijaan. Tämän nähtiin olevan yksi syy siihen, miksi valtion tukema asuntotuotanto oli hiipunut vuosien aikana.

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008) säättää tarkemmin korkotukilain asukasvalintaperusteista ARA-vuokra-asuntoihin. Asukasvalinnassa on huomioitava asunnon tarve, varallisuus sekä tulot. Tämän jälkeen hakijat on asetettava etusijajärjestykseen.

Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 2§:n mukaan asunnon tarvetta arvioidessa on huomioitava hakijan asuinolot ja asuinolojen parantamisen kiireellisyys. Asunnon tulee olla kohtuullisen kokoinen verrattuna hakijaruokakuntaan. Hakijan varallisuutta arvioidessa otetaan huomioon esimerkiksi asunto-osakkeiden ja rahastosijoitusten käyvä arvo. Käyvä arvo on omaisuuden arvioitu luovutushinta.

Kuntien tehtävä on määritellä asukasvalintaa suorittaville lainansaajille enimmäisrajat hyväksyttävälle varallisuudelle. Varallisuudesta vähennetään velat. (ARA 2019a, 8.) Esimerkiksi Espoossa vuonna 2020 varallisuuden enimmäisraja on yhden henkilön ruokakunnalta 66 000 euroa (Espoon kaupunki 2020). Varallisuuden huomioon ottamisen tarkoituksena on selvittää hakijan kyvykkyys hankkia asuntoa ilman valtion tukea (Valtioneuvoston asetus (166/2008) 3 §). Kuten uudella lyhyellä korkotuella lainoitettun vuokrataloyhtiön asukasvalintaperusteissakin, tarkastetaan tässäkin korkotukilaissa hakijan tulot. Maksimitulorajaa ei ole asetettu mutta hakijoiden tuloja vertaillaan keskenään (ARA 2019a, 12). Asunto osoitetaan pienituloisimmalle hakijalle, ellei asunnon tarpeissa ole huomattavia eroavaisuuksia.

Kun hakijan asunnon tarve, varallisuus ja tulot on kartoitettu, asetetaan hakijat etusijajärjestykseen. Etusijalla ovat kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat hakijat. Kiireellisimmässä asunnon tarpeessa ovat esimerkiksi asunnottomat hakijat. (ARA 2019a, 13.)

Korkotukilain mukaista asukasvalintaa tehdessä valintaprosessi on monivaiheisempi verrattuna uuden lyhyen korkotukilain mukaiseen asukasvalintaan. Hyvänä puolena tässä on pyrkimys todella varmistamaan asunnon osoittaminen sitä eniten tarvitsevalle hakijalle. Toisaalta taas hakija voi kokea asukasvalintaprosessin työlääksi useiden eri liitteiden toimittamisen vuoksi.

Kun asukasvalinnan perusteena on ainoastaan maksimituloraja, on hakijan ja asukasvalintaa suorittavan toimijan työ helpompaa. Vaikka kuntakin valvoo lainansaaajien tekemiä asukasvalintoja, ei pelkkä maksimitulorajan tarkastaminen välttämättä kerro hakijan todellista asunnon tarvetta. Korkotukilaki pyrkii juuri varallisuuden selvittämällä varmistamaan, ettei hakijalla ole esimerkiksi omistusasuntoja samalla paikkakunnalla ja näin ollen tarvetta ei todellisesti ole valtion tukemalle asunnolle.

Lyhyt uusi korkotukilaki on säädetty korkotukilain rinnalle niin sanotusti kevyemmäksi vaihtoehdoksi ja yksi sen tarkoituksista on ollut tuoda alalle lisää toimijoita. Näen, että molempien rahoitusmallien toiminta rinnakkain monipuolistaa valtion tukemaa vuokra-asunto- tuotantoa ja samalla varmasti lisää kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa, joten hallitus on onnistunut esityksessään.

9 Pohdinta

Työssäni asukasvalintoja tehdessä olen saanut jatkuvasti huomata, kuinka huutava pula pääkaupunkiseudulla on kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista, varsinkin pienien asuntojen osalta. Asunnon hakijoiden määrä on moninkertainen verrattuna vastaaviin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Onkin huojentavaa lukea, että eduskunta on viime kesäkuussa päättänyt lisätä ARA-vuokra-asuntotuotannolle maksettavaa korkotukilainoitusta heinäkuun 2020 alusta alkaen (Valtanen 26.7.2020). Toivottavasti korkotukilainoitusta on lisätty tasapuolisesti molempiin rahoitusmalleihin.

Omasta puolestani voin todeta, että uusi lyhyt korkotukilaki on tuonut joustavuutta toimintaan ja tämän seurauksena helpottanut työtä muun muassa asukasvalintojen osalta. Pohdin kuitenkin, että osoitetaanko asunnot varmasti niitä eniten tarvitseville keventyneiden asukasvalintaperusteiden takia ja miten voisin itse vaikuttaa valintaperusteiden toteutumiseen kuitenkin vaikeuttamatta asukasvalintaprosessia.

Pohdin myös olisiko asetettua maksimitulorajaa tarpeellista tarkastaa lähitulevaisuudessa, kun Tilastokeskuksen julkaiseman tilaston mukaan vuonna 2019 suomalaisten kuukausipalkkojen mediaani oli 3 140 euroa (Tilastokeskus 2020b). Koronavirus-pandemian takia työttömien ja keikkatyöläisten määrä tulee todennäköisesti kasvamaan.

Valtion tukema vuokra-asuminen tulee varmasti olemaan aina tarpeellista. Tämän takia onkin hieno huomata, kuinka uudet yksityiset toimijat on myös otettu mukaan alalle vastaamaan kohtuuhintaisten asuntojen kysyntään.

Näen, että asukkaiden mahdollisuus vaikuttaa vuokratyöyhtiön arkeen kuten yhteishallinnoissa on säädetty, pidentää vuokrasuhteen kestoa ja vaikuttaa asumismukavuuteen. Tällä on positiivinen vaikutus myös lainansaajalle, kun välityspalkkioiden toistuvuus on harvempaa ja vuokratulo on tasaista.

Työtä kirjoittaessa kehitysideaksi nousi viestintäsuunnitelman laatiminen taloyhtiölle, jossa on huomioitu kaikki kolme roolia taloyhtiön arjessa eli vuokravälitys, vuokravalvonta ja isännöinti. Tämän laatiminen yhteistyössä taloyhtiön kanssa voisi olla seuraava askeleeni ARA-vuokratulojen parissa.

Toiveenani on, että tämän ohjeistuksen toimivuutta päästään kokeilemaan käytännön työssä sekä mahdollisesti päivitetään tulevaisuudessa.

Lähteet

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA 2008. Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen. Edita Prima Oy. Helsinki. Luettavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Yhteishallinto_ ja_toimiva_vuokraasuminen\(34139\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Yhteishallinto_ ja_toimiva_vuokraasuminen(34139)). Luettu: 1.12.2020.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA 2019a. Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Luettavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Asukasvalintaopas\(34134\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Asukasvalintaopas(34134)). Luettu: 1.12.2020.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA 2019b. Vuokranmääritysopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Luettavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Vuokranmaaritysopas_arava_ ja_korkotukivu\(47295\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Vuokranmaaritysopas_arava_ ja_korkotukivu(47295)). Luettu: 1.12.2020.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA 2019c. Opas lyhytaikaista korkotukilainaa saaneelle toimijalle. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Luettavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Opas_lyhytaikaista_korkotukea_saa-neelle_\(52236\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Opas_lyhytaikaista_korkotukea_saa-neelle_(52236)). Luettu: 1.12.2020.
- Espoon kaupunki 2020. Ohjeet asukasvalintaan. Luettavissa: https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ ja_ymparisto/Asuminen/Vuokraasunnot/Ohjeet_asukasvalintaan. Luettu: 29.11.2020.
- Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (HE76/2016 vp).
- Halila, H. & Hemmo, M. 2008. Sopimustyytit. Talentum. Helsinki.
- Helsingin kaupungin päätös diaarinumero HEL 2018-011792, antopäivä 15.11.2018.
- Infra Ry 2019. YSE-opas urakoitsijalle. Infra Ry. Luettavissa: <https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/infra/julkaisuja/2019/yse-opas-21-2-2019.pdf>. Luettu: 1.12.2020.
- Joensuu, M. 2011. Taloyhtiön viestintäsuunnitelma. Isännöintiliitto.
- Jukkala, L. 5.10.2020. Laillistettu vuokravälittäjä. Premico Apartments Oy. Helsinki.

Kanerva, A. & Kuhanen, P. 2011. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki.

Kiinteistöalan Kustannus Oy. 2011. Isännöinnin käsikirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki.

Kuluttajariitalautakunnan päätös diaarinumero 3813/83/07, antopäivä 21.01.2009.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 29.6.2016/574.

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990.

Mattila, T. 9.10.2020. Kiinteistöpäällikkö. Premico Management Oy. Helsinki.

Raikkerus, S. 7.10.2020. Vuokralvalvoja. Premico Apartments Oy. Helsinki.

Rikalainen, E. 2009. Asunnon vuokraus – laki ja käytännöt. Kiinteistöalan kustannus Oy. Helsinki.

Sievinen, S. 1.9.2020. Laillistettu vuokravälittäjä. Premico Apartments Oy. Helsinki.

Suomen Vuokranantajat 2018. Hyvä vuokratapa 2018. Suomen vuokranantajat. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/hyva-vuokratapa/>. Luettu: 26.10.2020.

Tilastokeskus 2020a. Suomen virallinen tilasto: Kuluttajahintaindeksi. Luettavissa: <http://www.stat.fi/til/khi/>. Luettu: 28.10.2020.

Tilastokeskus 2020b. Kokoaikaisten palkansaajien kokonaisansiot kuukaudessa Ammatti-
luokituksen 2010 mukaan vuonna 2019.

Luettavissa: http://www.stat.fi/til/pru/2019/pru_2019_2020-08-31_tau_001_fi.html. Luettu: 24.11.2020.

Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 603/2016.

Vakuutusosakeyhtiö Garantia 2020. Vuokranantajalle. Luettavissa: <https://ta-kaamo.fi/vuokranantajalle/>. Luettu: 27.10.2020.

Valtanen, T. 26.7.2020. Suurimpien kaupunkien asuntopulaa pyritään helpottamaan lisäämällä valtion korkotukea sadoilla miljoonilla. Yle. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-11465982>. Luettu: 24.11.2020.

Viljamaa, M. 2019. Asumisneuvonnan opas. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Luettavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Asumisneuvonnan_opas\(49615\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Asumisneuvonnan_opas(49615)). Luettu: 1.12.2020.