

Opinnäytetyö AMK

Myyntityön koulutusohjelma

NMYYNS13

2017

Elo Eveliina

# ASUNTOVUOKRAUSTOIMINTA JA SENTEHOSTAMINEN

Eveliina Elo

## ASUNTOVUOKRAUSTOIMINTAPROSESSI JA SEN TEHOSTAMINEN

Asuntovuokraustoiminnan lisääntyessä yksityisten toimijoiden keskuudessa, on monia tahoja tarjoamassa palveluitaan osaksi toimintaa. Tapoja ja toimijoita on kuitenkin nyt jo niin monia, että on tullut vaikeaksi erottaa mikä on tarpeen ja mikä vain hidastaa prosessia. Prosessiin on monta tapaa, mutta tässä työssä pyritään teoriaosuuden ja tutkimuksen avulla selvittämään tehokkain tapa toimia.

Teoriaosuudessa tutustutaan asuntovuokraustoiminnan prosessiin kokonaisuudessaan ja tutustutaan eri tapoihin ja keinoihin toimia. Samalla avataan hieman prosessin eri vaiheiden ulkoistamisen kustannuksia, mutta keskitytään eritoten kunkin vaiheen työtaakkaan.

Tutkimuksessa selvitettiin eri tapojen toimivuutta käytännössä. Laajojen haastatteluiden avulla saatiin selville, mikä on todettu toimivaksi ja mikä kaipaa vielä kehitystä. Tutkimuksessa kävi myös ilmi ammattilaisen näkökulmasta prosessin työvaiheet, jotka jäävät liian vähälle huomiolle tai eivät saa huomiota lainkaan.

Työn ydintavoitteena oli luoda prosessikaavio, jonka tarkoitus on selkeästi erottaa eri vaiheet ja niiden vaatima työmäärä ja selkeästi tuoda esille vaihtoehtoja, jotka ovat todettu toimiviksi. Kaavion tavoitteena olisi olla tulevaisuudessa hyödyksi kaikille vuokranantajille oli heillä omistuksessaan sitten yksi tai useampi asunto.

### ASIASANAT:

Vuokra-asunnot, vuokranantajat, vuokralaiset, vuokrasopimukset

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Professional Sales | Sales Management

2017 | 47

Eveliina Elo

## APARTMENT RENTAL PROCESS AND ITS ENCHANCING

As apartment rental business keeps growing with private people investing more and more to apartments there are many different companies providing their business to help these first timers. It has come to the point that there are so many moving parts in this process that it has become hard to recognize which parts are important and how they should be handled. With this thesis and its theory and research it is meant to find the best and most effective way to work.

In the theory part it is explained how the whole process of renting apartments work. It overlooks all the different opportunities to do things and opens up a little about their costs. Main theme is still to make the whole process as effective as it can be.

In the research there is clarification about how the process works in real life and especially with people who has experience about the field. Experienced operatives open up about the hard parts of the process that aren't working well enough, but also tell about what they know is good and working.

The main goal of this thesis was to create a better way to do the process and create a process chart that includes all the work load that goes into this business. Hopefully this research and its products will be in use for all working in rental business no matter how many apartments they work on and to those people who has thought to get in the business.

### KEYWORDS:

Rental Housing, Landlords, Tenants, Rental Agreements, Rented Premises, Rents

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
<b>2 ASUNTOVUOKRAUSTOIMINTA</b>	<b>8</b>
2.1 Asunnon ja vuokralaisen valinta	8
2.2 Asunto-osakkeen osto	11
2.3 Asunnon vuokraaminen	14
2.4 Laskutus ja perintä	17
2.5 Huoltotoimenpiteet ja remontit	18
2.6 Vuokrasuhteen päätyminen	21
<b>3 ASUNTOVUOKRAUSPROSESSIN TUTKIMUS</b>	<b>22</b>
<b>4 ASUNTOTIETOPANKKI</b>	<b>29</b>
<b>5 ASUNTOVUOKRAUSTOIMINAN PROSESSIKAAVIO</b>	<b>31</b>
<b>6 JOHTOPÄÄTÖS</b>	<b>32</b>
<b>7 LÄHTEET</b>	<b>36</b>

## LIITTEET

- Liite 1. Haastattelukysymykset
- Liite 2. Asuinhuoneiston vuokrasopimus
- Liite 3. Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus
- Liite 4. Asunto-osakkeen kauppakirja

## KUVAT

Kuva 1. Turun yksiöiden neliövuokra alueittain (Matikainen, 2017).	9
Kuva 2 Turun kerrostaloasuntojen neliöhinnat (Reaktio Solutions Oy & Tilastokeskus 2017).	11
Kuva 3 Asunto-osakkeen myyntihinta vs. velaton hinta (Laukkonen 2017).	12
Kuva 4 Asuinhuoneiston pohjapiirustus (Vuokraturva & Oikotie 2017.)	15
Kuva 5 Vuokran perintä (HUS & Terveyskylä.fi 2017).	18
Kuva 6 Asunto-osakeyhtiön vastuulla oleva kunnossapito (Laukkonen 2017.)	20

# 1 JOHDANTO

Lähes jokainen tutustuu asuntojen vuokraustoimintaan jossain elämänvaiheessa ollessaan itse vuokralaisena. Vuokralaisen näkökulmasta ei kuitenkaan näe kaikkea sitä työmäärää, joka kuluu asuntovuokraustoimintaan. Asuntosijoittaminen on usein pieni sivutulo, mutta oikealla toimintamallilla siitä voi luoda kannattavan bisneksen. Tässä työssä emme kuitenkaan paneudu tuottojen maksimointiin vaan koko prosessiin ja sen eri vaiheisiin. Mielestäni onkin tärkeää tutkia asuntovuokraustoiminnan kaikkia vaiheita. Tarkoituksena on avata prosessia asunnon hankinnasta sen vuokraamiseen, mutta ennen kaikkea keskittyä tapahtumiin ensimmäisen vuokrasopimuksen teon jälkeen. Tämän opinnäytetyön tavoitteena olisi luoda toimiva prosessikaavio asunnonvuokraustoiminnasta tueksi kaikille vuokranantajille.

Asuntojen vuokraustoiminta on aina ajankohtainen aihe. Joka neljäs suomalainen asuu vuokralla (Suomi100, 2017). Jo nyt suurten kaupunkien yhä kasvaessa on tarvetta toimivalle mallille, joka ei kuluta turhaa aikaa eri osapuolilta. Asuntojen vuokrauksesta on usein puhetta ja paljon tekstejä ja tutkimuksia. Harvemmin kuitenkaan keskitytään asiaan kokonaisuutena ja kuvataan kaikkia niitä tehtäviä, joista vuokranantajan on huolehdittava. Rahalla voi ratkaista paljon ja ulkoistaa monia vaiheita, mutta työssä koitetaan selvittää milloin on kannattavinta ulkoistaa ja milloin tehdä itse.

Teemahaastatteluilla pyrin saamaan toiminnasta kuvaa vuokranantajan ja muiden toimijoiden, sekä asiakkaiden (eli vuokralaisten) näkökulmasta. Koko prosessin toimivuuden kannalta myös informaation kulku on seikka, jota ei voi jättää käsittelemättä tässä työssä.

Suurimpana ongelmana tällä hetkellä on vuokranantajan ajankäyttö, sekä kulut, jotka koituvat usein yllättäen vuokra-asunnon omistamisesta. Asuntosijoittaminen ei ole vattomin sijoitusmuoto, vaan vaatii työtä. Siksi se karkottaakin osan mahdollisista sijoittajista. Ei tiedetä mitkä kunnossapitotyöt kuuluvat taloyhtiön huoltomiehelle ja mitkä vuokranantajalle. Harvalla vuokranantajalla itsellään on kykyjä tai tietotaitoa huolehtia asunnon kunnossapito- ja huoltotöistä. (Orava & Turunen 2013, 19.)

Yllättäviä kustannuksia tulee rikkoutuneista laitteista, vahingoista ja palveluista, joita vuokranantaja joutuu ostamaan. Joissain tapauksissa vuokranantajalla ei ole ollut aikaa käydä tarkastamassa omistamaansa asuntoa. Tällöin pahimmassa tapauksessa

voi asunnosta löytyä tuhoja monen vuoden ajalta. Nämä kauhutarinat ovatkin pyörineet lehtien otsikoissa viime aikoina. Nämä tilanteet olisi ennaltaehkäistävässä helposti, mutta kaikille ei ole selvää, miten. (Oksanen, 2017.)

Yhden asunnon omistajalle taloudelliset riskit ovat suuremmat, kuin vaikka kolmen asunnon omistajalle. Yhdestä vuokralaisesta riippuva kassavirta katkeaa helposti, jos asunnossa joudutaan tekemään remonttia tai se jää tyhjilleen muutamaksi kuukaudeksi. Yhden asunnon vuokraajana on siis oltava erityisen tarkkana mahdollisista kustannuksista ja nähtävä enemmän vaivaa, jotta kaikki sujuisi mutkattomasti. (Orava & Turunen 2013, 18.)

## 2 ASUNTOVUOKRAUSTOIMINTA

Asuntovuokraustoiminta lähtee vuokrattavan kohteen hankinnasta. Se vaatii vielä paljon toimenpiteitä ensimmäisen vuokralaisen löydyttyä. Vaikka asuntosijoittaminen onkin yleisesti ottaen riskittömämpää kuin osakesijoittaminen vaatii se enemmän sitoutumista ja työtä. (Orava & Turunen 2013, 46.)

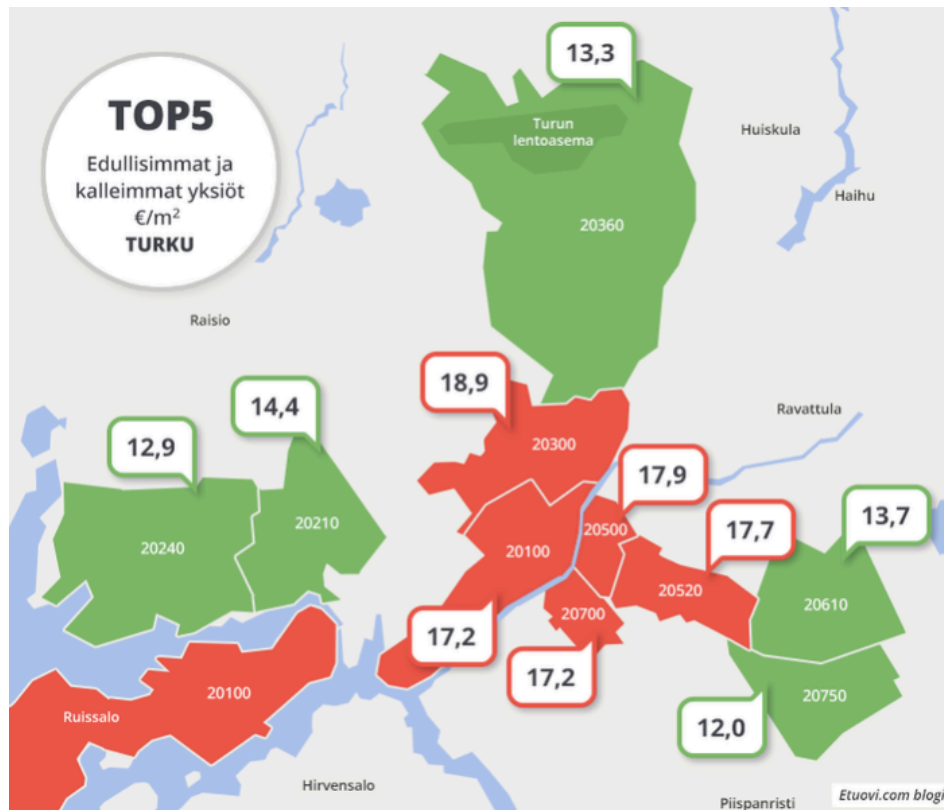
### 2.1 Asunnon ja vuokralaisen valinta

Asunnonvuokraustoiminta lähtee käyntiin vuokrattavan kohteen hankinnasta. Ei ole kuitenkaan kannattavinta ostaa heti ensimmäistä omaa silmää miellyttävää asunto-osaketta. On huomioitava tietyn asunnon lisäksi myös koko taloyhtiön tilanne. Onko taloyhtiö uusi vai vanha, onko sillä velkaa, entäpä onko tulossa isoja remontteja? Kaikki nämä tuovat kuluja vuokranantajalle. Turvallisin ja kannattavin vaihtoehto on yleensä pieni asunto. (Orava & Turunen 2013, 6, 71.)

Asunnon kunto merkitsee paljon. Asunnon kunto vaikuttaa suoraan sen neliövuokraan. Jos asuntosijoittaja haluaa päästä helpolla, kannattaa hankkia valmiiksi hyväkuntoinen tai kokonaan uusi asunto. Uudessa asunnossa ei tarvitse pelätä remontteja ja kodinkoneissakin on vielä voimassa oleva takuu. Jos asunto on huonossa kunnossa, mutta vuokranantajalla on taitoja tai halua korjata se parempaan kuntoon ennen ensimmäistä vuokralaista, on sekin varteenotettava vaihtoehto. (Orava & Turunen 2013, 134.)

Asunnon kunnan lisäksi sen sijainti on kaikki kaikessa. Turun alueella arvoasuntoja löytyy etenkin keskustasta, kun taas keskustan ulkopuolelta löytää asunnon huomattavasti edullisemmin. Alueissa toki löytyy poikkeuksia esim. uusien alueiden tai rantatonttien mukaan. Jos tietyn postinumeron alueelle on rakennettu paljon uusia vuokra-asuntoja, nostaa se heti alueen neliövuokraa ja –hintaa. Näin on käynyt esim. postinumeroalueella 20300, jossa on ollut valtavasti tarjolla täysin uusia vuokra-asuntoja. Kuva 1 näyttää selkeästi alueellista jakaumaa yksöiden vuokrahinnoissa. Se perustuu 1.5.2016-30.4.2017 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ilmoituksiin, joten kuvaa vain viime aikojen vuokratasoa (Matikainen, 2017.)





Kuva 1. Turun yksióiden neliövuokra alueittain (Matikainen, 2017).

Saman alueen sisällä vertaillessa yhtä hyvässä kunnossa olevia asuntoja on pienempi aina halvempi. Neliöt maksavat. Ne tuovat myös kustannuksia. Vastike sekä remonttikulut kasvavat samaa tahtia neliöiden kanssa, mutta vuokra ei. (Orava & Turunen 2013, 71.) Turun keskustassa sijaitsevasta noin 25 m<sup>2</sup> yksióstä voi helposti pyytää 500-700 €/kk, mutta samalla alueella 75 m<sup>2</sup> asunnosta ei saa kolminkertaista vuokraa (Oikotie, Oikotie vuokrattavat asunnot, 2017). Yleisesti ottaen pienempi on kannattavampi ja turvallisempi vaihtoehto vuokranantajalle. Poikkeuksena tähän on kuitenkin sijainti. Kaukana kaupungin keskustasta on yksióille vähemmän kysyntää ja niin ollen niiden vuokrattavuus on huonompi, kuten kuva 1 kertoo. (Matikainen, 2017.)

Asunnon koko linkittyy suorasti vuokralaisen profilointiin. Yksión useimmiten vuokraa opiskelija, kun taas suuremmat asunnot, joissa on enemmän huoneita, kiinnostavat myös perheellisiä. Jos koko taloyhtiö on rakennettu esteettömäksi, kiinnostaa se useimmin iäkkäitä vuokralaisia. Makuasia on, haluaako vuokralaiseksi miehen vai naisen ja päätös perustuukin usein vuokranantajan omiin kokemuksiin ja mielipiteeseen. (Orava & Turunen 2013, 47.)

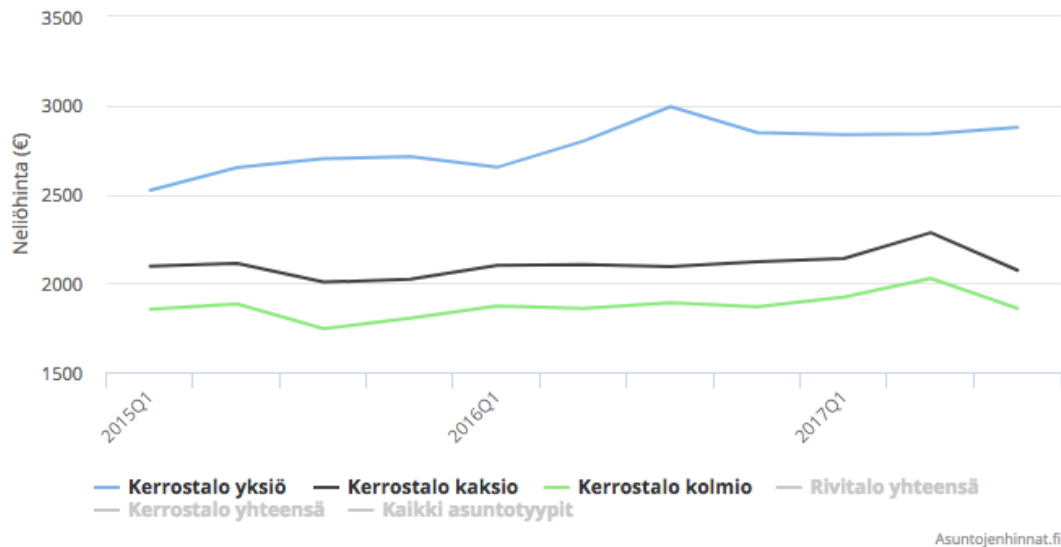
Turku on yksi Suomen merkittävimmistä opiskelijakaupungeista, joten opiskelijoita vuokralaisiksi riittää paljon (Turun kaupunki, 2017). Suosittuja vuokra-alueita onkin Turussa kaikkien korkeakoulujen ympäristöissä. Opiskelija vuokralaisena on yleensä myös turvallinen valinta, sillä useimman opiskelijan vuokran maksaa epäsuorasti valtio asumistuen myötä. Nuorilla on yleensä myös luottotiedot kunnossa. He myös pysyvät samassa kaupungissa koko opiskelujensa ajan, joten he eivät ole heti luopumassa vuokra-asunnostaan. (Orava & Turunen 2013, 47.)

Esteettömän asumisen turvaaminen kuuluu ensisijaisesti kunnalle (Vatanen, 2015). Kuitenkin Suomen ikärakenteen ollessa siinä tilanteessa, että suuret ikäluokat ovat eläkeiässä, on yksityisellekin vuokranantajalle kannattavaa huomata bisnesmahdollisuus esteettömien asuntojen vuokrauksessa (Tilastokeskus, 2012). Eläkeläiset ovat rauhallisia vuokralaisia ja varmoja vuokranmaksajia. (Orava & Turunen 2013, 148.)

Isompia asuntoja etsivät pariskunnat ja perheet voivat olla vuokranantajalle riski. Nuori pari hoitaa yleensä asiansa hyvin, mutta saattaa olla lyhytaikainen vuokralainen hankiessaan yllättäen omistusasunnon. Perheet taas saattavat pitää melua häiriöksi asti ja lapsilla sattuu enemmän vahinkoja, jotka aiheuttavat kulumaa asuntoon. (Orava & Turunen 2013, 148.)

Yksiöiden neliövuokra Turussa on huomattavasti kalliimpi, kuin esim. kaksioiden tai kolmioiden neliövuokra (Matikainen, 2017). Aina ei kuitenkaan pidä keskittyä pelkästään vuokratuottoon. On hyvä myös miettiä hankittavan asunnon arvonnousua. Asunto arvoalueella voi tuottaa paljonkin, mikäli siihen on valmis sitoutumaan pitkäaikaisesti. Asuntojen arvo nousee hitaasti. Pienemmässä asunnossa on vähemmän neliöitä aiheuttamassa päänvaivaa vuokranantajalle, vaikka ne kalliimpia ostohetkellä olisivatkin. (Orava & Turunen 2013, 51,52.) Yksiöissä on myös suurempi neliöhinta kuin kaksioissa ja kolmioissa, kuten kuvasta 2 näkee. Ylläpidon kannalta yksiön neliöt kuitenkin ovat halvemmat. (Reaktio Solutions Oy & Tilastokeskus 2017.)

## Turun asuntojen hinnat asuntotyypin mukaan



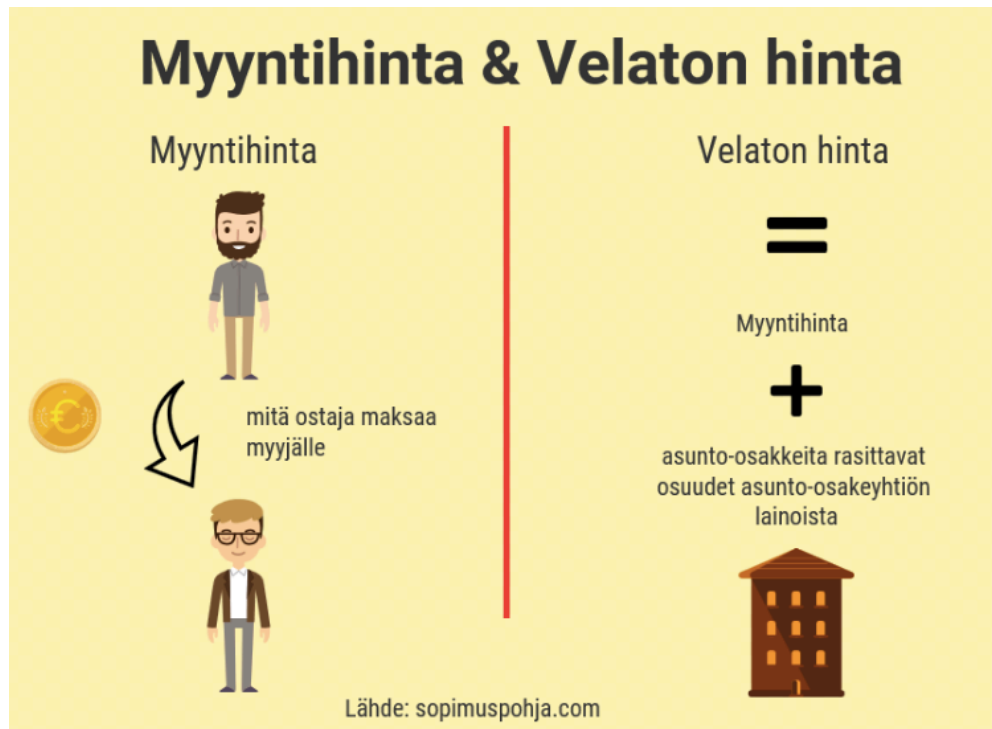
Kuva 2 Turun kerrostaloasuntojen neliöhinnat (Reaktio Solutions Oy & Tilastokeskus 2017).

### 2.2 Asunto-osakkeen osto

Kun sijoittaja on päättänyt mitkä asunnot häntä kiinnostavat, on aika käydä asuntonäytöissä. Pelkät kuvat ja tiedot eivät kerro koko totuutta, joten paikan päällä on hyvä käydä ennen varsinaista ostopäätöstä. Onkin helpointa hankkia vuokrattava asunto kohtuulliselta etäisyydeltä, jotta siitä on helpompi huolehtia. Kun mieleinen asunto löytyy, on siitä tehtävä tarjous. (Orava & Turunen 2013, 90.)

Asuntosijoittajalla ei tarvitse olla tilillään koko asunnon summaa. Sijoitusasuntoja varten saa pankista lainaa helposti verrattuna osakesijoittamista varten hankittavaan lainaan. Asunnoille annetaan pankista yleensä 70-80 % vakuusarvo, riippuen tietenkin kohteesta ja pankista. Asuntosijoittajaksi voi siis alkaa velkavivun turvin. Tämä tarkoittaa sitä, että 70% vakuusarvolla ostaessasi 100 000 € asunnon saat sen hankittua 30 000 € käsirahalla. (Orava & Turunen 2013, 38.) Asunto-osakkeiden hintojen seurattessa on hyvä kiinnittää huomiota onko kyseessä myyntihinta vai velaton hinta. Asunto-osakkeen velattomaan hintaan kuuluu myös asunto-osakeyhtiön lainat, kuten kuva 3 selittää. (Laukkonen 2017.) Matalien korkojen aikana kannattaa hyödyntää pankkia.

Käyttämällä velkavipua etenkin matalien korkojen aikana voi parantaa tuottojaan. (Orava & Turunen 2013, 42.)



Kuva 3 Asunto-osakkeen myyntihinta vs. velaton hinta (Laukkonen 2017).

Myytävässä asunnossa saattaa olla vuokralainen jo valmiiksi. Tästä on syytä olla tarkkana, sillä ostaja ei voi irtisanoa sopimusta ilman hyväksyttävää syytä. Yksi hyväksyttävä syy on asunnon myynti, joten myyjältä voi tiedustella onko hän valmis irtisanomaan vuokrasuhteen, joka on ostajan kannalta huomattavasti helpompaa. Muutoin hyväksyttäviä syitä ovat asunnon siirtyminen osakkaan tai lähisukulaisen käyttöön, asunnon laaja peruskorjaus tai vuokralaisen sopimusrikkomus. Toisaalta tilanne voi olla myös ihanteellinen. Asunnossa voi olla jo valmiina hyvä vuokralainen, joka maksaa sopivan summan vuokraa. (Orava & Turunen 2013, 95.)

Tarjousta tehdessä on pohdittava kannattaako siitä tarjota yli vai alle pyyntihinnan. Keskustayksiöt ovat suosittuja varman tuottavuutensa vuoksi ja siksi niitä ei saa ostettua tarjoamalla alle pyynnin. Jos taas asunto on huonossa kunnossa ja ollut jo hetken markkinoilla, voi kokeilla tarjota 5-10% alle. Silloinkaan asuntoa ei välttämättä saa, mutta asunnon hankinnassa kannattaa päätökset tehdä fiksusti ja rauhassa. Ei kannata väkisin taistella ensimmäisestä sopivasta kohteesta. Uusia kohteita tulee myyntiin koko ajan. Niin sanotun kuuman kohteen tullessa markkinoille voi helposti tarjota liikaa. Tär-

keintä on olla selkeät laskelmat, sekä maksimihinta ja pysyä niissä. (Orava & Turunen 2013, 93-94.)

Asunto-osaketta ostaessa on tärkeää huolehtia, että osakkeen kaikki omistajat ovat myyjänä. Muuten ostaja ei saa itselleen koko osakkeen omistusoikeutta. Juuri ennen kauppaa on hyvä pyytää tuore isännöitsijäntodistus, joka tilataan taloyhtiön isännöitsijältä. Isännöitsijätodistuksesta löytyy moni tarvittava tieto. On tarkistettava, että isännöitsijätodistuksen liitteenä löytyy myös tilinpäätösasiakirjat. Jollei niitä löydy, on ne hyvä pyytää erikseen isännöitsijältä, jotta voi varmistua taloyhtiön taloudellisesta tilasta. (Linnainmaa & Palo 2007, 37-38.) Asunto-osakeyhtiöstä on hankittava yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksestä käy ilmi mm. mitkä osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tiettyä huoneistoa. (Linnainmaa & Palo 2007, 40.)

Kun voitat tarjouskilpailun ja koittaa kaupantekohetki, on mahdollinen laina syytä olla valmiiksi neuvoteltuna. Myyjän hyväksytyä tarjouksen on vuorossa käsirahan siirto. Myyjä tai hänen välittäjänsä laativat kauppakirjan, joka on luettava aina tarkasti ennen allekirjoittamista. Esimerkki kauppakirjasta liite 2. Kaupat hoidetaan pankissa, jossa tehdään siirtomerkinnät asunnon osakekirjaan. Pankkivirkailija nostaa mahdollisen lainan ja siirtää sen ostajalta myyjän tilille. Papereiden ollessa allekirjoitetut avaimet vaihtavat omistajaa. Jos asunto on hankittu lainalla, jonka vakuutena on asunto, jäävät sen osakekirjat pankille. (Orava & Turunen 2013, 94.)

Vaikka asuntoa olisi käynyt katsomassa useaan kertaan, saattaa silti jotain jäädä huomaamatta. Ostajan turvana näissä tilanteissa on kauppahinnan viimeinen erä, joka saa erääntyä vasta kun asunnon hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle. Erän on oltava vähintään 10 prosenttia kauppahinnasta. Viimeisestä erästä vielä kaksi prosenttia jää sulkutilille pankkiin myyjän nimissä, jonka saa nostaa vasta kuukauden kuluttua hallinnan luovutuksesta. Ostaja voi kieltää pankkia vapauttamasta summaa, mikäli huomaa virheitä. (Linnainmaa & Palo 2007, 23.)

Asunnon etsintä ja hankinta eivät siis ole koskaan yksinkertaisinta puuhaa, etenkin ensikertalaiselle. Tämän vaiheen voikin ulkoistaa niin halutessaan ja vieläpä edullisesti. Kiinteistönvälittäjät saavat palkkionsa asunnon välittämisestä uudelle omistajalle. Kiinteistönvälittäjään voi kuitenkin olla yhteydessä myös asuntoa etsiessä. Kiinteistönvälittäjillä on listoja myös ostajakandidaateista. Voit kertoa heille minkä tyyppistä tai mihin tarkoitukseen olet asuntoa hankkimassa ja he löytävät sinulle valmiita vaihtoehtoja. Kaikki asunnot eivät aina tule edes julkisille markkinoille, joten sijoitusasunnon hankki-

jana on kannattavaa ilmoittaa ostohaluistaan kiinteistönvälittäjälle. (Summarum Media, 2017.)

### 2.3 Asunnon vuokraaminen

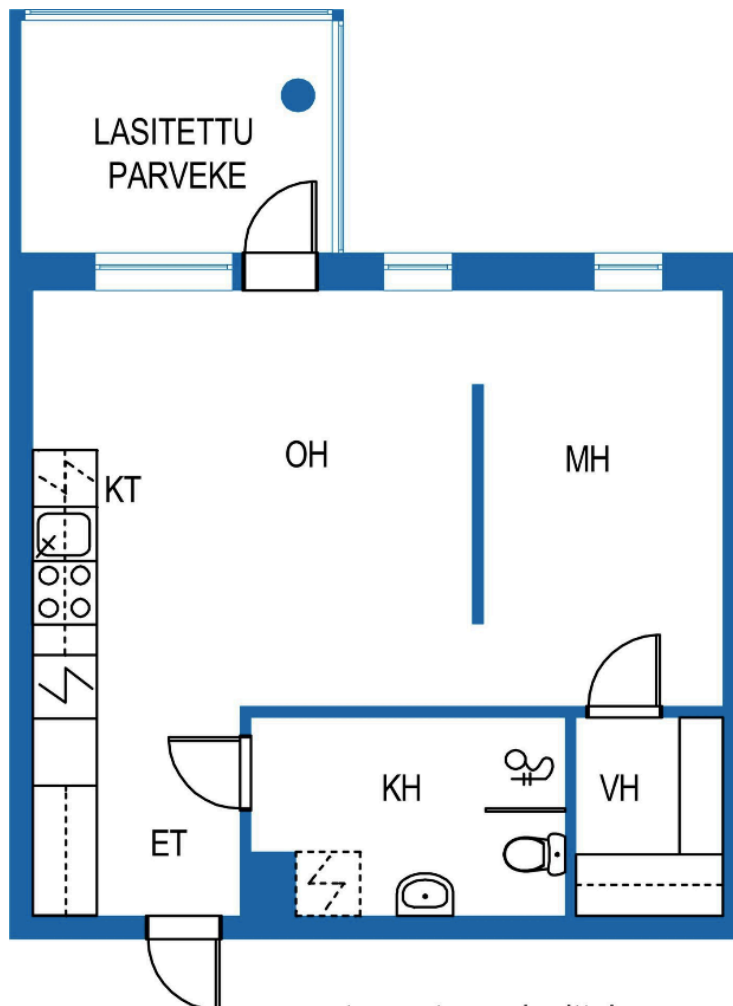
Asuinkiinteistöä ostaessa on jo tehty tietynlainen päätös tulevasta vuokralaisesta. Yksiötä vuokratessa voi olla varma, ettei siitä kiinnostu kuusihenkinen perhe. Mikäli asunto on lähellä kouluja, on vuokranantajan helppo suunnata asuntoa jo ilmoitusta laatiesaan kohti opiskelijaa ja pitäen mielessään heidän tarpeitaan. (Lumo & VVO, 2017.)

Vuokraaminen on hyvä aloittaa päättämällä käyttääkö vuokranvälittäjää vai välittääkö asunnon itse eteenpäin. Itse välittäessä ei tule rahallista kuluja, mutta aikaa vievää työtä se on. Etenkin ensikertalaiselle riittää hommaa jo pelkästään selvittäessä tarpeellisia sopimuksia. Lisäksi silloin on järjestettävä näytöt itse ja ”myytävä” asuntonsa vuokralaiselle, joka on tässä suhteessa asiakas. Hyviä vuokralaisia voi olla vaikea löytää ilman kokemusta. Huonosta vuokralaisesta voi helposti koitua vuokranvälittäjää korkeammat kulut. Siksi kannattaa punnita tarkkaan kokeeko itse olevansa tarpeeksi pätevä vuokraamaan asuntonsa ja onko selvittänyt vuokralaisen taustat tarpeeksi huolellisesti. Vuokranvälittäjän palkkio on tyypillisesti yhden kuukauden vuokra. Se maksaisi itsensä heti takaisin, mikäli itse valitsisi vuokralaisen, jolta jäisi yksikin vuokra maksamatta. (Orava & Turunen 2013, 150.)

Vuokratason määrittäminen käy helpoiten ammattilaiselta. Mikäli tason määrittää itse, on se helpointa selvittää selailemalla mahdollisimman samankaltaisia ilmoituksia ja pohtia niiden perusteella oikeaa vuokrasummaa. Vuokrataso määräytyy pääosin neliöiden, alueen ja asunnon kunnon mukaan. On hyvä ottaa huomioon nykyinen markkina-arvo. Asunnon vuokrataso ei ole enää sama kuin kymmenen vuotta sitten. Alueiden arvon muuttuminen vuosien saatossa vaikuttaa vuokraan. Asunnon vuokrataso ei ole enää sama kuin kymmenen vuotta sitten alueesta riippumatta. Vuokrasopimuksessa onkin hyvä huomioida indeksin mukainen vuokrankorotus vuosittain. On hyvin todennäköistä, että uuden asunnon hankittuasi päädyt pyytämään korkeampaa vuokraa kuin edellinen omistaja. On kuitenkin huomioitava, että asunnon kunnon huonontuessa merkittävästi ei asunnon vuokraa voi nostaa. (Kinnunen, Viita & Hienonen 2011, 35-36.)

Asunnon vuokrailmoituksen tekee asunnon välittäjä. Jos käytössä ei ole välittäjää vaan välität itse asuntonsi, voi ilmoituksen tehdä itse netissä. Yksityishenkilölle perusilmoituk-

sen tekeminen on useilla sivuilla ilmaista. Ilmoituksen voi jättää monissa eri palveluissa, joista tällä hetkellä yksi suosituimmista on oikotie. Oikotie tarjoaa ilmoittajalle kahden kuukauden näkyvyyden, vuokrasopimus pohjan, ilmoituksen kävijätilastot sekä asiakaspalvelua. Maksulliset vuokrailmoitukset tarjoavat vuokraajalle vielä enemmän työkaluja ja dataa avuksi vuokralle välitykseen. Vuokrailmoituksen pohjaan on helppo täyttää tarvittavat tiedot, jolloin ei tarvitse itse tietää mikä kaikki asunnon tiedoissa on tärkeää. Ilmoituksessa on hyvä olla kuvia, mutta suositeltavaa on myös selkeä pohjapiirustus, josta vuokralainen saa heti selkeän kuvan asunnosta. Kuva 2. Ilmoitus pohjiin on myös helppo kirjata yhteystiedot näyttöjä varten. Kun yhteydenottoja tulee, on sovitava asuntonäytöt. (Oikotie, 2017.)



Kuva 4 Asuinhuoneiston pohjapiirustus (Vuokraturva & Oikotie 2017.)

Ilmoituksen lisäksi myös itse asuntonäytössä on hyvä korostaa asunnon hyviä ominaisuuksia. Lisäksi kannattaa esitellä taloyhtiön etuja. Joissain taloyhtiöissä on esimerkiksi

juuri remontoitu saunaosasto tai jopa oma uima-allas. Tällaiset harvinaisemmat yksityiskohdat usein houkuttelevat lisää vuokralaisia ja nostavat huoneiston arvoa. Asunnon ja taloyhtiön lisäksi asunnon ilmoituksessa ja näytössä kannattaa korostaa myös ympäristön mahdollisuuksia. Onko lähellä kouluja? Miten julkiset kulkuvälineet kulkevat lähistöllä? Entäpä millaiset autopaikotusmahdollisuudet? (Orava & Turunen 2013, 157-158.)

Jokainen vuokralaisehdokas on syytä haastatella huolellisesti. On hyvä selvittää millä vuokralainen vuokransa maksaa. Jos mahdollista, on hyvä kysellä myös edelliseltä vuokranantajalta, millainen vuokralainen on ollut. Vuokralaisen luottotiedot kannattaa ehdottomasti tarkastaa. Tapauskohtaisesti voi päättää voisiko luottotietonsa menettänyt olla myös hyvä vuokralainen ja vuokranmaksaja. Yksittäisen virheen johdosta saattaa luottotietonsa menettänyt olla jopa säntillisempi vuokranmaksaja kuin joku muu. Tällaisissa tapauksissa kannattaa ottaa tarkemmin selvää minkä vuoksi luottotiedot ovat menneet. Lisäksi luottotietonsa menettäneelle kannattaa vuokrasopimukseen sopia lisävakuuksia. Ylimääräisenä vakuutena voi olla vuokralle esim. takaaja, joka sitoutuu maksamaan asunnon vuokran, mikäli vuokralainen ei sitä itse maksa. (Oksanen, 2017.)

Vuokranantajan kannattaa itse myös olla avoin. On hyvä kertoa suoraan ilmoituksessa ja mahdolliselle välittäjälle hakeeko vuokralaista pitkäksi vai lyhyeksi ajaksi. Vuokrankin määrittely riippuu osaksi vuokrasuhteen kestosta. Useimmiten ihmiset hakevat pitkäaikaisista vuokra-asuntoa. Jos asuntoon on tulossa putkiremontti viiden kuukauden kuluessa ja vanha vuokralainen on muuttamassa pois, on hyvin epätodennäköistä, että kukaan muuttaa tyhjään asuntoon vain muutamaksi kuukaudeksi, jos putkiremontin alta on kuitenkin muutettava pois. Asia erikseen ovat kuitenkin kalustettuna vuokrattavat asunnot lyhyiksi ajoiksi. Niissä on täysin oma hinnoittelukuvionsa. Vuokranantajan kannattaakin suoraan kertoa kaikki sopimussuhteeseen vaikuttavat asiat kuten mahdolliset remontitkin. (Kinnunen, Viita & Hienonen 2011, 13.)

Vuokravakuuden tarkoituksena on turvata vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täytyminen. Vuokrasopimuksessa on hyvä mainita kirjaimellisesti, mitkä asiat vaikuttavat velvoitteiden täyttymiseen. Näitä ovat esimerkiksi vuokran maksu ajallaan ja asuinhuoneistoin kunnosta huolehtiminen. Vuokravakuus vaihtelee yleensä yhdestä kolmen kuukauden vuokraan. Kolmen kuukauden vuokra vakuutena on yläraja. Vakuus maksetaan sopimuksen teon jälkeen, kuitenkin ennen asukkaan muuttamista. (Kinnunen, Viita & Hienonen 2011, 84-85.)



Vuokrasopimus on tehtävä tarkasti ja siihen kannattaa kirjata mahdollisimman paljon. Suullisesti sovittuja asioita on vaikea todistaa ongelmatilanteessa, kun taas sopimukseen kirjattuna kaikki löytyy selkeästi paperilta. Jos vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen sovitaan vielä suullisesti asioista kannattaa vuokrasopimus päivittää molempien oikeusturvan kannalta. Vuokrasopimuksen lisäksi Suomen laki velvoittaa, että vuokrasopimuksen yhteydessä on esitettävä isännöitsijätodistus, sekä talon energiatodistus. (Orava & Turunen 2013, 151.)

Toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen kannattaa merkitä ehto vuokran automaattisesta korotuksesta vuokrasuhteen aikana. Korottamisen peruste ja voimaantulopäivä on luettava sopimuksessa. Korottamisen perusteena on hyvä käyttää esimerkiksi elinkustannus- tai kuluttajahintaindeksiä. Alle kolmen vuoden määräaikaiseen sopimukseen ei näitä ehtoja voida soveltaa. (Kinnunen, Viita & Hienonen 2011, 36.)

Vuokrasopimukseen on vakuuksien lisäksi kannattavaa lisätä ehto, joka edellyttää vuokralaisen hankkimaan laajan kotivakuutuksen. Irtaimistovahinkojen lisäksi kotivakuutus korvaa asunnolle sattuneiden vahinkojen kustannukset. Kotivakuutus suojaa molempia osapuolia ja korvaa isommatkin vahingot, kuten vesi- ja palovahingot. (Kinnunen, Viita & Hienonen 2011, 86.)

## 2.4 Laskutus ja perintä

Useimmiten vuokrasta ei lähetetä kuukausittain asukkaalle laskua, vaan vuokralainen on veloitettu maksamaan vuokrasumma sopimuksessa mainittuun päivään mennessä sovituille tilille. Kiinteistösijoitusyrityksillä saattaa olla palkattuna tilitoimisto, joka huolehtii vuokran maksuista ja mahdollisesta perinnästä. Yksityinenkin toimija voi tuki ottaa avukseen yrityksen hoitamaan laskutuksen. Netin kautta löytyy monia sivustoja, jotka hoitavat vuokranlaskutusta. Suurin osa tarjoaa laskutuksen lisäksi vuokran maksun seurantaa, maksuhuomautukset ja perinnän. (Finnvoicer, 2017.)

Jos laskun kuitenkin haluaa lähettää kirjallisessa muodossa, on siitä hyvä löytyä ainakin vuokrakohteen tiedot, vuokratiedot ja laskun erittely, sekä saajan tilinumero, viitenumero ja eräpäivä. Asuntovuokraustoiminta on aina arvonlisäverotonta toimintaa. (Yritystulkki, 2015.)

Jos vuokralaisen on valinnut huolella, tulevat maksut ajallaan oikealle tilille, eivätkä ne vaadi sen suurempaa murehtimista. Vuokranvälitysfirmit usein tarjoavat asiakkailleen, koko vuokrasuhteen kattavaa palvelua. Tällöin jos vuokralaisella on vuokria rästissä, ottaa vuokranantaja yhteyttä vuokranvälitysfirmaan, joka hoitaa vuokrien perinnän aina mahdolliseen häätöön asti. (TSVV, 2017.)

Ennen perintätoimiin ryhtymistä on helpompaa ja tehokkaampaa soittaa vuokralaiselle tai lähettää hänelle maksumuistutus. Jos maksumuistutuksesta aikoo periä kuluja, on eräpäivästä oltava vähintään 14 päivää. Kulut saavat olla maksimissaan viisi euroa. Mikäli vuokraa ei useistakaan muistutuksista huolimatta makseta, voi ryhtyä maksua perimään käräjäoikeudessa itse tai asiamiehen välityksellä. Yksityisellä henkilöllä ei kuitenkaan ole oikeuksia ryhtyä omatoimisesti perintätoimiin. Tilitoimistoilta oikeudet kuitenkin löytyvät, mikäli ei halua viedä asiaa suoraan käräjille. (Kinnunen, Viita & Hienonen 2011, 90.)



Kuva 5 Vuokran perintä (HUS & Terveyskylä.fi 2017).

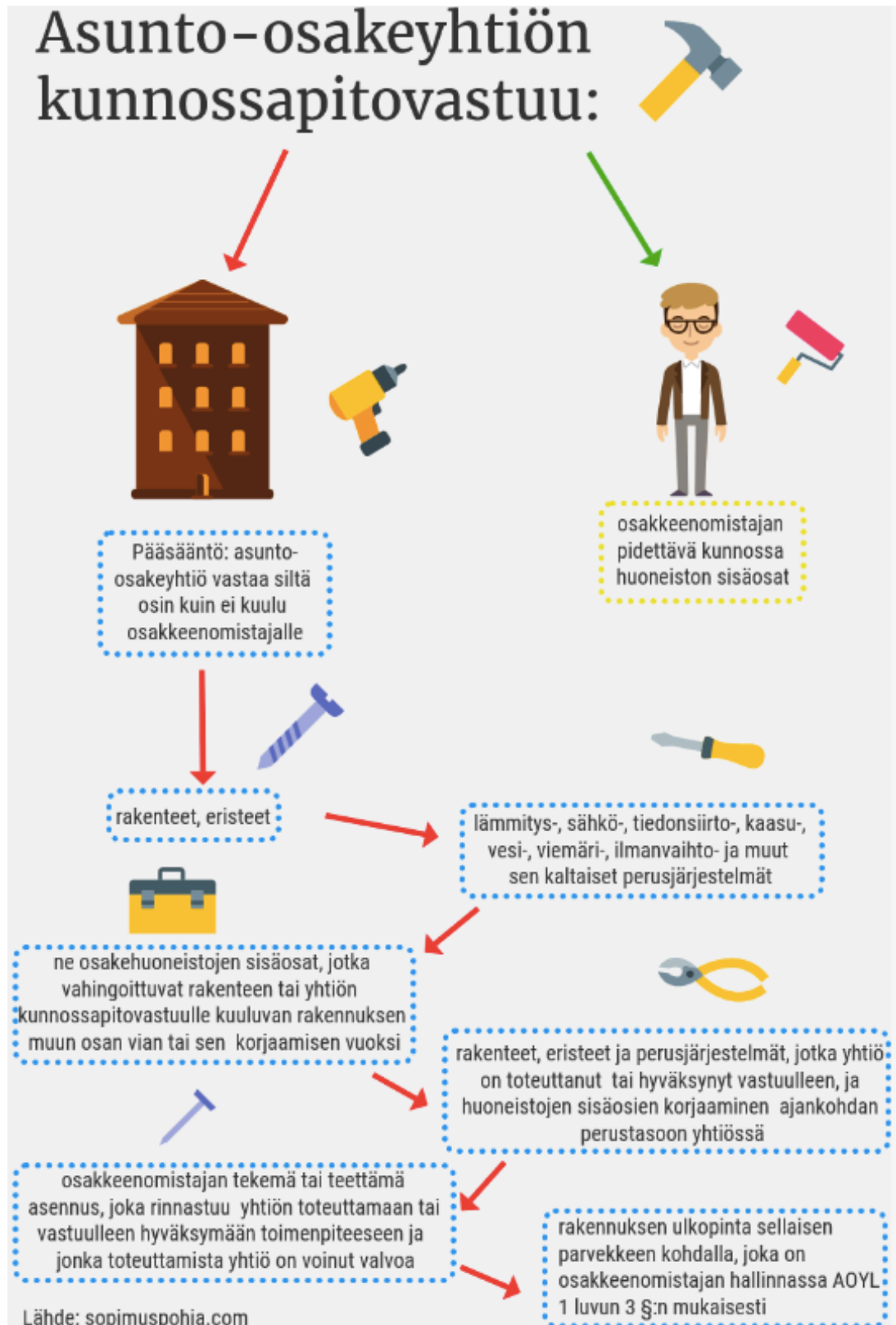
## 2.5 Huoltotoimenpiteet ja remontit

Kunnostustyöt voidaan jakaa osakkaan omiin ja taloyhtiön yhteisiin töihin. Taloyhtiön remontit eivät aina paranna asumismukavuutta, kun taas osakkaan omat työt asunnon

sisäpuolella nostavat asuinmukavuutta ja sitä kautta suoraan myös vuokraa. Taloyhtiön remontit eivät vie osakkaan itsensä aikaa vaan lähinnä rahaa. Kun taas omakustanteinen remontti vaatii suunnittelua ja työtä. (Orava & Turunen 2013, 105.)

Kun asunto on hankittu välitettäväksi vuokralle, ei siitä tule vuokranantajan omaa kotia. Silloin remontinkaan ei tarvitse olla niin perinpohjainen tai omaa silmää miellyttävä kuin haluaisi. Pienelläkin summalla onnistuu vanhan/huonokuntoisen asunnon pintaremontti. Remontoidut pinnat ja tyylikäs yleisilme vetoavat useampiin vuokralaisiin ja hyväkuntoisesta asunnosta voi pyytää korkeampaa vuokraa. Kaiken kaikkiaan kunnostustyöt vaikuttavat asunnon vuokran suuruuteen, sen vuokrattavuuteen ja koko asunnon arvoon. (Orava & Turunen 2013, 134.)

Kun jokin asia huoneistossa on teknisesti rikki, kannattaa ensin olla yhteydessä isännöitsijään. Isännöitsijä osaa heti sanoa mikä kuuluu taloyhtiön vastuulle ja mikä osakkeenomistajalle. Jos korjaustyö jää omalle vastuulle, eikä sitä itse osaa hoitaa, on löydettävä luotettava remonttimies. Hyviä tekijöitä kannattaa tiedustella omilta tutuilta ja vertailla firmoja ja hintoja keskenään. Kannattaa miettiä onko kyseessä kertaluontoinen juttu, vai voisiko useammasta työstä saada sopimushintaa. (Orava & Turunen 2013, 137.) Kuvasta 6 näkee helposti, mitkä työt ovat asunto-osakeyhtiön vastuulla (Laukkonen 2017.)



Kuva 6 Asunto-osakeyhtiön vastuulla oleva kunnossapito (Laukkonen 2017.)

## 2.6 Vuokrasuhteen päätyminen

Useimmiten vuokrasuhde päättyy vuokralaisen toimesta. Toisinaan vuokrasopimus päättyy vuokranantajan toimesta. Siihen vaaditaan kuitenkin hyväksyttävät syyt, joista mainittiinkin jo aiemmin asunto-osakkeen ostoa käsittelevässä kappaleessa. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Jos vuokrasopimuksen irtisanoo vuokranantaja, on irtisanomisaika pidempi. Se on kolme kuukautta, mikäli vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden, muussa tapauksessa irtisanomisaika on kuusi kuukautta. (Vuokratuura 2017.)

Jos vuokrasopimus päättyy vuokralaisen häätämiseen, käy haaste irtisanomisilmoituksesta. Muussa tapauksessa vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen on aina annettava vuokralaiselle kirjallinen irtisanomisilmoitus. Kaikissa tapauksissa vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan irtisanomispäivänä kuluvan kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, ellei ole toisin sovittu. Puolisoiden yhteisenä kotina käyttämää asuinhuoneistoa ei saa vuokralainen irtisanoa ilman toisen suostumusta. Määräaikainen vuokrasuhde päättyy määräajan umpeutuessa, jolleivät molemmat osapuolet tahdo sopimusta uusia. (Vuokratuura, 2017.)

Vuokrasopimuksen rikkominen antaa vuokranantajalle oikeuden purkaa vuokrasopimus. Sopimus voidaan purkaa, mikäli sen ehdot eivät täyty ja ovat lainvoimaisia. Vuokrasopimuksen tekovaiheessa on hyvä selvittää mitkä lisäehdoista ovat oikeasti lainvoimaisia. Sopimukseen voidaan kirjoittaa melkein mitä vain, mutta Suomen laki on rakennettu suojamaan sopimuksen molempia osapuolia ylilyönneiltä. (Kasso 2005, 221.) Vuokrasopimusta ei aina saa purkaa antamatta ensin kirjallista varoitusta. Tällaisia tilanteita ovat esim. huoneiston käyttö muuhun kuin vuokrasopimuksessa mainittuun tarkoitukseen, häiritsevä elämä ja huoneiston huono hoito. (Vuokratuura 2017.)

### 3 ASUNTOVUOKRAUSPROSESSIN TUTKIMUS

Teorian pohjalta päätin tehdä laadullisen tutkimuksen asuntovuokraustoimintaprosessin eri vaiheista, koska koin ettei näin laajaa prosessia saisi riittävän hyvin tutkittua muulla tavalla, kuten vaikkapa monivalintakysymysten perusteella. Aikataulun vuoksi haastattelut päädyttiin hoitamaan puhelimitse. Tein siis kvalitatiivisen tutkimuksen haastattelemalla kiinteistöalan parissa työskenteleviä henkilöitä, itse yrittäjistä kiinteistövälittäjiin. Haastateltavina minulla oli kaikkiaan kolme eri yrityksen edustajaa.

Haastatteluiden tarkoituksena oli selvittää asuntovuokrausprosessin työmäärää ja pysyä luomaan niiden tietojen ja teoriaosuuden perusteella toimiva prosessikaavio. Haastatteluissa haluttiin selvittää myös niitä vaiheita, jotka haastateltavien mielestä jäävät prosessissa liian vähälle huomiolle. Haastattelusta halusin tuloksia, joiden perusteella pystyttäisiin tehostamaan ajankäyttöä ja poistamaan prosessista turhia vaiheita.

Haastateltaviksi valikoitui vuokranvälitysfirman edustaja, jolta löytyi monen vuoden kokemus työstä kiinteistöjen parista Turun alueella. Lisäksi haastateltavana oli lukuisia kiinteistöjä omistavan säätiön edustaja. Kolmantena haastateltavana oli vuokravälitysfirman yrittäjä. Haastattelun tuloksia avatessani käytän haastateltavista lyhenteitä A, B ja C.

Aloitin haastattelun selvittämällä, onko haastateltavilla tai heidän edustamillaan yrityksillä asuinkiinteistöjä omistuksessaan. Haastatteluissa kävi ilmi, että vuokranvälitysfirmit eivät omista itse kiinteistöjä. Kiinteistöjen omistus on siis eri yrityksen tai henkilön nimissä, kuin vuokranvälitystoiminta. Nämä yritykset kuitenkin toimivat keskenään samoissa tiloissa ja sama henkilökunta hoitaa molempien toimintaa. Haastateltavat B ja C omistivat vuokrahuoneistoja myös itsenäisesti.

Tässä työssä on haluttu keskittyä asuntovuokraustoimintaan juuri Turussa. Siksi oli tehtävä haastattelussa selkeä raja ja keskittyä vain haastateltavien Turussa omistuksessa oleviin huoneistoihin. Halusinkin selvittää nousisiko omistushuoneistojen avulla, jokin tai jotkin Turun alueet selkeästi esiin. Kaikki haastateltavat nostivat esiin Turun keskustan alueen, sekä yliopiston ympäristön. Haastateltavat B ja C kuitenkin kertoivat omistavansa huoneistoja eri puolilta Turkua. Haastateltava A nosti Turun vuokrattavimpien alueiden joukkoon myös Martin.

Kaikki vastaajat olivat yhtä mieltä siitä, että yksiöt ovat vuokranantajalle helpoin valinta. Yksiöiden kysyntä suosituilla alueilla on taattua ja niiden vähäisempi neliömäärä on pienempi riski omistajalle. Eli niissä on paras vuokrattavuus, pienimmät kulut, sekä usein paras tuotto. Yksiöt vievät selkeästi vähemmän vuokranantajien aikaa. B ja C vastasivat omistavansa yksiöitä eniten, mutta myös kaksioita ja kolmioita.

Halusin selvittää kuinka paljon aikaa asuinhuoneiston hankintaprosessiin kuluu aikaa ja kuka huolehtii mistäkin vaiheesta. A ja C ovat päivittäin mukana kiinteistöbisneksessä, joten he kuulevat ja löytävät helposti uusia kiinnostavia kohteita. Hankinta on alkanut rutinoitua ja tutut kiinteistönvälitysfirmoista tiedottavat usein uusista kohteista. Uusia kohteita ei tarvitse hakemalla hakea, vaan hyviä tulee tasaisesti vastaan.

B:llä on kontakteja Osuuspankin kiinteistökeskuksessa, mutta myös rakennusalalla, jolloin he ovat kartalla uusista huoneistosta mahdollisesti jo ennen kuin niitä on alettu rakentaa. Suoraa tuntimäärää haastateltavat eivät anna, mutta aikaa kuluu myyjän kanssa kommunikointiin, kohteessa käyntiin, pankkiasioiden (lainojen yms.) hoitoon, sekä kauppakirjojen tarkistukseen ja tekoon. Kiinteistönvälittäjältä saa paljon apua, mutta kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että näissä asioissa on hyvä pysyä itse mukana prosessin joka vaiheessa. Yleensä eniten aikaa kuluu rahoitusasioiden järjestykseen.

Hankintaprosessin jälkeen siirryttiin prosessin seuraavaan vaiheeseen; vuokralle välittämiseen ja vuokralaisen valintaan. Vuokran määrään A kertoo vaikuttavan huoneiston kunto, neliöt, sijainti ja vuokran mahdollinen määräaikaisuus. Haastateltava C on samoilla linjoilla ja pitää myös markkinoiden arvon seuraamista tärkeänä. Molemmat mainitsevat toki mahdolliset vuokranantajan henkilökohtaiset toiveet. A korostaa hinnoittelun tärkeyttä. Liian alhainen tai korkea vuokra karkottaa potentiaalisia vuokralaisia, saaden heidät pelkäämään asunnossa olevan jonkin vialla. Haastateltava B korostaa taloyhtiön ja ympäristön palveluja hinnoittelussa. Mainitsevat esimerkiksi ikäihmisille asuntojen vuokrauksen yhteydessä olevan tärkeää, että he voivat mahdollisesti suoraan asuntoonsa saada lisäpalveluita.

Vuokrailmoitukseen kaikki haastateltavat käyttävät omien sivujensa lisäksi oikotietä. Vuokraovea käyttävät B ja C, jonka lisäksi C:n ilmoitukset näkyvät myös Ovikoodissa. Nämä kaikki ovat siis verkkosivuja ja kaikki ilmoitukset ovat verkossa. Normaalin ilmoituksen tekeminen on ilmaista. Vuokra-asuntojen ilmoittaminen lehdissä ei ole kenenkään mielestä enää kannattavaa.

Kaikilla on käytössään vuokravälitysfirma. Vuokralaisen valinta on aikaa vievä prosessi ja vaatii taustatyötä. Ensin on järjestettävä näyttö ja saada asunto ”myytyä” potentiaalisille vuokralaisille. Aikaa kuluu taustojen selvittämiseen, edellisten vuokranantajien kontaktointeihin, sekä luottotietojen tarkistukseen. Luottotietoja ei kuka vaan pääse tarkastamaan ja sekin on kallista puuhaa. Luottotietojen tarkastusoikeuksissa on vuosimaksu, sekä kertakohtainen kustannus. A ja C kertovat veloittavansa yhden yksityisen asunnon vuokraamisesta kuukauden vuokran ja alvin. Työmäärään nähden kaikki haastateltavat pitävät hintaa vähintäänkin kohtuullisena.

Haastateltavan C yritys tarjoaa heidän kauttaan asuntoaan välittäville kaikki mahdolliset palvelut vuokrasuhteen aikana. Jos vuokrat ovat myöhässä, ottaa asiakas heihin yhteyttä. He hoitavat maksumuistutukset aina mahdolliseen perintään ja häätöön asti. Perintään asti meneviä tapauksia kuitenkin tulee äärimmäisen harvoin. C:n mukaan tehokkain ja toimivin ratkaisu on yleensä soittaa vuokralaiselle. Yleensä vuokrat maksetaan heti muistuttavan puhelinsoiton jälkeen.

A korostaa, että vaikkei heidän yrityksensä maksumuistutuksia tai perintää lupaa hoitavansa, tekevät he sen silti. Se tehdään niin sanotusti takuuna. He valitsevat vuokralaisen ja mikäli he ovat työssään epäonnistuneet niin, että vuokraa on perittävä, on se heidän yritystoimintansa kannalta kannattavaa hoitaa asia kunnialla loppuun. Rästiin jääneiden vuokrien perintä vie paljon aikaa ja samaan aikaan vuokranantaja ei saa asunnosta tuloja. Kaikki vastaajat korostavat vuokralaisen valintaa siksi ehdottoman tärkeäksi. C mainitsee, että kaikki valintaan käytetyt tunnit maksavat itsensä takaisin, ihanteellisen vuokralaisen löydyttyä. Vaikka välittäjän palkkio on kertaluonteinen mainitsevat kaikki haastateltavat, että vuokralainen menee vuokrasuhteen päättyessä välittäjälle tekemään irtisanomisasihmöituksen.

Vuokravakuus on terminä tärkeä ja sen sijasta ei kannata käyttää sanaa takuuvuokra, korostaa C. Vuokravakuus kattaa vuokranantajalle paremman suojan kuin takuuvuokra. A ja C perivät kahden kuukauden vuokran suuruisen vuokravakuuden, jonka mainitsevat markkinoiden yleisimmäksi. Vähempi ei anna tarvittavaa suojaa, mutta kolmen kuukauden vuokra karkottaisi osan mahdollisista vuokralaisista. B perii maksimin, eli kolmen kuukauden vuokran suuruisen vuokravakuuden. Perusteena tälle on vuokralaisten karsiminen ja maksukykyisimpien vuokralaisten löytäminen.

Vuokralaisen valintaan vaikuttavat haastateltavien mukaan ensisijaisesti luottotiedot, työ- tai opiskelupaikka, savuttomuus sekä mahdolliset lemmikit. Haastateltavat A ja C



kysyvät kaikilta vuokranhakijoiltaan edellisten vuokranantajien tiedot. He myös kontaktoivat kaikki vuokranantajat, jotta henkilöstä saadaan perinpohjaiset tiedot. Kotoaan pois muuttavilla nuorilla ei vielä ole vuokranantajien suosituksia, joten heistä täytyy tietoa hankkia muuta kautta.

A kertoo heillä olevan nollatoleranssi luottotietonsa menettäneiden suhteen. B ja C kuitenkin kertovat, että tapauskohtaisesti arvioituna he saattavat vuokrata myös luottotietonsa menettäneelle asunnon. C lisää, että yleensä näissä tilanteissa vaaditaan vuokralaiselta ylimääräisiä vakuuksia. Useimmiten se tarkoittaa toista ihmistä takamaan vuokralaisen vuokranmaksun tai tavallista isomman vuokravakuuden. B korostaa, että tärkeintä on selvittää miten luottotiedot ovat menneet ja miksi ja mikä on taloudellinen tilanne tällä hetkellä. Luottotietonsa menettänyt voi olla hyväkin vuokralainen.

B käyttää ulkoista yritystä hoitamaan vuokralaistensa laskutuksen. A ja C taas jättävät vuokranmaksun valvonnan asunnon omistajan eli itsensä kontrolle. C:n yritys hoitaa maksumuistutukset ja mahdollisen perinnän vuokranantajan puolesta, mutta vain jos vuokra-asunnon omistaja siitä heille ilmoittaa. Useamman asunnon kanssa on kannattavaa olla joku valvomassa saamisia ja menoja vakuuttaa B. C:n mukaan nämä asiat sujuvat useammankin asunnon kanssa työn ohessa niiden ollessa osa rutiinia.

Asunnon huoltotoimenpiteistä selvisi vastaajilta sen verran, että B hoitaa mahdolliset huoltotoimenpiteet itse, tai palkkaa jonkun hoitamaan ne keikkakohtaisesti. B myöntää tähän tapaan kuluvan turhan paljon omaa aikaa ja myöntää miettineensä parempaa ratkaisua. A ja C toimivat yhteistyössä remonttiliikkeen kanssa, jolloin kaikki tarvittavat huoltotyöt sujuvat yhden toimijan kautta, joka tietää heidän toiveensa toiminnassaan.

Huoltotoimenpiteistä kysyttiin vielä tarkemmin esimerkin avulla, eli miten toimitaan tilanteessa kun vuokralaisen jääkaappi hajoaa. B vastasi vuokralaisen olevan suoraan yhteydessä vuokranantajaan, joka sovittuna ajankohtana tulee tarkastamaan tilanteen ja miettii onko tarvetta uudelle laitteelle vai vanhan korjaukselle. Tämän jälkeen vuokranantaja itse tilaa korjauksen tai uuden jääkaapin ja joutuu aikatauluttamaan tämän kaiken vuokralaiselle sopivaksi. B tietää ettei tämä toimintatapa ole tehokkain, mutta toistaiseksi he ovat toimineet näin.

A kertoo heillä olevan kaikista asunnoistaan kuvat joissa näkyvät myös kodinkoneet. Kuvien perusteella he tietävät lähettävätkö korjausmiehensä vai tilaavatko asuntoon suoraan uuden laitteen ja jos niin millaisen. He ovat kokeneet tämän tavan kaikkein

tehokkaimmaksi ja helpoimmaksi heille itselleen. C kertoo heidän kommunikoivansa vuokralaisen kanssa siitä minkälainen laite on kyseessä ja niiden tietojen perusteella lähettävänsä joko huoltomiehen tai uuden laitteen.

A ja C tarkastavat kiinteistön kunnan aina vuokralaisen vaihtuessa. C sanoo, että tapauksissa, joissa vuokralainen ei maksa vuokraansa tai asuminen ei muuten ole sujunut tavanomaisesti he tekevät tarkastuskäyntejä asuinhuoneistoihin. C korostaa vuokralaisen kotirauhan säilyttämistä ja ei siksi halua tehdä ylimääräisiä tarkastuskäyntejä, vaan luottaa omaan vuokralaiseen ja, että hänet/heidät on valittu syystä. B sisällyttää vuokrasopimukseen ehdon, jonka mukaan he saavat tulla tarkastamaan asunnon myös vuokrasuhteen aikana, kunhan asiasta sovitaan vuokralaisen kanssa. Vuosittainkin tarkastus auttaa siihen ettei asunto repsahda täysin.

B mainitsee, että huoneiston vuosittaisessa kuntotarkastuksessa ei etsitä pelkästään vuotavia putkia tai reikiä seinässä, vaan tarkastellaan myös asunnon yleistä siisteyttä. Likainen asunto saattaa aiheuttaa vuokranantajan huoneistoon muitakin ongelmia, mistä B mainitsee esimerkkinä Turussa otsikoissakin aikoinaan pyörineet ludeongelmat tietyissä opiskelija-asunnoissa.

A sanoo, että erimielisyyksien ja ongelmatilanteiden varalta heillä on kuvat asunnoista tyhjillään, jotta voidaan selkeästi todeta, mitkä muutokset ovat tapahtuneet vuokralaisen muuton jälkeen ja mitä vikoja on mahdollisesti ollut huoneistossa jo ennen vuokralaista. He ovat todenneet todistusaineiston omaamisen hyödylliseksi erityisesti tilanteissa, joissa vuokralaiselta joudutaan huoneiston kunnan vuoksi pidättämään osa vuokravakuudesta vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen. Aikaa asuntojen tarkastukseen kuluu sen myöntävät kaikki ja korostavat huolellisuuden tarvetta, koska kaikkia vikoja ei heti päällepäin huomaa.

Haastattelussa selvitettiin seuraavaksi mitä tapahtuu vuokrasuhteen päättyessä. C sanoi vuokralaisen ilmoittavan irtisanoutumisestaan suoraan vuokranvälittäjälle. Vuokranvälittäjän kanssa vuokralainen täyttää kirjallisen irtisanomisilmoituksen, jonka jälkeen vuokranvälittäjä tiedottaa asunnon omistajaa. Asunnon omistaja voi halutessaan työllistää saman vuokranvälittäjän heti uudelleen, jotta asuntoon saadaan mahdollisimman pian uusi vuokralainen. A ja B sanoivat vuokralaisen olevan yhteydessä vuokranantajaan, jonka kanssa sovitaan, että asukas menee tekemään kirjallisen irtisanomisilmoituksen vuokranvälitysfirmaan. Tämän jälkeen B ilmoittaa, että on aika tehdä

uusi vuokranvälityssopimus tai mikäli asunnossa on korjattavaa on se helpointa tehdä asunnon ollessa tyhjillään kahden vuokralaisen välillä.

B ja C solmivat pelkästään toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joissa ehtona on minimissään yhden vuoden vuokralla oloaika. A solmii toisinaan myös määräaikaisia sopimuksia, mutta nämä johtuvat usein siitä, että asuntoon on tulossa remontti, jonka vuoksi siinä ei voi asua määräaika pidempään tai asuntoa tarvitaan määräajan jälkeen muuhun käyttöön.

Työtä päädyttiin rajaamaan vielä haastatteluiden jälkeen, joten vuokratuottoihin tai haastateltavien vastauksiin aiheesta ei paneuduta tässä työssä.

Haastatteluiden loppupuolella siirryttiin viimeisen aiheeseen, jossa sana oli vapaa. Käsiteltiin asuntovuokraustoiminnan vaiheita, jotka vastaajien mielestä jäävät liian vähälle huomiolle tai eivät saa huomiota lainkaan. A vastasi tähän kommunikoinnin. On vaikea käsittää kuinka monta eri toimijaa ja liikkuvaa osaa prosessissa on ja toimivan kommunikaation luonti kaikkien välille on usein haastavaa. Monessa tapauksessa aikataulujen sovittamiseen ja ihmisten kiinni saamiseen kuluu luvattoman paljon aikaa. Puhelin onkin hänen mielestään yksi vuokranantajan tärkeimmistä työkaluista. Vuokrailmoitukset ovat netissä, vuokralaiset ottavat yhteyttä puhelimitse, sopimukset ovat paperilla arkistoituna ja sähköpostitse käydään neuvotteluja huoltomiehen kanssa. Lisäksi on taloyhtiön oma toiminta ja asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukset. Oman asuinhuoneiston talouden lisäksi on ymmärrettävä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöskertomuksia. Puhelin onkin hänen mielestään yksi vuokranantajan tärkeimmistä työkaluista.

B mainitsee liian vähälle huomiolle jäävän työmäärän, joka kuluu huoneistojen kunnon ylläpitoon. Asuntoja omistaessa enemmän kuin kymmenen kertyy työmäärää valtavasti sopiessa jokaisen vuokralaisen kanssa erikseen asuntojen kuntotarkastuksesta ja huoltotoimenpiteistä. B mainitsee myös, ettei kaikista esimerkiksi iäkkäistä vuokralaisista ole välttämättä samalla tavalla apua, kuin C:n esimerkiksi mainitsemassa toimintavassa kodinkoneen hajotessa ja sen tietoja tarkistettaessa asukkaalta. Asuntojen sijainti ympäri Turkuu hidastaa myös kohteissa käymistä.

C:n mielestä liian vähälle huomiolle jää vuokralaisen valinnan tärkeys. Huolimaton työ vuokralaisen valinnassa koituu helposti kalliiksi ja aikaa vieväksi prosessiksi. Siksi on ehdottoman tärkeää käyttää valintaan aikaa ja vaivaa. C kertoo liikkeeseensä kävelevän muutaman kerran viikossa vuokranantajia, jotka ovat vuokranneet asuntonsa itse

ja kaikki ei olekaan sujunut suunnitelmien mukaisesti. Nämä tilanteet olisivat olleet helposti ennaltaehkäistävissä ja ammattilaisen apuun kannattaa näissä asioissa luottaa.

## 4 ASUNTOTIETOPANKKI

Asuntotietopankin idea on luotu tutkimuksen tulosten perusteella. Asuntotietopankki toimisi sähköisenä arkistointikeinona, jolla vuokranantajalla säilyy kaikki tiedot omistamasta asunnostaan, vaikka ulkoistaisikin osan työvaiheista. Asuntotietopankista olisi myös helppo jakaa huoneiston tietoja niitä tarvitseville osapuolille. Sen suurimpana tavoitteena olisi säästää etenkin vuokranantajan, mutta myös muiden alalla toimijoiden aikaa.

Rikkinäisiin laitteisiin kuluu kohtuuttoman paljon aikaa ja rahaa jos ei tiedä miten toimia. Tehokkain ratkaisu tähän olisi yksityiskohtainen kirjanpito jokaisen asunnon laitteista, takuista, iästä ja koosta. Pitkät vuokrasuhteet ovat arvokkaita, mutta niiden aikana asunnossa voi tapahtua vaikka mitä, jollei sen kuntoa välillä tarkasta. Tarkastuksiin ja niiden sopimiseen kuluu aikaa, eikä toisen kotirauhaa ole mukava turhaan häiritä.

Asuntotietopankki sisältäisi vuokrattavan huoneiston tiedot. Tiedostoista löytyisi taloyhtiön ja rakennuksen tiedot, sekä isännöitsijätodistus ja yhtiöjärjestys. Lisäksi tiedoissa olisi huoneiston neliömäärä ja pohjapiirustus. Tiedostoihin otettaisiin asunnosta myös kuvat, joita voi käyttää sen välityksessä.

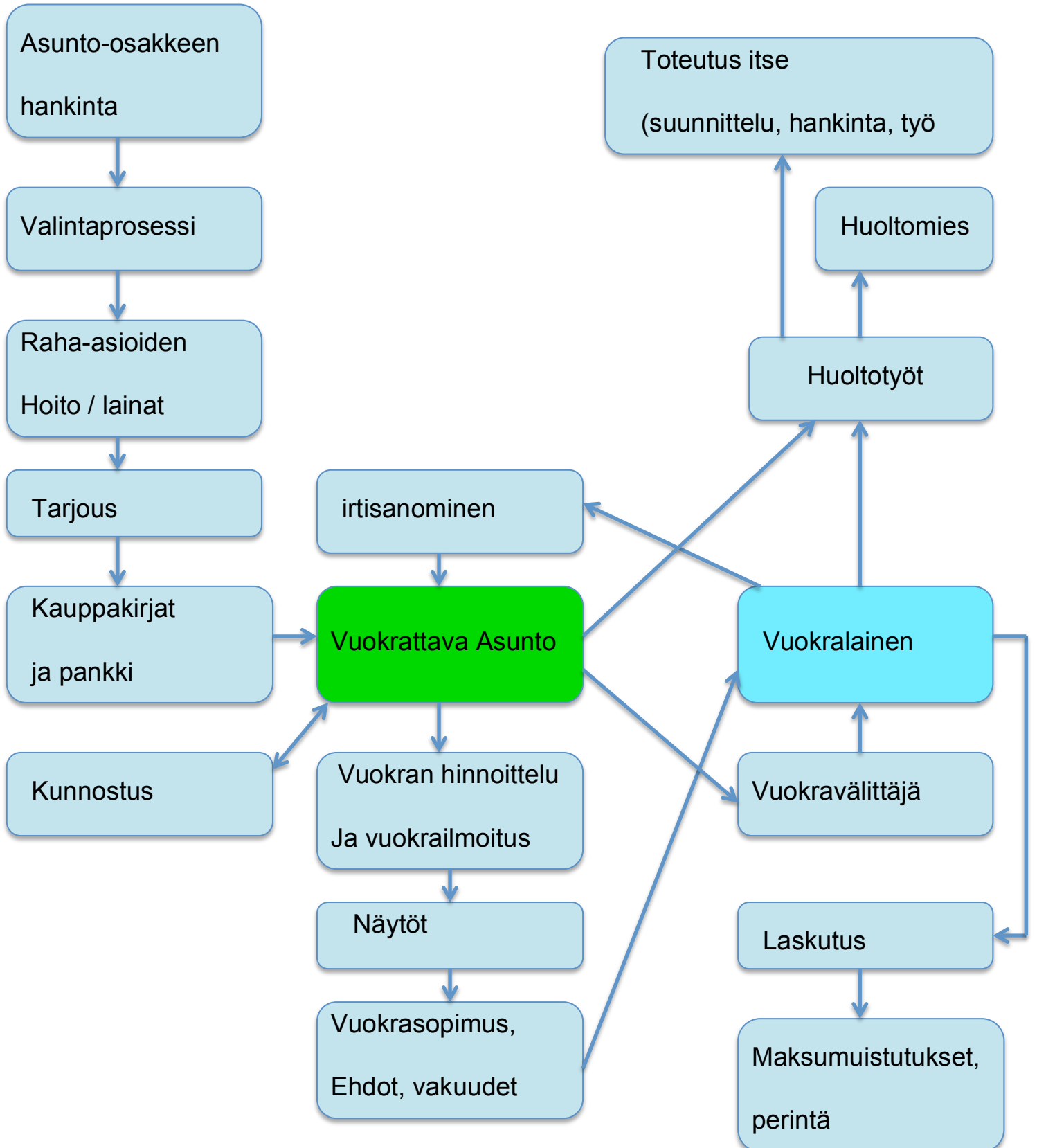
Lisäksi kuvia olisi huoneiston kodinkoneista ja niiden mitoista. Niiden kanssa tiedostossa olisi hyvä säilyttää myös mahdollisia takuutodistuksia. Tällöin laitteen rikkoutuessa vuokranantaja saisi helposti muutamalla klikkauksella selvitettyä, miten asian kanssa edetään.

Tiedostoissa olisi hyvä olla myös vuokralaisen tiedot ja vuokrasopimus. Kun muutoksia tai ongelmia ilmenee, löytyy helposti yhteydenottokeinot. Tiedoista saisi helposti tarkastettua muun muassa vuokrasuhteen kesto ja mahdolliset ehdot. Esimerkiksi vuokralaisen todistus kotivaakutuksesta voisi löytyä tiedoista.

Asunnon kuntotarkastuksen voisi suorittaa sähköisesti tietopankin tietojen avulla. Vuokranantaja määrittäisi asunnosta tietyt kohdat joista hänellä olisi kuvat. Vuokralaiset olisi esim. kerran vuodessa lähettää samoista kohdista uudet kuvat. Mahdolliset huonekalut tai muut esteet voisi siirtää kuvien ottamisen ajaksi ja vuokranantaja näkisi helposti kuvista, että kaikki on kunnossa. Tällöin ei tarvitsisi sovitella aikatauluja tai ajella ympäri kaupunkia.

Näillä tiedoilla ja jokaisen vuokranantajan omilla lisäyksillä saisi poistettua monta turhaa vaihetta ja vähennettyä monta puhelinsoittoa. Vuokranantajan aikaa ei menisi hukkaan ja esimerkiksi huoltofirmalle saisi suoraan välitettyä tarvittavat tiedot tietopankista. Asuntotietopankki säilyisi helposti tallessa pilvipalveluissa tai vaikkapa ihan vaan tietokoneella.

## 5 ASUNTOVUOKRAUSTOIMINAN PROSESSIKAAVIO



## 6 JOHTOPÄÄTÖS

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tehostaa asuntovuokraustoiminnan prosessia ja luoda avuksi selkeä prosessikaavio, jota jokainen vuokranantaja voisi toiminnassaan hyödyntää. Tutkimusaihe on aina ajankohtainen, sillä vuokra-asunnoissa asuu joka neljäs suomalainen. Etenkin tällä hetkellä asia on pinnalla, koska asuntojen hinnat ovat edullisia ja lainan saanti helppoa. Työssä ollaan keskitytty toimintaan Suomessa, Turussa. Asuntovuokraustoiminta on hyvin alueellista, joten tuloksia ja toimintamalleja ei voi liikaa yleistää.

Työssä pyrittiin selvittämään keinoja joilla asuntovuokraustoiminnan turhia vaiheita voitaisiin poistaa ja säästää aikaa. Opinnäytetyön tuloksena teorian ja tutkimuksen pohjalta luotiin kehityskelpoinen suunnitelma asuntotietopankista, joka helpottaa vuokranantajaa pysymään toiminnassa paremmin mukana ja auttaa häntä pitämään kaiken tarpeellisen tiedon helposti saatavilla. Tietopankki sisältäisi jokaisesta huoneistosta tarvittavia tietoja sekä kuvia. Tietopankki samalla tukee eri toimijoiden välistä kommunikointia ja helpottaa tarvittavan tiedon välittämistä.

Tämän opinnäytetyön teoriaosuudessa käytiin läpi vaihe vaiheelta kaikkea sitä toimintaa mitä asunnon vuokrauksessa vaaditaan aina asunnon hankinnasta vuokrauskiertoon asti. Jo pelkästään teorian pohjalta kävi selväksi valtava työmäärä ja lukuisat vaiheet, jotka ovat jatkuva osa asuntovuokraustoimintaa. Teoriaosuudessa nousi esiin vaiheita, joissa helposti kohtaa ongelmia. Selvitettiin myös eri vaihtoehtoja näiden ongelmien ratkaisemiseksi, sekä niiden ennaltaehkäisemiseksi. Ongelmat aiheuttavat ylimääräisten kustannusten lisäksi ylimääräistä työtä ja sitä kautta vievät vuokranantajan kallista aikaa.

Tutkimuksessa syvennyttiin teoriassa selvinneisiin ongelmakohtiin eli aikavarkaisiin, selvittäen eri vaiheiden toimintaa käytännössä. Haastateltavilta selvitettiin mitkä he kokivat toiminnassaan toimivaksi ja mitkä vaiheet voitaisiin hoitaa tehokkaammin.

Parhaiten vastaajien keskuudessa tuntui sujuvan kohteiden vuokraus. Teoria ja tutkimus tukivat välittäjän käyttöä vuokraamisessa. Kohtuullisella kustannuksella riskit pienivät huomattavasti. Vastuun jakaminen yhdessä prosessin kriittisimmässä vaiheessa kannattaa.



Asunnon vuokraamista itse suositeltaisiin, jos siitä riittää kokemusta entuudestaan. Useimmiten kokemusta ei ehdi yksityiselle toimijalle karttua, koska hänen omistukseensa ei ole niin montaa asuntoa, että toimet olisivat yleisiä ja niihin löytyisi rutiini. Mikäli yksityinen toimija kuitenkin omistaa asuntoja niin monta, että niiden vuokrauksesta on tullut rutiinia, ei aikaa jää juurikaan muuhun. Usean asunnon omistaja saa usein myös vuokranvälityspalvelut edullisemmin kuin yhden sijoitusasunnon omistaja. Jolloin keskittäminen yhteen yritykseen ja ulkoistaminen vuokravälittäjälle kannattaa.

Eniten kehitystä olisi tutkimuksen perusteella kaivannut kommunikointi toimijoiden välillä, sekä asuntojen kunnon ylläpito. Vuokralaisten, välittäjän ja huoltomiehen tavoittelu puhelimitse ja pitäminen ajan tasalla vie asunnon omistajalta turhaa aikaa ja tuo prosessiin ylimääräisiä työvaiheita.

Haastattelujen pohjalta kuitenkin syntyi idea asuntotietopankista, joka pääsee kokeiluun heti. Se ratkaisee monta nykyistä ongelmaa ja helpottaa tulevien haasteiden tullessa vastaan. Tiedoista perillä pysyminen asuntotietopankin avulla myös ehkäisee virheitä toiminnassa. Asuntotietopankin luonti pilvipalveluun antaa mahdollisuuden myös ulkoisille toimijoille päivittää tietoja. Esimerkiksi huoltomiehellä voi olla selailuoikeudet asunnon teknisiin tietoihin, joita hän voi itse huoltotoimenpiteiden jälkeen päivittää, jolloin vuokranantaja saa heti päivitettyt tiedot asunto-osakkeestaan ja mitä siellä on tehty.

Tutkimuksesta on poimittu tärkeät ja toimivimmat ratkaisut, mutta kuten vastaukset kertovat, näin suureen prosessiin ei ole yhtä oikeaa tapaa toimia. Siksi myös prosessi-kaaviossa on huomioitu muutamia eri vaihtoehtoja, jotka tämän työn teorian ja tutkimuksen perusteella on todettu kannattaviksi.

Työn pohjalta voidaankin siis todeta, että työmäärä asuntovuokraustoiminnassa on hyvin suuri. Omien töiden ohessa useampaa asuntoa on mahdotonta hoitaa täysin itsenäisesti. Vuokranvälitysfirmatkin ulkoistavat osan toimistaan, keskittyäkseen ydinliiketoimintaansa, joten yksittäisen henkilön on työlästä pitää useampaa sijoitusasuntoa harrastuksenaan.

Jatkotutkimusaiheena työlle sopisi hyvin vuokratuotto osana prosessia. Tässä työssä keskityttiin eri vaiheiden erilaisiin toimintatapoihin ja mainittiin vain ohimennen niihin liittyvät kustannukset. Yksityistä asuntovuokraustoimintaa kuitenkin tehdään juuri siitä saatavien tuottojen vuoksi. Siksi laajemmassa tutkimuksessa olisi mahdollisuuksia ava-

ta prosessin eri vaiheiden kannattavuutta, joka auttaisi alan toimijoita toiminnan tehostamisen lisäksi tekemään siitä myös kannattavampaa.



## 7 LÄHTEET

Asunnonvuokraus. (1. 1 2017). *Asunnonvuokraus*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Asunnonvuokraus: <http://www.asunnonvuokraus.com/sopimus pohja.pdf>

Finnvoicer. (1. 1 2017). *Finnvoicer kuukausilaskutus*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Finnvoicer kuukausilaskutus: <https://www.finvoicer.fi/kuukausilaskutus>

HUS;& Terveyskylä.fi. (1. 1 2017). *Mielenterveystalo*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Mielenterveystalo: [https://www.mielenterveystalo.fi/aikuiset/itsehoito-ja-oppaat/itsehoito/taloudellisen\\_ahdingon\\_omahoito/Pages/irti\\_taloudellisesta\\_ahdingosta.aspx](https://www.mielenterveystalo.fi/aikuiset/itsehoito-ja-oppaat/itsehoito/taloudellisen_ahdingon_omahoito/Pages/irti_taloudellisesta_ahdingosta.aspx)

Kasso, M. (2005). *Asunto- ja kiinteistökauppa*. 00100: Talentum Media Oy.

kaupunki, T. (1. 1 2017). *Turku*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Turku: <https://www.turku.fi/opiskelijakaupunki>

Kinnunen, H.; Viita, A.; & Hienonen, V. (2011). *Hyvä vuokrasuhde*. 00100: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Laukkonen, N. (1. 1 2017). *sopimus pohja*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta sopimus pohja: <https://sopimus pohja.com/asunnon-ostaminen/>

Linnainmaa, L.; & Palo, M. (2007). *Asunnonhankintaopas* (2. uudistettu painos p.). 40100: Kiinteistöalan kustannus Oy/Gummerus Kirjapaino.

Lumo;& VVO. (1. 1 2017). *Lumo vuokra-asunnot*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Lumo vuokra-asunnot: <https://lumo.fi/vuokraasunnot/opiskelijalle/>

Matikainen, N. (31. 5 2017). *Etuovi*. Haettu 12. 10 2017 osoitteesta Etuovi: <https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntojen-vuokrat-turussa-kalleimmat-ja-halvimmat-alueet/>

Oikotie. (20. 11 2017). *Oikotie*. Haettu 20. 11 2017 osoitteesta Oikotie: <https://asunnot.oikotie.fi/vuokraa>

Oikotie. (14. 10 2017). *Oikotie vuokrattavat asunnot*. Haettu 14. 10 2017 osoitteesta Oikotie vuokrattavat asunnot: <https://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat->

asunnot?cardType=101&locations=%5B%5B171187,5,%2220100,%20Turku%22%5D%5D&roomCount%5B%5D=3&buildingType%5B%5D=1&buildingType%5B%5D=256

Oksanen, J. (26. 9 2017). *Taloussanommat*. Haettu 16. 10 2017 osoitteesta Taloussanommat: <https://www.is.fi/taloussanommat/oma-raha/art-2000005382632.html>

Orava, J.;& Turunen , O. (2013). *Osta, vuokraa, vaurastu*. 0100: Talentum Media.

Reaktio Solutions Oy;& Tilastokeskus. (1. 9 2017). *Asuntojen hinnat*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Asuntojen hinnat: <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Turku/>

Summarum Media. (ei pvm). *Asuntolaina.org*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Asuntolaina.org: <http://www.asuntolaina.org/asunnon-etsiminen/>

Suomen Lakiopas. (1. 1 2017). *Suomen lakiopas*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Suomen lakiopas: [http://www.lakiopas.com/asiakirjamallit/asunto-osakkeen\\_kauppakirja/](http://www.lakiopas.com/asiakirjamallit/asunto-osakkeen_kauppakirja/)

Suomi100. (1. 1 2017). *Suomi Finland 100*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Suomi Finland 100: <http://suomifinland100.fi/nain-suomessa-asutaan/>

Tilastokeskus. (12. 3 2012). *Tilastokeskus*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Tilastokeskus: [https://www.stat.fi/artikkelit/2012/art\\_2012-03-12\\_001.html](https://www.stat.fi/artikkelit/2012/art_2012-03-12_001.html)

TSVV. (1. 1 2017). *Turun seudun vuokranvälitys Oy*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Turun seudun vuokranvälitys Oy: <http://www.tsvv.fi/vuokranantajat>

Vatanen, A. (25. 11 2015). *Suomen Kiinteistölehti*. Haettu 12. 10 2017 osoitteesta Suomen Kiinteistölehti: <https://www.kiinteistolehti.fi/esteeton-vuokra-asunto/>

Vuokraturva. (1. 1 2017). *Vuokraturva Oy LKV*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Vuokraturva, Myyntiturva: <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/huoneenvuokralaki/vuokrasopimuksen-irtisanominen>

Vuokraturva. (1. 1 2017). *Vuokraturva Oy LKV*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Vuokraturva Oy LKV: <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/huoneenvuokralaki/vuokrasopimuksen-purkaminen-ja-lakkaaminen>

Vuokratuiva. (1. 1 2017). *Vuokratuiva, myyntituiva*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Vuokratuiva Oy LKV: <https://www.vuokratuiva.fi/tietopankit/irtisanomisilmoitus>

Vuokratuiva;& Oikotie. (1. 12 2017). *Oikotie*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Oikotie: <https://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot/turku/14005704>

Yritystulkki, J. (1. 1 2015). *Yritystulkki*. Haettu 5. 12 2017 osoitteesta Yritystulkki: [www.yritystulkki.fi/download\\_file/95/853/](http://www.yritystulkki.fi/download_file/95/853/)

## Liitteet

### 1. Haastattelukysymykset

#### 1. Vuokrattavien asuinkiinteistöjen hankinta

- omistaako yrityksenne asuinkiinteistöjä? Jos kyllä niin mistä päin Turku ja millaisia (yksiö, kaksio)?
- Kuka vastaa uusien kiinteistöjen hankinnasta?
- Millä perustein valitsette ostettavan kiinteistön?
- Kuka rahoittaa uuden kiinteistön hankinnan?

#### 2. Vuokralle välitys ja vuokralaisen valinta

- Miten arvioidaan oikea vuokra?
- Kuinka paljon pyydätte takuuvuokraa?
- Kuka hoitaa vuokranvälityksen? Kulut? Aika, joka tähän kuluu?
- Ilmoittamisen hinta?
- Millainen on ihanteellinen vuokralainen? Millä perustein vuokralainen valitaan?

#### 3. Laskutus ja perintä

- Kuka huolehtii vuokran laskutuksesta?
- Miten toimitaan ja kuka toimii jos vuokraa ei makseta?
- Kulut?

#### 4. Remontointi ja huoltotoimenpiteet

- Kuka vastaa remontoinnista, jos tarvetta on?
- Kuka vastaa yleisistä huoltotoimenpiteistä?
- Miten toimitaan tilanteessa, jossa esim. vuokralaisen jääkaappi hajoaa?
- Kuka hoitaa asuntojen kuntotarkastuksia ja kuinka usein?
- Kulut?

#### 5. Vuokrasuhteen päättyminen

- Miten toimitte, kun vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen?
- Käytättekö toistaiseksi voimassa olevia vai määräaikaisia sopimuksia?
- Miten toimitte jos teidän on irtisanottava vuokralaisen sopimus?

#### 6. Vuokratuotto

- Minkälaisesta (ja mistä päin Turku olevasta) asunnosta saatte parhaan tuoton kulujen jälkeen?

7. Lopuksi omin sanoin, mikä asunnonvuokraustoiminnan vaihe on sellainen, joka jää monelta liian vähälle huomiolle tai jota ensikertalainen ei välttämättä ymmärrä huomioida lainkaan?



## 2. Esimerkki asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta (Asunnonvuokraus, 2017)

<b>Vuokranantaja</b>		
Etu- ja sukunimi	Pankkiyhteys	Puhelinnumero
Katuosoite	Postinumero- ja toimipaikka	Sähköposti
<b>Vuokralainen</b>		
Etu- ja sukunimi		Puhelinnumero
Henkilötunnus	Sähköposti	
<b>Vuokrauskohte ja siihen kuuluvat irtokalusteet</b>		
Katuosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Huoneiston tyyppi	Huoneiston koko	Liitännäistilat (autotalli, kellarikomero yms.)
Vuokrasopimukseen kuuluvat irtokalusteet (huonekalut, kylmäkalusteet yms.)		
<b>Vuokra-aika</b>		
Alkamispäivä	Toistaiseksi voimassa	Määräaikaisen sopimuksen päättymispäivä
<b>Vuokra</b>		
Vuokran suuruus €/kk	Eräpäivä	
Muut korvaukset (sähkö, vesi, auto-paikka yms.)	Viivästyskorko, %	
<b>Vuokran korotus</b>		
Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin	Vuokra tarkastetaan muulla perusteella:	
Perusindeksin julkaisemiskuukausi ja -vuosi		Indeksin suuruus
Vuokra tarkistetaan vuosittain ___kuun ___päivä	Ensimmäinen tarkastusajankohta	
<b>Vuokravakuus</b>		
Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle vakuuden arvoltaan:		Vakuuden toimituspäivä

<b>Muut ehdot</b>	
<b>Allekirjoitukset</b>	
Paikka ja aika	Tästä sopimuksesta on laadittu yhtäpitävät kappaleet vuokranantajalle ja vuokralaiselle.
Vuokranantajan allekirjoitus	Vuokralaisen allekirjoitus

## 3. irtisanomisilmoitus (Vuokraturva, Vuokraturva Oy LKV, 2017)

<b>Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus</b>	
Kohteen osoite	
Kohteen postinro ja -toimipaikka	
Vuokrasopimuksen alkamispäivä	
<b>Vuokranantaja</b>	
Nimi	
Lähiosoite	
Puhelin	
Sähköposti	
Puhelin	
Sähköposti	
<b>Vuokralainen</b>	
Nimi	
Puhelin	
Sähköposti	
	<b>Irtisanon vuokrasuhteen tällä päivämäärällä</b>
Irtisanomisen syy	
Paikka ja aika	
<b>Allekirjoitukset ja nimenselvennykset</b>	
Vuokranantaja	
Vuokralainen	

## 4. Asunto-osakkeen kauppakirja (Suomen Lakiopas, 2017)

**Kauppakirja**

Myyjä	Maija Kaisa Myyjä (000000-0000) Myyjäkatu 1, 33100 Tampere
Ostaja	Olli Matias Ostaja (000000-0000) Ostajankatu 2, 33200 Tampere
Kauppan kohde	As Oy Myyjänkadun osakkeet nrot 000-000, jotka oikeuttavat hallitsemaan osoitteessa Myyjäkatu 1, 33100 Tampere sijaitsevaa yhtiöjärjestyksen mukaan 2h + k 50,00 m2 huoneistoa.

Kauppahinta Kauppahinta on 45 000,00 euroa.

**Kauppahinnan maksaminen**

Koko kauppahinta 45 000,00 euroa kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Kauppahintaan sisältyy 1.10.2004 käsirahana maksettu 2 500,00 euroa.

Omistusoikeus allekirjoituksin.	Omistusoikeus siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan
---------------------------------	--

Osakekirjojen luovutus	Osakekirja luovutetaan ostajalle siirtomerkinnällä varustettuna ja kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanotetuksi.
------------------------	---

Huoneiston hallinta	Huoneisto vapautuu viimeistään 1.11.2004. Mikäli huoneiston vapautuminen viivästyy myyjän syystä, myyjä maksaa
---------------------	--

viivästyskorvauksena kultakin alkaneelta viivästysviikolta 420,00 euroa.

#### Asunnosta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa yhtiövastikkeista ja muista yhtiölle suoritettavista maksuista hallinta-ajaltaan ja kuitenkin 31.10.2004 saakka, jonka jälkeen niistä vastaa ostaja.

#### Huoneiston tarpeistoesineet

Kauppan yhteydessä ostajalle siirtyvät tavanomaiset tarpeistoesineet, jotka olivat huoneistossa sitä ostajalle esiteltäessä ja huoneistoesitteessä mainitut varusteet.

#### Huoneiston kunto

Ostaja on tutustunut huoneistoon ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se viimeksi ennen kaupantekoa esiteltäessä oli.

#### Saadut tiedot

Ostaja on tutustunut tähän kauppaan liittyviin huoneistoesitteeseen, isännöitsijäntodistukseen, yhtiön viimeiseen tulos- ja taselaskelmaan sekä yhtiöjärjestykseen. Ostaja kuittaa vastaanottaneensa edellä mainitut asiakirjat.

#### Veroseuraamukset

Osapuolet ovat tietoisia tähän kauppaan liittyvistä veroseuraamuksista.

#### Varainsiirtovero

Ostaja ilmoittaa olevansa ensiasunnon ostaja.

#### Vakuutukset

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, joiden myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Tämän kaupan ehdot hyväksymme ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaupan kummallekin osapuolelle, yksi taloyhtiön isännöitsijälle ja yksi Lakiasiantomisto Jyrki Jokiselle.

Päiväys

Tampereella 1.10.2004

Myyjä

\_\_\_\_\_

Maija Myyjä

Ostaja

\_\_\_\_\_

Olli Ostaja

Suostumuksen antaja

Tähän kauppaan annan suostumukseni myyjän aviopuolisona

\_\_\_\_\_

Oili Maarit Ostaja

000000-0000

Siistijä, Tampere

Todistaa

\_\_\_\_\_

Erkki Esimerkki

\_\_\_\_\_

Neiti Näpsä

Tampere

