

# **Muutto- ja vuositarkastuksien kehittäminen**

**-vuokra-asuntomarkkinoille toimiva palvelu**

LAB-ammattikorkeakoulu

Rakennusmestari (AMK)

2024

Jari Kiviniemi

**Tiivistelmä**

Tekijä Kiviniemi, Jari	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Valmistumisaika 2024
	Sivumäärä 25	
Työn nimi <b>Muutto- ja vuositarkastuksen kehittämien -vuokra-asunnoille toimiva palvelu</b>		
Tutkinto ja koulutusala Rakennusmestari (AMK)		
Docurent Oy		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Tässä opintonäytetyössä selvitettiin vuokra-asuntojen muutto- ja vuositarkastuksien parantamistarpeita. Lisäksi selvitettiin muutto – ja vuositarkastuksia tarjoavia yrityksiä. Selvitetiin myös, oliko kenelläkään käytössä kuvallinen todentaminen asuntojen tarkastuksissa ja raportoinneissa. Selvitetiin mitä raportointijärjestelmiä on käytössä raporttien taltiointiin sekä tiedonjakoon.</p> <p>Varsinainen selvitystyö tehtiin haastattelemalla neljää vuokranvälitystä harjoittavaa tai huoltotöitä tekevää yritystä. Haastattelut tehtiin puhelinkeskustelulla sekä henkilökohtaisesti tapaamalla.</p> <p>Tuloksena oli, että muutto- ja vuositarkastusprosesseissa vallitsee runsas kirjo; ei ole olemassa yhteneväistä tapaa toimia. Valokuvaus oli kuitenkin käytössä kaikilla haastatelluilla todentamisessa jollakin tapaa.</p>		
Asiasanat Muuttotarkastus, vuositarkastus, vuokra-asunnon tarkastus		

## Abstract

Author Kiviniemi, Jari	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2024
	Number of Pages 25	
Title of Publication <b>Development of Move-in/off and Annual Inspections of the Rental Apartments</b> - A Service that Works for the Rental Housing Market		
Degree and field of study Construction master's degree		
Docurent Oy		
<p>Abstract</p> <p>In this thesis were researched if there were needs to improve move-in and off inspections of rented apartments and annual inspections as well. In addition, companies offering these inspection services were investigated. It was also researched if anyone used photo verification as part of the reporting method.</p> <p>It was found out which reporting systems are used for saving and sharing the inspection reports. The actual research was done by interviewing four companies.</p> <p>The result was that there is a wide spectrum doing the move-in/off and annual inspections. It was also found that there is still need for improvements in the whole inspection process.</p>		
Keywords Move-in inspection, Move-off- inspection, Annual inspection, Rental apartment		

## Sisällys

1	Johdanto.....	1
2	Asuntojen muutto- ja vuositarkastukset.....	2
2.1	Muutto- ja vuositarkastuksen käsitteitä .....	2
2.2	Vuokra-asuntojen muuttotarkastukset .....	3
2.3	Vuositarkastukset .....	7
2.4	Vuokra-asuntojen vuositarkastusten toimenpiteet.....	9
2.5	Muutto- ja vuositarkastuksen ohjelmistot .....	10
2.6	Muutto- ja vuositarkastuksia tekeviä yrityksiä Suomessa.....	14
2.7	Tarjonnan ja hinnoittelun vertailua asuntojen tarkastus- ja ylläpitopalveluista ...	14
3	Vuokra-asuntojen muutto- ja vuositarkastuksen kehittäminen.....	17
3.1	Tutkimustyö .....	17
3.2	Teemahaastattelun toteutus .....	18
3.3	Haastattelun tulokset .....	18
3.4	Kehitysideat.....	19
3.5	Valokuvadokumentointi osaksi muuttotarkastuksia .....	20
3.6	Dokumentointipalvelu .....	21
3.7	Yhtenäinen muuttotarkastuskäytäntö vuokra-asunnoille .....	22
4	Yhteenveto ja pohdinta .....	24
	Lähteet .....	25

## Liitteet

Liite 1. Teemahaastattelulomake: Muutto- ja vuositarkastusten kehittäminen vuokra-asunnoissa

Liite 2. Asunnon kuntotarkistuslomake

## 1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää asiakasnäkemyksen avulla, kuinka nykyisiä Suomessa markkinoilla olevia muutto- ja vuositarkastuksia voisi parantaa ja kehittää vuokra-asuntomarkkinoille toimiviksi. Lisäksi on tarkoitus saada tietoa alan toimijoista.

Tässä opinnäytetyössä tarkastelu kohdistuu erityisesti vuokra-asuntoihin tehtäviin muutto- ja vuositarkastuksiin. Valitun aiheen syynä on se, että alalla vallitsee kirjava käytäntö. Toisaalta päivittäin saadaan lukea iltapäivälehdistä juttuja vuokralaisista, jotka ovat jättäneet vuokra-asunnon huonoon kuntoon. Takuuvuokra ei kata usein läheskään syntyneiden tuhojen korjauskuluja. Tämä asia on ratkaistavissa parannetulla muuttotarkastusraportoinnilla.

Opinnäytetyössä kartoitetaan Suomessa muutto- ja vuositarkastuksia tarjoavia yrityksiä ja niiden tarjontaa. Selvitetään myös mitä säädökset vaativat muutto- ja vuositarkastusraporteilta. Tutkimusosassa laaditaan haastattelulomake, jonka avulla tehdään haastattelut yhtenevästi. Saadut haastattelutulokset asiakasnäkemyksistä saaduista tuloksista kootaan yhteenvedoksi, jota analysoidaan uusien kehitysideoiden löytämiseksi ja hyödyntämiseksi.

Toimeksiantajana on uudentyyppistä muutto- ja vuositarkastuspalvelua tarjoava yritys Docurent Oy, joka on tullut markkinoille vuonna 2022. Yritysidean pohjana on ollut yrittäjän omakohtaiset huonot kokemukset vuokranantajana. Yritys tarjoaa erityisesti vuokra-asuntomarkkinoille kohdistettua asuntojen muuttotarkastuspalvelua, jossa tarkastuksen suorittaa rakennusalan ammattilainen valokuvaten asunnon tyypillisimpiä kulumiskohteita ennen ja jälkeen vuokralaisen muuton. Kuvat ja sanallinen raportti tallentuu heti kuvaushetkellä Kotopro-sovelluksen avulla pilvipalveluun, josta se on aina helposti saatavilla vuokranantajalle. Yritys sijaitsee Tampereella. Sen toiminta-alueena on tällä hetkellä Pirkanmaa, Satakunta, Varsinais-Suomi ja pääkaupunkiseutu. (Docurent).

## 2 Asuntojen muutto- ja vuositarkastukset

### 2.1 Muutto- ja vuositarkastuksen käsitteitä

Myyynnissä tai vuokrattavissa oleviin asuntoihin kohdistuu useantyyppisiä katselmuksia ja tarkastuksia. Uudistuotannon asuntoihin voivat rakennusliikkeet ostaa tarkastuksen ulkopuoliselta toimijalta tai tehdä sen itse. (Kyyrönen 2011, 15)

Myytävän asunnon ennakkotarkastus on asunnon myyjän tarjoama mahdollisuus ostajalle suorittaa tarkastus ennen ostoa.

*Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. (Asuntokauppalaki 843/1994 12§.)*

Ostaja ei siis saa vedota seikkaan, josta hänen oletetaan tienneen tai olisi pitänyt havaita ennen kauppaa. Ostajan kannattaa käyttää ammattilaista tarkastuksen suorittamiseen, koska kyseessä voivat olla isot rahasummat.

Vuokra-asunnon hankintaan ja muuttovaiheeseen liittyy myös asunnontarkastus, joka tehdään ennen muuttoa ja sen jälkeen. Tähän ei ole olemassa virallista pakkoa ja raporttilomaketta, mutta tähän aiheeseen liittyy merkittävästi takuuvuokran maksaminen. Tällä taataan vuokranantajalle korvausvakuus vuokralaisen mahdollisesti aiheuttamien vahinkojen korjauksesta aiheutuvista kuluista tai myöhästyvästä vuokranmaksusta oleva takuu. Huoneenvuokralain mukaan vuokralainen on vastuussa asunnolle aiheuttamistaan vahingoista. Hänen on pidettävä asunnosta hyvää huolta. (Huoneenvuokralaki 653/1987,15§.)

Asuntojen vuositarkastuksilla pyritään ennakoivasti varmistamaan kiinteistöjen turvallisuus, kunto ja lainsäädännön noudattaminen. Nimensä mukaisesti näitä suoritetaan säännöllisesti sopimuksen mukaan ja yleensä niitä tehdään asunto-osakeyhtiöiden asunnoissa ja niiden yhteisissä, yleisissä tiloissa.

Muutto- ja vuositarkastukset eroavat toisistaan siinä, että muuttotarkastus liittyy kiinteistön kunnan tarkastukseen ja arviointiin omistajavaihtoprosessissa niin vuokrauksessa kuin omistajavaihdoksessa. Vuositarkastus on nimensä mukaisesti säännöllisesti eli esimerkiksi vuosittain tehtävä tilan kunnan ylläpitoon liittyvä tarkastus, jolla taataan asunnon

turvallisuus ja toimivuus. Nämä ovat siis kaksi erilaista kiinteistön tarkastusprosessia, ja niillä on erilaiset tarkoitukset ja painopisteet. (Raksystems).

## 2.2 Vuokra-asuntojen muuttotarkastukset

Vuokra-asunnon muuttotarkastus tehdään vuokrasuhteen päättyessä. Tuolloin arvioidaan minkä kuntoisena vuokra-asunto päättyy uudelleen vuokrattavaksi. Vuokralaisen oikeuksia ja yhteisymmärrystä vuokranantajan kanssa tukisi se, että asuntoon olisi tehty kuntotarkistus ennen asukkaan muuttoa siihen ja se olisi asiallisesti dokumentoitu. Huoneenvuokralain 25§ velvoittaa vuokralaisen pitämään huoneiston kunnosta huolta. Hän ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta asunnon kulumisesta

*Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.” (Laki asuinhuoneen vuokrauksesta 481/1995 25§.)*

Muuttotarkastuksen tarkoitus on arvioida asunnon tai kiinteistön kuntoa tarkastushetkellä. Se varmistaa kohteeseen liittyvät odotukset vuokralaisen tai ostajan osalta ennen sopimuksen allekirjoitusta. (Kiinteistölehti 2023.)

### **Muuttotarkastuksien kohteita ja mahdollisia ongelmia**

Yleisimmät muuttotarkastuksen yhteydessä esiintyvät ongelmat liittyvät kiinteistöjen kuntoon ja lainsäädännöllisiin asioihin. Kiinteistöissä voi olla rakenteellisia vikoja kuten kosteusvaurioita, homeongelmia, halkeamia rakenteissa tai putki ja sähkövikoja. Kuvassa 1 on esitetty hyvin näkyvä kosteusvaurio parketissa, joka paljastui maton alta lopputarkastuksen yhteydessä.



Kuva 1. Vuokrayksiossā havaittu kosteusvaurio parketissa

Kaavoitus ja lupa-asiat on syytā tarkistaa tarkastuksen yhteydessā, samoin kiinteistön rajat sekä erilaiset siihen kohdistuvat rasitteet. Nāmā eivät niinkāān koske vuokra-asuntojen tarkastuksia. Lainmääräyksellisiä asioita ovat muun muassa palotarkastukset ja niiden noudattamiset sekä yleisesti kiinteistön lainmukaisuus.

Haitalliset aineet, kuten asbesti, ovat aineita, jotka voivat tulla ongelmaksi esimerkiksi remontoitaessa. Näiden tarkastus ja poisto lisäävät kustannuksia. Nykyāān merkittāvāksi tekijäksi on noussut energiatehokkuus ja energiatodistus. Ostoasioissa rakennusalan ammattilaisen käyttö on järkevāā tarkastuksen tekemiseen. Tāmā pātee myös vuokrapuolelle esimerkiksi takuuvuokra-asiassa.

Vuokra-asuntojen kuntotarkastus on merkittāvā asia vuokrasuhteen aloituksessa ja lopettamisessa. Se auttaa molempia, niin tulevaa vuokralaista kuin vuokranantajaa varmistamaan asunnon kunnon sekä siellä jo olevat vauriot sekä puutteet dokumentoidusti ja siten ettā ne ovat oikein. Hyvin dokumentoidusta alku- ja lopputarkastuksesta on erityisen paljon



hyötyä, jos vuokranantajalla ja vuokralaisella on eri näkemys asunnon alkuperäisestä kunnosta tai mahdollisten vahinkojen syntyajankohdasta (Kiinteistölehti 2023.)

Kuntotarkistus on erittäin tärkeä tosite erimielisyystilanteissa; se auttaa ratkaisemaan erimielisyyksiä vuokrasuhteen päättyessä. Jos löytyy vaurioita, joita ei ole dokumentoitu niin vuokralainen voi joutua vastaamaan niistä. Tämä voi tietää esimerkiksi vuokratakuun jäämistä vuokranantajalle kattamaan korjauskuluja. Vuokratakuu on etukäteen vuokralaisen maksama summa vuokranantajalle sen varalta, jos asuntoon on syntynyt korvattavaa vahinkoa (Suomen vuokranantajat). Vuokratakuusta pidätetään summa, joka kattaa vahinkojen korjaukseen kuluvan summan. Vuokravakuudesta vähennetään myös mahdolliset maksamattomat vuokrat, tai muut sopimukseen kuuluvat maksamattomat lasku Loput joko palautetaan vuokralaiselle tai hänen on korvattava vielä lisää. Yleinen käytäntö vuokratakuun suuruudesta on noin kahden tai kolmen kuukauden vuokra. (Rentila.)

### **Muuttotarkastuksen yleisohjeita**

Vuokranantajan kanssa sovitaan ajankohta tarkastuksen suorittamiseen. Asunnossa saattaa olla edelliset vuokralaiset, joille on ilmoitettava tarkastusajankohta reilusti ennen tarkastusajankohtaa, vähintään kaksi vuorokautta ennen. Tarkastus tulisi tehdä ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta Tarkastus toimii myös poismuuttavien osalta asunnon kunnan tarkastuksena. Tällä on merkitys liittyen esimerkiksi takuuvuokran palatukseen. Kuntotarkastus suositellaan tehtäväksi kirjallisesti. Varsinaisessa kuntotarkistuksessa on syytä tarkistaa asunnon seinät, katto, lattia, ovet, ikkunat, keittiö, laitteet, wc, sauna, sähköpistokkeet ja putket. Lisäksi on syytä tarkistaa mahdollinen muu kalusto, joka sisältyy vuokraukseen. (Muuttomaailma).

Tarkastusluetteloä käytetään usein muuttotarkastuksissa. Siinä on tyypillisesti seuraavat kohdat:

- keittiön laitteet ja kaapistot
- kylpyhuoneen kaakelit, putket ja laitteet
- ovet ja ikkunat
- lattiat
- seinät
- sähköjärjestelmä
- LVI-järjestelmä
- laitteet, jotka kuuluvat asuntoon
- piha-alue asunnon osalta (Muuttomaailma)

Tarkastusprosessissa vuokranantaja ja vuokralainen käyvät tarkastuskohteet yhdessä läpi. Vuokranantaja tekee muistion yhdessä havaituista puutteista ja vioista. Havaituista vioista, jotka todetaan vuokralaisen aiheuttamaksi, sovitaan korvausmenettelyt. Tämä vaikuttaa siihen, paljonko takuuvuokraa palautetaan. (Suomen vuokranantajat.)

Valokuvaus on suositeltava lisätoiminto tarkastusraporttiin. Kuvissa on hyvä näkyä kuvausajankohta. Kaikki havaitut puutteet ja viat on syytä kirjoittaa huomautuslistaksi raporttiin. Kuvassa 2 on esitetty kylpyhuoneen tarkastusta valokuvatodentamisella. Kuvassa 3 jossa on kuva ovivauriosta, on esitetty asunnosta esiin tulevien näkyvien vahinkojen dokumentointia valokuvauksen avulla. Kuvassa 4 on esitetty kuva seinän halkeamasta kuvallisena todisteena. Kuvien avulla pystytään seuraamaan halkeaman edistymistä.

Tarkastusraportin allekirjoittavat molemmat osapuolet, niin vuokranantaja kuin vuokralainen. Kun tarkastus on suoritettu ja korjaukset tehty, voi vuokralainen luovuttaa avaimet vuokranantajalle.



Kuva 2. Kylpyhuoneen lattiakaivojen ja laattojen tarkastusta kosteuden osalta



Kuva 3. Ovivaurio

### 2.3 Vuositarkastukset

Vuositarkastuksia tehdään niin uusiin asuntoihin kuin pitkään käytössä olleisiin asuntoihin. Näiden tarkastusperiaatteet poikkeavat toisistaan siten, että uudessa kohteessa kartoitetaan erityisesti rakennusaikaisia vikoja ja puutteita. Tarkastus on erityisen tärkeä asunnon omistajalle, jotta mahdolliset rakennusvirheet saadaan korjattua rakentajan piikkiin.

Asuntakauppalain mukaan uudisrakennuksissa vuositarkastus järjestetään, kun rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä on kulunut noin vuosi (12–15 kk). (Rakennusteollisuus).



Kuva 4. Seinäaurio

Asuntokauppalaki edellyttää vuositarkastuksesta pöytäkirjaa, jonka myyjä laatii. Pöytäkirjassa on oltava tieto, milloin vuositarkastus on pidetty, keitä on ollut paikalla sekä tärkein eli mitä virheitä ja puutteita on havaittu (Asuntokauppalaki 941/199718§.) Virheitä voi lisätä pöytäkirjaan aina siihen asti, kun pöytäkirja on virallisesti tarkistettu. Asunnon omistajalla ja asunto-osakeyhtiölaisilla on oikeus kirjata havaintoja pöytäkirjaan koko tarkastusaikaan asti. Yleensä tähän varataan aikaa vähintään kolme viikkoa siitä, kun se on ilmoitettu tarkastettavaksi. (Rakennusteollisuus).

## 2.4 Vuokra-asuntojen vuositarkastusten toimenpiteet

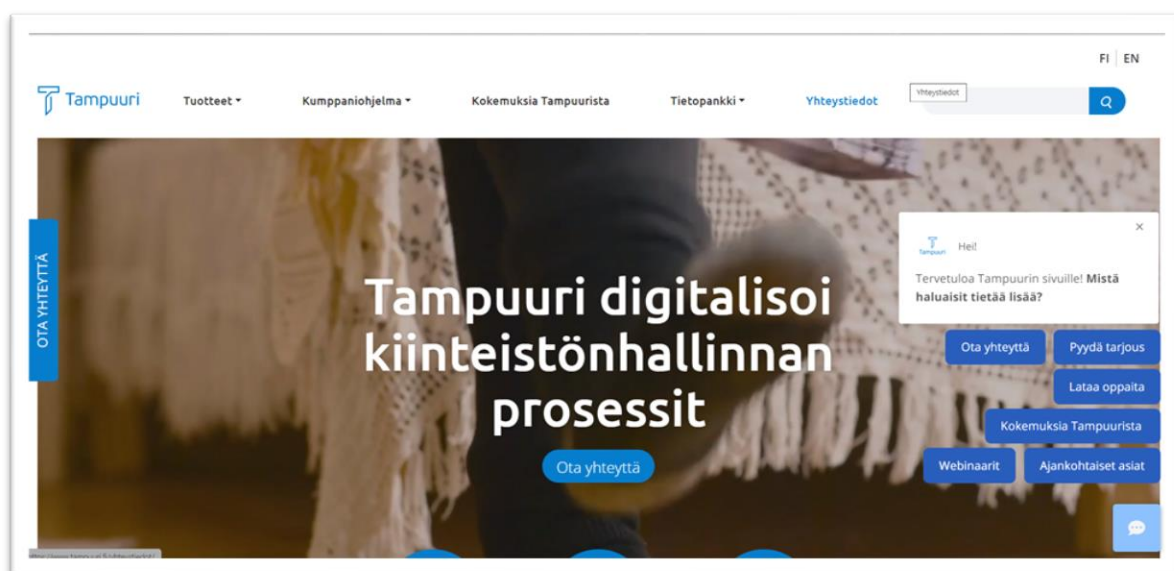
Jo pitempään käytössä olevan kohteen, eli yleensä vuokra-asunnon, vuositarkastuksien tehtävänä on säännöllinen tarkistus asunnon kunnosta, ylläpidosta ja kuinka siitä on pidetty huolta. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa asunnon kunto. Tässä tarkistuksessa tarkistetaan asunnon mahdolliset kulumiset ja vauriot. Lisäksi kartoitetaan mahdollisia kunnostustöitä kuten putkistojen huoltoa, pintojen maalausta ja yleensä ylläpitotoimia, jotka suojaavat asuntoa. Vuositarkastuksessa tarkistetaan myös asunnossa olevat sähköiset laitteet esimerkiksi keittiötiloissa. Lisäksi tarkasteltavia laitteita voivat olla ilmastointi- ja lämmityslaitteet. Turvallisuus kuuluisi myös varmistaa asunnoissa, erityisesti siihen liittyvät laitteet kuten sammuttimet ja varoittimet. Vuokranantaja voi myös arvioida asunnon siisteyttä. Vuokralainen voi tarkastuksen yhteydessä esittää tarvittavia huollettavia kohteita ja nämä tulee kirjata tarkastusraporttiin. (Rakennusteollisuus).

Vuositarkastuksesta vuokranantajan tulisi laatia raportti tai dokumentti, jonka pohjalta hän voi suunnitella huoltotoimia. Raportin sisällölle ei ole olemassa yhtäläistä mallia. Yleensä se keskittyy listaan korjattavista ja huollettavista kohteista. Huomioitavaa on, että vuositarkastuksesta on sovittava etukäteen vuokralaisen kanssa ja toimitus ei saa häiritä kohtuuttomasti vuokralaista. (Suomen vuokranantajat).

Vuositarkastuksen voisi kiteyttää siten, että se liittyy ylläpitäjän vastuualueeseen ja yleensä korjaukset ovat pienimuotoisia huoltotöitä ja korjauksia. Tarkoitus on korjata pienet viat ajoissa, ennekuin ne pahenevat ja aiheuttavat suurempia ongelmia tai uhkaavat asukkaiden turvallisuutta. Asuntosalkunrakentajien sivuilta löytyy yksinkertainen lomakepohja vuokra-asuntojen kuntatarkastuksiin, jota voi käyttää niin vuosi- kuin muuttotarkastuksiin paremman puuttuessa (Asuntosalkunrakentajat 2023). Lomake on esitetty liitteessä 2.

## 2.5 Muutto- ja vuositarkastuksen ohjelmistot

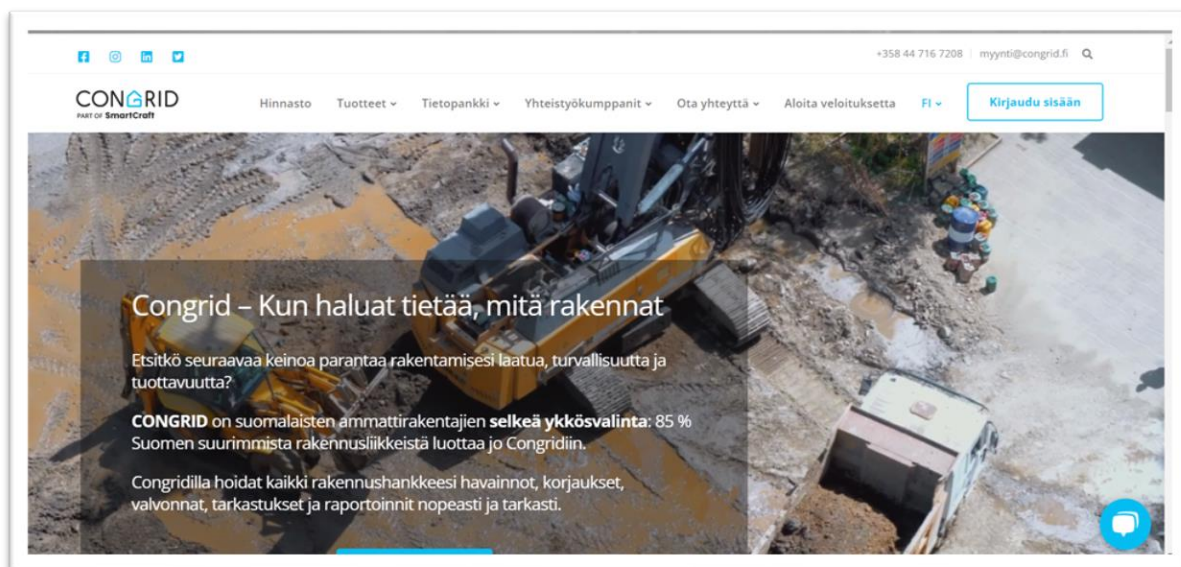
Muutto- ja vuositarkastukset ovat osa kiinteistönhallintaa. Muutto- ja vuositarkastusten tekemisiin on olemassa erilaisia ohjelmistoja. Laajin kiinteistönhallintaan liittyvä ohjelmisto Suomen markkinoilla on Tampuuri. Kuvassa 5 on esitetty Tampuurin kotisivu. Ohjelmiston laajuus johtuu siitä, että sen avulla voi hoitaa yrityksen toiminnanohjauksen sekä sen avulla voi tarjota asukkaille monipuolisia verkkopalveluja asumiseen liittyen. Se on monipuolinen ohjelmisto, josta löytyvät kaikki ne toiminnot, joita tarvitaan vuokrataloyhtiön liiketoiminnan pyörittämiseen. Sen avulla esimerkiksi vuokratalon asukkaat voivat ottaa asukassivujen kautta yhteyttä kiinteistöön liittyvissä ongelmissa. Ohjelmistossa voi seurata kulutustietoja tai lukea taloyhtiön tiedotteita. Tampuuria käytetään myös muutto- ja vuositarkastuksiin. Tampuurin asiakkaita ovat muun muassa vuokratalot, kunnalliset laitokset, isännöijät ja huoltoyhtiöt. (Tampuuri).



Kuva 5. Tampuurin kotisivu (Tampuuri)

Rakennusalan yritykset käyttävät merkittävässä määrin Congrid -ohjelmaa, jonka raporttipohjaratkaisu toimii rakennusten erilaisiin tarkastuksiin. Kuvassa 6 on esitetty Congridin web-sivu. Tämä ohjelmisto on suunniteltu rakennusalan tarpeisiin. Congridin toiminta perustuu siihen, että se kerää kaiken työmaan datan yhteen paikkaan ja antaa ajantasaista tilannetietoa nopeasti koko rakentamisorganisaation kesken. (Congrid).



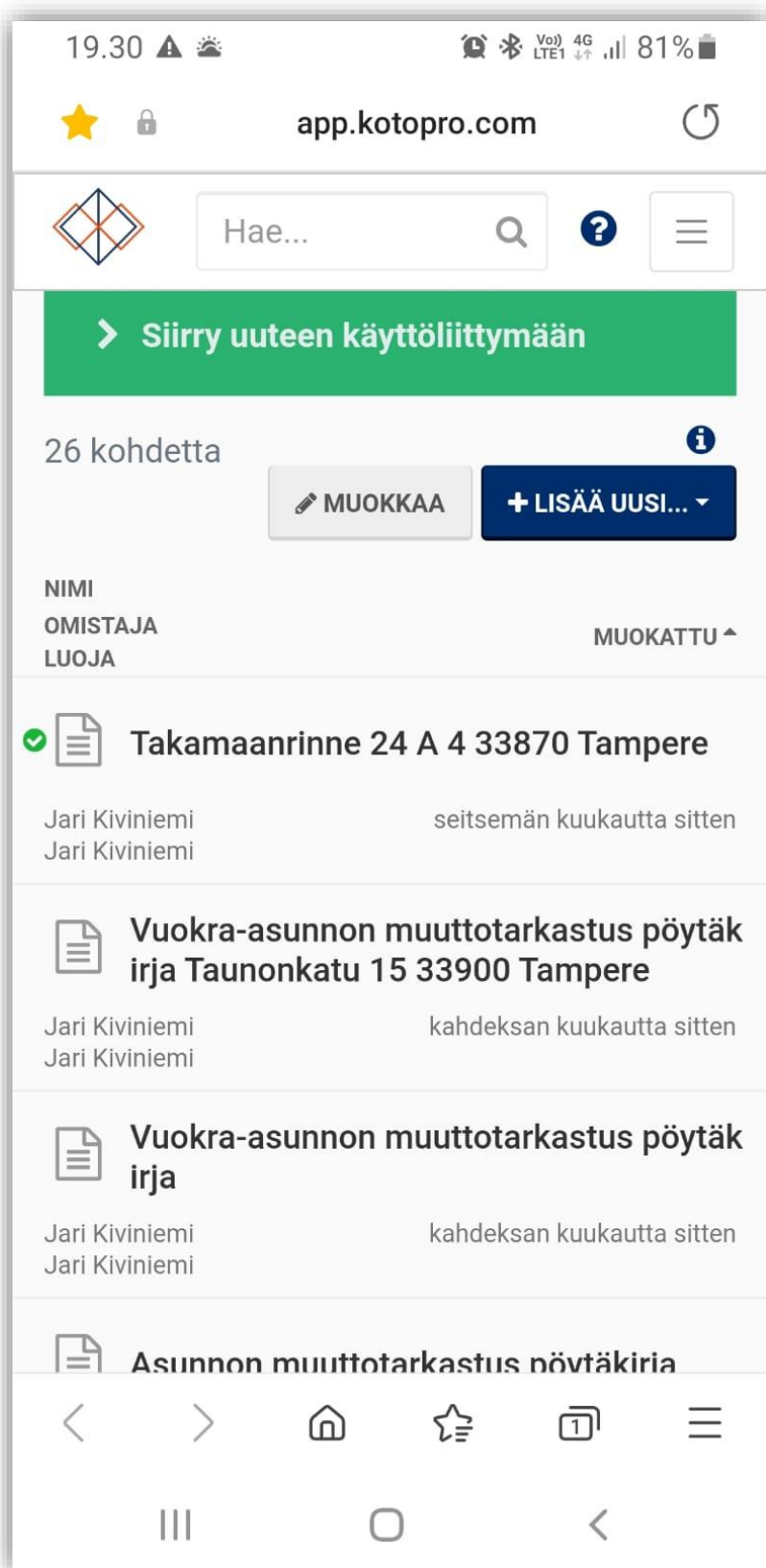


Kuva 6. Congridin kotisivu (Congrid)

Kotopro-sovellus on myös toimiva ratkaisu muutto- ja vuositarkastuksiin. Sovellus on kehitetty kaikenlaiseen dokumentointiin, jossa on tarve myös dokumentoida mobiilisti ajasta ja paikasta riippumatta. Sovellus on verkkopohjainen pilvipalvelu, johon saa yhteyden helposti mobiililaitteelta ja tiedot tallentuvat pilveen. Kotopro on ollut markkinoilla vuodesta 2015 ja nykyään se on osa Admicon- konsernia. Kotopro toimii erityisesti rakennusosalalla, koska se tarjoaa käytännöllisen raportointialustan sekä valmiit raportointipohjat rakennusalan tarpeisiin. Kotopron toimintojen avulla pystytään hyvin selvittämään kiinteistöjen kunnon, korjaustarpeet sekä suorittamaan aistinvaraisia tarkastuksia dokumentein ja raporttoimaan jo tehdyistä toimenpiteistä. Kotopro- sovellutusta voivat käyttää myös muut toimialat ja se toimii niin isoille kuin pienille yrityksille. (Kotopro).

Tutkimuksen tilannut yritys käyttää Kotopro-sovellusta johtuen sen yrityksen tarpeisiin sopivista ominaisuuksista, jotka on selostettu edellisessä kappaleessa. Yritykselle on räätälöity sovellukseen oma lomakepohja asuntojen muuttotarkastuksiin.

Kuvissa 7 ja 8 on esitetty yrityksen Kotopro-raporttipohjaa. Kuvat ovat kuvakaappauksia kännykän sovelluksesta.



Kuva 7. Kotopron muuttotarkastuspohja Docurent Oy:n käytössä





Kuva 8. Kotopro-sovelluksen raporttipohja Docurent Oy:lle

## 2.6 Muutto- ja vuositarkastuksia tekeviä yrityksiä Suomessa

Osana tämän opinnäytetyön haastatteluosiota, tutkittiin mitä muutto- ja vuositarkastuksia tekeviä yrityksiä löytyy Suomesta. Hakukone-etsinnällä löytyi muun muassa seuraavia yrityksiä; Muuttotarkastajat, Pirkan kiinteistötekniikka, Klik asuntovuokraus ja Raksystems. Hinnoittelutietojakin on osalta suoraan saatavilla. Ohessa taulukossa 1 on esitettyä yrityksen Muuttotarkastajat Oy:n hinnoittelua kuluttajasektorille. Tämä on hyvä vertailutaulukko opinnäytetyön tilaajalle, koska heillä on samantyyppinen palvelu.

MUUTTOTARKASTUS						HINTA:	
1-2h	(20-70m2)	–	–	–	169€	sis	alv.
3-4h	(60-90m2)	–	–	–	206€	sis	alv.
3-4h+	(91-119m2)	–	–	–	239€	sis	alv.

Taulukko 1. Hinnoitteluesimerkki muuttotarkastuksista (Muuttotarkastajat)

## 2.7 Tarjonnan ja hinnoittelun vertailua asuntojen tarkastus- ja ylläpitopalveluista

Suomen markkinoilta ei löytynyt syksyllä 2023 yrityksiä, joilla olisi tuotteena valokuvauksen sisältävät muutto- ja vuositarkastukset. Lähimpänä vastaavaa palvelua on Klik vuokranvälityspalvelun sivutuote muuttotarkastuksiin. Heillä on mukana myös valokuvaus.

Tarkasteltaviksi yrityksiksi, joiden tarjoamaa ja hinnoittelua tarkastellaan, valittiin yrityksiä, joiden tuotteet olivat toimeksiantajan yritysideaan rinnastettavissa. Tarkastellaan edellisen kappaleen listattuja yrityksiä Muuttotarkastajat, Pirkan kiinteistötekniikka, Klik asuntovuokraus ja Raksystems. Lisäksi tarkastellaan Pirkanmaalla sijaitsevia yrityksiä kuten Tervatek Oy, Tähtitarkastus Oy, Serviz Oy sekä Rakennusinsinööritoimisto Petri Annila.

Näiden yritysten valintaan vaikutti myös niiden sijainti samalla markkina-alueella Tampereella tai sen läheisyydessä kuin toimeksiantajan yritys. Näistä RakSystems ja Serviz

toimivat lähes koko Suomessa. Tähtitarkastus toimii Pirkanmaalla ja Päijät-Hämeessä. Tervatek sijaitsee Ylöjärvellä ja Muuttotarkastus pääkaupunkiseudulla. Petri Annila sijaitsee Tampereella. Klik Asunnonvuokraus toimii Tampereen lisäksi Porissa ja Raumalla. Pirkan kiinteistötekniikka sijaitsee Tampereella.

Näistä tarkastelluista yrityksistä rakennusalan teknistä osaamista edustavat Raksystems, Serviz, Tähtitarkastus, Tervatek, Muuttotarkastajat ja Rakennusinsinööritoimisto Petri Annila. Klikin ja Pirkan kiinteistötekniikan päätuote on muu kuin asuntojen tarkastukset mutta muuttotarkastuksiin heillä on olemassa yrityksen itse tuotettu palvelu eli muuttotarkastukset. Pirkan kiinteistötekniikan päätuote on erilaiset erikoissiivouspalvelut. Tähän toimialaan toisaalta sopii myös jonkinasteinen muuttotarkastuspalvelu. Klikillä vuokra-asuntojen välitys on päätoimiala. Klikin muuttotarkastus on hinnoiteltu hyvin edulliseksi 95 € hintaiseksi per asunto koosta riippumatta.

Raksystems hinnoittelu kuntatarkastuksien osalta oli näistä kaikkein kallein. Kyseessä on valtakunnallinen yritys ja se määrittää hinnoittelua.

Taulukossa 2 on esitetty yhteenvetona mitä palveluita nämä alalla kilpailevat yritykset tarjoavat. Taulukon yhteenvetoa hyödynnetään, kun laaditaan teemahaastattelun kysymyksiä. Yritysten tiedot ovat saatavilla julkisesti internetistä yritysten kotisivuilla. Tässä tutkimuksessa ei arvioida yritysten toimintaa eikä esimerkiksi niiden markkinointia.

YRITYS	PAL- VELU								
	kunto- tarkas- tus	muutto- tarkastus	home- tarkas- tus	as- besti- kartoi- tus	kos- teus- mittaus	asiant. lausun- not	muu palvelu	hin- noit- telu näky- villä	sähköinen ajanva- raus
Raksys- tems	X			X	X	X		X	
Terva- tek	X		X	X	X			X	X
Tähti- tarkis- tus									
Serviz	X				X	X		X	X
Petri Annala	X				X	X			
Muutto- tarkas- tajat		X							
Pirkan									
kiinteis- tötekn		X					siivous		
Klik		X					vuok- ranväli- tys	X	X

Taulukko 2. Palvelutaulukko tarkastusta- ja ylläpitoa suorittavista yrityksistä

### 3 Vuokra-asuntojen muutto- ja vuositarkastuksen kehittäminen

#### 3.1 Tutkimustyö

Tutkimustyössä sekä opiskelussa käytetyimmät menetelmät ovat yleensä kvantitatiivien (määrällinen) tai kvalitatiivinen (laadullinen) tutkimus tai näiden yhdistelmä (Alasuutari 2011). Kvantitatiivisessa tutkimuksessa haastattelut tehdään satunnaisotannalla, mutta kvalitatiivisessa tutkimuksessa haastatteluihin valitaan kohteet tarkoituksenmukaisesti ja huolella (Hirsijärvi, Remes, Sajavaara 2007, 8). Haastattelija pyrkii vuorovaikutukseen haastateltavan kohteen kanssa saaden aikaan syvällistä keskustelua ja voi esittää lisä- tai tarkentavia kysymyksiä. Ongelma tämän tyypisessä tutkimusmenetelmässä on tulkintojen tekeminen, kun ei ole virallisia ohjeita. Ei ole myöskään mitään kaavaa mitata tuloksia luotettavasti (Hirsijärvi 2007, 176). Tästä syystä haastattelijan täytyy tuntea aihetta, että pystyy suoriutumaan haastatteluista. Tutkimushaastattelut (Hirsijärvi 2007, 177) voidaan tyypitellä muun muassa seuraavanlaisiin kategorioihin:

- jäsennelty haastattelu tai haastattelulomake
- teemahaastattelu
- avoin haastattelu

#### Teemahaastattelu

Tässä opinnäytetyössä merkittävin osa on saada käsityksiä asiakasyrityksiltä muutto- ja vuositarkastuksista vuokra-asunnoissa. Edellisen teorian pohjalta tutkimus on paras toteuttaa haastatteluina.

Haastattelu täytyy valmistella etukäteen huolella. Se on opinnäytetyöntekijälle hyvää perehtyneisyyttä vaativa suoritustapa. Haastattelussa on oltava jäsennelty kokonaisuus ja luotava haastattelulomake avuksi haastatteluhetkeen. Teemahaastattelu on tähän sopiva menettely. Se on jäsennelty haastattelu, jossa käsitellään etukäteen määriteltäviä aiheita tai teema-alueita. Tutkimuksen tekijä saa kuitenkin vapautta esittää kysymykset tilanteen mukaan missä tahansa järjestyksessä ja lisäämällä syventäviä kysymyksiä. Haastattelukohteen valinta on erittäin tärkeä, jotta tähän opinnäytetyöhön saadaan realistinen tilannekuva nykyistä palveluista ja miten niitä voisi kehittää.

#### Tutkimustyö

Opinnäytetyön tutkimusosa tehdään syvähaastattelemalla neljää potentiaalista vuokra-asuntoja tarjoavaa asiakasyritystä. Kohteet valitaan huolellisesti; siten että he voisivat olla

potentiaalisia tämän palvelun käyttäjiä. Kohderyhmä löytyy vuokra-asuntoja tarjoavista yrityksistä pääasiassa Tampereen ja Satakunnan seudulta.

Haastatteluihin laaditaan lista kysymyksiä keskustelujen pohjaksi. Selvitettäviä asioita ovat yrityksen nimi ja taustat, vastaajan rooli yrityksessä, mitä muutto- ja vuositarkastusta he nyt käyttävät/vai käyttävätkö ollenkaan. Mikäli ei niin miksi eivät, mitä esteitä on.

Mikäli he käyttävät jotain raporttia, mitä parannettavaa siihen olisi (esimerkiksi valokuvaus, säilytys digitaalisesti, helppo löydettävyyys, sähköinen ajanvaraus).

Olisiko etua, jos sama yritys tarjoaisi myös muita kartoituspalveluita (asbesti, kuntotarkastukset ym.)

Kysymyslomake on esitetty Liitteellä 1.

### 3.2 Teemahaastattelun toteutus

Teemahaastatteluun valittiin neljä asuntojen vuokranvälitystä toteuttavaa yritystä. Näistä yksi oli kunnallinen iso vuokrakiinteistöyhtiö. Kaksi muuta haastateltua olivat vuokravälitysfirmoja sekä yksi oli vuosihuoltoja tekevä yhtiö. Haastattelut pyrittiin saamaan kasvotusten tapaamisella. Näitä kaksi onnistui tapaamisella toteutettuna. Yksi haastattelu tehtiin puhelinkeskusteluna ja yksi haastattelu tuli sähköpostitse siten että vastaaja täytti liitteen 1 mukaisen lomakkeen. Saadut neljä haastattelua antoivat käsityksen tämänhetkisestä tilanteesta muuttotarkastuksien käytännön toteutuksista yhdessä tutkimuksen teoriaosuuden kanssa.

### 3.3 Haastattelun tulokset

Haastattelussa tuli esiin, että kaikki haastatellut tahot käyttävät jotain raportointijärjestelmää vuokra-asuntojen muuttotarkastuksiin liittyen. Kaikki vastaajat tekivät tarkastuksen itse eli sitä ei ollut ulkoistettu. Raportoinnissa käytettiin digitaalisia alustoja. Kuntien omistamissa yhtiöissä käytössä heillä oli esimerkiksi X-Tampuuri. Tämä on ilmeisesti räätälöity sovellus Tampuuri ohjelmistosta, joka on esitetty tässä opinnäytetyössä. Tässä heikkoutena oli se, että kuukauden vaihteessa se kuormittui runsaasti, koska silloin tapahtuu eniten asuntojen muuttoja ja järjestelmä on valtakunnallinen. Tämä runsas samanaikainen käyttö vaikutti toimivuuteen heikentävästi. Kunnallisessa vuokrataloyhtiössä muuttotarkastus tehtiin vain asukkaan pois muuttaessa lopputarkastuksena. Tämä toimii sitten lähtötilanteena seuraavalle asukkaalle. Valokuvaus kännykällä on yleisesti jo käytössä tarkastusten tekijöillä. Sen todetaan olevan hyvä dokumentointikeino asunnon silloisesta kunnosta tai siellä olevista ongelmista. Ulkoistusta kukaan organisaatio ei ollut vielä harkinnut, vaan tarkastus ja siitä

raportointi toteutuu heillä omilla resursseilla. Sähköinen helppo ajanvarausjärjestelmä koettiin hyväksi palveluksi; ”on nykyaikaa”. Mitään kantaa ei tullut siihen, että muuttotarkastuksia tekevä yritys tuottaisi muita palveluita kuten asbestikartoituksia.

Tutkimuksessa mukana olleesta rakennusalan yrityksestä, joka tuotti lähinnä uusia asuntoja markkinoille, kävi ilmi, että heillä ei ollut käytössä mitään digitaalista raportointipohjaa muutto- ja vuositarkastuksiin koska heillä oma väki tekee korjaukset. Heidän toiminnassaan oli kehitettävänä asiana yleisesti havaintojen tarkempi kuvaus, koskee lähinnä takuukorjausten havaintoraportteja. Sähköinen ajanvarausjärjestelmä sai kannatusta heiltä.

Markkinoilla toimiva yksityiselle sektorille vuokranvälitykseen keskittynyt yritys suorittaa itse muuttotarkastukset. Se on heillä tuotteistettu palvelutuote, jota myydään 95 € hintaan sisältäen arvonlisäveron. Tuote käsittää asuntoon tehtävän lähes 50 kohdan seikkaperäisen tarkastuksen, jonka tulokset toimitetaan asiakkaalle pdf-muotoisena valokuviakin sisältävän raportin. Raporttia säilytetään yrityksen sähköisissä arkistoissa ja asiakas saa niitä tarvittaessa käyttöön. Lisäksi raporttiin tulee analyysi siitä, pitääkö vuokravakuus palauttaa vuokralaiselle vai tarvitseeko asunnossa esimerkiksi lämmitystä tai tehdä korjauksia.

### 3.4 Kehitysideat

Tehdyissä haastatteluissa jokaisessa tuli esille parannustarpeita. Näitä olivat esimerkiksi tarve saada jokin helpompi tapa kuvata rakennusteknisiä ongelmia tarkemmin ilman, että joutuu kirjoittamaan pitkiä selostuksia, jotka ovat tulkinnanvaraisia riippuen tulosten raportin ilmaisutaidoista. Tässä eräs toimiva ratkaisu voisi olla ongelman valokuvaus, joka on ohjeistettu. Tässä olisi hyvä olla määritelty kännykkämallit, joilla saa hyvän laatuista valokuvia. Kännykällä kuvaamisessa on etuna se, että ne saa suoraan syötettyä raportointijärjestelmiin. Niiden kuvien laatu ja käytettävyydet ovat varmempia kuin esimerkiksi tableteilla. Isojen ohjelmistotalojen järjestelmien takkuaminen ruuhka-aikoina, kuten kuukauden vaihte, tuottaa ylimääräistä työtä käyttäjille. Tähän ongelmaan on haastavaa kehittää ulkoisen toimijan mitään muuta ratkaisua kuin suositella, että muuttotarkastuksen voisi teettää kustannusedullisesti ulkoisella toimijalla. Tällä tulisi olla siihen oma raportointijärjestelmä, joka voidaan integroida tilaajalle. Kannattaa tehdä kustannusvertailu kumpi on edullisempaa; tehdä muutto- ja vuositarkastukset itse vai ulkoistaa ne.

Raporttien sähköisessä säilytyksessä tuntuu vallitsevan monenlaista käytäntöä. Jotta raportit käyvät takuuvuokran takaisinmaksussa tai korjaustarpeissa todistusaineistoksi, on niiden oltava saatavilla luotettavasti tarvittaessa. Niihin pitäisi olla pääsy vain sovitulla

henkilöillä. Pääsyn pitäisi olla heille helppoa ilman turhia välikäsiä. Haastattelujen tuloksia tulkitessa tuli käsitys, että nämä raportointijärjestelmät eivät vielä toimi näin. Vain yritys, jolla se on tuotteena lupaa tällaista toimivuutta. Heillä ei ole välttämättä ennen/jälkeen-tilanetaltiointia eli raportteja molemmista tilanteista; asunto ennen muuttoa ja muuton jälkeen. Sähköinen säilytysjärjestelmä on riippuvainen siitä mitä ohjelmistoa tai raportointipohjaa on käytetty. Näitä on olemassa markkinoilla jo useita, koska tässäkin pienessä otannassa jokaisella oli käytössä eri ohjelmisto.

Tämä haastattelukierros osoitti, että ei ole olemassa mitään vakinaistettua asunnon muutto- ja vuositarkastusta, vaan kukin haastateltu toimii omien menetelmiensä mukaan. Kaikilla on eri työkalut eli ohjelmistot tarkastustulosten raportointiin ja taltiointiin.

### 3.5 Valokuvadokumentointi osaksi muuttotarkastuksia

Rakentamisessa ja rakennustyömailla käytetään yhä enenevässä määrin valokuvausta todentamaan eri työvaiheita. Kännyköiden kameroilla saa nykyään hyvin laadukasta kuvaa ja videota ja niiden käyttö on helppoa. Kuvien taltiointi eri alustoihin on myös tehty käyttäjäystävälliseksi, joten tämä on myös lisännyt valokuvausta työkohteissa. Valokuvauksella on useita etuja todentaa esimerkiksi ongelmallisia kohteita. Valokuvat tuovat visuaalisesti esille kohteen sellaisena kuin se on. Ne ovat puolueettomia. Ne voivat toimia todisteina viallisista kohteista ilman tulkinnanvaraisuutta.

Valokuvat välittävät tietoa tehokkaasti. Selkeä kuva helpottaa viestintää eri toimijoiden välillä esim. korjaustiimin ja isännöitsijän. Kuvien avulla voidaan tehdä tarkkoja arvioita korjaustarpeista etäältä ja säästää paljon aikaa ja muita resursseja. Huoltotiimi voi hankkia jo ennakoon ennen tuloa korjauskohteeseen oikeat varaosat ja laitteet sekä laatimaan korjaussuunnitelman.

Valokuvat tuovat esille kohteen historian selkeästi ja voivat tuoda esille toistuvan korjaustarpeen. Laadunvalvontaa ne edistävät muun muassa siten, että kuvia voidaan käyttää vertailukohtina ennen ja jälkeen tehtyjen korjaustöiden. (Pictue).

Valokuvatodennus helpottaa yhteistyötä kiinteistöjen eri toimijoiden välillä. Muuttotilanteissa ne voivat auttaa niin vuokranantajaa kuin vuokralaista ymmärtämään muuton lähtötilanteen ja mahdolliset vauriot ja puutteet. Kuvat toimivat todisteina jälkikäteen tulevissa kiistatilanteissa, koska ne osoittavat kiistatta minkälaisessa kunnossa kohteet ovat olleet ja mitä vahinkoa on mahdollisesti syntynyt.



Vuokranantajalle valokuvat ovat tarkka ja puolueeton dokumentti vuokra-asunnon tilasta ennen uuden vuokralaisen muuttoa tai vuositarkastusta. Kuvat voivat selvittää korvauksien suuruutta kiistatilanteessa. Lisäksi niillä voi olla suurikin merkitys asunnon turvallisuustekijänä; vuokranantaja voi tunnistaa kuvista turvallisuusriskejä tai jopa laiminlyöntejä. Samanlailla kuin rakennusyritykset voi vuokranantaja laatia kunnossapitosuunnitelmia asuntoon tai seurata asunnon ylläpitoa pitkälläkin aikavälillä kuvien avulla. (Pictue).

Vuokralainen voi käyttää kuvia todisteena asunnon kunnosta muuttohetkellä vuokrasopimuksen astuessa voimaan. Kuvien avulla hän voi välttää perusteettomia vahinkovaatimuksia ja saada esimerkiksi takuuvuokran palautettua.

Valokuvat muistuttavat vuokralaista hänen vastuistaan huolehtia asunnon kunnosta veloitteiden mukaan. Esimerkkinä voisi mainita viemärien säännöllisen puhdistamisen, että ne eivät tukkeudu ja aiheuta vesivahinkoja.

Valokuvat toimivat puolueettomina todisteina kiistatilanteissa. Ennen/jälkeen kuvista vuokralainenkin näkee, että minkälaista kulumaa on aiheuttanut asumisaikanaan vuokra-asuntoon. Molempien osapuolten on hyväksyttävä valokuvien käyttö. Tietosuoja sekä muut yksityisyyssasiat on tässä otettava huomioon. Parhaimmillaan kuvatodentaminen vuokra-asunnoille on avointa ja reilua ja molempien etuja palvelevaa toimintaa.

### 3.6 Dokumentointipalvelu

Sähköisiä raportteja voidaan säilyttää usealla tavalla. Niitä säilytetään erilaisissa tietokannoissa ja erilaissa tallennusmuodoissa. Näistä yleisimpiä ovat pdf-, Word ja Excel tiedostot.

Suositus on käyttää standardoituja tiedostomuotoja kuten pdf. Tällöin raportit ovat helposti jaettavissa ja luettavissa eri järjestelmistä. Suositus on myös, että raportteihin sisällytetään metadataa kuten esimerkiksi päivämäärät, tekijän nimi ja versionumero. Raporttien hallinta on silloin helpompaa ja ne löytyvät paremmin. On myös hyvä määrittää selkeät säilytysajat raporteille. Tässä on huomioitava lainsäädäntö. (Digitalia). Varmuuskopiointi on myös hyvä tehdä säännöllisesti pilvipalvelun käytäntöjen lisäksi lisäämään turvallisuutta.

Dokumenteille on olemassa oma hallintojärjestelmä taltiointiin. Näitä ovat esimerkiksi SharePoint ja Documentum. Näistä etuna on, että taltioinnin lisäksi niitä voidaan jakaa ja hallinnoida osapuolien välillä helposti. (Acolad.)

Sähköpostit ovat myös eräänlainen tietojen taltiointitapa, mutta tietosuoja ja turvallisuus on otettava huomioon tätä tapaa käytettäessä.

Vuokranantajalle pilvipalvelu on kätevää ja mahdollistaa helpon tavan tallentaa ja säilyttää tarkastusraportteja. Pilvipalvelun automaattinen varmuuskopiointi suojaa tietokoneen vaurioitumisen aiheuttamista ongelmista. Lisäksi raportit on helppo jakaa sieltä sovittujen osapuolten kesken. Pilvipalvelussa vuokralainen pääsee helposti käsiksi omiin raportteihin, milloin vain. Hän voi myös olla varma siitä, että hänen raporttinsa pysyvät siellä vahingoittumattomina.

Yleisesti pilvipalvelu tarjoaa hyvän tietoturvan, jonka perusteella asiakirjat ovat hyvässä turvassa ja vain oikeilla henkilöillä on niihin pääsy. Pilvipalvelu helpottaa ja tehostaa tarkastusraportteihin pääsyä. (Digitalia).

Yhteenvetona voisi todeta, että on tarjolla monenlaisia tapoja ja järjestelmiä tiedonhallintaan. Valinta riippuu raporttien laadusta ja mitä tarpeita käyttäjillä on. Tietoturva-vaatimukset ja tiedonsiirto ovat tärkeässä roolissa siinä mikä tapa otetaan käyttöön.

### 3.7 Yhtenäinen muuttotarkastuskäytäntö vuokra-asunnoille

Muutto- ja vuositarkastuksien suorittamisessa ja dokumentoinnissa vallitsee Suomessa paljon erilaisia käytäntöjä. Eräs ratkaisu on, että luotaisiin yhtenäisempi prosessi tehdä näitä tarkastuksia. Vuokranantajalle tämä yhtenäisempi muuttotarkastusprosessi loisi vertailukelpoisemman tarkastelun eri vuokra-asuntojen välille. Tällöin saataisiin oikeidenmukaisemat käytännöt esimerkiksi korvausasioissa. Yhdenmukaiset tarkastuslomakkeet ja ohjeet tekevät tarkastusprosessista tehokkaan ja helpommin ymmärrettävän. Tarkastukset olisivat systemaattisempia.

Yhdenmukainen muuttotarkastus helpottaa tietojen vertailua eri vuokra-asuntojen välillä, jolloin vuokranantaja kykenee helpommin havaitsemaan toistuvat ongelmat asunnoissa. Kun standardit on määritetty selkeästi, vastuut vuokranantajan ja vuokralaisen välillä ovat selkeämmät. Kiistat vähenevät. Kun muuttotarkastusprosessi on yhtenäistetty, se luo johdonmukaisen historian vuokra-asunnosta ja siihen tehdyistä toimenpiteistä.

Vuokralaiselle yhtenäiset tarkastuslomakkeet tuovat selkeyttä muuttotarkastusprosessista; mitä häneltä odotetaan vuokralaisena siitä. Se vähentää väärinkäsityksiä. Vuokralainen saa tasapuolisen kohtelun koska prosessi on kaikille vuokralaiselle samanlainen. Selkeästi määritellyt standardit asunnon kunnosta mahdollistavat myös sen, että vuokralainen voi korjata kohteita asunnossa ennen muuttotarkastusta tunnistessaan puutteet. Yhtenäinen muuttotarkastus on vuokralaisen kannalta oikeudenmukainen prosessi.

Yleisesti tarkastellen yhtenäinen tarkastusprosessi toisi kokonaisvaltaista hallittavuutta koko vuokrausprosessiin. Tämä johtaa parempaan asiakastyytyväisyyteen vuokramarkkinoilla. Lisäksi tämä tuo parempaan yhteistyötä kiinteistönhallinnan eri toimijoiden välillä. Se tuo prosessiin oikeudenmukaisuutta, tehokkuutta ja selkeyttä. Iso kysymys on se että, kuinka tällöinen standardoitu muuttotarkastusprosessi saadaan aikaan.

#### 4 Yhteenveto ja pohdinta

Tehdyn opintonäytetyön tavoitteena oli selvittää erityisesti vuokra-asuntojen muutto- ja vuositarkastuksien parantamistarpeita. Lisäksi oli tavoite selvittää muutto – ja vuositarkastuksia tarjoavia yrityksiä. Selvitettiin myös, millaista todentamistapaa käytetään asuntojen tarkastuksissa ja raportoinneissa. Valokuvauksen lisäksi selvitettiin muita mahdollisia parantamiskeinoja erityisesti muuttotarkastusprosessiin. Selvitettiin mitä raportointijärjestelmiä on käytössä raporttien taltiointiin sekä tiedonjakoon. Tietoa näistä haettiin aluksi perehtymällä tiedon hauilla internetistä sekä rakennusalan julkaisuista. Varsinainen selvitystyö tehtiin haastatteleamalla neljää vuokranvälitystä harjoittavaa tai huoltotöitä tekevää yritystä.

Haastatteluja varten laadittiin kysymyslomake, jotta saadaan vertailukelpoiset arviot vastauksista. Lomake voitiin toimittaa etukäteen haastateltavalle, jotta hän tietää varautua mitä asioita kysytään ja tarvittaessa myös hankkimaan tietoa yrityksen käytännöistä ennen haastattelua.

Haastattelun tuloksena saatiin tietoa erityyppisten organisaatioiden tavoista suorittaa vuokra-asuntojen tarkastusprosessi. Tuloksista tehtiin se päätelmä, että alalla vallitsee runsas kirjo erilaisia menetelmiä muuttotarkastuksen suorittamiseen. Ei ole mitään yhtenäistä tapaa tehdä muuttotarkastusta. Jokainen haastattelun vastaus antoi erilaisen tuloksen niin tarkastusprosessista kuin raporttien taltioinnista. Kaikilla haastatelluilla oli valokuvaus eli kuvallinen dokumentointi käytössä. Parannustarpeita tuli esille kaikilta haastatelluilta riippuen heidän käytössään olevista menetelmistä. Parannustarpeet olivat hyvin erilaisia, koska mitään yhteneväistä käytäntöä alalla ei ole tällä hetkellä olemassa.

Tuloksissa esiin tullut muuttotarkastusprosessien erilaiset toteutustavat osoittavat, että muutto- ja vuositarkastuksista olisi kenties aihetta laajempaan ja syvällisempään tutkimukseen. Tämä opinnäytetyö oli pintaraapaisu aiheeseen, mutta antoi tekijälle vastauksia siihen, että vuokra-asuntojen muutto- ja vuositarkastusprosessissa on parannettavaa. Vastaus löytyi myös siihen, käytetäänkö jo valokuvausta vikojen ja ongelmakohtien todentamiseen ja kuinka sitä käytetään. Valokuvaus oli jo käytössä lähes kaikilla vastaajilla. Opinnäytetyö toi tietoa myös mitä dokumentointijärjestelmiä haastatelluilla on käytössä tai mitä järjestelmiä yleensä on markkinoilla rakennusosalalla.

Tämän selvitystyön merkittävin tulos oli se, että muutto – ja vuositarkastusprosessissa on kehitettävää. Sen osoitti muun muassa jo pienessä otannassa esiin tullut menetelmien erilaisuus. Laajemman tutkimuksen aihe voisi olla tarkastusprosessien yhteneväisyyden kehittäminen tulevaisuudessa.

## Lähteet

Acolad.2023. Viitattu 28.12.2023. Saatavilla <https://blog.acolad.com/we-love-documentum>

Alasuutari, P. 2015. Mitä laadullinen tutkimus on. Tampere: Tampereen Yliopisto. Viitattu 27.9.2023. Saatavilla [http://www.wedu oulu.fi/tohtorikoulutus/jarjestettava\\_opetus/Alasuutari/Mita\\_laadullinen\\_tutkimus\\_on.pdf](http://www.wedu oulu.fi/tohtorikoulutus/jarjestettava_opetus/Alasuutari/Mita_laadullinen_tutkimus_on.pdf)

Asuntokauppalaki 843/1994. Viitattu 13.10.2023. Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajanasa/1994/19940843>

Asuntosalkunrakentajat. 2023. Viitattu 12.10.2023. Saatavilla <https://asuntosalkunrakentaja.fi/>

Digitalia. 2023. Viitattu 3.2. 2024. Saatavilla <https://digitalia.xamk.fi/digiopas/>

Hirsjärvi, S. & Remes P. & Sajavaara P. 2007. Tutki ja kirjoita. Keuruu. Otavan kirjapaino

Huoneenvuokralaki 653/1987. Viitattu 12.10. 2023. Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1987/19870653>

Kiinteistölehti 2018. Viisi vinkkiä vuokrakodin alku- ja lopputarkastukseen. Viitattu 2.2. 2024 Saatavilla <https://www.kiinteistolehti.fi/viisi-vinkkia-vuokrakodin-alku-ja-lopputarkastukseen>

Kiinteistölehti 2023. Muuttotarkastus estää kiistoja vuokra-asunnoissa. Viitattu 13.10.2023. Saatavilla <https://www.kiinteistolehti.fi/muuttotarkastus-estaa-kiistoja-vuokra-asunnoissa>

Kotopro. 2023. Viitattu 7.11.2023. Saatavilla <https://www.kotopro.com/>

Kyyrönen K, 2011. Talonrakennus 2. Keuruu: Otavan kirjapaino Oy

Muuttomaailma. 2023. Muuttotarkastus (osittainen loppukatselmus) – Mistä on kyse?

Viitattu 3.2. 2024. Saatavilla <https://www.muuttomaailma.fi/muuttotarkastus-osittainen-loppukatselmus-mista-on-kyse/>

Muuttotarkastajat. 2023. Viitattu 14.10.2023. Saatavilla <https://muuttotarkastajat.fi/>

Pictue. 2023. Viitattu 18.1.2024. Saatavilla <https://pictue.com/14-vinkkia-onnistuneeseen-tyomaadokumentointiin/>

Rakennusteollisuus. Viitattu 14.10.2023 Saatavilla

<https://www.rt.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat/oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Vuositarkastus/>

Raksystems. Näin valmistaudut uuden kiinteistön vuositarkastukseen. Viitattu 3.2.2024. Saatavilla <https://raksystems.fi/ajankohtaista/oletko-valmistautunut-uuden-taloyhtion-ja-asunnon-vuositarkastukseen/>

Rentila. 2019. Vuokravakuuden maksaminen: 5 minuutin opas vuokranantajille. Viitattu 3.2. 2024. Saatavilla <https://www.rentila.fi/blog/vuokravakuuden-maksaminen/>

Suomen vuokranantajat. 2021. Miten asunnon lopputarkastus kannattaa tehdä? Viitattu 2.2.2024. Saatavilla <https://vuokranantajat.fi/lehdet/miten-vuokra-asunnon-lopputarkastus-kannattaa-tehda/#:~:text=Lopputarkastuksessa%20kannattaa%20k%C3%A4yd%C3%A4%20huolellisesti%20l%C3%A4pi,onko%20vuokranantajalla%20vaatimuksia%20asunnon%20kunnosta.>

Suomen vuokranantajat. 2021. Vakuuden palauttamisessa kannattaa olla tarkkana. Viitattu 3.2.2024. Saatavilla <https://vuokranantajat.fi/uutiset/vakuuden-palauttamisessa-kannattaa-olla-tarkkana/>

Tampuuri. 2024. Viitattu 14.1.2024. Saatavilla <https://www.tampuuri.fi/>

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2013. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

**Liite 1. Teemahaastattelulomake: Muutto- ja vuositarkastusten kehittäminen vuokra-asunnoissa**

Haastateltavan yhteystiedot:

Ajankohta ja paikka:

Onko yritys/organisaatio käyttänyt muutto – ja/tai vuositarkastuspalveluita?

Jos ei ole niin miksi ei ole?

Jos on käyttänyt niin minkä yrityksen ja minkälaista palvelua?

Mitä hyötyä saanut näistä palveluista?

Mitä ominaisuuksia toivoisi lisää raportteihin?

(Näitä voisi olla valokuvat, säilytys)..

Itse tarkastustilanteeseen olisiko sähköinen ajanvaraus hyvä?

Olisiko palvelua toimittavalle yritykselle etua, jos yrityksellä olisi muita kartoituspalveluita kuten asbesti ym. kartoitusta?

Muuta mainittavaa?

## Liite 2. **Asunnon kuntotarkastuslomake**

Asunnon osoite:

---

Vuokralainen:

---

Vuokranantaja:

---

Päiväys:

---

Puutelista / vikalista

---

---

---

---

---

---

Kuvat otettu asunnosta: kyllä / ei

Allekirjoitukset ja nimenselvennys

---

Vuokralainen

---

Vuokranantaja

lähde: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asunnon-vuokraaminen/>