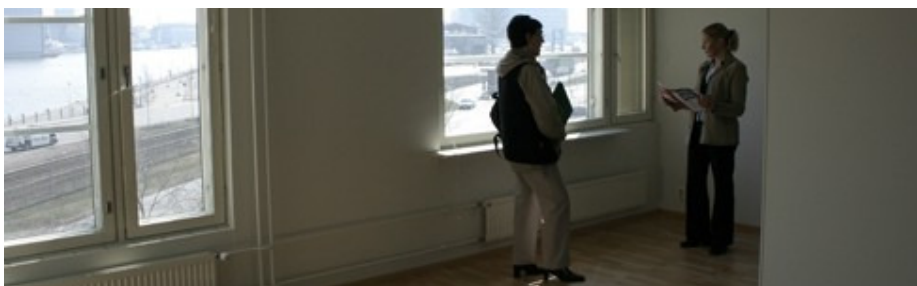


Vuokranantaja: Varo ainakin näitä sudenkuoppia

Torstai 07.05.2009 klo 14:28 (päivitetty to 15:53)

KUVA: PEKKA LASSILA



Asuntokaupan hiljentyminen on tuonut vuokramarkkinoille paljon uusia pelaajia. Melkoisella osalla uusista vuokranantajista ei ole minkäänlaista kokemusta tai tietoa siitä, miten markkinoilla kuuluu toimia. Siitä syntyy vielä paljon ongelmia.

Suomen Vuokranantajien toiminnanjohtaja **Virpi Heinonen** seuraa vuokramarkkinoiden kehitystä huolestuneena. Hän pelkää, että vuokrasopimuksista syntyviä riitoja ratkotaan pian alioikeuksissa ruuhkaksi saakka.

Heinonen painottaa, että vuokranantajana toimiminen on haasteellinen tehtävä. Osaamisen lisäksi se vaatii vaivannäköä.

- Asunnon vuokraaminen ei ole sama kuin tehdä määräaikaistalletus ja odottaa sitä, että koron saa nostaa.

Vuokranantajan pitää ottaa huomioon ennen kaikkea lainsäädäntö, mutta myös muut pakolliset normit, verotus ja vaikkapa vähennysoikeudet.

- Vuokrasopimukseen ei voi esimerkiksi kirjoittaa kahden kuukauden irtisanomisaikaa tai alivuokralaissuhteen kieltoa. Niitäkin näkee usein, Heinonen luettelee.

Hän äimistelee eteensä putkahtavia vuokrasopimuksia.

- Osasta niistä ei ota kirveelläkään selvä siitä, mistä on sovittu.

Avoimuus auttaa pitkälle

Uusia toimijoita Vuokranantajat kutsuu sesonkivuokranantaksi, jolla termillä on Heinosen mukaan turhankin negatiivinen kaiku. Osin heitä varten Vuokranantajat ja Vuokralaisten Keskusliitto on luonut hyvän vuokratavan oppaan.

Asuntokaupan seisahtuminen on tehnyt vuokramarkkinoista ennen kaikkea lyhytjänteistä. Nyt vuokrataan esimerkiksi niitä asuntoja, jotka vain odottavat parempia aikoja ja ostajaa. Näihin tilanteisiin Heinonen peräänkuuluttaa ennen kaikkea avoimuutta.

- Hyvä tapa on kertoa tilanteesta ja sopia vaikkapa vuoden mittaisesta määräaikaisesta vuokrasopimuksesta.

Toisaalta sesonkivuokranantajien tarjoamat kohteet eivät ole tyypillisesti niitä, joita eniten halutaan.

Myös Vuokraturvan hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola** on huomannut, että yksityisten, kokemattomien asunnonomistajien kiinnostus vuokramarkkinoihin on kasvussa. Osin hän laittaa sen median syyksi.

- Lehdistä on luettu, että asunto on turvallinen sijoitus. Näin ei kuitenkaan ole aina. Osa sijoittajista taatusti pettyy.

Silti esimerkiksi määräaikaistalutuksiin verrattuna asunnon vuokraaminen tarjoaa usein kohtuullisen tuoton.

- On hyvä, jos vuoden määräaikaistalutukselle saa kahden prosentin tuoto. Ja siitä menevät vielä verot. Siihen nähden vuokratuotto on yleensä hyvä, Tilastokeskuksen kehittämispäällikkö **Ilkka Lehtinen** vertaa.

Vuokrasta ykköskiista

Vuokranantajien Heinosen mukaan taantunut taloustilanne ei näy vielä esimerkiksi käräjäoikeuksiin vietyjen häätökanteiden määrän kasvussa. Hän kuitenkin pelkää, että niiden määrät alkavat kasvaa pian.

Tyypillinen oikeusriita koskee Heinosen mukaan maksamattomia vuokria. Tässä hän vierittää syytä myös vuokranantajalle.

- Ei ole osattu selvittää vuokralaisen luottotietoja. Kun vuokria taas jää rästiin, ne johtavat häädön hakemiseen.

Toinen hyvin yleinen leivättömän pöydän ääreen johtava riidan muoto koskee vuokravakuuden pidättämistä. Silloin riidellään esimerkiksi huoneiston kulumisesta tai siinä jo vuokrasuhdetta luotaessa olleista puutteista ja niiden korjaamiskuluista.

Joskus vuokralainen vetää vuokranantajan oikeuteen asunnossa ilmenneistä puutteista. Ne voivat tulla Heinosen mukaan vuokranantajalle yllätyksenä, mutta vuokran alemtamisen on vuokralaisella yleensä oikeus.

Käräjäoikeuksiin saakka päätyvien kiistojen yhtenä perussyynä Vuokraturvan Metsola pitää suomalaisten häveliäisyyttä. Paperille ei kehdata laittaa kaikkea sitä, mikä huomataan.

- Vuosien kuluttua ihmiset yksinkertaisesti muistavat asiat eri tavalla, Metsola sanoo.

Kari Hänninen
kari.hanninen@kauppalehti.fi
+358-10-665 101