

Elias Alaluusua

VUOKRANANTAJAN RISKIENHALLINTA

Vakuutus tuotteet riskienhallinnan työkaluna

TIIVISTELMÄ

Elias Alaluusua: Vuokranantajan riskienhallinta: Vakuutustuotteet riskienhallinnan työkaluna
Kandidaatintutkielma
Tampereen yliopisto
Vakuutuksen ja riskienhallinnan tutkinto-ohjelma
Toukokuu 2021

Tutkielmassa keskitytään muutamia asuntoja omistavien vuokranantajien riskienhallinnan keinoihin vakuutustuotteiden avulla. Yksittäiset vahingot voivat johtaa vuokrattavan kiinteistön vakaaviin vahinkoihin ja asuinkelvottomuuteen. Pieni vuokrantaja voi joutua maksukyvyttömäksi tällaisen vahingon seurauksena. Suurin osa suomalaisista vuokranantajista omistaakin vain muutaman asunnon. Tavoitteena työssä on kartoittaa tyypillisimpiä suomalaisen vuokranannon riskienhallinnan ongelmia ja toimivia vakuutustuotteita, joilla vuokranantoa aloittava tai vuokranannosta kiinnostunut henkilö voi parantaa omaa vakuutussuojaansa. Tutkielman punaisena lankana on tuottaa vuokranantajille hyödyllinen teksti, jonka avulla voi välttää tyypillisimpiä vuokranantajien tekemiä riskienhallinnan virheitä.

Lähteinä tutkimuksessa käytettiin asiantuntijoiden teemahaastatteluita, alan kirjallisuutta ja julkista tilastotietoa. Analyysitapa on kvalitatiivinen. Perustana analyysissä on litteroitujen haastatteluiden vertailu, yhteisten näkemysten löytäminen, haastatteluiden ohjaama kirjallisuusanalyysi ja suurimpien vahinkovakuutusyhtiöiden vakuutustuotteiden kartoittaminen riskienhallinnan näkökulmasta. Tutkielmassa haastateltiin kahta vakuutusyhtiön edustajaa, vuokranantajaa ja vuokralaisten edustajaa. Työn painotus jakaantuu kolmen tärkeimmän vakuutustyyppin analyysiin. Kiinteistövakuutus, kotivakuutus ja vuokranantajan vakuutukset ovat tutkielmassa havaitut tärkeimmät vakuutustuotteiden lajit. Tavoitteena on kartoittaa vuokranantajan tiedostamattomasti ottamia riskejä ja niitä vahinkoja jotka jäävät näiden vakuutustyyppien suojan ulkopuolelle. Työssä käsiteltiin viittä suurinta suomalaista vahinkovakuutusalan toimijaa.

Tutkimuksessa selvisi, että vuokranantaja voi vakuuttaa laajasti kaikkia vuokranannon vahinko-, keskeytys- ja vastuuriskejä, silloin kun ne syntyvät yllättävistä ja nopeista tapahtumista. Hitaasti tapahtuvat vahingot ja vuokranantajan tiedostamattomasti ottamat riskit havaittiin tyypillisimmiksi vakuutussuojan ulkopuolelle jääviksi tapahtumiksi. Asunnon kunnan todistaminen valokuvaamalla ennen vuokrasuhteen aloittamista ja vuokralaisen kotivakuutuksen voimassaolon aktiivinen varmistaminen nähtiin kustannustehokkaina vakuutussuojaa täydentävinä toimenpiteinä. Riskienhallinnan kannalta vakavimpina vuokrasuhteen riskeinä nähtiin työttömyydestä johtuva vuokratulon keskeytyminen ja hitaasti tapahtuvat vesivahingot.

Avainsanat: Riskienhallinta, vakuuttaminen, kiinteistövakuutus, kotivakuutus, vuokraaminen, vastuunjakotaulukko

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

1. JOHDANTO	1
1.1 Aihealueen esittely	2
1.2 Tavoitteet, rajaukset ja tutkimusongelmat	3
1.3 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto	6
1.4 Aikaisempaa tutkimusta aihealueesta	8
1.5 Tutkimuksen teoreettinen viitekehys	9
2. ASUNNON VUOKRAAMINEN LIIKETOIMINTANA JA SEN JURIDIikka	11
2.1 Asunnon vuokraus liiketoimintana ja prosessina	12
2.2 Vuokralaisen ja vuokranantajan keskeiset oikeudet ja velvoitteet	15
3. ASUNNON VUOKRAAMISEN RISKIENHALLINTA	17
3.1 Vakuutuskelpoiset riskit ja niiden hallinta vakuutustuottein	18
4. VUOKRANANTAJAN VAKUUTUSSUOJAN ARVIOINTI	20
4.1 Haastatteluiden esittely	21
4.2 Kiinteistövakuutukset ja vastuunjakotaulukot vuokranantajan näkökulmasta	23
4.3 Kotivakuutus ja sen vastuuvakuutus	26
4.4 Vuokranantajan omat vakuutukset	30
5. TULOKSET JA YHTEENVETO	32
5.1 Tutkimuksen arviointi ja jatkotutkimuksen mahdollisuudet	34

1. JOHDANTO

Suuri osa suomalaisista asuu ainakin osan elämästään vuokralla. Myös noin 70 prosenttia suomalaisista vuokranantajista on pieniä, enintään kolme vuokra-asuntoa omistavia toimijoita. Tällaisella toimijalla suuri osa kokonaisvarallisuudesta voi olla sidottuna yksittäiseen kiinteistöön. Vuokranantajille on tarjolla monenlaisia vakuutustuotteita vuokraustoiminnasta koituvien riskien vakuuttamiseksi, jotka vaihtelevat laajasti kattavuudessaan. (Pohjola Vakuutus 2019; Suomen Vuokranantajat 2021a)

Vuokrauksen ala on kasvattanut suosiotaan ja kilpailutilanne siinä on kiristynyt. Vuokrien hintojen nousuvauhti on hidastunut myös kasvukeskuksissa, suurelta osin asuntotarjonnan kasvun takia. Esimerkiksi Helsingissä valmistui vuosina 2015-2018 keskimäärin 4500 kappaletta uusia asuntoja, mutta jo vuosina 2019 ja 2020 rakennettiin lähes 7000 asuntoa ja tulevaisuuden tavoitteena seuraaville vuosille Helsingissä on nostaa tämä luku 8000 asuntoon vuodessa. Tämä kehityskulku on näkynyt myös tyhjinä olevien vuokra-asuntojen määrän kasvuna. (Suomen Vuokranantajat 2021b, 10-13) Tyypillinen syy vuokralle menoon on elämäntilanne, vakituisen työn puute tai esimerkiksi asuinpaikan tiheä vaihtaminen. Tyypillinen syy omistusasunnon hankkimiseen vuokralle menemisen sijasta on varallisuuden kartuttaminen ja varallisuuden arvon säilyttäminen. (Acolin 2019, 3-6) Edellä mainitut perusteet ovat myös suuria syitä asunnon hankkimiseen ja vuokraustoiminnan aloittamiseksi. Suuri osa suomalaisista vuokranantajista tavoitteleeekin toiminnallaan varallisuuden säästämistä eläkevuosien varalle, omaisuuden arvon säilyttämistä ja taloudellisen itsenäisyyden saavuttamista. Myös suuri osa suomalaisista vuokranantajista on pieniä, enintään kolmen kiinteistön, toimijoita. (Suomen Vuokranantajat 2021a) Mikäli tällaisen pienen vuokranantajan omistamaan vuokra-asuntoon kohdistuu vahinko, voi suuri osa hänen omaisuudestaan olla riskin alaisena. Tämän lisäksi vuokranannon suosio on kasvanut koronakriisistä huolimatta, ja myös ensimmäistä kertaa vuokralle pantavaa asuntoa hankkivien toimijoiden määrä on kasvanut (Pajala 2020). Tästä syystä erityisesti pienien vuokranantajien vakuutustuotteiden kartoittaminen on kiinnostava tutkimuksen aihe. Mitä eri vakuutustuotteita on vuokranannon riskien turvaamiseksi ja miltä ne suojaavat? Mitä puutteita on suomalaisten vuokranantajien riskienhallinnassa?

1.1 Aihealueen esittely

Vuokranantoa ensimmäistä kertaa aloittavien henkilöiden määrän kasvu on tuonut markkinoille uusia ja vähemmän kokeneita toimijoita ja laskenut vuokranantajien keski-ikää (Pajala 2020; Juntto, Viita, Toivonen & Koro-Kanerva 2010, 45-51). Tällaiset kokemattomammat toimijat, joilla on huomattava osa omaisuudesta muutamassa kiinteistössä, ovat houkutteleva riskienhallinnan tutkimuksen kohde, sillä yhteenkin asuntoon kohdistuva vakava vahinko voi olla tällaiselle vuokranantajalle hyvin merkittävä. Monet vuokranantajille suunnatut tuotteet ovatkin suunnattu tällaisille toimijoille, sillä yksittäiset vahingot ovat vakavampia toimijoille, joilla ei ole useita asuntoja vahinkoja tasaamassa (Pohjola Vakuutus 2019).

Tyypillinen vuokranantaja on muutaman asunnon omistava ja vähintäänkin keski-ikässä oleva henkilö. Noin 70 prosentilla suomalaisista vuokranantajista on enintään 3 asuntoa omistuksessaan ja noin puolella vuokranantajista on vain yksi asunto. Vuokranantajien keski-ikä on yli viisikymmentä vuotta ja noin viidesosa heistä on eläkkeellä. (Juntto ym. 2010, 24-28; Suomen Vuokranantajat 2021a) Suuri osa sijoitusasunnoista on keskittynyt Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin Etelä-Suomeen ja Tampereelle (Pajala 2020). Suomen Vuokranantajien järjestämässä tutkimuksessa (2021a), kyselyyn vastanneesta 2466 vuokranantajasta 71 prosenttia omisti korkeintaan kolme asuntoa ja yli kaksikymmentä asuntoa omistavia vuokranantajia oli kyselyssä vain 1,7 prosenttia.

Tyypillinen vuokralainen on nuorempi henkilö kuin vuokranantaja. 25–35 -vuotiaat ovat yleisin vuokralla asuvien ikäluokka. Yli 65 vuotiaiden osuus vuokralla asuvista on vain noin 10 prosenttia. Vuokralaisten keski-ikä vaihtelee eri asuinalueiden välillä. Esimerkiksi Helsingin alueella vuokralaiset ovat keskimäärin hiukan vanhempia ja vuokran taso korkeampi kuin muualla Suomessa. Yli 80 prosenttia vuokralla asuvista kotitalouksista ovat yhden tai hengen talouksia joissa ei ole lapsia. Suurin osa vuokralla asuvista on opiskelijoita tai työuransa alkuvaiheessa olevia ihmisiä. (Juntto ym. 2010, 22-23) Todennäköisesti myös asuntojen hintojen nousu kasvukeskuksissa tulee nostamaan vuokraamisen yleisyyttä entisestään (Suomen Vuokranantajat 2021a).

Asunto-osakeyhtiö on tyypillinen omistuksen muoto suuremmissa rakennuksissa ja tutkielman aihealueen kannalta tärkeä osapuoli. Asunto-osake yhtiö on omistajien yhteinen omistuksen muoto, jonka avulla koordinoidaan monia omistajien yhteisiä asioita, kuten suuria korjaushankkeita. Tutkimuksen kannalta asunto-osakeyhtiön, eli taloyhtiön, suurin vaikutus vuokranantajan riskienhallintaan on sen ottama kiinteistövakuutus ja taloyhtiön yhtiökokouksessa päätettävä vastuunjakotaulukko. Kiinteistövakuutuksella vakuutetaan rakennuksen kiinteitä osia, kuten seiniä ja kattoja. Vastuunjakotaulukolla päätetään miten kunnossapitovastuu rakennuksen eri osista jakautuu omistajan ja taloyhtiön välillä. (Kiinteistöliitto 2021a; Kiinteistöliitto 2021b; Pohjola Vakuutus 2019)

1.2 Tavoitteet, rajaukset ja tutkimusongelmat

Tutkimuksen tavoitteena on tuottaa kiinnostavaa ja uutta tietoa tekevä tutkimus, jonka lukemalla voi myös vuokranantamisen aloittamista harkitseva toimija hahmottaa paremmin millaisia riskejä vuokranantaja kohtaa ja miten erilaiset vakuutustuotteet suojaavat näiltä riskeiltä. Tutkimuksen tavoitteena on myös vakuutustuotteiden kattavuuden kartoittaminen ja suomalaisten vuokramarkkinoiden ongelmien selvittäminen näiden vakuutustuotteiden pohjalta. Suomessa moni vuokra-asunto on yksityishenkilön omistuksessa (Pajala 2020). Kyseessä saattaa olla peritty huoneisto tai esimerkiksi yksittäinen sijoitusasunto, jota yksityishenkilö on alkanut vuokrata. Kaikissa tämän tutkimuksen haastatteluissa nousi esille se, kuinka suuria eroja tietoisuudessa ja osaamisessa on muutamia asuntoja omistavien vuokranantajien puolella. Tällaisten toimijoiden vakuutustuotteiden tutkiminen tekee aiheesta kiinnostavan, sillä tietoisuuden puutteita on helpompi löytää. Aihe on ajankohtainen, sillä vakuutusosalalle on tullut tuoreita vuokranantajaa turvaavia vakuutustuotteita (Pohjola Vakuutus 2019) Tavoitteena on saada, alan asiantuntijoiden kokemusta hyödyntäen, uutta tietoa siitä millä tasolla suomalainen riskienhallinta alalla on.

Tutkielmassa käsitellään sitä, mitä riskejä vuokrauksen alalla toimivat asiantuntijat pitävät kiinteistön vuokraamisen vakavimpina. Tutkielmassa ei käsitellä yrityksille liiketilojen vuokraamista. Keskitytään myös vain yksityiseen vuokraamiseen. Tutkimuksessa pyritään löytämään haastatteluiden avulla tyypillisimpiä sudenkuoppia, joihin kokemattomimmat vuokranantajat voivat kompastua. Tavoitteena tässä tutkielmassa on erityisesti tutkia vuokranannon vakuutustuotteita, mutta tahtona on myös, että tutkielman perusteella

vuokranantaja voi käytännön tasolla paikata mahdollisia vakuutussuojansa kattavuuden puutteita varautumisessaan vuokralaisriskeihin. Lähestymistapa työssä on pääosin vuokranantajakeskeinen.

Tutkimusaihetta riittävästi rajaamalla mahdollistetaan syväluotaavampi tutkielma. Puusa, Juuti ja Aaltio (2020) käsittelevät kirjansa yhdeksännen luvun alussa tutkimuksen rajausta. Liian ylimalkaista ja laajalle levittyntä analyysia tulee välttää rajaamalla tutkimusaihetta riittävästi. Tutkimuksen rajaus on valittava suhteessa sen pituuteen. (Puusa, Juuti & Aaltio 2020) Tässä tutkielmassa rajataan pois omakotitalon vuokraamisen vakuuttaminen, sillä siinä on omia erityispiirteitään. Muun muassa talon kunnossapito ja kiinteistönhoito kuuluu omakotitalossa omistajan vastuulle, asunto-osakeyhtiössä taas asunto-osakeyhtiön vastuulle (Pohjola Vakuutus 2019). Argumenttina tälle rajaukselle voi pitää myös omakotitalojen vuokrauksen määrää. Verrattaessa vuokralla olevien omakotitalojen määrää esimerkiksi kerrostalohuoneistojen määrään, vuoden 2021 toukokuussa, suurelta suomalaisten vuokramarkkinoiden sivustolta ”Vuokraovi.com” hakemalla löytyi vuokrattavina olevia omakotitaloja vain 168 kappaletta, kun taas kerrostalohuoneistoja hakemalla vastaava määrä oli 19 277 (Vuokraovi 2021).

Käsittely rajattiin Suomeen aihealueen rajaamiseksi tutkielman skaalalle sopivaksi ja lainsäädännön erityispiirteiden takia. Vuokrausjärjestelmien poliittiset, taloudelliset ja lainsäädännölliset reunaehdot vaihtelevat huomattavasti kansainvälisesti (Gholipour & Tajaddini 2017, 628-632). Ulkomainen kirjallisuus on kuitenkin sovellettavissa laajemman tason pohdinnassa ja joissakin tämän tutkimuksen osa-alueissa. Tämän lisäksi tutkimuksen rajauksena on keskittyminen pienimuotoisesti vuokrausta harjoittavien, muutamia asuntoja omistavien toimijoiden vakuutustuotteisiin, sillä näitä pieniä toimijoita on huomattavasti enemmän useita kymmeniä asuntoja omistaviin toimijoihin verrattuna ja niiden määrä on myös lisääntymässä. (Suomen Vuokranantajat 2021a). Tämän lisäksi kaikissa haastatteluissa kävi ilmi, että pienempien vuokranantajien yleinen tietotaso vakuutustuotteista oli huonommalla tasolla kuin suurilla toimijoilla, joten vakuutustuotteiden kartoittaminen tällaisten muutamia asuntoja omistavien toimijoiden näkökulmasta on luultavasti hyödyllisintä. Rajaus muutamia asuntoja omistaviin toimijoihin, tietotason lisäksi, on perusteltavissa myös sillä, että suurille vuokrausyrityksille on saatavissa paljon erinäisempiä ja täysin räätälöityjä tuotteita, jolloin laajasti pätevien tutkimustulosten saanti aiheesta voisi vaikeutua (Pohjola Vakuutus 2019). Vuokra-asunnon tuhoutuminen on myös pienemmälle toimijalle yleensä paljon suurempi taloudellinen ongelma

kuin vastaava vahinko suuremmalle, esimerkiksi kymmeniä asuntoja omistavalle yritykselle. Tästä syystä pienemmille toimijoille voi olla hyödyllistä vakuuttaa suurempi osuus mahdollisista vahingoista, sillä tällaisen toimijan vahingot eivät tasaannu yhtä paljon omistettujen asuntojen kiinteistöjensä välillä. (Krugman, Wells & Graddy 2007, 446-459) Tutkimuksen aihepiiri on rajattu tällä tavoin, jotta olisi helpompaa pureutua riittävän tarkkoihin yksityiskohtiin uuden tiedon löytämiseksi (Maxwell 2013, 82-83)

Tutkielman tavoitteena on tutkia vuokranantajan riskienhallintaa erilaisilla vakuutustuotteilla ja sitä, mitkä ovat yleisimmät puutteet vuokranantajien tietoisuudessa vakuutustuotteista, ja kuinka hyödyllisinä he näkevät kiinteistövakuutusta ja vuokralaisen ottamaa kotivakuutusta täydentävät vakuutustuotteet. Tutkimuskysymyksenä on tästä syystä: *Mitä asunnonvuokraukseen liittyviä riskejä vuokranantaja voi vakuuttaa?* Toinen tutkimuksen tärkeä tutkimuskysymys on: *Mitä riskejä jää vuokranantajien vakuutussuojan ulkopuolelle?* Ensimmäisen tutkimuskysymyksen on valittu tutkimuksen aiheen rajaamiseksi. Kaikkeen liiketoimintaan liittyy huomattava määrä vakuutustoimintaan suoraan liittymättömiä riskejä; esimerkiksi poliittisista muutoksista, sodista, markkinaheilahtelusta ja korkotason muutoksista johtuvat riskit rajattiin ensimmäisellä tutkimuskysymyksellä tutkielman ulkopuolelle (Hopkin 2018, 34-45). Jos edellä mainittuja riskejä ei rajattaisi tutkimuksen ulkopuolelle, olisi tutkielman pituutta huomattavasti lisättävä tai karsittava aihealueiden tarkastelun syvällisyydestä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa kerättyä aineistoa tulisi karsia (Creswell & Creswell 2018, 267-268). Toinen tutkimuskysymys on tärkeä tutkimuksessa hankittavan uuden tiedon käsittelyssä. Siihen vastaamalla selvitetään se, mitä riskejä ei ole mahdollista vakuuttaa ja minkälaiset riskit jäävät tyypillisesti vakuutussuojan ulkopuolelle vuokranantajien tiedostamatta. Tiedostamatta otetulla riskillä tarkoitetaan tutkimuksessa jonkin toimijan ottamaa riskiä, minkä olemassaolosta tai siihen tarjolla olevista vakuutustuotteista ei ole tällä toimijalla tietoisuutta. Jälkimmäinen tutkimuskysymys ohjaa vakuutettavissa olevien riskien analyysia. Haastattelujen pohjalta oli huomattavissa, että vuokralaisen ottama kotivakuutus ja taloyhtiön valitsema kiinteistövakuutus ovat tutkimuksen kannalta relevantteja vakuutustuotteita vaikka ne eivät olekaan suoraan vuokranantajan ottamia, sillä niillä on merkittävä vaikutus vuokranantajan vakuutussuojan yleiseen kattavuuteen ja vuokranantajalla on myös valtuuksia vaikuttaa näiden osapuolien vakuutuksien laajuuteen. (Pohjola Vakuutus 2019; Kuuttinen 2019)

1.3 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto

Tässä tutkimuksessa ohjaavana tekijänä ovat teemahaastattelut vakuuttamisen ja vuokraamisen alan asiantuntijoilta. Tutkimus on pääosin kvalitatiivista. Kvalitatiivista, eli laadullista tutkimusta kuvaillaan tutkittavien henkilöiden näkökulmien ymmärtämisen tapana ja merkityksien selvittäjänä. Kvalitatiivista tutkimusta voi määritellä vertailemalla sitä kvantitatiiviseen eli määrälliseen tutkimukseen. Määrällinen tutkimus liitetään enemmän tilastollisten riippuvuussuhteiden selvittämiseen ja käyttäytymisen mittaamiseen, kun taas kvalitatiivinen liitetään merkityksien ja moniulotteisten ilmiöiden selvittämiseen, joiden taulukkomainen tilastointi olisi vaikeampaa. (Saldaña 2011, 3-6) Tässä tutkimuksessa tullaankin keskittymään kvalitatiiviseen tapaan, asiantuntijoiden näkökulmiin vuokranantajan riskeistä ja erilaisten vakuutustuotteiden merkitykseen tältä kannalta.

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineisto usein muokkaa itse tutkimuksen teoriaa (Creswell & Creswell 2018, 257-258). Tästä syystä tutkielmassa nähtiin, että alan asiantuntijoiden haastattelut toimivat hyvälaatuisena aineistona tutkielman ohjaamisessa. Keskiöön haastatteluissa nousivat vakuutustuotteet joilla vuokranantaja voi varautua vuokralaisesta johtuviin riskeihin, vakuutustuotteiden ulkopuolelle jäävät riskit ja muutamia asuntoja omistavien vuokranantajien yleinen tietotaso vakuutustuotteista.

Teemahaastatteluiden haastattelut ovat ennaltaa käsin päätettyjen teemojen ympärille rakentuvia haastatteluita. Kirjansa luvussa 3.1.1 Tuomi ja Sarajärvi (2018) käsittelevät teemahaastattelua laadullisen analyysin tapana. Tällaisen haastattelutavan vahvuutena on se, että haastateltavilta saatujen vastauksien perusteella kysymyksiä voidaan joko tarkentaa tai siirtyä seuraavaan laajempaan teemakysymykseen. Teemahaastattelut voivat vaihdella strukturoinninsa määrässä. Ne voivat olla erittäin strukturoituja, jolloin kysymysten esittämisjärjestys, sananmuodot ja tarkentavien kysymysten tavat ovat aina vakiomuotoisia. Nämä haastattelut voivat olla myös hyvin avoimia, jolloin teemakysymyksiä esittämisjärjestys, tai tarkentavien kysymysten muoto voi vaihdella. (Tuomi & Sarajärvi 2018) Tässä tutkimuksessa teemahaastattelut jäivät näiden ääripäiden välille. Haastatteluissa laajat teemakysymykset kysyttiin vakiomuotoisina ja samassa järjestyksessä, mutta tarkentavat kysymykset vaihtelivat suuresti haastateltavien antamien vastauksien perusteella ja haastatteluiden painotukset eri teemojen välillä vaihtelivat suuresti.

Creswell ja Creswell (2018, 40-43) kuvailevat kvantitatiivista lähestymistapaa tutkimuksena, jossa pyritään ymmärtämään mitä ominaisuuksia yksilöt tai ryhmät antavat jollekin ongelmalle tai ilmiölle; hypoteesit ja laajemmat johtopäätökset muodostetaan kerätyn datan pohjalta. Kvalitatiivinen tutkimus nähdään joustavana tutkimuksen muotona joka voi muuttua tutkimusprosessin aikana, datasta tehtyjen päätelmien perusteella, enemmän kuin vastaavanlainen kvantitatiivinen tutkimus, jossa tiettyjä etukäteen valittuja teorioita testataan datan avulla. (Juhila 2020; Creswell & Creswell 2018, 40-43) Tämän näkökulman valossa, teemahaastattelut ovat luontevia teorian rakentajia. Kysymällä vuokranantajien riskienhallinnan puutteista, voi vastauksia analysoimalla rakentaa teoriaa. Creswell ja Creswell (2018, 278) listaavat erilaisia kvalititaavisen tutkimuksen ominaisuuksia joka täsmäävät myös tämän kandidaatintyön kanssa. Tutkija on aktiivisessa osassa tiedon keräämisessä ja karsimisessa; tutkimuksessa keskitytään puhtaan empiirisen tiedon keräämisen lisäksi myös haastateltavien ihmisten omiin kokemuksiin, jonka perusteella lähestymistapa hioutuu. Kiinnostuksen aiheena on tutkimustuloksen lisäksi myös se, kuinka ja minkä takia jokin lopputulos on tapahtunut. Kvalitatiivisen tutkimuksen tulokset ovat usein ilmaistavissa suurelta osin vain sanoin, ei numeroiden avulla. (Creswell & Creswell 2018, 257-258)

Tutkimuksessa analysoidaan eri riskejä ja vakuutustuotteita haastateltujen toimijoiden, yritysten antamien tietojen ja lakitekstien pohjalta. Siinä nostetaan esille haastatteluissa esiin nousseita asiantuntijoiden arvioita ja vertaillaan vastauksia teemoittain tiedostaen haastateltujen asiantuntijoiden eroavat näkökulmat. Tällaisessa tutkimusprosessissa menetelmänä oli saadun aineiston erottelu tutkimusongelmia koskeviin teemoihin. (Silverman & Marvasti 2008, 52-54, ks. myös Eskola & Suoranta 1998) Teemoina ja analyysin apuna tutkimuksessa olivat muun muassa vuokranannon suurimmat riskit, tiedostamattomasti otetut riskit, vakuutustuotteiden ongelmat, ja arviot lainsäädännöstä.

Vakuutustuotteiden analyysissä käsitellään viittä suurinta suomalaista vahinkovakuutusalan toimijaa. Pohjola Vakuutuksen, LähiTapiola -ryhmän, If -konsernin, Fennia -konsernin ja Turva-vakuutusyhtiön analyysillä pystyy kattamaan ylivoimaisesti suurimman osan koko Suomen vahinkovakuutusmarkkinoista (Finanssiala 2020).

1.4 Aikaisempaa tutkimusta aihealueesta

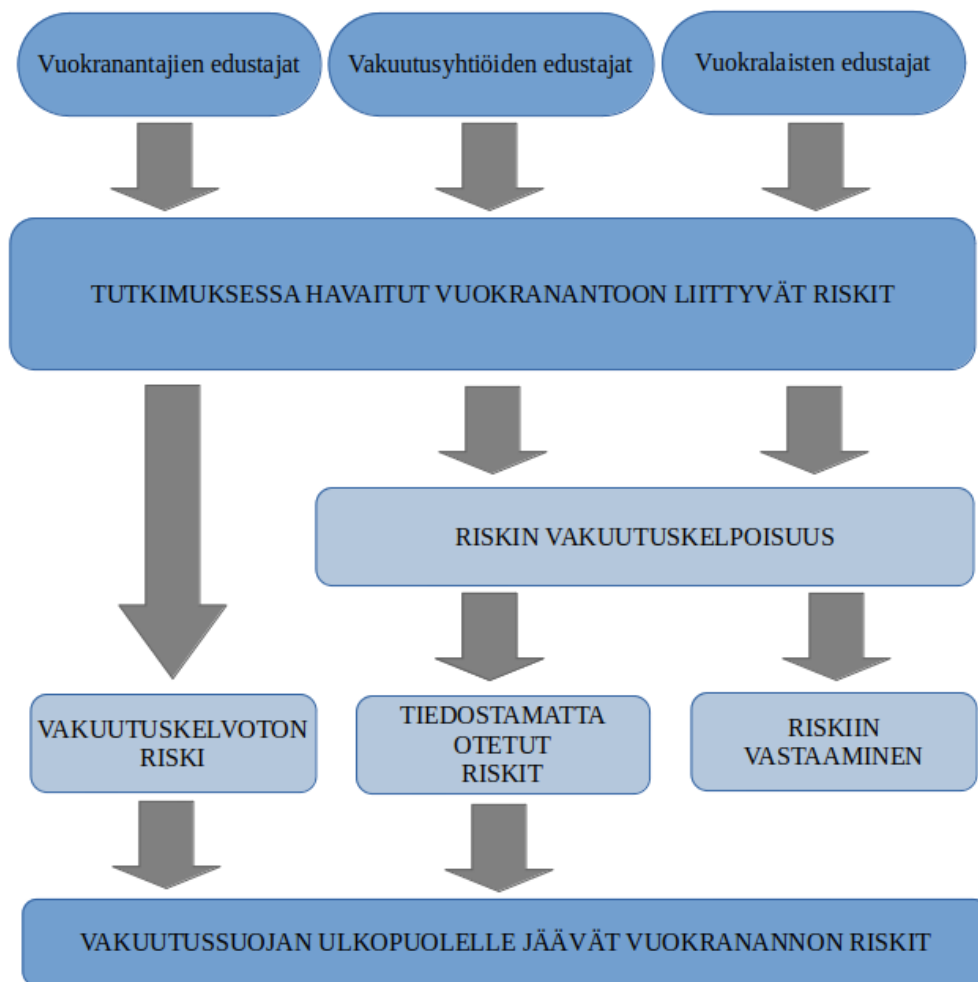
Vuokraamisesta ja asuntosijoittamisesta on jo nyt paljon tuoretta kotimaista tutkimusta. Asuntosijoittamista on tutkittu muun muassa koronakriisin näkökulmasta. Tutkielmassaan Elina Arjas (2020) selvitti millä tavalla ja kuinka paljon tämä pandemia on vaikuttanut asuntosijoittamiseen ja asuntosijoittajien toimintaan. Asuntosijoittamiseen ja vuokranantajana toimimiseen liittyen on tehty myös tulevaisuuden kehityssuuntien ja mahdollisuuksien tutkimusta. Vili Hannula (2019) selvitti opinnäytetyössään yksityisen asuntosijoittajan mahdollisuuksia ja tulevaisuuden trendejä ihmisten asumiskäyttäytymisen, kasvukeskuskehityksen ja korkotason pohjalta. Nämä tutkimukset sivuavat tämän tutkimuksen aihetta, mutta niiden lähestymistapa keskittyy enemmän vuokranantajana toimimiseen sijoittamisen näkökulmasta. Asuntohuoneiston vuokraamista varten on tehty myös oppaan kaltaisia tutkielmia, joissa kartoitetaan vuokraamisen perusasioita. Jarna Myllymäki (2014) pyrki tekemään tällaisen tutkimuksen, jolla vuokralainen voi tarkistaa oikeutensa vuokrasuhteessa tai vuokranantaja voi selvittää mitä kaikkea vuokralaisella on oikeutta tehdä vuokrasopimuksen rajoissa. Myllymäen (2014) tutkielmassa on samankaltainen, muutamia asuntoja omistavaa vuokranantajaa tukeva lähestymistapa, mutta painotus ei ole vakuutustarjonnan riskienhallinnallisessa analyysissä. Jouko Turusen (2014) opinnäytetyö ”Asuntosijoittamisen riskit” sivuaa vuokranantajan riskienhallintaa hyvin läheisesti, mutta tämän työn suurempana painotuksena vakuutustuotteiden analyysin sijasta oli asunnon ostamisesta koituvat riskit, kuten vuokralaisen saamisen vaikeus, myyntihinnan korkeus ja muun muassa asuntolainojen korkojen heilahtelu.

Ulkomaisessa tutkimuksessa on otettava huomioon eri maiden lakijärjestelmien, koko kulttuurin ja talouden erilaisten piirteiden merkitys vuokranannossa. Ulkomaisesta tutkimuksesta tämän tutkielman kannalta relevanttia tutkimusta ovat tehneet muun muassa Fereidouni ja Tajaddini (2017), jotka tutkivat vuokranantajan ja vuokralaisen suhdetta kansainvälisestä näkökulmasta. Tutkimuksen tavoitteena oli kartoittaa eri valtioiden vuokranantajien ja vuokralaisten valtasuhdetta ja selvittää korreloiko yhteiskunnan kulttuurin hierarkisuus vuokranantajaa suosivamman järjestelmän kanssa. Heidän tutkimuksessaan eri maita jaoteltiin eri lakijärjestelmien perusteella ja esimerkiksi skandinaavisen alkuperän omaava lakijärjestelmä erotettiin omaksi osa-alueeseen. Vastaavanlaista tutkimusta on tehty myös Euroopan sisäisesti. Haffner, Elsinga ja Hoekstra (2008) kartoittivat ja vertailivat tutkimuksessaan Ranskan,

Englannin, Saksan, Espanjan, Ruotsin ja Alankomaiden vuokranannon järjestelmiä lainsäädännöllisestä näkökulmasta. Tämänkaltaisen ulkomainen tutkimus auttaa myös suomalaisen vuokranantajan ja vuokralaisen aseman hahmottamisessa lainsäädännön ja vakuutus tuotteiden kannalta.

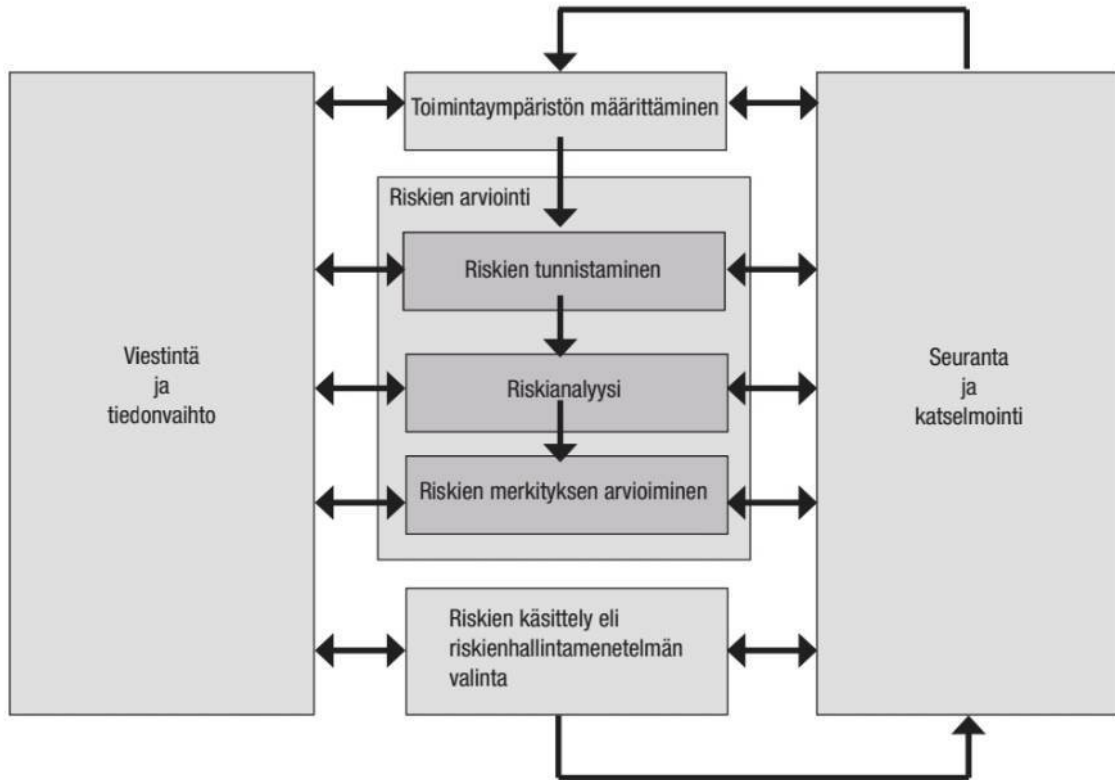
1.5 Tutkimuksen teoreettinen viitekehys

Tutkielman teoreettisen viitekehysten tarkoituksena on suoraviivaistaa empiirisen aineiston analyysia ja helpottaa eri toimijoiden välisien suhteiden sisäistämistä sekä lukijalle että tutkijalle. (Ravitch & Riggan 2017, 26-29; ks. myös Alasuutari 2011) Teoreettinen viitekehys tässä tutkimuksessa kuvaa vuokranantajan vakuuttamista prosessina, teoreettiseen pohjaan perustuen.



Kuvio 1: Teoreettinen viitekehys

Teoreettisen viitekehyksen ylimmällä rivillä on listattuna empiirisen aineiston lähteet näkökulmineen. (Kuvio 1) Seuraava rivi kuvaa empiirisen datan kiteyttämistä vuokranantoon liittyviin riskeihin. Kolmas rivi, jossa seulotaan vakuutuskelpoiset riskit, sivuaa hyvin läheisesti ensimmäistä tutkimuskysymystä, jossa kysytään *mitä asunnonvuokraukseen liittyviä riskejä vuokranantaja voi vakuuttaa*. Toiseksi alin taso seuloo tutkielman toisen tutkimuskysymyksen kannalta kiinnostavat riskit, jossa eri tavat vastata riskeihin listataan. Riskeihin vastataan tiedostetusti, esimerkiksi vakuuttamalla, niitä otetaan tiedostamatta tai riskit eivät ole lainkaan vakuutuskelpoisia ja joutuvat vakuutussuojan ulkopuolelle. Tämä liittyy läheisesti tutkimuskysymykseen, jossa kysytään *mitä riskejä jää vuokranantajien vakuutussuojan ulkopuolelle?* Tässä viitekehyksessä vuokranantajan riskit jalostetaan taso tasolta tutkimuksen kannalta hyödylliseen suuntaan. Teoreettinen viitekehys (Kuvio 1) pohjautuu myös laajasti käytettyyn ISO 31000 -standardin mukaiseen riskienhallinnan prosessiin (kuvio 2), jossa riskin tunnistamisen jälkeen se analysoidaan ja sen merkittävyys selvitetään. Kun riski on arvioitu, valitaan sopiva riskienhallinnan menetelmä. Tämä riskienhallinnan prosessikaavio on tyypillisesti tarkoitettu suurempien organisaatioiden käytettäväksi. Siinä erotellut toiminnot, kuten riskienhallinnan menetelmien valinta, riskien analyysi ja tiedonvaihto ovat tyypillisesti erillisten yrityksen yksikköjen, kuten hallituksen, markkinoinnin ja riskienhallinnan erillisiä toimintoja. (Hopkin 2018, 76-80) Tutkimuksen haastatteluissa samankaltaiset riskienhallinnan vaiheet myös vuokranantajien toiminnassa nousi esille. Riskien tunnistaminen, niiden analyysi ja niiden merkityksen arvioiminen ovat tärkeitä osatekijöitä myös tässä toiminnassa. Myös riskienhallintamenetelmien erilaiset vaihtoehdot ja niiden valinta nousi tärkeäksi aiheeksi. (Pohjola Vakuutus 2019; Kuuttinen 2019)



Kuvio 2: Riskienhallinnan prosessikaavio (Juvonen ym. 2014, 18)

Tutkielmassa toimintaympäristönä on vuokranantaminen (kuvio 2). Empiirisen aineiston avulla ja asiantuntijoiden haastatteluiden perusteella tehdään riskien merkityksen arviointia. Siihen kuuluu riskien tunnistaminen, riskianalyysi ja merkityksen arvioiminen kuvion 1 mukaisesti. Teoreettisen viitekehyksen viimeisessä vaiheessa (kuvio 1) selvitetään muun muassa se, milloin vakuuttaminen ei ole toimiva valinta riskienhallintamenetelmäksi. Tämä viitekehyksen vaihe sivuaa läheisesti prosessikaavion alinta kohtaa ”riskienhallintamenetelmän valinta” (Kuvio 2).

2. ASUNNON VUOKRAAMINEN LIIKETOIMINTANA JA SEN JURIDIikka

Seuraavassa luvussa käsitellään asunnon vuokraamista liiketoimintana ja juridisena suhteena. Tarkoituksena on selvittää sitä, miten tämän liiketoiminnan voitot muodostuvat ja kartoittaa vuokralaisen ja vuokranantajan tärkeimpiä oikeuksia ja velvollisuuksia vuokrasuhteeseen liittyen. Liiketoimintaa tarkastellaan selvittämällä vuokranannon tuloja ja menoja kartoittamalla niiden lähteitä. Liiketoimintaa käsitellään myös kronologisesti tapahtuvana prosessina erottelemalla sen tärkeimpiä vaiheita päätöksineen. Painotuksena tulee olemaan prosessin vaiheiden vaikutukset

asunnon vuokrauksesta saataviin tuottoihin. Asunnon vuokraamista juridisesta näkökulmasta tarkastellaan selvittämällä vuokranantajan ja vuokralaisen tärkeimpiä oikeuksia ja velvollisuuksia lainsäädäntöä ja vuokrasopimuksia käsittelemällä vuokranannon eri vaiheissa.

2.1 Asunnon vuokraus liiketoimintana ja prosessina

Asunnon vuokraus liiketoimintana perustuu tuoton saamiseen omistetusta asunnosta. Asunnon vuokraaminen on asuntosijoittamisen muoto. Vuokranannosta saaduilla tuloilla pyritään kattamaan asunnon ostamisesta ja sen hoitamisesta johtuvat kulut ja saamaan tuottoa tälle sijoitukselle. Vuokranannon kuluja ovat muun muassa asunnon ostamisesta, huoltamisesta ja vakuuttamisesta tulevat kulut. Lainarahalla ostetuissa asunnoissa on otettava korkokulut huomioon ja vuokranannon voitoissa on huomioitava verotus. Asunnon markkinointi, vuokranvälittäjien käyttäminen tai asunnon remontointi vuokralaisten houkuttelemiseksi lisäävät myös vuokranantajan kuluja. Kaikkia näistä kuluista ei ole helppo ennakoida. Esimerkiksi asuntoon kohdistuvat yllättävät vahingot, oikeudenkäytikulut riitatilanteissa vuokralaisen kanssa tai hitaasti tapahtuvat vesi- ja homevahingot voivat aiheuttaa suuria yllättäviä kuluja. Vuokranantamisessa voi olla huomattavia taloudellisia riskejä myös jos asunto on hankittu velkaa ottamalla. (Hodkinson 2008, 57-110)

Vuokranantajan tuloja ovat vuokramaksujen lisäksi vuokrattavan asunnon mahdollinen arvon nousu. Arvon nouseminen ei ole kuitenkaan taattua, ja sen arvo voi vanhetessaan laskea. (Hodkinson 2008, 57-110) Vuokralaiset ovat valmiita maksamaan korkeampaa vuokraa houkuttelevammasta asunnosta. Tärkeimpiä tekijöitä vuokralaiselle asunnon valinnassa ovat muun muassa toimivat joukkoliikenneyhteydet, asunnon kunto, asuinalueen rauhallisuus ja palveluiden läheisyys (Juntto ym. 2010, 52-56) Vuokramaksujen suuruus riippuu asunnon houkuttelevuuden lisäksi myös asuntomarkkinoiden tilanteesta. Mikäli vuokralle halukkaita henkilöitä on huomattavasti enemmän vapaana oleviin asuntoihin verrattuna, vuokramaksut tyypillisesti nousevat. Vuokra-asuntojen markkinat vaihtelevat paikallisesti ja ajallisesti, riippuen muun muassa kaupunginosien houkuttelevuudesta ja työpaikkojen läheisyydestä. Ostettavan asunnon sijainnin valinta onkin hyvin kriittinen liiketoiminnan vaihe. Vuokramaksutulojen lisäksi, itse asunnon arvon muutokset voivat kartuttaa vuokranantajan varallisuutta, mutta tämä kehitys voi vaihdella suuresti eri alueiden välillä. (Hodkinson 2008, 19-53) Esimerkiksi

Pääkaupunkiseudun alueen osake-asuntojen hinnat ovat nousseet viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana noin 65 prosenttia, mutta muualla Suomessa hinnat ovat samassa ajassa nousseet keskimäärin vain noin 12 prosenttia ja laskeneet viimeisen kymmenen vuoden aikana. Asunnon arvo muodostuu sen haluttavuudesta vuokralaisten näkökulmasta ja yleisestä markkinatilanteesta. Tämä on tärkeä tekijä asunnon vuokraustoiminnan taloudellisissa riskeissä. (Findikaattori 2021)

Vuokranantajat eivät usein ole liiketoiminnassaa valmiita ottamaan suurta riskiä suuren tuoton toivossa. 42,5 prosenttia Suomen Vuokranatajien tekemään kyselyyn vastaajista tavoitteli pientä riskiä ja pientä tuottoa, 50,1 prosenttia maltillista riskiä ja maltillista tuottoa ja vain 7,4 prosenttia suurta riskiä ja tuottoa tai jotain muuta. (Suomen Vuokranantajat 2021a) Vuokranantaja haluaa tyypillisesti mahdollisimman pitkäaikaisen, luotettavan ja maksukykyisen vuokralaisen. Lapsiperheitä ei nähdä hyvinä vuokralaisina lapsien aiheuttamien vahinkojen ja melun takia. Myös maksukykyiset, mutta maahanmuuttajataustaiset vuokra-asunnon hakijat hylätään paljon muuta väestöä useammin. Työttömät henkilöt, joilla on sosiaaliviranomaiselta saatu vuokratakuu, hylätään myös usein. Moni vuokralle pyrkivä henkilö ei kuitenkaan koe tulleen syrjinnän kohteeksi vuokraustilanteissa. Toisaalta, vuokranantajan antaman hylkäyksen perustetta on hyvin vaikea arvioida, varsinkin kun samalle asunnolle on useampia hakijoita. Vuokranantajat eivät tyypillisesti sano ääneen miksi vuokra-asunnon hakija tuli hylätyksi. (Juntto ym. 2010, 41; Kuuttinen 2019)

Asunnon vuokraaminen on liiketoimintaa ja asuntosijoittamista. Se eroaa monista sijoittamisen tavoista siitä saatavien tuottojen saamisessa. Vuokrananto on prosessina monimutkaisempi kuin esimerkiksi osakkeen ostaminen verkkopankista. Vuokranannon prosessien eri vaiheiden huolellinen hoitaminen on tärkeä osa voiton saamisessa. (Kuuttinen 2019) Asunnon vuokrauksen prosessi alkaa asunnon valinnasta. Talo ei ole likvidiä varallisuutta, sillä sen ostosta ja myynnistä tulee myyntikuluja ja se on osakekauppaan verrattuna hyvin hidasta. Vuokralle pantavan asunnon valitsemisessa on otettava huomioon myös alueen haluttavuus vuokralaisen näkökulmasta ja ostettavan asunnon hinta, yhdessä mahdollisten kulujen, kuten putkiremonttien ja peruskorjauksien kannalta. Asunnon valitsemisvaiheessa kannattaa käyttää riittävästi aikaa paikallisten asuntomarkkinoiden analyysiin, sillä asuntojen hintakehitys voi vaihdella huomattavasti eri alueiden välillä. (Henderson 2008, 1-29; Pohjola Vakuutus 2019) Usein pienempiin asuntoihin, kuten yksiöihin ja kaksioihin saa vuokralaisen nopeammin. Tyypillinen

vuokralainen Suomessa on 25-35 -vuotias työntekijä tai opiskelija, joka ei ole vielä perustanut perhettä tai on säästämässä ensiasuntoa varten. (Juntto ym. 2010, 21-24; Hodkinson 2008, 1-29) Useampaa vuokra-asuntoa hankkittaessa tärkeä prosessin osa-alue on myös alueellinen hajauttaminen, sillä alueellisesti hajautetulla asuntokannalla on mahdollista tasata riskejä, kuten luonnonilmiöitä, tulipaloja ja asuntojen hintojen alueellisia heilahteluita (Krugman, Wells & Graddy 2007, 257-259). Liian kaukaisilta alueilta asuntojen hankkiminen kuitenkin vaikeuttaa vuokra-asuntojen ja vuokralaisten tehokasta hallinnointia matkustuskuluineen (Kuuttinen 2019). Ympäristöministeriön järjestämässä kyselyssä ylivoimaisesti suurin yksittäinen syy vuokralla asumiseen oli sen sopiminen elämäntilanteeseen, sillä 64 prosenttia vastaajista antoi tämän vastaukseen. Tyypillisiä syitä tähän vastaukseen olivat vuokra-asunnon koettu vaivattomuus ja joustavuus. Vuokralaisten antamien tietojen mukaan, tärkein tekijä vuokra-asunnon valinnassa oli sen sijainti. Noin 80 prosenttia vastaajista kertoi sen vaikuttavan erittäin paljon asunnon valitsemisessa. Asunnon vuokran suuruus ja toimivat julkiset liikenneyhteydet olivat myös tärkeitä noin 70 prosentille vastaajista. Asunnon yleinen kunto oli tärkeää vain neljäsosalle vastaajista. Tyypillisimpiä poismuuttamisen syitä olivat oman asunnon tai suuremman asunnon hankinta, muutokset perhetilanteessa ja vuokran suuruus. (Juntto, ym. 2010, 52-54) Näiden tekijöiden harkitseminen vuokra-asuntoa ostaessa on liiketoiminnan kannalta tärkeää.

Vuokralaisen valitsemisen on tärkeä vaihe asunnon vuokrauksen prosessissa. Sen voi joko ulkoistaa vuokranvälittäjälle tai hoitaa itse ilman välikäsiä. Vuokranvälittäjien käyttäminen aiheuttaa ylimääräisiä kuluja, mutta vuokranvälittäjien kokemus vuokrausprosessissa ja markkinoinnissa voi tuoda rahanarvoista hyötyä. Myös vuokralaisen valinnalla voi vaikuttaa vuokrauksesta saataviin tuottoihin. Liiketoiminnan kannalta vuokralaisen tulisi olla mahdollisimman pitkäaikainen, vuokralaisen vaihtamisesta aiheutuvien kulujen vähentämiseksi. Vuokralaisen tulisi olla mahdollisimman vakavarainen ja suositellaan, että vuokralaista valittaessa tulee ottaa huomioon vahinkoriskejä lisäävät tekijät, kuten pienet lapset tai kotieläimet. (Border & Fairweather 2004 41-44; Kuuttinen 2019) Nähdään myös, että vuokralaiseksi ei ole suositeltavaa valita tuttavien, ystäviä tai perheenjäseniä, sillä tällaisten vuokralaissuhteiden pitäminen asiallisina ja kaupallisesti kannattavina, varsinkin ongelmatilanteissa, on haastavaa ilman näiden suhteiden vaurioitumista. (Border & Fairweather 2004, 47; Kuuttinen 2019). Vuokrasopimuksen solmiminen on liiketoiminnasta saatavien tuottojen kannalta kriittinen vaihe, sillä siinä määritellään kuinka paljon valittu vuokralainen joutuu maksamaan asunnostaan.

Vuokrasopimuksessa tyypillisesti erotellaan tyypillisesti myös kenen vastuulla asuntoon liittyvien muiden maksujen, kuten sähkö- ja vesilaskujen maksaminen on. (Kuuttinen 2019)

2.2 Vuokralaisen ja vuokranantajan keskeiset oikeudet ja velvoitteet

Tässä luvussa käsitellään asunnon vuokrausta kronologisesti, juridisena prosessina. Vuokralaisen valitseminen on juridisesti tärkeä asunnon vuokrauksen prosessin vaihe. Vuokralaisen valinnan voi tehdä vuokranantaja itse tai vuokranvälittäjää käyttämällä. Vuokranvälittäjät tarjoavat muun muassa neuvontaa riita- ja lakiasioissa, apua vuokramaksujen valvonnassa ja tukea vuokrasopimuksen laatimisessa. (Border & Fairweather 2004, 41-44; Kuuttinen 2019) Vuokranvälittäjä voi tarkistaa, onko potentiaalisella vuokralaisella maksuhäiriömerkintöjä. (Kuuttinen 2019) Maksuhäiriömerkintä on luottorekisteriin tallennettu tieto, joka kertoo yksilön maksujen laiminlyönneistä. (Luottotietolaki. 11.5.2007/527) Yksityisessä vuokraamisessa ja vakuuttamisessa vakavat maksuhäiriömerkinnät voivat estää vuokra-asunnon tai siihen liittyvän vakuutuksen saannin (Liukkonen 2010, 169-174). Lievät maksuhäiriömerkinnät eivät kuitenkaan aina ole riittäviä syitä vakuutushakemuksen hylkäämiseen ilman riittäviä perusteluita. Tällainen toiminta voi olla vakuutuslainsäädännön ja hyvän vakuutuslainsäädännön mukaista. (Raulos 2017 3-18)

Vuokralaisen valitsemisen jälkeen, vuokrasopimuksen laatiminen on asunnon vuokrauksessaan juridisesti tärkeä vaihe. Asuntohuoneiston vuokraukseen liittyvä laki ei ole kaikilta osin pakottavaa lainsäädäntöä, joten lain säännöksistä voi monilta osin poiketa molempien osapuolien suostumuksella vuokrasopimuksessa (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 3 §). Vuokrasopimuksia on hyvin monenkaltaisia, suullinenkin vuokrasopimus on vuokrasopimuslain mukaan pätevä, toistaiseksi jatkuva sopimus. Vuokrasopimukseen kannattaa kuitenkin merkitä vähintään allekirjoitusten ja asunnon tietojen lisäksi vuokran kaikki maksut maksuaikoihin, vuokra-aika, mahdolliset vuokravakuudet, osapuolet, vuokrattava asunto ja vuokran korotuksen ehdot (Orava & Turunen 2016). Perustietojen lisäksi on suositeltu, että sopimukseen kirjataan myös ehdot lemmikeistä, tupakoinnista ja vastuuvakuutuksen sisältävästä kotivakuutuksesta. Mahdollisimman kattavalla ja yksiselitteisellä vuokrasopimuksella on mahdollista välttyä monilta vuokrasopimuksen aikana syntyviltä riitatilanteilta ja vuokralaisen vastuuvakuutuksella vuokranantaja suojaa itseään vuokralaisen maksukyvyttömyydeltä siinä tilanteessa, kun

vuokralainen on joutunut korvausvastuuseen vuokranantajalle (Kuuttinen 2019; Pohjola Vakuutus 2019).

Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana vuokranantajan vapaudet vähenevät. Vuokrasuhteen lopettaminen tai vuokran muuttaminen on tehtävä perustelluin syin. Yleisesti ottaen, vuokran määrää ei voi muuttaa ilman molempien osapuolien suostumusta, ellei siitä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista sovittu. Hyväksyttävä syy dynaamisesti muuttuvaan vuokraan voi olla esimerkiksi yhtiövastikemaksun lisääminen vuokraan, mutta tässäkään tapauksessa kohtuuttomat vastikemaksut eivät tule vuokralaisen maksettaviksi, sillä vastikkeesta kustannettavat hyödyt, kuten remontit, kartuttavat ensisijaisesti vuokranantajan, eivätkä vuokralaisen omaisuutta. (Rikalainen, 2009, 31-37)

Vuokranantajalla on laissa säädetty oikeus päästä vuokralaisen huoneistoon (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 22 §). Vuokra-asunnon ajoittainen, esimerkiksi kerran vuodessa tehtävä, kunnan tarkistus on vuokrauksen riskien hallinnan keino, jonka moni vuokranantaja on laiminlyönyt (Kuuttinen 2019). Ympäristöministeriön selvityksen mukaan yli kolmasosa vuokranantajista ei ollut käynyt tarkastamassa omistamansa asunnon kuntoa viimeisen vuoden sisällä (Juntto, ym. 2010, 43-44). Vuokralaisen vastuulla on laissa huoneiston asianmukainen hoitaminen ja tahallisesti aiheutettujen tai huolimattomuudesta johtuvien vahinkojen korvaaminen. Toisaalta, normaalista kulumisesta johtuvat vahingot, kuten parkettien naarmuuntuminen, eivät jää vuokralaisen korvattaviksi. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 25 §) Tästä syystä heti asunnonvuokrauksen prosessin alussa, ennen vuokralaisen sisäänmuuttoa kannattaa taltioida tarkasti vuokrattavan asunnon kunto riita-tilanteiden ratkaisuiden helpottamiseksi. (Kuuttinen 2019; Viita 2019) Voi olla perusteltua, että myös vuokralainen tekee vastaavan vuokra-asunnon kunnan taltioinnin oman oikeusturvansa parantamiseksi.

Yli vuoden kestäneessä ja toistaiseksi jatkuvassa vuokrasopimuksessa vuokranantajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja vuokralaisen vastaava aika taas yksi kuukausi (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 52 §). Tämä lain kohta on pakottava, eli siitä ei voi poiketa edes molempien osapuolien suostumuksella. Vuokralainen on suojeltu osapuoli lainsäädännössä. Edellä mainitun lain seitsemännessä luvussa säädetään kuinka kohtuuton

vuokran ylentäminen ta muuten vuokralaisen tilanteen huomioon ottaen kohtuuton ja perustelematon vuokrasuhteen purkaminen ei ole oikeutettua. Vuokrasuhteen nopeaan purkamiseen on oltava riittävän painavat syyt. Asuntohuoneiston vuokrauksen lain (31.3.1995/481) kahdeksannessa luvussa säädetään välittömään purkamiseen riittävistä syistä; vuokralaisen pitää laiminlyödä vuokranmaksu tai väärinkäyttää huoneistoa riittävän vakavalla tavalla, jotta oikeutus purkamiselle syntyy. Samassa lain luvussa myös säädetään, kuinka näitä vuokralaisen oikeuksia ei voi vuokrasopimuksella heikentää, ja kuinka sopimuksen purkaminen vaatii aina kirjallisen huomautuksen. Suomalainen lainsäädäntö suojelee vuokralaista suhteellisen voimakkaasti muihin kehittyneisiin valtioihin verrattuna (Haffner, Elsinga & Hoekstra 2008).

3. ASUNNON VUOKRAAMISEN RISKIENHALLINTA

Vakuuttaminen ei ole ainoa vuokranannon riskien hallinnan tapa. Esimerkiksi inflaation riskiä tai sodasta tai poliittisista muutoksista aiheutuvia riskejä ei voi Suomessa vakuuttaa. Vahinkojen todennäköisyyttä ja niiden vakavuutta voi kuitenkin muilla keinoin vähentää. Esimerkiksi vesivahinkojen todennäköisyyttä voi vähentää panostamalla jo rakennusvaiheessa rakennuksen vesiputkistojen laatuun. Vesivahingon vakavuutta voi vähentää muun muassa kestävämpiä pintamateriaaleja käyttämällä ja nopealla reagoinnilla vahinkoihin. Varotoimenpiteillä ei voi kuitenkaan poistaa kaikkea vahingon riskiä. Vahingosta johtuvia seuraamuksia voi vähentää varautumalla niihin. Asuntoa vuokratessa, esimerkiksi kodinkoneiden rikkoutumiseen voi varautua nopealla huollon tilaamisella tai varakoneita hankkimalla. Riskeihin varaudutaan myös riittävällä varallisuudella. Asunto-osakeyhtiössä talon omistajat pitävät yhtiössä pääomaa asunnon vahinkojen ja muiden kulujen kattamiseksi. Riittävällä varallisuudella vuokranantaja voi myös pitää jotkin riskit omalla vastuullaan ja kattaa niistä johtuvat kulut itse. Pienempien vahinkojen pitäminen omalla vastuulla, vakuuttamisen sijasta, voi olla perusteltua, sillä käsittelykustannukset voivat nousta hyvin korkeiksi itse vahingon rahalliseen määrään verrattuna tällaisissa tilanteissa. Kustannustehokkaassa riskienhallinnassa on otettava huomioon myös riskienhallinnan keinojen kokonaiskustannukset, jotka tulevat vahinkojen ja niiden hallitsemiskustannusten yhteissummasta. Vuokranantajalle olisi mahdollista ostaa esimerkiksi kaikki markkinoilla olevat vartiointipalvelut ja kaikista kalleimmat rakennusmateriaalit vahinkojen ehkäisemiseksi, mutta suojelukustannukset nousisivat hyvin korkeiksi verrattuna

niistä saatuihin hyötyihin. Vahinkojen määrä ei voi muuttua negatiiviseksi, eikä täten loputtomasti laskea riskienhallintaan lisää investoitaessa. (Zweifel & Eisen 2012, 57-65)

3.1 Vakuutuskelpoiset riskit ja niiden hallinta vakuutustuottein

Epävarmuuden pienentäminen on vakuutuksen perustarkoitus. Vakuutuksen ostamalla toimija vaihtaa suuruudeltaan ja tapahtumahetkeltään epävarman tapahtuman pieneen ja säännöllisesti tapahtuvaan menetykseen, eli vakuutusmaksuun. Vakuutuksilla pyritään turvaamaan vakuutetun asian arvo ja hajauttamaan tapahtuneita vahinkoja suuremman joukon kesken. Vakuutusyhtiön etuna on auttaa vakuutettujaan vahinkojen määrän ja suuruuden minimoinnissa, esimerkiksi neuvonnalla ja rahallisia alennuksia antamalla pieniriskisemmille asiakkaille. (Zweifel & Eisen 2012, 11-15) Esimerkiksi vakuutusyhtiö Turvassa (2021b) murtohälyttimen asentamalla kotivakuutuksen hinta laskee. Asunnonvuokrauksessa riskien hajauttamista voi tehdä muillakin tavoin kuin vakuuttamalla, kuten ostamalla useampia asuntoja eri alueilta, mutta suurella osalla vuokranantajista ei ole varallisuutta kovin monen asunnon ostoon (Suomen Vuokranantajat 2021a). Tämä on yksi syy vakuutustuotteiden tarpeelle vuokrauksen alalla.

Riskillä tutkielmassa tarkoitetaan jonkin rahassa mitattavan menetyksen tapahtumisen mahdollisuutta. Asunnonvuokrauksen vakuutuskelpoisella riskillä tarkoitetaan jotakin tapahtumaa, joka on mahdollista vakuuttaa kannattavasti. Koska vakuuttaminen perustuu riskien tasaamiseen vakuutettujen välillä, pitää tietyn riskin vakuuttavia yksilöitä olla riittävästi, jotta vakuutustapahtumat, kuten esimerkiksi tulipalot tasautuvat riittävän ennustettavalle tasolle, jolloin vakuutukselle voidaan laskea hinta luotettavalla tavalla. Ollakseen vakuutuskelpoinen, vakuutustapahtuman eli toteutuneen vahingon on oltava myös rahallisesti laskettavissa esimerkiksi korjauskuluina, sairaalamaksuina tai menetettynä tulona. Vakuutettavissa olevan riskin on tapahduttava myös yllättävästi, sillä jos vakuutettu tietää etukäteen milloin jokin tulevaisuuden vahinko tapahtuu, ei vakuuttaminenkaan voi olla kannattavaa. Tämä on yksi syy siihen, miksi vakuutetun tahallisesti aiheuttamia vahinkoja ei vakuuteta. Vakuutustapahtumien tulee olla myös kooltaan sopivia. Ne eivät voi olla niin suuria, että vakuutusyhtiön vakavaraisuus järkkyyisi muutamasta tapahtumasta, eivätkä niin pieniä ja yleisiä, että vahinkojen korvausten käsittelykustannukset nousisivat liian suuriksi verraten itse korvausmäärään. Kaikki nämä peruseriaatteet toimivat sekä vuokranantajien että vuokralaisten vakuuttamisessa. (Gupta 2008,

11-21) Vuokranantajan ja vuokralaisen näkökulmasta, riski on vakuutuskelppoinen käytännössä vain jos sitä varten todella löytyy markkinoilta jokin vakuutustuote. Esimerkiksi vuokranantajan vakuutusturvaa täydentävä vakuutus, jossa korvataan muun muassa vuokralaisen tekemät tahalliset kiinteistövahingot, on suhteellisen tuore vakuutustuote jota ei ollut aikaisemmin saatavilla. (Pohjola Vakuutus 2019)

Tyypillisiä riskejä, jotka jäävät kokonaan kaikkien vakuutustuotteiden vakuutussuojan ulkopuolelle ovat hitaasti tapahtuvat riskit, kuten putkiston hitaat vuodot rakenteisiin ja homevauriot. On myös vääjäämättömästi tapahtuvia vahinkoja, kuten huoneiston normaali kuluminen, jotka eivät ole vakuutuskelppoisia. Asunnonvuokrauksen vakuutuskelppoisia riskejä ovat vahinkoriskit, kuten rikkoutumiset, vuodot, varkaudet, ilkivalta, luonnonilmiöt ja tulipalot. Vakuutuskelppoisia riskitapahtumia ovat myös tilapäisen asumisen kulut ja korvausvastuuseen joutuminen. Näitä tapahtumia varten on kehitetty kotivakuutuksia, kiinteistövuokruutuksia, vastuuvakuutuksia, ja vuokranantajan vakuutuksia vahinkoja korvaamaan. (Pohjola Vakuutus 2019; Viita 2019; Turva 2019) Suuri osa näistä asunnonvuokraamiseen liittyvistä vakuutuksista on vapaaehtoisia. Vapaaehtoisessa vakuutuksessa vallitsee lain antamien rajojen sisällä sopimusvapaus. Riskejä vakuutettaessa vuokralaisella ja vuokranantajalla on paljon vapautta valita erilaisista vakuutustuotteista. Vakuutusyhtiöillä onkin velvollisuus informoida asiakkaitaan selkeästi ja kattavasti tässä tilanteessa. (Luukkonen, Mäntyniemi, Pekonen-Ranta, Raulos & Santavirta 2018) Tästä huolimatta vakuutuskelppoisien riskien vakuuttaminen ei ole yksinkertaista, sopimusehdot ovat monimutkaisia ja vaihtoehtoja on paljon. (Viita 2019) Vakuutuskelppoisien riskien tehokas vakuuttaminen vaatii vuokranantajalta oman toimintaympäristönsä analyysiä ja riskien tunnistamista (Hopkin 2018, 76-80). Vakuutuslalla riskien tunnistaminen vaatii muiden toimijoiden riskitapahtumien kartoittamista ja vakuutusyhtiöiden osaamisen hyödyntämistä (Pohjola Vakuutus 2019). Riskin tunnistamisen jälkeen ne tulisi arvioida ja selvittää niiden vakavuus, sillä liian vähäpätöistä riskiä ei ole kannattavaa vakuuttaa. Yhtenä riskienhallinnan keinona myös riskin omalla vastuulla pitäminen. Mikäli päädytään riskin vakuuttamiseen, tulee valita sopiva vakuutustuote. Riskienhallinta on aktiivista toimintaa; valinnan jälkeen riskitapahtumia seurataan ja arvioidaan riskienhallinnan keinon tehokkuutta. (Hopkin 2018, 69-79) Seuraavissa luvuissa käsitellään vakuutustuotteita empirian pohjalta.

4. VUOKRANANTAJAN VAKUUTUSSUOJAN ARVIOINTI

Vuokranantajan toimintaa suojaava vakuutusturva koostuu tyypillisesti kolmen eri osapuolen ottamista vakuutuksista. Näitä osapuolia ovat vuokralainen, taloyhtiö ja vuokranantaja itse. Vuokranantajalle suunnatut vakuutukset ovat suurelta osin suunnattu suojaamaan vuokranantajaa toisten osapuolien vakuutusten puuttumiselta, korvausrajoituksilta ja vuokranantajan korvausvastuuseen joutumiselta. (Pohjola Vakuutus 2019) Kotivakuutus on vuokralaisen ottama vakuutus, joka korvaa vuokralaisen irtaimistoon kohdistuvia yllättäviä ja nopeasti tapahtuvia vahinkoja. Kotivakuutuksen kattavuutta voi muokata laajasti. (Lähtipiola 2021a; Viita 2019) Vuokranantajan kannalta tärkein, ja myös usein vuokrasopimuksissa vaadittu, kotivakuutuksen tarjoama suoja on siihen sisältyvä vuokralaisen vastuuvakuutus, joka suojaa vuokranantajaa vuokralaisen maksukyvyttömyydeltä kun vuokralainen joutuu korvausvastuuseen vuokranantajalle. Vuokralainen on tästä syystä tärkeä osapuoli vuokranantajan vakuutussuojan kattavuudessa. Taloyhtiö on usein kolmantena osapuolena asunnon vakuuttamisessa. Taloyhtiön vastuulla on kiinteistövakuutuksen hankkiminen. Myös kiinteistövakuutuksen kattavuuksissa on eroja, ja ne vaikuttavat vuokranantajan vakuutussuojaan. (Pohjola Vakuutus 2019)

Kaikissa haastatteluissa vuokranannon tärkeimmiksi vakuutustuotteiksi nähtiin kotivakuutus ja vuokranantajan vakuutukset. Kolmas tärkeä vakuutustuote on taloyhtiön ottama kiinteistövakuutus. Se ei ole vuokralaisen tai vuokranantajan ottama vakuutus, mutta sen laajuus vaikuttaa niiden riskien määrään, joita vuokranantaja joutuu pitämään omalla vastuullaan (Pohjola Vakuutus 2019). Taulukko 1 kuvastaa havaittuja riskejä, ja niiden hallinnointia eri osapuolien ottamin vakuutustuottein. Taulukossa vihreällä on merkattu ne riskin lajit, joita tietty vakuutustyyppi ensisijaisesti suojaa. Oranssilla on merkattu tyypilliset vapaaehtoiset täydentämisen mahdollisuudet eri vakuutustyypeissä. Riskin laji, jota tietyllä vakuutustuotteella ei voi tyypillisesti vakuuttaa on merkattu sinisellä taustalla. Taulukon tarkoituksena on selventää tutkielman rakennetta ja helpottaa vakuutustuotteiden kattavuuden hahmottamista. Taulukko pohjautuu teoreettiseen viitekehykseen rakenteensa puolesta (Kuvio 1). Taulukon eri sarakkeiden tiedot saatiin haastatteluista ja vakuutusyhtiöiden tuotetarjontaa tarkastelemalla. Taulukkoon valittiin ne riskit jotka vaikuttavat vuokranantajan riskien hallintaan. Esimerkiksi vuokralaisen oikeusturvavakuutuksella ei ole yhtä suurta merkitystä vuokranantajalle vuokralaisen vastuuvakuutukseen verrattuna (Pohjola Vakuutus 2019).

Taulukko 1: Vakuutustuotteet ja vuokranantajan riskilajeja

	Vuokralaisen Irtaimiston vahinkojen riski	Kiinteistövahinkojen riski	Pintamateriaalin & Kiinteiden kalusteiden vahinkojen riski	Korvausvastuuden joutumisen riski	Vuokralaisen tekemien tahallisten vahinkojen riski	Vuokratulon Katkoksen riski vahingon seurauksena	Hitaasti tapahtuvat vahingot & Vuokralaisen maksukyvyttömyys
Kotivakuutus Luku 4.1	Green	Light Blue	Orange	Orange	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Kiinteistövakuutus Luku 4.2	Light Blue	Green	Orange	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Vuokranantajan vakuutukset Luku 4.3	Light Blue	Light Blue	Orange	Orange	Orange	Orange	Light Blue

Haastatteluissa vahinkojen tuottamistavat korostuivan vakuutussuojan arvioinnissa. Tärkeä kahtiajako taulukon riskeissä on hitaasti ja nopeasti tapahtuvat vahingot, sillä hitaasti tapahtuvia vahinkoja, kuten homevaurioita ei korvata vakuutuksista (Viita 2019). Toinen tärkeä jaottelu tutkimuksen kannalta on vahingon aiheuttava osapuoli. Vahinko voi johtua vuokranantajasta, vuokralaisesta, ulkopuolisesta henkilöstä tai puhtaasta sattumasta. Vastuuvakuutukset korvaavat aiheuttavan osapuolen tekemiä vahinkoja johon osapuoli on lain mukaan korvausvelvollinen (Pohjola Vakuutus 2019)

4.1 Haastatteluiden esittely

Tutkielmassa vakuutustuotteiden analyysi perustuu suurelta haastatteluihin. Kaikki haastattelut litteroitiin sanantarkasti. Litterointien analyysissä käytettiin hyväksi kategorisointia. Siinä haastattelut eroteltiin tekstinkäsittelyohjelmalla visuaalisesti nopeasti tunnistettaviin ja väreillä merkittyihin ryhmiin teemahaastattelukysymysten perusteella ja asiantuntijoiden vastauksista

pyrittiin löytämään samankaltaisia näkemyksiä. (Maxwell 2013, 107-110) Litteroinnissa kiinnostuksenkohteena oli itse asiasisältö, mutta sanankäänteet ja kirjakielestä poikkeavat ilmaukset litteroitiin myös tarkasti, jotta se pysyisi mahdollisimman lähellä itse haastattelutilannetta. Liian tarkka litteraatio haastattelun tarkoituksensa nähden tulee kuitenkin työläämmäksi luettavaksi, joten keskusteluanalyttista litterointitapaa äänenpainoja merkkävine erikoismerkkeineen ei käytetty (Saldaña 2011, 44-46). Haastattelut tehtiin fyysisesti paikan päällä. Haastattelut suoritettiin vuonna 2019. Niiden painoituksena olivat aihealueen laajojen ongelmien ja valtasuhteiden kartoittaminen. Nopeammin muuttuvien yksityiskohtien, kuten yritysten vakuutus tuotteiden kartoittaminen tehtiin tuoreimpien tietojen pohjalta vuonna 2021. Tutkielmassa haastateltiin Vuokralaiset VKL Ry:n, Turva ky:n, Pohjola Vakuutuksen ja Kodit On Oy:n edustajia. Tutkielman kaikissa haastatteluissa kysyttiin seuraavia kysymyksiä, joita tarkennettiin asiantuntijoiden antamien vastauksien perusteella. *Mikä on vuokrakiinteistöjen vakuuttamisen ja riskienhallinnan perustaso? Minkälaiset riskit jäävät tämän suojan ulkopuolelle ja kuinka niihin voi vastata? Mitä puutteita suomalaisten vuokranantajien riskienhallinnassa ja tietoisuudessa yleisellä tasolla on? Koetko vuokranantajan täydentävät vakuutus tuotteet hyödyllisiksi ja onko niiden suosio lisääntynyt? Mitä muuta haluat vielä lisätä aikaisempien kysymyksiä pohjalta?*

Pohjola Vakuutuksen haastattelussa haastateltiin paikallista asiakkuusasiantuntijaa, jonka päätehtävänä oli vakuutusasioissa neuvominen, erityisesti yksityisasiakkaiden kanssa. Haastattelun toisena tärkeänä tehtävänä oli myös uusien vakuutusyöntekijöiden sisäinen kouluttaminen. Tässä haastattelussa korostui suuren vakuutusalan toimijan näkökulma muutamia asuntoja omistavien vuokranantajien kanssa toimimisessa. Keskustelunaiheiksi nousivat erityisesti vakuutus tuotteiden kattavuuden arviointi ja pienien vuokranantajien tietoisuuden puute niistä. (Pohjola Vakuutus 2019)

Vuokralaiset VKL Ry on valtakunnallinen vuokralaisten etuja valvova taho ja asiantuntijajärjestö, joka tarjoaa maksuttomia palveluita vuokralaisille ja antaa lausuntoja päätöksenteon tueksi muun muassa ministeriöille, asumiseen liittyvissä asioissa (Viita 2019). Yhdistys tarjoaa sivuillaan tietopaketteja muun muassa vuokrankorotuksien perusteista, vuokravakuuksista, asunnosta hädän syistä ja huoneiston kunnossapitovelvollisuudesta. Sivustoilta voi myös varata konsultaatioaikoja lakiasioissa neuvonnan saamiseksi. (Vuokralaiset VKL Ry. 2021) Tutkielmassa

haastateltiin vuokralaisten järjestön toiminnanjohtajaa, Anne Viitaa (2019). Hän on ollut yhdistyksen toiminnassa mukana 80-luvun lopusta lähtien ja toiminnanjohtajana vuodesta 1996 lähtien. Tämän lisäksi hän on myös toiminut myös kuluttajariitalautakunnassa vuokralaispiirejä edustavana asiantuntijajäsenenä. (Viita 2019; Vuokralaiset VKL Ry 2021) Haastattelussa korostui vuokralaisen juridinen asema vuokrasuhteessa, vuokralaisten tietotaso vakuutuksista ja vuokranantajan ottamien vakuutuksien vaikutus vuokrasuhteeseen ja sen kustannuksiin (Viita 2019).

Turva on asiakasomisteinen keskinäinen vakuutusyhtiö. Yritys keskittyy vahinkovakuutuksiin. (Turva 2021a) Haastateltu asiantuntija on toiminut vakuutustehtävissä vuosituhannen vaihteesta lähtien. Kokemusta hänellä on isännöintitöistä, vahinkotarkastajan tehtävistä, sekä yritysvakuuttamisen ja henkilövakuuttamisen asiantuntijatehtävistä. Muihin haastatteluihin verattuna painotusta oli enemmän kiinteistövakuutuksen erityispiirteissä ja vakuutuskorvauspyyntöjen hylkäysperusteissa.

Kodit On Oy:n päätoimena on kiinteistönvälitysyritys, mutta se hallinnoi joitakin vuokra-asuntoja myös suoraan (Kuuttinen 2019). Haastateltavana oli yrityksen johtaja Päivi Kuuttinen. Hänellä on kokemusta kiinteistönvälityksen alalta 2000-luvun alkupuolelta lähtien, ja on toiminut vuokravälitysketjun paikallisen toimiston toimitusjohtajana ennen oman toimiston perustamista vuonna 2014. (Kodit On Oy 2021) Haastattelussa korostui vuokranantajan näkökulma yleisesti, vuokrasopimuksen tärkeys vuokraa solmiessa ja vuokranantajan ja vuokralaisten tyypillisimmät kiistat vuokrasuhteeseen liittyen. (Kuuttinen 2019)

4.2 Kiinteistövakuutukset ja vastuunjakotaulukot vuokranantajan näkökulmasta

Kiinteistövakuutuksen kattavuus kertoo sen, mitkä riskit jäävät vuokranantajan vastuulle. Suppeampi kiinteistövakuutus jättää enemmän vastuita vuokranantajalle. Seuraavissa alaluvuissa käsiteltävät vakuutustuotteet kattavat näitä kiinteistövakuutuksen ulkopuolelle jääviä riskin lajeja. Kiinteistövakuutus on vakuutus, joka otetaan itse asunnon rakenteita ja muita kiinteitä osia varten. Kiinteistövakuutuksen kattavuutta voi muokata. Taloyhtiön kiinteistövakuutus korvaa pääsääntöisesti vahingot vain niin sanottuun perustasoon asti, eli varustelutasoon joka asunnossa oli rakennushetkellä kiinteistövakuutuksen ottamishetkellä tai peruskorjauksen varustelutasoon

asti. (IF 2021c) Kiinteistövakuutuksen ottavat kiinteistön omistajat. Jos kiinteistö on asunto-osakeyhtiön omistuksessa, ottaa tämä yhtiö kiinteistövakuutuksen. (Pellikka, Peilimö, Puntari, & Vaitomaa 2020)

Kaikki viisi käsiteltävää vakuutusyhtiötä tarjoavat myös kiinteistövakuutuksia (Lähitapiola 2019; If 2021c; Fennia 2019; Turva 2013; Pohjola Vakuutus 2020). Näillä kiinteistövakuutuksilla taloyhtiö pystyy vakuuttamaan rakennusten rakenteet ja myös rakennuksen tonttiin kuuluvat normaalit rakennelmat, kuten aidat, kuivaustelineet, portit ja tamppaustelineet. Myös yleisessä käytössä olevat asiat, kuten vesijohdot, ilmastointilaitteet ja hissit ovat normaalisti kiinteistövakuutuksien suojan sisällä. Edellä mainittujen yritysten vakuutusehdoissa kiinteistövakuutuksien ulkopuolelle on rajattu muun muassa normaalista käytöstä johtuva kuluminen ja hitaasti tapahtuvat vahingot, kuten homeongelmat ja ruostuminen. Tällaiset vahingot ovat tyypillisesti kaikkien vakuutustuotteiden ulkopuolelle jääviä vahinkoja. (Viita 2019)

Kiinteistövakuutuksilla vakuutetaan taloyhtiön vastuunjakotaulukossa sille osoitettuja rakennuksen osia. Vastuunjakotaulukko kertoo sen, mitkä rakennuksen osat ovat taloyhtiön vastuulla ja mitkä osat jäävät omistajan, eli vuokranantajan vastuulle. Vastuunjakotaulukot on tehty asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn vastuunjaon täsmentämiseksi, sillä asunto-osakeyhtiölaissa vastuunjako on vain hyvin laveasti eriteltyä. Asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) neljännessä luvussa säädetään, että asunto-osakeyhtiön vastuulle jäävät eristeet, rakenteet, kaasu- ja viemärijärjestelmien kaltaiset perustoiminnot ja osakkeenomistajan eli vuokranantajan vastuulle jäävät kaikki huoneiston sisäosat. Asunto-osakeyhtiö voi yhtiöjärjestyksessään kuitenkin poiketa vakiomuotoisesta vastuunjakotaulukosta. (Kiinteistöliitto 2021c) Vastuunjakotaulukot voivat olla hyvin yksityiskohtaisia, yli sadan kohdan listoja, joissa puututaan hyvin tarkasti siihen, tuleeko jokin vahinko osakkaan vai yhtiön korvattavaksi. (AHU, 2019)

Pohjola Vakuutuksessa suoritetun haastattelun (2019) mukaan taloyhtiöiden lähestymistavat eroavat toisistaan suuresti. Haastattelussa selvisi, kuinka joissakin taloyhtiöissä vastuusta on otettu lain osoittamaa osuutta suurempi osa, ja joissakin taloyhtiöissä taas oli jätetty omistajien vastuulle käytännössä kaikki mahdolliset kohdat, mistä vastuunjakotaulukossa voi määrätä.

Sellaisessa asunto-osakeyhtiössä jossa suuri osa vastuunjakotaulukon asioista on ulkoistettu osakkaalle eli vuokranantajalle, vuokranantaja saattaa kantaa vakuuttamatonta riskiä sitä itse tietämättään. (Pohjola Vakuutus 2019; Kiinteistöliitto 2021b). Asunto-osakeyhtiölaki muuttui 2010 -luvun taitteessa, jolloin edellä mainittu tapa jakaa riskejä vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön välillä tuli mahdolliseksi. (Pohjola Vakuutus 2019; Asunto-osakeyhtiölaki) Rakennuksen kunnossapito jaetaan edelleenkin oletusarvoisesti asunto-osakeyhtiölain neljännen luvun mukaisesti tehdyn perusmuotoisen vastuunjakotaulukon mukaan jos mitään muutoksia vastuunjakotaulukon avulla ei tehdä. (Kiinteistöliitto 2021c)

Pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiöissä kaikki kiinteät rakenteet ja liesittuulettimen ja ilmastointikalusteiden kaltaiset kiinteät varusteet on vakuutettu taloyhtiön puolelta ja vuokranantajan vastuulla ovat muun muassa tapetit, kaakelit, WC-varusteet ja kodinkoneet. Koska joissakin taloyhtiöissä näistä riskeistä on kuitenkin otettu suurempi osa ja joissakin taas huomattavasti pienempi osa, vuokranantajan tiedostamattomasti tapahtuva riskinkanto tapahtuu sellaisessa tilanteessa kun asunnossa tapahtuu vahinko, joka on vastuunjakotaulukolla rajattu taloyhtiön vastuun ulkopuolelle, eikä vuokranantaja ole ottanut vakuutusta siihen vahinkoon. Esimerkki tällaisesta vahingosta voi olla esimerkiksi putkistovuotovahingosta johtuvien pinnoitevahinkojen riski, joka on rajattu asunto-osakeyhtiön vastuiden ulkopuolelle vastuunjakotaulukossa. Putkistovuotovahingoista tulevat kustannukset voivat olla hyvin suuria. (Pohjola Vakuutus 2019) Luonnollisesti, myöskään vuokralaisen ottama kotivakuutus ei korvaa tyypillisesti tällaista vahinkoa, sillä vuokralaisen kotivakuutukset ovat tarkoitettu ensisijaisesti korvaamaan vuokralaisen omaa omaisuutta, eikä vuokranantajan omistamia pintarakenteita (Pellikka ym. 2020). Tässä esimerkissä kotivakuutus korvaisi vain vuokralaisen kosteusvahinkoja saanutta omaisuutta, esimerkiksi kastunutta tietokonetta. (Turva 2020; Pohjola Vakuutus 2019) Tällaisessa vahingossa koko vahinko jää vakuutusturvan ulkopuolelle ja vuokranantajan maksettavaksi. Myös vakiomuotoisessa vastuunjakotaulukossa edellisen esimerkin kaltaisesta vuodosta aiheutuneet vahingot ainakin tapetteihin, kaakeleihin ja lattiapintoihin jäisivät vuokranantajan vastuulle. (Kiinteistöliitto 2021c) Ennen vuokranantajan osakkuuden alkamista perustetussa taloyhtiössä, vuokranantaja ei ole voinut olla sen vastuunjakotaulukon muodostamisessa mukana, eikä hän todennäköisesti tule tietämään vastuunjakotaulukossa kantamiaan riskejä ilman niiden aktiivista selvittämistä. Monet vuokranantajat eivät tiedä vastuunjakotaulukkojen olemassaolosta laisinkaan. (Pohjola Vakuutus 2019) Kaikissa

haastatteluissa esille nousi valitettavana ongelmana erityisesti muutamia asuntoja omistavien vuokranantajien tietoisuuden puute vuokranannon riskeistä ja niitä paikkaavista ylimääräisistä vuokranantajan vakuutuksista. Tämä on vuokranantajan riskienhallinnan ongelma, sillä yhdestä kolmeen taloa vuokraaville, pienille vuokranantajille tällaiset vahingot voivat olla merkittäviä varallisuuteen vaikuttavia tapahtumia. Hyvin suuri osa suomalaisista vuokranantajista on juuri tällaisia muutaman asunnon omistavia yksityishenkilöitä (Juntto ym. 2010, 24-25). Pohjola Vakuutuksen haastattelussa (2019) tällaisten vuokranantajien pieni tietoisuus vastuunjakotaulukoista nähtiin kaikista käsitellyistä aiheista suurimpana huolenaiheena vuokranantajien riskienhallinnassa.

4.3 Kotivakuutus ja sen vastuuvakuutus

Kotivakuutus on vuokralaisen ottama vakuutus ja se kattaa monia riskejä jotka jäävät kiinteistövuokruutuksen ulkopuolelle. Sen perustarkoituksena kattaa vuokralaisen henkilökohtaiselle irtaimistolle tapahtuneet vahingot. Tyypillisiä korvaussyitä ovat muun muassa irtaimistolle vahinkoa tehneet tulipalot, varkaudet ja vesivahingot. (Pellikka ym. 2020) Irtaimistolla tarkoitetaan tyypillisiä kodin tavaroita, kuten elektroniikkaa, huonekaluja, astioita ja vaatteita. Kotivakuutuksella voi kattaa myös kodin kiinteitä kalusteita, mutta kiinteä kalustus ei tyypillisesti ole vuokrahuoneistossa vuokralaisen omistuksessa. Kiinteää kalustoa ovat muun muassa katto- ja lattiapinnoitteet sekä kalusteet, kuten kaapit ja hyllyt. (Penttilä & Salo 2020; Kuuttinen 2019) Irtaimiston vakuuttaminen ei koske suoraan vuokranantajan vakuuttamista, mutta vuokranantajan hyötynä on kuitenkin saada vuokralainen, joka on riittävän hyvin vakuutettu erinäisiltä yllättäviltä vahingoilta, sillä vakavarainen vuokralainen pystyy maksamaan myös vuokransa luotettavammin (Pohjola Vakuutus 2019).

Vuokralaisen vastuuvakuutus on usein sisällettynä vuokralaisen kotivakuutukseen. (Penttilä & Salo 2020, Pohjola Vakuutus 2019). Se koettiin haastatteluissa hyvin tärkeäksi vuokranantajan riskienhallinnassa. Vastuuvakuutus on vuokranantajan näkökulmasta tärkein osa kotivakuutusta, sillä tämä vakuutus korvaa vahinkoja vuokranantajalle kun vuokralainen joutuu hänelle korvausvelvolliseksi. Se suojaa vuokranantajaa näin vuokralaisen maksukyvyttömyydeltä. Nykyään useissa vuokrasopimuksissa mainitaan erikseen, että kotivakuutuksessa on oltava

mukana myös vastuuvakuutus. (Viita 2019; Pohjola Vakuutus 2019). Kotivakuutus ei korvaa vuokraiselle hänen tahallisesti tekemiään vahinkoja. (Viita 2019; Penttilä & Salo 2020)

Tyypillisimpiä kotivakuutuksen ulkopuolelle jääviä merkittäviä vahinkoja ovat hitaasti tapahtuvat vahingot, kuten normaali kuluminen, lahoaminen ja homehtuminen. Myös kotieläimien aiheuttamat vahingot ovat usein tämän vakuutuksen suojan ulkopuolella. (Viita 2019) Haastatteluiden pohjalta on perusteltua pitää kotivakuuttamista tärkeänä osana vuokranantajan vakuutussuojaa. Haastattelussa Kuuttinen (2019) oli sitä mieltä, että koti- ja kiinteistövuakuutus on vuokranantajan riskienhallinnan perustaso ja uskoi, että jos tätä vakuutuksen tasoa ei ole, niin vuokrasuhteessa on mennyt jokin pieleen. Turvan (2019) ja Pohjola Vakuutuksen (2019) edustajien haastatteluissa oltiin sitä mieltä, että yleensä tämä vakuutuksen niin sanottu perustaso on edellytyksenä sille, että vuokranantaja ylittäänsä suostuu solmimaan vuokralaisen kanssa vuokrasopimuksen. Kotivakuutuksen ongelmaksi vuokranantajalle tiedostettiin myös kotivakuutusten hyvin eritasoiset suojatasot, kotivakuutuksesta voi poistaa muun muassa vastuuvakuutuksen; tämän takia monissa vuokrasopimuksissa nykyään tarkennetaan, että vuokrasuhteen solmimisen vaatimuksena on kotivakuutus jossa on vastuuvakuutus sisällytettynä. Vuokralaiset VKL Ry. haastattelussa Anne Viita (2019) sanoi, että hän toivoisi koti- ja kiinteistövuakuutuksen voitavan katsottavan yleiseksi suojan perustasoksi, mutta näkee että näin ei kuitenkaan riittävän usein ole. Hänen mielestään kotivakuutus olisi molempien osapuolien hyöty ja toivoisi, että kotivakuutus olisi perustasossaan pakollinen kaikille asukkaille, liikennevakuutuksen kaltaisesti. Vastuuvakuutusta pidettiin vuokranantajan kannalta tärkeimpänä kotivakuutuksen osana (Pohjola Vakuutus 2019).

Viittä suurinta suomalaista kotivakuutuksen tarjoajaa käsittelemällä on mahdollista kattaa noin yhdeksänkymmentä prosenttia koko suomen vahinkovakuutusmarkkinoista (Finanssiala 2020). Pohjola Vakuutus on näistä toimijoista suurin. Pohjola Vakuutuksen perustasoinen kotivakuutus kattaa vuotovahingot, varkaudet, il kivallan, tulipalovahingot, luonnonilmiövahingot, pinnoitteet, kiinteät kalusteet, tarvittaessa tilapäisasunnon, tavarat muuton aikana, matkatavarat Pohjoismaissa ja vakuutuksessa on myös oikeusturvavakuutus. Monenkaltaisia vahinkoja siis suojataan, mutta vuokranantajan näkökulmasta tärkein yksityiskohta on se, että Pohjola Vakuutuksen kaikkiin vakuutuksiin on lisätty oletusarvoisesti vastuuvakuutus. (Pohjola Vakuutus 2021a; Pohjola

Vakuutus 2019) Pohjola Vakuutuksen vastuuvakuutuksen korvauksen enimmäismäärä on 170 000 euroa 150 euron omavastuulla (Pohjola Vakuutus 2021b).

Kaikki seuraavat vakuutusyhtiöt tarjoavat kolmea eri kotivakuutuksen kattavuuden tasoa sivustoillaan, mutta yhtiöiden väliset vastuuvakuutusten erot eivät seuraa tätä kolmijakoa, vaan vaihtelevat itsenäisesti kotivakuutusten muuhun kattavuuteen verrattuna (Lähitapiola 2020; Fennia 2021a; If 2021b; Turva 2021b).

Lähitapiolassa useita eri kotivakuutuksen vaihtoehtoja. Vuokranantajan näkökulmasta merkittävintä on se, että Lähitapiolan sivustoilla tarjotaan selkeästi mahdollisuus jättää vastuuvakuutus kokonaan pois kotivakuutuksesta. Toisaalta, Lähitapiolassa vastuuvakuutuksen maksimikorvaussummat ovat korkealla tasolla muiden yhtiöiden vastuuvakuutuksiin verrattuna. Se korvaa vahinkoja 500 000 euroon asti ja asiakas voi halutessaan valita kattavamman, 1 000 000 euron ylärajan. (Lähitapiola 2020) Fenniassa vastuuvakuutuksen kuulumisesta jokaisen kotivakuutuksen vaihtoehtoon ei erikseen kerrota kotisivuilla, vaan se on oletusarvoisesti jokaisessa vaihtoehdossa sisällettyinä. (Fennia 2021a; Fennia 2021b) Fenniassa vastuuvakuutus suojaa vahingoilta 170 000 euroon asti. (Fennia 2021b) Myöskään If ei tarjoa vastuuvakuutuksen poisjättöä sivustoillaan. Vastuuvakuutus korvaa vahinkoja 200 000 euroon asti. Laajimmassa kotivakuutuksessaan If lupaa, että vakuutusyhtiötä vaihdettaessa, laajin kotivakuutus sopimus antaa aina yhtä hyvän korvauksen yhtä laajasti eri vahingoista, mitä vastaavista vahingoista aikaisemmasta vakuutusyhtiöstä olisi saanut. Tämä lupaus on voimassa kahden vuoden ajan. (If 2021b) Vakuutusyhtiö Turvassa vastuuvakuutus on myös oletuksena kaikissa Turvan vaihtoehtoissa. (Turva 2021b) Vastuuvakuutuksen korvauksen yläraja on asiakkaan valittavissa, joko 500 000 eurosta tai 1 000 000 eurosta. (Turva 2020). Turvan vastuuvakuutuksen enimmäismäärät ovat samalla tasolla Lähitapiolan kanssa. Tämä suojan taso suhteellisen kattava aikaisemmin käsittelemiin kotivakuutuksiin verrattuna, jopa alhaisemmalla Turvan vastuuvakuutuksen tasolla.

Taulukko 2: Vakuutustuotteet ja vuokranantajan riskilajeja

	Vastuuvakuutuksen korvausmäärät	Tarjotaanko vastuuvakuutuksen poisjättöä?
Pohjola	170 000 euroa	Ei
Lähitapiola	500 000 tai 1 000 000 euroa	Kyllä
Fennia	170 000 euroa	Ei
If	200 000 euroa	Ei
Turva	500 000 tai 1 000 000 euroa	Ei

Yllä listattujen kotivakuutuksien ominaisuuksissa on huomattavissa, että niiden tarjoamassa suojassa on paljon eroavaisuuksia. Pelkkä kotivakuutuksen vaatimus ei välttämättä ole kovin tarkka vaatimus vuokranantajan riskienhallinnan näkökulmasta. Vastuuvakuutusvaatimus vuokrasopimuksessa nähtiin yhtenä vastauksena tähän ongelmaan (Pohjola Vakuutus 2019). Suomalaisten kotivakuuttajien vastuuvakuutuksissakin oli huomattavissa suuria eroja (taulukko 2). Esimerkiksi Turvan vastuuvakuutus oli hyvin kattava, kun taas Fennian vastuuvakuutuksen suurin mahdollinen korvaussumma oli alle puolet Turvan vastaavaan verrattuna (Turva 2020, Fennia 2021b). Lähitapiolan vastaavat korvaussummat olivat Turvan tasolla (Lähitapiola 2020). Kotivakuutukset eivät ole kovin standardoituja tuotteita. Kotivakuutus terminä ei kerro tarkasti sitä, kuinka paljon tämä vakuutus suojaa vuokranantajaa. Vuokralaiset VKL Ry:n haastattelussa (Viita 2019) tämä nousi esille. Nähtiin että näiden vakuutustuotteiden moninaisuus on ongelma sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle.

4.4 Vuokranantajan omat vakuutukset

Tutkielmassa tutkitusta viidestä yhtiöstä kolmella oli tarjolla vuokranantajan vakuutuksia. Vuokranantajan vakuutukset ovat vakuutuksia, jotka luovat ylimääräistä tai muita vakuutuksia paikkaavaa vakuutusturvaa vuokranantajille (Pohjola Vakuutus 2019). Kaikki vahingot eivät ole aina joko taloyhtiön kiinteistövakuutuksen tai vuokralaisen vakuutuksen suojan alaisina (IF 2021). Koska taloyhtiön kiinteistövakuutus korvaa pääsääntöisesti vahingot vain perustasoon tai peruskorjauksen varustelutasoon asti ja vastuunjakotaulukoissa muun muassa lattian ja seinän pinnoitteet, kiinteät kalusteet ja WC-varusteet on vuokranantajan vastuulla, on kaikkiin tutkittuihin vuokranantajan vakuutuksiin sisällytetty näiden kiinteistövakuutuksien kattavuuden rajoituksia paikkaava suoja. (If 2021d; Lähitapiola 2021b; Pohjola Vakuutus 2021c)

Vuokranantajan vakuutuksiin voi olla liitettynä myös omistajan vastuuvakuutus joka korvaa kuluja siinä tilanteessa kun vuokranantaja joutuu korvausvelvolliseksi vuokralaiselle. Esimerkiksi nopeasti tapahtuvat vuotovahingot korvataan useimmiten kiinteistövakuutuksesta, mutta vuodosta välillisesti johtuva vuokratulon menetys tai laskeminen voi aiheuttaa myös suuria menetyksiä, jos esimerkiksi lattiarakenteet joudutaan remontoimaan vuodosta johtuen. Tästä syystä vahingoista johtuvat vuokratulon keskeytykset ovat korvattavissa vuokranantajan vakuutuksilla. (Lähitapiola 2021b; Pohjola Vakuutus 2019) Vuokralaisten tahallisesti tehtyjä vahinkoja ei haastatteluissa pidetty kovin yleisinä, mutta niiden tapahtuessa korvaussummien kerrottiin olevan hyvin suuria ja todennäköisyys sille, että tyypillisellä vuokralaisella olisi varaa maksaa näitä suuria vahinkoja nähtiin pieneksi. (Turva 2019; Kuuttinen 2019). Vuokranantajan vakuutuksissa tarjotaankin vakuutusta myös tahallisten vahinkojen varalle (If 2021d). Tuotteina vuokranantajan vakuutukset Suomessa ovat suhteellisen tuoreita, eikä tietoisuus niistä ole vielä levinnyt monien toimijoiden pariin (Pohjola Vakuutus 2019; Kuuttinen 2019).

Kaikkien haastatteluiden aikana yhdeksi tärkeimmistä vuokranantajan vakuutusten ominaisuuksista nousi vuokranantajan suojaaminen vuokralaisen kotivakuutuksen ja siihen kuuluvan vastuuvakuutuksen puuttumiselta. Kotivakuutus on vapaaehtoista vakuuttamista ja vakuutussopimuslain 12 § perusteella, vuokralaisella on oikeus lopettaa kotivakuutuksensa voimassaolo milloin tahansa, kirjallisella ilmoituksella. Myös vuodeksi etenpäin maksetun kotivakuutuksen voi lopettaa milloin tahansa. Laissa vakuutussopimuksen irtisanomisoikeutta on

rajoitettu ainoastaan alle kolmenkymmenen päivän pituisissa sopimuksissa. (Vakuutuslainsäädäntö) Tästä irtisanomisen ongelmasta seuraa se, että vaikka vuokralainen olisikin todistanut vastuuvakuutuksen sisältävän kotivakuutuksensa voimassaolon vuokranantajalle, mikä usein vaaditaan, voi hän heti lopettaa sen voimassaolon vuokranantajan tietämättä (Viita 2019). Pohjola Vakuutuksen edustajaa (2019) ja Vuokralaiset Ry:n toiminnanjohtajaa Viitaa (2019) haastatellessa tämä ongelma nousi huolen aiheeksi. Näissä haastatteluissa selvisi, että kaikki vuokralaiset eivät välttämättä ymmärrä kotivakuuttamisen tärkeyttä ja saattavat jättää sen ottamisen huomiotta.

Taulukko 3: Vuokranantajien vakuutukset yhtiöittäin

	Vuokralaisen koti- ja vastuuvakuutuksen puuttuminen	Kiinteistö- vakuutuksen puutteet	Vuokralaisen tekemät tahalliset vahingot	Vuokratulon keskeytyminen	Vuokranantajan vastuuvakuutus Ja oikeusturva- vakuutus	Hitaasti tapahtuvat vahingot & Vuokralaisen maksukyvyttömyys
Pohjola						
Lähi- tapiola						
If					vain oikeusturva	

Taulukossa 3 eri yhtiöiden vuokranantajien vakuutustuotteet on listattu vakuutusturvineen. Vakuutettavissa olevat riskilajit on merkattu oranssilla ja riskit joita ei voi tietyllä vakuutustuotteella vakuuttaa on merkattuna sinisellä värillä. Vain kolme viidestä yrityksestä tarjosi vuokranantajan vakuutuksia. Tuotteita pystyy muokkaamaan hyvin joustavasti eri laajuisiksi (If 2021d; Lähitapiola 2021b; Pohjola Vakuutus 2021c). Oranssilla merkatut alueet kertovat sen, mitä kaikkia mahdollisia suojia vakuutuksissa on valittavissa. Kaikissa tarkastelluissa tuotteissa oli kotivakuutuksen puuttumista ja kiinteistö- vakuutuksen kattavuuden rajoituksilta paikkaavat suojat, mutta mikään näistä vakuutustuotteista ei korvaa hitaasti tapahtuvia vahinkoja, kuten kulumista tai vuokranmaksukyvyttömyyden syitä, kuten työttömyyttä. (taulukko 3). Kaikissa näistä vakuutuksista oli myös oikeusturvavakuutus vuokralaisriidoista johtuvien oikeuskulujen korvaamiseksi. Lähitapiolan vakuutuspaketti antoi mahdollisuuden kaikista laajimpaan suojaan (taulukko 3), mutta myös If:n suoja oli kattava vuokranantajan vastuuvakuutusta huomioon ottamatta. (If 2021d; Lähitapiola 2021a) Pohjola

Vakuutuksen vuokranantajan vakuutus kattoi pienimmän määrän riskejä, mutta sekin kattoi haastattelujen aikana eniten esille tulleet seikat (taulukko 3). Kaikki vuokranantajan vakuutukset ovat suhteellisen halpoja. 30 neliömetrin kokoiselle kerrostalohuoneistolle vuosimaksut vaihtelevat karkeasti 80 ja 150 euron välillä, valitun vakuutuksen kattavuudesta riippuen (If 2021d; Lähtipiola 2021b; Pohjola Vakuutus 2021c). Haastattelussa myös Kuuttinen (2019) nosti esille, kuinka alhaisia vuokranantajien vakuutusten vuosimaksut tällä hetkellä ovat. Pohjola Vakuutuksen haastattelussa (2019) korostettiin vuokranantajan vakuutuksen halpaa hintaa ja hyödyllisyyttä erityisesti pienelle vuokranantajalle. Kaikkien haastatteluiden perusteella selvisi kuitenkin valitettava ongelma. Juuri ne pienet vuokranantajat, joille nämä uudet tuotteet olisivat mahdollisesti hyödyllisimpiä, tietävät niistä kaikkein vähiten. Toisaalta, vuokralaisten liiton haastattelussa Viita (2019) huomautti, että vuokralaisen kannalta raskaskäätinen vakuuttaminen nostattaisi vuokralaisten asumiskustannuksia entisestäänkin. Varsinkin hänen omalla alueellaan, Pääkaupunkiseudulla, hinnat ovat nousseet voimakkaasti (Findikaattori 2021).

5. TULOKSET JA YHTEENVETO

Ensimmäinen tutkimuskysymys on: *Mitä asunnonvuokraukseen liittyviä riskejä vuokranantaja voi vakuuttaa?* Asunnonvuokrauksen riskeiksi löydettiin vahinkoriskit, korvausvastuuseen joutumisen riski, oikeusturvakulujen riski, ja vuokratulon keskeytymisen riski tehtyjen haastatteluiden perusteella. Kaikkia näitä riskin lajeja varten on tarjolla vakuutuksia. Taulukoissa 1 ja 3 eri riskit on luokiteltu hienojakoisemmiksi alalajeiksi, seuraavaksi luetellaan näitä suojattuja riskejä.

Vahinkoriskien riskien kattamiseen on tarjolla paljon tuotteita. Joissakin haastattelussa tuotteiden moninaisuus nähtiin myös ongelmaksi (Viita 2019). Kiinteistövuokutus ja vuokranantajan vakuutukset tarjoavat kattavan suojan vuokrauksen tyyppillisille vahingoille. Kaikki irtaimistoon, kalusteisiin, parketteihin ja kaakeleihin, kiinteisiin kalusteisiin, kodinkoneisiin ja seinien pinnoitteisiin kohdistuvat riskit voi vakuuttaa silloin kun riskitapahtuma on yllättävästi ja nopeasti tapahtunut, korvauskelpoinen. (Viita 2019) Myös vuokralaisen tahallisesti tekemien vahinkojen riskin voi vakuuttaa vuokranantajalle. Vuokranantaja voi suojata itsensä myös vastuuvakuutuksella vuokralaiselle korvausvastuuseen joutumisen riskiltä. Luonnollisesti, rikoksia tai muita tahallisesti tehtyjä tapahtumia ei korvata niiden tekijöille. Vuokratulon

keskeytymisen riski on vakuutettavissa silloin kun se johtuu jostain korvauskelpoisesta tapahtumasta; esimerkiksi savuvahingon pakottaessa vuokralaisen muuttamaan sijaisasuntoon. (If 2021a).

Kotivakuutus on vuokralaisen ottama vakuutus, mutta se on välillisesti tärkeä osa myös vuokranantajan vakuuttamista. Tämän takia kotivakuutuksen puuttumisen riskin voi vakuuttaa täydentävillä vuokranantajan vakuutuksilla. Nämä vakuutuksen ovat erityisesti tehty kotivakuutukseen sisältyvän vastuuvakuutuksen puuttumisen suojaamiseksi. Jos vuokralainen joutuu korvausvelvolliseksi vuokranantajalle suurin rahasummin, suurena riskinä on vuokralaisen maksukyvyttömyys. (Pohjola Vakuutus 2019) Tämän takia kaikissa vuokranantajan vakuutuksissa paikataan kotivakuutuksen ja vastuuvakuutuksen puuttumiselta.

Toisena tutkimuskysymyksenä on: *Mitä riskejä jää vuokranantajien vakuutussuojan ulkopuolelle?* Hitaasti tapahtuvat vahingot jäävät vakuutussuojan ulkopuolelle. Myös kaikki edellä mainitut riskit jäävät suojan ulkopuolelle jos ne johtuvat hitaasti tapahtuvasta vahingosta. Näin ollen, vuokranantajan omistamia kalusteita tai rakenteita ei korvata jos niiden vahingot johtuvat hitaasta tapahtumasta, kuten homeesta. Myöskään homeongelmaisen talon vuokratulon keskeytyminen ei ole vakuutettavissa. Myös systemaattiset ja toistensa kanssa korreloivat vahingot ovat vakuutuskelvottomia ja jäävät vakuutussuojan ulkopuolelle (Krugman, Wells & Graddy 2007, 460-465). Tämän takia vuokralaisen vuokranmaksukyvyttömyyttä ei voi korvata, vaikka se nähtiinkin kaikissa haastatteluissa yhdeksi suurimmista vuokranannon riskeistä. Tyypillisin syy tällaiseen maksukyvyttömyyteen on työttömyys (Viita 2019; Kuuttinen 2019).

Toinen tutkielman lähestymistapa riskien vakuutussuojan ulkopuolelle jäämiselle oli se, mitkä riskit käytännön tasolla *tyypillisesti* jäävät vakuutussuojan ulkopuolelle vaikka ne olisivatkin teoriassa vakuutettavissa. Tällaisia riskitapahtumia olivat vuokralaisen tekemät tahalliset vahingot ja vuokralaisen vastuuvahinkovakuutuksen puuttumisesta johtuvat korvaamattomat vahingot. Molemmissa tapauksissa vuokranantajalla on periaatteessa oikeus saada rahat vuokralaiselta, mutta vuokralaisen joutuessa maksukyvyttömäksi korvauksen saaminen voi estyä. Toinen tyypillisesti vakuutussuojan ulkopuolelle jäävä riski on vahinkoriski joka ei ole kiinteistövuokruutuksen suojan alla. Tällaisia tapahtumia ovat remonttien vakuuttamattomuus ja vastuunjakotaulukossa pois rajatut asiat. Vuokranantajien täydentävistä vakuutuksista on vielä

pieni tietoisuus, erityisesti muutamia asuntoja omistavien toimijoiden parissa, joten tällaiset riskit jäävät usein ilman vakuutussuojaa. (Pohjola Vakuutus 2019; Viita 2019; Kuuttinen 2019) Myös tahallisten vahinkojen riski ja vuokratulon keskeytyksen riski on suojattavissa vain osalla vuokranantajan vakuutuksista, jolloin tällaiset vahingot voivat jäädä vuokranantajan omasta varallisuudesta maksettavaksi.

Kiteytettynä, tutkielman tulosten mukaan vuokranantaja voi vakuuttaa laajasti kaikkia vuokranannon vahinko-, keskeytys- ja vastuuriskejä, kun ne syntyvät yllättävistä ja nopeista tapahtumista, kun taas vakuutussuojan ulkopuolelle jäävät hitaasti tapahtuvat vahingot, työttömyys ja vuokranantajan tiedostamattomasti ottamat, mutta periaatteessa vakuutuskelpoiset riskit.

5.1 Tutkimuksen arviointi ja jatkotutkimuksen mahdollisuudet

Tutkimus oli aineistoltaan hyvin laaja. Neljä kappaletta teemahaastatteluita ja viisi tutkittavaa yhtiötä saattoivat olla tämän pituiseen työhön ylimitoitettuja. Tutkimustiedon analyysissä haastatteluiden litterointi ja niiden merkkäminen teemojen pohjalta onneksi helpottivat relevantin tiedon keräämisessä. Yhtiöiden analyysissä taulukoiden tekeminen helpotti niiden analyysia ja näiden yhtiöiden tarjonnan kokonaistasoista hahmottamista. Pienemmän aineistomäärän valitseminen olisi kuitenkin todennäköisesti tehnyt prosessista sujuvamman. Laaja aineiston määrä ohjasi tutkimuksen rajausta suppeampaan aiheeseen. Tutkielman tekemisen prosessissa tämä oli hyvä asia siinä, että oli mahdollista pureutua suhteellisen syvällisesti erilaisiin vakuutustuotteisiin, eikä tekstin tuottamiseksi ollut tarpeellista pakottamalla keksiä uusia kappaleita ja aihejakoja. Toisaalta, suppeammalla aineistolla olisi ollut mahdollista esimerkiksi pyhittää muille riskienhallinnan tavoille, vuokralaisen riskeille tai vuokranantajan ja vuokralaisen valtasuhteelle kokonaisia päälukuja. Näkökulman valinta tehtiin kuitenkin tietoisesti vuokranantajan kannalta ja tiedostettiin, että vuokralainen ei ole tyypillisesti vuokralaisen ja vuokranantajan valtasuhteessa voimakkaampi osapuoli. Tästä syystä myös vuokralaisten edustajaa haastateltiin.

Useiden haastatteluiden pohjalta tutkimustavan validiteetti, tutkimuskysymyksiin vastaaminen onnistui hyvin. Tutkimuksen validiteettia arvioidessa selvitetään se, mitataanko tutkimuksessa sitä asiaa mitä kuuluukin mitata (Maxwell 2013, 121-128; ks. myös Metsämuuronen 2003). Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää vuokranantajien riskienhallintaa vakuutustuotteilla ja niiden ongelmia. Tutkimuksen laadullisen ja haastatteluihin perustuvan tutkimustavan validiutta voi perustella sillä, että moniulotteisia ilmiöitä ja mielipiteitä selvittäessä, kvalitatiivinen tutkimustapa on usein toimiva (Hirsjärvi & Hurme 2008, 21-24). Haastatteluissa asiantuntijoilta kysyttiin suoraan tutkimuskysymyksiin liittyviä kysymyksiä ja pyrittiin myös täysin välttämään haastateltavien johdatteleminen haluttujen vastausten perässä.

Laadullisen tutkimuksen aiheet eivät ole tyypillisesti täysin objektiivisesti mitattavissa, kuten puhtaasta tilastotiedosta johdetut kvalitatiiviset tulokset voivat olla (Creswell & Creswell 2018, 41, 162-163). Tutkimuksen reliabiliteetilla tarkoitetaan sitä, ovatko tutkimuksen tulokset luotettavia ja johdonmukaisia. Reliaabelisuus liittyy siihen, onko tutkimus mahdollista toistaa tai tutkia samaa asiaa ja saada johdonmukaisesti samankaltaisia tuloksia. Reliabiliteetin arvioinnissa voi ottaa huomioon myös ajallisen luotettavuuden, sillä hyvinkin tehtävä tutkimus voi lakata olemasta luotettava ajan kuluessa. Tulokset ovat oltava myös arvioitavissa, jotta reliabiliteettia voi mitata. Tulisi myös huomioda, että jos tutkimustapa ei ole validi, väärääkin asiaa on mahdollista mitata reliaabelisti, toistettavalla tavalla. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 186-189)

Useampaa haastateltavaa ja useampia vakuutusyhtiöitä tutkimalla pyrittiin parantamaan tutkimuksen reliabiliteettia. Tutkimuksessa pyrittiin pitämään saatu tutkimustieto myös laadultaan korkeatasoisena valitsemalla mahdollisimman kokeneita asiantuntijoita haastateltaviksi. Tutkimuksessa haastateltujen asiantuntijoiden näkemykset ovat aina henkilökohtaisia ja subjektiivisia arvioita tutkimuksessa kartoitettavista aiheista, mutta useita haastatteluja tekemällä ja yhdenmukaisuuksia poimimalla on mahdollista saada toistettavissa olevia tuloksia. Tällä tavalla pyrittiin tekemään aineistosta mahdollisimman kattavaa analyysia. Kattavalla analyysilla tarkoitetaan sellaista tutkimista, joka ei perustu satunnaiseen poimintaan tutkimusaineistosta. (Maxwell 2013, 99-101; ks myös Eskola & Suoranta 1998) Esimerkiksi muutamia asuntoja omistavien vuokranantajien tiedon puute vakuutustuotteista nousi esille kaikissa haastatteluissa. Tutkimuksessa pyrittiin käyttämään mahdollisimman paljon tällaisia laajasti havainnoituja aiheita, ja myös yhdistämään ne perustellusti yhtiötasolla itse vakuutustuotteisiin. Tutkimuksen

tuloksissa on otettava huomioon, että ne todennäköisesti eivät tule olemaan ajallisesti täysin reliabeleja. Vakuutusyhtiöiden vakuutustuotteet eivät pysy loputtomasti samankaltaisina, ja myös tulevaisuuden muutokset lainsäädännössä voivat vaikuttaa tulosten toistettavuuteen. On mahdollista olettaa, että laajemman tason tulokset, kuten pienten vuokranantajien tiedon puute vakuutustuotteista yleisesti, tulevat olemaan ajallisesti pysyvämpiä verrattuna yksityiskohtaisempiin tuloksiin. Tutkimuksessa huomioitiin myös se, että haastattelut ovat vuodelta 2019, eli muutaman vuoden ikäisiä tutkimuksen tekohetkellä. Tätä kompensoitiin varmistamalla asiantuntijoiden antamia vastauksia täysin ajankohtaisista vakuutusyhtiöiden tarjoamista tietolähteistä. Myös lakiasioiden ajanmukaisuus varmistettiin suoraan lakitekstistä. Tästä syystä saatuja tuloksia voi pitää vuokranantajille tosiasiallisesti hyödyllisinä. Haastatteluista saatiin myös paljon kiinnostavaa tietoa, esimerkiksi vuokralaisen asemasta vuokrasuhteessa, joka ei kuitenkaan ollut tutkimusaiheeseen liittyvää, mutta saattaa antaa kiinnostavia jatkotutkimuksien aiheita.

Vuokralaisen riskienhallinta voisikin olla mahdollinen jatkotutkimuksen aihe. Siitä aiheesta on vähemmän tutkimusta vuokranantajan näkökulmaan verrattuna. Teemahaastattelut tarjosivat paljon uusia näkökulmia ja kiinnostavia ongelmia vuokranannon markkinoilta. Maksuhäiriöisten vuokra-asunnon hakijoiden määrä on kasvanut, nämä maksuhäiriöt ja niiden suuresti lisääntynyt määrä nousi esille sekä Kuuttisen (2019) että Pohjola Vakuutuksen (2019) haastatteluissa. Kerrottiin, että monilla vakuutusalan toimijoilla on yleisesti tapana se, että maksuhäiriömerkityille henkilöille ei tarjota laisinkaan vuokrapaikkoja, mutta paine näiden paikkojen antamiseen on kasvanut. Maksuhäiriömerkintäisten henkilöiden vuokran saaminen Suomessa ja suomalaisen järjestelmän vertailu ulkomaisiin ratkaisuihin näissä ongelmissa voisi olla hyvin kiinnostava aihe. Erilaisten julkisten ja yksityisten toimijoiden ratkaisut tähän ongelmaan maailmanlaajuisesti voisivat olla hyviä tutkimuksien aiheita. Myös kotieläinten tekemien vahinkojen vakuuttaminen olisi kiinnostavaa luettavaa, sillä siitäkään ei ole vielä kovin suuria määriä kotimaista tutkimusta, ja ulkomaalaisia lähteitä siitä kuitenkin löytyy. Kuuttisen (2019) ja Viidan (2019) keskustelunaiheeksi nousi myös vanheneva väestö ja muistisairaudet. Tästä aiheesta saisi mahdollisesti tehtyä lääketiedettä ja riskienhallintaa yhdistävää tutkimusta. Uusien tutkimusaiheiden muodostamisen kannalta tehdyt teemahaastattelut olivat erityisen hyödyllisiä ja haastattelujen tekeminen reilusti ennen itse tutkielman kirjoittamisen aloittamista mahdollistikin hyvin osuvien tutkimuskysymysten valinnan.

Kirjalliset lähteet

- Alasuutari, P. (2011). *Laadullinen tutkimus 2.0.* (4. uud. p.). Tampere: Vastapaino.
- Border, R., & Fairweather, M. (2004). *Letting your property* (2. painos). London: Cavendish.
- Creswell, J. W. & Creswell, J. D. (2018). *Research design: qualitative, quantitative & mixed methods approaches* (5. painos). Sage Publications.
- Eskola, J. & Suoranta, J. (1998). *Johdatus laadulliseen tutkimukseen.* Tampere: Vastapaino.
- Glesne, C. (2016). *Becoming qualitative researchers: an introduction.* Boston: Pearson.
- Gupta, P. (2008). *Fundamentals of insurance* (Uud. painos). Himalaya Public House.
- Henderson, L. (2007). *The Landlord's Survival Guide: The Truly Practical Insider Handbook for All Private Landlords.* United Kingdom: How To Content.
- Hodgkinson, L. (2008). *Complete guide to letting property* (7. painos). London: Kogan Page.
- Hopkin, P. (2018). *Fundamentals of Risk Management: Understanding, Evaluating and Implementing Effective Risk Management.* London: Kogan Page.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. (2008). *Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö.* Helsinki: Gaudeamus.
- Juvonen, M., Koskensyrjä, M., Kuhanen, L., Ojala, V., Pentti, A., Porvari, P. & Talala, T. (2014). *Yrityksen riskienhallinta.* Helsinki: Finva.
- Krugman, P., Wells, R. & Graddy, K. (2007). *Economics: European edition.* New York: Worth.
- Kuusela, H. (2005). *Riskit ja riskienhallinta.* Tampere University Press.
- Luukkonen, I., Mäntyniemi, L., Pekonen-Ranta, M., Raulos, V., & Santavirta, P. (2018). *Vakuutuslainsäädäntö* (5. painos). Helsinki: Finva.
- Maxwell, J. (2013). *Qualitative research design: an interactive approach* (3. painos). Sage Publishing.
- Metsämuuronen, J. (2003). *Tutkimuksen tekemisen perusteet ihmistieteissä.* Gummerus kirjapaino Oy.
- Pellikka, T., Peilimö, P., Puntari, P., & Vaitomaa, M. (2020). *Omaisuuksien vakuuttaminen.* Helsinki: Finva.
- Puusa, A., Juuti, P. & Aaltio, I. (2020). *Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät.* Helsinki: Gaudeamus.

- Rantala, J., & Kivisaari, E. (2020). *Vakuutusoppi*. (13. Uud. painos). Helsinki: Finva.
- Ravitch, S. & Riggan M. (2017). *Reason & Rigor: How Conceptual Frameworks Guide Research*. (2. painos). Sage Publishing. ISBN: 978-483340401
- Rikalainen, E. (2009). *Asunnon vuokraus: laki ja käytännöt*. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- Saldaña, J. (2011). *Fundamentals of qualitative research*. Oxford University Press.
- Silverman, D. & Marvasti, A. (2008). *Doing qualitative research: A comprehensive guide*. Sage Publications.
- Tuomi, J., & Sarajärvi, A. (2018). *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi*. (Uud. painos). Helsinki: Tammi.
- Zweifel, P., & Eisen, R. (2012). *Insurance Economics*. Springer.

Lakilähteet

- Asunto-osakeyhtiölaki. (22.12.2009/1599).
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#O2L4>
- Laki asuntohuoneiston vuokrauksesta. (31.3.1995/481).
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>
- Luottotietolaki. (11.5.2007/527). <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070527?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=luottotietolaki#L4P13>
- Vakuutusopimuslaki (28.6.1994/543) <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940543?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=vakuutusopimuslaki#L3P12>

Tieteelliset artikkelit ja opinnäytteet

- Acolin, A. (2019). Owning vs. Renting: the benefits of residential stability? *Housing Studies*. 1-24. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1823332>
- Arjas, E. (2020). Asuntosijoittaminen Suomessa: Koronakriisin vaikutukset. Pro gradu -tutkielma. Johtamisen ja talouden tiedekunta. Tampereen Yliopisto.
- Fereidouni, H., G. & Tajaddini, R. (2017). Power distance and landlord-tenant practices across countries. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 10(5), 628-640.
- Haffner, M., Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2008). Rent regulation: the balance between private landlords and tenants in six European countries. *International Journal of Housing Policy*, 8(2), 217-233. <https://www-tandfonline-com.libproxy.tuni.fi/doi/full/10.1080/14616710802037466>

Hannula, V. (2019). Asuntosijoittaminen : tulevaisuuden kehityssuunnat ja mahdollisuudet. AMK-opinnäytetyö. Tampereen ammattikorkeakoulu.

Juntto, A., Viita, A., Toivonen, S. & Koro-Kanerva, M. (2010). Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina: vuokranantaja ja vuokralaiskyselyn tuloksia. Ympäristöministeriö. Helsinki: Edita Prima Oy. Viitattu 10.5.2021.

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/37966/SY29_2010_Vuokra-asunto_Helsingissa_sijoituksena_ja_kotina_verkkoon.pdf;sequence=1

Liukkonen, M. (2010). Vuokratästeihin liittyviä oikeudellisia ongelmia. Teoksessa Pajukoski M. (toim.) Pääseekö asiakas oikeuksiinsa? Sosiaali- ja terveydenhuollon ulkopuoliset tekijät - työryhmä, raportti III. Raportti 19/2010. 169-175 Helsinki: Terveyden ja hyvinvoinnin laitos. Viitattu 20.4.2021. <https://www.julkari.fi/bitstream/handle/10024/80172/e0478f47-54ae-4c65-a915-c35d9a979c11.pdf?sequence=1>

Myllymäki, J. (2014). Asuinhuoneiston vuokraopas. AMK-opinnäytetyö. Tampereen ammattikorkeakoulu. Viitattu 10.3.2021. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2014052810765>

Turunen, J. (2014). Asuntosijoittamisen riskit. AMK-opinnäytetyö. Tampereen ammattikorkeakoulu.

Verkkolähteet

AHU (2019). Taloyhtiön vastuunjakotaulukko. Viitattu 19.4.2021. <https://www.ahu.fi/wp-content/uploads/2019/11/Vastuunjakotaulukko.pdf>

Fennia (2021a). Kerros- tai rivitalon kotivakuutus. Viitattu 10.4.2021. <https://www.fennia.fi/kotija-omaisuus/kerros-tai-rivitalon-kotivakuutus>

Fennia (2021b). Fenniaturvan kotivakuutukset. Tuote-esite. Viitattu 10.4.2021. <https://cs.fennia.fi/lomakepalvelu/tiedostot/PRDLE000000004848>

Fennia (2019). Kiinteistövakuutus. Tuote-esite. Viitattu 13.4.2021. <https://cs.fennia.fi/lomakepalvelu/tiedostot/VLE295?contentType=application/pdf&name=Kiinteist%F6vakuutus>

Finanssiala (2020). Vakuutusvuosi 2019 - Vakuutusyhtiöiden tulokatsaus. Viitattu 19.4.2021. <https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2020/05/FA-Julkaisu-Vakuutusvuosi-2019-1.pdf>

Findikaattori (2021). Asuntojen hinnat. Viitattu 10.4.2021. <https://findikaattori.fi/fi/92>

If (2021a). Vuokranantajan vakuutus kerros- tai rivitaloaluoneistoille - Opas sijoitusasunnon vakuuttajalle. Viitattu 10.4.2021. <https://www.if.fi/globalassets/fi/pdf/opas/vuokranantajan-vakuutusopas.pdf>

If (2021b). Kotivakuutuksen hinta verkkokaupasta. Viitattu 20.4.2021. <https://www.if.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus/kerrostalo-rivitalo>

- If (2021c). Kiinteistövakuutus taloyhtiöille. Viitattu 20.4.2021.
<https://www.if.fi/yritysassiakkaat/vakuutukset/omaisuusvakuutukset/kiinteistovakuutus>
- If (2021d). Vuokranantajan vakuutus. Viitattu 18.5.2021
<https://www.if.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus/vuokranantajan-vakuutus>
- Juhila, K. (2020). Laadullinen tutkimus ja teoria. Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 3.4.2021.
<https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/mita-on-laadullinen-tutkimus/laadullinen-tutkimus-ja-teoria/>
- Kiinteistöliitto (2021a). Taloyhtiö on osakkaiden omistama asuintalo. Viitattu 17.5.2021.
<https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/>
- Kiinteistöliitto (2021b). Vastuunjakotaulukko kertoo kuuluuko kunnossapitovastuu taloyhtiölle vai osakkaalle. Viitattu 10.4.2021. <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/vastuunjakotaulukko/>
- Kiinteistöliitto (2021c). Vastuunjakotaulukot uudistuivat – mikä muuttui? Viitattu 18.5.2021.
<https://www.kiinteistoliitto.fi/vastuunjakotaulukot/>
- Kodit On Oy. (2021). Kotisivut. Viitattu 14.4.2021.
<https://koditon.fi/>
- Lähitapiola (2021a). Kotivakuutus kerros- tai rivitaloon. Viitattu 11.4.2021.
<https://www.lahitapiola.fi/henkilo/vakuutukset-ja-elake/kotivakuutus/kerrostalo-ja-rivitalo>
- Lähitapiola (2021b). Huoneistoturva henkilöasiakkaille. Tuoteseloste. Viitattu 18.5.2021.
<https://public.egate.fi/lahitapiola/lahitapiola/fi/tiedostot/227381/>
- Lähitapiola (2020). Kotivakuutus. Tuoteseloste. Viitattu 12.4.2021.
<https://public.egate.fi/lahitapiola/lahitapiola/fi/tiedostot/228622/>
- Lähitapiola (2019). Kiinteistövakuutus 5600/19. Vakuutusehdot. Viitattu 15.4.2021.
<https://public.brandgate.fi/lahitapiola/lahitapiola/fi/tiedostot/113631/.pdf>
- Orava, J. & Turunen, O. (2016). Osta, vuokraa, vaurastu (5. uud. p. verkkojulkaisu). Alma Talent.
https://andor.tuni.fi/permalink/358FIN_TAMPO/1kfmqvo/alma997603676905973
- Pajala, J. (2020). Pelästyttikö korona asuntosijoittajat? Asuntosijoittamisen trendit ja näkymät Suomessa. Nordea. Viitattu 16.4.2021.
<https://mb.cision.com/Public/434/3140682/ae9400d2ebc13b8c.pdf>
- Penttilä, L. & Salo, H. (2020). Vakuutus- ja rahoitusneuvonta. Viitattu 11.4.2021.
<https://www.fine.fi/julkaisut/julkaisu/perustietoa-kotivakuutuksesta.html>

Pohjola Vakuutus (2021a). Hinta helposti, osta netissä. Viitattu 16.4.2021.

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

Pohjola Vakuutus (2021b). Kodin ja tavaroiden vakuutukset. Tuoteopas. Viitattu 16.4.2021.

<https://www.op.fi/tac?>

[did=Heoma0000001194&cs=382adffc6b2271014009eb38cea9d717351e5788a55502c293d9e8242c854b91](https://www.op.fi/tac?did=Heoma0000001194&cs=382adffc6b2271014009eb38cea9d717351e5788a55502c293d9e8242c854b91)

Pohjola Vakuutus (2021c). Vuokranantajan vakuutus: Sijoitusasunnon vakuutus tuo turvaa omaisuudellesi. Viitattu 26.3.2021.

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

Pohjola Vakuutus (2020). Kiinteistövuokratukset. Tuoteopas. Viitattu 16.4.2021.

<https://www.op.fi/tac?>

[did=Yrkii0000001285&cs=642da359bf8f633c756cfc8fd6466bf9d512f8e46121bca5b2d80ec1ada9b590](https://www.op.fi/tac?did=Yrkii0000001285&cs=642da359bf8f633c756cfc8fd6466bf9d512f8e46121bca5b2d80ec1ada9b590)

Raulos, V. (2017). Hyvä vakuutustapa ja vakuutuslautakunta. Vakuutus- ja Kuvirahoitusneuvonta.

Viitattu 16.5.2021. <https://www.fine.fi/media/julkaisut-2017/hyva-vakuutustapa-ja-vakuutuslautakunta-2017.pdf>

Suomen Vuokranantajat (2021a). Vuokranantajakysely 2021. Viitattu 18.4.2021.

<https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2021/>

Suomen Vuokranantajat (2021b). Vuokramarkkinakatsaus. Viitattu 30.5.2021.

<https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2021/03/Vuokramarkkinakatsaus-talvi-2021-julkinen.pdf>

Turva (2021a). Tietoa turvasta. Viitattu 10.5.2021. <https://www.turva.fi/turva-yrityksena/tietoa-meista>

Turva (2021b). Kilpailuta kotivakuutus - Laske hinta laskurilla. Viitattu 18.4.2021.

<https://www.turva.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus>

Turva (2020). Kotivakuutus. Vakuutusehtoesite. Viitattu 10.4.2021.

https://www.turva.fi/pdf/fi/yleisetsopimusehdot_29032020

Turva (2013). Kiinteistön vakuutus. Vakuutusehtoesite. Viitattu 14.4.2021.

https://www.turva.fi/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=inline%3B+filename%3D902_Kiinteisto%CC%88n+vakuutus_01012013.pdf%3Bfilename*%3DUTF-8%27%27902_Kiinteisto%CC%88n+vakuutus_01012013.pdf&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1509661346139&ssbinary=true

Vuokralaiset VKL Ry. (2021). Kotisivut. Viitattu 10.4.2021. <https://www.vuokralaiset.fi/>

Vuokraovi. (2021). Vuokra-asuntojen hakukone. <https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot>

Haastattelut

Kuuttinen, P. (2019, kesäkuu) Kodit On Oy. Teemahaastattelu. Kangasala. Litterointi tekijän hallussa.

Pohjola Vakuutus (2019, kesäkuu) Asiakkuusasiantuntija. Teemahaastattelu. Tampere. Litterointi tekijän hallussa.

Turva (2019, kesäkuu) Vakuutusasiantuntija. Teemahaastattelu. Tampere. Litterointi tekijän hallussa.

Viita, A. (2019, kesäkuu) Vuokralaiset VKL Oy. Teemahaastattelu. Helsinki. Litterointi tekijän hallussa.

Kuviot ja taulukot

Sivu

Kuvio 1: Teoreettinen viitekehys	10
Kuvio 2: Riskienhallinnan prosessikaavio	11
Taulukko 1: Vakuutustuotteet ja vuokranantajan riskilajeja	21
Taulukko 2: Vastuuvakuutuksien ominaisuuksia yhtiöittäin	26
Taulukko 3: Vuokranantajien vakuutukset yhtiöittäin	31