

# Koti uudelle asukkaalle

*Vuokralaista valitessaan Kristiina Ketola-Orava nojaa kokemukseen ja hyvään ihmistuntemukseen. Faktat ja järki ratkaisevat, mutta hän haluaa myös auttaa.*

TEKSTI PIRKKO KOIVU KUVAT VESA TYNI

**J**o soittajan ääni ja esittäytyminen luovat vaikutelman. **Kristiina Ketola-Orava** kuuntelee, millä tavalla ihminen sanoo nimensä ja tervehtii; kysyykö hän, onko nyt sopiva aika puhua, mitä kertoo itsestään ja mitä kysyy vuokrattavasta asunnosta. On tärkeätä kuulla ääni.

”Laitan aina ilmoitukseen merkinnän, että yhteydenotot puhelimella. Kaikki eivät osaa tätä noudattaa, vaan silti osa laittaa sähköpostia. Heille laitan viestiä, että voisitko soittaa.”

Kristiina Ketola-Orava on vuosien mittaan tehnyt vuokrasopimukset kymmenien henkilöiden kanssa ja auttanut myös tuttaviaan vuokralaisen valinnassa. Myös työssään hän on ollut niin paljon tekemisissä ihmisten kanssa, että ihmistuntemus on kehittynyt.



*Kristiina Ketola-Orava sanoo, että asuntoa näyt-  
täessään hän kertoo ja  
neuvoo kävijää aktiivisesti.  
"Vinkkaan asioista, joihin  
kannattaa kiinnittää  
huomiota."*





*Kristiina Ketola-Orava kertoo asuntojen näytössä kävijöille, että hänellä on vaitiovelvollisuus asioista, joita hänelle kerrotaan. "Minulta voi kysyä kaikkea, varmasti vastaan."*

Vuokrattavana-ilmoituksiin voi tulla paljon vastauksia, joten kokonaisuus pysyy hanskassa, kun tekee jokaisesta soittajasta heti muistiinpanot. Ketola-Orava kirjaa ylös nimen, puhelinnumeron ja ensivaikutelmansa.

Osa soittajista ei kerro nimeään, vaan menee töksähtäen asiaan.

"Se saa miettimään, kukahan siellä on ja soittaako henkilö omasta puhelimestaan."

#### **Vakiokysymykset valmiina**

Kristiina Ketola-Orava kysyy ehdokailta aina lemmikkieläimistä ja tupakoinnista, sillä kumpikin on lähtökohtaisesti este asunnon saamiselle. Tupakoitsijan ja lemmikin jäljiltä asunnon voi joutua otsonoimaan.

On soittajia, jotka kertovat rehellisesti, että luottotietoihin on tullut merkintä maksuhäiriöstä. Eräs nuori kertoi, että on ottanut 18-vuotiaana pikavippejä,

mutta maksaa nyt velkoja maksuohjelmalla ja pystyy todentamaan asian.

Maksuhäiriömerkintä ei välttämättä ole este asunnon saamiselle, jos velat ovat hoidossa. Ihmisille voi antaa uuden mahdollisuuden.

"Riippuu ihmisestä – huomaan, että alitajuisesti etsin nuoria, jotka haluavat mennä elämässä eteenpäin, ja siinä haluan auttaa."

Joskus puhelinkeskustelusta kuulee, että asialla on äskettäin 18 vuotta täyttänyt nuori, joka ei juuri osaa kysyä mitään ja jota äiti on vieressä tukemassa. Tämä ei haittaa – nuorten kanssa Ketola-Orava on muutenkin paljon tekemisissä ja ohjaa heitä mielellään.

#### **Yksilölliset näyttöajat**

Usein tilanne on, että edellinen vuokralainen on juuri irtisanoutunut ja asuu vielä asunnossa, kun sitä näytetään uusille kiinnostuneille.

**"Kokemus opettaa havaitsemaan, onko tutustujia kallistumassa juuri kyseisen asunnon kannalle."**

## LUOTTO- TIETOJEN TARKISTUS

Kristiina Ketola-Orava sopii asukkaan kanssa näyttöpäivästä ja porrastaa jokaiselle ehdokkaalle oman ajan. Ensiksi yhteyttä ottanut saa valita ensimmäisenä.

”En koskaan järjestä yhteisnäyttöjä, vaan haluan, että jokainen voi rauhassa tutustua asuntoon ja kysyä siitä ilman kilpailutilannetta.”

15 vuoden kokemus asuntojen vuokrauksesta on kasvattanut Ketola-Oravan rohkeutta kysyä ja sanoa asioita. Jos siltä tuntuu, hän saattaa kysyä ehdokkaalta, että haluaisitko vielä rauhassa harkita, onko sinulla oikeasti varaa tähän. Hän voi myös kysyä maksuhäiriöstä.

”Sanon, että sinun ei ole tietenkään pakko, mutta haluaisitko kertoa tästä tarkemmin. Kertominen on vapaaehtoista. Kaikkea ei tarvitse edes kysyä, vaan usein ihmiset itsekin tuottavat puhetta.”

Tapaamisen aikana Ketola-Orava saattaa tiedustella, voiko aiemmalta vuokranantajalta saada suosituksia, mutta muistuttaa taas, että tietoja ei ole pakko antaa.

Keskustelut ovat luottamuksellisia, eikä niistä tehdä muistiinpanoja.

### Käytöstä oppii lukemaan

Asunonäytön aikana on tilaisuus tehdä havaintoja puolin ja toisin. Jos kävijä astelee sisään ja sanoo heti, että otan tämän, hälytyskellot soivat – jokin on vialla, kun ehdokas vain haluaa nopean ratkaisun.

Kokemus opettaa havaitsemaan, onko tutustuja kallistumassa juuri kyseisen asunnon kannalle ja onko hän tosissaan. Tällainen henkilö kuvittelee jo itsensä asumaan. Hän saattaa tarvita mittanauhaa sängyn paikan mittaamista varten ja miettii, miten kalustaa asunnon. Hän on myös

➔ Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenet voivat tarkistaa vuokralaisehdokkaan luottotiedot yhdistyksen kautta jäsenetuhintaan. Myös yrityksen luottotiedot on mahdollista tarkistaa.

Luottotietokyselystä aiheutuneet kulut voi vähentää vuokranantajan verotuksessa. Muista merkitä ylös

**Vaikka henkilöllä olisi maksuhäiriömerkintä, hän voi silti olla hyvä vuokralainen.** tarkistuskulut ja säilytä kuitit. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa luottotiedot ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrauksen jälkeen luottotietoja voi tarkistaa vain vuokralaisen suostumuksella tai perinnän suunnittelua varten.

Ellei luottotietorekisterissä ole merkintää, luottotiedot ovat kunnossa. Jos henkilö on laiminlyönyt maksut usean kuukauden ajan ja sivuuttanut perintäkirjeet, luottotietoihin tulee merkintä.

Jo vuokrailmoitukseen kannattaa laittaa tieto, että luottotiedot tarkistetaan.

Toisaalta kannattaa muistaa, että vaikka henkilöllä olisi maksuhäiriömerkintä, hän voi silti olla hyvä vuokralainen. ▲

**Lisää tietoa tietosuojasta: [vuokranantajat.fi/vuokraus/tietosuoja/](https://vuokranantajat.fi/vuokraus/tietosuoja/)**





varautunut tekemään vuokrasopimuksen ja maksamaan vakuuden.

Kävijän huolellisuus on hyvä merkki. Tällainen henkilö aukoo ikkunoita ja ovia ja kysyy vaikka parvekkeenoven tiivisteen vaihdosta. Tarkka asuntoon tutustuja on tarkka myös asuessaan ja pois muuttaessaan.

Nuorella saattaa olla mukanaan vanhempi tai sisarus, ja tukiverkkojen olemassaolo on Kristiina Ketola-Oravan mielestä hyvä asia. Hän esittelee paikkoja tarkemmin ja kertoo esimerkiksi, miten liesituulettimen suodatin puhdistetaan tai missä on lattiakaivo, jos nuori on selvästi kokematon asunnonkatsoja.

”Puhelen ja kerron myös itsestäni, se on sellaista rauhoituspuhetta. En vedä näytöissä roolia tai esiinny

*Kristiina Ketola-Orava haluaa vuokrata sellaisia asuntoja, joissa itsekkin viihtyisi. ”Minulla on fiksuja vuokralaisia, jotka viihtyvät pitkään.”*

## TUTKITTUA VUOKRANANTAJISTA

**63 %  
vuokranantajista  
omistaa  
1-2  
vuokra-  
asuntoa.**

Tiedot ovat peräisin Vuokranantajat 2017 -tutkimuksesta, johon osallistui 3 400 vuokranantajaa.

**1**

75 % vuokranantajista pitää tärkeänä kunnossa olevia luottotietoja.

**2**

58 % vuokranantajista pitää tärkeänä työ- tai opiskelupaikkaa.

**3**

53 % vuokranantajista pitää tärkeänä säännöllisiä tuloja.

**KOLME TÄRKEINTÄ VUOKRALAISEN KRITTEERIÄ**

**65 % vuokranantajista käyttää  
kahden kuukauden vuokrasummaa  
vakuutena vuokrasopimuksissa.**

# ”Hyvä vuokralainen viihtyy asunnossa ja pitää sitä kotinaan.”

kansiot kädessä jakkupuku päällä. Olen leppoisa ja tasavertainen, nuorille ehkä äidillinenkin.”

## Harkintaa ja nopeutta

Ehdokkailla saattaa olla muitakin asuntoja verrattavanaan ja he voivat haluta harkinta-aikaa.

Kristiina Ketola-Orava pyytää vastaukset esimerkiksi seuraavaan päivään mennessä. Toisaalta hän tarvitsee itsekin aikaa kaikkien ehdokaiden tapaamiseen. Hänellä voi olla mielessään ykkösvaihtoehto, mutta

vartenotettavan ehdokkaan nopeus on valttia.

”Olen vuokraamassa asuntoa. Siksi sanon kaikille, että jos näyttöön tulee hyvä ehdokas, joka on valmis tekemään sopimuksen heti, niin asunto menee. Joskus näytöstä ajetaan suoraan meille tekemään paperit.”

## Sopimus luetaan yhdessä

Vuokrasopimus kirjoitetaan aina paperille, ja se käydään yhdessä vuokralaisen kanssa läpi kohta kohdalta. Erityisesti ensimmäistä vuokra-asuntoaan hankkivalle esimerkiksi asunnon irtisanomisaika ja -tapa eivät ole itsestään selviä asioita.

”Esimerkiksi tupakointikielto on sopimuksessa, ja kerromme vuokralaiselle, mitä tupakoinnista seuraa. Asunto joudutaan ionisoimaan, ja se maksaa.”

Vuokralainen saa oman kappaleensa sopimuksesta ja paperin, jossa on yhteenveto asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säädöksistä.

Tarvittaessa Ketola-Orava neuvoo,

miten sähkö sopimus tehdään ja mistä saa edullisesti kotivakuutuksen. Aina voi neuvotella: tapauskohtaisesti on tehty poikkeuksia lemmikkieläinten suhteen tai siirretty vuokranmaksupäivää.

Kun nimet ovat sopimuksessa, Ketola-Orava lähettää muille ehdokkaille viestin asunnon vuokraamisesta ja poistaa ilmoituksen netistä.

Hän tekee yleensä toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksen ensimmäisen irtisanomisajan alkamisen hän siirtää noin vuoden päähän.

”Odotan tarkkuutta ja siisteyttä ja arvostan vuokralaisen hyvää oloa. Rohkaisen häntä ottamaan nopeasti yhteyttä, jos jokin menee rikki tai jos taloyhtiössä on häiriöitä. Kannustan myös tutustumaan muihin asukkaisiin, sillä näin syntyy tukiverkostoja.”

Millainen sitten on hyvä vuokralainen?

”Hän viihtyy asunnossa ja pitää sitä kotinaan. Hän kysyy, jos on kysyttävää ja ilmoittaa vioista sekä puutteista. Hyvä vuokralainen asuu pitkään,

80%

vuokranantajista tarkistaa vuokralaisen luottotiedot.

70%

vuokranantajista kertoo, että vuokralainen ei ole jälleenvuokrannut asuntoa esimerkiksi majoitussivuston kautta.

22%

vuokranantajista ei tiedä, onko asuntoa jälleenvuokrattu.

83%

tarkistaa aina vuokralaisen henkilöllisyyden.

10%

vuokranantajista on viime vuoden aikana joutunut purkamaan vuokrasopimuksen. Kaksi kolmasosaa tapauksista johtuu maksamattomista vuokrasta.

18%

vuokranantajista ei tiedä, onko vuokralaisella kotivakuutusta.





*Kristiina Ketola-Orava näyttää asuntoa vuokralaisehdokkaille siinä järjestyksessä, jossa he ovat ottaneet yhteyttä. "Haluan olla reilu sille, joka on ollut nopea."*

## **”Odotan tarkkuutta ja siisteyttä ja arvostan vuokralaisen hyvää oloa.”**

maksaa vuokran ja pitää asunnon siistinä.”

### **Hyviä kokemuksia**

Liekö ihmistuntemuksen seurausta, että Kristiina Ketola-Oravan asukkaiksi on osunut fiksuja ja pitkäaikaisia vuokralaisia, joista osaan on tutustuttu lähemminkin.

Yhteyttä pitää eräs maahanmuuttajataustainen vuokralainen, jota Ketola-Oravan puoliso on myöhemmin auttanut liikekiinteistön ostamisessa.

Asunnon saanti voi olla erityisen merkityksellistä maahanmuuttajalle.

Hän kaipaa tunnetta, että häneen luotetaan. Asuntonäytöissä on käynyt myös nuoria, jotka ovat olleet huostaanotettuja ja muuttavat nyt omilleen.

”Heihin suhtaudun lähtökohtaisesti hyvin myönteisesti. He kokevat muuten syrjintää asuntomarkkinoilla.”

Asukkaan asioita Kristiina Ketola-Orava ei kuitenkaan ala järjestää tai valitse vuokralaista pelkän myötätunnon perusteella.

”On ollut niin vaikeita valintoja, että sydäntä särkee. Varsinkin alus oli sääliäkin mukana. Mutta olen huomannut, että jos pelkän säälin

perusteella teen valinnan, niin minä kärsin ja se toinen kärsii myös.”

Vuokralaiset saavat asua rauhassa, mutta asukkaan pyynnöstä Ketola-Orava käy paikalla, jos jokin on vialla.

Kerran hän meni erään nuoren miehen asuntoon tarkistamaan ylös juutunutta rullaverhoa.

”Huomasin, että osaisin korjata sen, mutta en ylettynyt, eikä asunnossa ollut jakkaraa. Kävimme lainaamassa sen naapurissa olevalta nuorelta naiselta. Kaikella on tarkoituksensa – näistä nuorista tuli myöhemmin pari.” ▲



# Vinkit vuokralaisen valintaan

# 1

**Nuoret hakevat asuntoja lähinnä vain netin kautta** esimerkiksi Tori.fi:n, Oikotien, Vuokraoven tai Facebook-ryhmien kautta, mutta varttuneemmat etsivät asuntoja myös lehdistä. Mitä hiljaisempi sesonki on, sitä useamassa kanavassa kannattaa ilmoittaa.



# 2

**Vuokrausilmoitukseen kuvailen asunnon, neliömäärät ja hintatiedot tarkasti sekä laitan valokuvia asunnosta.** Näin ehdokas näkee heti, voisiko asunto sopia hänelle.



# 3

**Teen jokaisesta yhteydenottajasta muistiinpanot:** nimi, puhelinnumero ja merkintä ensivaikutelmastani. Kiinnitän huomiota siihen, miten ehdokas esiintyy puhelimesta, miten esittelee itsensä ja mitä kysyy – reippaudella ja avoimuudella tekee hyvän vaikutuksen.

# 4

**Tarkka asuntonäytössä kävijä on tarkka myös asuessaan:** seuraan, mitä kävijä kysyy asunnosta, miten hän tutkii sen tiloja ja ottaa vaikka mittoja eri paikoista.



# 5

**Vuokrasopimusta tehdessä kysyn omaisen tai luottohenkilön,** johon hätätilanteessa saa yhteyden. Edellytän vuokralaisen ottavan kotivakuutuksen.



# 6

**Ikä, sukupuoli, ammatti, etnisyys tai työttömyys eivät ole este asunnon saamiselle.** Tärkeintä on, että henkilö maksaa vuokran ja asuu siististi. Kerron vuokralaiselle, että haluan hänen viihtyvän.



*Vinkit antoi Kristiina Ketola-Orava.*