

Huoneistoturvavakuutusta koskeva pilottihanke

1.11.2016–31.12.2017



Loppuraportti
Helsinki 23.02.2018
Pekka Matilainen
Peter Fredriksson

Sisällysluettelo

1. ESIPUHE	3
2. TAVOITTEET JA TULOKSET	5
3. VAKUUTUKSENOTTAJAT	7
4. VAHINGOT JA KORVAUKSET	8
VESIVAHINGOT	10
PALOVAHINGOT	10
5. VAHINKOJA EHKÄISEVÄT TOIMINTAMALLIT	11
SININAUHA OY, MÄKELÄNKATU JA RUUSULANKATU	11
PELASTUSARMEIJA, ALPPIKATU	12
KIDE-SÄÄTIÖ, VÄLIVUOKRAUSTOIMINTA	14
HELSINGIN DIAKONISSALAITOS, AURORA-TALO	15
6. SÄÄDÖKSET JA TYÖRYHMÄT	17
LAINSÄÄDÄNTÖ	17
VAKUUTUSMAKSUN HYVÄKSYMINEN VALTION TUKEMIEN ASUNTOJEN VUOKRASSA	19
KANNUSTINLOUKUT JA VAKUUTUSTURVA	21
MAKSUHÄIRIÖMERKINNÄT JA VAKUUTUSTURVA	22
7. YHTEENVETO, JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	23
LIITTEET	25
PALOKUORMAN ARVIOINTI (LIITE 1)	25
HUONEISTOTURVAVAKUUTUS 1.1.2018 (LIITE 2)	26
ARA:N KANNANOTTO VUOKRAN MÄÄRITYKSESTÄ VAKUUTETTAVISSA HUONEISTOISSA (LIITE 3)	29

1. Esipuhe

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman (AUNE 2016 – 2019) osana ympäristöministeriö (YM) käynnisti keväällä 2016 Riskivakuutus –hankkeen.

Sen taustalla oli Asiakastieto Oy:n ilmoitus maksuhäiriörekisterissä olevien määrän lisääntymisestä. Vuoden 2016 lopussa 373 100 henkilöllä oli rekisterissä maksuhäiriömerkintä ja eniten maksuhäiriöisiä oli ikäryhmissä 25 - 29 ja 30 - 34 -vuotiaat miehet. Tilastokeskuksen¹ mukaan suhteellisesti kaikista heikoimmassa taloudellisessa asemassa ovat alle 25-vuotiaiden kotitaloudet, joiden reaalitulot ovat taantuman seurauksena selvästi laskeneet.

Elokuussa 2017 Asiakastieto oy kertoi, että maksuhäiriömerkintä vuokrasta oli 48 300 henkilöllä². Joukko oli vuodesta 2014 kasvanut yli 50 prosentilla. Keskimäärin näillä henkilöillä oli maksamatonta vuokravelkaa 2 700 euron edestä, Helsingissä keskimäärin 3 000 euroa, espoolaisilla lähes 3 700 ja esim Pohjois-Karjalan Lieksassa keskiarvo oli 1 300 euroa.

Maksuhäiriömerkintöihin johtavat vuokravelat olivat jo sinänsä vakava merkki vuokranmaksuvaikeuksista ja asunnottomuuden riskistä. Riskivakuutushankkeen huolena oli kuitenkin ensisijaisesti se, että vuokravelkoihin liittyvät maksuhäiriömerkinnät estivät useassa tapauksessa kotivakuutuksen myöntämisen ja sen seurauksena käytännössä vuokrasopimuksen tekemisen ja vuokra-asunnon saannin.

Keskustelut vuokramarkkinoiden osapuolten, kuluttajaviranomaisten, finanssivalvonnan asiantuntijoiden, meklarikunnan edustajien ja vakuutusyhtiöiden kanssa osoittivat, että kotivakuutuksen vakuutusturvassa oli myös muita aukkoja. Tarjolla olleet kotivakuutukset eivät antaneet suojaa tahallisia vahingoille ja vastuuvakuutuksen korvaussummat olivat esimerkiksi vesivahinkoihin nähden liian pienet.

LähiTapiola Pirkanmaa Oy julkisti syksyllä 2016 uuden tuotteen, huoneistoturvavakuutuksen. Sen tarkoituksena oli poistaa luottotietonsa menettäneen asunnonhakijan asunnon saannin esteitä sekä parantaa vuokranantajan riskinhallintaa.

Kohtuuhintaisen vakuutuksen ottaa vuokranantaja ja se korvaa asukkaan aiheuttamat tahalliset vahingot ja kolmannelle osapuolelle aiheutuneet vahingot (esim. vesivahingot taloyhtiöissä). Huoneistoturvavakuutus turvaa kiinteistönomistajan omaisuutta ja mahdollistaa siten asunnon vuokraamisen

¹ https://www.stat.fi/til/tjt/2014/02/tjt_2014_02_2016-04-01_fi.pdf

² <https://www.asiakastieto.fi/web/fi/asiakastieto-media/uutiset/lahes-50-000-suomalaisella-on-maksuhairio-vuokrasta.html>

henkilölle, jolla ei ole mahdollisuutta saada kotivakuutusta. Vakuutuksenottajana on kiinteistön omistaja tai vuokranantaja.

Ympäristöministeriön, LähiTapiola Pirkanmaan ja vuokra-asuntojen omistajien ja palvelutuottajien vuoden 2016 lopulla käynnistämän pilottihankkeen tavoitteeksi asetettiin, että huoneistoturvavakuutuksen myötä esimerkiksi kaupungit ja institutionaaliset kiinteistöjen omistajat uskaltaisivat vuokrata asuntojaan myös vaikeasti asutettaville. Kokeilun oli tarkoitus edistää sekä asunnottomuuden uhkaamien kansalaisten mahdollisuuksia saada vuokra-asunto että vuokranantajien halukkuutta vuokrata asuntonsa. Hankkeen vaikutukset olisivat parhaimmillaan valtakunnalliset.

Uutta tuotetta on pilottivaiheessa testattu vain valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa. Vakuutukset otetaan huoneistoihin, jonka asukas saa asumisneuvontaa tai muuta sosiaalista tukea.

Huoneistoturvavakuutuksesta tuli lyhyessä ajassa menestystuote. Pilottiin on osallistunut 19 yhteisöä, joiden omistuksessa tai välivuokrauksessa on 1 394 tuetun asumisen piirissä olevaa valtion tukemaa vuokra-asuntoa.

Uusi vakuutus on avannut vuokravelkoihin liittyviä lukkoja ja tahtotila laajemmalle muutokselle on vahva. Vakuutus on nostanut esiin tarpeen tarkastella luottotietonsa menettäneiden asumisen turvaa laajempänä rakenteellisena kysymyksenä ja etsiä uusia entistä nopeampia ja tehokkaampia työkaluja puuttua asukkaiden talouden hallinnan ongelmiin asumisen turvaamiseksi ja kokonaisvaltaisen kuntoutumisen edistämiseksi.

Alun perin oli tarkoitus, että pilotti on kaksivuotinen ja jatkuu vuoden 2018 loppuun asti. Hankkeessa saavutettujen rohkaisevien tulosten ja yksityissektorin vuokranantajien tuotteeseen osoittaman kiinnostuksen vuoksi pilottivaihe päätettiin kuitenkin lopettaa vuoden 2017 lopussa.

LähiTapiola Pirkanmaa Oy on ilmoittanut pilotissa mukana olleille vakuutuksenottajille, että heidän vakuutuksensa jatkuu entisin ehdoin. Lisäksi ryhdytään koko konsernin tasolla vuoden 2018 alusta lukien myymään kaikille vuokranantajille huoneistoturvavakuutusta, jonka ehdot ja hinnoittelu on räätälöity normaalin vuokra-asumisen tarpeisiin.

Loppuraportissa esitellään pilotin tulokset suhteessa asetettuihin tavoitteisiin, vakuutuksenottajien tarpeet, vahinkotapahtumat ja maksetut korvaukset. Arvioimme vahinkoja ennalta ehkäiseviä toimintamalleja ja esittelemme pilotin aikana tapahtuneet muutokset säädöksissä ja muissa linjauksissa. Lopuksi kokoamme johtopäätökset ja ehdotamme jatkotoimenpiteet.

Kiitämme kaikkia pilotissa mukana olleita ja sen onnistumiseen muuten myönteisesti vaikuttaneita. Erityinen kiitos kuuluu ympäristöministeriölle hankkeen aloitteentekijänä ja rahoittajana sekä Pirkanmaa LähiTapiola Oy:lle rohkeasta

riskinotosta. Ilman sitä ei yleensä synny uusia innovaatioita, ratkaisuja polttaviin ongelmiin. Tapaus osoittaa, miten tehokas väline ongelmanratkaisussa on julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin tasavertainen yhteistyö. Kiitokset vakuutuksenottajille ja viranomaisille – erityisesti ARA:lle – jotka omalla sektorillaan ovat luoneet edellytyksiä tuotteen läpimurrolle, vakiintumiselle ja leviämislle.

Helsingissä ja Tampereella 23. helmikuuta 2018

Pekka Matilainen
ViaDia Pirkanmaa ry
Toiminnanjohtaja

Peter Fredriksson
Asunnottomuuden
erityisasiantuntija

2. Tavoitteet ja tulokset

Pilottihankkeen tavoitteeksi asetettiin riittävän suuren vakuutuskannan syntyminen, erityisesti tuettua vuokra-asuntokantaa omistavien tahojen keskuudessa. Tarkoituksena oli edistää vakuutusturvan mahdollisuuksia asumisen turvaamisessa, asunnottomuuden ennaltaehkäisemisessä ja mahdollisten kannustinloukkujen purkamisessa. Pilotin avulla haluttiin tunnistaa muutostarpeet säädöksissä ja vakuuskäytännöissä sekä esittää niihin ratkaisut. Tärkeänä pilottihankkeen motiivina on ollut kehittää vakuutustuotetta vastaamaan tulevaisuudessa yhä paremmin vakuutuksenottajien, kiinteistönomistajien, vuokranantajien ja vuokralaisten tarpeisiin.

Pilotin alkuvaiheessa korostui **uuden tuotteen markkinointi**. Organisoitiin yleinen ja kohdennettu tiedotus huoneistoturvakatuutuksen sisällöstä, hintatasosta ja vakuutuksen tilaajaksi hakeutumisesta. Järjestettiin tapaamisia vakuutusturvasta kiinnostuneiden tahojen kanssa ja osallistuttiin seminaareihin ja muihin tilaisuuksiin, joissa voitiin tiedottaa vakuutusturvasta. Tehtiin yhteistyöaloitteita vakuutuksesta kiinnostuneiden tahojen kanssa ja räätälöitiin tuotetta ao. yhteisön tarpeisiin.

Tällaisia yhteistyöhankkeita ja tahoja ovat olleet muun muassa Y-Säätiön Verkostokehittäjä-hanke, ARA:n Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategiat -hanke, Rikosseuraamuslaitoksen AUNE - projekti, kuntien vuokratuoyhtiöt sekä tukiasumispalveluja kaupungeille tuottavat järjestöt, säätiöt ja yritykset. Markkinoinnin ja kohdennettujen tapaamisten tuloksena pilottihankkeeseen osallistui 19 yhteisöä, joiden vakuutuksen piirissä oleva **vuokra-asuntokanta oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 1 394 asuntoa**.

Säädöksiin liittyvissä muutostarpeissa on tunnistettu esteitä valtion tukemien vuokratilojen vuokranmäärityksessä sekä kansaneläkelaitoksen toimeentulotuen määrittelyssä. Lisäksi vuokrasopimusten solmimiseen kytkeytyvää vakuutusturvaa on käsitelty valtiovarainministeriön johtamassa **kannustinloukkojen purkamista pohtineessa työryhmässä** ja oikeusministeriö on vastannut luottotiedottomien henkilöiden asunnonsaantia koskevaan kirjalliseen kysymykseen eduskunnassa.

ARA on tehnyt valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokranmääritystä koskevan muutoksen, jonka mukaan huoneistoturvakakuutuksen **vakuutusmaksut voidaan hyväksyä osaksi omakustannusvuokraa** edellyttäen, että kyse on sosiaalihuoltolain mukaisesta kunnan vastuulle kuuluvasta tukiasumisen järjestämisestä. Huoneistoturvakakuutus rinnastetaan kotivakuutukseen, jota kohderyhmä ei voi saada esim. luottohäiriömerkintöjen johdosta. Vakuutettujen huoneistojen osalta kustannus kohdennetaan huoneistossa asuvan tuen tarpeessa olevan henkilön vuokraan, joka voidaan huomioida asumistuen ja/tai toimeentulotuen määrän harkinnassa.

Osana perustoimeentulotukea on kunnittain sosiaalivirastoista vaihtelevasti voinut saada vuokravakuuden. Perustoimeentulotuen ja vuokravakuuksien siirtyessä KELAlle siirtymäkauden jälkeen 1.3.2017 vuokravakuuksien myöntämisen käytäntö tulisi yhtenäistyä. Toimeentulotuen ohjeistuksesta käydyissä keskusteluissa KELA:n edustajat ovat **rinnastaneet huoneistoturvakakuutuksen vuokravakuuteen**.

Vakuutusturvan tuomia mahdollisuuksia asunnottomuutta **ennaltaehkäisevänä työkaluna** on edistetty tekemällä ehdotuksia vuokranantajille. Näitä ovat mm. erilaisten riskienhallinnan keinojen yhdistäminen työkalupakkiin: tarkempi vuokrareskontraseuranta, tukihenkilövaltakirjat, sosiaalinen kuntoutus asumisen edellytysten parantamiseksi ja aktiivisempi huolenpito asukkaasta yhdistettynä vakuutusturvaan.

Valtion vuoden 2018 tulo- ja menoarvioon on sisällytetty uusi kolmivuotinen määräraha (3.0 M€) vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen. Kokeiluhankkeen tavoitteena on yksityisissä ja ARA:n vuokra-asunnoissa asuvien talouden hallinnan ongelmista kärsivien asukkaiden vuokravelkojen sekä häättöjen vähentäminen, luotto- ja vakuutuskelpoisuuden palauttaminen sekä kotitalouksien kannustaminen muuttamaan pysyvämmiin talouden- ja elämänhallintaa.

Hankkeessa **asumis- ja talousneuvonta, jalkautuva talousohjaus, maksuohjelmat, vakuutusturva, pienlainoitus ja kuntoutus organisoidaan yhtenäisesti ja joustavasti toimivaksi asiakastyön kokonaisuudeksi**. Tuki suunnataan talous- ja asumisneuvonnan antamiseen tarvittaviin resursseihin, talouden hallinnan työkalujen kehittämiseen sekä hankekokonaisuuden hallinnointiin.

Huoneistoturvakakuutuksen kehitystyö käynnistyi julkisen ja yksityisen sektorin yhteisenä pilottihankkeena kohdennettuna huoneistoja omistaville tai hallitseville yhteisöille, jotka tarjoavat asuntoja vaikeimmin asutettavien tukiasumiseen.

Pilottihankkeen julkisuus johti kuitenkin siihen, että yksityisten ja institutionaalisten vuokranantajien kiinnostus tuotetta kohtaan alkoi nopeasti lisääntyä.

Lopulta vakuutusyhtiö LähiTapiola päätti vuoden 2018 alusta lukien ryhtyä tarjoamaan koko vuokra-asuntosektorille huoneistoturvavakuutusta, joka turvaa vakuutettua vuokrahuoneistolle aiheutuneissa vahingoissa. Vakuutuksen kohteen voi valita kahdesta vaihtoehdosta.

Kun vakuutuksen kohteena on **huoneiston kiinteät sisustukset**, vakuutettuna on asunto-osakeyhtiölaissa osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla oleva omaisuus, esimerkiksi lattia- ja seinäpinnoitteet, kiinteät keittiö- ja WC-kalusteet mukaan lukien vakuutuksenottajan omistama liesi, liesituuletin, jääkaappi, kiuas ja pesukoneet. Kun vakuutuksen kohteena on rakennus, **vakuutettuna on koko rakennus** käsittäen sekä rakenteet ja pinnoitteet ja vakuutuksenottajan omistamat koneet ja laitteet.

3. Vakuutuksenottajat

Pilottiin on hakeutunut huoneistoturvavakuutuksen tilaajaksi useita, varsin erilaisia vuokra-asuntojen omistajia tai niihin hallintasuhteessa olevia, pääosin palveluntuottajia. Tilaajakannassa oli vuoden 2017 lopussa kaikkiaan 1394 erillistä vuokra-asuntoa.

Tilaajat ja vakuutettujen asuntojen määrä:

Auroratalo Oy, 233 kpl
Espoon Diakonia säätiö, 56 kpl
Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö, 111 kpl
Kide-säätiö, 5 kpl
Kriminaalihuollon tukisäätiö, 63 kpl
Luona Oy, 72 kpl
Nauha Ry, 59 kpl
Niiralankulma Oy, 17 kpl
Sininauha Oy, 371 kpl
Suomen Pelastusarmeijan säätiö, 192 kpl
Pirkanmaan Asumispalvelut Oy, 55 kpl
Takaisin Elämään Ry, 2 kpl
Turvalinkki Ry, 32 kpl
Vailla vakinaista asuntoa Ry, 27 kpl
Vantaan Kaupunki, 72 kpl
ViaDia Jyväskylä Ry, 1 kpl
ViaDia Pirkanmaa Ry, 8 kpl
ViaDia Pohjois-Savo Ry, 15 kpl
- Y-Säätiö, 3 kpl

Osa Huoneistoturvavakuutuksen tilaajista on palveluntuottajia, joilla on **asumisen tukipalveluyksikkö**. Vakuutus on tilattu kaikkiin yksikön huoneistoihin. Tilaajakannasta tähän ryhmään kuuluvia toimijoita ovat: Auroratalo Oy, Espoon

Diakoniasäätiö, Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö, Nauha ry, Sininauha Oy, Suomen Pelastusarmeijan säätiö, Vailla Vakinaista Asuntoa ry, Pirkanmaan Asumispalvelut Oy ja Vantaan kaupunki.

Tilaaajaryhmälle on tunnusomaista, että vakuutusturvan tilaajaksi on hakeuduttu pitkäaikaisempaan toimijana. Pääosin omistetaan asunnot, jotka ovat vakuutettuina. Osa ryhmästä on ollut mukana suunnittelemassa vakuutusturvaa ja sen sisältöä. Osa tuottaa Helsingin kaupungille ja Espoon kaupungille tukipalveluita vaikeimmin asutettaville. Vakuutusturvaa on haluttu parantaa vahinkohistorian pohjalta ja riskienhallinnan tehostamiseksi. Samalla on ryhdytty arvioimaan kiinteistöjen ylläpitoon ja hoitoon sekä asuntojen tarkastuksiin liittyviä käytäntöjä.

Toinen ryhmä tilaajista on palveluntuottajia tai tukitahoja, joilla on **välivuokra-asuntoja sijoitettuna hajautetusti laajemmalla alueella**. Tähän ryhmään kuuluvia ovat: Kriminaalihuollon tukisäätiö, Luona Oy, Niiralankulma Oy, Takaisin Elämään Ry, Turvalinkki Ry ja ViaDian paikallisjärjestöt Jyväskylässä, Kuopiossa ja Tampereella.

Tällä ryhmällä on käytössään enimmäkseen toisten omistuksessa olevia välivuokra-asuntoja. Osa tuottaa tukipalveluja kunnalle tai tukityö liittyy määrättyyn hankkeeseen. Uuden vakuutusturvan tuoman riskienhallinnan parantuessa, välivuokra-asuntoja on alettu lisätä. Osa tuottajista kuten Kide-säätiö, Takaisin Elämään ry, ViaDia Pirkanmaa ry ja ViaDia Jyväskylä ry on aloittanut uutena välivuokra-asuttajana vakuutusturvan tuoman riskienhallinnan parannuttua. Vakuutusturva on ollut uuden kokeilun käynnistäjänä.

4. Vahingot ja korvaukset

Vakuutusyhtiö Pirkanmaan LähiTapiolan tarjoamaan huoneistoturvavakuutukseen sisältyy nykyisistä vakuutuksista poiketen uusia elementtiä.

Vakuutuksen ottaa vuokranantaja ja se korvaa vuokranantajalle asunnon kiinteät rakenteet taloyhtiön vastuunjakotaulukon mukaisesti. Vakuutus korvaa asukkaan tai asukkaan vieraiden aiheuttamat tahalliset vahingot rikosilmoitusperusteisesti riippumatta siitä onko vahingonaiheuttaja tiedossa. Lisäksi vakuutukseen sisältyy vastuuvahinko-osio, joka korvaa kolmannelle osapuolelle - kuten taloyhtiön osakkaille ja naapureille - aiheutuneet vahingot.

Vakuutuksen kohteena ovat vakuutuksen ottajan nimetyt omistukseen tai hallintaan kuuluvien huoneistojen kiinteät sisustukset. Vakuutus korvaa äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta vakuutustapahtumasta aiheutuneet suoranaiset esinevahingot. Tyypillisiä korvattavia vahinkoja ovat palovahingot, vuotovahingot, varkaudet, murrot, ilkivalta- sekä rikkoutumisvahingot. Vakuutuksesta korvataan myös tahallinen vahingonteko tai varkaus kiinteille sisustuksille.

Haettaessa näiden perusteella korvausta, on vakuutusyhtiölle toimitettava vahinkoilmoituksen lisäksi jäljennös rikosilmoituksesta. Edellä mainittujen lisäksi vakuutukseen sisältyy vastuuvakuutus, jonka tarkoituksena on vakuutuksen korvauspiiriin kuuluvissa tapauksissa korvata toiselle aiheutuneet henkilö- ja esinevahingot, joista vakuutettu on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.

Pilotin aikana 13.10.2016-31.12.2017 vakuutuskorvausta on haettu 16 eri vahinkoon. Kymmenen (10) ilmoitettua vahinkoa koskee vastuuvakuutusta ja kuusi (6) esinevahinkoa. Pilottihankkeen aikana syntyneisiin vahinkoihin on maksettu korvauksia yhteensä 62 880 €, jolloin keskimääräiseksi korvaukseksi vahinkoa kohti tulee 3 930 € ja huoneistoa kohden 45,10 euroa.

Eniten korvauksia on maksettu vuotovahingoista, käytännössä vesivahingoista, joissa on lauennut kolmetoista (13) vakuutustapahtumaa. Palovahinkoja, joista on maksettu korvauksia, on ollut kolme (3).

LähiTapiola Pirkanmaalle on pilotin aikana kertynyt maksettua vakuutusmaksuja yhteensä 96 131,62 €.

Oheen on koottu esimerkkejä pilotin aikana tapahtuneista tyypillisistä vesi- ja palovahingoista. Kokoelmaan valittujen esimerkkien avulla ei haluta syyllistää ketään, vaan kertoa mahdollisimman avoimesti vahinkoon johtaneista syistä, teknisistä ja inhimillisistä tekijöistä ja vahingon seurauksista. Tavoitteena on tunnistaa toistuvasti vahinkoihin johtavia tilanteita ja prosesseja, jotka voitaisiin ennalta ehkäisevillä toimilla joko kokonaan estää tai vähintään lievittää niiden seurausvaikutuksia.

Esimerkiksi yleisin vesivahinko johtuu nukahtamisesta suihkuhuoneen vesikaivon päälle, mikä voitaisiin useimmissa tapauksissa estää teknisillä ratkaisuilla kuten liikkeeseen reagoivat suihkut tai tuplakaivot tai vesikaivon päälle asennettava, esteettömän vedenkulun takaava kansi.

Palolaitoksen kanssa on kehitetty ennakkohälytys ja viivejärjestelmä, joka toimii esimerkillisenä ennalta ehkäisevänä välineenä, myös taloudelliselta kannalta. Henkilökunnalla on 180 sekuntia aikaa estää hälytyksen siirtyminen pelastuslaitokselle. Palolaitoksen tulo hälytyspaikalle maksaa kiinteistön omistajalle 690 €/kerta.

Haastavimmat tilanteet syntyvät tahalliseksi vahingonteoksi tulkittavasta käyttäytymisestä. Sen välttäminen ei yleensä onnistu teknisillä välineillä. Tarvitaan ihmis - ja asiakaslähtöistä työtettä, yhteydenpitoa, läsnäoloa ja välittämistä asukkaiden arkisista huolista. Tarkastelemme tarkemmin tätä asiaa raportin seuraavassa luvussa.

Vesivahingot

Vahingon aiheuttanut asukas (A) oli löydetty suihkusta nukkumasta ja oli nukahtanut lattiakaivon päälle. Vesi oli tästä syystä noussut kynnyksen yli asunnon puolelle mistä sitä oli valunut myös muihin tiloihin ja asuntoihin. Huoneistoissa oleva irtaimisto myös kärsinyt jonkin verran vahinkoja.

Asukas (B) käynyt suihkussa, ja huomannut, että lattiakaivo ei vedä kunnolla, lopettanut saman tien suihkun käytön, mutta kaivosta oli tulvinut lisää vettä, vesi tulvi olohuoneeseen, makuuhuoneeseen ja tuulikaappiin.

Kolmannessa tapauksessa (C) kiinteistöpalvelu on saapunut paikan päälle ja tilannut korjaus- ja huoltoyhtiön imemään vedet pois käytävältä ja asunnoista. Vedenpoisto toteutetaan yön aikana. Yöllä todetaan, että vesivahinko on ulottunut ainakin seitsemään (7) asuntoon.

Asukas (D) kertoi, että keittiön vesihana oli jäänyt päälle. Lavuaari oli kukkuroillaan pesemättömiä astioita. Asukas oli sammuttanut hanan ja yrittänyt kuivailla lattiaa. Lattialle oli heitetty pyyhkeitä ja lakana, mutta vettä oli silti vielä runsaasti ympärillä. Haettu työntekijöiden kanssa vesi-imuri ja imuroitu lattia ja pyyhitty loppuja vesiä runsaalla rättimäärällä. Vettä ilmeisesti jäi keittiökalusteiden alle, koska sitä lirutteli koko ajan lisää.

Kortteliyökkö hälytetään paikalle ja huomaa käytävällä vettä asunnon edessä. Asunnon ovi oli auki, suihku oli jo sammutettu. Lattiakaivo oli tukittu vaatteilla. Asunnon asukas (E) oli kotona.

Palovahingot

Asunnon haltija (F) oli laittanut puiselle tuolille kynttilän palamaan. Hän oli raivannut kynttilälle tilaa ja kynttilä oli ollut kynttilänjalassa. Asukas oli poistunut huoneesta 2-3 minuutiksi ja palattuaan huoneeseen huoneessa oli tulipalo. Asukas oli yrittänyt sammuttaa jauhesammuttimella paloa siinä onnistumatta.

Liedelle jäänyt kattila aiheuttanut savuvahingon (F). Asunnon ovi jouduttu murtamaan auki.

Työntekijät havahtuivat palohälyttimen ääneen. Tultuaan paikalle he huomasivat pyörätuolissa istuvan asukkaan (G) huoneen oven raossa. Huone oli kauttaaltaan savussa ja savua tuli huoneesta runsaasti käytävälle. Huoneen eteisen katossa oleva sprinkleri oli lauennut. Asukas oli sytyttänyt sytyttimellä eteisen naulakossa oleva kaulaliinan sekä kestopuuvikassin palamaan. Naulakossa olevat vaatteet kytivät tulesa. Asukas vedettiin käytävälle ja palo sammutettiin vaahtosammuttimella. Toisten asukkaiden turvallisuus taattiin rajaamalla heidät

huoneisiinsa sekä sulkemalla käytävän ovi. Tuuletus aloitettiin parvekkeen oven kautta. Palosta aiheutui automaattinen palohälytys ja paikalle saapui palolaitoksen yksikkö, joka sulki sprinklerit sekä hoiti sammutustyöt loppuun.

5. Vahinkoja ehkäisevät toimintamallit

Sininauha Oy, Mäkelänkatu ja Ruusulankatu³

Sininauha Oy:llä on huoneistoturvavakuutuksen piirissä 396 vuokra-asuntoa (tilanne 31.12.2017). Pilotissa on ollut mukana 371 vuokra-asuntoa. Alin vuokra on 316 € kuukaudessa ja ylin 1 180 € kuukaudessa.

Asiakastyö. Kummassakin asumisyksikössä henkilökunta on ollut varsin pitkään, tuntevat asiakkaat pitkältä ajalta. Osaavat havaita jo kaukaa, että nyt on menossa ”huonot päivät”.

Jokaisen talossa asumisesta kiinnostuvan kanssa tehdään alkuhaastattelu. Siinä arvioidaan onko hakija sovelias asumisyksikköön. Meillä on aina kaksi henkilöä työvuorossa, asumis- ja/tai palveluohjaaja. Asuntoihin tehdään säännöllisesti käyntejä, autetaan siivouksessa ja muissa arkisissa asioissa. Lisäksi kummassakin yksikössä on pysyvästi sairaanhoitaja. Tuki on hyvin räätälöityä. Esimerkiksi jos tarvitaan saattaja sairaalassa käyntiä varten, maksamme taksin, ollaan läsnä sairaalassa, mahdollisuuksien mukaan, jos on tarve, saatetaan katkolle tai hoitopaikkaan.

Yksikössä on käytössä DomaCare, asiakashallintajärjestelmä, johon liittyy kirjaamisvalmennus. Jos asiakasta ei ole kirjattu 72 tuntiin eli kolmeen vuorokauteen, hänet yritetään tavoittaa puhelimella ja jos ei se onnistu, mennään etsimään asunnosta. Yritämme panostaa yhteisöllisyyteen. Kerrokokouksiin, päiväkeskuksen hyödyntämiseen, juhlatilaisuuksiin. Koko yksikön kokouksissa on viime aikoina käsitelty asukkaille tehdyn anonyymin kyselyn pohjalta vierailijoita koskevia sääntöjä. Enemmistö haluaa saada yövieraat ja häiriöt kuriin.

Palokuorma. Palokuormaa kertyy yllättävän paljon asuntoihin. Siitäkin huolimatta että, siivotaan, raivataan – jopa ostettu raivauspalveluita. Parin tunnin päästä tilanne on usein samanlainen. Olemme yrittäneet tarjota asukkaille tukea, mutta vastaanottokyky voi olla sen verran alhainen ja tavarat tuovat turvallisuuden tunnetta, ettemme enää ole keksineet keinoja.

Nyt olemme kutsuneet palotarkastajan, joka tekee palotarkastuksen ja arvioi muun muassa palo- ja pelastuslaissa tarkoitettua poistumisturvallisuutta. Antaa lausunnon ja toivomme saavamme tehokkaampia keinoja puuttua hamstraamiseen. Löysimme

³ Kirjoitus perustuu palvelupääällikkö Jari-Juhani Helakorven ja työvalmentaja Sami Niemisen haastatteluun 18.12.2017.

brittilähteistä mielenkiintoisen palokuorman lisääntymistä esittävän huoneistokohtaisen kuvasarjan, jonka aiomme panna seinälle asukkaiden avuksi ja henkilökunnan työkaluksi (kuvasarja liitteessä nro 1).

Palohälytykset. Olemme asumisyksikköjen perustamisesta lähtien tehneet paljon töitä palovahinkojen ennalta ehkäisemiseksi sekä teknisten laitteiden, toimintamallien että henkilökunnan koulutuksen suhteen.

Vuonna 2017 on ollut Mäkelänskadulla 46 palohälytystä. Olemme saaneet määrän yksikön alkuvuosiin verrattuna selvästi vähenemään. Henkilökunnalla on säännöllisesti parin vuoden välein *alkusammutuskoulutus*. Olemme rakentaneet *ennakkopalohälytysjärjestelmän*, jossa savun tai käryn ilmaantuessa päästään kännykkäpiippauksen avulla nopeasti paikalle, arvioidaan tilanne, ryhdytään toimenpiteisiin, aloitetaan tuuletus jne. Taloon on asennettu *monikriteeri-ilmaisimia*, viisaampia palohälyttimiä, jotka reagoivat savuun, lämpöön ja kaasuun.

Yksikkömme sai ensimmäisenä Suomessa käyttöönsä eri puolille taloa sijoitetut *viivelaiteet*, jossa palolaitoksen käynnistämää hälytystä pystytään muissa kuin hätätilanteissa viivyttämään 180 sekuntia. Panostamme teknisiin laitteisiin kuten aktiivihiilisuodatin ja *älykkäät liedet*. Talossa on jo aiemmin ollut käytössä Safira-liedet, joka määrätyn lämpötilan jälkeen katkaisee virran, on yhteydessä tuulettimeen ja ohjaa palopeltejä.

Nyt harkitsemme siirtymistä induktioliesiin. Niissä lieden saa lämpiämään ainoastaan käyttämällä turvallisista, induktiolämpöä johtavia kattiloita. Tärkeäksi välineeksi on myös osoittautunut lieden *sulakkeiden sijoittaminen asuinhuoneistojen ulkopuolelle*. Tapauksissa, jossa asukkaalla aiheutuu ruoanlaitossa toistuvia vaaratilanteita, olemme voineet määräaikaaisesti säädellä sulakkeen käyttöä.

Vesivahingot. Kymmeneen huoneistoon on kokeilutarkoituksessa asennettu kaivon päälle rosterikuppi. Vesi pääsee vapaasti viemäriin, vaikka ihminen istuisi kaivon päällä. Koekäytössä on liiketunnistimilla varustetut automaattisuihkut. Niitä ei pysty teippaamalla peittämään, vaan käyttäjän on oltava suihkussa liikkeessä muuten veden tulo loppuu.

Kaksoiskaivojärjestelmään ei ole kustannussyistä lähdetty, vaan huoneistojen remonttien yhteydessä on parannettu suihkutiloissa muun muassa veden kaatoa. Erityisryhmiä koskevissa ARA:n suunnitteluohjeissa tulisi kohteiden rakentamisvaiheessa asentaa kaksoiskaivot. Koska vesivahinkoja tapahtuu varsin usein, kannattaisi panostaa investointeihin, jotka tuovat säästöä elinkaaren aikana.

Pelastusarmeija, Alppikatu⁴

Alppikadun kaikki 81 vuokra-asuntoa (12 kaksioita) ovat huoneistoturvavakuutuksen

⁴ Osio perustuu Alppikadun asumispalveluyksikön johtaja Antti Martikaisen 31.1.2018 antamiin tietoihin.

piirissä. Halvin vuokra on 423 € kuukaudessa ja kallein 606,97 €/kk. Keskivuokra noin 500 €/kk (+ vesi ja sähkö). Kohteessa ei ole pilotin aikana ollut vahinkoja.

Kaikki talon asukkaat ovat tuen tarpeessa, pääasiassa päihde -ja/tai mielen-terveysongelmaisia. Tukityössä on kolmessa vuorossa 20 ammattilaista, lähihoitajia, sosiaaliohjaajia, työvalmentajia, sairaanhoitaja ja myös talonmies ja toimistosihteeri osallistuvat työtoiminnan organisointiin.

Toiminta-ajatuksen toteuttamiseksi sovellamme mm. yhteisökasvatuksen menetelmiä sekä monimuotoista matalan kynnyksen työtoimintaa. Laadukkaan ja turvallisen työn pohjana toimii työntekijöiden riittävä koulutus ja ammattitaito suhteessa toimenkuvaan, perehdytys yksikön toimintaan niin arjessa kuin kriisiytyneissä ja muissa odottamattomissa tilanteissa.

Perehdyttämisen tukena työntekijöille toimii perehdytyksen tarkistuslista, omavalvonta-suunnitelma, palo- ja pelastussuunnitelma, hyvän kohtelun toimintatapa ohje, asunnottomien asumispalvelukuvaus, ohjeet kirjaamiseen Helsingin asumispalvelu-yksiköissä sekä turvallisuussuunnitelma.

Tilanteita, joissa toiminta ei toteudu asetettujen vaatimusten mukaisesti, selvitetään jäljittämällä aiheutumisen lähtökohta ja pyrkimällä muuttamaan toimintaa siten, että kyseinen poikkeama ei uusiudu.

Asunnoissa on kiinteät turvalaitteet (paloilmaisin ja sprinkleri). Asunnoissa suoritetaan säännöllisesti ennakkoiva tuholaiistorjunta, jonka yhteydessä tarkastellaan myös paloturvallisuuteen ja yleiseen turvallisuuteen liittyviä asioita.

Alppikadun työtoiminnalla on merkittävä rooli siinä, että yksikössä on suhteellisen rauhallinen ilmapiiri. Työtoiminnan ansiosta asukkaat oppivat pitämään paikat paremmassa kunnossa ja huolehtivat niistä paremmin, koska he itse siivoavat yksikön yleisiä tiloja sekä pitävät huolta kiinteistöstä - esimerkiksi ulkotyöt - työtoiminnassa ollessaan. Tästä johtuen asukkaat kenties ilmoittavat henkilökunnalle herkemmin mahdollisista vaaratilanteista kiinteistön suhteen.

Tiivistetysti ilmaistuna asukas kohdataan säännöllisesti, jolloin luottamus henkilökuntaa kohtaa vahvistuu ja voimme paremmin yksilöidä asukkaan tuen tarvetta.

Merkittävänä ennaltaehkäisevänä asiana palovahinkojen ja tarpeettomien palohälytysten suhteen on ollut ennakkohälytys ja viivejärjestelmä. Henkilökunnalla on 180 sekuntia aikaa estää hälytyksen siirtyminen pelastuslaitokselle. Paloilmoitinlaitteen käyttäminen vaatii jatkuvaa henkilökunnan kouluttamista ja opastamista.

Kide-säätiön Toivoa tulevaisuuteen -hankkeen piirissä olevat maahanmuuttajataustaiset, väkivaltaisen radikalisoitumisen vaarassa olevat, 18-29 – vuotiaat, joilla on laillinen oikeus oleskella Suomessa.

Asunnot. Kide-säätiö aloitti välivuokraamisen toukokuussa 2017 ja on välivuokrannut marraskuuhun mennessä yhteensä viisi asuntoa (4 yksiötä ja 1 kaksio) kuudelle nuorelle. Asuntoihin on otettu huoneistoturvavakuutukset. Vahinkoja ei ole tapahtunut. Asunnoista kolme sijaitsee Vantaalla ja kaksi Espoossa. Yksi asunnoista on vuokrattu TA-Yhtymältä, muut yksityishenkilöiltä.

Toivoa tulevaisuuteen -hanke laajenee vuonna 2018. Tavoitteena on, että joulukuussa 2018 Kide-säätiön välivuokraamissa asuinnoissa asuu 25 nuorta.

Välivuokraamisen tavoite. Tavoitteena on sosiaalisen luottamuspääoman vahvistaminen siten, että syrjäytymiskierre katkeaa ja väkivaltaisen radikalisoitumisen riski poistuu. Tärkeimpinä keinoja ovat etsivä työ, asunnottomien pysyvä asuttaminen, pysyvä työllistäminen vapaille työmarkkinoille tai opiskelupaikan järjestäminen sekä olemassa olevaan urheiluseura- tai kulttuuritoimintaan kiinnittyminen.

Vuokralaisten valintaperusteet. Vuokralaiset valitaan asunnon tarpeessa olevista Toivoa tulevaisuuteen -hankkeen nuorista. Useimmat heistä majailevat kavereidensa tai sisarustensa luona, monesti soluasunnoissa. Osa asuu vielä lapsuuden perheessä, mutta välit saattavat olla huonot.

Kaikkien asunnon tarpeessa olevien nuorten sosiaalinen tilanne kartoitetaan ennen asunnon myöntämistä. Kide-säätiö ostaa tämän sosiaalialan ammattilaisen tekemän kartoituksen Luona Oy:ltä.

Kartoituksessa selvitetään nuoren historia, asumistilanne, mahdolliset opinnot, työpaikka, työhistoria sekä toimeentulo. Lisäksi käydään läpi sosiaalinen verkosto, harrastukset, tulevaisuuden toiveet ja erilaisten tukien (sekä taloudellisten että sosiaalisten) tarve. Näiden pohjalta Luonan ammattilainen tekee toimenpide-ehdotukset, joiden mukaan edetään.

Asumiseen tuotettu tuki. Hankkeen työntekijä on saanut luotua luottamukselliset välit nuoriin ja he kääntyvät helposti mieltä askarruttavissa asioissa hänen puoleensa. Asunnon käyttöön ja itsenäiseen asumiseen liittyvää tukea annetaan huomioiden asukkaan yksilölliset tarpeet ja lähtökohdat.

Asukkaiden tuen tarve on ollut kaikilla yksilöllinen. Esimerkkeinä kaksi asukasta, joista toinen asuu itsenäisesti, opiskelee, toimii urheiluvalmentajana ja harjoittelee ja kaikki

⁵ Osio perustuu Kide-säätiön hallintojohtaja Marianne Winterin laatimaan kirjoitukseen.

osa-alueet ovat tasapainossa. Toisella nuorella on vaikeuksia useilla elämän eri osa-alueilla, joka myös näyttäytyy asumisen hallitsemistaidoissa.

Asukkaita on tuettu seuraavissa asioissa:

- Viranomaisasiointi
- Talouden hallinta
- Huonekalujen ostojärjestys (prioriteetit)
- Ruoanlaitto
- Arjen rakentaminen (ns. kalenterin täyttö)
- Ajan hallinta ja järjestelmällisyys
- Opastus asunnon lämmitysasioissa ja ikkunoiden käytöstä (mm. tuulettaminen)
- Siivoaminen ja järjestyksen korostaminen.

Edellä mainitun hankkeen lisäksi Kide-säätiöllä on valmius laajentaa välivuokraus-toimintaa myös muihin kohderyhmiin.

Helsingin Diakonissalaitos, Aurora-talo⁶

”Talo voi olla täynnä työntekijöitä, eikä siellä tapahdu mitään”,
Heli Alkila, Hoiva Oy

Helsingin Diakonissalaitoksen asuntokannasta huoneistoturvavakuutuksen piirissä on Aurora-talo, naisten asumisyksikkö, Alppikulma sekä Espoossa sijaitseva Kuninkaankallion asumisyksikkö. Yhteensä 344 asuntoa.

Henkilöstömitoitus. Moni asia Aurora-talon toimintamallin tämän hetkisistä haasteista palautuu henkilöstömitoituksen historiaan. Alun perin pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman (PAAVO-ohjelman) uudet asumisyksiköt mitoitettiin Helsingin kaupungin kilpailutuksessa nk. SGEI-menettelyssä⁷ eli asunnottomien palvelut katsottiin yleishyödyllisiksi palveluiksi, joiden hinta ja muut ehdot voitiin määritellä julkisen palveluvelvoitteen toteuttamisena. Kaupungin ja palvelutuottajien 15-vuotisen sopimuksen mukaan palveluasumisen henkilöstön määrä mitoitettiin 0.6 kertoimella, tehostettu tukiasuminen 0.4 kertoimella ja tuettu asuminen 0.15 kertoimella.

Korkein hallintaoikeus katsoi kuitenkin kilpailutuksen hankintalain vastaiseksi ja kumosi päätöksen. Uuden kilpailutuksen jälkeen kaikki sopimukset tehtiin nelivuotisinä ja palvelu- ja tehostetun tukiasumisen henkilöstömitoitus piti toteuttaa 0.15-tasoisena. Koska palveluasumisessa olevat 56 asukasta tarvitsevat kuitenkin

⁶ Kirjoitus perustuu Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy:n palvelualuejohtaja Heli Alkilan, Hoiva Oy:n yksikön johtajan Pinja Marjamäen sekä Helsingin Diakonissalaitoksen säätiön kiinteistöjohtaja Teemu Sipilän haastatteluun 20.12.2017.

⁷ SGEI tarkoittaa Services of General Economic Interests eli yleishyödyllisiin palveluihin liittyvää taloudellista toimintaa.

enemmän hoidollista tukea, tarjosimme kaupungille Aurora-talossa 0.3 mitoitusta ja olemme edelleen pitäneet siitä kiinni, vaikka kaupunki on sopimuksessa sitoutunut korvaamaan korkeintaan 0.15 henkilöstömitoituksen.

Työote. Mitoituksesta riippumatta asiakastyö voi silti olla tehotonta. On päästävä pois toimintatavasta, jossa työ keskittyy toimistoon, odottavaan työotteeseen, odotetaan, että jotain tapahtuu ja sitten reagoidaan. Lähdemme siitä, että jokaisella asiakkaalla on oma työntekijä, työote on aktiivinen ja perustuu yksilölliseen sopimukseen, jota toteutetaan yhdessä laaditun palvelusuunnitelman mukaisesti.

Työntekijät ovat *palveluasumisessa* tottuneet hoitotyöhön, pitämään asukkaat ja huoneistot puhtaina ja siisteinä. Aktiivista otetta asukkaaseen päin, päivittäistä asukkaan kanssa toimimista, puututaan riskikohtiin. *Tuettuun asumiseen* hakeutuu helposti työntekijöitä, jotka eivät halua tehdä hoitotyötä. Ajatellaan, että on kyse ohjaamisesta, mutta se jää usein liian yleiselle tasolle. Tuettu asuminen passivoi helposti henkilökuntaa.

Aktiivisuus tarkoittaa käytännössä vuorovaikutusta asukkaan kanssa, läsnäoloa, työn tekemistä asukkaan asunnossa, liikkumista ulos talosta, tehdään yhdessä asioita, toteutetaan sitä, mitä on asiakkaan kanssa yhdessä sovittu. Eräät ovat tuetussa asumisessa varsin itsenäisiä, toiset tarvitsevat hyvinkin intensiivistä tukea.

Asuntojen tarkastus. Asunnoissa seurataan myös fyysistä ympäristöä. Kaikissa asunnoissa käydään vähintään kerran kuukaudessa. Tämä on palotarkastuksen edellyttämä minimi, mutta Aurora-talossa käydään tarpeen mukaan paljon useammin.

Kiinteistönomistajana emme saa lain mukaan normaalioloissa käydä vuokralaisen huoneistossa. Toisaalta oma henkilökunta käy asunnoissa kuukauden välein, jolloin voidaan kiinnittää enemmän huomiota ennalta ehkäiseviin toimenpiteisiin. Olemme laatineet *huoneistotarkastuslistan*, jossa joka käynnillä voidaan rastittaa asiat: onko suihkun kaivojen päällä tavaraa, materiaalin kertymistä... asunnon yleistä kuntoa.

Vahingot. Vesivahingot liittyvät suihkuun ja tiskialtaaseen. Joihinkin suihkuihin olemme jo asentaneet liikkeeseen reagoivia automaattisia katkaisijoita, jotka pysäyttävät veden tulon. Asukkailla, jotka eivät ole tottuneet tiskaamaan, vesi jää helposti valumaan ja aiheuttaa ylivuodon. Omatyöntekijän on sen vuoksi pidettävä huoli asiasta. Asukkaan kanssa tehtävä palvelusuunnitelma ei saa olla yleviä lauseita kuntoutuksesta, vaan ihan puhdasta konkretiaa: asukas ei suostu tiskaamaan, aiheuttaa riskin, tiskataan yhdessä, opitaan homma, asia hoituu...

Ennen huoneistoturvavakuutusta koimme ison sprinkler-vahingon, jolloin suunnittelimme upotettuja suuttimia, mutta se oli liian kallis operaatio. Nyt olemme testanneet muun muassa kosteuden tunnistimia eli mattomuotoista silikonilevyä, joka tunnistaa kosteuden nousun tai vedentulon lattialle. Lähettää viestin esimerkiksi henkilökunnan henkilökohtaisiin hälyttimiin. Rakennustapaohjeidemme mukaan kylpyhuoneen remontin yhteydessä asennetaan tuplakaivot.

Palokuorma. Pahin tapaus, jossa huoneistoa tyhjennettiin kirjaimellisesti kaksi päivää, syntyi hetkessä. Ei vuosien saatossa, vaan jopa yhden yön aikana tavaraa saattaa virrata sisään valtavat määrät. Jääkaapit ratkaisevassa roolissa. Ne tarkistetaan säännöllisesti – voi syttyä tulipalo, aiheuttaa tarpeetonta sähkönkulutusta, on hygieninen asia.

Kaiken kaikkiaan tekniset ratkaisut ovat kuitenkin vaikutuksiltaan rajalliset. Tekniset välineet täytyy yhdistää omatyöntekijän panokseen, luottamuksen rakentamiseen, asukkaan tukeen ja hoitoon, elämänhallinnan vahvistamiseen.

Yhteisön voima. Ulkopuoliset vieraat lisäävät vahinkoriskiä, mutta enemmän on kyse väkivallan uhkasta. Olemme toistuvissa yksilöllisissä tapauksissa käyttäneet vierailurajoitteita – omatyöntekijä käy keskustelun, se kirjataan palvelusuunnitelmaan ja rauhoitetaan hommaa.

Toinen tehokas keino on asukasyhteisön kutsuminen koolle. Kerrotaan ongelma, henkilöstö ei ole löytänyt ratkaisua, mitä tehdään. Ei uskalleta enää olla töissä – mahdoton meno. Aukkaat saa päättää. Yleensä päätös on ollut, että laitetaan vierailurajoite koko taloon, ainoastaan kiltit äidit saavat tulla käymään (eivät ole muutenkaan vieraita!).

Kun päätös on tehty, seuraavana aamuna koko talo on tyhjä! Joukkomieliala toimii, riittävästi porukkaa tekemässä päätökseen, asukkaiden sitoutuminen. Ei syytetä, asukkaiden mietittävä, vetoaminen vahvoin ihmisiin yhteisössä. Kuntoutuksen perustana on se, että luotetaan porukan tervejärkisyyteen.

6. Säädökset ja työryhmät

Lainsäädäntö

Suomessa ei ole vakuutusyhtiöillä laissa säädettyä velvollisuutta myöntää vapaaehtoisia vakuutuksia, kuten kotivakuutusta⁸. Jos vakuutusyhtiö kieltäytyy myöntämästä vakuutusta, kieltäytymisen syy on ilmoitettava kirjallisesti. Kieltäytymisperusteen on oltava lain mukainen. Maksuhäiriömerkintä ei saa olla automaattinen vakuutushakemuksen hylkäysperuste. Jos vakuutuksenottajalla on maksuhäiriömerkintä, vakuutuksen myöntämistä tulee harkita maksuhäiriömerkintöjen sisällön perusteella. Vähäinen maksuhäiriömerkintä ei yleensä ole myöntämisen este. Jos merkintöjen sisällön tai määrän perusteella on ilmeistä, että vakuutuksenhakija tulee jatkossa jättämään vakuutusmaksut maksamatta, voi vakuutusyhtiö kieltäytyä myöntämästä kotivakuutusta.

⁸ Maksuhäiriömerkintöjen vaikutus vakuutus- ja pankkipalveluihin. 12.5.2015. Saara Järvelä. FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta.

Vuokratalojen ja vuokra-asuntojen, talojen omistajien, vuokranantajien ja vuokralaisten vahinkotapahtumia koskevasta säädösmaailmasta keskeisin osa määräytyy huoneenvuokralainsäädännössä, sosiaalihuoltolaissa, pelastuslaissa ja työsopimus- ja työturvallisuuslaeissa sekä näitä lakeja koskevassa oikeuskäytännössä.

Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL) määrätään asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta. Siinä määrätään vuokranantajan kunnossapitovelvollisuudesta (20 §), jollei muusta kunnosta ole sovittu; vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuudesta ja vastuusta asuinhuoneiston vahingoittumisesta (24-25§:t); vuokranantajan oikeudesta päästä asuinhuoneistoon huoneiston kunnan ja hoidon valvomista varten (21 §) ja oikeudesta saada virka-apua, jos tämän mukainen pääsy huoneistoon kielletään (14 §).

Käräjä- ja hovioikeuden tuomioissa on määritelty muun muassa korvausperusteita huoneiston huonon hoidon perusteella tai vahingoittamisesta. Tuorein korkeimman oikeuden ennakkopäätös koskee asunto-osakeyhtiössä asuvan vuokralaisen vahingonkorvausvastuuta ja vuokranantajan huolellisuusvelvoitetta (ks. KKO:2016:33).

Asuinhuoneistojen vuokrausta koskevan lain uudistamistarpeita kartoittaneen lausuntokierroksen yhteydessä on esitetty lakiin parannusehdotuksia: alkukatselmuksen säätäminen pakolliseksi; velvollisuus ilmoittaa kaikki huoneistossa asuvat vuokranantajalle; oikeus päästä huoneistoon kun se on tarpeellista huoneiston kunnan ja hoidon valvomista varten; hoitosopimusta koskevien palvelujen liittäminen osaksi vuokrasopimusta.

Uuden **sosiaalihuoltolain** asumispalveluja koskevassa osassa (21 §-) määritellään muun muassa tavoitteet tuetulle asumiselle (tuki itsenäiseen asumiseen) ja palveluasumiselle (hoito ja huolenpito, toimintakyky, osallisuus ja sosiaalinen kanssakäyminen). Lisäksi säädetään omatyöntekijästä ja läheisverkoston kartoittamisesta.

Pelastuslakiin sisältyy pykälät, joissa tavoitteena on ehkäistä tulipaloja ja muita onnettomuuksia; edistää omatoimista varautumista tulipaloihin ja muihin vaaratilanteisiin; huolehtia poistumisturvallisuudesta (poistumisturvallisuusselvitys) sekä edistää yhteistyötä onnettomuuksien ehkäisemisessä.

Työsopimuslaissa säädetään työnantajan velvollisuudesta huolehtia työturvallisuuden suojelemisesta tapaturmilta ja terveydellisiltä vaaroilta niin kuin työturvallisuuslaissa säädetään. Vastaavasti työntekijän velvollisuutena on käytettävissään olevin keinoin huolehtia omasta ja työpaikalla olevien muiden työntekijöiden turvallisuudesta.

Työturvallisuuslain mukaan työnantajalla on yleinen huolehtimisvelvoite (8§). Sen mukaan työnantajan on suunniteltava, valittava, mitoitettava ja toteutettava työolosuhteiden parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet. Tällöin on mahdollisuuksien mukaan noudatettava seuraavia periaatteita: vaara- ja haittatekijöiden syntyminen estetään; vaara- ja haittatekijät poistetaan tai, jos tämä ei ole mahdollista, ne korvataan

vähemmän vaarallisilla tai vähemmän haitallisilla; yleisesti vaikuttavat työsuojelutoimenpiteet toteutetaan ennen yksilöllisiä; ja tekniikan ja muiden käytettävissä olevien keinojen kehittyminen otetaan huomioon.

Työnantajan on jatkuvasti tarkkailtava työympäristöä, työyhteisön tilaa ja työtapojen turvallisuutta. Turvallisuutta ja terveellisyttä koskevat toimenpiteet otetaan huomioon tarpeellisella tavalla työnantajan organisaation kaikkien osien toiminnassa. On huomioitava väkivallan uhka ja järjestettävä työ ja työolosuhteet siten, että väkivallan uhka ja väkivaltatilanteet ehkäistään mahdollisuuksien mukaan ennakolta.

Laissa säädetään vastaavasti työntekijöiden yleisestä velvollisuudesta (18 §) huolehtia käytettävissä olevin keinoin omasta ja muiden työntekijöiden turvallisuudesta ja terveydestä.

Vakuutusmaksun hyväksyminen valtion tukemien asuntojen vuokrassa

ARA vastasi pilottihankkeen ja nuorisoasuntoliiton kysymykseen huoneistoturvakatuksen vakuutusmaksujen käsittelystä vakuutettavien valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien määrittelyssä (ks. koko kannanotto, liite 3)

”Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen (ARA) mukaan valtion tukemat vuokra-asunnot on tarkoitettu niitä eniten tarvitseville. Aukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

Rajoitusten alaisissa ARA-vuokra-asunnoissa vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaan. Se tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Vakuutuksen piiriin hyväksyttävät huoneistot voivat olla joko ARA- tai vapaarahoitteisia. Huoneistot voivat sijaita hajallaan asuntokannassa tai ne voivat keskittyä esim. yhteen vuokranmääritysyksikköön. ARA-asunnot on rahoitettu joko arava- tai korkotukilainalla.

Kun kyseessä on erityistä tukea asumiseensa tarvitseva ryhmä voi korkotukilainan lisäksi rahoituksena olla myös eri tukiluokkien mukaista erityisryhmille tarkoitettua investointiavustusta. Omakustannusvuokran määrittelyssä tulee vuokran

kohtuullisuuden lisäksi huomioida vuoden 2017 alusta voimaan astuvat säännökset vuokran tasauksesta

Vuokrantasauksessa on huomioitava, että 1.1.2017 alkaen vuokria **ei saa tasata**:

1) omakustannusvuokrasäännösten alaisten ja muiden ARA-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokranmäärityssäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria (sen sijaan vuokranmäärityssäännösten ulkopuolella olevista asunnoista perittävässä vuokrissa kerättyjä varoja voidaan käyttää alentamaan vuokranmäärityssäännöksen piirissä olevien asuntojen vuokria);

2) valtion tukemien normaalien vuokra-asuntojen ja investointiavustuslaissa (1281/2004) tarkoitettujen asuntojen kesken;

- pilottihankkeen tukiasunnot ovat investointiavustuslaissa tarkoitettuja asuntoja, vaikka avustusta ei olisi myönnetty

3) sellaisten investointiavustusta saaneiden kohteiden kesken, joille on myönnetty eri tukiluokkaa oleva avustus (samaa tukiluokkaan kuuluvat asunnot voivat muodostaa oman vuokranmääritysyksikkönsä).

Aralla on mahdollisuus myöntää poikkeamislupa 2. ja 3. kohdassa mainituista kielloista, jos siihen on erityinen syy. Erityinen syy poikkeamisluvan myöntämiseen on esimerkiksi se, että joidenkin kohteiden vuokrat nousisivat kohtuuttoman korkeiksi.

Vakuutuksen piiriin hyväksyttävien huoneistojen sijoittuminen asuntokannassa eri rahoitusmalleihin ja/tai vuokramääritysyksikköihin ei ole vielä tiedossa. ARAn kanta on, että huoneistoturvavakuutuksen kustannus pilottivaiheessa kohdistetaan vakuutuksen piiriin hyväksytyn huoneiston asukkaan vuokraan.

Kyseessä on asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn kehitetty kaksi vuotta kestävä pilottihanke. Todennäköisesti pilottihankkeen kohderyhmä eli tuetun asumisen tarpeessa olevat henkilöt ovat myös asumis- ja toimeentulotuen piirissä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus katsoo, että kyseessä on sosiaalihuoltolain mukainen kunnan vastuulle kuuluva tukiasumisen järjestäminen. Huoneistoturvavakuutus rinnastetaan kotivakuutukseen, jota kohderyhmä ei voi saada esim. luottohäiriömerkintöjen johdosta. Vakuutettujen huoneistojen osalta kustannus kohdennetaan huoneistossa asuvan tuen tarpeessa olevan henkilön vuokraan, joka voidaan huomioida asumistuen ja/tai toimeentulotuen määrän harkinnassa.

Kokeilun onnistumista on syytä arvioida jakson aikana ja sen päättyä asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn lisäksi myös kustannustehokkuuden ja vuokran kohtuullisuuden näkökulmasta. Kuinka paljon vahinkoja realisoitui ja paljonko korvauksia maksettiin suhteessa maksettuihin vakuutusmaksuihin ja perittyihin vuokriin”.

Kannustinloukut ja vakuutusturva

Valtiovarainministeri Petteri Orpo asetti hallituksen syksyn 2016 budjettiriihessä sovitun mukaisesti 19.9.2016 kannustinloukkujen purkamista ja työvoiman liikkuvuuden edistämistä selvittävän työryhmän. Työryhmän tehtäviin kuului tehdä ehdotuksia muun muassa verosuosituksista, sosiaaliturvasta, tulosidonnaisista maksuista, työperäisen liikkumisen edistämisestä mukaan lukien ulosotossa olevien henkilöiden mahdollisuus solmia vuokrasopimuksia, sekä asumisen tukemiseen käytettävien menojen hillitsemisestä selvittäen mm. yleisen asumistuen ja toimeentulotuen asumismenoja koskevat säännökset ja toimintakäytännöt ja niiden yhteensopivuus.

Työryhmään kuuluivat edustajat valtiovarainministeriöstä (pj), valtion taloudellisesta tutkimuskeskuksesta, sosiaali- ja terveysministeriöstä, Kansaneläkelaitoksesta, ympäristöministeriöstä sekä opetus- ja kulttuuriministeriöstä.

”Kannustinryhmän toimeksiannossa yhdeksi ryhmän tehtäväksi on asetettu *työperäisen liikkumisen edistäminen mukaan lukien ulosotossa olevien mahdollisuus solmia vuokrasopimus*. Syyskuun 2016 lopussa Suomen Asiakastieto Oy:n rekisterissä oli 374 200 henkilöä, suurimmat maksuhäiriöisten ikäryhmät olivat 25 - 29 ja 30 - 34 -vuotiaat miehet. Pienituloisuuden ja taloudellisen taitamattomuuden takia nuorten aikuisten riski ajautua asunnottomuuteen on merkittävä.

Kykyn solmia vuokrasopimuksia vaikuttaa olennaisesti vuokranantajan suhtautuminen vuokralaisen taloushistoriaan ja asuttamisen riskeihin: Maksuhäiriömerkintäisiltä voidaan vaatia (kohtuutonta) vuokravakuutta tai sitten vaaditaan kotivakuutusta vuokrasopimuksen ehdoksi. Vakuutuksen puuttuminen lienee ensisijainen este asunnon saannille. Vakuutusyhtiöt eivät anna kotivakuutusta mikäli voivat olettaa, että hakija ei maksaisi vakuutusmaksuja.

Marraskuussa 2016 käynnistettiin pilotti huoneistoturvavakuutuksesta osana asunnottomuusohjelmaa. Alkuvaiheessa vakuutusta tarjotaan sosiaaliin tuettuihin vuokra-asuntoihin (sisältävät tukipalveluita). Hankkeeseen mukaan lähteneillä vuokra-asuntotarjoajilla. Vuokranantaja ottaa vakuutuksen, ja vakuutusmaksu, 95,70 euroa/vuosi, sisältyy pilotissa asunnon vuokraan. Joulukuussa vakuutus oli jo 1 200 asunnossa (asuntoja oli vuoden 2017 lopussa 1 394 - PF) , ja määrää on tarkoitus kasvattaa vähintään 2 000 asuntoon, jotta vakuuskanta olisi riittävän laaja.

Osana perustoimeentulotukea on kunnittain sosiaalivirastoista vaihtelevasti voinut saada vuokravakuuden. Perustoimeentulotuen ja vuokravakuuksien siirtyessä KELAlle siirtymäkauden jälkeen 1.3.2017 vuokravakuuksien myöntämisen käytäntö yhtenäistyy. Tämä johtanee siihen, että koko maassa voi saada 2-3 kk vuokraa vastaavan vuokravakuuden perustoimeentulon osana.

Lisäksi vuokrarästit voivat estää asunnon saantia tai johtaa hädään. Osa kaupungeista myöntää vuokrarästeihin liittyen ennaltaehkäisevää toimeentulotukea myös jatkossa. Lisäksi on käynnistetty hanke, jossa Takuusäätiön sosiaalisten

pienlainojen käyttöä laajennettaisiin vuokratien osalta”.

Maksuhäiriömerkinnät ja vakuutusturva

Oikeusministeriö vastasi kansanedustaja Anne Louhelaisen (ps) kirjalliseen kysymykseen, jossa tiedusteltiin mihin toimiin hallitus ryhtyy helpottaakseen luottotiedottomien henkilöiden asunnonsaantia ja ehkäistäkseen talousongelmissa olevien kotitalouksien asunnon menetyksiä.

Vastauksen mukaan ”hallitus on jatkanut työtä asunnottomuuden vähentämiseksi. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelma 2016 – 2019 (Valtioneuvoston periaatepäätös 9.6.2016) pitää sisällään muun muassa 2 500 uuden asunnon tai asuntopaikan osoittamisen asunnottomille tai asunnottomuuden riskiryhmille.

Ohjelmaan sisältyvillä toimenpiteillä pyritään myös uudistamaan asunnottomuuden hoitamiseen liittyvää palvelujärjestelmää asiakaslähtöisemmäksi ja ennaltaehkäisevämmäksi. Yhteistyössä kaupunkien ja eri järjestöjen kanssa selvitetään sosiaalisen pienlainan tarve ja käyttömahdollisuudet asumisen turvaamisessa.

Kysymyksessä on tuotu esille erityisesti se, että vakuutusyhtiöt eivät myönnä maksuhäiriömerkinnän saaneille henkilöille kotivakuutusta, mikä hankaloittaa vuokra-asunnon saamista. Vakuutuslain (543/1994) kokonaistarkastelussa vuonna 2009 päädyttiin siihen, että vakuutuksenantajilla tulee olla jatkossakin oikeus evätä vakuutus silloin, kun epäämiselle on asianmukainen, hyväksyttävä peruste. Hylkäysperusteen on oltava lain ja hyvän vakuutustavan mukainen. Lain perustelujen mukaan hyväksyttävää ei ole hylätä vakuutushakemusta pelkästään luottotietorekisterissä olevan maksuhäiriömerkinnän vuoksi (HE 63/2009 vp, s. 18).

Maksuhäiriömerkintä voi kuitenkin olla hyväksyttävä syy kieltäytyä vakuutuksen myöntämisestä, jos sen perusteella voidaan objektiivisesti arvioida, että asiakas tulee vastaisuudessaakin laiminlyömään vakuutusmaksun suorittamisen.

Vakuutusten saamisen merkitys asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä on otettu huomioon ympäristöministeriön ja erään vakuutusyhtiön yhteisessä pilottihankkeessa, jossa on kehitetty vuokranantajille tarjottava uusi vakuutustuote, huoneistoturvavakuutus. Huoneistoturvavakuutusta myönnettäessä vuokralaisen maksuhäiriömerkinnöillä ei ole merkitystä. Vakuutusta kokeillaan kahden vuoden ajan yleishyödyllisten vuokranantajien ja palveluntuottajien tukiasunnoissa ja siitä on tarkoitus tehdä yleisesti myynnissä oleva tuote.

Huoli maksuhäiriömerkinnän saaneen henkilön asemasta vakuutusta haettaessa ja vuokrasopimusta solmittaessa on kuitenkin edelleen aiheellinen ja oikeusministeriö selvittää muitakin keinoja vakuutuksen saamiseen liittyvien epäkohtien korjaamiseksi”.

7. Yhteenveto, johtopäätökset ja suositukset

Tarve vakuutusturvan kehittämiseen lähti alun perin liikkeelle asunnottomuuden ennalta ehkäisemiseksi. Kasvava joukko maksuhäiriömerkintäisiä, usein nuoria ihmisiä ei saanut merkinnän takia kotivakuutusta eikä sen seurauksena ollut käytännössä oikeutettu solmimaan vuokrasopimuksia. Eduskunta oli jo aiemmin, vakuutuslainsäädännön yhteydessä hylännyt mallin, jossa kotivakuutuksen ottaminen olisi kirjattu lakiin esimerkiksi lakisääteisen liikennevakuutuksen kaltaisena tuotteena.

Aloitimme ratkaisun etsimisen tapaamalla muun muassa finanssivalvonnan, meklarikunnan ja vuokramarkkinoiden asiantuntijoita. Osoittautui, että kyse oli vielä laajemmasta haasteesta. Tarjolla olleet kotivakuutukset jättivät keskeisiä vuokra-asumiseen liittyviä riskejä kattamatta. Loppujen lopuksi tiemme johti syksyllä 2016 yhteen Tampereella sijaitsevan LähiTapiola Pirkanmaa Oy:n kanssa. Yhtiö oli kehittänyt tuotteen, joka mullisti vallitsevan ajattelun.

Huoneistoturvavakuutuksen ottaa vuokralaisen sijasta *vuokranantaja huoneistoon*, jossa vuokralainen asuu. Vakuutuksen kohteena on asuinhuoneiston kiinteät sisustukset. Niillä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiössä voimassa olevan vastuujakotaulukon mukaisesti osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla olevaa omaisuutta kuten lattiaparketteja ja tapetteja sekä huoneistossa tehtyjä sisustus- ja parannustöitä. Niihin luetaan myös lavuaarin, jääkaapin, WC-istuimen, hanat, pyykin- sekä astianpesukoneet.

Vakuutuksesta korvataan myös *tahallinen* vahingonteko, mikä voi lisätä merkittävästi vuokranantajien halukkuutta asuntonsa vuokraamiseen. Vastuuvakuutuksen ehtoja parannettiin siten, että vakuutuksesta korvataan 100 000 euroon asti sellaiset toiselle aiheutetut henkilö- ja esinevahingot, joista vakuutettu on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa. Tunnetuin esimerkki, joka myös tässä pilotissa toteutui, on suihkussa tai tiskialtaassa syntyvä vesivuoto, joka leviää ko. asuinhuoneistoa laajemmalle, läpäisten pahimmillaan koko kiinteistön.

Uusi tuote sai kiinnostuneen vastaanoton. Kokonaisuudessaan hieman yli vuoden kestäneeseen (13.10.2016-31.12.2017) pilottiin on osallistunut 19 yhteisöä, joiden omistuksessa tai välivuokrauksessa on 1 392 tuetun asumisen piirissä olevaa valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Yksityisiltä vuokranantajilta tuli paljon kyselyjä, mutta vakuutusyhtiön kanssa sovittiin, että ensimmäisessä vaiheessa testataan vahinkoherkkyyttä ja kustannus- ja korvausseurauksia vuokra-asuntokannassa, joka on erikoistunut asunnottomien ja muiden vaikeammassa tilanteessa olevien ihmisten asuttamiseen.

Raportissa on arvioitu pilotin tuloksia asiakastyön, teknisten järjestelmien, säädösten uudistamisen, kustannusten sekä hankkeessa valitun yhteistyömallin näkökulmasta.

1. Tärkeimpänä yksittäisenä tekijänä nousee esiin **henkilökohtainen ja yhteisöllinen asiakastyö**. Huoneistoturvavakuutus on tarkoitettu tukemaan asiakasta/vuokralaista onnistumaan asumisessa ja hallitsemaan vuokranantajan riskejä. Tekniset laitteet ja ohjausjärjestelmät palvelevat tarkoitustaan vain, jos asukkaat hyväksyvät ja ymmärtävät niiden käyttötarkoituksen ja että henkilökunta osaa käyttää ja kehittää teknisiä ratkaisuja asiakkaiden eduksi. Parhaat tulokset asiakastyössä näytetään saavutettavan ihmisarvon kunnioitukseen, vuorovaikutukseen ja läsnäoloon perustuvalla työotteella.
2. Pilotissa mukana olevissa omistajayhteisöissä on viime vuosina investoitu merkittävästi vahinkoja ennalta ehkäiseviin teknisiin laitteisiin ja ohjausjärjestelmiin. On panostettu ennakkovalmentautumiseen ja koulutukseen, ennakkohälytys- ja viivejärjestelmiin, hälytyslaitteisiin, liesiin, sulakejärjestelmiin, vesivuotoihin reagoiviin pintoihin ja automaattisuihkuihin. Tulosten hyödyntämiseksi ja kokemusten levittämiseksi olisi perusteltua **käynnistää vakuutusyhtiöiden, vuokratulo-omistajien, Tekes:n, ARA:n ja Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitoksen yhteistyönä pitkäjänteisempi tuotekehitysprojekti**. Sen ydintavoitteena olisi yhdistää käyttäjätieto entistä tehokkaammin vahinkoja ehkäiseviin teknisiin ja toiminnallisiin ratkaisuihin.
3. Pilotin aikana käydyissä lukuisissa keskusteluissa havaittiin vanha tosiasia, että erityisryhmien asumiseen tarkoitettut muutokset tulevat usein paljon kalliimmiksi jos ne joudutaan tekemään olemassa olevaan rakennukseen jälkikäteen korjaustoimenpiteenä verrattuna siihen, että **tekninen ratkaisu toteutetaan uudisrakentamisvaiheessa tai sen toteuttamiseen varaudutaan LVIS-suunnitelmissa**. Erityisesti tämä koskee suihkutiloihin asennettavaa kaksoiskaivojärjestelmää, joka olisi tehokas keino ylivuotojen ehkäisemiseksi. Ehdotamme, että ARA arvioi onko tämä näkökohta riittävästi otettu huomioon valtion tukeman asuntotuotannon rakentamisen ohjeistuksessa.
4. Voidaan arvioida, että pilotin aikana aiheutuneet **vahinkokustannukset ovat varsin kohtuulliset** suhteessa hankkeessa mukana olleeseen laajaan asuntokantaan ja tuen kannalta vaatimaan asukasryhmään. Pilotin aikana vakuutuskorvausta on haettu 16 eri vahinkoon ja niistä on maksettu korvauksia yhteensä 62 880 €. Keskimääräiseksi korvaukseksi vahinkoa kohti tulee 3 930 € ja huoneistoa kohden 45,10 euroa. Kymmenen (10) ilmoitettua vahinkoa koskee vastuuvakuutus ja kuusi (6) esinevahinkoa. Eniten korvauksia on maksettu vuotovahingoista, käytännössä vesivahingoista, joissa on lauennut kolmetoista (13) vakuutustapahtumaa. Palovahinkoja, joista on maksettu korvauksia, on ollut kolme (3). LähiTapiola Pirkanmaalle on pilotin aikana kertynyt maksettuja vakuutusmaksuja yhteensä 96 131,62 €.
5. Pilotti on osoittanut, että **julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin yhteistyö voi synnyttää merkittäviä tuloksia** yhteiskunnallisesti polttavissa ongelmissa.

Onnistunut yhteistyö edellyttää mukana olevien tahojen erilaisten intressien, roolien ja osaamisen aitoa hyödyntämistä kokonaisuuden eduksi. Ympäristöministeriö on toiminut aloitteentekijänä ja osarahoittajana ja ARA on edistänyt tuotteen läpimurtoa hyväksymällä kohtuulliset vakuusmaksut osaksi vuokraa. Vakuutusyhtiö on ottanut ongelmanratkaisijana aktiivisen roolin, kantanut taloudellisen riskin ja hyödyntänyt syntynyttä julkisuutta ja verkostoja uuden kaupallisen tuotteen markkinoinnissa. Kolmannen sektorin vuokratalo-omistajat ja palvelutuottajat ovat saaneet asunnottomuuden vastaisessa työssä käyttöönsä uuden välineen, jonka avulla voidaan jakaa syntyvät kustannukset ja riskit laajemmin kannettaviksi.

Liitteet

Palokuorman arviointi (liite 1)

Brittien palo- ja pelastusviranomaiset ovat ottaneet käyttöön samaa huoneistoa eri ajankohtina esittävän kuvasarjan arvioidakseen huoneiston palokuormaa. Kuvasarjat voidaan tehdä eniten käytössä olevista tiloista: keittiöstä, eteisestä, olohuoneesta.

Clutter Image Rating: Living Room

Please select the photo below that most accurately reflects the amount of clutter in your room.



Kriittinen kuorma alkaa kertyä kuvissa 5-9. Kuvasarja on havainnollinen ilmiötä illustroiva väline, joka parhaimmillaan voi auttaa sekä talon asukkaita, henkilökuntaa että viranomaisia ryhtymään riittävän ajoissa toimenpiteisiin.

Huoneistoturvakuuutus 1.1.2018 (liite 2)

Huoneistoturva



Ana Paavilainen

2017

TURVAA OMISTAJALLE



Huoneistoturvavakuutus on

- vuokranantajalle suunniteltu, voi olla joko kiinteistön omistaja tai osakkeen omistaja
- esinevakuutus, joka turvaa vakuutuksenottajaa huoneistolle ja rakennukselle aiheutuvien vahinkojen varalta.
- toissijainen, ensisijaisesti korvataan vuokralaisen kotivakuutuksesta tai kiinteistövakuutuksesta



VAKUUTUKSEN KOHTEENA RAKENNUS

Vakuutettu omaisuus

Kun vakuutuksen kohteena on rakennus, vakuutettuna on koko rakennus käsittien sekä rakenteet että pinnat ja vakuutuksenottajan omistamat koneet ja laitteet.

Vakuutuksenottajan omistama, vakuutuspaikassa olevaa irtaimistoa voi sisällyä korvattavan vahingon määrään enintään 10 % vakuutusmäärästä.

Korvattavat vahingot

Vakuutuksesta korvataan äkilliset ja ennalta arvaamattomat suoraanaiset esinevahingot, joista vuokralainen on korvausvastuussa ja joita vuokralaisen oma vakuutus ei korvaa.



VAKUUTUKSEN KOHTEENA HUONEISTON KIIINTEÄT SISUTUKSET

Vakuutettu omaisuus

Kun vakuutuksen kohteena on huoneiston kiinteät sisutukset, vakuutettuna on Asunto-osakeyhtiölaissa osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla oleva omaisuus, esimerkiksi lattia- ja seinäpinnoitteet, kiinteät keittiö- ja WC kalusteet mukaan lukien vakuutuksenottajan omistama liesi, liesituuletin, jääkaappi, kiuas ja pesukoneet.

Vakuutuksenottajan omistamaa, vakuutuspaikassa olevaa irtaimistoa voi sisällyä korvattavan vahingon määrään enintään 10 % vakuutusmäärästä.

Korvattavat vahingot

1. Vakuutuksesta korvataan äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot, joita vuokralaisen oma vakuutus ei korvaa.
2. Kiinteistövakuutuksesta korvattavan vahingon yhteydessä korvataan huoneiston kiinteille sisutuksille se osa kustannuksista, joita ei korvata kiinteistövakuutuksesta siksi, että laatuus on ennen vahinkoa ollut kiinteistön alkuperäistä tasoa kalliimpi.
3. Jos vakuutuskirjalle on merkitty, vakuutuksesta korvataan myös tahallisesti aiheutettu vahinko silloin, kun vahingonteko on yksittäinen ja äkillinen tapahtuma, josta on tehty rikouluus.



ESIMERKKEJÄ, VASTUUVAHINGOT

Vahinkoesimerkki	Rakenne	Huoneiston kiinteät sisutukset
Vuokralainen sammuu baari-illan jälkeen suihkun lattialaivan päälle aiheuttaen vesivahingon oman huoneiston lattialle, rakennuksen rakenteille ja alakerran huoneistolle.	Korvaa, jos vuokralaisella ei ole omaa vastuuvakuutusta.	Korvaa huoneiston pintamateriaalit, jos vuokralaisen vastuuvakuutus ei korvaa. Ei korvaa rakenteita.
Muuttotarkastuksen yhteydessä huomataan, että huoneisto on kunnossa, seinät ja lattiat läistä pestyneet mustiksi ja seinissä on lovenoja.	Ei korvaa, koska kyse on rajoitusehdon mukaisista vähitellen aiheutuneista vahingoista.	Ei korvaa. Myöskään laaja turva ei korvaa, koska eivät ole aiheutuneet yksittäisestä ja äkillisestä tapauksesta.
Vuokralainen saa ravokohutuksen. Tappelun ja muun metelin äänet kantautuvat naapurin. Naapurit hälyttävät poliisit paikalle. Käynnin yhteydessä todetaan mm, että vuokralainen on rikkonut WC- kalusteet.	Korvaa, jos WC – kalusteet ovat rikkoutuneet tappelun seurauksena. Ei korvaa, jos on ollut tarkoituksena rikkoa ne. omaisuutta.	Korvaa, jos WC – kalusteet ovat rikkoutuneet tappelun seurauksena. Ei korvaa, jos on ollut tarkoituksena rikkoa ne. omaisuutta. Laajennettu korvaa molemmissa tapauksissa.



HINTAESIMERKKI

	Vakuutus-määrä	Omazastus	Makou
Rakennus	100 000	1000	30 € / huoneisto
Huoneiston kiinteät sisustukset	10 000	500	80 €
Huoneiston kiinteät sisustukset, laaja vakuutus	10000	500	89 €

Tilastotietoa asunnoista:

http://www.stat.fi/til/asm/2015/01/asm_2015_01_2016-10-17_xr_001_8.html



ESIMERKKEJÄ

Vahinkoesimerkkiä	Huoneistoturvavakuutus - Rakennus	Huoneistoturvavakuutus - Kiinteät sisustukset
Huoneistossa syttäv tulipalo sähkökabelissa olevan vian vuoksi. Palo leviää keittiön kaapiston ja kukaan keittiö kääri savu- ja rakuohensija. Kallio pirttimateriaalit, kaapitot sekä kodinkoneet on suuittava.	Ei korvaa. Vuokralaisella ei ole vastuuta tapahtuneeseen.	Korvaa. Kiinteistön tilaaman remonttifirman mukaan lisäkorvaus näistä töistä verrattuna rakennuksen yleiseen tasoon nähden on 9000 euroa. Muu osuus korvataan kiinteistövakuutuksesta. Huoneistoturvavakuutuksesta korvattava määrä on 9000 euroa vähennettynä omavastuulla.
Vakuutusvakuutus oli keittänyt jokuun vuosi sitten kattavan keittiöremontin. Sekä kaapin, taulujen että lattian pirttimateriaalit olivat ennen paloa huomattavasti rakennuksen yleistä tasoa korkeampi.	Korvaa.	Korvataan huoneiston kiinteille sisustuksille aiheutuneet vahingot siltä osin kuin niitä ei korvata kiinteistövakuutuksesta, jos vuokralaisella ei ole omaa vakuutusta.
Kotitalon päättökki vuokralaisen heittäa palavan tupakan singospentteille ja lähelle vian vuoksi. Pöytä leimahtaa tulokse tuleen ja sytyttää tulokse. Vuokralaisen katsotaan olevan vastuussa vahingosta, mutta ei kuitenkaan katsota paloa tahallaan sytytettyksi.		



ARA:n kannanotto vuokran määräytystä vakuutettavissa huoneistoissa (liite 3)

Asunnottomuuden ennaltaehkäisy – pilotti huoneistoturvavakuutuksesta Vuokran määrittäminen vakuutettavissa huoneistoissa

Tavoitteena asunnottomuuden vähentäminen

Juha Sipilän hallituksen ohjelman mukaan asunnottomuuden vähentämisessä painopiste siirtyy **ennaltaehkäisyyn**. Hallituksen hyväksymän asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmassa ehdotetaan useita toimenpiteitä talousvaikeuksissa olevien kotitalouksien asunnon menettämisen ehkäisemiseksi ja luottotietonsa menettäneiden asunnon saannin helpottamiseksi.

Henkilöt, joilla on asuntoon ja asumiseen liittyviä maksuhäiriömerkintöjä, kuuluvat kaikkein vaikeimmin asutettavien ryhmään. Erityisen vaikeassa asemassa ovat muun muassa mielenterveyskuntoutujat, asunnottomana vankilasta vapautuvat, vuokravelkaantumisen tai häiriökäyttäytymisen vuoksi asuntonsa menettäneet ja turvapaikanhakijat.

Useat vuokranantajat edellyttävät vuokralaiselta kotivakuutusta erityisesti siihen kuuluvan vastuuvakuutuksen vuoksi. Suomen Asiakastieto Oy:n tilaston mukaan maksuhäiriöisten määrä oli vuonna 2015 noin 367.000 henkilöä. Vakuutusyhtiöllä ei ole velvollisuutta myöntää kotivakuutusta henkilölle, jolla on toistuvia maksuhäiriömerkintöjä.

Huoneistoturvakatuutus osana asunnottomuuden ennaltaehkäisyä

LähiTapiola Pirkanmaa on kehittänyt uuden huoneistoturvakatuutuksen vuokranantajille. Huoneistoturvakatuutus on luotu auttamaan **ennaltaehkäisevästi** luottotietonsa menettäneitä henkilöitä.

Pilotihanke pyrkii parempaan riskienhallintaan **erityisryhmille**, joiden asuttaminen on hankalaa vaikean asumishistorian, häätöjen, rikostaustan tai muiden leimaavien rasitteiden vuoksi.

Vakuutusta kokeillaan kahden vuoden ajan (2017 -2018) runsaassa 2000 yleishyödyllisten vuokranantajien ja palvelutuottajien omistamassa **tukiasunnossa**. Vakuutuksen ottaa kiinteistön omistaja tai vuokranantaja. Vakuutus korvaa esimerkiksi asunnon kiinteille sisustuksille aiheutetut ilkeivaltavahingot sekä kolmannelle osapuolelle aiheutetut tuottamukselliset vahingot. Asuinhuoneiston kiinteillä sisustuksilla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiöissä voimassa olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti huoneiston (osakkeen) omistajan kunnossapitovastuulla olevaa omaisuutta, esimerkiksi lattiaparkettia ja tapetteja, sekä huoneistossa tehtyjä sisustus- ja parannustöitä. Huoneistoturvakatuutus huomioi kiinteisiin sisustuksiin myös lavuaarin, jääkaapin, WC-istuimen, hanan, pyykin- sekä astianpesukoneen.

Kiinteistön omistajat tai vuokranantajat hakeutuvat erillisellä lomakkeella huoneistoturvakatuutuksen ottajaksi. Hakemukset käsittelee ja hyväksyy vakuutushankkeen selvitystyön tehnyt ympäristöministeriön vakuutuspiilotiksi nimetty Pekka Matilainen (ViaDiar) sekä yhteyspäällikköt Kari Johanson ja Matti Leijo (LähiTapiola Pirkanmaa). Ympäristöministeriö on mukana tarkastelussa. Hakeutumislomakkeella ilmoitetaan vakuutuksenottaja yhteystietoineen, huoneistojen lukumäärä, vakuutettavien huoneistojen osoiteluettelo ja mitä tukea asumiseen tuotetaan.

Tukiasumisen järjestäminen, perus-, täydentävä- ja ehkäisevä toimeentulotuki

Sosiaalihuoltolain nojalla **kunnan** on huolehdittava. mm. asumispalvelujen järjestämisestä. Asumispalveluilla tarkoitetaan palvelu- ja **tukiasumisen** järjestämistä. Asumispalveluja annetaan henkilölle, joka erityisestä syystä tarvitsee apua tai tukea asunnon tai asumisensa järjestämisessä.

Toimeentulotuki on sosiaalihuoltoon kuuluva viimesijainen taloudellinen tuki, jonka tarkoituksena on turvata henkilön ja perheen toimeentulo ja edistää itsenäistä selviytymistä. Toimeentulotuen avulla turvataan henkilön ja perheen ihmisarvoisen elämän kannalta vähintään välttämätön toimeentulo.

Perusosan lisäksi perustoimeentulotukea annetaan tarpeellisen suuruisiin asumismenoihin, kuten vuokraan tai vastikkeeseen, vesimaksuun, lämmitykseen, sähkölaskuun ja kotivakuutusmaksuun. Myönnettävän toimeentulotuen määrää harkittaessa otetaan

asiakkaan tulot ja varat huomioon ensin perustoimeentulotukea määrättäessä. Täydentävään toimeentulotukeen sisältyvät erityismenot, joita ovat esim. ylimääräiset asumismenot.

Kunnat myöntävät lisäksi ehkäisevää toimeentulotukea, jonka perusteista kunnat päättävät itse. Ehkäisevän toimeentulotuen tarkoituksena on edistää henkilön ja perheen omatoimista suoriutumista ja ehkäistä syrjäytymistä. Ehkäisevää toimeentulotukea voidaan myöntää esimerkiksi ylivelkaantumisesta tai taloudellisen tilanteen äkillisestä heikentymisestä aiheutuvien vaikeuksien lieventämiseksi.

Sosiaaliviranomaisen tulkinnan mukaan toimeentulotukea ei voida myöntää asiakkaan tietämättä tiettyyn asuntoon vaan tuki myönnetään aina henkilölle. Perustoimeentulotuen ja vuokravakuuden (maksusitoumus) myöntäminen siirtyvät Kelalle vuoden 2017 alusta.

Huoneistoturvavakuutusmenot rajoitusten alaisissa ARA-kohteissa, joiden vuokra määritellään omakustannusperiaatteella

Valtion tukemat vuokra-asunnot on tarkoitettu niitä eniten tarvitseville. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnotarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

Rajoitusten alaisissa ARA-vuokra-asunnoissa vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaan. Se tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Vakuutuksen piiriin hyväksyttävät huoneistot voivat olla joko ARA- tai vapaarahoitteisia. Huoneistot voivat sijaita hajallaan asuntokannassa tai ne voivat keskittyä esim. yhteen vuokranmääritysyksikköön. ARA-asunnot on rahoitettu joko arava- tai korkotukilainalla. Kun kyseessä on erityistä tukea asumiseensa tarvitseva ryhmä voi korkotukilainan lisäksi rahoituksena olla myös eri tukiluokkien mukaista erityisryhmille tarkoitettua investointiavustusta. Omakustannusvuokran määrittämisessä tulee vuokran kohtuullisuuden lisäksi huomioida vuoden 2017 alusta voimaan astuvat säännökset vuokran tasauksesta.

Vuokrantasauksessa on huomioitava, että 1.1.2017 alkaen vuokria ei saa tasata:

1) omakustannusvuokrasäännösten alaisten ja muiden ARA-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokranmäärityssäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria (sen sijaan vuokranmäärityssäännösten ulkopuolella olevista asunnoista perittävässä vuokrissa kerättyjä varoja voidaan käyttää alentamaan vuokranmäärityssäännöksen piirissä olevien asuntojen vuokria);

2) valtion tukemien normaalien vuokra-asuntojen ja **investointiavustuslaissa (1281/2004) tarkoitettujen** asuntojen kesken;

- pilottihankkeen tukiasunnot ovat investointiavustuslaissa tarkoitettuja asuntoja, vaikka avustusta ei olisi myönnetty

3) sellaisten investointiavustusta saaneiden kohteiden kesken, joille on myönnetty eri tukiluokkaa oleva avustus (samaa tukiluokkaa kuuluvat asunnot voivat muodostaa oman vuokranmääritysyksikkönsä).

Aralla on mahdollisuus myöntää poikkeamislupa 2. ja 3. kohdassa mainituista kielloista, jos siihen on erityinen syy. Erityinen syy poikkeamisluvan myöntämiseen on esimerkiksi se, että joidenkin kohteiden vuokrat nousisivat kohtuuttoman korkeiksi.

Vakuutuksen piiriin hyväksyttävien huoneistojen sijoittuminen asuntokannassa eri rahoitusmalleihin ja/tai vuokramääritysyksikköihin ei ole vielä tiedossa. ARAn kanta on, että huoneistoturvavakuutuksen kustannus pilottivaiheessa kohdistetaan vakuutuksen piiriin hyväksytyn huoneiston asukkaan vuokraan.

Kyseessä on asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn kehitetty kaksi vuotta kestävä pilottihanke. Todennäköisesti pilottihankkeen kohderyhmä eli tuetun asumisen tarpeessa olevat henkilöt ovat myös asumis- ja toimeentulotuen piirissä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus katsoo, että kyseessä on sosiaalihuoltolain mukainen kunnan vastuulle kuuluva tukiasumisen järjestäminen. Huoneistoturvavakuutus rinnastetaan kotivakuutukseen, jota kohderyhmä ei voi saada esim. luottohäiriömerkintöjen johdosta. Vakuutettujen huoneistojen osalta kustannus kohdennetaan huoneistossa asuvan tuen tarpeessa olevan henkilön vuokraan, joka voidaan huomioida asumistuen ja/tai toimeentulotuen määrän harkinnassa.

Arviointi pilottikokeilun onnistumisesta

Kokeilun onnistumista on syytä arvioida jakson aikana ja sen päättyä asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn lisäksi myös kustannustehokkuuden ja vuokran kohtuullisuuden näkökulmasta. Kuinka paljon vahinkoja realisoitui ja paljonko korvauksia maksettiin suhteessa maksettuihin vakuutusmaksuihin ja perittyihin vuokriin.