

Vuokra-asuntovälittäjästä kiinteistöalan moniosaajaksi

Jyväskylän Kiinteistömestarit aloitti vuonna 1995 vuokravälitys-toimistona.

Teksti: Kari Ruuska
Kuvat: Helena Hirvonen

Anne Tenhusen perustama Jyväskylän Kiinteistömestarit aloitti vuonna 1995 vuokravälitystoimistona, mutta laajeni nopeasti monipuoliseksi kiinteistö- ja välitysalan osaajaksi.

Vuokra-asuntojen rinnalla välitettiin omistusasuntoja jo vuoden päästä perustamisesta. Annen mies **Riku Tenhunen** toi isännöinnin merkittäväksi osaksi yrityksen toimintaa.

Kiinteistömestarit toimii yläkaupungilla, Kauppakadulla katutasossa, jonne asiakkaiden on helppo poiketa.

– 90-luvulla Jyväskylässä oli vain muutama vuokravälitystoimisto. Jo vuosi aloituksesta toimintamme laajeni kiinteistönvälitykseen ja isännöintiin, Anne Tenhunen yrityksen historiaa kuvailee. Itse hän on suorittanut Ylemmän kiinteistönvälittäjän, YKV-, LKV- ja LVV-tutkinnot.

– Alussa välityspalkkion maksoi vuokralainen. Nykyisin sen maksaa toimeksiantaja eli pääsääntöisesti vuokranantaja. Oli melkoinen työ saada vuokranantajat ymmärtämään, että emme voi esitellä ja välittää heidän asuntojaan, mikäli meillä ei ole toimeksiantoa. Nykyään asiakkaat tekevät sen automaattisesti ja haluavat palvelua vastineeksi.

Anne Tenhunen näkee vuokra-asumisessa sekä hyviä että huonoja puolia.

– Vuokralle, jopa uuteen asuntoon pääsee pienellä rahalla. Jos joutuu vaihtamaan paikkunutta, pääsee kuukauden irtisanomisajalla lähtemään.

– Vuokra-asunto on hyvä ratkaisu tiedettäessä asuminen olevan väliaikaista työ- tai elämäntilanteen takia. Jos ei halua sijoittaa suuria summia asumiseen, vuokratoti on hyvä vaihtoehto.

Huointa vuokralalla on irtisanomisen pelko tai uhka, jos asuu yksityisen omistamassa asunnossa. Asuntojen hinnannousu voi houkuttaa vuokranantajia myymään asuntojaan.

Anne ja Riku Tenhusen pohtivat, miksi asiakkaan kannattaa käyttää välittäjää myydessään asuntoaan.

– Kun asiakas maksaa sovitun palkkion, siihen sisältyy lupaus, että tehtävä hoidetaan ammattimaisesti ja lakien tarkoittamalla tavalla. Jos välittäjä tekee vaikka virheen, josta asiakkaalle aiheutuu vahinkoa, välittäjälle voi syntyä korvausvelvollisuus. Mahdollisia vahinkoja varten välittäjällä on oltava lakisääteinen vastuuvakuutus.

– Yhdistämme kiinteistönvälityksen moderniin teknologiaan. Uutta tekniikkaa käyttäen kiinteistönvälitys, isännöinti ja taloyhtiöiden palvelut ovat helpottuneet todella paljon.

Tenhusten yhteistyökumppani Pekka Jakosuo kertoo, että Jyväskylässä on viime vuosina rakennettu tosi paljon ja keskustan täydennysrakentaminen on houkuttanut taloyhtiöitä luopumaan ylimääräisistä rakennusoikeuksistaan. Nämä ovat myyneet niitä rakennuttajille, mikä on tuonut uudistuotantoa myös keskustaan.

– Vanhempien lähiöiden viihtyvyyttä pitäisi lisätä yhteistyöllä asukkaiden, taloyhtiöiden ja kaupungin kesken. Kun taloyhtiöt lähiöissä al-



Kiinteistönvälittäjä Pekka Jakosuo, LKV ja Anne Tenhunen, LKV, YKV Jyväskylän Kiinteistömestarit

kavat vanhentua, peruskorjaukset tulisi ajoittaa niin, että talot eivät pääsisi rapistumaan ja asuntojen arvot laskemaan, Jakosuo pohtii.

Jakosuo on oma polku:

– Pääsin tutustumaan kiinteistönvälittäjän työhön kesäapulaisena jyväskyläläisessä yrityksessä 1970-luvun lopulla. Kiinnostuin alasta ja suoritin LKV-tutkinnot 1981.

Muutaman opiskeluvuoden jälkeen aloitin työt kiinteistönvälittäjänä, aluksi toisen palveluksessa, myöhemmin yrittäjänä. 2000-luvun alusta lähtien olen tehnyt yhteistyötä Jyväskylän Kiinteistömestarien kanssa – muutama vuosi taukoa lukuunottamatta yhteistyö jatkuu.

Jyväskylän Kiinteistömestarien isännöitsijät puntaroivat, miten isännöitsijä voi edistää asuntojen myyntiä isännöimissään yhtiöissä.

– Isännöitsijän perustehtävä on kiinteistön arvon säilyttäminen sekä asukasviihtyvyyden ylläpitäminen. Hyvin ylläpidetty kiinteistö on ostajan kannalta kiinnostavampi kuin kohde, jossa remontit ovat edessä. Ammattisännöitsijän vastaamissa yhtiöissä on selkeät suunnitelmat korjauksista ja niiden rahoituksesta, myös talon huoltokirja on ajan tasalla.

– Kiinteistön ulkoalue pysäköintipaikkoineen antaa

ostajaehdokkaille ensimmäisen mielikuvan yhtiöstä. Hyvin hoidetut yhteiset tilat täydentävät mielikuvaa.

– Kiinteistömestareilla on käytössä asunto-osakeyhtiön sähköinen asiointikanava, joka helpottaa tiedonsaantia yhtiön tapahtumista ja suunnitelmista, saatavilla ovat yhtiökokouspöytäkirjat tai muut tarpeelliset asiakirjat. Sähköisellä tiedottamisella myös sijoittajamistajat saavat nopeasti tietoa ajankohtaisista asioista.

Onko ostajalle samantekevää, toimiiko yhtiössä ammatti- vai sivutoiminen isännöitsijä?

– Asukasisännöitsijät toimivat suurella sydämellä ja parhaan osaamisensa mukaisesti taloyhtiön asioita hoitaessaan. Isännöitsijäyhteisön nimissä toimiva ammatti-isännöitsijä on koulutettu tehtävänsä ja hän ylläpitää ammattitaitoaan täydennyskoulutuksella. Isännöitsijäyhteisöllä on myös toimintansa turvaava vakuutus.

– Ammatti-isännöitsijällä on näkemys ja kokemus asunto-osakeyhtiöiden asioiden hoitamisesta. Käytössä on työkaluja, joilla taloyhtiön tehtäviä kyetään toteuttamaan kustannustehokkaasti. Ongelmatilanteisiin reagoidaan nopeasti, ammattilaisella on myös näkemys eri yhtiöiden kustannuksista, joten hän pystyy vertaamaan tarjouksia ja muita yhtiön kuluja.

– Alan uudet vaatimukset, esimerkiksi GDPR-vaatimukset ovat ammatti-isännöitsijälle tuttuja ja tiedon säilyttäminen hoituu määräysten mukaisesti. Myös vuoden alussa voimaantullut ASREK on ammatti-isännöitsijöillä valmistelussa.

– Isännöitsijäyhteisö tarjoaa sijaisjärjestelyn palvelua asunto-osakeyhtiöille myös vastuuisännöitsijöiden loma-aikoina.

– Isännöitsijäliiton työkalut ja asiantuntemus ovat ammatti-isännöitsijän isännöimään taloyhtiön käytettävissä. Liittoon kuuluu yli 550 jäsenyritystä ja niiden kautta 2/3 Suomen isännöitsijöistä.

Kun asiakas maksaa sovitun palkkion, siihen sisältyy lupaus, että tehtävä hoidetaan ammattimaisesti ja lakien tarkoittamalla tavalla.



Jyväskylän Kiinteistömestarien isännöitsijät ovat koulutettuja ammattilaisia; Ahti Piikki IAT ja Riku Tenhunen ITS, AIT.