

Ajankohtaista perustoimeentulotuen vuokravakuuksissa

Infotilaisuus vuokranantajille
13.6.2018 klo 12-14

Johanna Juntunen, lakimies
Venla Saarinen, suunnittelija

Toimeentulotukiryhmä, Kela

Kela|Fpa[®]



Ohjelma

- Klo 12.00 Tilaisuuden avaus (Toimeentuloturvaetuuksien osaamiskeskuksen päällikkö Pasi Pajula)
- Klo 12.10 Tilannekatsaus vuodesta 2017 – Missä mennään vuokravakuuksissa? (suunnittelija Venla Saarinen)
- Klo 12.30 Vuokravakuuden kulku Kelassa – Miten prosessi toimii? (suunnittelija Venla Saarinen)

KAHVITAUKO

- Klo 13.10 Vuokravakuuden sisältö ja ehdot (juristi Johanna Juntunen)
Kysymykset ja keskustelua
- Klo 14 Tilaisuus päättyy

Tilannekatsaus

Perustoimeentulotuki 1,5 vuotta
Kelassa
– missä mennään
vuokravakuuksissa?



Lyhyesti perustoimeentulotuen siirrosta

- Perustoimeentulotuki siirtyi 1.1.2017 kunnilta Kelan hoidettavaksi.
- Kunnan sosiaalitoimisto voi harkintansa mukaan myöntää edelleen täydentävää ja ehkäisevää toimeentulotukea.
- Toimeentulotuki on Suomessa asuvan tai oleskelevan henkilön tai perheen viimesijainen taloudellinen tuki, joka kattaa elämän perusmenoja.
 - Tuki on tarkoitettu lyhytaikaiseksi.

Vuokravakuudet ovat osa perustoimeentulotukea

- Kela voi myöntää vuokravakuuden osana perustoimeentulotukea.
 - Vuokravakuus voidaan myöntää, jos hakijana olevalla henkilöllä tai perheellä on oikeus perustoimeentulotukeen, kun vuokravakuudesta päätetään.
 - Poikkeustilanteissa vuokravakuus voidaan myöntää harkinnalla myös silloin, kun asiakkaan laskelma on ylijäämäinen.
- Vuokravakuuden myöntäminen edellyttää, että
 - muutto on perusteltu ja
 - vuokrattava asunto on kustannuksiltaan kyseisen kunnan kohtuullisen tason mukainen.
- Vuokravakuushakemusta ratkaistaessa käytetään kuitenkin tarvittaessa yksilöllistä harkintaa.
- Kela myöntää vuokravakuuden pääsääntöisesti maksusitoumuksena.

Muutto on perusteltu esim. seuraavissa tilanteissa

- avo- tai avioero
 - terveydelliset syyt
 - perheeseen muutos
 - asunnottomuus tai sen uhka
 - työpaikan tai opiskelupaikan saanti toiselta paikkakunnalta
 - asunnon vaihtaminen edullisempaan Kelan kehotuksesta.
-
- Vuokravakuutta ei myönnetä, jos asiakas muuttaa
 - mukavuussyistä (esim. sauna, oma piha, kaupunginosan vaihto)
 - kalliimpaan asuntoon
 - paikkakunnan vaihdon vuoksi, jos muutto ei ole perusteltu työpaikan tai opiskelun vuoksi
 - muusta vastaavasta syystä.

Myönnetyt vuokravakuudet 1/2017-5/2018

	Ratkaisujen lukumäärä	Vakuuden määrä keskimäärin, €
Vuonna 2017		
Yhteensä	41 005	839

	Ratkaisujen lukumäärä	Vakuuden määrä keskimäärin, €
Tammi-toukokuussa 2018		
Yhteensä	17 352	863

Voimassa olevia maksusitoumuksia on tällä hetkellä 36 411 kpl

(tieto 31.5.2018)

Vuokravakuuksia on realisoitu 2854 kappaletta

(tieto 31.5.2018)

Vuokravakuuksien käsittely – Miten olemme onnistuneet Kelassa?

- Keväällä 2017 toimeentulotuen käsittelyssä oli ruuhkaa, jolloin asiakkaiden hakemusten käsittely kesti tavallista pidempään.
 - Myös vuokravakuushakemusten käsittely on voinut hidastua ruuhkista johtuen.
- Ensimmäiset vuokravakuuksien realisoinnit saapuivat Kelaan maaliskuussa 2017.
- Vuokravakuuksien realisointien käsittely ruuhkautui syksyllä 2017
 - Taustalla perustoimeentulotukihakemusten suuri määrä.

Kela antaa päätöksen perustoimeentulotuesta **7 arkipäivän kuluessa** siitä, kun hakemus on saapunut Kelaan. Tämä edellyttää, että Kela on saanut kaikki hakemukseen tarvittavat liitteet.

Missä mennään nyt?

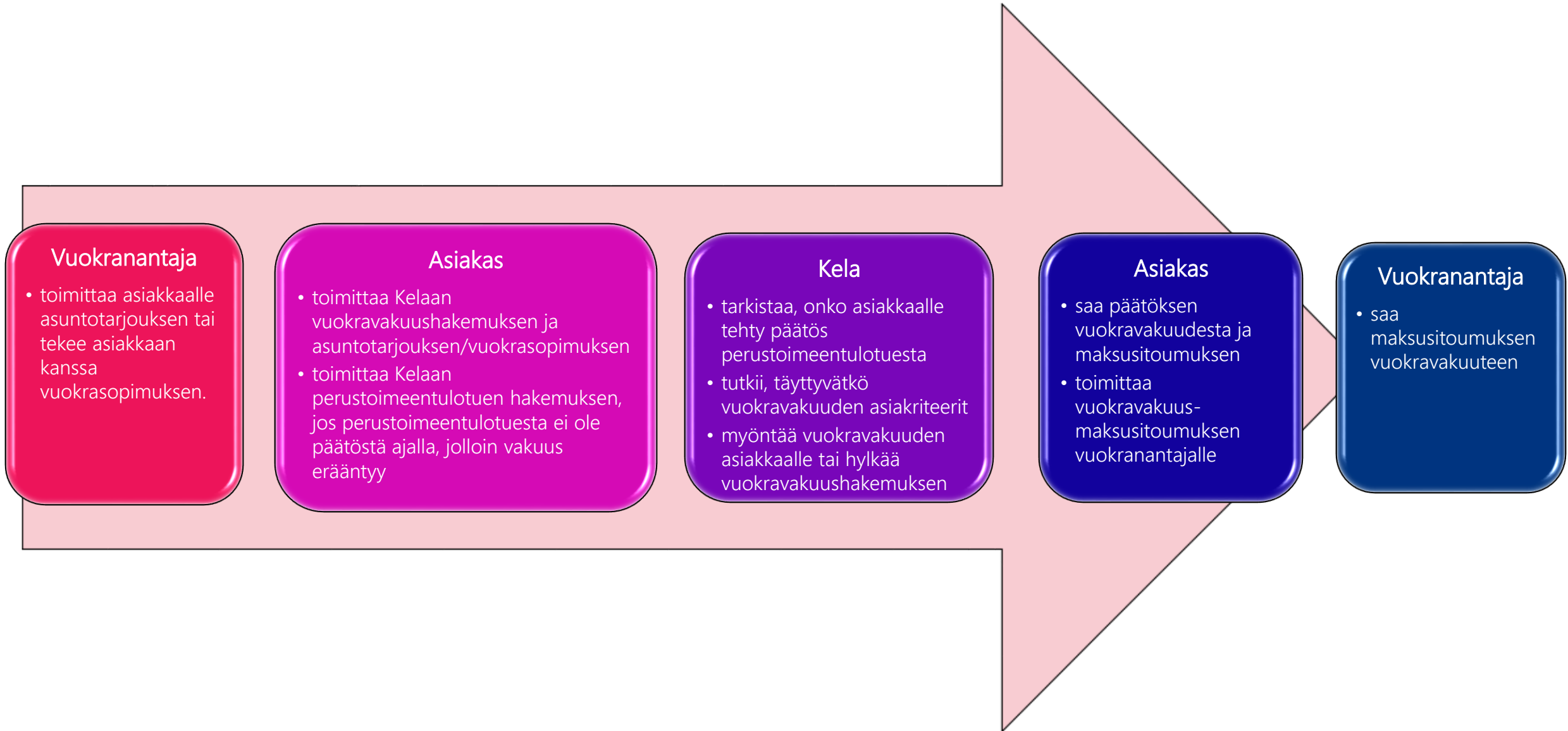
- Ruuhkan purkamiseksi Kelaan on rekrytoitu uusia käsittelijöitä. Lisäksi Kelan järjestelmiin tehdyt muutokset ovat tehostaneet realisointien käsittelytyötä.
- Kela on saanut realisointivaatimusten ruuhkan pääosin purettua.
 - Käsittely on ajantasaista (=vaatimus otetaan käsittelyyn sen saapuessa) lähes kaikissa vakuutuspiireissä.
- Käsittelyaika uusilla realisointivaatimuksilla on 1,5 kuukautta siitä, kun vuokranantaja on toimittanut realisointivaatimuksen
 - Käsittelyaika voi olla pidempi, jos vuokranantajalta joudutaan pyytämään lisäselvityksiä vaatimuksen liitteeksi
 - Asiakkaan kuulemiseen tulee varata n. 3 viikon aika

Vuokravakuuden kulku Kelassa

Miten prosessi toimii?



Vuokravakuuden hakeminen Kelasta



Vuokravakuuden hakeminen

- Vuokrasopimuksesta tai asuntotarjouksesta on ilmentävä vuokravakuuden myöntämiseksi riittävät tiedot:
 - vuokrattava asunto
 - vuokralainen tai vuokralaiset
 - vuokranantaja
 - vuokran määrä
 - se, mille ajalle vuokrasopimus tullaan tekemään tai se on tehty
 - vuokravakuuden määrä.
- Jos vuokravakuus on myönnetty asuntotarjouksen perusteella, Kelan tulee saada tieto siitä, onko vuokrasopimus solmittu.
 - Vuokravakuuspäätöksessä asiakasta pyydetään toimittamaan kopio vuokrasopimuksesta Kelaan **3 kuukauden kuluessa**. Jos tietoa vuokrasuhteen alkamisesta ei tule Kelaan, hakijalta tiedustellaan, onko vuokrasuhde alkanut ja pyydetään toimittamaan kopio vuokrasopimuksesta.
 - Vuokramenon huomioimisen edellytyksenä on, että hakija esittää selvityksen ensimmäisen vuokran maksamisesta (tiliote tai kuitti), jos Kela ei maksa vuokraa suoraan vuokranantajalle.

Vuokravakuuden myöntäminen ja hylkääminen

- Perustoimeentulotuen etuuskäsittelijä
 - tarkistaa, onko asiakkaalle tehty päätös perustoimeentulotuesta.
 - tutkii, täyttyvätkö vuokravakuuden asiakriteerit
 - onko muutto perusteltu ja
 - onko asunto kunnan kohtuullisen vuokratason mukainen
- Jos asiakas on saanut hylkäävän päätöksen perustoimeentulotuesta
 - Etuuskäsittelijä tutkii, onko asiakkaalla tuloylijäämästä huolimatta oikeus vuokravakuuteen.
- Jos asiakkaan oikeutta perustoimeentulotukeen ei ole vielä selvitetty
 - Etuuskäsittelijä selvittää asiakkaan oikeuden toimeentulotukeen ja sen jälkeen vuokravakuuteen, kuten edellä on mainittu.

Maksusitoumuksen toimittaminen vuokranantajalle

- Nykylainsäädännön puitteissa Kela antaa vuokravakuutta koskevan päätöksen tiedoksi vain tuensaajalle ja maksusitoumus lähetetään päätöksen liitteenä asiakkaalle.
- **Asiakkaan pyynnöstä** maksusitoumus voidaan lähettää suoraan vuokranantajalle esim. suojattuna sähköpostina.
 - Jos vuokranantaja haluaa, että Kela toimittaa vuokravakuuden suoraan vuokranantajalle, tulee asiakkaan kanssa sopia, että hän antaa tähän suostumuksen (=esittää pyynnön hakemuksessa tai yhteydenotossa).
 - Hakemuksessa/vuokrasopimuksessa tulee käydä ilmi sähköpostiosoite, johon vuokravakuus toimitetaan.
- Jos asiakas ei toimita vuokravakuuden maksusitoumusta vuokranantajalle, tulee vuokranantajan ottaa ensisijaisesti yhteyttä asiakkaaseen ja pyytää asiakasta toimittamaan maksusitoumus vuokranantajalle.
- Jos asiakas ei toimita vakuutta, on vuokranantajalla oikeus purkaa sopimus.

Selvityksen pyytäminen edelliseltä vuokranantajalta

- Jos asiakkaalla on ollut edelliseen asuntoon Kelan myöntämä vuokravakuus ja hänellä on taustallaan vähintään yksi Kelan myöntämän vuokravakuuden realisointi, pyytää Kela asiakasta toimittamaan selvityksen edelliseltä vuokranantajalta siitä, että hakijalla ei sen hetkisen tiedon mukaan ole rästejä vanhaan asuntoon ja että asunto on hyvässä kunnossa.
- Vuokranantajalta riittää sen hetkinen tieto siitä, onko realisointiperusteita olemassa. Vuokranantajan ei tarvitse esim. tarkastaa asunnon kuntoa ennen selvityksen antamista, vaan vuokranantaja antaa selvityksen hänellä jo olevilla tiedoilla.
 - Realisointiperuste voi selvitä vielä vuokrasuhteen päätyttyä, jos esimerkiksi asunnon loppusiivous on olennaisesti laiminlyöty.
 - Ennakkotiedon pyytäminen ei estä vuokravakuuden realisoinnin vaatimista vuokrasuhteen päätyttyä. Arvioi asian kiireellisyyden.
- Kiireellisissä tilanteissa pyytää selvitystä asiakkaan suostumuksella puhelimitse vuokranantajalta.
- Selvitys pyydetään, jotta voidaan tunnistaa erityistä tukea tarvitsevien henkilöiden mahdollinen sosiaalityöntarve.

Asumiseen tarkoitettun tuen maksaminen vuokranantajalle

- Asumistuen maksaminen vuokranantajalle
 - Asumistuki voidaan maksaa vuokranantajalle vuokralaisen Kelalle antaman valtuutuksen perusteella. Vuokralainen voi antaa valtuutuksen asumistukihakemuksessa tai erikseen.
 - Vuokrasopimuksessa olevan erillisen maininnan perusteella Kela ei voi maksaa tukea vuokranantajalle.
 - Jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen **vähintään kahden peräkkäisen kuukauden ajalta kokonaan**, tuki voidaan maksaa suoraan vuokranantajalle. Vuokranantaja voi pyytää maksun siirtämistä itselleen. Ennen maksun siirtoa Kela kuulee asiassa tuensaajaa.
- Perustoimeentulotuen maksaminen vuokranantajalle
 - Perustoimeentulotuen asumiskuluja voidaan maksaa vuokranantajalle vuokralaisen Kelalle antaman valtuutuksen perusteella. Vuokralainen voi antaa valtuutuksen toimeentulotukihakemuksessa tai erikseen.
 - Vuokrasopimuksessa olevan erillisen maininnan perusteella Kela ei voi maksaa tukea vuokranantajalle.
 - Jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen **vähintään yhden kuukauden ajalta**, tuki voidaan maksaa suoraan vuokranantajalle. Vuokranantaja voi pyytää maksun siirtämistä itselleen. Ennen maksun siirtoa Kela kuulee asiassa tuensaajaa.

Vaikka asiakas olisi antanut valtuutuksen maksaa toimeentulotuen vuokranosuus vuokranantajalle, ei tämä aina tarkoita sitä, että asiakkaalle syntyisi maksettavaa toimeentulotukea.

Kun vuokrasopimus päättyy

- Kela saa tiedon asiakkaan vuokrasopimuksen päättymisestä
 - asiakkaalta itseltään
 - suoraan vuokranantajalta joko sähköistä tietojen välitystä pitkin tai muutoin
 - VTJ-tietojen päivittyessä
- Jos vuokranantajalla ei ole vaatimuksia vakuuden käyttämiseksi, ei maksusitoumusta tarvitse palauttaa. Kela lakkauttaa maksusitoumuksen, kun tieto asiakkaan muuttamisesta saapuu Kelaan.
 - Määräaikaisen vuokrasopimuksen perusteella tehty vuokravakuus päättyy automaattisesti, kun määräajaksi tehty vuokrasopimus päättyy.

Kun vuokranantaja haluaa realisoida vakuuden

- Jos vuokranantaja haluaa käyttää Kelan vakuutta, tulee hänen toimittaa kirjallinen ja perusteltu vaatimus Kelaan 3 kuukauden kuluessa siitä, kun vuokrasopimus on päättynyt ja asiakas on muuttanut pois asunnosta.
 - Vuokranantajan ei tule lähettää realisointipyyntöä viestillä omasta asiointipalvelustaan, vaan toimia, kuten vuokravakuuden maksusitoumuksessa on ohjattu.
 - Vuokranantaja voi täydentää vaatimusta seuraavien 3 kuukauden aikana vaatimuksen toimittamisesta.
- Vuokravakuuden realisointitilanteessa toivotaan, että vuokranantaja toimittaa liitteeksi myös vuokravakuuden maksusitoumuksen kopion.
- Kelassa on työstetty lomakepohja vuokranantajille realisointitilanteita varten.
 - Tavoite on, että realisointiprosessi nopeutuu, kun vuokranantajat hakevat realisointia samalla tavalla. Lomakkeesta käy ilmi tarvittavat liitteet, jotka vuokranantajan tulee kulloinkin toimittaa ja tarkoitus on vähentää lisäselvityspyyntöjen lähettämistä, kun asiat tulevat kysytyä kerralla.
 - Vuokranantajille ei Kelassa ole toistaiseksi olemassa sähköistä asiointikanavaa, vaan lomake tulee olemaan paperinen, joka tulee toimittaa Kelaan postitse.

Realisointivaatimus ja tarvittavat selvitykset

- Vuokranantajalla on näyttövelvollisuus
 - Vuokranantajan oma ilmoitus korjaus- tai siivouskuluista ei riitä, vaan vuokranantajaa tulee pyytää näyttämään toteen luotettavasti aiheutuneet vahingot.
- Maksamattomista vuokrista ei pääsääntöisesti tarvitse toimittaa erikseen selvitystä
 - Kelassa tarkistetaan aina, onko vuokranantajalle maksettu suoraan yleistä asumistukea tai toimeentulotuen vuokranosuutta
 - Jos asiakas kiistää vuokrarästit, Kela voi pyytää asiakkaalta kuitin vuokranmaksusta ja vuokranantajaa toimittamaan selvityksen asiakkaan vuokranmaksusta
- Vaatimuksen liitteeksi tarvitaan seuraavia selvityksiä/dokumentteja:
 - Jos hädöstä aiheutuneista kuluista haetaan korvausta, tarvitaan käräjäoikeuden tai ulosottoviraston kuitit.
 - Jos haetaan korvausta lukkojen sarjoitukseen, tarvitaan kuitti sarjoituksesta.
 - Jos haetaan korvausta vahingoista, joita vuokralainen on asunnolle aiheuttanut tai loppusiivouksen kustannuksista, tarvitaan luotettavat selvitykset vahingoista. Selvitykseksi kelpaa esim. valokuvat ja isännöitsijän tai ulkopuolisen tahon laatima tarkastusraportti. Lisäksi tulee toimittaa laskut tai kuitit korjauksista, työtunneista ja materiaaleista.

Realisointivaatimuksen käsittely ja maksaminen

- Kela käsittelee jatkossa realisointivaatimukset 1,5 kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantaja on toimittanut vaatimuksen Kelaan.
- Vaatimuksen käsittely kestää vähintään kuukauden, koska asiakkaan kuulemiseen tulee varata 3 viikkoa (postitus + kuulemisen määräaika)
- Käsittelijä lähettää vuokranantajalle kirjeen realisoitavasta määrästä, jonka jälkeen käsittelijä laittaa realisoitavan rahan maksettavaksi Maksusitoumuslaskuja käsittelevään tiimiin.
 - Maksusitoumuslaskutiimi käsittelee maksut samana tai seuraavana päivänä.
 - Kun raha laitetaan Kelasta maksuun, se on vuokranantajalla 2 pankkipäivän kuluttua.

Miten otan yhteyttä Kelaan?

- Vuokranantajille löytyy Kela.fi-sivuilta oma sivu, johon on kerätty tärkeitä asioita yleiseen asumistukeen ja perustoimeentulotukeen liittyen.
- Kela palvelee yhteistyökumppaneitaan puhelimitse valtakunnallisella viranomaislinjalla.
 - **Viranomaislinja 020 692 235 palvelee ma-pe klo 9–16**
- Sähköposti ei ole Kelan virallinen palvelukanava.
 - Maksusitoumus vuokravakuuteen voidaan kuitenkin toimittaa asiakkaan pyynnöstä vuokranantajalle suojatulla sähköpostilla.

Vuokravakuuden sisältö ja ehdot

Mitä korvataan ja missä tilanteissa?



Kelan myöntämä vuokravakuus

Maksusitoumus (vuokravakuus)

Vuokralaisen nimi
Syntymäaika
Puolison nimi
Vuokrattava asunto
Vuokranantaja

Vakuuden enimmäismäärä /
Voimassaoloaika
Lisätieto

Tällä maksusitoumuksella Kela sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle ne vahingot, jotka vuokralainen aiheuttaa vuokranantajalle laiminlyömällä vuokrasuhteesta johtuvat velvoitteensa. Vakuutta ei voi siirtää toiseen asuntoon tai toiselle vuokralaiselle. Vuokranantajan on pyydettäessä toimitettava Kelalla kopio vuokrasopimuksesta uhalla, että maksusitoumus lakkaa olemasta voimassa.

Myöntäessään asiakkaalle vuokravakuuden, Kela sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle vahingot, jotka syntyvät, jos vuokralainen ei täytä velvollisuuksiaan

Mitä vuokravakuudesta korvataan?

Vuokravakuudesta korvataan:

- maksamattomat vuokrat
- maksamattomat vesimaksut, autopaikkamaksut ja saunamaksut, jos maksut on mainittu vuokrasopimuksessa
- sopimussakko
- vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta
- vahingot, jotka vuokralainen tai huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskellut henkilö on **tahallaan**, **laiminlyönnillään** tai **huolimattomuudellaan** aiheuttanut huoneistolle
- ylimääräiset loppusiivouskulut, jos vuokralainen on *olennaisesti* laiminlyönyt huoneiston siivouksen tai tavaroidensa kuljetuksen pois
- lukkojen sarjoitus, jos vuokralainen ei palauta kaikkia avaimia, jotka vuokrasuhteen aikana on kirjattu luovutetuiksi
- häädöstä aiheutuvat viranomaiskulut (oikeudenkäyntimaksu, häädön täytäntöönpanomaksu ulosotossa)

Vuokranantajalla on velvollisuus rajoittaa vahinkoa esim. ryhtymällä viipymättä etsimään uutta vuokralaista edellisen vuokralaisen purettua vuokrasopimuksen.

Sopimussakko – tulevia muutoksia

- Sopimussakko hyväksytään vain, kun kyse on
 - a) määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisesta ennen määräaika tai
 - b) toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisesta ennen vuokrasopimuksessa sovittua ensimmäistä mahdollista irtisanomisajankohtaa

Esim. kirjallisen varoituskirjeen lähettämisestä vuokranantaja voi periä maksun asiakkaalta, mutta sitä ei korvata Kelan vuokravakuudesta, vaikka vuokrasopimuksessa olisi sovittu sopimussakosta tällaisen tilanteen varalle.

Siivouskulut

- Vuokravakuudesta korvataan ylimääräiset loppusiivouskulut, jos vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt huoneiston siivouksen tai tavaroidensa kuljetuksen pois.
- Vuokranantajilta on tullut paljon vaatimuksia siivous- ja korjauskustannuksiin liittyen, joita on jouduttu hylkäämään vähäisen näytön vuoksi.
 - Paras keino osoittaa aiheutuneet vahingot on toimittaa valokuvia asunnosta.
 - Kelan skannauksessa valokuvat muuttuvat mustavalkoisiksi ja niistä on ajoittain vaikea saada selvää, joten etuuskäsittelijät ovat saattaneet pyytää toimittamaan valokuvat uudelleen sähköpostilla.
 - Kelassa selvitetään ongelmaa, jotta jatkossa kuvat saataisiin kerralla tallennettua kunnolla, eikä vuokranantajille aiheutuisi ylimääräistä vaivaa.

Mitä ei korvata

- Vuokravakuudesta ei korvata:
 - huoneiston tavanomaisesta käytöstä johtuvaa kulumista
 - Esim. Taulunkoukkujen jättämät jäljet seinissä tai pieni kolhu lattiassa eivät ole vahinkoja, joita voidaan korvata vuokravakuudesta. Kyse on tällöin normaalista kulumisesta.
 - vuokranantajan välillisiä kuluja kuten matkakuluja
 - *asuntoirtaimistolle aiheutuneita vahinkoja (kalusteet esim. sänky ja muu ei kiinteä irtaimisto)*
 - tupakoinnista aiheutuneita haittoja, jos tupakointi ei ole vuokrasopimuksessa erikseen kielletty
 - *taloyhtiölle aiheutuneita vahinkoja*

Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen.

Vuokravakuuden realisoinnin edellytykset

Vuokranantaja **ei saa** sopia vuokralaisen kanssa, että vuokravakuus korvaa viimeisen kuukauden vuokran!

- Vuokravakuutta ei voida realisoida vuokrasuhteen ollessa voimassa.
 - Vuokravakuus voidaan realisoida, kun vuokrasuhde on päättynyt ja vuokralainen on muuttanut pois asunnosta.
 - Realisointivaatimus on toimitettava 3 kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.
 - Vaatimusta voidaan täydentää seuraavan kolmen kuukauden aikana.
- Vahinkojen ja siivouskulujen korvaaminen edellyttää, että vuokranantaja osoittaa huoneistolle aiheutuneet vahingot luotettavalla tavalla.
 - Esim. valokuvat, isännöitsijän tai ulkopuolisen tahon laatima tarkastusraportti, laskut ja kuitit korjaustöistä
 - Kela kuulee myös asiakasta, mikäli vuokravakuuden realisointia vaaditaan.
- Mahdolliset erimielisyydet käsitellään viimekädessä käräjäoikeudessa.

Kuuleminen merkitsee tilaisuuden varaamista asiakkaalle esittää oma käsityksensä asiasta ennen ratkaisua.

Vuokravakuus toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasuhteeseen

- Maksusitoumus on voimassa vuokrasopimuksen keston mukaisesti.
- Vuokravakuus on voimassa toistaiseksi, jos vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi.

Vuokravakuus määräaikaiseen vuokrasuhteeseen

- Vuokrasopimuksen ollessa määräaikainen myös vuokravakuus on voimassa määräaikaisesti vuokrasopimuksen keston mukaisesti.
- Jos määräaikaista vuokrasopimusta jatketaan, vuokravakuutta on haettava uudelleen.
 - Kelaan toimitetaan jatkosopimus ja **hakemus** vuokravakuudesta.
 - Jatkohakemus on toimitettava **kuukauden kuluessa** aiemman vuokrasopimuksen päättymisestä.
 - Vuokranantajan intressissä on valvoa, että uusi vuokravakuus toimitetaan.
 - Mikäli vuokrasopimus on päätynyt ja on tehty uusi vuokrasopimus, johon vakuutta ei ole Kelasta haettu, ei Kelalla ole velvollisuutta maksaa realisointia uuden sopimuksen pohjalta.
- Vuokravakuus voidaan myöntää, jos asiakkaalla on edelleen oikeus toimeentulotukeen.
- Jos uusi vuokravakuus myönnetään vuokrasuhteen jatkuessa, aiempi maksusitoumus mitätöityy ja uusi maksusitoumus kattaa vahingot myös aiemman maksusitoumuksen voimassaoloajalta.
 - Realisointia voidaan hakea vasta jatkosopimuksen päätyttyä.
 - Maksusitoumus kattaa vahinkoja **yhden** vuokravakuuden määrään asti koko vuokrasuhteen ajalta.

Vuokravakuuden siirtäminen

- Vuokravakuutta ei voi siirtää toiseen asuntoon tai toiselle vuokralaiselle
 - Vuokravakuus kattaa myös myöhemmin asuntoon muuttavan puolison vahingot. Jos puoliso kuitenkin jää asumaan asuntoon vuokravakuuden saajan muuttaessa pois, aiempi vuokrasopimus päättyy ja puolison tulee hakea uusi vuokravakuus.
- Uutta vuokravakuutta ei tarvitse hakea silloin, jos asunto, jossa asiakas asuu vaihtaa omistajaa ja voimassa oleva **vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan** asunnon uudelle omistajalle.
 - Jos vuokranantajan ja vuokralaisen välillä solmitaan uusi vuokrasopimus tai vuokrasuhteen ehdot muuttuvat (esim. vuokrasopimuksen kesto), tulee asiakkaan hakea Kelasta uutta vuokravakuutta uudella vuokrasopimuksella.
 - Vuokravakuutta siirtäessä tulee muistaa vuokralaisen yksityisyyden suoja.
 - Toimeentulotukiasiakkuus on arkaluontoinen ja salassa pidettävä tieto.

Tietojen luovuttaminen

- Kela ei saa antaa vuokranantajalle mitään tietoja asiakkaasta, johon asiakas ei ole antanut lupaa tai joita vuokranantajalla ei jo ole.
 - Salassa pidettäviä tietoja ovat mm. toimeentulotukiasiakkuus, tukioikeus, asumisolosuhteet, perhe- ja terveystiedot.
 - Esimerkiksi vuokranantajalle ei saada ilman asiakkaan lupaa kertoa, onko asiakkaalle myönnetty vuokravakuus tai onko asiakas toimeentulotuen saaja.
 - Jos vuokranantaja ilmoittaa Kelalle, ettei asiakas ole maksanut vuokriaan, Kela kuulee asiakasta ja siirtää vuokran maksuun vuokranantajalle, jos asiakkaalla on oikeus toimeentulotukeen.
- Vastaavasti Kela ei voi antaa vuokralaiselle mitään tietoja vuokranantajasta, joita vuokralaisella ei jo ole.

Etukäteisen saapuneet kysymykset

- Vuokralainen oli huhtikuussa hakenut Kelalta vuokravakuutta uuteen asuntoon. Hän oli irtisanonut nykyisen vuokrasopimuksen päättyväksi 31.5.2018. Asiakkaalla oli myös vanhaan asuntoon vuokravakuus Kelalta. Asiakkaalla oli vuokratästä yli tuhat euroa vanhaan asuntoon.

Vuokralainen pyysi maksusuunnitelman rästin maksamisesta Kelaa varten. Hän ei ole kuitenkaan noudattanut sopimusta eikä rästi ole lyhentynyt yhtään. Mikä merkitys tällaisilla maksusopimuksilla on Kelan myöntämää vuokravakuutta ajatellen? Jos henkilö ei maksa sovittuja lyhennyksiä, joudumme realisoimaan vakuuden. Kuitenkin vakuus täytyisi realisoida tietyssä ajassa poismuuton jälkeen.

- Vuokranantaja voi halutessaan tehdä asiakkaan kanssa sopimuksen rästivuokrien takaisinmaksusta. Suunnitelma on tehtävä kirjallisesti. Jos asiakas ei noudata maksusuunnitelmaa, tulee vuokranantajan tehdä realisointivaatimus Kelalle 3 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä. Jos asiakas maksaa rästejä pois maksusuunnitelman mukaisesti, vuokranantaja ei voi hakea realisointia Kelasta.

Etukäteen saapuneet kysymykset

- Kun vakuus myönnetään Kelasta, saako asiakas samalla kertaa sekä päätöksen että maksusitoumuksen?
Asiakas saa vuokravakuudesta oman päätöksen ja päätöksen liitteenä on maksusitoumus vuokravakuuteen.
- Sähköisessä asiointissa asiakas voinee itse lähettää maksusitoumuksen esim. sähköpostin liitteeksi? *Asiakas saa asiointipalveluun ainoastaan päätöksen vuokravakuudesta. Maksusitoumusta vuokravakuuteen ei toimiteta asiointipalveluun, vaan ainoastaan paperisen asiakkaalle. Asiakkaan pyynnöstä vakuus voidaan lähettää Kelasta suoraan vuokranantajalle suojatulla sähköpostilla.*
- Riittääkö päätös vakuuden realisointiin? Tallennamme maksusitoumuksen asiakkaan sopimuksen liitteeksi. Avaimet luovutetaan vain vakuutta vastaan huoltoyhtiöstä. Usein huoltoyhtiö on toimittanut meille skannattuna Kelan päätöksen, koska asiakas sanonut, ettei sitoumus ole vielä tullut. *Asiakkaan tulee toimittaa vuokranantajalle maksusitoumus, pelkkä päätös vakuudesta ei ole riittävä*

Etukäteisen saapuneet kysymykset

- Kun vuokralainen, jolla on asuntoon Kelan vakuus, päättää muuttaa ja alkaa etsiä uutta asuntoa, ei hän välttämättä kerro tästä vuokranantajalle.

Uuden asunnon löydettyään Kelan vakuutta tarvitseva vuokralainen alkaa neuvotella Kelan kanssa vakuudesta uuteen asuntoon. Edelleenkään nykyinen vuokranantaja ei tiedä mitään. Voiko Kela antaa uuden vakuuden vuokralaiselle uuteen asuntoon, vaikka hänellä on se edelliseen? Onko silloin vanhan asunnon vakuus kuitenkin edelleen voimassa esim. tilanteessa, jossa vuokralainen ei irtisanoa itseään vaan häipyy kertomatta ja asia paljastuu vuokranantajalle maksamattomien vuokrien muodossa.

Kela ei voi tietää, onko vuokralainen irtisanonut edellisen asuntonsa asianmukaisesti. Emme voi myöskään ilmoittaa entiselle vuokranantajalle siitä, että asiakkaalle ollaan myöntämässä uutta vakuutta uuteen asuntoon. Asiakkaalle voidaan myöntää vakuus uuteen asuntoon, vaikka hänellä olisi vakuus myös vanhaan asuntoon. Vanhan asunnon vakuus on voimassa niin kauan, kunnes vuokrasopimus päättyy ja asiakas muuttaa pois asunnosta.

Kiitos!

Venla Saarinen
suunnittelija

Johanna Juntunen
lakimies

Kysymyksiä?
[etuus.laki.totu \(at\) kela.fi](mailto:etuus.laki.totu@kela.fi)

Kela|Fpa 