

Kun vuokralainen menehtyy

Miten Tampuurin työkaluja voidaan hyödyntää
tilanteessa?



Katja Lehtonen

Sales Success Manager

katja.lehtonen@visma.com

Kun vuokralainen menehtyy prosessi tehokkuuden ja inhimillisyyden risteyskohdassa

- Suru-uutinen kohtaa vuokranantajan arjen
- Tilanne vaatii samanaikaisesti kolmea asiaa:
 - Empatiaa ja hienotunteisuutta omaisia kohdatessa
 - Tarkkaa juridista osaamista (vastuut, edustus, määräajat)
 - Oikeita toimenpiteitä Tampuurissa (sopimus, talous, viestintä)
- **Miksi tarkkuus on tärkeää?**
 - Pieni virhe voi johtaa inhimillisesti ikävään tilanteeseen
 - Oikea toimintatapa tuo turvaa sekä omaisille että vuokranantajalle

Taustaa ja tilastoja

- Suomessa kuolee vuosittain n. 60 000 ihmistä
- Vuokralla asuvia kotitalouksia on jo yli 1 000 000
- Arviolta 15 000 – 20 000 vuokra-asuntoa vapautuu vuosittain asukkaan poismenon vuoksi
- Riippuen siis hoidettavien asuntojen määrästä niin laskennallisesti tämä voi tarkoittaa jopa 2-4 tapausta per kuukausi
- Kyse ei ole harvinaisesta poikkeustilanteesta, vaan suhteellisen säännöllisesti toistuvasta arjen prosessista.

Kuolinpesät ja vuokraus mediassa

- "Omaisten byrokratiataakka ja uupumus"
 - Surun keskellä omaiset kohtaavat valtavan paperisodan: pankit, vakuutukset, asunnon tyhjennys ja vuokranantajat
- "Kuolinpesien pankkipalveluiden kankeus ja viivästykset"
 - Vainajan tilien käyttö ja laskujen maksu koetaan vaikeaksi ilman selkeitä c/o-laskuja
- "Yksinäisyys ja asunnosta löytymiset viikkojen jälkeen"
 - Yksinasumisen kääntöpuoli: erikoissiivoukset, vahingot ja tilanteet, joissa omaisia ei heti tavoiteta
- "Miksi vuokralakia (AHVL) piti muuttaa 1.10.?"
 - Julkinen paine ja tarve selkeyttää roikkuvia sopimuksia ja vakuuden palautusaikoja
- **Meidän roolimme: Ammattitaitoinen vuokranantaja keventää omaisen taakkaa, ei lisää sitä**

Varmuutta ja sujuvuutta

- Ei uusia tuotteita vaan hyödynnetään Tampuurin olemassa olevat toiminnot
- Tunnistetaan järjestelmän mahdollisuudet ja rajat:
 - Mitä "Muodosta kuolinpesä" tekee automaattisesti?
 - Mitä pitää itse tehdä reskontrassa ja sopimuksella?
- Varmistetaan aukoton ketju:
 - Oikeaoppinen laskutusosoite
 - Liitännäissopimusten (autopaikat, saunat) päättäminen
 - Vakuuden turvallinen palautus ja dokumentointi
- Vaikka kyseessä koulutus niin pyydän teiltä nostoja, hyviä käytäntöjä ja mielipiteitäkin. Koostamme näistä myös sisältöä meidän ohjeisiin ja saadaan kirkastettua ja tarkennettua toimintatapoja.

Juridiikka: Kuka vastaa ja kuka edustaa?

- ~~Sopimus ei pääty automaattisesti kuolemaan (AHVL 85 §)~~
 - ~~Vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin ja vastuut siirtyvät kuolinpesälle~~
 - Huomaa muutos 1.10. (koulutuksessa tarkastellaan prosessia uuden lain mukaisesti)
 - Uusi laki sanoo muuta? Onko selkeämpi teidän mielestä?
- Vuokra on pesänselvitysvelkaa:
 - Kuoleman jälkeinen vuokra on kuolinpesän ensisijaista menoa (maksetaan pesän varoista ennen perinnönjakoa)
- Kuolinpesän edustamisen pääsääntö = Yhteishallinto (PK 18:2 §):
 - Kaikki osakkaat edustavat pesää yhdessä
 - Yksittäinen omainen tarvitsee muiden valtakirjat (irtisanomiseen, vakuuden palautukseen)
- Poikkeus: Käräjäoikeuden määräämä pesänselvittäjä edustaa pesää yksin

Mikä muuttuu? Huoneenvuokralain uudistus 1.10.2026

- **Yksinasuvan vuokrasuhteen päättyminen:**
 - Jos asukas asui yksin, vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista 2 kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden päättymisestä, jolloin vuokranantaja sai tiedon kuolemasta (ellei kuolinpesä jatka sopimusta)
- **Vakuuden palautusaika tiukkenee:**
 - Vakuus on palautettava tai sen pidättämisestä ilmoitettava viimeistään 14 päivän kuluessa sopimuksen päättymisestä / hallinnan luovutuksesta
- **Sähköinen tiedoksianto:**
 - Viralliset ilmoitukset voidaan toimittaa sähköisesti, jos siitä on sovittu
 - Miten tulkitaan vuokralaisen kuollessa? Voidaanko viestiä edelleen vuokralaisen määrittämällä tavalla myös kuolinpesälle vai pitäisikö kuolinpesältä saada oma näkökanta asiaan? Mielipiteitä?

Koskeeko lakiuudistus sekä vanhoja että uusia sopimuksia?

Kuolemaa koskevaa uutta sääntöä sovelletaan kaikkiin vuokrasuhteisiin 1.10.2026 alkaen.

Tämä tarkoittaa käytännössä seuraavaa:

- Jos vuokrasopimus on tehty esimerkiksi vuonna 2024 (vanha sopimus) ja yksinasuva vuokralainen kuolee marraskuussa 2026, vuokrasuhde päättyy automaattisesti uuden lain mukaisesti (2 kk kuluttua siitä, kun vuokranantaja sai tiedon kuolemasta).
- Vanha sääntö (jossa kuolinpesän oli pakko tehdä kirjallinen irtisanomisilmoitus) jää kokonaan pois käytöstä 1.10.2026 jälkeen tapahtuvissa kuolintapauksissa.

1.10.2026 selkeyttää myös vuokran maksuvelvollisuutta ja asunnon tyhjentämistä

1. Kuolinpesän vastuu vuokrasta

- Kuolinpesä on vastuussa vuokran maksamisesta siltä ajalta, kun vuokrasuhde on vielä voimassa (eli kuolinkuukauden loppuun + 2 seuraavaa kalenterikuukautta).
- Vuokra maksetaan ensisijaisesti vainajan varoista (kuolinpesän tililtä).
- Kuolinpesän osakkaat (kuten lapset tai leski) eivät ole henkilökohtaisesti vastuussa vuokran maksamisesta omilla varoillaan, elleivät he ole olleet sopimuksen kanssavuokralaisia. Jos vainajalla ei ole varoja, vuokranantaja voi kärsiä luottotappion.

1.10.2026 selkeyttää myös vuokran maksuvelvollisuutta ja asunnon tyhjentämistä

2. Vuokranantajan oikeus periä vuokraa

- Vuokranantajalla on oikeus saada vuokra ajallaan myös kuoleman jälkeen.
- Koska vuokrasuhde päättyy automaattisesti, vuokranantajan ei tarvitse pelätä vuokrasuhteen jatkuvan ikuisesti, vaikka kuolinpesää ei saataisi kiinni tai se olisi passiivinen.

3. Asunnon tyhjentäminen ja avaimet

- Jos kuolinpesä tyhjentää asunnon ja palauttaa avaimet ennen kahden kuukauden määräajan päättymistä, vuokrasuhde voi päättyä aikaisemmin kuolinpesän ja vuokranantajan yhteisestä sopimuksesta. Tällöin vuokranmaksuvelvollisuus katkeaa heti, kun asunto on luovutettu tyhjänä vuokranantajalle.

Esimerkkitapaus: "Matti Meikäläisen tapaus"

- Kohde: As Oy Esimerkkitalo A 12 (kaksio + autopaikka + saunavuoro)
- Tilanne: Vuokralainen Matti Meikäläinen on menehtynyt. Matin tytär Maija soittaa asiakaspalveluun

Prosessimme vaiheet:

1. Perustetaan kuolinpesä Tampuurin henkilörekisteriin
2. Tarkistetaan ja asetetaan laskutusosoite oikein
3. Irtisanotaan sopimus 2kk päähän ja päätetään lisäresurssit
4. Hallitaan talous reskontrassa (KP-estokoodi & M-täppä)
5. Hoidetaan tarkastus, avaimet ja vakuuden palautus
6. Tarkastetaan sähköiset palvelut ja tunnukset

Henkilörekisteri: "Muodosta kuolinpesä"

- **Mitä toiminto tekee:**
 - Muuttaa henkilön nimen viralliseen kuolinpesämuotoon
 - Tallentaa kuolinpäivämäärän
 - Mahdollistaa osakkaiden ja yhteyshenkilön liittämisen
- **Mitä toiminto Ei tee** (Tärkeä muistaa!):
 - Ei muuta automaattisesti reskontran laskutusosoitetta
 - Ei kytke päälle maksukehotusten estoa
 - Ei irtisano vuokrasopimusta tai lisäpalveluita
 - Ei ohjaa viestintää, toimii täysin vain tietojen tallennusta varten

Palvelupyyntöjen hyödyntäminen kuolemasta ilmoittamisessa

- Palvelupyynnot ovat asukassivuilla käytössä olevia lomakepohjia, joilla asukas voi olla yhteydessä vuokranantajaan
- Lomakkeelle saadaan asetettua tietyt kentät ja ohjeet - tuotteistettujen lomakepohjien lisäksi saadaan tehtyä asiakaskohtaisia esimerkiksi tätä tarkoitusta varten
- Toimii tilanteessa, jossa esimerkiksi ilmoitetaan puolison menehtymisestä
 - Toki tätä kautta voi myös joku muu ilmoittaa, mutta edellyttää pääsyä asukassivuille toisen käyttäjän tilille

Laskutusosoitteen asettaminen: c/o-osoite

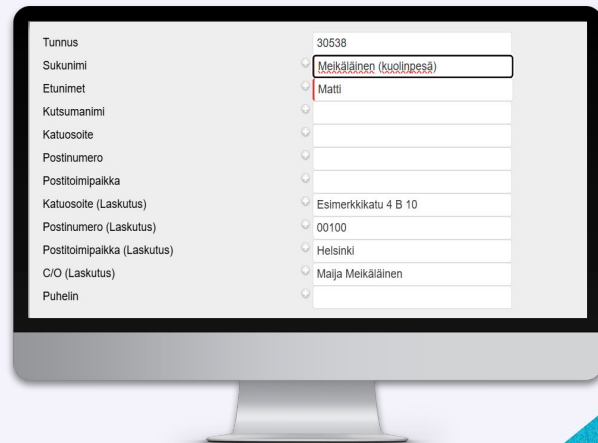
- Laskun vastaanottaja on aina **KUOLINPESÄ**, ei omainen henkilökohtaisesti

- **Oikea osoitemuoto henkilökortin laskutusosoitteessa:**

- Sukunimi: Meikäläinen kuolinpesä
- % (Laskutus): c/o Maija Meikäläinen
- Katuosoite (Laskutus): Esimerkkikatu 4 B 10
- Postinumero (Laskutus): 00100
- Postitoimipaikka (Laskutus):Helsinki

- **Miksi näin?**

- Pankki hyväksyy laskun maksettavaksi vainajan tililtä ennen perunkirjoitustakin
- Omaiselle ei synny väärinkäsitystä henkilökohtaisesta maksuvastuusta



Sopimuksen päättäminen uuden lain (1.10.) mukaan

- **VAIHE 1:** Tarkista asumistilanne Tampuurissa
 - Asuiko vuokralainen yksin vai asuuko asunnossa toinen vuokralainen / puoliso?
- **VAIHE 2A:** Jos vuokralainen asui YKSIN (Pääsääntö)
 - Ei odoteta irtisanomista! Sopimus päättyy lain mukaan automaattisesti 2 kk kuluttua tiedonsaantikuukauden lopusta
 - Toimenpide Tampuurissa: Asetetaan sopimuksen päättymispäiväksi suoraan 2 kk määräaika (tai aiempi, jos kuolinpesä luovuttaa asunnon heti)
 - Päättymissy: *Kuolema* / *Kuolinpesä*
 - Lähetetään kuolinpesälle kirjallinen ilmoitus päättymisajankohdasta
- **VAIHE 2B:** Jos asunnossa asuu TOINEN vuokralainen / puoliso
 - Varmistetaan, jatkaako toinen osapuoli asumista
 - Jos jatkaa: Päivitetään sopimuksen osapuolet (vainaja poistetaan, toinen asukas jää yksin sopimukselle, sopimushistoria säilyy). Allekirjoitetaanko sopimus uudestaan? Voidaanko menehtynyt henkilö poistaa sopimukselta heti?
 - Jos ei jatka: Sopimus päätetään normaalin irtisanomisajan mukaisesti
 - 💬 Ohjataan sähköistä irtisanomista?

Reskontran toimintatavat: KP-estokoodi ja M-täppä

- **Estokoodi KP (Kuolinpesä):**
 - Asetetaan sopimukselle reskontrassa
 - Viestii koko Tampuuria käyttävälle tiimille, että kyseessä on kuolinpesätilanne
 - Kun estokoodin lokitietoon tallennetaan myös kuolinpäivä päivä näkyy raporteille
- **M-täppä (Maksukehotuksen esto):**
 - Estää sopimuksen nousemisen automaattisiin maksukehotusajoihin ja perintäsiirtoihin
 - Varmistaa, ettei omaisille lähde tarpeettomia karhukirjeitä selvityksen aikana
- **Tavoitteet muodostuvat taustalla normaalisti:**
 - Vuokrasaatavat pysyvät kirjanpidossa ajan tasalla

Reskontran raportointi

- **Kuolinpesien suodatus raporteilla:**
 - Reskontran raportit voidaan ajaa suodattamalla KP-estokoodilla
 - Saadaan yhdellä ajolla näkymä kaikkien kuolinpesien tilanteeseen
- **Estokoodiraportit, ennakot ja saamiset yms:**
 - Nähdään sopimuksen saatavien tilanne ja voidaan seurata maksettuja suorituksia
 - Tulostetaan virallinen saldotodistus kuolinpesän perukirjaa varten
 - Voidaan hyödyntää esimerkiksi perinnän tulosteita tai loppulaskua
 - Mitä suosittelet?
- **Saatavien kuittaus:**
 - Vuokrat kuitataan kerralla maksetuiksi, kun kuolinpesä hoitaa maksut tai perunkirjoitus valmistuu

Vakuuden turvallinen palautus

- Huomioi uusi 14 vrk määräaika (1.10. alkaen)
- Varo: Vakuutta ei saa palauttaa kenellekään ilman valtakirjoja!
- **Sallitut palautustavat:**
 - Palautus suoraan kuolinpesän viralliselle pankkitilille
 - Palautus yhdelle osakkaalle vain, jos hänellä on kaikkien osakkaiden kirjallinen valtakirja ja tilinumero
 - Mistä tilinumero saadaan nykyään? Onko tämä helppoa/vaikeaa?
- **Vakuuden kuittaus Tampuuriissa:**
 - Mahdolliset vuokratästit ja korjauskulut kuitataan vakuudesta suoraan saataviin ennen vakuuden palautusta

Asunnon tarkastus ja avainhallinta

- **Poismuuttotarkastus:**

- Sopimuksen päättäminen luo asuntotarkastuksen
- Tarkastetaan asunnon kunto, siisteys ja mahdollinen tyhjennystarve
 - Jos asunnossa tyhjennettävää kuka viestii kuolinpesälle asiasta ja sopii tyhjennyksestä ja tavaroiden säilytyksestä?

- **Avainhallinta:**

- Kaikki luovutetut avaimet kuitataan vastaanotetuiksi Tampuurin avainrekisteriin
- Puuttuvat avaimet kirjataan ylös (mahdollinen uudelleensarjoitus vakuudesta)

- **Tiedonkulku huoltoyhtiölle:**

- Kirjataan tehtävä huollolle: asuntoon ei saa päästää ulkopuolisia ilman varmistettua lupaa



Miten hoidatte yhteistyötä huoltoyhtiön kanssa nykyään?

"Haamulaskutuksen" estäminen

- **Tarkista asukkaan kaikki muut mahdolliset sopimukset**
 - Autopaikat ja autotallit
 - Saunavuorot ja vakiovaraukset
 - Erilliset varastotilojen sopimukset
- **Päätä alisopimukset ja mahdolliset varaukset samalle päättymispäivälle**
- **Miksi tämä on tärkeää?**
 - Estetään turha laskutuksen ja rästien kertyminen kuolinpesälle
 - Vapautetaan autopaikat ja saunavuorot heti jonossa seuraaville asukkaille
 - Riipuen mitkä Tampuurin toiminnot ovat käytössä tehdään varsinainen päättäminen hieman eri tavoin.
 - **Tärkeää on kuitenkin muistaa näiden tarkastaminen**



DEMO Tampuurissa

Asukassivujen hyödyntäminen kuolemantapauksissa

- **Miten voidaan mahdollistaa omaisen pääsy asukassivuille?**
- Tämä periaatteessa mahdollista, jos omainen lisätään sopimukselle osapuoleksi
 - Asukas – mahdollistuu asukassivujen käyttö
 - Sopiija & maksaja – näkee sopimustiedot ja maksutiedot



Mielipiteitä?

Sähköiset palvelut

- Mahdolliset asukassivu tunnukset nähdään henkilökortin **“Muut tunnukset”** -välilehdellä, mutta niitä ei voida muokata tai poistaa Tampuuriissa

Perustiedot | Tilittiedot | Lisätiedot | Tunnukset | Tilastot | Yhteydet | Saunavuorot | Asetukset | Huomiot | Yhteydenotot | Muut tiedot | Palikkeminen | Sos. läsnäolint | Liitteet | Lisätiedot | Liiteluettelo | **Muut tunnukset**

Tunnistus-KGYtyHtBq0nLxhXAnMRgv23TgBMGxCnBrDzGktzWtGScx-Kjp_pE5ToTXdyT5x7sK2vVUCnID9Kr5YU_oOpERA

Palvelu	Rekisteröity (UTC)	Viimeisin kirjautuminen (UTC)
demovuokratat-asukassivut	03.02.2026 12.59	26.05.2026 11.57
demovuokratat-irtisanominen	03.02.2026 13.04	03.02.2026 13.04
demovuokratat-asuttaminen	26.05.2026 11.47	26.05.2026 11.47

@visma.com

Palvelu	Rekisteröity (UTC)	Viimeisin kirjautuminen (UTC)
test- asukassivut	14.10.2025 06.51	14.07.2026 10.52

Sähköiset palvelut

- Tunnus ei poistu kun henkilö kuolee
- Jotta näkee kohteita ja pääsee kohdesivuille – tarvitaan liitos – liitos syntyy asukkailla sopimuksen avulla. Tämä liitos avaa näkyvyyden asukassivuilla.
- Kun sopimus päättyy niin tämä liitos päättyy – asukassivuilla ei näy enää mitään
- Kun menehtynyt henkilö arkistoidaan – tilanne ei muutu

Muuta muistettavaa

- Tarkasta – onko menehtyneellä osapuolirooleja Tampuurissa – päättä nämä
- Tunnukset Tampuuriin – näitä enää harvemmin, mutta jos on niin lukitse/poista

 Mitä muuta tulee mieleen, että pitää huomioida?

Yhteenveto – Koulutuksen Top 5 asiaa

1. Kuolinpesätoiminto hoitaa nimen, mutta ei vaikuta viestintään – käyttäjä hoitaa talouden ja sopimukset
2. Laskutusosoitteeksi aina Kuolinpesä c/o yhteyshenkilö
3. Uusi laki 1.10. – Yksinasuvan sopimus päätetään suoraan 2 kk päähän, ei odotella irtisanomista
4. KP-estokoodi + M-täppä reskontraan → estää turhat ja kiusalliset maksumuistutukset, helpottaa saatavien seurantaa
5. Vakuuden palautus vaatii valtakirjat ja nopeutta (uusi 14 vrk määräaika)
 - a. Päättävien sopimusten raportin uudet järjestelymahdollisuudet

Lopuksi katsaus tulevaan – omaisten byrokratiaviidakkoon helpotusta

Kuolinpesän osakasrekisteri

<https://dvv.fi/osakasrekisteri>

- Kuolinpesän osakasrekisteri DVV:n toteuttamana ja hallinnoimana julkaistaan alkuvuodesta 2027.
- Tämän jälkeen kuolevista kuolinpesät luodaan ja kuolinosakkaat selvitetään vtj:stä, kirkkojen rekistereistä ja kansallisarkistosta keskitetysti tähän rekisteriin.
- Kuolinpesän osakasrekisteriin tullaan myöhemmässä vaiheessa tarjoamaan niin sanottu tietopalvelu.
- Jatkossa tämän tietopalvelun kautta pystyy kysymään esim. kuolleen henkilön kuolinpesään liittyvän yhteyshenkilön tiedot.
- Tätä projektia kannattaa seurata, että miten tulee jatkossa hyödyttämään myös vuokranantajia.

Miten auttaa omaisia

1. Läheisen opas:

https://www.suomi.fi/oppaat/laheisen-kuolema?mtm_campaign=parisuhde-ja-perhe&mtm_source=google&mtm_medium=paid-search&mtm_content=laheisen-kuolema&gad_source=1&gad_campaignid=906230548&gbraid=0AAAAADIYMTVwUXtrLF4mzZe2tBk4sjrqe&gclid=Cj0KCQjwzY7VBhDwARIsAFtPvBQo1uGKUUGwFFhC7pVS8XciLWxlugWGCfq6kGVGxPU1g2yhmr3NUwaAIZGEALw_wcB

Kiitos!

Kysymyksiä? Keskustelua?