The background of the cover is a photograph of a modern building facade. The building features a grid of balconies, each with a different colored glass railing in shades of green, yellow, red, and blue. A large, white, semi-transparent puzzle piece graphic is overlaid on the left side of the image, partially covering the building's facade. The puzzle piece has several interlocking shapes, with one large piece being the most prominent.

Suomen Kuluttajaliitto

VUOKRAOPAS

Neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle

SISÄLLYS

Ennen vuokrasopimuksen tekemistä.....	3
Huoneiston ja avainten luovutus	7
Huoneiston käyttö vuokra-aikana.....	8
Asuinhuoneiston kunto	10
Vuokran määrä	14
Vuokrasuhteen päättymisen	17
Neuvoja ja apua riitatilanteissa	23

Johdanto

Vuokrasopimus on vuokralaisen ja vuokranantajan välinen sopimus, johon vaikuttavat lainsäädännön lisäksi osapuolten keskenään sopimat seikat. Vuokralainen ja vuokranantaja voivat melko vapaasti sopia monista vuokrasuhteen sisältöön vaikuttavista seikoista, kuten esimerkiksi huoneiston kunnosta, kunnossapitovastuun jakamisesta sekä vuokran määrästä ja korottamisesta.

Lainsäädäntö puolestaan asettaa sekä vuokranantajalle että vuokralaiselle oikeuksia ja velvollisuuksia, joista pääosin ei voida sopia toisin. Tarkoituksena on, ettei vuokralaisen oikeuksia voida sopimuksin vähentää. Tällaisia ovat esimerkiksi vuokralaisen irtisanomisaikaa, irtisanomismenettelyä sekä vuokran korottamista koskevat säädökset. Lisäksi Suomen Kuluttajaliitto on julkaissut hyvää vuokratapaa koskevia ohjeita.

Tämän oppaan tarkoituksena on antaa ohjeita ja neuvoja sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle. Tärkeätä on se, että kummallakin sopimusosapuolella on jo ennen vuokrasopimuksen tekemistä tieto omista oikeuksista ja velvollisuuksista, jotta erimielisyyksiltä vältytään. Huoneenvuokra-asioissa neuvoa antavat maksutta sekä kunnalliset kuluttajaneuvot että Suomen Kuluttajaliiton asuminen neuvonta, joista jäljempänä lisää tietoa. Asioista kannattaa ottaa selvää jo ennen vuokrasopimuksen tekemistä!

ENNEN VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMISTÄ

Huoneenvuokrasuhde perustuu pitkälti avoimuuteen ja lojaliteettiin osapuolten välillä. Siksi on tärkeää, että kumpikin osapuoli kertoo avoimesti huoneenvuokraamiseen liittyvistä tarpeistaan ja odotuksistaan. Vuokranantajan kannalta keskeistä on päättää hakeeko hän pitkäaikaista vuokralaista vai haetaanko vuokralaista vain tietyksi, lyhyemmäksi ajanjaksoksi. Vuokralaisen on myös tärkeää miettiä jo ennen sopimuksen tekemistä omaa asumistarvettaan eli sitä soveltuuko vuokrattava huoneisto kooltaan, hinnaltaan, vuokrasopimuksen kestolta ja sijainniltaan vuokralaisen tarpeisiin.

Lähtökohtaisesti kaikki sopimukset ovat sitovia, myös suulliset sopimukset, eikä niitä voida yksipuolisesti muuttaa tai irtisanoa vastoin sopimuksen ja pakottavan lainsäädännön määräyksiä. Sen vuoksi on tärkeää, että sopimusneuvotteluiden aikana ja erityisesti ennen sopimuksen allekirjoittamista kumpikin osapuoli ymmärtää, mihin on sitoutumassa. Ennen vuokrasopimuksen tekoa kannattaa lukea sopimus huolellisesti ja varmistaa tarvittaessa asiantuntijoilta mitä sopimukseen sisältyy.

Koska vuokrasopimuksen kenties olennaisin osa on itse huoneisto ja sen kunto, on sekä vuokralaisen että vuokranantajan kannalta tärkeää tehdä ennen vuokrasuhteen alkamista huoneistossa katselmus. Katselmuksesta kannattaa laatia muistio, jossa todetaan huoneiston kunto ja kirjata muistioon mahdolliset puutteet ja rikkoutumiset. Näin voidaan ennakoida huoneenvuokrasuhteen päätyessä mahdollisimman hyvin se, että vuokralainen ei joudu vastuuseen mahdollisten aikaisempien vuokralaisten aiheuttamista vahingoista.



Vuokralaisen muistilista:

- Vastaako huoneisto vuokralaisen ja hänen perheensä tarpeita.
- Varmistettava, että vuokranantajalla on oikeus vuokrata huoneisto.
- Vuokrasuhteen kesto: määräaikainen vai toistaiseksi voimassaoleva sopimus.
- Vuokran määrä ja vuokrankorotusperusteet.
- Mitä tiloja, esim. kellari- tai vinttikomeroita tai pesutuvan/talo-saunan/parkkitilan käyttöoikeuksia vuokrasopimukseen sisältyy.
- Kuuluuko vuokrasopimukseen kunnossapitovelvoitteita, esimerkiksi pihan hiekoitusta tai liputusvuoro.
- Mahdollisten lämmityskulujen määrä.
- Nuohouksen, jätekaivojen tyhjennyksen tai polttoaineiden/puiden tilaaminen.
- Onko taloyhtiössä laajakaista, kaapeli-TV tms. saatavilla ja sen hinta ja liittymisehdot.
- Mahdolliset tiedossa olevat taloyhtiön remontit.
- Kodinkoneiden kunto ja ikä.
- Vuokravakuuden määrä ja laatu. Vakuuden asettaminen kannattaa sopia siten, että korkotuotto tulee vuokralaiselle, onhan vakuuskin vuokralaisen kunnes toisin osoitetaan.



Vuokranantajan muistilista:

- Varmistauduttava vuokralaisen maksukyvyistä hankkimalla vuokralaisen luottotiedot. On myös harkittava, mikä merkitys maksuhäiriöllä mahdollisesti on.
- Vuokralaiselta voi pyytää suosituksia edelliseltä vuokranantajalta.
- Päätettävä vuokrasuhteen muoto; määräaikainen vai toistaiseksi voimassaoleva sopimus.
- Vuokravakuudesta sopiminen.
- Päätettävä, sallitaanko huoneistossa lemmikkieläimiä, tupakointia tms. ja nämä tarvittaessa kirjattava vuokrasopimukseen.
- Selvítettävä vuokralaiselle mahdolliset odotettavissa olevat remontit.

Toistaiseksi voimassaoleva ja määräaikainen vuokrasopimus

Huoneenvuokrasopimus voidaan tehdä joko toistaiseksi voimassaolevaksi tai se voidaan jo vuokrasopimuksessa sopia päätymään tiettyinä määräpäivinä. On tärkeää, että sopimusosapuolet ymmärtävät minkälaisen vuokrasopimuksen ovat tekemässä. Määräaikaisen vuokrasopimuksen voi periaatteessa tehdä kuinka pitkäksi tai lyhyeksi aikaa tahansa. Lyhyiden määräaikaisten sopimusten käyttöä on pyritty vähentämään säättämällä, että useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi solmittu sopimus katsotaan toistaiseksi voimassaolevaksi. Käytännön syistä ei osapuolten kannalta myöskään ole ilman erityistä syytä suositeltavaa solmia erittäin pitkiä esimerkiksi yli kymmenen vuoden sopimuksia.

Määräaikaisen ja toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen keskeinen ero on se, että toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen voivat sekä vuokranantaja että vuokralainen irtisanoa päätymään irtisanomisajan kuluttua. Määräaikainen sopimus taas sitoo kumpaakin osapuolta koko määräajan eikä sitä voida tavallisella irtisanomismenettelyllä päättää. Määräaikainen sopimus päättyy ilman eri toimenpiteitä määräajan viimeisenä päivänä.

Vuokrasopimuksen tekeminen

Vuokrasopimus kannattaa aina tehdä kirjallisesti ja siihen on hyvä kirjata kaikki osapuolten tekemät sopimusehdot. Suullisestikin tehty vuokrasopimus on pätevä, mutta vain toistaiseksi voimassaolevana. Jos määräaikaaisuudesta on sovittu suullisesti, se ei päde, vaan vuokrasopimuksen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi ja siis kummankin osapuolen irtisanottavissa irtisanomisajan puitteissa. Ongelmana suullisissa vuokrasopimuksissa on lisäksi se, että osapuolten on jälkikäteen lähes mahdotonta näyttää toteen sopimuksen sisältöä, esimerkiksi vuokrankorotusperustetta.

Osapuolina vuokrasopimuksessa ovat vuokranantaja ja vuokralainen. Vuokranantajana voi olla joko yksityishenkilö tai oikeushenkilö (yritys, yhdistys tai esim. säätiö). Myös alaikäinen voi olla vuokralaisena, mutta tällöin vuokranantajan tulee varmistua huoltajien suostumuksesta.

Vuokrasopimuksen voi tehdä vapaamuotoisesti, mutta myös valmiita lomakeita on saatavilla. Vuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen ja vuokranantajan yhteystiedot (nimi, syntymäaika, osoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite). Yhteystietojen oikeellisuus kannattaa tarkistaa, koska esimerkiksi irtisanomisen toimittaminen edellyttää yhteystietoja. Myös vuokrattava kohde yksilöidään sopimuksessa osoitteella, huoneiston numerolla jne. Vuokrasopimukseen kirjataan

myös muut vuokralaisen käytössä olevat tilat (kellari- ja vinttikomerot, autopaikat jne.). Vuokran määrästä ja korotusperusteesta ja –ajasta sovitaan vuokrasopimuksessa samoin kuin vuokravakuudesta. Vuokran lisäksi tulevat kustannukset (saunamaksut, vesi ja sähkö/lämmitys, autopaikka jne.) kirjataan myös vuokrasopimukseen.

Vuokravakuus

Vuokrasopimukseen otetaan usein vuokravakuutta koskeva ehto, jonka mukaan toisen osapuolen (useimmiten vuokralaisen) on asetettava vakuus vuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksien täyttämistä. Vakuudesta sovittaessa sovitaan myös vakuuden toimittamisesta. Vakuus on toimitettava sopimuksen tekemisen jälkeen mutta ennen kuin huoneisto luovutetaan vuokralaiselle. Mikäli vuokralainen ei toimita vakuutta sovitun mukaisesti, voidaan sopimus purkaa välittömästi ilman irtisanomisaikaa. Vakuus ei asuinhuoneistossa saa ylittää kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä.

Vuokralaiselta vakuus voidaan vaatia vuokranmaksun tai muiden sopimukseen liittyvien veloitteiden (esim. vuokranantajan vahingoittuneen omaisuuden korvaaminen) turvaamiseksi. Suositeltavaa on, että vakuus kattaa kaikki vuokrasopimukseen liittyvät velvoitteet. Vuokranantajalle vakuudenasettamisvelvollisuus voidaan sopia esimerkiksi huoneiston käytön estymisen varalle.

Vakuus voi olla esimerkiksi rahaa, tavaraa, sitoumuksia tai osakkeita. Tyypillisin vuokravakuus on raha, joko pankkitalletus tai vuokranantajalle maksettu summa. Myös vakuutusyhtiöt tarjoavat vuokratavakuutusta. Vuokrasopimuksessa kannattaa sopia, maksetaanko rahalle korkoa tai kenelle pankkitalletuksen korko kuuluu.

Jos vuokrasopimus on ajateltu pitkäaikaiseksi, on syytä varautua vuokrasopimuksessa myös mahdollisuuteen vuokravakuuden korottamiseksi vastaamaan tulevaisuuden vuokrankorotuksia.

Vakuutukset

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia, että vuokralainen ottaa kotivakuutuksen. Kotivakuutus kattaa huoneiston irtaimistolle mahdollisesti aiheutuneen vakuutusehtojen mukaan korvattavan vahingon.

Vuokranantajan kannattaa kuitenkin aina tehdä ilmoitus omalle vakuutusyhtiölleen huoneiston vuokraamisesta.



HUONEISTON JA AVAINTEN LUOVUTUS

Katselmus

Huoneistossa kannattaa sekä vuokralaisen että vuokranantajan oikeuksien turvaamiseksi pitää alkukatselmus viimeistään huoneiston luovutuksen yhteydessä. Katselmuksessa kirjataan muistioon huoneistossa havaitut virheet, puutteet ja muut vastaavat seikat. Välitöntä korjaamista vaativista seikoista sovitaan korjaustoimenpiteet ja niiden toteuttamisaikataulu. Mikäli vuokralainen haluaa tehdä huoneistossa korjauksia tai muutostöitä, on näistä syytä sopia kirjallisesti, koska ilman vuokranantajan lupaa remonttistöitä yms. ei saa tehdä. Katselmuksimuistio päivätään ja allekirjoitetaan ja kumpikin osapuoli saa oman kappaleensa, jotka säilytetään vuokrasuhteen ajan.

Huoneiston luovutuksen viivästys

Huoneisto on luovutettava vuokralaiselle vuokrasuhteen alkamispäivänä, ellei vuokrasopimuksessa ole sovittu tästä päivästä myöhemmästä ajankohdasta. Huoneisto ja muiden vuokrasopimukseen liittyvien tilojen on oltava tällöin vuokralaisen käytössä, ellei muuta ole sovittu. Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle aiheutuneen vahingon, jos huoneiston tai sen osan luovutus viivästyy. Vuokralaisen ei myöskään tarvitse maksaa vuokraa niiltä päiviltä, joina huoneisto viivästyksen johdosta ei ole vuokralaisen käytössä.

Huoneiston luovutuksen jälkeen vuokranantajalla ei enää ole oikeutta tulla huoneistoon ilman vuokralaisen suostumusta vaikka vuokranantajalle jäisi oma avain huoneistoon. Huoneiston kunnon valvomiseksi ja esimerkiksi asunnon uudelleen vuokraamiseksi tai myymiseksi on vuokranantajalla oikeus päästä huoneistoon. Tällöinkin on vuokralaisen kanssa sovittava asiasta. Mikäli vuokralainen kieltäytyy päästämästä vuokranantajaa huoneistoon, voi vuokranantaja pyytää poliisilta virka-apua.



Avaimet

Vuokranantajan on luovutettava vuokralaiselle riittävä määrä avaimia. Avainten määrä riippuu huoneiston koosta, joten isompaan ja esimerkiksi perheelle tarkoitettuun asuntoon on avaimia varattava useampia. Vuokralainen vastaa vuokrasuhteen ajan avaimista ja on velvollinen korvaamaan kadonneiden avainten teettämisestä aiheutuneen kustannuksen. Vuokralaiselta voidaan vaatia myös avainten uudelleensarjoittamisesta aiheutuneet kustannukset, mikäli katoamisesta voi aiheutua vaaraa esimerkiksi siksi, että ne ovat joutuneet väärin käsiin tai jos avainten perusteella ulkopuolinen voi päätellä mihin ne kuuluvat.

HUONEISTON KÄYTTÖ VUOKRA-AIKANA

Vuokralainen saa käyttää vuokrahuoneistoa perheensä kotina ilman vuokranantajan lupaa. Perheellä tarkoitetaan sekä avio- että avopuolisoa sekä perheeseen kuuluvia puolisoitten omia ja yhteisiä lapsia. Vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä kotina myös lähisukulaisensa tai puolisonsa lähisukulaisen kanssa. Vuokranantaja voi kieltää lähisukulaisen tai puolison lähisukulaisen asumisen huoneistossa vain, jos tästä aiheutuu vuokranantajalle huomattavaa haittaa.

Puoliso, joka ei ole vuokrasopimusta tehnyt, mutta asuu huoneistossa, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta aiheutuneista velvoitteista kuten vuokranmaksusta.

Alivuokraus

Vuokralainen saa luovuttaa enintään puolet huoneistostaan toiselle ilman vuokranantajan lupaa, ellei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Tätä kutsutaan alivuokraukseksi. Alivuokrausta on myös se, että omakotitalon omistaja vuokraa osan talostaan toiselle. Alivuokraus on mahdollista vain asumiskäyttöön eli vuokralainen ei voi luovuttaa tiloja esimerkiksi tilitoimiston tai kampaamon käyttöön. Alivuokrasuhteessa päävuokralainen toimii vuokranantajana eikä alivuokralaisen ja päävuokralaisen vuokranantajan välille synny sopimussuhdetta. Päävuokralainen vastaa vuokranmaksusta ja huoneiston hoidosta, kunnosta ja vahingoista omalle vuokranantajalleen.

Alivuokrasuhde päättyy yhtä aikaa päävuokrasuhteen kanssa. Alivuokrasuhteen irtisanomisaika eroaa päävuokrasuhteen irtisanomisesta. Alivuokralaisen irtisanomisaika on 14 vuorokautta ja vuokranantajalle se on yksi kuukausi, jos vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden. Jos vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden, on irtisanomisaika vuokranantajalle kolme kuukautta.

Huoneiston väliaikainen luovutus

Vuokralaisella on oikeus enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko huoneisto toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn nojalla oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Hyväksyttävä syy oleskella toisella paikkakunnalla voi olla esimerkiksi ase- tai siviilipalvelus. Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen luovutusta ilmoitettava asiasta kirjallisesti vuokranantajalle. Vuokranantajan on, jos hän vastustaa luovutusta, 14 päivän kuluessa edellä mainitun ilmoituksen vastaanottamisesta vietävä asia tuomioistuimen käsiteltäväksi. Tässä ei ole kyse jälleenvuokrauksesta, koska huoneiston väliaikainen luovutus perustu suoraan lakiin, eikä vaadi vuokranantajan suostumusta.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan toiselle ilman vuokranantajan erillistä lupaa ellei siitä on sovittu vuokrasopimuksessa. Edellä käsitellyt tilanteet muodostavat poikkeuksen tästä pääsäännöstä. Mikäli vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus, on hänen ilmoitettava vuokraoikeuden siirtymisestä kirjallisesti vuokranantajalle. Vuokraoikeuden siirtäminen tarkoittaa sitä, että alkuperäisen vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet päättyvät ja siirtyvät uudelle vuokralaiselle. Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa toiselle ilman vuokranantajan lupaa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään heti ilman irtisanomisaikaa.

Vuokralainen voi vuokrasopimuksen siirtokiellosta huolimatta siirtää vuokrasopimuksen sellaiselle perheenjäsenelleen, joka jo ennestään asuu vuokrahuoneistossa. Tällä ei vuokralaisen kannalta ole kovin suurta merkitystä, koska perheenjäsenillä on oikeus käyttää vuokrahuoneistoa kotinaan suoraan lain nojalla, kuten edellä on selostettu. Vuokrasopimuksen siirrosta on tässäkin tapauksessa ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti.

Vuokralaisen kuolema

Vuokralaisen kuolema ei lakkautta vuokrasuhdetta, vaan se jatkuu samoin ehdoin kuolinpesän kanssa. Kuolinpesän on siten irtisanottava vuokrasuhde irtisanomisaikaa ja normaalia toistaiseksi voimassaolevaa vuokrasuhdetta koskevaa irtisanomismenettelyä noudattaen. Mikäli vuokrahuoneistossa asunut perheenjäsen haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, on tämän kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle.





ASUINHUONEISTON KUNTO

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat melko vapaasti sopia vuokrattavan huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana. Mikäli mitään erityistä ei ole sovittu, on huoneiston vastattava vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana, mitä vuokralainen kohtuudella voi odottaa ottaen huomioon huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet. Lähtökohtana tulee olla, että huoneisto on lämmitetty, siinä on välttämättömät kodinkoneet ja tarvittavat liitännät. Tällaisia ovat esimerkiksi liesi, jääkaappi ja antenniliitännät. Huoneisto voidaan myös vuokrata ilman kodinkoneita, mutta tästä on mainittava vuokrasopimuksessa. Vuokrasopimuksessa voidaan myös sopia, että vuokralainen vastaa kodinkoneiden kunnosta ja ylläpidosta, mutta jos näin ei ole sovittu, on vuokranantajan toimitettava esimerkiksi toimiva jääkaappi rikkoontuneen tilalle.

Huoneiston kunnan puutteellisuus

Jos huoneisto vuokra-aikana tulee puutteelliseen kuntoon, joka ei johdu vuokralaisen omasta toiminnasta, voi vuokralaisella olla oikeus purkaa sopimus päättyväksi heti ilman irtisanomisaikaa. Edellytyksenä tälle on se, että puutteellisuus on olennainen ja että vuokranantaja ei kehotuksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa puutetta. Jos vuokranantaja kehotuksesta huolimatta kieltäytyy tekemästä välttämättömiä korjauksia, voi vuokralainen teettää tarvittavat korjaukset ja vaatia vuokranantajaa korvaamaan korjauksesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.

Oikeus vuokranalennukseen ja vahingonkorvaukseen

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokraa kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai

se ei ole ollut sovitussa kunnossa. Jos huoneistossa ei esimerkiksi remontin vuoksi voi lainkaan asua, on vuokralaisella oikeus saada vapautus koko vuokran maksamisesta. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta järjestää vuokralaiselle sijaisasuntoa remontin ajaksi. Vuokran alentamista ei suoraan voi laskea käytöstä poissaolevien neliöiden perusteella, sillä huoneistossa esimerkiksi saunan tai wc:n käyttökiellolla on erilainen merkitys. Huomiota onkin kiinnitettävä myös tilojen käyttötarkoitukseen ja niiden merkitykseen asumisen kannalta.

Vuokranalennusta voidaan vaatia vasta siitä ajankohdasta, josta vuokranantaja on tullut virheestä tietoiseksi. Merkitystä ei ole sillä, mistä tieto vuokranantajalle on tullut. Kanne vuokran alentamiseksi voidaan tehdä vuokrasuhteen päätyttyäkin, mutta viimeistään kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai vapautusta vuokranmaksusta, jos virhe tai vahinko on aiheutunut vuokralaisen vastuulle kuuluvasta syystä, esimerkiksi jos vuokralaisen itse asentaman astianpesukoneen liitosputken vuotamisesta aiheutuu vesivahinko.

Vuokralaisella voi myös olla oikeus saada vahingonkorvausta vuokranantajan suorittamien toimenpiteiden aiheuttamasta vahingosta. Oikeutta vahingonkorvaukseen ei kuitenkaan ole, jos vuokranantaja osoittaa, että puutteellisuus ei ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteistä. Esimerkiksi jos taloyhtiössä sattuu vesivahinko, jonka johdosta yritys remontoi tiloja, ei tästä aiheutuva haitta kuulu vuokranantaja korvattavaksi. Vuokranalennusvelvollisuus syntyy kuitenkin jos sen edellytykset muuten täyttyvät.

Huoneiston hoito ja kunnossapito

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa hyvin ja huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka hän tahallisesti tai laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudella aiheuttaa huoneistolle. On huomattava, että vuokralainen vastaa myös vahingosta, jonka hänen vieraansa, perheenjäsenensä tai muut vuokralaisen luvalla huoneistossa oleskelevat aiheuttavat.

Vuokralainen ei vastaa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu. Tavanomaista kulumista ovat mm. peilien, taulujen tai lamppujen seinään kiinnittämisestä aiheutuneet jäljet samoin kuin huonekalujen ja tekstiilien aiheuttamat varjostumat lattioilla ja seinillä. Kotieläinten aiheuttamat raapiutummat lattiapinnoilla tai tapeteissa eivät sitä vastoin ole tavanomaista kulumista vaan niiden voidaan katsoa kuuluvan vuokralaisen korvattaviksi. Arvioitaessa onko





kysymys normaalista kulumisesta vai ei, lähtökohtana voidaan pitää sitä, onko jälki tai virhe syntynyt äkillisesti vai hitaasti pitkän ajan kuluessa. Äkilliset vauriot kuluvat lähtökohtaisesti vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuuden piiriin, kun taas hitaasti ajan myötä syntyneet vahingot ovat tavanomaista kulumista.

Korjaus- ja muutostyöt

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia muutos- ja korjaustöiden suorittamisesta. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta suorittaa mitään korjaustoimenpiteitä. Tämän mukaan vuokralainen ei saa esimerkiksi edes omalla kustannuksellaan maalata huoneistoa ilman vuokranantajan lupaa. Lupa on syytä pyytää kirjallisesti, sillä vuokranantajalla on oikeus vaatia vuokralaista saattamaan huoneisto ennalleen, jos muutostyö on vahingoittanut huoneistoa.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai muutos- tai korjaustyö, jota ei voida siirtää aiheuttamatta vahinkoa. Vuokranantaja voi tehdä muitakin hoitotoimenpiteitä, jotka eivät aiheuta vuokralaiselle olennaista haittaa, jos vuokranantaja ilmoittaa niistä vuokralaiselle 14 päivää ennen töiden aloittamista. Jos korjaustyöstä tai muusta hoitotoimenpiteestä tai korjauksesta voi aiheutua edellä mainittua suurempaa haittaa, tulee vuokranantajan ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään kuutta kuukautta aikaisemmin. Vuokralaisella on tässä tapauksessa neljäntoista päivän kuluessa oikeus purkaa sopimus päättymään silloin, kun korjaustyöhön ryhdytään.

On kuitenkin huomattava, että ilmoitusvelvollisuus koskee vain vuokranantajan itsensä tekemiä/teettämiä korjaus- tai muutostöitä. Mikäli taloyhtiö (joka ei ole suoraan vuokranantajana) tekee korjaustöitä, näistä ei ole vastaavaa ilmoitusvelvollisuutta eikä myöskään purkuoikeutta.

Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

Vuokra-aikana ei vuokranantajalla ole oikeutta ilman erityistä syytä päästä vuokrahuoneistoon. Tämän vuoksi laissa on erikseen määritetty ne tilanteet, joissa vuokralaisen on sallittava vuokranantajan pääsy huoneistoon. Vuokralaisen on viipymättä päästettävä vuokranantaja huoneistoon, jos se on tarpeen huoneiston kunnan ja hoidon valvonnan vuoksi. Vuokranantajan on kuitenkin pyrittävä sopimaan vuokralaisen kanssa huoneistoon pääsystä vuokralaisen kannalta sopivaan aikaan. Vuokranantajalla on myös mahdollista saada virka-apua poliisilta, jos vuokralainen ei päästä vuokranantajaa huoneistoon.

Huoneiston myymistä tai vuokraamista varten on vuokranantajalla oikeus näyttää huoneistoa. Tästä on sovittava vuokralaisen kanssa. Jos tällaisessa tilanteessa vuokralaisen omaisuutta tuhoutuu tai likaantuu, syntyy vuokralaiselle oikeus saada vahingonkorvausta. On kuitenkin huomattava, että vuokranantaja on vastuussa vain vastuulleen kuluva vahingosta. Jos vahinko aiheutuu siitä, että taloyhtiön remontin yhteydessä isännöitsijä aiheuttaa vahinkoa tai turmelee vuokralaisen omaisuutta, vastaa tästä vahingosta taloyhtiö.

Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Mikäli huoneiston kunnossapidosta ei vuokrasopimuksessa ole sovittu mitään erityistä, on vuokralaisen viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneistossa havaitsemistaan vioista tai puutteellisuuksista. Ilmoitusvelvollisuus koskee seikkoja, joista vuokranantaja vastaa. Mikäli on sovittu, että kunnossapito kuuluu vuokralaiselle, ei ilmoitusta tarvitse tehdä, joskin lienee parasta näissäkin tapauksissa neuvotella vuokranantajan kanssa esimerkiksi tarkoituksenmukaisimmasta korjaustavasta.

Jotta vuokralainen voisi hoitaa huoneistoa lain edellyttämällä tavalla, tulee vuokranantajan antaa vuokralaiselle riittävät hoito-ohjeet sekä kodinkoneiden ja laitteiden käyttö- ja huolto-ohjeet.

Vuokralaisen kannattaa tehdä ilmoitus puutteellisuudesta kirjallisesti ja mikäli puutteellisuus voi aiheuttaa lisävahinkoa, mahdollisimman pikaisesti. Tämänkin vuoksi ajan tasalla olevat yhteystiedot ovat erittäin tärkeitä ja vuokranantajan kannattaa varmistua siitä, että esim. lomamatkojen tai muiden pidempien poissaolojen aikana vuokralaisella on tiedossaan taho, jolle ilmoituksen puutteellisuudesta voi tehdä.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle mikäli hän jättää huoneiston pitkäksi aikaa käyttämättä, jotta vuokranantaja voi vuokralaisen poissa ollessa valvoa, ettei huoneisto vahingoitu. Pitkällä ajalla ei kuitenkaan tarkoiteta tavanomaisia lomamatkoja tai kesäpoissaoloa vaan esimerkiksi pidempää määräaikaista asumista toisella paikkakunnalla vuokrahuoneiston ollessa tyhjiällä.

Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta.





VUOKRAN MÄÄRÄ

Nykyinen lainsäädäntö perustuu pääosin sopimusvapauteen eli vuokra määräytyy sen mukaan mitä osapuolet ovat sopineet. Vuokran määrään ei vaikuta myöskään aiempien vuokrasopimusten vuokra, vaan vuokra sovitaan kussakin tapauksessa yksilöllisesti. Vaikka vuokrien sääntelystä onkin luovuttu, osapuolten keskenään sopima vuokra ei kuitenkaan saa ilman erityistä syytä olennaisesti ylittää samalla alueella sijaitsevien, samanarvoisten ja samaan tarkoitukseen käytettävien huoneistojen vuokraa. Sopimusvapautta rajaa lisäksi kohtuullisuuden vaatimus. Tuomioistuimella on tarvittaessa mahdollisuus kohtuullistaa vuokraa.

Vuokran on tarkoitus kattaa vuokranantajalle vuokrauksesta aiheutuneet kustannukset sekä tuottaa voittoa osalle vuokranantajista. Vuokran katsotaan sisältävän mm. huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, kunnossapidosta, jätetuollosta jne. aiheutuneet kustannukset. Vuokrasopimuksessa voidaan sopia, että vuokralainen ottaa vastatakseen näistä yleensä vuokranantajalle kuuluvista velvoitteista. Tällöin myös vuokran määrä on pienempi.

Samalla kun sovitaan vuokran määrästä, on hyvä sopia myös muista vuokrasopimukseen liittyvistä asioista. Tällaisia ovat esimerkiksi veden käyttömaksu, sauna- tai autopaikkamaksu tai omakotitalossa lämmityspuiden tai polttoöljyn hankkimista koskevat sopimukset. Lähtökohtana on kokonaisvuokra eli mikäli erilliskorvauksista ei vuokrasopimuksessa tai muutoinkaan ole sovittu, katsotaan vuokran sisältävän kaikki kustannukset. On huomattava, että sopimukset erilliskorvauksista on syytä tehdä kirjallisesti.

Vuokran määrä voidaan sopia joko kokonaisvuokrana tai sidottuna esimerkiksi vuokrattavan huoneiston neliömäärään. Koska pinta-alojen ilmoittamisissa on

epätarkkuuksia, on sekä vuokranantajan että vuokralaisen kannalta yleensä selkeintä sopia kokonaisvuokrasta.

Vuokran tarkistaminen

Koska vuokran määrästä voidaan vapaasti sopia, myös vuokran tarkistamisesta voidaan vapaasti sopia toistaiseksi voimassa olevissa sekä vähintään kolmeksi vuodeksi tehdyissä määräaikaissa vuokrasopimuksissa.

Vuokran määrää voidaan sopia korotettavaksi tai alennettavaksi myös kesken sopimuskauden, jos osapuolet ovat tästä yksimielisiä. Lähtökohtana on se, että vuokran tarkistamisesta sovitaan vuokrasopimuksessa. Ellei vuokrasopimuksessa ole vuokran tarkistamisesta sovittu, voidaan vuokraa tarkistaa vain osapuolten kesken sopimalla tai ellei sopimusta synny, voi vuokranantaja irtisanoa sopimuksen noudattaen irtisanomisaikaa. On huomattava, että mikäli vuokrasopimus irtisanotaan tästä syystä, esitetty vuokrankorotus ei tule voimaan ennen irtisanomisajan päättymistä. Myös kuluttajariitalautakunta ja tuomioistuin voivat käsitellä vuokrankorotusta koskevaa asiaa.

Koska vuokrantarkastusneuvottelut ovat hankalia, on molempien osapuolten kannalta parasta sopia vuokrantarkastusperusteesta vuokrasopimuksessa. Vuokrantarkastusperusteena voidaan käyttää esimerkiksi indeksiehtoa, hoitokustannuksia tai euromääräistä tai prosentuaalista korotusta. Indeksiehtoa voidaan käyttää kuitenkin vain toistaiseksi voimassa olevissa sekä vähintään kolmeksi vuodeksi tehdyissä määräaikaan sidotuissa vuokrasopimuksissa. Yleisimmin indeksinä käytetään elinkustannus- tai kuluttajahintaindeksiä. Mikäli vuokrantarkistusperusteena käytetään indeksiehtoa, on sopimuksessa mainittava indeksi, johon vuokra sidotaan, tarkistamisajankohta sekä tarkistusindeksi (viimeisin tiedossa oleva pisteluku, jonka voi tarkistaa Tilastokeskuksesta). On huomattava, että jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokrantarkistuksesta, joka sidotaan indeksiin, voi vuokra indeksin laskiessa myös laskea. Jos sopimuksessa on sovittu indeksin käyttämisestä korotusperusteena, vuokra ei indeksin laskiessa laske.

Vuokrantarkistusperusteena voidaan siis käyttää periaatteessa mitä tahansa perustetta, joka ei ole vuokranantajan yksipuolisessa määräysvallassa, jonka voi etukäteen määritellä ja joka ei johda kohtuuttomaan lopputulokseen. Myös erilaiset yhdistelmät ovat mahdollisia, esimerkiksi indeksin ja prosenttikorotuksen yhdistelmä. Samoin on mahdollista sopia, että vuokrantarkistuksen osalta noudatetaan indeksiä ja muut velvoitteet, kuten vesi, maksetaan kulutuksen perusteella.

Vuokran tarkistamisesta ja korotetun vuokran voimaantuloajankohdasta on vuokralaiselle ennen korotuksen voimaantuloa ilmoitettava kirjallisesti. Mitään erityistä määräaikaa, joka olisi korotusilmoituksen ja sen voimaantulemisen väliin jätävä, ei laissa ole. Vaikka ilmoitusvelvollisuus koskee vain tapauksia, joissa vuokrasopimuksessa vuokranantajalla on oikeus yksipuolisesti korottaa vuokraa, on selvyyden vuoksi suositeltavaa, että vuokranantaja ilmoittaa korotuksesta ja korotuksen voimaantuloajankohdasta myös esimerkiksi indeksiehdon perusteella tapahtuvien tarkastusten osalta.

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen tuomioistuimessa ja kuluttajariitalautakunnassa

Tuomioistuimissa voi joko vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta tutkia, onko vuokran korottamista koskeva ehto kohtuullinen. Kanne on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä eikä vuokranantaja saa irtisanoa vuokrasuhdetta asian käsittelyn kestäessä. Asian voi viedä myös kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi.

Arava-vuokra-asunnon vuokran korotusmenettely

Arava-vuokra-asuntojen vuokran korotusmenettely poikkeaa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien tarkistusmenettelystä. Arava-vuokra-asuntojen vuokranantajilla on edelleen oikeus yksipuolisesti korottaa vuokraa laissa säädettyillä perusteilla. Vuokrankorotuksesta, sen perusteista ja korotetun vuokran määrästä on ilmoitettava kirjallisesti vuokralaiselle. Korotusilmoituksen voi toimittaa kirjattuna kirjeenä vuokralaiselle. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alusta lukien.

Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajan vaihtuminen esimerkiksi vuokrahuoneiston myymisen vuoksi ei pääsääntöisesti vaikuta vuokralaisen asemaan. Sama pätee, mikäli vuokrahuoneisto siirtyy perinnön tai testamentin kautta uudelle omistajalle. Vuokrasopimus sitoo sellaisenaan myös uutta omistajaa. Mikäli uusi omistaja haluaa irtisanoa vuokrasopimuksen, on noudatettava lain määrittelemiä irtisanomisaikoja, jotka lasketaan koko asumisajalta. Myös vuokrasopimuksessa oleva vuokrantarkistusehto sitoo uutta omistajaa. Vain pakkohuutokauppatilanteessa uusi omistaja voi päättää vuokrasuhteen ennenaikaisesti. Tällöin vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus saada vahingonkorvausta vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen johdosta.



VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhde päättyy joko irtisanomiseen, sopimuksen purkamiseen tai määräaikaisen sopimuksen määräajan päättymiseen.

Vuokrasopimuksen päättymisen irtisanomiseen

Toistaiseksi voimassaoleva sopimus päättyy, kun jompikumpi vuokrasopimuksen osapuolista irtisanoa sen. Irtisanomisaika vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen riippuu vuokrasuhteen kestosta. Mikäli vuokrasuhde on jatkunut alle vuoden, on irtisanomisaika kolme kuukautta ja mikäli vuokrasuhde on jatkunut yli vuoden, irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on enintään yksi kuukausi. Ellei muuta ole sovittu, irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jona kirjallinen irtisanomisilmoitus vastaanotettiin. On huomattava, että kyseessä on nimenomaan ilmoituksen vastaanottaminen, ei lähettäminen. Irtisanomisajan laskemisesta voidaan sopia toisinkin, ei kuitenkaan siten, että vuokralaisen asemaa heikennetään edellä mainitusta.

Vuokranantajan irtisanomisilmoituksessa on mainittava irtisanomisen syy sekä vuokrasuhteen päättymisaika. Irtisanomiselle on oltava hyväksyttävä syy. Laisa ei erikseen mainita hyväksyttäviä syitä, vaan periaatteessa kaikki syyt voivat olla hyväksyttäviä. Hyväksyttävä syy on esimerkiksi se, että vuokranantaja tarvitsee huoneiston omaan tai perheensä käyttöön tai aikoo myydä huoneiston. Myös mikäli vuokralainen ja vuokranantaja eivät pääse sopimukseen vuokran korottamisesta, voi vuokranantaja irtisanoa sopimuksen, mikäli vuokrankorotus ei ole kohtuuton.

Vuokrasuhteen irtisanominen on toimitettava siten, että se voidaan jälkikäteen näyttää toteen. Vaihtoehtoina on toimittaa irtisanominen henkilökohtaisesti siten, että vuokralainen tai vuokranantaja kuittaa saaneensa irtisanomisilmoituksen tai antaa irtisanomisilmoituksen ulkopuolisen todistajan läsnä ollessa. Myös haastemiehen käyttäminen on melko yleistä. Postin saantitodistuksella lähetetty ilmoitus täyttää lain vaatimuksen, mikäli vastaanottaja kuittaa vastaanottaneensa ilmoituksen.

Vuokralainen voi riitauttaa irtisanomisen ja viedä asian kärjäoikeuden tutkittavaksi. Jos kärjäoikeus toteaa irtisanomisen tehottomaksi esimerkiksi puutteellisen syyn vuoksi, jatkuu vuokrasuhde entisen ehdoin. Kanne on nostettava vuokrasuhteen kestäessä ja viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisen tiedoksisaamisesta.

Määräaikaisen sopimuksen päättäminen

Pääsääntö määräaikaisen vuokrasopimuksen osalta on se, että sopimus sitoo kumpaakin osapuolta koko sopimuksen kestoajan. Määräaikainen sopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista vuokrasopimuksessa sovittuna päivänä. Määräaikainenkin sopimus voi päättyä ennen määräajan päättymistä, jos osapuolet keskenään sopivat sopimuksen päättämisestä, toinen osapuoli aiheuttaa sopimusrikkomuksen, jonka johdosta sopimus voidaan purkaa tai jos tuomioistuin antaa sopimuksen päättämistä koskevan päätöksen.

Määräaikaisen sopimuksen voi siis saada irtisanottua mikäli tuomioistuin antaa siihen luvan. Tuomioistuin voi vapauttaa vuokralaisen vuokrasopimuksesta mikäli vuokralaisen tai hänen perheenjäsenensä sairastuminen tai vamma aiheuttaa asunnon tarpeen muuttumisen, vuokralainen muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä tai puolison työn vuoksi tai muun tällaisiin verrattavan syyn vuoksi vuokrasopimus on ilmeisen kohtuuton. Vuokranantajalle tuomioistuin voi antaa oikeuden irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus vastaavanlaisista erittäin painavista syistä. Tällaisessakin tilanteessa noudetaan normaaleja lainmukaisia irtisanomisaikoja. Vaikka tuomioistuin voi antaa luvan irtisanomiseen, on sopimuksesta ennen aikaisesti vapautunut osapuoli velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle sopimuksen ennen aikaisesta päättymisestä aiheutuneen vahingon. Tällaisena vahingonkorvauksena tulee kyseeseen vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen mm. asunnon tyhjillään olemisesta aiheutuva vuokratulon menetys sekä uudelleen vuokrauksesta aiheutunut kustannus. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että määräaikainen vuokrasopimus sitoo kumpaakin osapuolta koko määräajan eikä sopimuksesta voi ilman taloudellisia seuraamuksia vapautua. Kummankin osapuolen on syytä tarkoin harkita määräaikaiseen sopimukseen sitoutumista.

Vuokralaisen kuolin- sekä konkurssipesällä on poikkeuksellisesti kuitenkin oikeus irtisanoa määräaikainenkin vuokrasopimus päättymään noudattamalla toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa. Sama koskee vuokralaista, joka asetetaan velkajärjestelyyn.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrasuhteen purkaminen tarkoittaa sitä, että vuokrasuhde päättyy välittömästi ilman irtisanomisaikaa ja on siksi on poikkeuksellinen vuokrasuhteen päättymistapa. Purkaminen tulee kyseeseen vain laissa erikseen mainituissa tapauksissa. Vuokrasopimuksessa ei edes voida sopia muista purkamisperusteista. Purkamisperusteet ovat samat sekä määräaikaisen että toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen osalta.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen mikäli vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun. Käytännössä vuokran tulee olla maksamatta useamman kuukauden ajalta, jotta purkamisen edellytys täyttyy. Vuokranantajan ei tarvitse antaa erillistä varoitusta, mikäli purkaa vuokrasopimuksen maksamattomien vuokrien vuoksi. Haasteen tiedoksianto käy purkuilmoituksesta, joten vuokranantajan kannalta on nopeinta haastaa vuokralainen oikeuteen vuokranmaksun laiminlyöntien johdosta.

Jos vuokralainen lain vastaisesti luovuttaa huoneiston hallinnan tai siirtää vuokrasopimuksen toiselle, syntyy vuokranantajalle oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokranantajan on kohtuullisessa ajassa toimittava, jotta purkuoikeus säilyy. Tässäkään tapauksessa ei vuokralaista tarvitse erikseen varoittaa purkuoikeuden käyttämisestä.

Purkuoikeus syntyy myös jos vuokralainen käyttää huoneistoa muuhun tarkoitukseen tai muuten kuin vuokrasopimuksessa on sovittu. Yleisin tällainen vuokrasopimuksen purkamisperuste lienee kuitenkin huoneistossa vietetty häiritsevää elämä. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi kovaäänistä ja toistuvaa musiikin soittamista, muuta metelöintiä, naapureita häiritsevää alkoholinhuuruista juhlimista jne. Merkitystä on myös sillä, mihin vuorokauden aikaan häirintä tapahtuu. On huomattava, että vuokralainen vastaa myös vieraidensa ja perheenjäsentensä aiheuttamasta häirinnästä. Purkuperuste edellyttää toistuvaa piittaamattomuutta naapureista eivätkä tavanomaisesta elämisestä aiheutuvat äänet voi aiheuttaa vuokrasuhteen purkamista. Mikäli vuokranantaja





haluaa purkaa vuokrasopimuksen häiritsevän elämän perusteella, on vuokranantajan annettava vuokralaiselle kirjallinen varoitus.

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen myös, mikäli vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti. Huonoa hoitamista voi olla paitsi hoidon laiminlyönti myös esimerkiksi luvattomien muutosten suorittaminen. Myös tässä tapauksessa on vuokralaista varoitettava ennen purkuoikeuden käyttämistä.

Järjestys- tai terveystoimien rikkominen voi myös johtaa huoneen-vuokrasuhteen purkamiseen. Tämä purkuperuste on usein rinnakkainen häiritsevän käyttäytymisen kanssa ja edellyttää vuokralaisen varoittamista.

Varoitus purkuoikeuden käyttämisestä

Vuokralaista on siis varoitettava, mikäli vuokranantaja käyttää purkuoikeuttaan sen vuoksi, että vuokralainen käyttää huoneistoa muuhun kuin vuokrasopimuksessa sovittuun tarkoitukseen, viettää huoneistossa häiritsevä elämää, hoitaa vuokrahuoneistoa huonosti tai rikkoo järjestys- tai terveystoimiksi. Varoitusta ei siten tarvita purettaessa vuokrasopimus vuokran maksamatta jättämisen, luvattoman hallinnanluovutuksen tai vuokraoikeuden luvattoman siirron vuoksi.

Varoituksella on vuokralaisen kannalta todellista merkitystä, sillä jos varoitukseen johtanut käyttäytyminen loppuu, ei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta. Varoitus on annettava vuokralaiselle todisteellisesti eli samoin kuin vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus.

Vakuuden maksamatta jättäminen vuokrasopimuksen purkuperusteena

Mikäli vuokrasopimusta solmittaessa on sovittu, että toinen osapuoli asettaa vakuuden, on sovittu vakuuden maksamatta jättäminen vuokrasuhteen purkuperuste. Varoitusta ei tässä tapauksessa tarvita. Tavallisesti vakuuden asettamisvelvollisuus on vuokralaisella, joten vuokranantaja voi purkaa sopimuksen, mikäli vuokralainen ei maksa sovittua vakuutta määräpäivään mennessä.

Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokrahuoneiston käyttämisestä aiheutuu vuokralaiselle tai hänen perheensä jäsenelleen terveydellistä vaaraa. Vuokrasopimuksen purkaminen ei edellytä vuokranantajan tuottamus-

ta eli purkuoikeus syntyy esimerkiksi, jos huoneistossa havaitaan terveydelle vaarallisia määriä homeitiöitä. Mittauksia suorittavat esimerkiksi kunnalliset terveysviranomaiset. Näyttötaakka vaarallisuudesta on vuokralaisella.

Purkuoikeus syntyy myös silloin, jos vuokralainen menettää vuokrahuoneiston hallinnan muusta kuin omasta syystä. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, jos asunto-osakeyhtiö ottaa huoneiston hallintaansa osakkeenomistajan laiminlyötyä vastikkeen maksun, eivätkä vuokralainen ja asunto-osakeyhtiö pääse sopimukseen uuden vuokrasopimuksen vuokran määrästä.

Purkamisilmoitus

Purkamisilmoitus on annettava kirjallisesti. Ilmoituksesta on käytävä ilmi purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisajankohta, mikäli sovitetaan myöhemmästä päättymisajankohdasta. Purkamisilmoitus on annettava todisteellisesti kuten varoituskirje. Tämä koskee sekä vuokranantajaa että vuokralaista.

Vahingonkorvaus vuokrasuhteen purkamistilanteissa

Vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen vuoksi on vuokranantajalla oikeus saada korvausta vuokralaiselta, mikäli vuokrasuhde on purettu vuokralaiselta johtuvasta syystä. Vahingonkorvausta voi tulla korvattavaksi esimerkiksi saamatta jäänyt vuokratulo tai uudelleen vuokraamisesta aiheutunut kustannus. Vastaavasti vuokralaisella on oikeus saada vahingonkorvausta vuokranantajalta, jos vuokrasuhteen purkaminen on johtunut vuokranantajan viaksi luettavasta syystä. Vuokralainen voi siten saada korvausta korvaavan huoneiston hankkimiskuluista tai muuttokustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen purkaminen on johtunut vuokranantajan huolimattomuudesta tai muusta laiminlyönnistä.

Muuttopäivä ja sen siirto

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivää seuraava arkipäivä. Jos vuokrasopimus irtisanotaan esimerkiksi siten, että irtisanomisaika päättyy tammikuun viimeisenä päivänä, muuttopäivä on helmikuun ensimmäinen päivä edellyttäen, että se on jokin muu arkipäivä kuin lauantai. Vuokralaisen on jätettävä puolet asunnosta vuokranantajan käyttöön muuttopäivänä ja tyhjennettävä se kokonaan sitä seuraavana päivänä.

Vuokralainen voi toistaiseksi voimassaolevan vuokrasuhteen päättyessä tuomioistuimessa nostettavalla kanteella vaatia muuttopäivää siirrettäväksi. Kanteen hyväksyminen edellyttää, että vuokralaisella on huomattavia vaikeuksia saada korvaavaa asuntoa muuttopäivään mennessä ja ettei siirrosta aiheudu



vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai vahinkoa. Muuttopäivää ei voida siirtää määräaikaisessa vuokrasuhteessa eikä myöskään, mikäli vuokrasopimus koskee vapaa-ajan asuntoa.

Jälleenvuokraus

Jälleenvuokrasuhde syntyy, kun vuokranantajalta koko asuinhuoneiston vuokrannut ensivuokralainen vuokraa koko huoneiston edelleen jälleenvuokralaiselle. Jälleenvuokraus on mahdollista vain ensivuokranantajan luvalla. Jälleenvuokituksen sallimisesta on syytä sopia kirjallisesti esimerkiksi vuokrasopimuksessa.

Jälleenvuokituksessa syntyy kaksi vuokrasuhdetta: ensivuokranantajan ja ensivuokralaisen sekä ensivuokralaisen ja jälleenvuokralaisen välille. Ensivuokranantajan ja jälleenvuokralaisen välille ei muodostu sopimussuhdetta.

Ensivuokralaisen on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä omalle vuokranantajalleen jälleenvuokrasuhde ja jälleenvuokralainen. Myös muutoksista vuokrasuhteessa on ilmoitettava. Esimerkiksi jos ensivuokrasuhteen vuokranantaja purkaa ensivuokrasuhteen, on siitä ilmoitettava myös jälleenvuokralaiselle.

Keskeistä jälleenvuokituksessa on säännös, jonka mukaan jälleenvuokralaisella on oikeus jatkaa hallitsemansa huoneiston vuokrasuhdetta tietyissä olosuhteissa, jos ensivuokrasuhde päättyy jälleenvuokrasuhteen ollessa voimassa. Tällainen tilanne on esimerkiksi se, jos ensivuokrasuhde päättyy ensivuokralaisen irtisanoessa tai purkaessa ensivuokrasopimuksen.

NEUVOJA JA APUA RIITATILANTEISSA

Suomen Kuluttajaliitto antaa neuvontaa huoneenvuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle.

Neuvontaa annetaan loma-aikoja lukuun ottamatta tiistaista perjantaihin klo 10.00-12.00 numerossa

010 802 240

hintaan 8,21 snt + 1,16 snt/min lankaverkosta soitettaessa (ns. paikallispuhelumaksu) ja 29,7 snt/min matkapuhelinverkosta kaikkialta Suomesta soitettaessa. Suomen Kuluttajaliitto ei saa puhelusta tuottoja. Neuvontaa annetaan myös sähköpostin välityksellä osoitteessa

www.kuluttajaliitto.fi

Neuvontaa saa maksutta myös kunnallisilta kuluttajaneuvojilta, joiden yhteystiedot löytyvät osoitteesta **www.kuluttajavirasto.fi** sekä oman kotikunnan puhelinvaihteen kautta.

Kuluttajariitalautakunta voi käsitellä vuokranantajan ja vuokralaisen välistä kiistaa ja antaa asiasta suositusratkaisun, joka ei sido osapuolia. Käsitely on maksuton. Kuluttajariitalautakunnan toimivaltaan eivät kuulu ne asuinhuoneiston vuokrausta koskevat erimielisyydet, jotka lain mukaan on vietävä lyhyessä määräajassa tuomioistuimen käsiteltäväksi. Näitä asioita ovat huoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käyttöön, vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle, vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua, irtisanomisen julistaminen teottomaksi, muuttopäivän siirtäminen sekä jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta.



**SUOMEN
KULUTTAJA-
LIITTO**

Suomen Kuluttajaliitto ry
Mannerheimintie 15 A, 00260 Helsinki
Puh. (09) 4542 210, fax. (09) 4542 2120
suomen@kuluttajaliitto.fi
www.kuluttajaliitto.fi

*Voiko vuokranantaja yksipuolisesti korottaa
vuokraa? Kissa repi tapetit – kuka maksaa?
Voiko määräaikaisen vuokrasopimuksen purkaa?*

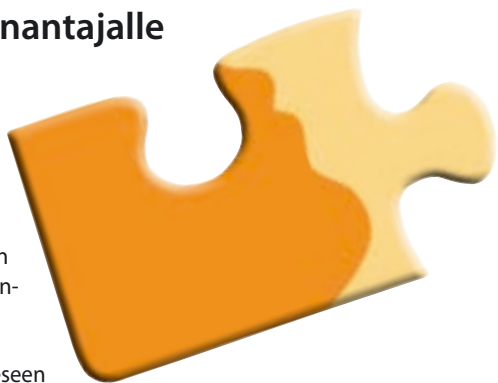
VUOKRAOPAS

Neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle

Huoneenvuokrasuhteeseen liittyvät ongelmat johtuvat usein siitä, ettei sopimuksen osapuolilla ole riittävästi tietoa oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Tämän oppaan tarkoituksena on selvittää sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle huoneenvuokralainsäädännön sisältöä.

Oppaassa käsitellään keskeisiä huoneenvuokrasuhteeseen liittyviä ongelmia. Näitä ovat muun muassa vuokrasopimuksen solmimiseen, vuokran korottamiseen ja vuokrasuhteen päättämiseen liittyvät kysymykset. Myös vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuuteen sekä vuokratakuun maksamiseen ja palauttamiseen liittyviin ongelmiin löytyvät vastaukset oppaasta.

Ohjeet ja neuvot on tarkoitettu vuokranantajalle ja vuokralaiselle. Suomen Kuluttajaliitolla on pitkä kokemus sekä vuokranantajien että vuokralaisten neuvonnasta. Opas löytyy myös suomeksi ja ruotsiksi Suomen Kuluttajaliiton kotisivuilta www.kuluttajaliitto.fi.



SUOMEN
KULUTTAJA-
LIITTO



Suomen Kuluttajaliitto ry 2008
ISBN 978-952-9787-30-2 (nid.)
ISBN 978-952-9787-31-9 (pdf)