



Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry

VUOKRAOPAS

Neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle

KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET

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

**Kuluttajaliitto –
Konsumentförbundet ry on
kuluttajien etujärjestö, joka
neuvoo kuluttajia ja jakaa
tietoa. Kuluttajaliitto on
riippumaton ja kaikille avoin
kansalaisjärjestö. Voit liittyä
Kuluttajaliiton jäseneksi liiton
verkkosivuilla tai ottamalla
yhteyttä liiton toimistoon.**

ISBN 978-952-9787-30-2 (nid.)

ISBN 978-952-9787-31-9 (pdf)

2. päivitetty versio

Päivitetty lainsäädännön osalta v. 2016 lopulla.

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 Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry 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 oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan, jotta erimielisyyksiltä vältytään. Huoneenvuokra-asioissa neuvoa antavat maksutta sekä kunnalliset kuluttajaneuvojat että Kuluttajaliiton asumisasioiden 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, myös suulliset, ovat sitovia, 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 huoneistossa katselmus ennen vuokrasuhteen alkamista. Katselmuksesta kannattaa laatia muistio, jossa todetaan huoneiston kunto ja kirjata muistioon mahdolli-

set puutteet ja rikkoutumiset. Näin voidaan ennakoida huoneenvuokrasuhteen päättyessä mahdollisimman hyvin se, että vuokralainen ei joudu vastuuseen mahdollisten aikaisempien vuokralaisten aiheuttamista vahingoista.

**Vuokrasopimuksen
kenties olennaisin osa
on itse huoneisto ja
sen kunto. On tärkeää
tehdä huoneistossa
katselmus.**





Vuokralaisen muistilista:

- Vastaako huoneisto vuokralaisen ja hänen perheensä tarpeita.
- Varmistettava, että vuokranantajalla on oikeus vuokrata huoneisto.
- Vuokrasuhteen kesto: määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva sopimus.
- Vuokran määrä ja vuokrankorotusperusteet.
- Mitä tiloja, esim. kellari- tai vinttikomeroita tai pesutuvan/talosaunan/parkkitilan käyttöoikeuksia vuokrasopimukseen sisältyy.
- Kuuluuko vuokrasopimukseen kunnossapitovelvoitteita, esimerkiksi pihan hiekoitus- 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.
- Vakuuden 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 voimassa oleva sopimus.
- Vakuudesta sopiminen.
- Päätettävä, sallitaanko huoneistossa lemmikkieläimiä, tupakointia tms. ja nämä tarvittaessa kirjattava vuokrasopimukseen.
- Selvitettävä vuokralaiselle mahdolliset odotettavissa olevat remontit.

Toistaiseksi voimassa oleva ja määräaikainen vuokrasopimus

Huoneenvuokrasopimus voidaan tehdä joko toistaiseksi voimassa olevaksi tai se voidaan jo vuokrasopimuksessa sopia päättymään tietynä määräpäivänä. 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 voimassa olevaksi. Käytännön syistä ei osapuolten kannalta myöskään ole ilman erityistä syytä suositeltavaa solmia erittäin pitkiä, esimerkiksi yli kymmenen vuoden sopimuksia.

Määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen keskeinen ero on se, että toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen voivat sekä vuokranantaja että vuokralainen irtisanoa päättymään 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

Vuokrasopimus kannattaa tehdä aina kirjallisena, ja kirjata siihen kaikki sopimusehdot.

tekemät sopimusehdot. Suullisestikin tehty vuokrasopimus on pätevä, mutta vain toistaiseksi voimassa olevana. Jos määräaikaista 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 lomakkeita on saatavilla. Vuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen ja vuokranantajan yhteystiedot (nimi, syntymäaika, osoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite). Yhteystietojen oikeellisuus kannattaa tarkistaa, koska esimerkiksi irtisanomisen toimittaminen edellyttää yhteystietoja.



HUONEISTON JA AVAINTEN LUOVUTUS

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 vakuudesta. Vuokran lisäksi tulevat kustannukset (saunamaksut, vesi ja sähkö/lämmitys, autopaikka jne.) kirjataan myös vuokrasopimukseen.

Vakuus

Vuokrasopimukseen otetaan usein vakuutta 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 sovittun 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 velvoitteiden (esim. vuokranantajan vahingotuneen omaisuuden korvaaminen) turvaamiseksi. Suositeltavaa on, että vakuus kattaa kaikki vuokrasopimukseen liittyvät veloitteet. Vuokranantajalle vakuudenasettamisvelvol-

isuus voidaan sopia esimerkiksi huoneiston käytön estymisen varalle.

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

Jos vuokrasopimus on ajateltu pitkäaikaiseksi, on syytä varautua vuokrasopimuksessa myös mahdollisuuteen vakuuden 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.

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. Katselmusmuistio 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 korvaa-

maan 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 aiheutuneet kustannukset. 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.

Katselmus kannattaa tehdä kirjallisena, samoin sovittu korjaus- ja remonttitoimenpiteet.



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 asuiskäyttöön, 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 irtisanomisajaksi 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 perustuu suoraan lakiin, eikä vaadi vuokranantajan suostumusta.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan toiselle ilman vuokranantajan erillistä lupaa, ellei siitä ole 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 voimassa olevaa vuokrasuhdetta koskevaa irtisanomismenettelyä noudattaen. Mikäli vuokrahuoneistossa asunut perheenjäsen haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, on tämän kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle.

Vuokralainen saa luovuttaa huoneiston tilapäisesti toiselle hyvästä syystä. Vuokraoikeutta ei voi siirtää ilman lupaa.





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 sitä, mitä vuokralainen kohtuudella voi odottaa ottaen huomioon huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet. Lähtökohtana tulee olla, että huoneisto on lämmitetty ja 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 yhtiö remontoi tiloja, ei tästä aiheutuva haitta kuulu vuokranantajan 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

Vuokralainen ei vastaa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, mutta kylläkin aiheutetusta äkillisestä vahingosta.

kulumista ovat mm. peilien, taulujen tai lampujen 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 kuuluvat 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 suorittaa mitään korjaustoimenpiteitä ilman vuokranantajan suostumusta. 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 vuokrahuo-

neistoon. 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 kuluvaista 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 tyhjillään.

Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuvaan vahingosta.



Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle riittävät hoito- ja käyttöohjeet huoneistoon sekä kodinkoneisiin ja laitteisiin.



VUOKRAN MÄÄRÄ

Nykynen 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, jätehuollosta ym. 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 määräaikaisissa 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 irtisanota sopimuksen noudattaen irtisanomisaikaa. On huomattava, että mikäli vuokrasopimus irtisanotaan tästä syystä, esitetty vuokrankorotus ei tule voimaan ennen irtisanomisajan

Vuokrantarkistusperusteista kannattaa sopia jo vuokrasopimuksessa.

päättymistä. Myös kuluttajariitalautakunta ja tuomioistuin voivat käsitellä vuokrankorotusta koskevaa asiaa.

Koska vuokrantarkistusneuvottelut ovat hankalia, on molempien osapuolten kannalta parasta sopia vuokrantarkistusperusteesta vuokrasopimuksessa. Vuokrantarkistusperusteena voidaan käyttää esimerkiksi indeksiehtoa, hoitokustannuksia tai euromääräistä tai prosentuaalista korotusta. 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 yksipuoli-

sessä 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 ilmoitettava kirjallisesti vuokralaiselle ennen korotuksen voimaantuloa. Mitään erityistä määräaika, joka olisi korotusilmoituksen ja sen voimaantulemisen väliin jäätävä, 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 indeksiehton perusteella tapahtuvien tarkastusten osalta.

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen tuomioistuimessa ja kuluttajariitalautakunnassa

Tuomioistuin voi joko vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta tutkia, onko vuokran korottamista koskeva ehto kohtuullinen. Kanne on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä eikä vuokranantaja saa irtisanota 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 säädetyillä perusteilla. Vuokran korotuksesta, 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 irtisanoimisajoja, jotka lasketaan kokoasumisajalta. Myös vuokrasopimuksessa oleva vuokran tarkistusehto sitoo uutta omistajaa. Vain

pakkohuutokauppatilanteessa uusi omistaja voi päättää vuokrasuhteen ennaikaisesti. Tällöin vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus saada vahingonkorvausta vuokrasuhteen ennaikaisen päättymisen johdosta.

Vuokranantajan vaihtuminen ei pääsääntöisesti vaikuta vuokralaisen asemaan.



VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

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

Vuokrasopimuksen päättymisen irtisanomiseen

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus päättyy, kun jompikumpi vuokrasopimuksen osapuolista irtisanoo 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. Laissa 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 käräjäoikeuden tutkittavaksi. Jos käräjäoikeus toteaa irtisanomisen tehottomaksi esimerkiksi puutteellisen syyn vuoksi, jatkuu vuokrasuhde entisiin 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 kumpaa-kin 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 tuomioistuimien antaa sopimuksen päättämistä koskevan päätöksen.

Määräaikaisen sopimuksen voi siis saada irtisanottua, mikäli tuomioistuimien antaa siihen luvan. Tuomioistuimien voi vapauttaa vuokralaisen vuokrasopimuksesta, mikäli vuokralaisen tai hänen perheenjäsenenä sairastuminen tai vamma aiheuttaa asunnon tarpeen muuttumisen, vuokralainen muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä tai puolison työn vuoksi tai jos muun tällaisiin verrattavan syyn vuoksi vuokrasopimus on ilmeisen kohtuuton.

Vuokranantajalle tuomioistuimien voi antaa oikeuden irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus vastaavanlaisista erittäin painavista syistä. Tällaisessakin tilanteessa noudatetaan normaaleja lainmukaisia irtisanomisaikoja. Vaikka tuomioistuimien voi antaa luvan irtisanomiseen, on sopimuksesta ennakkoaisesti vapautunut osapuoli velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle sopimuksen ennakkoaisesta päättymisestä aiheutuneen vahingon. Tällaisena vahingonkorvauksena tulee kyseeseen vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen mm. asunnon tyhjillään olemisesta aiheutuva vuokratulon menetys sekä uudelleenvuokrauksesta 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 voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa. Sama koskee vuokralaista, joka asetetaan velkajärjestelyyn.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrasuhteen purkaminen tarkoittaa sitä, että vuokrasuhde päättyy välittömästi ilman irtisanomisaikaa ja on siksi 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 voimassa olevan vuokrasopimuksen osalta.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, mikäli vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun. Käytännössä vuokran tulee olla maksamatta useamman kuukauden ajalta, jotta purkamisen

Käytännössä määräaikainen vuokrasopimus sitoo kumpaakin osapuolta koko määräajan.



edellytys täyttyy. Vuokranantajan ei tarvitse antaa erillistä varoitusta, mikäli tämä 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 häiritsevä elämä. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi kovaäänistä ja toistuvaa musiikin soittamista, muuta metelöintiä, naapureita häiritsevää alkoholinhuuruista juhlamista jne. Merkitystä on myös sillä, mihin vuorokaudenaikaan 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 purkamis-

Yleisin purkuperuste on huoneistossa vietetty häiritsevä elämä.

ta. 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 muutostöiden suorittaminen. Myös tässä tapauksessa on vuokralaista varoitettava ennen purkuoikeuden käyttämistä.

Järjestys- tai terveismääräysten rikkominen voi myös johtaa huoneenvuokrasuhteen 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 terveismääräyksiä. 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 joutunut 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 perheenjäsenelleen terveydellistä vaaraa. Vuokrasopimuksen purkaminen ei edellytä vuokranantajan tuottamusta 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 syystään. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, jos asunto-osakeyhtiö ottaa huoneiston hallintaansa osakeenomistajan 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 sovitaan myöhemmästä päättymisajankohdasta. Purkamisilmoitus on annettava todisteellisesti kuten varoituskin. Tämä koskee sekä vuokranantajaa että vuokralaista.

Vahingonkorvaus vuokrasuhteen purkamistilanteissa

Vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen vuoksi on vuokranantajalla oikeus saada korvausta vuokralaiselta, mikäli vuokrasuhde on purettu vuokralaisesta johtuvasta syystä. Vahinkona voi tulla korvattavaksi esimerkiksi saamatta jäänyt vuokratulo tai uudelleenvuokraamisesta aiheutunut kustannus. Vastaavasti vuokralaisella on oikeus saada vahingonkor-

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus on annettava kirjallisesti ja todisteellisesti.

vausta 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 voimassa olevan 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 vuokrananut ensivuokralainen vuokraa koko huoneiston edelleen jälleenvuokralaiselle. Jälleenvuokraus on mahdollista vain ensivuokranantajan luvalla. Jälleenvuokrauksen sallimisesta on syytä sopia kirjallisesti esimerkiksi vuokrasopimuksessa.

Jälleenvuokrauksessa 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 jälleenvuokrauksessa 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

Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry antaa neuvontaa huoneenvuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle.

Neuvontaa annetaan puhelimitse numerossa 09 454 22130 ja verkkosivuilla chat-neuvontana. Ajantasaiset neuvonta-ajat ja puhelujen hinnat löytyvät sivuiltamme kuluttajaliitto.fi. Kuluttajaliitto ei saa neuvonnasta tuottoja. Sähköpostitse neuvomme tällä hetkellä ainoastaan liiton jäseniä.



kuluttajaliitto.fi

09 454 22130

NEUVONTAA SAA MAKSUTTA myös myös KIIpailu- ja kuluttajaviraston kuluttajaneuvojilta, joiden yhteystiedot löytyvät osoitteesta www.kkv.fi/kuluttajaneuvonta/.

KULUTTAJARIITALAUTAKUNTA VOI KÄSITELÄ vuokranantajan ja vuokralaisen välistä kiistaa ja antaa asiasta suositusratkaisun, joka ei sido osapuolia. Käsitteleminen 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 tehottomaksi, muuttopäivän siirtäminen sekä jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta.

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

UUOKRAOPAS

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 vahingonkorvausvelvollisuuden sekä vakuuden maksamiseen ja palauttamiseen liittyviin ongelmiin löytyvät vastaukset oppaasta.

Ohjeet ja neuvot on tarkoitettu vuokranantajalle ja vuokralaiselle. Kuluttajaliitolla on pitkä kokemus sekä vuokranantajien että vuokralaisten neuvonnasta. Opas löytyy myös suomeksi, ruotsiksi, venäjäksi, somaliksi, arabiaksi, ranskaksi, englanniksi ja selkokielellä Kuluttajaliiton kotisivuilta www.kuluttajaliitto.fi.

Kuluttajaliitto auttaa kuluttaja-asioissa myös tarjoamalla koulutusta eri puolilla Suomea. Lue lisää www.kuluttajaliitto.fi



Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry

Paciuksenkatu 19, 00270 Helsinki | Puh. (09) 4542 210
info@kuluttajaliitto.fi | www.kuluttajaliitto.fi

    Kuluttajaliitto