

VUOKRAVAKUUDEN KÄYTTÄMISEEN JA PALAUTTAMISEEN SELKEÄT PELISÄÄNNÖT

Mistä on kyse?

Vuokravakuuden käyttämiseen (pidättämiseen) ja palauttamiseen liittyy vuokranantajien ja vuokralaisten keskuudessa paljon epäselvyyksiä ja vakuuden käyttäminen aiheuttaa usein erimielisyyksiä. Huomattava osa Kuluttajaliiton asuminneuvontaan tulevista, vuokrasuhteisiin liittyvistä puheluista koskee nimenomaan vuokravakuutta.

Voimassa olevassa asuinhuoneenvuokralaissa olevat säännökset vuokravakuuteen liittyen ovat hyvin suppeat. Laissa tulisi säännellä tarkemmin vakuuden käyttöön ja palauttamiseen liittyviä menettelytapoja, jotta riitoja saataisiin näiltä osin vähennettyä.

Miksi asia on tärkeä?

Laista puuttuu muun muassa selkeä takaraja vakuuden palauttamiselle. Vakuus voi lain mukaan olla kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä ja näin ollen olla huomattava rahasumma vuokralaiselle. Varsinkin muuttaminen voi muodostua vuokralaiselle hankalaksi, jos vuokranantaja pidättää vakuuden perusteettomasti, eikä palauta vakuutta kohtuullisessa ajassa. Samanaikaisesti voi olla tilanne, jossa puolestaan uutta vuokra-asuntoa varten tulee asettaa uuden kolmen kuukauden vuokran vastaava määrä.

Kuluttajaliiton ratkaisuehdotukset

Asuinhuoneiston vuokrasuhteessa asetettavan vakuuden toimivuutta on syytä arvioida ja tehdä tarvittavat lainsäädäntömuutokset. Laissa tulee säännellä tarkemmin vakuuden käyttöön ja palauttamiseen liittyvät menettelytavat. Lain mukaan tälläkin hetkellä vuokranantajan tulee palauttaa vakuus viipymättä. Mikäli vuokranantaja laiminlyö tämän velvollisuuden, tulee lakiin kirjata takaraja vuokranantajan passiivisuuden varalle: mikäli vuokranantaja ei tietyssä ajassa palauttaisi vakuutta tai antaisi perusteltua kirjallista selvitystä pidättämisen perusteesta ja vakuuden käytöstä, vuokranantaja menettäisi oikeuden käyttää vakuutta.