



VUOKRAOPAS

Neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle



KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET

Sisällys

Johdanto	3
Ennen vuokrasopimuksen tekemistä	6
Huoneiston ja avainten luovutus	11
Asuinhuoneiston kunto	13
Vuokran määrä	20
Huoneiston käyttö vuokra-aikana	24
Vuokrasuhteen päättymisen	28
Neuvoja ja apua riitatilanteissa	38

Kuluttajaliitto ry on Suomen ainoa yleinen ja kaikille avoin kuluttajien, asukkaiden, potilaiden ja sote-asiakkaiden edunvalvonta-, koulutus- ja neuvontajärjestö.

Puolustamme kohderyhmiemme etua yhteiskunnallisessa päätöksenteossa ja autamme arjen valinnoissa neuvomalla ja kouluttamalla.

Lue lisää: www.kuluttajaliitto.fi

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

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

4. päivitetty versio

Päivitetty lainsäädännön osalta lokakuussa 2026.

Kuvat: Magnific ja Unsplash



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. Osa lain säännöksistä on pakottavia, eikä vuokralaisen oikeuksia voida tällöin sopimuksella heikentää. Pakottavaa sääntelyä sisältyy esimerkiksi vuokralaisen irtisanomisaikaa ja vuokrasopimuksen päättämistä koskeviin

säännöksiin. Lisäksi Kuluttajaliitto on ollut tekemässä Hyvä vuokratapa -ohjeistusta yhdessä muiden toimijoiden kanssa.

Tämän oppaan tarkoituksena on antaa ohjeita ja neuvoja sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle. Tärkeää on se, että kummallakin sopimusosapuolella on jo ennen vuokrasopimuksen tekemistä tieto omista oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan, jotta erimielisyyksiltä välttyään. Huoneenvuokra-asioissa neuvoa antavat maksutta valtakunnallinen kuluttajaneuvonta sekä Kuluttajaliiton kaikille avoin asuminen neuvonta ja lakineuvonta jäsenille.

Asioista kannattaa ottaa selvää jo ennen vuokrasopimuksen tekemistä!

Vuokralaisen muistilista:

- » Vastaako huoneisto tarpeitasi?
- » Varmista, että vuokranantajalla on oikeus vuokrata huoneisto.
- » Mikä on vuokrasuhteen kesto? Onko sopimus määräaikainen, toistaiseksi voimassa oleva vai yhdistelmäsojimus (ensin määräaikainen ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa oleva)?
- » Mikä on vuokran määrä ja mitkä ovat vuokrankorotusperusteet?
- » Mitkä ovat mahdolliset lämmityskulut tai vesimaksut?
- » Mikä on vakuuden määrä ja miten se maksetaan? Kannattaa sopia myös siitä, kenelle vakuuden korkotuotto kuuluu.
- » Mitä kodinkoneita asunnossa on ja mikä on niiden kunto?
- » Mitä muita tiloja vuokrasopimukseen sisältyy? Esimerkiksi kellari- tai ullakkovarasto tai käyttöoikeus pesutupaan, talosaunaan tai parkkipaikkaan.
- » Kuuluuko vuokrasopimukseen kunnossapitovelvoitteita, esimerkiksi pihan hiekoitusta tai liputusvuoro?
- » Tarkista asunnon kunto ja suorita katselmus yhdessä vuokranantajan kanssa.
- » Mitä remonteja taloyhtiöön on tulossa?
- » Harkitse sähköisen viestintäkanavan, kuten sähköpostin, käyttämisestä sopimista vuokranantajan kanssa tiedoksiäntoja varten.
- » Ilmoita vuokranantajalle lain edellyttämät tiedot huoneistossa asuvista henkilöistä. Täysi-ikäisistä asukkaista ilmoita lisäksi nimi, syntymäaika ja yhteystiedot.

Vuokranantajan muistilista:

- » Ennen sopimuksen tekemistä voit hankkia vuokralaisen luottotiedot ja pyytää vuokralaiselta suosituksia edelliseltä vuokranantajalta. Näiden merkitystä kannattaa harkita tapauskohtaisesti.
- » Päätä vuokrasuhteen muoto ja kesto. Onko sopimus määräaikainen, toistaiseksi voimassa oleva vai yhdistelmäso-
pimus (ensin määräaikainen ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa
oleva)?
- » Sovi vakuuden määrästä, maksamisesta ja korkotuotoista.
- » Harkitse sähköisen viestintäkanavan, kuten sähköpostin, käyt-
tämisestä sopimista vuokralaisen kanssa tiedoksiantoja varten.
- » Pyydä vuokralaiselta lain edellyttämät tiedot huoneistossa
asuvista henkilöistä.
- » Päätä, sallitaanko huoneistossa lemmikkieläimiä. Huomioi, että
tupakointi huoneistossa, siihen kuuluvalla parvekkeella ja
muissa huoneistoon liittyvissä yksityisissä tiloissa on lain mu-
kaan kielletty, ellei vuokranantaja nimenomaisesti salli sitä.
Tupakointia ei kuitenkaan voida sallia, jos se on muun lainsää-
dännön, viranomaisen määräyksen tai yhtiöjärjestyksen perus-
teella kielletty. Kirjaa tarvittavat ehdot vuokrasopimukseen.
- » Päätä, sallitaanko huoneistossa lemmikkieläimiä tai tupakointia,
ja kirjaa tämä vuokrasopimukseen.
- » Tarkista asunnon kunto ja suorita katselmus yhdessä vuokra-
laisen kanssa. Kirjaa olennaiset huomiot asunnon kunnosta.
- » Sovi vuokralaisen mahdollisista kunnossapito- ja muista
velvollisuuksista.
- » Selvitä vuokralaiselle mahdolliset odotettavissa olevat
remontit.

Ennen vuokrasopimuksen tekemistä

Huoneenvuokrasuhde perustuu pitkälti avoimuuteen ja luottamukseen 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 sopimus-

neuvotteluiden 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 mahdolliset puutteet ja rikokoutumiset. Näin voidaan ennakoida huoneenvuokrasuhteen päättyessä mahdollisimman hyvin se, että vuokralainen ei joutu vastuuseen mahdollisten aikaisempien vuokralaisten aiheuttamista vahingoista.



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



Toistaiseksi voimassa oleva, määräaikainen ja yhdistelmävuokrasopimus

Huoneenvuokrasopimus voidaan tehdä joko toistaiseksi voimassa olevaksi, määräaikaiseksi tai näiden yhdistelmäksi. On tärkeää, että sopimusosapuolet ymmärtävät, min-käläisen vuokrasopimuksen ovat tekemässä. Määräaikaisen vuokrasopimuksen voi periaatteessa tehdä kuinka pitkäksi tai lyhyeksi aikaa tahansa. Lyhyiden määräaikaisen sopimusten käyttöä on pyritty vähentämään säätämällä, 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 kes-

keinen 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.

Vuokrasopimus voidaan tehdä myös yhdistelmäsojimuksena, jolloin sopimus on aluksi määräaikainen ja jatkuu määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana. Vuokrasopimuksessa voidaan esimerkiksi sopia, että sopimus on määräaikainen vuoden ajan, minkä jälkeen vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Määräaikainen jakso sitoo molempia osapuolia, eikä kumpikaan voi tavallisella irtisanomisella päättää vuok-

rasuhdetta kesken määräajan. Vuokrasuhde ei kuitenkaan pääty määräajan lopussa, vaan jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana.

Jos osapuolten halutaan sitoutuvan vuokrasuhteeseen vähintään tietyksi ajaksi, voidaan käyttää määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen yhdistelmää. Vuokrasuhde voidaan tällöin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun.

Toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen ei sen sijaan voida ottaa ehtoa, jolla sopimuksen irtisanomista rajoitetaan esimerkiksi ensimmäisen vuoden ajan. Jos osapuolten halutaan sitoutuvan vuokrasuhteeseen ensimmäiseksi 12 kuukaudeksi, sopimus voidaan tehdä ensin 12 kuukauden määräajaksi ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevaksi.



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

Vuokrasopimuksen tekeminen

Vuokrasopimus kannattaa aina tehdä kirjallisesti ja siihen on hyvä kirjata kaikki osapuolten tekemät sopimusehdot. Vuokrasopimus voidaan tehdä myös sähköisesti, esimerkiksi sähköpostitse tai tallennettavana PDF-tiedostona. Sopimus täytyy voida tallentaa ja sen sisältö tarkistaa myöhemmin. Myös mahdolliset muutokset vuokrasopimukseen kannattaa tehdä kirjallisesti.

Suullisestikin tehty vuokrasopimus on pätevä, mutta vain toistaiseksi voimassa olevana. Jos määräaikaisuudesta on sovittu suullisesti, se ei päde, vaan vuokrasopimuksen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi ja siis kummankin osapuolen irtisanottavissa irtisanomisajan puitteissa.

Osapuolten välillä on hyvä sopia suullisissa vuokrasopimuksissa on lisäksi se, että osapuolten on jälkikäteen lähes mahdotonta näyttää toteen sopimuksen sisältöä, esimerkiksi vuokran korotusperustetta.

Osapuolina vuokrasopimuksessa ovat vuokranantaja ja vuokralainen. Vuokranantajia tai vuokralaisia voi olla sopimuksessa useita eri henkilöitä. 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.

tavilla. 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. Vuokrasopimuk-

seen 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 täyttämiseksi.

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. Poikkeuksena on henkilötakaus, jolle ei ole enimmäismäärää. Enimmäismäärästä voidaan kuitenkin sopia myös henkilötakaukseen.

Vuokralaiselta vakuus voidaan vaatia vuokranmaksun tai muiden sopimukseen liittyvien velvoittei-



Vakuus ei asuinhuoneistossa saa ylittää kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrää.



den (esim. vuokranantajan vahingoittuneen omaisuuden korvaaminen) turvaamiseksi. Lähtökohtaisesti vakuus kattaa kaikki vuokrasopimukseen liittyvät velvoitteet, ellei toisin ole sovittu. Vuokranantajalle vakuudenasettamisvelvollisuus voidaan sopia esimerkiksi huoneiston käytön estymisen varalle.

Vakuus voi olla esimerkiksi rahaa, henkilötakaus, tavaraa, sitoumuksia tai osakkeita. Tyypillisin vakuus on raha, joko pankkitalletus vuokrakuustilille tai vuokranantajalle maksettu summa. Vuokrasopimuksessa kannattaa sopia, maksetaanko rahalle

korkoa ja kenelle pankkitalletuksen korko kuuluu. Myös vakuutusyhtiöt sekä eri takauspalvelut tarjoavat vuokratakausvakuutusta. Kela voi joissain tapauksissa myöntää perustoi-meentulotukea vuokravakuutta varten. Kelan myöntämä vuokravakuus annetaan yleensä maksusitoumuksena vuokranantajalle.

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. Vakuutuksen ottaminen on suositeltavaa. Kotivakuutus kattaa huoneiston irtaimistolle mahdollisesti aiheutuneen vakuutusehtojen mukaan korvattavan vahingon. Vuokranantajan kannattaa kuitenkin aina tehdä ilmoitus omalle vakuutusyhtiölleen huoneiston vuokraamisesta. Lisäksi vuokranantajan kannattaa tarkistaa omat vakuutustarpeensa, koska vuokralaisen tai asunto-osakeyhtiön vakuutukset eivät korvaa kaikkia vahinkoja. Vuokranantajan vakuutus voi kattaa esimerkiksi vuokranantajan vastuulla olevat kiinteät kalusteet sekä korvauksen vuokratulojen menettämisestä.



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 remonttitoita yms. ei saa tehdä. Katselmusmuistio päivätään ja allekirjoitetaan ja kumpikin osapuoli



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

saa oman kappaleensa, jotka säilytetään vuokrasuhteen ajan.

Vuokralaisen ja vuokranantajan on suositeltavaa suorittaa katselmus aina yhdessä, mutta mikäli se ei syystä tai



toisesta onnistu, kannattaa vuokralaisen ottaa valokuvat kaikista asunnon puutteista, naarmuista ja kolhuista. Jos irtisanomisen yhteydessä on epäselvyyttä siitä, ovatko asunnon viat vuokralaisen aiheuttamia, toimivat kuvat todisteena. On kuitenkin aina vuokranantajan vastuulla osoittaa, että vahingot ovat syntyneet juuri kyseisen vuokralaisen aikana.

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 va-

hingin, jos huoneiston tai sen osan luovutus viivästyy. Vuokralaisen ei myöskään tarvitse maksaa vuokraa niiltä päiviltä, joina huoneisto viivästyksen johdosta ei ole vuokralaisen käytössä. Jos huoneiston luovuttamisen viivästymisestä aiheutuu olennaista haittaa vuokralaiselle, hänellä on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Avaimet

Vuokranantajan on suositeltavaa luovuttaa vuokralaiselle riittävä määrä avaimia. Suositeltavaa on varata aina vähintään kolme avainta huoneistoa kohden, mutta avaimia voi olla tarpeen luovuttaa useampi, jos asukkaita on enemmän. 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. Vuokrasopimuksessa tai muutoin kirjallisesti kannattaa mainita, kuinka monta avainta on vuokralaiselle luovutettu.

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. Asunon tulee kuitenkin aina täyttää asuimisterveydelle asetetut vaatimukset, joihin lukeutuu muun muassa sisäilmaan, lämpötilaan ja meluun liittyviä vaatimuksia. Lähtökohtana tulee

myös 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. Asiasta on syytä mainita myös jo asunonäytössä. 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 päätyväksi heti ilman irtisanomisaikaa. Edellytyksenä tälle on se, että puutteellisuus on olennainen, ja että vuokranantaja ei kehoituksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa puutetta. Jos vuokranantaja kehoituksesta huolimatta kieltäytyy tekemästä välttämättömiä korjauksia, voi vuokralainen teettää tarvittavat korjaukset ja vaatia vuokranantajaa korvaamaan korjauksesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.





Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän tahallisesti tai laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudella aiheuttaa huoneistolle.

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. Laki ei määritä vuokranalennukselle määrää, vaan siitä sovitaan tapauskohtaisesti. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännöstä voidaan muodostaa suuntaa antavia suosituksia. 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. Jos huoneistossa ei esimerkiksi remontin vuoksi voi lainkaan asua, on vuokralaisella oikeus saada vapautus koko vuokran maksamisesta. Tällöin vuokralainen voi kuitenkin joutua maksamaan niin sanottua varastointivuokraa, jos hänen tavaransa jäävät huoneistoon. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta järjestää vuokralaiselle sijaisasuntoa remontin ajaksi.

Vuokranalennusta voidaan vaatia vasta siitä ajankohdasta, josta vuok-

ranantaja 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 huoneisto 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. Arvioitaessa, onko kysymys normaalista kulumisesta vai ei, lähtökohtana voidaan pitää sitä, onko jälki tai virhe syntynyt äkillisesti vai hitaasti pitkän ajan kuluessa. Lähtökohtaisesti äkilliset vauriot

kuuluvat vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuuden piiriin, kun taas hitaasti ajan myötä syntyneet vahingot ovat usein tavanomaista kulumista.

Lemmikkieläimet

Usein riidat siitä, mikä on tavanomaista kulumista, koskevat lemmikkien aiheuttamia jälkiä. Avustajakoiria (esimerkiksi opaskoira) ei pidetä lemmikkeinä. Jos lemmikkien pitämistä ei ole vuokrasopimuksessa kielletty, lemmikit ovat sallittuja. Tällöin esimerkiksi lattiapintojen tietynasteista kulumista voidaan pitää tavanomaisena kulumisena. Sen sijaan raavitut tapetit tai purujäljet eivät yleensä ole tavanomaista kulumista, ja niiden korjaaminen voi tulla vuokralaisen maksettavaksi. Jos lemmikkien pitäminen on sallittu, vuokranantaja ei voi yksipuolisesti kieltää sitä kesken vuokrasuhteen. Jos vuokralainen ottaa lemmikin kiellosta huolimatta, hän on

velvollinen korvaamaan esimerkiksi allergiasiivouksen muuttonsa jälkeen. Sopimuksenvastainen lemmikkien pitäminen voi myös olla peruste vuokrasopimuksen päättämiseksi.

Tupakointi

Tupakointi huoneistossa on lähtökohteisesti kielletty, ellei vuokranantaja ole sitä nimenomaisesti sallinut. Jos tupakointi on sallittu, siitä aiheutu-

neet jäljet voidaan jossain määrin katsoa tavanomaiseksi kulumiseksi. Jos vuokralainen tupakoi huoneistossa ilman vuokranantajan lupaa, tupakoinnista aiheutuneet vahingot voivat tulla vuokralaisen korvattaviksi. Korvattavaa vahinkoa on esimerkiksi allergiasiivous, otsonointi tai seinien maalaus. Tupakointikiellon rikkomisen voi myös olla peruste vuokrasopimuksen irtisanomiselle tai purkamiselle.

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.



Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa mitään korjaustoimenpiteitä ilman vuokranantajan suostumusta.

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 lieenee 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 aiheutuneesta vahingosta.

Huoneistossa asuvista henkilöistä ilmoittaminen

Vuokralaisen on lisäksi ilmoitettava vuokranantajalle huoneistossa asuvista henkilöistä ja heidän asumisensa perusteesta. Täysi-ikäisistä huoneistossa asuvista henkilöistä vuokranantajalle on ilmoitettava nimi, syntymäaika ja yhteystiedot.



Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

Huoneiston luovutuksen jälkeen vuokranantajalla ei enää ole oikeutta tulla huoneistoon ilman vuokralaisen suostumusta, vaikka vuokranantajalle jäisi oma avain huoneistoon. 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 kanalta sopivaan aikaan.

Jos huoneistossa käynnille ei saada sovittua sopivaa aikaa vuokralaisesta johtuvasta syystä ja vuokralaiselle on annettu riittävästi aikaa vastata, vuokranantaja voi toteuttaa käynnin kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä. Vuokralaiselle on tällöin ilmoitettava käynnin ajankohta etukäteen. Jos huoneistossa käydään ajankohtana, josta ei ole sovittu vuokralaisen kanssa, huoneistoon on jätettävä ilmoitus, josta käyvät ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja yhteystiedot lisätietojen saamista varten.

Vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa sen myymistä tai vuokraamista varten. Näyttöajankoh-

dasta on pyrittävä sopimaan vuokralaisen kanssa vuokralaiselle sopivaan aikaan. Jos tällaisessa tilanteessa vuokralaisen omaisuutta tuhoutuu tai likaantuu, syntyy vuokralaiselle oikeus saada vahingonkorvausta. On kuitenkin huomattava, että vuokranantaja on vastuussa vain vastuulleen kuuluvasta vahingosta. Jos vahinko aiheutuu siitä, että taloyhtiön remontin yhteydessä isännöitsijä aiheuttaa vahinkoa tai turmelee vuokralaisen omaisuutta, vastaa tästä vahingosta taloyhtiö.

Vuokralaisella on oikeus olla asunnossa vuokranantajan käynnin aikana vaikka vuokranantaja kieltäisi tämän. Vuokralaisella ei myöskään ole velvollisuutta valmistella asuntoa sen näyttöä varten: tavanomainen siisteys riittää ja jos vuokralainen on muuttamassa, asunnossa saa olla merkkejä meneillään olevasta muutosta.

Mikäli vuokralainen kieltäytyy päästämästä vuokranantajaa huoneistoon mistään edellä mainituista syistä tehtävää käyntiä varten, voi vuokranantaja pyytää poliisilta maksullista virka-apua. Jos asia on kiireellinen, esimerkiksi vesivuoto tai tulipalo, vuokranantajalla tai taloyhtiöllä on tilanteen vaatiessa oikeus mennä asuntoon ilmoittamatta.



THE LIFE YOU VE
YS DREAMED OF.
EARLESS IN THE
E OF ADVERSITY.
R STOP LEARNING.
YOUR IMAGINATION
NEVER POSSIBLE.
GNIZE THE AUTY
T SURROUND
EMBER WHI
E FROM, BU
E SIGHT OF
YOU ARE GO



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 sääntelyä 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 voi olla pienempi.

Samalla kun sovitaan vuokran määrästä, on hyvä sopia myös muista vuokrasopimukseen liittyvistä asioista. Tällainen on esimerkiksi veden käyttömaksu. Kuitenkin, jos talo on rakennettu tai siihen on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit marraskuun 2020 jälkeen, tulee vedestä laskuttaa vain todellisen kulutuksen mukaan. Muita kustannuksia ja asioita, joista kannattaa sopia vuokrasopimuksessa, ovat esimerkiksi 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 sopia vuokrasopimuksissa. Vuokran määrää voidaan sopia korotettavaksi tai alennettavaksi myös kesken sopimuskauden, jos osapuolet ovat tästä yksimielisiä. Lähtökohtana on kuitenkin se, että vuokran tarkistamisesta sovitaan vuokrasopimuksessa.

Koska vuokrantarkastusneuvottelut ovat hankalia, on molempien osapuolten kannalta parasta sopia vuokrantarkastusperusteesta vuokrasopimuksessa. Sellainen vuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan vuokranantaja saa yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksesta ilman, että korotukselle on sovittu perustetta, on mitätön. Vuokrantarkastusperusteena voidaan käyttää esimerkiksi indeksiehtoa, hoitokustannuksia tai euromääristä tai prosentuaalista korotusta. Yleisimmin indeksinä käytetään elinkustannus- tai kuluttajahintaindeksiä. Mikäli vuokrantarkistusperusteena käytetään indeksiehtoa, on sopimuksessa mainittava indeksi, johon vuokra sidotaan, tarkistamisajankohta sekä tarkistusindeksi (vii-

meisin 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, ellei erikseen ole tästä sovittu.

Vuokrantarkistusperusteena voidaan siis käyttää periaatteessa mitä tahansa perustetta, joka ei ole vuokranantajan yksipuolisessa määräys-





Vuokrantarkistusperusteista kannattaa sopia jo vuokrasopimuksessa.

vallassa, jonka voi etukäteen määrittellä 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.

Joskus vuokranantaja voi haluta tehdä vuokraan tasokorotuksen eli nostaa vuokraa muutoin kuin vuokrasopimuksessa mainituin tavoin. Vuokranantajan tulee aloittaa neuvottelut vuokralaisen kanssa vähintään 6 kuukautta ennen aiottua korotusta. Jos neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen, vuokranantaja voi viime kädessä irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen. Tällöin vuokranantajan irtisanomisajaksi on kolme kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt alle kaksi vuotta, ja neljä kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt vähintään kaksi vuotta. Esitetty vuokrankorotus ei tule voimaan ennen irtisanomisajan päättymistä. Myös kuluttajariitalautakunta ja tuomioistuimien voivat käsitellä vuokrankorotusta koskevaa asiaa.

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti vuokrankorotuksesta, uudesta vuokrasta ja

korotuksen voimaantuloajankohdasta. Ilmoitus on tehtävä myös silloin, kun korotuksen määrä ja ajankohta olisivat laskettavissa suoraan vuokrasopimuksen perusteella, esimerkiksi sovitun indeksiehdon mukaisesti. Vuokralaisen ei siten tarvitse itse laskea vuokrasopimuksen perusteella korotettua vuokraa ja alkaa oma-aloitteisesti maksaa sitä.

Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta, eikä korotettua vuokraa saa periä takautuvasti. Jos vuokranantaja on jättänyt aikaisempina vuosina vuokrasopimuksen mukaisia korotuksia tekemättä, hän ei kuitenkaan lähtökohtaisesti menetä oikeuttaan vedota niihin myöhemmän vuokrankorotuksen yhteydessä. Aikaisemmilta ajanjaksoilta korotettua vuokraa ei kuitenkaan voida jälkikäteen periä. Vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan on lisäksi annettava maksutta ja viipymättä tiedot korotuksen perusteesta ja uuden vuokran laskutavasta.

Uutta vuokrankorotusta koskevaa sääntelyä ei sovelleta ennen 1.10.2026 tehtyihin vuokrasopimuksiin, elleivät osapuolet sovi lain voimaantulon jälkeen sen soveltamisesta.

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 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 säädetyillä perusteilla. Vuokrankorotuksesta, sen perusteis-

ta 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.





Huoneiston käyttö vuokra-aikana

Huoneistossa asuminen

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 lähisukulaisten tai puolisonsa lähisukulaisten kanssa. Vuokralaisen on kuitenkin ilmoitettava vuokranantajalle huoneistossa

asuvista henkilöistä lain edellyttämät tiedot. Vuokranantaja voi kieltää lähisukulaisten tai puolison lähisukulaisten asumisen huoneistossa vain, jos tästä aiheutuu vuokranantajalle huomattavaa haittaa.

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

Alivuokraus

Vuokralainen saa luovuttaa enintään puolet huoneistostaan toiselle ilman vuokranantajan lupaa, ellei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Tätä kutsutaan alivuokrukseksi. 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 vähintään vuoden, on irtisanomisaika vuokranantajalle kolme kuukautta.

Jälleenvuokraus

Jälleenvuokrasuhde syntyy, kun vuokranantajalta koko asuinhuoneiston vuokrannut ensivuokralainen vuokraa koko huoneiston edelleen jälleenvuokralaiselle. Jälleenvuokraus on mahdollista vain ensivuokranantajan eli alkuperäisen vuokranantajan 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 ensivuokra-

sopimuksen 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.

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 vii-

meistään kuukautta ennen luovutusta ilmoitettava asiasta kirjallisesti vuokranantajalle. Jos vuokranantaja vastustaa luovutusta, hänen on vietävä asia tuomioistuimen käsiteltäväksi 14 päivän kuluessa edellä mainitun ilmoituksen vastaanottamisesta. Tässä ei ole kyse jälleenvuokrauksesta, koska huoneiston väliaikainen luovutus perustuu suoraan lakiin, eikä vaadi vuokranantajan suostumusta.



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

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.



Vuokranantajan vaihtuminen ei pääsääntöisesti vaikuta vuokralaisen asemaan.

Vuokranantajan kuolema tai muu vaihtuminen

Vuokranantajan vaihtuminen esimerkiksi vuokrahuoneiston myymisen vuoksi ei pääsääntöisesti vaikuta vuokralaisen asemaan. Sama pätee, jos vuokranantaja kuolee ja vuokrahuoneisto siirtyy perinnön tai testamentin kautta uudelle omistajalle. Vuokrasopimus sitoo sellaisenaan myös uutta omistajaa. Mikäli uusi omistaja haluaa irtisanoa vuokrasopimuksen, on noudatettava lain mukaisia irtisanomisaikoja, joiden määräytymisessä otetaan huomioon vuokrasuhteen koko yhtäjaksoinen

kesto. Vain ulosottokaaren mukaisen myynnin yhteydessä uusi omistaja voi päättää vuokrasuhteen ennenaikaisesti. Tällöin vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus saada vahingonkorvausta vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen johdosta. Jos asunto-osakeyhtiö ottaa huoneiston hallintaansa, eikä hallintaanotto johdu vuokralaisen omasta menettelystä, yhtiön on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassaoloajaksi vuokralaisen kanssa.

Vuokralaisen kuolema

Vuokralaisen kuollessa vuokrasuhde pysyy lähtökohtaisesti voimassa entisin ehdoin ja kuolinpesä vastaa vuokraehtojen täyttämisestä. Jos vuokralainen oli kuitenkin vuokrannut huoneiston yksin eikä huoneistossa asunut hänen kuollessaan laissa tarkoitettua perheenjäsentä, vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista kahden kuukauden kuluessa sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja sai tiedon vuokralaisen kuolemasta. Kuolinpesä voi estää vuokrasuhteen päättymisen ilmoittamalla ennen tätä

ajankohtaa kirjallisesti vuokranantajalle haluavansa jatkaa vuokrasuhdetta.

Kuolinpesä voi vuokrasopimuksen kestoista tai irtisanomisajan alkamisesta sovitusta riippumatta irtisanoa sopimuksen kuten toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen. Jos huoneiston oli vuokrannut yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa toinen henkilö tai huoneistossa asunut perheenjäsen haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, hänen on kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokranantajalle.



Vuokrasuhteen päättyminen

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

Vuokrasopimuksen päättyminen irtisanomiseen

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus päättyy, kun jompikumpi vuokrasopimuksen osapuolista irtisanoo sen. Irtisanomisaika vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen riippuu vuokrasuhteen kestosta. Mikäli vuokrasuhde on jatkunut alle kaksi vuotta, irtisanomisaika on kolme kuukautta ja mikäli vuokrasuhde on jatkunut vähin-

tään kaksi vuotta, irtisanomisaika on neljä kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on enintään yksi kuukausi. Ellei muuta ole sovittu, irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jona irtisanomisilmoitus on annettu tiedoksi. Eli jos vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen

toukokuun aikana, sopimus päättyy kesäkuun lopussa. Irtisanomisajan laskemisesta voidaan sopia toisinkin, ei kuitenkaan siten, että vuokralaisen asemaa heikennetään edellä mainitusta.

Jos vuokrasopimus on tehty ennen 1.10.2026, noudatetaan vanhan lain mukaisia irtisanomisaikoja. Vuokralaisen osalta irtisanomisaika on 1 kuukausi. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 6 kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on yhtäjaksoisesti kestänyt vähintään kaksi vuotta. Muussa tapauksessa irtisanomisaika on kolme kuukautta.

Vuokrasuhteen irtisanominen on annettava tiedoksi todisteellisesti. Irtisanomisilmoitus voidaan antaa tiedoksi esimerkiksi henkilökohtaisesti vastaanottajan kuittausta vastaan, todistajan läsnä ollessa, haastemiehen välityksellä tai postin saantitodistuksella vastaanottajan kuittausta vastaan. Irtisanomisilmoitus voidaan antaa tiedoksi myös sähköisesti, jos osapuolet ovat sopineet tästä yksilöllisesti ja kirjallisesti. Samalla on sovittava toisesta sähköisestä viestintäkanavasta, johon lähetetään heräteviesti tiedoksiannosta. Osapuolet voivat esimerkiksi sopia, että irtisanomisilmoitus lähetetään sähköpostitse ja heräteviesti tekstiviestillä. Jollei muuta näytetä, irtisanomisilmoitus

katsotaan saaduksi tiedoksi kolmantena päivänä heräteviestin lähettämisestä. Olennaista on, ettei sähköisen ilmoituksen sisältöä voida yksipuolisesti muuttaa ja että ilmoitus on tallennettavissa ja toisinnettavissa.

Kun vuokralainen irtisanoo vuokrasuhteen, hänen ei tarvitse ilmoittaa irtisanomisen syytä. Sen sijaan vuokranantajan on irtisanomisilmoituksessaan mainittava irtisanomisen peruste sekä vuokrasuhteen päättymisaika. Irtisanomiselle on oltava hyväksyttävä syy. Laissa ei erikseen mainita hyväksyttäviä syitä, vaan periaatteessa monet erilaiset 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.

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



Käytännössä määräaikainen vuokrasopimus sitoo kumpaakin osapuolta koko määräajan.

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 tuomioistuimien antaa sopimuksen päättämistä koskevan päätöksen. Vuokrasopimuksessa voi myös olla ehto, jonka mukaan vuokralainen voi irtisanoa sopimuksen ennen sen päättymistä,

mutta hän joutuu maksamaan tietyn summan sopimussakkoa.

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 asunon tarpeen muuttumisen, vuokralainen muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä tai puolison työn vuoksi tai jos muun tällaisiin verrattavan syyn vuoksi vuokrasopimus on ilmeisen kohtuuton. Vuokranantajalle tuomioistuin voi antaa oikeuden irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus vastaavanlaisista erittäin painavista



syistä. Tällaisessakin tilanteessa noudatetaan normaaleja lainmukaisia irtisanomisaikoja.

Vaikka tuomioistuin voi antaa luvan irtisanomiseen, on sopimuksesta ennaikaisesti vapautunut osapuoli velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle sopimuksen ennaikaisesta päättymisestä aiheutuneen vahingon, ellei tätä varten ole jo sopimuksella sovittu sopimussakkoa. Tällöin maksetaan sopimussakko. 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 si-

too kumpaakin osapuolta koko määräajan eikä sopimuksesta voi ilman taloudellisia seuraamuksia vapautua. Kummankin osapuolen on syytä tarkoin harkita määräaikaiseen sopimukseen sitoutumista.

Vuokralaisen kuolin- sekä konkursipesällä on poikkeuksellisesti kuitenkin oikeus irtisanoa määräaikainenkin vuokrasopimus päättymään noudattamalla toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa. Vuokralaisen kuoleman vaikutuksesta vuokrasuhteen päättymiseen on kerrottu tarkemmin edellä. Sama oikeus määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomiseen on vuokralaisella, joka asetetaan velkajärjestelyyn.

Yhdistelmäsovimuksen päättäminen

Yhdistelmäsovimuksen määräaikainen jakso sitoo molempia osapuolia, eikä vuokrasuhde voi tavallisella irtisanomisella päättyä kesken määräajan. Sopimus voidaan kuitenkin irtisanoa jo määräaikaisen jakson aikana siten, että vuokrasuhde päättyy aikaisintaan määräajan lopussa. Irtisanomisessa noudatetaan normaaleja irtisanomisaikoja.

Vuokrasuhteen päättymisen määräajan lopussa edellyttää, että irtisa-

nominen tehdään niin ajoissa, että irtisanomisaika ehtii kulua ennen määräajan päättymistä. Esimerkiksi määräaikaisen jakson päättyessä 31.12. vuokralaisen on irtisanottava sopimus viimeistään 30.11., jotta vuokrasuhde päättyy 31.12. Vasta joulukuussa tehty irtisanominen johtaa siihen, että vuokrasuhde jatkuu määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana ja päättyy normaalin irtisanomisajan mukaisesti tammikuun lopussa.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrasuhteen purkaminen tarkoittaa sitä, että vuokrasuhde päättyy välittömästi ilman irtisanomisaikaa ja on siksi poikkeuksellinen vuokrasuhteen päättymistapa. Vuokrasopimus voidaan purkaa laissa säädetyillä perusteilla. Vuokranantajan purkamisperusteeksi voi tulla myös muu erittäin painava vuokrasuhteeseen liittyvä syy. Vuokrasopimuksessa ei edes voida sopia muista purkamisperusteista. Purkamisperusteet ovat samat sekä määräaikaisen että toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen osalta.



Yleisin purkuperuste on vuokran maksamatta jättäminen.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, mikäli vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun. Oikeuskäytännössä on katsottu, että vuokran tulee olla maksamatta vähintään kahden tai kolmen kuukauden ajalta, jotta purkamisen 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 maksaa rästiin jääneet vuokrat, purkuperuste pois-

tuu eli vuokrasopimusta ei enää saa tällä perusteella purkaa.

Jos vuokralainen lain vastaisesti luovuttaa huoneiston hallinnan tai siirtää vuokrasopimuksen toiselle, syntyy vuokranantajalle oikeus purkaa vuokrasopimus. Myös esimerkiksi luvaton Airbnb-vuokraus tai muu ammattimainen majoitustoiminta voi olla purkuperuste. Vuokranantajan on toimittava kohtuullisessa ajassa, 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. Yksi yleisimmistä tällaisista vuokrasopimuksen purkamisperusteista on huoneistossa vietetty häiritsevä elämä. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi kovaäänistä ja toistuvaa musiikin soittamista, muuta metelöintiä, naapureita häiritsevää alkoholinhuuruista juhlimista jne. Merkitystä on myös sillä, mihin vuorokaudenaikaan häirintä tapahtuu. Purkuperuste edellyttää toistuvaa piittaamattomuutta naapureista, eivätkä tavanomaisesta elämisestä aiheutuvat äänet voi aiheuttaa vuokrasuhteen purkamista. Tavanomaisia elämisen ääniä ovat muun muassa normaali kävely ja puhe sekä vuorokaudenajasta riippumatta suihkussa ja vessassa käynti. Myös muutaman kerran vuodessa yöllä kuuluvat juhlimisen äänet ovat sallittuja.

Jos tavanomaisista elämisen äänistä aiheutuu kohtuutonta häiriötä, voivat syynä olla puutteet rakennuksen äänieristyksissä. Niiden korjaamisesta vastaa rakennuksen omistaja. On huomattava, että vuokralainen vastaa myös vieraidensa ja perheenjäsentensä aiheuttamasta häirinnästä.

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

Vuokranantajalla voi lisäksi olla oikeus purkaa vuokrasopimus muun erittäin painavan syyn perusteella. Tällainen syy voi muodostua esimerkiksi useamman rikkomuksen yhteisvaikutuksesta tai saman rikkomuksen toistumisesta tilanteessa, jossa yksittäinen teko tai laiminlyönti ei vielä oikeuttaisi vuokrasopimuksen purkamiseen. Myös huoneistossa asuvia henkilöitä koskevan ilmoitusvelvollisuuden tai tupakointikiellon rikkominen taikka muun vuokrasopimuksessa sovitun velvoitteen tai kiellon vakava rikkominen voi muodostaa erittäin painavan syyn. Purkaminen edellyttää kuitenkin, että syy liittyy vuokrasuhteeseen ja vuokralaisen velvollisuuksien rikkomista voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää riittävän vakavana.

Edellä mainitut huoneistoon liittyvät purkamisperusteet voivat soveltaa myös vuokrasuhteen perusteella vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa tapahtuvaan menettelyyn.

Varoitus purkuvuokkeen käyttämisestä

Vuokralaista on pääsääntöisesti varoitettava ennen vuokrasopimuksen purkamista, jos purkamisperusteena on huoneiston käyttäminen muuhun kuin vuokrasopimuksessa sovittuun tarkoitukseen, häiritsevän elämän viettäminen, huoneiston huono hoitaminen, järjestys- tai terveystilanteiden rikkominen tai muu erittäin painava syy.

Häiritsevää elämää, huoneiston huonoa hoitamista, järjestys- tai terveystilanteiden rikkomista ja muuta erittäin painavaa syytä koskevilla tilanteilla varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos vuokralainen on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. Varoi-

tusta ei tarvita myöskään silloin, kun vuokrasopimus puretaan vuokran maksamatta jättämisen, luvattoman hallinnanluovutuksen tai vuokraoikeuden luvattoman siirron vuoksi.

Varoituksella on vuokralaisen kannalta todellista merkitystä, sillä jos varoitukseen johtanut käyttäytymisen loppuu, ei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta. Myös maksurästien suorittaminen poistaa purkuperusteen olemassaolon. Varoitus on annettava vuokralaiselle todisteellisesti samalla tavalla 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 tällaisissa tapauksissa 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.

Vuokralainen voi purkaa vuokrasopimuksen myös, jos huoneiston luovutus viivästyy tai jos huoneisto ei ole sovitussa kunnossa. Luovutuksen viivästymisen käyttäminen purkuperusteena edellyttää, että viivästyksestä on vuokralaiselle olennaista haittaa. Sopimuksen voi purkaa myös, jos jo ennen sovittua luovutusajankohtaa on selvää, että huoneiston luovuttaminen tulee viivästyneeseen. Jos asunto ei ole oleelli-

silta osin vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vuokrasuhteen alkaessa, on vuokralaisella oikeus purkaa sopimus. Tämä edellyttää, että puutteet ovat riittävän suuria ja niitä ei ole korjattu sovitussa tai kohtuullisessa ajassa. Samoin on, jos huoneisto tulee vuokrasuhteen aikana puutteelliseen kuntoon, eikä se johdu vuokralaisen toiminnasta. Purkamisen sijaan vuokralaisella on myös oikeus korjata puutteet vuokranantajan kustannuksella.

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 laininlyötyä vastikkeen maksun, eivät-kä vuokralainen ja asunto-osakeyhtiö pääse sopimukseen uuden vuokrasopimuksen vuokran määrästä.



Vuokrasopimuksen purkamis-ilmoitus on annettava kirjallisesti ja todisteellisesti.

Purkamisilmoitus

Purkamisilmoitus on annettava kirjallisesti. Ilmoituksesta on käytävä ilmi purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisajankohta, mikäli sovitaan myöhemmästä päättymisajankoh-

dasta. Purkamisilmoitus on annettava todisteellisesti samalla tavalla kuin vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus. Tämä koskee sekä vuokranantaja- 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 va-

hingonkorvausta 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.

Häätö

Jos vuokrasopimus on irtisanottu, purettu tai päättynyt muusta syystä, mutta vuokralainen ei suostu muuttamaan pois huoneistosta, hänet voidaan häätää. Vuokranantaja ei saa itse häätää vuokralaista, vaan siihen tarvitaan tuomioistuimen päätös.

Sen jälkeen ulosottomies toimittaa häädön. Jos vuokranantaja kuitenkin yrittää häätää vuokralaista omatoimisesti, esimerkiksi väkivaltaisesti tai vuokralaisen tavaroita hävittämällä, vuokralaisen tulee ottaa yhteyttä yleiseen hätänumeroon.

Muuttopäivä ja sen siirto

Muuttopäivä on lain mukaan vuokrasopimuksen päättymispäivä. Vuokralaisen on muuttopäivänä luovutettava huoneisto kokonaisuudessaan vuokranantajan hallintaan. Muuttopäivästä voidaan kuitenkin sopia vuokrasopimuksessa toisin. Ennen 1.10.2026 tehtyjen vuokrasopimusten osalta muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymistä seuraava arkipäivä.

Vuokralainen voi toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen

päätyessä vaatia muuttopäivää siirrettäväksi tuomioistuimessa nostetavalla kanteella. 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.

Vakuuden palauttaminen

Jos vuokralainen on maksanut vakuuden vuokrasuhteen alussa, hän saa sen takaisin vuokrasuhteen loputtua, jos hän on täyttänyt vakuuden kattamat velvoitteensa. Vuokranantajan on palautettava tai vapautettava vakuus viipymättä ja viimeistään 14 päivän kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Jos vuokralainen luovuttaa huoneiston hallinnan vasta vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, määräaika lasketaan hallinnan luovuttamisesta.

Vuokravakuutta voidaan käyttää ainoastaan kattamaan kustannuksia, joita vuokranantajalle on koitunut vuokralaisen laiminlyötyä vakuuden kattamia velvollisuuksiaan. Jos vuokranantaja pidättää vakuuden kokonaan tai osittain, hänen on ilmoitettava siitä vuokralaiselle kirjallisesti viipymättä ja viimeistään 14 päivän kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä tai myöhemmästä hallinnan luovuttamisesta. Vakuudesta pidätettävä

määrä saa olla enintään vuokranantajan saatavan tai sen määrästä ilmoitetun arvion suuruinen. Jos vakuus on talletettu vuokravakuustilille, se voidaan kuitenkin pidättää kokonaisuudessaan siihen saakka, kunnes saatavan määrä on selvinnyt.

Vuokranantaja ei saa pidättää vakuutta normaalista kulumisesta aiheutuvien remonttikulujen kattamiseksi, koska vuokralainen ei ole vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, ellei vuokrasopimuksessa ole sovittu toisin. Vuokranantajan velvollisuutena on perustella ja osoittaa, miksi vakuutta ei palauteta. Tämän takia on suositeltavaa pitää huoneistossa alku- ja loppukatselmus, joissa kirjataan ylös asunnon puutteet.

Jos vuokranantaja ei palauta tai vapauta vakuutta lain edellyttämällä tavalla, vuokralaisella voi olla oikeus vahingonkorvaukseen.



Neuvoja ja apua riitatilanteissa

Apua ja neuvontaa ongelmatilanteissa saa maksutta valtakunnallisesta kuluttajaneuvonnasta sekä Kuluttajaliiton asuminenasioiden neuvonnasta ja liiton jäsenille tarkoitettua lakineuvonnasta.

Vuokrasuhteessa syntyvät erimielisyydet kannatta aina ensisijaisesti pyrkiä sopimaan. Jos neuvottelut eivät tuota tulosta, riita voidaan viedä kuluttajariitalautakuntaan tai tuomioistuimeen.

Neuvonnat

Kuluttajaliiton asuminen neuvonta antaa lakineuvontaa huoneenvuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle. Neuvonta on kaikille avointa ja maksutonta. Neuvontaa annetaan puhelimitse numerossa 040 92 33 842 (mpm/pvm) ja verkkosivuilla chat-neuvontana. Ajantasaiset neuvonta-ajat löytyvät sivuiltamme www.kuluttajaliitto.fi/neuvonta.

Maksutonta, yleisen tason neuvontaa huoneenvuokraan liittyvissä ongelmatilanteissa tarjoaa myös Kilpailu- ja kuluttajaviraston kuluttajaneuvonta. Kuluttajaneuvonta voi lisäksi sovitella kuluttajien ja elinkeinonharjoittajan välisiä vuokrariitoja. Kuluttajaneuvonnan yhteystiedot löytyvät osoitteesta www.kkv.fi/kuluttajaneuvonta.

Kuluttajariitalautakunta

Kuluttajariitalautakuntaan riidan voi viedä joko vuokralainen tai vuokranantaja, joka on yksityishenkilö. Vuokralainen voi saattaa asian lautakuntaan, olipa vuokranantaja yksityinen henkilö tai yritys. Lautakunnan käsittely on maksutonta, mutta osapuolet vastaavat itse kuluista, joita asian selvittämisestä aiheutuu, kuten kirjeiden lähettämisestä. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisut ovat suosituksia. Niitä ei siis ole velvollisuus noudattaa, eikä niitä voi panna täytäntöön pakkotoimin, mutta niitä noudatetaan pääsääntöisesti hyvin. Asian käsittely voi kestää useasta kuukaudesta jopa pariin vuoteen. Prosessi voi myös päättyä, jos osapuolet pääsevät asiasta sovintoon tai jos riita viedään tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Tuomioistuinkäsittely

Joko vuokralainen tai vuokranantaja voi viedä riidan myös tuomioistuimen käsiteltäväksi. Riita voidaan viedä tuomioistuimeen, vaikka sitä olisi aiemmin käsitelty kuluttajariitalautakunnassa. Oikeudenkäynti itsessään on maksullinen, minkä lisäksi kustannuksia voivat tuoda juristien palkkiot. Kotivakuutukseen sisältyvä oikeusturvavakuutus voi korvata näitä kuluja. Yleensä riidan hävinnyt osapuoli voidaan määrätä maksamaan molempien osapuolien oikeudenkäyntikulut, jotka voivat riitaisassa asiassa olla tuhansia euroja tai jopa suuremmat. Oikeusturvavakuutus ei pääsääntöisesti korvaa näitä kuluja.

Vuokra-asumista koskeissa asioissa on otettu käyttöön pienriitamenettely. Menettelyä sovelletaan, jos riidan rahamäärä on korkeintaan 10 000 euroa tai riita ei ole rahamääräinen. Pienriitamenettelyssä oikeudenkäyntikuluriski pienenee: lähtökohtaisesti hävinnyt osapuoli joutuu maksamaan voittajan oikeudenkäyntikuluja enintään 1 000 euroa ja mahdollisesti tämän päälle 310 euron oikeudenkäyntimaksun. Aikaisemmin kuluriski on ollut jopa kymmeniä tuhansia euroja. Tuomioistuimen ratkaisu on sitova, ellei siihen haeta muutosta määräajassa. Tuomioistuinkäsittely kestää useista kuukausista vuoteen, ja jos päätökseen haetaan muutosta, kestää prosessi vielä kauemmin. Jos vastapuoli ei vastaa haasteeseen, annetaan yksipuolinen tuomio. Yksipuolisen tuomion oikeudenkäyntikulujen määrä on yleensä enintään muutamia satoja euroja.

Osa vuokrasuhteeseen liittyvistä oikeussuojakeinoista vaatii pohjaksi tuomioistuimen päätöksen. Tällainen on esimerkiksi hädät. Vuokranantaja ei saa itse häätää vuokralaista, vaan hänen tulee hakea käräjäoikeudelta päätös, jonka jälkeen ulosotto huolehtii hädän täytäntöönpanosta.



KULUTTAJALIITTO KONSUMENTFÖRBUNDET

*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 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 eri kielillä sekä selkokielellä Kuluttajaliiton kotisivuilta www.kuluttajaliitto.fi/vuokraopas.

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

Kuluttajaliitto ry
Konsumentförbundet rf | The Consumers' Union of Finland

Ritarikatu 1 B, 00170 Helsinki Finland | +358 40 92 33 850
info@kuluttajaliitto.fi | kuluttajaliitto.fi

