



Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Satakunta University of Applied Sciences

TEEA ÄMAN

# **Asuinhuoneiston vuokrasopimuk- sen laatiminen**

sopimusehdot

LIIKETALouden KOULUTUSOHJELMA

2021

Tekijä(t) Åman, Teea	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Marraskuu 2021
	Sivumäärä 43	Julkaisun kieli Suomi
Julkaisun nimi Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen laatiminen - sopimusehdot		
Tutkinto-ohjelma Liiketalous		
<p>Vuokralla asuminen yleistyy Suomessa vuosi vuodelta. Vuonna 2019 vuokralla asui 1,5 miljoonaa henkilöä. Kymmenessä vuodessa vuokralla asuminen on yleistynyt erityisesti yksin asuvien keskuudessa.</p> <p>Asuntosijoittamisen suosio on myös lisääntynyt yksityishenkilöiden keskuudessa. Suomessa on 300 000 vuokra-asuntoa, joita vuokraavat yksityishenkilöt. Vuokra-asumiseen liittyvät asiat ovatkin alati ajankohtaisia.</p> <p>Työn tarkoituksena oli selventää asuinhuoneistojen vuokrasopimusten sisältöjä ja selvittää vuokrasopimukseen usein kirjattujen ehtojen merkitystä ja niiden laillisuutta. Tarkoituksena oli myös painottaa mikä merkitys on sillä, että joitakin ehtoja ei sisällytetä vuokrasopimukseen lainkaan. Asuinhuoneistojen vuokrauksesta on säädetty oma lainsäädäntö, joka tuli voimaan vuonna 1995.</p> <p>Työ toteutettiin kvalitatiivisena sekä oikeusdogmaattisena tutkimuksena. Lähteinä käytettiin asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia, tuomioistuinten ratkaisuja, kuluttajariitalautakunnan antamia suosituksia sekä oikeuskirjallisuutta.</p>		
<u>Asiasanat</u> vuokrasopimukset, vuokraoikeus, sopimusehdot, sopimusoikeus		

Author(s) Åman, Teea	Type of Publication Bachelor's thesis	Date November 2021
	Number of pages 43	Language of publication: Finnish
Title of publication Drafting a Tenancy Agreement – terms of agreement		
Degree programme Business Administration		
<p>Living in rental housing comes more common in Finland year by year. In 2019 there were 1,5 million people living in rental apartments. In ten years, living in rental housing has become more common especially among those who live alone.</p> <p>Investing in apartments has also become more popular among private persons. There are 300 000 rental apartments in Finland which are rented by private persons. Matters related to rental housing are there for constantly relevant.</p> <p>The purpose of this thesis was to clarify the contents of rental agreements and explain the meaning and legitimacy of terms that are often added to those agreements. The aim was also to emphasize the relevance if one does not include in some terms to the rental agreements at all. There is a separate law for rental agreements in Finland, Act on Residential Leases, which was enacted in 1995.</p> <p>The thesis was carried out by qualitative and legal dogmatics research. Sources that were used were Act on Residential Leases, court decisions, recommendations given by The Consumer Disputes Board and legal literature.</p>		
<u>Key words</u>  rental agreements, lease, terms of agreement, contract law		

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	4
1.1	Käytettävät menetelmät .....	5
1.2	Aineiston keruu.....	6
1.3	Pirkan Opiskelija-asunnot Oy .....	6
2	OPINNÄYTETYÖN TAUSTA .....	7
3	VUOKRASOPIMUKSEN TARKOITUS.....	8
3.1	Ennakoiva sopiminen.....	9
3.2	Ennakoiva sopimusosaaminen .....	10
3.3	Vuokrasopimuksen syntyminen ja muutovaatimukset .....	10
4	LAINSÄÄDÄNTÖ JA OIKEUSKÄYTÄNTÖ .....	11
4.1	Oikeuslähteet.....	12
4.2	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995).....	13
4.3	Muu lainsäädäntö .....	14
4.4	Oikeuskäytäntö .....	15
4.5	Kuluttajariitalautakunta.....	17
5	HUOMIOITAVAA VUOKRASOPIMUKSEN LAADINNASSA .....	18
5.1	Epäselvyyssääntö ja heikomman suoja.....	18
5.2	Vuokrasopimuksen ehdot.....	19
5.3	Ulkomaalaiset vuokralaiset.....	20
6	VUOKRASOPIMUKSIEN SOPIMUSEHDOT .....	21
6.1	Vuokrasopimuksen kesto ja sen irtisanominen.....	22
6.2	Sopimussakko .....	25
6.3	Muuttopäivä ja hallinnan luovutus.....	27
6.3.1	Hallinnan luovutuksen viivästyminen .....	29
6.4	Vuokrankorotusehdot.....	31
6.5	Erilliskorvaukset: vesimaksu .....	35
6.6	Vakuus .....	37
7	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	40
8	LOPPUTULOKSEN ARVIOINTI.....	42
	LÄHTEET	
	LIITTEET	

## LYHENTEET

AHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481)
ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
HE	Hallituksen esitys
KKO	Korkein oikeus
POAS	Pirkan Opiskelija-asunnot Oy
Sopimus	Asuinhuoneiston vuokrasopimus
SVA	Suomen Vuokranantajat Ry

## 1 JOHDANTO

Vuokra-asuminen yleistyy Suomessa vuodesta toiseen; vuonna 2019 vuokralla asui 1,5 miljoonaa henkilöä (Asunnot ja asuinolot 2019 2020, 8). Vuokranantaja ja vuokralainen solmivat, usein ennen vuokralaisen huoneistoon muuttamista, yhdessä vuokrasopimuksen. Sopimuksessa vuokranantaja ja vuokralainen sopivat molempien osapuolten tärkeimmistä velvollisuuksista ja oikeuksista. Vuokrasopimus tulisi laatia aina huolellisesti, lainmukaisesti ja myös ennakoivasti, koska toisinaan vuokrasuhteet voivat kestää useampia vuosia.

Osana oikeustradenomiopintojani, tämä opinnäytetyö liittyy juridiikkaan ja se on toteutettu kvalitatiivisena ja oikeusdogmaattisena tutkimuksena. Asuinhuoneistojen vuokrasopimukset on valittu opinnäytetyön aiheeksi, koska kiinteistöalaa tiiviisti seuraavana vuokranantajana kuulen säännöllisesti vuokrasopimukseen liittyviä kysymyksiä niin vuokranantajilta kuin vuokralaisiltakin. Työ yhdistää mielenkiintoni sekä juridiikkaan että kiinteistöalaa.

Osalla vuokranantajista ei ole tietämystä lainsäädännöstä, mikä toisinaan aiheuttaa sen, että vuokrasopimusta laadittaessa sopimukseen kirjataan pätemättömiä ehtoja. Valmiita vuokrasopimusmalleja on internetissä runsaasti, mutta vuokranantajien tulisi myös osata tulkita niitä ja tarpeen mukaan muokata niitä omiin tarpeisiin sopiviksi. Usein vuokrasopimuksissa olevat ehdot, kuten vuokrankorotusehdot tai muuttopäivä, aiheuttavat epäselvyyttä nimenomaan silloin, kun ongelma on jo syntynyt ja ollaan vaarassa toimia vastoin lakia tai ennalta sovittua.

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, joka on Tampereen kaupungin omistama yleishyödyllinen osakeyhtiö. Se on perustettu vuonna 1966. Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, lyhyemmin POAS, vuokraa asuntoja Pirkanmaalla opiskeleville sekä työssäkäyville nuorille. (POAS:in [www-sivut](#) 2021.)

## 1.1 Käytettävät menetelmät

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on kvalitatiivinen tutkimus eli laadullinen tutkimus sekä oikeusdogmaattinen tutkimus eli lainoppi. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa voidaan käyttää erilaisia aineistoja, joista tehdä havaintoja. Kvalitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on usein tutkia ja ymmärtää jotakin ilmiötä. (Nieminen & Lähteenmäki 2021, 15, 19.)

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa ei voida tehdä etukäteen päätöksiä siitä, kuinka paljon ja minkälaista tietoa tullaan keräämään, vaan aineistoa on kerättävä riittävästi, jotta tutkimusongelma tulee ratkaistuksi. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkitaan yksittäisiä tapauksia, siinä missä määrällinen tutkimus tutkii useampaa. Laadullisen tutkimuksen tuloksia ei voikaan yleistää sellaisenaan, joskin seurauksena vähitellen syntyikin yleistys kyseisestä ilmiöstä. (Kananen 2014, 18–19, 26.)

Oikeusdogmaattinen tutkimus, eli lainopillinen tutkimus, on oikeudellisten tekstien tutkintaa. Lainoppi tutkii oikeusnormien sisältöä ja siten se on käytännössä lain tulkintaa. Lakipykälät eivät ole aina yksiselitteisiä, joten tulkitsemalla lakia pyritäänkin selvittämään ja selventämään sitä, miten lakia tulisi eri tilanteissa tulkita ja soveltaa. (Hirvonen 2011, 36–37.)

Yksiselitteisessä lakitekstissä tulkinta jää lyhyeksi ja asiaa ei tarvitse sen enempää perustella, koska tulkinta perustuu lain voimaan. Lainsäädäntö ei kuitenkaan ole aina yksiselitteistä, vaan sen tulkinta voi aiheuttaa haasteita. Tällöin tarvitaan lisää perusteluja juridiselle tulkinnalle. (Kolehmainen 2016, 118.)

Lainopissa tehdyt ratkaisut tulee aina perustella. Kulmakivenä lainopissa on oikeuslähteet, jonka kautta kannanotot perustellaan. (Kolehmainen 2016, 114.) Tässä työssä on käytetty lain lisäksi ensisijaisesti lähteenä oikeuskäytäntöä. Kuluttajariitalautakunnan antamat ratkaisut ovat kuitenkin työssä myös isona tukena, vaikkakaan niitä ei voida pakkotoimin panna täytäntöön.

Työn tarkoituksena oli vastata kysymyksiin:

- Miten asuinhuoneiston vuokrasopimusta tulkitaan?

- Miten laatia vuokrasopimus siten, että tulkinnanvaraa ei ole?
- Miten varautua tulevaisuuden muutoksiin?

Käyn työssä esimerkein läpi asuinhuoneistojen vuokrasopimusten sisältöä. Paneudun erityisesti epäselvästi kirjattuihin ehtoihin. Epäselvyyssäännön mukaan kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisissä sopimuksissa epäselvät ehdot tulkitaan kuluttajan hyväksi, mikäli elinkeinonharjoittaja on laatinut sopimusehdon ilman, että kuluttaja on voinut vaikuttaa siihen etukäteen (kuluttajansuojalaki 38/1978, 4 luku 3 §).

## 1.2 Aineiston keruu

Ympäristöministeriö voi antaa malleja vuokrasopimukseen ja ministeriö onkin laatinut vuokrasopimuksen kaavamallin (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, 5 § 2 mom.). Toteutin työn toimeksiantajalleni POAS:ille ja olen saanut työtä varten käyttöni heidän käyttämiään vuokrasopimuksia. Niiden lisäksi olen tutkinut vuokrasopimus pohjia sekä todellisia vuokrasopimuksia useammasta eri lähteestä. Internetissä ja kirjallisuudessa on tarjolla lukuisia ilmaisia vuokrasopimus pohjia. Oikeuskäytännössä on lisäksi käyty läpi todellisia vuokrasopimuksia ja tuomioistuinten antamia ratkaisuja on käytetty tulkinnassa apuna.

## 1.3 Pirkan Opiskelija-asunnot Oy

POAS:illa on Tampereella pitkä historia. Yritys aloitti vuonna 1966 Peltolammin Opiskelija-asunnot Oy:nä. Vuonna 2004 Härmälän Opiskelijatalo Oy fuusioitui osaksi Peltolammin Opiskelija-asuntoja. Pirkan Opiskelija-asunnot nimi tuli käyttöön jo aiemmin vuonna 2003. Nimen muuttaminen katsottiin tarpeelliseksi, koska POAS oli laajentumassa eri puolelle Tamperetta. (Wacklin 2017, 67, 75.)

Vuonna 2016 tapahtui myös merkittävä fuusio, kun Insinöörioppilastalo Oy ja Kiinteistö Oy Opintanner fuusioituivat osaksi POAS:ia. Fuusion tapahduttua POAS:in kohderyhmäksi tulivat myös työssäkäyvät nuoret. Tänä päivänä asuntoja vuokrataan päätoimisille opiskelijoille, jotka opiskelevat Pirkanmaan alueella peruskoulun jälkeisessä oppilaitoksessa sekä työssäkäyville nuorille, joiden tulee olla sopimuksen



alkamishetkellä alle 30-vuotiaita. Asunnon päähakijan tulee täyttää jompikumpi kriteereistä. Asunnossa saa työtä tekevä henkilö asua 35-vuotiaaksi eli asumisoikeus päättyy henkilön täytettyä 36 vuotta. Opiskelijoilla on asumisaikaa sen sijaan vielä vuoden verran valmistumisen jälkeen. Nykyään POAS:illa on asuntoja useammassa kaupunginosassa Tampereella, muun muassa opiskelijoiden suosimalla Hervannan alueella. (POAS:in www-sivut 2021, liite 1)

Kysyin POAS:ia toimeksiantajaksi työlleni, koska halusin verkostoitua Pirkanmaalla toimivan asuntoja vuokraavan yhtiön kanssa ja olen kuullut POAS:ista ainoastaan positiivisia asioita. En ole itse ollut POAS:in asukas enkä ole työskennellyt yritykselle, joten heidän vuokrausprosessinsa olivat minulle ennestään tuntemattomia.

## 2 OPINNÄYTETYÖN TAUSTA

Opinnäytetyön tarkoituksena on selventää vuokrasopimusten sisältöä sekä vuokralaisille että uusille vuokranantajille, kuin myös helpottaa selkeän ja lainmukaisen vuokrasopimuksen laatimista. Selkeän ja kattavan vuokrasopimuksen teko on ennakoivaa sopimista, jonka tarkoituksena on ehkäistä ongelmia sekä minimoida riskejä ja kustannuksia, joita riidat tuovat mukanaan (Sorsa 2009, 131). Työssä tutkitaan asuinhuoneistojen vuokrasopimuksia ja erityisesti lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995). Liikehuoneistojen vuokraukseen on oma lakinsa. Liikehuoneistojen vuokrasopimuksia ei käsitellä tässä työssä.

Asuntovuokraukseen liittyvät asiat ovat alati ajankohtaisia. Tilastokeskuksen loka-kuussa 2020 julkaistu tutkimus osoittaa, että vuokralla asuminen yleistyi kymmenessä vuodessa erityisesti yksinasuvien keskuudessa. Vuodesta 2009 vuoteen 2019 vuokra-asuminen oli yksinasuvien keskuudessa noussut viisi prosenttiyksikköä. Vuonna 2019 yksinasuvista henkilöistä 49 % asui vuokralla. (Asunnot ja asuinolot 2019 2020, 1.)

Vuokra-asuminen on yleistä erityisesti nuorten keskuudessa, jotka ovat myös osa POAS:in kohderyhmää. Vuonna 2019 Helsingissä 20–29-vuotiasta nuorista 67 % asui

vuokralla ja 16 % omistusasunnossa. Muualla Suomessa vuokralla asuvien määrä vuonna 2019 oli 56 % ja omistusasujien määrä 26 %. (Asunnot ja asuinolot 2019 2020, 14.)

Vuokralla asumisen yleistymisen lisäksi myös asuntosijoittamisen suosio on noussut Suomessa. Suomessa on noin 300 000 vuokra-asuntoa, joita vuokraavat yksityishenkilöt. Useimmilla yksityishenkilöinä sijoittavilla on vuokrattavana yksi tai kaksi huoneistoa. (Suomen Vuokranantajien www-sivut 2021a.) Toisinaan vuokranantajaksi päädytään ilman etukäteissuunnittelua esimerkiksi perinnön turvin tai sen vuoksi, että uutta asuntoa ostaessa vanhaa asuntoa ei saadakaan myytyä, joten se jätetään vuokralle. Yksityisten henkilöiden tullessa asuntomarkkinoille, olisi heidän hyvä kiinnittää huomiota vuokraustoiminnassa tarvittavaan osaamiseen. Vuokrasopimus pohjia löytyy valmiina, mutta mikäli sopimus pohjaa ei osaa tulkita, ei sitä allekirjoittaessaan tosiasiasa välttämättä tiedä itsekään mihin sitoutuu asuntoa vuokratessaan.

Myöskään kaikilla vuokralaisilla ei ole tietoa siitä, mitä ehtoja sopimukseen saa kirjata ja miten sopimusta todellisuudessa tulkitaan silloin, kun eteen tulee erimielisyyksiä sopimuksen sisällöstä. Tämän työn tarkoituksena onkin helpottaa vuokrasopimusten tulkintaa yhtä lailla heitä ajatellen. Työtä voivat hyödyntää kaikki, jotka ovat tekemisissä vuokrasopimusten kanssa. Yksityisten vuokranantajien ja vuokralaisten lisäksi muun muassa kiinteistösihteerit, vuokravälittäjät ja asuntomyyjät käsittelevät työssään vuokrasopimuksia.

### 3 VUOKRASOPIMUKSEN TARKOITUS

Vuokrasopimuksessa vuokranantaja ja vuokralainen sopivat tärkeimmistä vuokrasuhteen ehdoista. Vuokrasopimuksen huolellinen laatiminen on sekä vuokranantajan että vuokralaisen etu. Erityisesti toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin tulisi kiinnittää erityistä huomiota jo ennakoivasti, koska vuokrasuhteet voivat parhaimmassa tapauksessa kestää vuosia tai jopa vuosikymmeniä. Mahdollisiin tulevaisuuden

muutoksiin voi vuokranantaja varautua ennakoivalla sopimisella ja sopimusosaamisella.

### 3.1 Ennakoiva sopiminen

Mitä aiemmin erimielisyyksiin tai mahdollisiin kiistoihin puututaan, sitä paremmat ovat mahdollisuudet päästä oikeudenmukaiseen ratkaisuun. Tämä on ollut tiedossa jo vuosia; lainsäädännössä ennakoimisesta on puhuttu jo 1950-luvulla Louis M. Brownin toimesta. Yhdysvaltalainen professori havaitsi, että monet hänen lakitoimistonsa asiakkaistaan olisivat todennäköisesti vältäneet oikeudellisen riidan ennaltaehkäisevällä toiminnalla. Tarkoituksena onkin siirtää huomio riitojen ratkaisemisesta riitojen ehkäisemiseen. (Haapio 2010, 22; Haapio & Järvinen 2014, 27.)

Ennakoivalla sopimisella pyritäänkin ennaltaehkäisemään ongelmia sekä välttämään oikeusriitoja. Konflikteista ja riidoista yleensä seuraa kustannuksia ja menetyksiä, joita pyritään luonnollisesti välttämään. Käytännössä ennakoivalla sopimisella pyritään varautumaan tulevaisuuteen ottamalla asioita ennalta huomioon. Ennakoivan sopimisen voi jakaa kahteen ulottuvuuteen; edistävään ja ennalta ehkäisevään ulottuvuuteen. Edistävällä, eli promotiivisella ulottuvuudella, tarkoitetaan sitä, että pyritään edistämään tietynlaista, toivottua lopputulosta. Tällöin voidaan esimerkiksi kannustaa toista jollakin tavalla noudattamaan laadittua sopimusta. Ennalta ehkäisevällä, eli preventiivisellä ulottuvuudella, tarkoitetaan sitä, että pyritään ehkäisemään epämiellyttäviä lopputuloksia. Tässä tilanteessa esimerkiksi toimitaan siten, että oikeudelliset riskit eivät toteutuisi. (Sorsa 2009, 131; Haapio & Järvinen 2014, 26.)

Ennakoivan sopimisen toimintamallista on täten paljon hyötyä. Sopimusta tehdessä saatetaan toisinaan optimistisesti ajatella, että jostakin sopimuksessa olevasta seikasta ei tule syntymään kiistaa, jolloin siihen ei kiinnitetä huomiota. Riitatilanteessa tästä on kuitenkin haittaa ennen kaikkea sopimuksen laatijalle. Epäselvät ehdot sopimuksissa katsotaan laatijan vahingoksi, minkä vuoksi ehdot tulisi alun alkaenkin laatia mahdollisimman selkeiksi. (Saarnilehto & Annola 2018, 139, 161.)

### 3.2 Ennakoiva sopimusosaaminen

Ennakoiva sopiminen edellyttää sitä, että sopimuksia osataan ylipäättään tehdä selkeästi ja kattavasti eli hallitaan ennakoiva sopimusosaaminen. Ei tarvita kuin yksi taitamaton päätös, joka kirjataan sopimukseen epäselvästi tai virheellisesti, mistä voi jo seurata isot tappiot. (Haapio & Järvinen 2014, 88.)

Sopimuksia laatiessa sekä niitä lukiessa tulee sopimuksia osata lukea. Sopimuskäyttöön ei riitä, että ymmärtää sen mitä sopimus pitää sisällään ja mistä siinä on sovittu. Näiden lisäksi pitää ymmärtää mitä sopimuksesta puuttuu, eli huomata myös ns. näkymätön osa. Näkymätön osa voi aiheuttaa ikäviä yllätyksiä ongelmatilanteissa. (Haapio & Järvinen 2014, 88.)

Toisinaan, esimerkiksi huoneenvuokrasopimuksissa, sopimukseen kirjaamaton osa voidaan täydentää laissa olevilla säännöksillä. Jos vuokrasopimuksessa ei esimerkiksi ole mainintaa vuokranmaksupäivästä, josta sopimuksessa voi vapaasti sopia, tulee noudatettavaksi huoneenvuokralain 34 §, jossa vuokranmaksupäiväksi on kirjattu kuukauden toinen päivä. Aina lain säännöksistä ei ole apua, vaan sopimusta saatetaan joutua täydentämään esimerkiksi syntyneillä säännöillä tai tavoilla. (Saarnilehto & Annola 2018, 139–140.)

### 3.3 Vuokrasopimuksen syntyminen ja muotovaatimukset

Kuten mikä tahansa sopimus, myös vuokrasopimus on syytä solmia kirjallisesti, mutta suullinenkin vuokrasopimus on Suomessa pätevä. Mikäli vuokrasopimusta ei ole solmittu kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Määräaikaisesta vuokrasopimuksesta tulee sopia kirjallisesti, jotta sitä voidaan pitää pätevänä. Kirjallisen sopimuksen vaatimus määräaikaisissa sopimuksissa ei kuitenkaan koske vapaa-ajan asuntoja. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 5 § 1 mom.)

Vaikka vuokrasopimus voidaankin solmia suullisesti, on kirjallinen vuokrasopimus sekä vuokranantajan että vuokralaisen etu. Suullisten ehtojen näyttäminen toteen voi olla haasteellista. Viime kädessä tuomioistuimien tekee asiassa ratkaisun.

Jo suullisen vuokrasopimuksen syntymisen toteen näyttäminen voi olla hankalaa, kuten Turun hovioikeudessa käsitelty tapaus 31.3.1999 nro 830 todistaa. Kyseisessä tapauksessa vuokrasopimusta ei ollut tehty kirjallisesti. Esittelytilanteessa käyneet vuokralaisehdokkaat katsoivat, että vuokrasopimus oli syntynyt. Heillä ei kuitenkaan ollut näyttää luotettavaa selvitystä siitä, että vuokranantaja olisi tarjouksen hyväksynyt, jota pidetään sopimuksen syntymisen edellytyksenä. (Turun HO 31.3.1999 nro 830.)

Kirjallisen vuokrasopimuksen ei tarvitse olla allekirjoitettu ollakseen pätevä. Mikäli vuokralainen ja vuokranantaja sopivat tietynsisältöisen sopimuksen allekirjoittamisesta, ei sopimusta voida enää tämän jälkeen yksipuolisesti peruuttaa. Vuokrasuhteessa tämä mahdollistaa sen, että osapuolet voivat esimerkiksi sähköpostin välityksellä sopia vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja tämän jälkeen sopimus sitoo molempia osapuolia jo ennen kuin se on molempien allekirjoittama. (Kanerva, Kuhanen & Ahsanullah 2021, 66.)

Vuokrasopimus voi syntyä myös konkludenttisesti eli hiljaisesti. Tällöin sopimuksessa tarjouksen tehnyt osapuoli on voinut perusteellisesti tehdä oletuksen siitä, että toinen on sopimuksen hyväksynyt. Molemmat voivat tällöin olettaa sopimussuhteen syntyneen. (Surakka 2012, 51.)

## 4 LAINSÄÄDÄNTÖ JA OIKEUSKÄYTÄNTÖ

Suomessa sopimusoikeuden keskeisiin periaatteisiin kuuluu sopimusvapaus. Se tarkoittaa sitä, että sopimuksen osapuolet voivat solmia sopimuksia sellaisilla ehdoilla kuin haluavat. (Saarnilehto & Annola 2018, 17.) Käytännössä sopimusvapautta rajoittavat kuitenkin eri lait. Asuinhuoneistojen vuokrasopimuksia tehdessä on noudatettava asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia (481/1995). Kyseisessä laissa on useampia säännöksiä, joita vuokranantajan on noudatettava sopimusta laatiessaan. Tässä työssä käytän asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetusta laista myös termiä huoneenvuokralaki tai lyhennettä AHVL.

Vuokrasopimusta laatiessa, muokatessa tai tulkittaessa, vuokranantajan tulisi ensisijaisesti etsiä vastausta laista ja toissijaisesti muista oikeuslähteistä. Sopimusta tulkittaessa tuleekin ymmärtää oikeuslähteiden merkitys ja niiden järjestys. Kuvaan seuraavaksi lyhyesti vahvasti sekä heikosti velvoittavat oikeuslähteet sekä sallitut oikeuslähteet.

#### 4.1 Oikeuslähteet

Oikeuslähteet voidaan Suomessa jakaa kolmeen osaan; vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin oikeuslähteisiin. Vahvoihin oikeuslähteisiin lukeutuvat laki ja maantapa. Vahvasti velvoittavaa oikeuslähdeä on ensisijaisesti noudatettava. (Peltonen & Määttä 2015, 12, 16.)

Suomessa vuokraustoiminnassa vahvasti velvoittaviin lakeihin lukeutuvat erityisesti huoneenvuokralaki. Huoneenvuokralain lisäksi vuokranantajan voi olla tarpeen tutustua muuhunkin lainsäädäntöön, vaikkeivat ne koskekaan suoraan vuokrasopimuksen sisältöä. Vuokraustoiminnassa voivat tulla esimerkiksi tietosuojalain (1050/2018) ja EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen, luottotietolain (527/2007), korkolain (633/1982) tai yhdenvertaisuuslain (1325/2014) säännöksiä noudattaminen tarpeelliseksi.

Lakien lisäksi vuokranantajan on hyvä olla tietoinen huoneenvuokra-asioihin liittyvistä heikosti velvoittavista oikeuslähteistä. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lain esityöt, käytännössä useimmiten hallituksen esitykset, sekä oikeuskäytäntö. Oikeuskäytännössä merkittävimmissä roolissa ovat korkeimman oikeuden antamat ratkaisut. Korkein oikeus antaa ennakkopäätöksiä ne ratkaisut, joilla on erityistä merkitystä lain soveltamisen kannalta muita samanlaisia tapauksia ajatellen. (Peltonen & Määttä 2015, 20–22.)

Myös kuluttajariitalautakunnan antamista suosituksista vuokranantajat saavat hyviä vinkkejä omaa vuokraustoimintaansa ajatellen. Kuluttajariitalautakunnan suositukset lukeutuvat sallittuihin oikeuslähteisiin. Sallitut oikeuslähteet tarkoittavat sitä, että niitä voidaan hyödyntää niissä tapauksissa, kun vahvasti ja heikosti velvoittavista oikeuslähteistä ei löydy vastauksia. Sallittuja oikeuslähteitä voidaan käyttää hyväksi

erityisesti argumentaation tukena silloin, kun perustellaan vahvasti ja heikosti velvoittavien oikeuslähteiden tarjoamia ratkaisuja. Muita sallittuja oikeuslähteitä ovat esimerkiksi oikeuskirjallisuus sekä erilaiset oikeusperiaatteet. (Peltonen & Määttä 2015, 24.)

#### 4.2 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)

Nykyinen huoneenvuokralaki tuli voimaan vuonna 1995, mutta huoneenvuokrauksesta on säädetty ensimmäisen kerran jo vuonna 1734. Tuolloin huoneenvuokrauksesta tehdyt säännökset olivat osana maakaarta ja kauppakaarta ja niitä sovellettiin vain kaupungissa tapahtuvaan vuokraustoimintaan. Huoneenvuokrauksesta on aiemmin säädetty muissa laeissa ja vuonna 1925 säännökset koottiin omaan lakiin. (Kanerva ym. 2021, 25.)

Vuonna 1961 tuli voimaan uusi huoneenvuokralaki, jolla kumottiin aiempi 1925 säädetty laki. Vuoden 1961 lakia muutettiin useamman kerran, ennen kuin koko laki lopulta kokonaan uusittiin ja sitä seurannut laki tuli voimaan vuonna 1987. Vuoden 1987 huoneenvuokralaissa merkityksellistä olivat vuokrasääntely ja sen vaikutukset vuokrasopimukseen. Vuokrasääntelyä alettiin purkaa 1990-luvun alussa ja vuokrasääntelystä luovuttiin vuoden 1995 huoneenvuokralaissa. Vuokrasääntelystä luopuminen tarkoitti sitä, että vuokranantajat saivat lain voimaantulon jälkeen vapaammin sopia vuokran määrästä. Vuoden 1995 huoneenvuokralaki myös säädettiin koskemaan vain asuinhuoneistoja. (Kanerva ym. 2021, 29–30, 34.)

Asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen lait haluttiin kokonaan eriyttää toisistaan selkeyden vuoksi. Katsottiin, että molemmilla vuokrasuhteilla oli omia erityispiirteitä ja lakien eriyttämisellä pystyttäisiin paremmin vastaamaan vuokrasuhteiden erilaisiin tarpeisiin. Tämä toteutettiin ja liikehuoneistoille on nykyään oma lakinsa, laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995). (HE 304/1994, 19.)

Nykyistä huoneenvuokralakia sovelletaan silloin, kun vuokralle annetaan rakennus tai sen osa, toisin sanoen huoneisto. Huoneiston pääasiallinen käyttö määrittää sen, voidaanako lakia soveltaa vai ei. Huoneiston yhteydessä voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi. Huoneenvuokralakia ei sovelleta majoitusliikkeiden, esimerkiksi

hotellien, majoituselinkeinonalaiseen toimintaan. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1–2 §.)

Yksiselitteinen rajanveto majoitustoiminnan ja asunnon vuokrauksen välille voi olla hankalaa. Viime vuosina yleistynyt Airbnb on hyvä esimerkki siitä, että huoneiston vuokraamista sen kautta voidaan tapauskohtaisesti katsoa joko huoneenvuokralain soveltamisen piiriin tai majoitustoiminnaksi. Airbnb on suosittu matkailualan sivusto, jonka kautta lähes kuka tahansa voi vuokrata huoneistoa tai muuta tilaa tai järjestää elämyksiä maksua vastaan. Yritys on perustettu vuonna 2008 ja sitä kautta vuokrataan majapaikkoja ympäri maailman. Vuokrattava kohde voi olla esimerkiksi kokonaan lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettu, kalustettu omakotitalo tai vaikka vain satunnaiseen vuokraukseen tarkoitettu yksittäinen huone. Airbnb:n kautta vuokratessa erillisiä vuokrasopimuksia ei osapuolten kesken solmita. (Kanerva ym. 2021, 55–56; Airbnb:n www-sivut 2021.) Lähtökohtaisesti huoneenvuokralain piirissä ovat huoneistot ja omakotitalot, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen. Tässä työssä tulkitaan yksinomaan vuokrasopimuksia, jotka on laadittu asumistarkoitukseen, huolimatta siitä, vuokrataanko huoneistot tyhjinä tai kalustettuina.

Osa huoneenvuokralain säännöksistä ovat pakottavia, joista ei voi sopia toisin. Näistä säännöksistä poikkeaminen tekee sopimusehdosta mitättömän. Useimmista huoneenvuokralain säännöksistä voidaan kuitenkin poiketa. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 3 §.) Käyn vuokrasopimuksissa tarvittavia säännöksiä läpi luvussa kuusi, jossa käsitelen vuokrasopimukseen kirjattuja ehtoja.

### 4.3 Muu lainsäädäntö

Vuokranantajan tulee olla perillä muustakin huomioon otettavasta lainsäädännöstä. Lainsäädäntö vaikuttaa vuokraustoiminnassa koko vuokrasuhteen ajan. Käyn tässä läpi muutaman huomionarvoisen lain lyhyesti, mutta laajemmin mainittuja lakeja ei ole tarpeen käsitellä tässä työssä.

Jo markkinoidessaan asuntoa, tulisi ottaa huomioon esimerkiksi yhdenvertaisuuslaki, missä säädetään, että ketään ei saa syrjiä esimerkiksi kansalaisuuden tai uskonnon



takia. Yhdenvertaisuuslaissa sijoitusasuntoa vuokraava katsotaan pykälässä neljä mainituksi tavaroiden tai palvelujen tarjoajaksi. (Yhdenvertaisuuslaki 1325/2014, 8 § 1 mom.; Yhdenvertaisuusvaltuutetun [www-sivut](#) 2020.)

Vuokraustoiminnassa käsitellään vuokralaisten ja vuokralaisehdokkaiden henkilötietoja jo sen alkuvaiheessa. Tietoja käsitellään myös vuokrasopimuksissa. EU:n tietosuoja-asetus ja vuonna 2018 voimaan tullut tietosuoja-asetus (1050/2018) on tämän vuoksi hyvä pitää mielessä, kun käsittelee vuokralaisten henkilötietoja. Pienimuotoistakin vuokraustoimintaa harjoittavan vuokranantajan tulisi käsitellä vuokralaisen henkilötietoja varovasti, mutta tämä velvollisuus korostuu silloin, kun asuntovuokraaminen on ammattimaisempaa tai vuokranantajana on yritys.

Myös muualla lainsäädännössä on säännöksiä, jotka voivat tulla vuokraustoiminnassa vastaan. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) on myös vuokralaisia koskevia säännöksiä. Luottotietolain (527/2007) 19 §:n soveltaminen tulee usealle vuokranantajalle vastaan erityisesti silloin kun vuokrasopimusta ollaan solmimassa ja halutaan tarkistaa vuokralaisen luottotiedot. Korkolaissa (633/1982) sen sijaan säädetään viivästyskoron enimmäismäärästä, jonka tarpeellisuus voi tulla eteen vuokranantajalle, jonka vuokralainen maksaa vuokria myöhässä.

Kuluttajansuojalaki ja sen noudattaminen voi lisäksi tulla kyseeseen elinkeinonharjoittajilla, joka vuokraa asuntoja kuluttajille. Kuluttajana pidetään luonnollista henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen, eli tässä tapauksessa vuokra-asunnon, pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaansa varten. Elinkeinonharjoittajana pidetään luonnollista henkilöä tai yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka ammattimaisesti esimerkiksi vuokraamalla tarjoaa kulutushyödykkeitä kuluttajille. (Kuluttajansuojalaki 1 luku 4–5 §.)

#### 4.4 Oikeuskäytäntö

Suomessa riita-asioita käsitellään yleisissä tuomioistuimissa, joita ovat kärjäoikeudet, hovioikeudet sekä korkein oikeus, joka käyttää ylintä tuomiovaltaa riita- ja rikosasioissa. Kärjäoikeuksia on Suomessa 20 ja hovioikeuksia viisi. Vuokralaiset ja

vuokranantaja voivat halutessaan viedä vuokrasopimukseen liittyvän riita-asian ensin kärjäoikeuden käsiteltäväksi. Kärjäoikeudessa asia käsitellään joko normaalina riita-asian prosessina tai summaarisena riita-asiana, jonka voi panna vireille suppeammalla haastehakemuksella. Summaariset riita-asiat ovat yleensä riidattomia asioita, esimerkiksi vuokriin liittyviä saatavia. (Oikeuslaitoksen www-sivut 2021.)

Kärjäoikeuskäsittelyn jälkeen päätökseen voidaan hakea muutosta hovioikeudessa, ellei kyse ole yksipuolisesta tuomiosta, josta ei voi valittaa. Yksipuolisissa tuomioissa voidaan valituksen sijasta hakea takaisinsantia eli muutosta. Yksipuolinen tuomio annetaan, mikäli vastaaja ei anna lainkaan vastausta pyydettyyn haasteeseen tai vastaaja ei ole vastauksessa antanut perustetta kanteen vastustamiselle tai vastaaja vetoaa perusteeseen, jolla ei ole merkitystä asian ratkaisemisessa. (Oikeudenkäymiskaari 4/1734, 5 luku 13 §; Oikeuslaitoksen www-sivut 2021.)

Siviilioikeudellisissa asioissa hovioikeus tekee ensin päätöksen siitä, onko jatkokäsittely mahdollinen ja ottaa tapauksen vasta mahdollisen jatkokäsittelyluvan jälkeen käsittelemään. Hovioikeuden päätökseen voi myös hakea valituslupaa. Mikäli valituslupaa saa, asia käsitellään korkeimmassa oikeudessa. (Oikeuslaitoksen www-sivut 2021.)

Vuonna 2019 kärjäoikeuksissa ratkaistiin 24 100 huoneenvuokra-asiaan liittyvää tapusta. Enemmistö riidoista, 13 720 tapusta, koski vuokrasopimuksen purkamista ja niihin liittyviä korvauksia. 9 790 tapauksessa käsiteltiin huoneenvuokrasaatavia. Hovioikeuksissa vuonna 2019 huoneenvuokra-asioissa annettiin yhteensä 86 ratkaisua. (Oikeusministeriö 2020, 319, 404.)

Taulukko 1. Käräjäoikeuksissa ratkaistut siviilioikeudelliset asiat 2019, huoneenvuokra-asiat (Oikeusministeriö 2020, 319)

Asia	Tapaukset
Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus	13720
Huoneenvuokrastaava	9790
Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa	333
Huoneenvuokra-asia	156
Vuokrasopimuksen irtisanominen/korvaus	74
Vuokrasopimuksen muu päättäminen/korvaus	14
Vuokran alentaminen	6
Muuttopäivän siirtäminen	5
Vuokran korottaminen	2
Yhteensä	24100

Taulukko 2. Hovioikeuksissa annetut ratkaisut siviiliasioissa 2019, huoneenvuokra-asiat (Oikeusministeriö 2020, 404)

Asia	Ratkaisut
Vuokrasopimuksen purkaminen ja/tai korvaus	38
Huoneenvuokrastaava	32
Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteen	8
Vuokrasopimuksen irtisanominen ja/tai korvaus	5
Muu huoneenvuokra-asia	3
Yhteensä	86

#### 4.5 Kuluttajariitalautakunta

Suomessa vuokralaisen ja vuokranantajien välisiin riitoihin voi hakea neuvoa kuluttajariitalautakunnan kautta, joka antaa suosituksia asian ratkaisemiseksi, mikäli kyseessä oleva huoneenvuokra-asia kuuluu heidän toimivaltaansa. Kuluttajariitalautakunta ei ratkaise riitoja, jotka koskevat esimerkiksi muuttopäivän siirtoa, häätöä tai vuokrasopimuksen siirtämistä perheenjäsenelle. Kuluttajariitalautakuntaan voi tehdä valituksen huoneenvuokra-asioista silloin, kun sopimus on solmittu kahden yksityishenkilön

välillä sekä silloin, kun vuokranantaja toimii elinkeinonharjoittajana. Kuluttajariitalautakunnan antamia suosituksia ei ole pakko noudattaa. Käytännössä kuitenkin suurin osa, noin 80 % päätöksistä, johtaa lautakunnan antaman suosituksen mukaiseen lopputulokseen. (Kuluttajariitalautakunnan www-sivut 2020a.)

Vuonna 2019 kuluttajariitalautakunta vastaanotti huoneenvuokra- ja asumisoikeusasioissa 530 yhteydenottoa. Vuonna 2018 vastaava luku oli 436 yhteydenottoa. Useimmiten kuluttajariitalautakunnan käsittelemät riidat huoneenvuokra-asioissa koskevat joko asunnon kuntoa tai vuokravakuutta. (Kuluttajariitalautakunnan www-sivut 2020b; Ympäristöministeriö 2016, 15.)

## 5 HUOMIOITAVAA VUOKRASOPIMUKSEN LAADINNASSA

### 5.1 Epäselvyyssääntö ja heikomman suoja

Epäselvyyssäännöstä säädetään kuluttajansuojalain neljännessä luvussa. Epäselvyyssääntö on kuitenkin kehittynyt jo ennen vuonna 1994 kuluttajansuojalaissa olevan säännöksen voimaantuloa. Korkeimman oikeuden ratkaisusta löytyy epäselvyyssääntöön viittaamista jo 1970-luvulta. Epäselvyyssäännön soveltamista on pidetty perusteltuna erityisesti silloin, kun kyseessä ovat kuluttajasopimusten vakioehdot, jotka laaditaan siten, että niitä käytetään useammissa sopimuksissa. Epäselvyyssääntöä sovelletaan kuitenkin myös yksittäisiin sopimuksiin ja sen sopimusehtoihin, mikäli sopimus on laadittu ilman, että kuluttaja on voinut vaikuttaa sopimukseen tai sopimusehtoihin. (Peltonen & Määttä 2015, 257–258.)

Vuokrasopimukset laaditaan usein vuokranantajan toimesta valmiiksi siten, ettei vuokralainen ole voinut vaikuttaa sopimusehtoihin. Täten vastuu vuokrasopimuksen sisällöstä ja selkeydestä on vuokranantajalla. Epäselvyyssäännön mukaisesti katsotaan, että sillä osapuolella, joka tekstin on laatinut, on yleensä paremmat mahdollisuudet vaikuttaa tekstin luettavuuteen ja siten estää epäselvyyksien syntyminen kuin sillä osapuolella, joka saa eteensä valmiiksi laaditun luonnoksen sopimuksesta. (Hemmo & Hoppu 2021.)

Suomessa sopimusoikeuden periaatteisiin lukeutuu heikomman osapuolen suoja. Heikomman suojan periaate on, että sopimuksen osapuolten ollessa epätasa-arvoisia, voidaan muun muassa lainsäädännöllä turvata heikomman osapuolen oikeuksia. Heikomman osapuolen arvioiminen perustuu ensisijaisesti sopimustyyppiin sekä sopimuksen osapuolten rooleihin. (Saarnilehto & Annola 2018, 23.)

Vuokrasopimuksissa vuokranantaja on oletettavasti yleensä vahvempi osapuoli ja vuokralainen heikompi. Tilanne voi kuitenkin joskus, todennäköisesti melko harvoin, olla päinvastainenkin. Tällainen tilanne voisi syntyä esimerkiksi silloin, kun pienimuotoista sijoitustoimintaa harrastava yksityishenkilö vuokraa asunnon isolle yritykselle.

## 5.2 Vuokrasopimuksen ehdot

Kuten on aiemmin todettu, vuokrasopimus on hyvä tehdä kirjallisesti ja kaikki ehdot tulisi myös kirjata vuokrasopimukseen. Mikäli joistakin ehdoista on sovittu suullisesti ja sovitusta ehdoista tulee myöhemmin riitaa, suulliseen sopimukseen vetoavalla on vastuu näyttää sovitut asiat todeksi. Käräjäoikeudessa käsiteltiin vuonna 2018 tapaus, jossa vuokranantaja vetosi suullisesti tehtyihin sopimusehtoihin vuokran määrästä sekä vuokrakohteesta. Vuokralaisen mukaan vuokrasopimus sisälsi kaiken mistä oli sovittu. Käräjäoikeuden mukaan näyttötaakka asiassa oli vuokranantajalla, ja hän ei pystynyt näyttämään väitettään toteen, joten käräjäoikeus katsoi, että kirjallinen vuokrasopimus sisälsi ehdot siten, miten niistä oli sovittu. Täten kanne hylättiin. Hovioikeus ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa. (Rovaniemen HO 5.6.2019 nro 201.)

Huomionarvoista on myös, että vuokrasopimuksen ehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa. Sopimuksen muuttamisesta voidaan luonnollisesti yhteistuumin neuvotella. Mikäli vuokrasopimuksen ehtoja haluaa myöhemmin muutettavan, on suositeltavaa tehdä myös muutokset kirjallisesti esimerkiksi laatimalla liitteet molempien osapuolten vuokrasopimukseen. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2015, 27.)

Mikäli vuokranantaja vaihtuu, tulisi merkinnät esimerkiksi ehtojen muutoksista löytyä vuokranantajan sopimuksesta tai siitä tulisi esittää muulla tavoin luotettavaa näyttöä.

Jos muutoksia ei voida näyttää toteen ja uusi vuokranantaja ei ole ollut tietoinen asiasta huoneiston luovutus- tai siirtymishetkellä, eivät muutokset sido uutta vuokranantajaa. Tällaiset muutokset tulevat kuitenkin sitovaksi, mikäli uusi vuokranantaja kuulee asiasta, eikä hän kuukauden kuluessa ilmoita vuokralaiselle, että muutosta ei hyväksytä. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 42 § 1 mom.)

Lisäksi on tarpeen muistaa, että sopimusehtoja voidaan aina tarpeen tullen kohtuullistaa tai jättää ne huomioimatta, mikäli sopimusehdon soveltaminen katsotaan hyvän tavan vastaiseksi tai niiden soveltaminen johtaisi kohtuuttomaan lopputulokseen. Yksittäinen epäselvä tai mitätön ehto ei kuitenkaan tee koko vuokrasopimuksesta mitätöntä. Pääsääntönä Suomessa on ”pacta sunt servanda” eli se, että sopimukset pidetään. Yleensä yksittäisen ehdon tai ehtojen sovittelu riittää, jolloin sopimus muuten pysyy voimassa muiden ehtojen mukaisesti. Tarpeen tullen kuitenkin koko sopimuskin voidaan määrätä raukeamaan. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 6 §; Surakka 2012, 50.)

### 5.3 Ulkomaalaiset vuokralaiset

Vuokrasopimuksen laatimisessa ja tulkitsemisessä voi tulla haasteita kielen tai kulttuurin vuoksi. Suomeen muualta muuttaneet henkilöt eivät välttämättä etukäteen tunne asumiseen liittyviä käytäntöjä ja lainsäädäntöä. Ulkomaalaiselle vuokralaiselle epä tietoisuutta saattavat aiheuttaa esimerkiksi vuokranmaksupäivät, sopimuksen sitovuus tai yleisesti huoneiston käyttämiseen liittyvät eroavaisuudet aiempaan asuinmaahan nähden.

Suomen Vuokranantajat suosittelevat, että vuokralaisen kanssa käytäisiin läpi huoneenvuokralakia, joka on saatavilla myös englanniksi. SVA suosittelee, että sopimuksen keston liittyvät ja sopimuksen päättämiseen liittyvät asiat käytäisiin ainakin vuokralaisen kanssa läpi. Niiden lisäksi olisi hyvä selittää vuokralaiselle myös muun muassa korjaus- ja muutostöihin liittyvien lupien pyytäminen vuokranantajalta ja huoneiston vahingoittumiseen liittyvät vuokralaisen vastuut. (Suomen vuokranantajien www-sivut 2021b.) Käytännössä nämä asiat voivat olla vieraita yhtä lailla Suomessa koko ikänsäkin asuneelle, joten monistakin vuokraukseen liittyvistä vuokralaisen ja

vuokranantajan vastuista olisi toki hyvä mainita uudelle vuokralaiselle, riippumatta tämän kansalaisuudesta.

Vuokrasopimuksen voi myös laatia haluamallaan kielellä, mutta mikäli sopimus laaditaan kielellä, jota vuokralainen ei ymmärrä, olisi tärkeää käydä vuokrasopimus kohta kohdalta vuokralaisen kanssa läpi ennen sen allekirjoittamista. Uudelle vuokralaiselle voi tarjota materiaalia luettavaksi jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, esimerkiksi Hyvä vuokratapa- ohjeistuksen tai Vuokraoppaan.

Hyvä vuokratapa -ohjeistus on useamman toimijan yhdessä laatima ohjeistus, johon myös vuokranantajan olisi hyvä tutustua. Hyvä vuokratapa -ohjeistus on tarjolla maksutta esimerkiksi Suomen kiinteistövälittäjät ry:n sivustolla suomen kielen lisäksi myös ruotsiksi, englanniksi, venäjäksi ja arabiaksi. Kuluttajaliiton julkaisema Vuokraopas sen sijaan on kirjoitushetkellä tarjolla maksutta liiton sivuilla suomen lisäksi arabiaksi, ranskaksi, somaliksi, venäjäksi, ruotsiksi ja englanniksi.

## 6 VUOKRASOPIMUKSIEN SOPIMUSEHDOT

Vuokranantajille ja vuokralaisille on useampia paikkoja, joista kysyä apua huoneenvuokra-asioissa. Suomen Vuokranantajat on järjestö yksityisille vuokranantajille, asuntosijoittajille ja yrityksille. Vuonna 1999 perustettu järjestö antaa maksaville jäsenilleen lakineuvontaa. Vuodesta 2020 järjestö on tarjonnut myös apua oikeudenkäynteihin vuokrauksiin liittyvissä riita-asioissa, joskin he pyrkivät luonnollisesti ratkomaan riitoja ennaltaehkäisevästi. (Suomen Vuokranantajien www-sivut 2021c.)

Vuokralaisille vastaavanlainen järjestö on Vuokralaiset Ry. Sekä vuokralaisia että vuokranantajia palvelee myös Kuluttajaliiton ylläpitämä asumisneuvonta-palvelu. Kuluttajaliitto neuvoo palvelussaan vuokralaisten ja vuokranantajien lisäksi myös asunto-osakeyhtiöiden osakkaita, asumisoikeusasukkaita sekä osaomistusasukkaita. (Kuluttajaliiton www-sivut 2021.)

Kuluttajaliiton ylläpitämään asumisneuvontaan tuli vuonna 2020 yhteensä 3025 yhteydenottoa puhelimitse ja chatin kautta. Näistä 60 % tuli vuokralaisilta ja 10 % vuokranantajilta. Yleisimmät kysymykset liittyivät vuokravakuuden palautukseen, vuokrasopimuksien määräaikaistuksiin sekä vuokrien alennuksiin. (Sihvonen sähköpostit 22.4.2021.)

Vuokrasopimuksissa tulkintaongelmia voivat vakuuden ja sopimuksen keston lisäksi aiheuttaa myös muun muassa sopimussakko, vuokrankorotusehdot sekä muuttopäivä. Olen ottanut vuokrasopimuksissa usein mainittuja ehtoja tarkemman tarkastelun alle ja käyn niitä yksitellen läpi seuraavissa kappaleissa.

### 6.1 Vuokrasopimuksen kesto ja sen irtisanominen

Asuinhuoneiston vuokrasopimus voi olla joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Huoneenvuokralaissa säädetään, että määräaikainen sopimus tulee tehdä kirjallisesti, muulloin se ei ole pätevä (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 5 §). Laissa on kuitenkin rajoitus useammalle peräkkäiselle lyhyelle vuokrasopimukselle. Käytännössä määräaikainen vuokrasopimus saman vuokralaisen kanssa voidaan kaksi kertaa sopia enintään kolmeksi kuukaudeksi. Mikäli vuokrasopimus laaditaan kolmesti tai useammin peräkkäin saman vuokralaisen kanssa siten, että sopimuksen kesto on enintään kolme kuukautta, katsotaan kyseinen vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevaksi. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 4 § 1 mom.)

Vuokrasopimuksen irtisanomisajoista on säädetty laissa pakottavasti. Se tarkoittaa sitä, että vuokralaisen irtisanomisaikaa ei voi sopimuksilla pidentää ja vuokranantajan irtisanomisaikaa ei voida lyhentää. Lain mukaan vuokralaisen irtisanomisaika on vuokrasopimuksen kestosta riippumatta kuukausi. Vuokranantajan irtisanomiseen sen sijaan vaikuttaa sopimuksen kesto; alle vuoden kestäneissä vuokrasopimuksissa irtisanomisaika on kolme kuukautta ja vähintään vuoden kestäneissä vuokrasopimuksissa irtisanomisaika vuokranantajalle on kuusi kuukautta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 52 §.)



Määräaikaista sopimusta ei lähtökohtaisesti tarvitse erikseen irtisanoa, koska se päättyy sitten kun sen voimassaoloaika umpeutuu. Lähtökohtaisesti määräaikainen sopimus sitoo molempia osapuolia. Määräaikaisenkin sopimuksen voi tietyissä tilanteissa purkaa tai irtisanoa ja näistä tilanteista säädetään huoneenvuokralaissa. Sopimuksen voi purkaa esimerkiksi silloin kun vuokralainen laiminlyö vuokrien maksun tai vuokralainen viettää asunnossa häiritsevää elämää. Määräaikaisen sopimuksen voi irtisanoa esimerkiksi vuokralaisen kuoltua, jolloin kuolinpesällä on oikeus sopimuksen irtisanomiseen. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 4 § 2 mom.; 61 § 1 mom.; 46 § 1 mom.)

Lisäksi vuokralainen tai vuokranantaja voivat hakea tuomioistuimelta oikeutta sopimuksen irtisanomiseen. Vuokralainen voi saada tuomioistuimelta luvan sopimuksen irtisanomiseen esimerkiksi, mikäli vuokralaisen asunnon tarve lakkaa sairauden takia tai hän muuttaa toiselle paikkakunnalle opiskeluiden vuoksi. Vuokranantajalle oikeus irtisanomiseen voidaan antaa esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokranantaja tarvitsee asunnon omaan käyttöönsä sellaisen syyn vuoksi, jota hän ei ole sopimusta tehdessä voinut ottaa huomioon. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 55 § 1–2 mom.)

Turun hovioikeudessa käsiteltiin vuonna 2019 tapausta, jossa vuokralainen ja vuokranantaja eivät olleet päässeet sopimukseen vuokrasuhteen päättymisestä. Vuokralainen oli halunnut irtisanoa 31.1.2017 asti voimassa olleen vuokrasopimuksen, mutta hän ei ollut hakenut oikeutta irtisanomiseen tuomioistuimelta. Vuokralainen muutti asunnosta pois elokuussa 2016. Hovioikeus katsoi, että vuokranantajalla oli oikeus vuokriin tammikuuhun 2017 asti. (Turun HO 25.1.2019 nro 64.)

Vuokranantajat haluavat toisinaan varmistaa sen, että vuokralainen ei muuta huoneistosta muutaman kuukauden päästä pois. Tällaisessa tilanteessa osa vuokranantajista laatii ns. hybridisopimuksen, joka sisältää elementtejä sekä määräaikaisesta että toistaiseksi voimassa olevasta sopimuksesta. Hybridisopimukset ovat tulkinnanvaraisia ja voi käydä niin, että vuokralaisen ei tarvitse noudattaa sopimukseen kirjattua ehtoa asumisajasta. Tällöin vuokralainen voi mahdollisesti muuttaa asunnosta pois aiemmin kuin vuokranantaja oli ennen sopimuksen solmimista tarkoittanut. (Kanerva ym. 2021, 62–63.)

Kuluttajariitalautakunta on antanut ratkaisun asiassa, joka koski määräaikaista vuokrasopimusta, irtisanomista sekä päällekkäisiä vuokria. Vuokrasopimus oli laadittu määräaikaiseksi, mutta siihen oli kuitenkin kirjattu irtisanomisaika. Sopimus oli täten epäselvästi laadittu. Kuluttajariitalautakunta katsoi, että vuokrasopimus oli irtisanottavissa siten kuin toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Vuokrasopimus oli kirjallisesti irtisanottu tammikuussa 2009, joten kuluttajariitalautakunta katsoi, että vuokranantajalla olisi ollut oikeus helmikuun 2009 vuokraan, jollei se olisi ollut jo vuokrattu eteenpäin. Vuokranantaja oli jo vuokrannut asunnon alkaen helmikuusta 2009, joten sillä ei ollut oikeutta periä vuokraa helmikuulta pois muuttaneelta vuokralaiselta. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 1171/83/2009.)

Jos vuokranantaja haluaa suosia pidempiä vuokrasopimuksia, hän voi laatia joko määräaikaisen vuokrasopimuksen, joka lähtökohtaisesti sitoo molempia osapuolia sovitun ajan, tai laittamalla toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen ehdon irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Ehto irtisanomisajan alkamisajankohdasta on lainsäädännön puitteissa sallittu, mutta ehto ei kuitenkaan saa olla kohtuuton. Ehdon ollessa kohtuuton, voidaan sitä sovitella tai jättää se huomioimatta (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 6 § 1 mom.).

Kuluttajariitalautakunta antoi vuonna 2008 suosituksen tapaukseen, jossa oli kyse irtisanomisajankohdan siirtämisestä. Vuokrasopimukseen oli kirjattu ehdoksi ensimmäinen irtisanomisajankohta 12 kuukauden päähän. Kuluttajariitalautakunta katsoi, että ehto on laillinen. Lautakunta katsoi myös, että käytetty ehto on tavanomaisesti alalla käytetty. Lautakunta oli päätöksessään viitannut myös Hyvään vuokratapaan. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 1373/83/2007.)

Hyvässä vuokratavassa kirjoitetaankin kyseisestä ehdosta. Hyvä vuokratapa suosittaa, että ehdosta sovitaan sopimuksessa yksiselitteisesti. Annetun esimerkin mukaan ajankohdan siirtämisestä voidaan vuokrasopimuksessa sopia esimerkiksi seuraavanlaaisesti:

”Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on pp.kk.vvvv” (Hyvä vuokratapa 2018, 18).

Oikeuskäytännössäkin ehto irtisanomisajankohdan siirtämisestä on katsottu lailliseksi. Helsingin hovioikeudessa käsitellyssä tapauksessa vuokrasopimukseen oli kirjattu ehto, jolla ensimmäistä irtisanomispäivää siirrettiin. Sopimus solmittiin 16.1.2006 ja ensimmäisen irtisanomisajan alkamisajankohdaksi oli kirjattu 1.2.2007. Vuokralainen irtisanoi sopimuksen jo 27.2.2006. Hovioikeuden mukaan AHVL:ssä ei kielletä ehtoa, jolla siirretään irtisanomispäivän ajankohtaa, joten sitä pidettiin sallittuna. (Helsingin HO 17.8.2007 nro 2510.)

Vaikka kyseistä ehtoa pidetään sallittuna, osa pitää lakia tältä osin epäselvänä ja toivoo siihen muutosta. Ympäristöministeriön vuonna 2016 teettämässä selvityksessä todetaankin yhtenä muutostarpeena se, että laista tulisi selkeämmin käydä ilmi se, sallitaanko ensimmäisen irtisanomispäivän siirtäminen vuokrasopimuksissa, jotka ovat toistaiseksi voimassa olevia. (Ympäristöministeriö 2016, 38.)

Toisinaan vuokranantajat kirjaavat vuokrasopimukseen ehdon sopimussakosta sen varalle, että vuokrasopimus päättyy ennen kuin vuokranantaja on näin toivonut. Kyseisestä ehdosta on kirjoitettu erikseen tässä työssä kohdassa 6.2 Sopimussakko.

## 6.2 Sopimussakko

Vuokranantajat usein toivovat pitkäaikaisia vuokralaisia, jonka vuoksi toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin saatetaan lisätä ehto irtisanomisajan alkamisajankohdasta esimerkiksi vuoden päähän. Vuokrasopimukseen voidaan tällöin laittaa sopimussakko sen varalta, että joko vuokralainen tai vuokranantaja rikkovat kyseistä ehtoa. Mikäli toinen osapuolista irtisanoo sopimuksen ennaikaisesti, tulee sopimussakko tämän ehtoa rikkoneen maksettavaksi. Näitäkin ehtoja voidaan kuitenkin AHVL:n 6 §:n mukaisesti kohtuullistaa. (Kanerva ym. 2021, 273.)

Sopimussakon tulee olla kohtuullinen. Kuluttajariitalautakunta lausui päätöksessä 1373/83/2007, että kyseisessä tapauksessa kohtuullisen sopimussakon määrä oli kahden kuukauden vuokraa vastaava summa. Tapauksessa vuokralainen oli vienyt asian kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi, koska oli pitänyt ensimmäisen irtisanomisajankohdan alkamisen siirtämistä lainvastaisena. Lautakunta piti ehtoa laillisena ja sen

mukaan ehto oli kohtuullinen, koska vuokranantaja oli antanut vuokralaiselle mahdollisuuden irtisanoutua aiemmin, kunhan tämä maksaisi kahden kuukauden vuokran suuruisen sopimussakon sopimusrikkomuksesta. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 1373/83/2007.)

Helsingissä hovioikeudessa käsiteltiin vuonna 2007 irtisanomiseen liittyvää ehtoa ja kohtuullista sopimussakkoa. Vuokrasopimukseen oli kirjattu 800 euron sopimussakko sen varalle, että sopimus irtisanoaan ennen 1.2.2007. Sopimus oli solmittu tammi-kuussa 2006 ja vuokralainen irtisanoi sopimuksen helmikuussa 2006. Hovioikeus katsoi, että 800 euron sopimussakkoa oli pidettävä kohtuullisena, kun otti huomioon sakon määrän sekä sopimussuhteen keston. Vuokralaisen tuli maksaa sopimussakko. (Helsingin HO 17.8.2007 nro 2510.)

Sopimussakon muotoiluun sopimuksessa kannattaa kiinnittää huomiota. Rovaniemen hovioikeudessa käsiteltiin vuonna 2009 tapausta, jossa sopimussakko oli sidottu välityspalkkioon. Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta, joka kyseisessä tapauksessa oli vuokranantaja. Hovioikeus katsoi, että kyseinen ehto johtaisi siihen, että vuokralaisesta tulisi välityspalkkion maksaja. Kyseinen ehto katsottiin hyvän tavan vastaiseksi ja hovioikeus totesi, että ehtoa ei tarvitse ottaa huomioon. Toistaiseksi varmintä on täten olla liittämättä sopimussakkoa ainakaan välityspalkkioon, vaan kirjata se sopimukseen yksiselitteisesti. (Rovaniemen HO 11.3.2009 nro 194.)

Hyvän vuokravälitystavan ohjeessa on kerrottu mahdollisuudesta siirtää irtisanomisajankohdan alkamispäivää. Ohjeessa on myös kerrottu mahdollisuudesta sopia vakio-korvauksesta, mikäli sopimus puretaan ennaikaisesti. Hyvän vuokravälitystavan mukaan sopimussakon tulee olla molemminpuolinen eli soveltua myös vuokranantajaan, mikäli tämä irtisanoa sopimuksen ennaikaisesti. (Hyvä vuokravälitystapa 2020, 34.)

Myös kuluttajariitalautakunta on todennut vuonna 2010, että sopimussakon tulee olla sovellettavissa sekä vuokralaiseen että vuokranantajaan. Erityisesti aiemmin vuokrasopimuksissa on saatettu kirjata sopimussakko siten, että se sitoisi vain vuokralaista. Kyseiseen vuokrasopimukseen oli kirjattu sopimussakko sen varalle, että sopimus päätetään vuokralaisesta johtuvista syistä sopimuksen ensimmäisten 18 kuukauden

aikana. Sopimussakon määräksi oli sovittu yhden kuukauden vuokraa vastaava summa. Vuokralainen oli irtisanonut sopimuksen vuoden kuluttua sen solmimisesta ja vuokranantaja oli tällöin pidättänyt takuuvuokran. Kuluttajariitalautakunnan mukaan ehto oli epätasapainoinen, koska velvoitetta sopimussakosta ei ollut asetettu myös vuokranantajalle. Tämän vuoksi ehdon katsottiin olevan kohtuuton ja takuuvuokraa suositeltiin palautettavaksi vuokralaiselle. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 537/83/2010.)

### 6.3 Muuttopäivä ja hallinnan luovutus

Muuttopäivästä säädetään huoneenvuokralaissa seuraavanlaisesti:

”Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistoa vuokranantajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan.”  
(Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 68 §.)

Ympäristöministeriön laatimassa selvityksessä on otettu kantaa muuttopäivään. Ympäristöministeriö selvitti alalla toimivien näkemyksiä huoneenvuokralaista kyselyllä, haastatteluilla sekä 28.4.2016 järjestetyllä työpajalla. Vastaajina olivat muun muassa Suomen Vuokranantajat Ry, Vuokralaiset ry sekä Suomen kiinteistöliitto ry.

Ympäristöministeriön järjestämässä selvityksessä todetaan, että laki itsessään toimii kohtuullisen hyvin, mutta useampia muutostarpeitakin löydettiin. Yksi suurimmista muutostarpeissa laissa on juurikin muuttopäivästä sääntely. Nykyisen säädöksen on katsottu aiheuttaneen useampia tulkintaongelmia esimerkiksi vuokranmaksuvelvoitteesta. Erityisesti vuokranantajat olivat sitä mieltä, että lakia tulisi muuttaa siten, että vuokrasopimuksen päättymispäivä olisi myös muuttopäivä, eli kuten vuokrasopimusiinkin toisinaan kirjataan. (Ympäristöministeriö 2016, 33, 39.)

Muuttopäivä voi tosiaan aiheuttaa haasteita vuokranantajalle ja sisään muuttaville vuokralaisille, mikäli kuukauden viimeinen päivä osuu esimerkiksi perjantaille ja muuttopäivästä ei ole erikseen sopimuksessa sovittu. Mikäli muuttopäivästä ei ole

vuokrasopimuksessa poikettu ja kuun viimeinen päivä on perjantai, tarkoittaa se lainmukaisesti sitä, että vuokralaisen täytyy antaa puolet asuinhuoneistosta vuokranantajan käytettäväksi maanantaina, mikäli maanantai on arkipäivä, ja kokonaan huoneisto tulee luovuttaa vuokranantajalle vasta tiistaina 4. päivä. (Kanerva ym. 2021, 108–109.)

Pykälä ei kuitenkaan ole pakottava, mikä tarkoittaa sitä, että muuttopäivästä on mahdollista sopia AHVL:sta poiketen. Käytännössä näin tehdäänkin erityisesti yksityisten vuokranantajien toimesta. Kyseinen sopimusehto on esimerkiksi Suomen Vuokranantajien mallipohjassa vaihtoehtona. Muuttopäivästä voidaan sopia esimerkiksi siten, että muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä ja huoneisto tulee tällöin luovuttaa kokonaan vuokranantajalle. (Kanerva ym. 2021, 361.)

Mahdollisten haasteiden vuoksi osa vuokranantajista on halunnut ottaa ehdon muuttopäivästä vuokrasopimukseen jo ennakoivasti; kun edellisen tulee muuttaa asunnosta sopimuksen päättymispäivänä, ehtii vuokranantaja tarkastaa asunnon pois muuttavan jäljiltä ja voi uusi vuokralainen varmemmin muuttaa asuntoon heti kuun alusta alkaen. Pois muuttavalle vuokralaiselle kyseinen ehto sopimuksessa voi kuitenkin aiheuttaa haasteita, jos hän ei saa uutta asuntoa käyttöönsä ennen kuun vaihtumista.

POAS:in sopimuksissa avainten luovutuksesta on sovittu seuraavalla tavalla:

”Vuokrasuhteen päätyttyä kaikki avaimet on ehdottomasti luovutettava vuokranantajalle viimeistään viimeistä asumiskuukautta seuraavan kuukauden ensimmäisenä arkipäivänä kello 12.00 mennessä.” (Liite 1)

Käytännössä POAS:in kohteissa kuukauden viimeisen päivän ollessa perjantai, lauantai tai sunnuntai, tulee asunto luovuttaa vuokranantajalle maanantaina kello 12.00, mikäli kyseinen maanantai on arkipäivä. Kellonajan merkitseminen vuokrasopimukseen on hyvä lisä. Tällöin vuokralaiselle on selvää, koska huoneiston tulee olla tyhjänä ja siivottuna. Uudet vuokralaiset saavat tällöin noutaa avaimet toimistolta kyseisen ajankohdan jälkeen ja pääsevät sen jälkeen muuttamaan sisään. Asunnon ollessa muuttovalmiina jo aiemmin, sopimuksen alkamisajankohtaa voidaan tapauskohtaisesti aikaisistaa. Tällöin myös poismuuttavan asukkaan sopimuksen päättymistä aikaistetaan, jotta päällekkäisiä vuokrasopimuksia ei synny. Poismuuttavalle asukkaalle hyvitetään

näissä tilanteissa vuokraa ja uusi vuokralainen pääsee muuttamaan aiemmin sisään. (POAS Asukasopas 2021, 9; Rantala sähköposti 7.10.2021.)

### 6.3.1 Hallinnan luovutuksen viivästyminen

Mikäli vuokranantaja ei ole ottanut vuokrasopimukseen lisäystä muuttopäivästä, on hyvä ottaa muuttopäivän vaikutus huomioon siinä vaiheessa, kun solmii seuraavaa vuokrasopimusta. Jos vuokralainen ei saa asuntoa hallintaansa sovittuna päivänä ja viivästyksestä aiheutuu tälle olennaista haittaa, syntyy vuokralaiselle oikeus purkaa vuokrasopimus (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 16 §).

Vuokranantajalle voi myös tilanteessa syntyä vahingonkorvausvelvollisuus. Tämä edellyttää vuokranantajan toimenpiteistä aiheutunutta viivästystä, laiminlyöntiä tai muunlaista huolimattomuutta. Välttääkseen vahingonkorvausvelvollisuuden, tulee vuokranantajan osoittaa, että hallinnan viivästyminen ei ole johtunut hänestä. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 23 § 3 mom.)

Viivästys voi johtua esimerkiksi asunnossa asuvan vuokralaisen oikeudettomista toimista, jolloin tieto muuttopäivän siirtymisestä voi tulla sekä vuokranantajalle että uudelle vuokralaiselle viime hetkellä. Tällöin uudelle vuokralaiselle voi syntyä oikeus purkaa sopimus, mutta vuokranantajalle ei synny vahingonkorvausvelvollisuutta. Vahingonkorvausta ei myöskään synny, mikäli syy viivästykseen on aiheutunut toimesta, johon vuokranantaja ei ole muuten voinut vaikuttaa. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun on ennen uudisrakennuksen valmistumista vuokrattu huoneisto, mutta rakennuksen valmistuminen viivästyy urakoitsijasta johtuvan syyn takia. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 16 § 2 mom.; Kanerva ym. 2021, 111.)

Tällainen urakoitsijasta johtuva viivästys ja siitä aiheutunut muuttopäivän viivästyminen voi tulla eteen uudiskohteisiin sijoittaneelle vuokranantajalle, joka on ostanut asunnon ennen sen valmistumista. Vuokrasopimus uudiskohteeseen saatetaan kirjoittaa paljon ennen rakennuksen valmistumista, jolloin tarkka hallinnan luovutuspäivä ei ole vielä sopimuksen kirjoittamishetkellä varmuudella tiedossa. Mikäli sopimuksen kirjoittamisen jälkeen käy myöhemmin ilmi, että huoneisto ei valmistu sovitussa

aikataulussa ja hallinnan saaminen tulee viivästymään, on vuokralaisella tällöinkin oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli viivästyksestä on vuokralaiselle olennaista haittaa. Olennaisena haittana pidetään esimerkiksi sitä, että vuokralaisella ei ole toista asuntoa. Kaupunkiin opiskeluiden perässä muuttavien opiskelijoiden kohdalla tilanne on todennäköisesti usein juuri tällainen. Vuokranantaja voi halutessaan ja mahdollisuuksien mukaan tarjota vuokralaiselle väliaikaisasuntoa odotusajalle, jolloin olennaista haittaa ei välttämättä katsota syntyneen, mutta vuokralaisella ei välttämättä ole velvollisuutta ottaa väliaikaisasuntoa vastaan. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 16 § 2 mom.; Kanerva ym. 2021, 110–111.)

Myös POAS on solminut vuokrasopimuksia uudiskohteisiin. POAS:in uudiskohteiden vuokrasopimuksissa asiasta on sovittu seuraavalla tavalla:

”Kyseessä on uudiskohde. Vuokralaisella on mahdollisuus saada avaimet vuokraamaansa huoneistoon aikaisintaan 1.9.2020 klo 12.00. Mikäli kohteen valmistumisaika myöhästyy suunnitellusta (1.9.2020), vuokranantaja ilmoittaa viivästyksestä vuokralaiselle viimeistään 30.6.2020 mennessä. Vuokralaisella on tässä tapauksessa mahdollisuus irtisanoa sopimuksensa ilman irtisanomisaikaa ja ylimääräisiä kuluja, tekemällä vuokranantajalle kirjallinen irtisanominen seitsemän (7) vuorokauden kuluessa vuokranantajan ilmoituksesta. Muissa tapauksissa noudatetaan lakia huoneistojen vuokrauksesta. Vuokranantaja ei ole korvausvelvollinen huoneiston hallintaoikeuden siirtymisestä sen johtuessa vuokranantajasta riippumattomasta, ulkopuolisesta, odottamattomasta ja poikkeuksellisesta tapahtumasta, joka estää sopimuksenmukaisen suoritusvelvollisuuden täyttämisen siten, että tämän vaikutuksen torjuminen on vuokranantajan normaalien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella.” (Liite 2)

Muuttopäivän osalta vuokranantajan on myös hyvä tiedostaa, että vuokralainen voi tietysin edellytyksin hakea muuttopäivän siirtämistä. Muuttopäivän siirtämisestä säädetään laissa, muun muassa pykälissä 69 §, 70 § ja 71 §. Vuokralainen ei voi esimerkiksi hakea muuttopäivän siirtoa silloin kun hän on itse irtisanonut vuokrasopimuksen (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 69 § 3 mom.).



#### 6.4 Vuokrankorotusehdot

Vuokran korottamisesta säädetään huoneenvuokralaissa seuraavanlaisesti:

”Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään. Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.” (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 27 § 2 mom.)

Korotusehdon tulisi täten olla kirjattuna sopimukseen. Korotusehto tulisi myös selkeästi yksilöidä ja sen tulee olla kohtuullinen. Vuokranantajalla on useampia korotusvaihtoehtoja, joita vuokrasopimukseen voi laittaa. Käytetyimmät korotusehdot ovat prosentti- tai euromäärä sekä indeksiehto. (Hughes 2018.)

Mikäli valitaan korotusehdoksi prosentti- tai euromäärä, voidaan sopimuksessa esimerkiksi sopia, että vuokra tarkistetaan tietyinä sovittuna aikana, esimerkiksi aina joulukuussa, ennakkoon määritellyllä prosentti- tai euromäärällä. Määrien ei ole kuitenkaan välttämätöntä olla kiinteitä. Indeksiehtoa käytettäessä valittavana on useampia indeksejä. Yleisimmin käytetään joko elinkustannus- tai kuluttajahintaindeksiä. Lisäksi eri lausekkeita on mahdollista yhdistää. Sopimukseen voidaan esimerkiksi kirjata, että vuokra tarkistetaan tietyn indeksin mukaan, mutta korotus on vähintään tietyn prosenttimäärän verran. (Kanerva ym. 2021, 189.)

Vuokrankorotusehto tulee tosiaan kirjata sopimukseen, mikäli vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa yksipuolisesti. Seuraava ehto on kirjattu yksityishenkilön maaliskuussa 2020 laatimaan asuinhuoneiston vuokrasopimukseen:

”Vuokran korottaminen: tarkistetaan kesäkuussa ja sen jälkeen kerran vuodessa.”

Sopimukseen ei ole kirjattu vuokrankorotusperustetta, minkä vuoksi vuokranantaja ei saa nostaa vuokraa yksipuolisesti. Kuluttajariitalautakunta on antanut vuonna 2012

suosituksen samankaltaisesta tilanteesta. Tapauksessa 748/83/2011 vuokranantaja oli korottanut vuokraa yksipuolisesti. Vuokrasopimukseen oli kirjattu, että vuokran tarkastusajankohta on kerran vuodessa, mutta sopimuksessa ei ollut mainintaa vuokrankorotusperusteesta. Vuokranantaja ilmoitti syyksi sen, että yleinen kustannustaso oli noussut. Lautakunta suositteli, että vuokranantaja palauttaa vuokralaiselle vuokrankorotusta vastaavan määrän. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 784/83/2011.)

Myös hovioikeudessa on päädytty vastaaviin ratkaisuihin. Turun sekä Helsingin hovioikeuksiin asti päätyneissä tapauksissa vuokrankorotusehdot oli tosin kirjattu sopimukseen, mutta niitä ei pidetty riittävinä. Turun hovioikeudessa käsitellyssä olleessa tapauksessa vuokrasopimuksessa korotusehdoksi oli kirjattu ”yleinen vuokrankorotus”, mitä ei katsottu yksilöidyksi perusteeksi ja ehdon katsottiin olevan mitätön. Vuokranantajalla ei ollut oikeutta nostaa vuokraa yksipuolisesti. Helsingin hovioikeudessa käsiteltiin tapausta, jossa korotusehdoksi oli kirjattu ”yleinen vuokratason nousu”. Tässäkään tapauksessa korotusehtoa ei katsottu yksiselitteiseksi eikä siinä ollut mainintaa siitä, miten korotusmenettely toteutetaan. (Turun HO 29.6.2005 nro 1673; Helsingin HO 14.12.2000 nro 3505.)

Sinänsä ehdon ilmaisu ”tarkistetaan” voisi viitata siihen, että vuokran suuruutta arvioidaan ja todennäköisesti korotetaan sovittuna ajankohtana, myös korkeimman oikeuden vuonna 2016 antaman ratkaisun mukaan, jossa todetaan, että passiivinen ilmaisu-tapa ”tarkistetaan” voi mahdollistaa useampia tulkintavaihtoehtoja (KKO 2016:5). Korotusehtoa ei kuitenkaan lue yksityishenkilön laatimassa vuokrasopimuksessa toisin kuin kyseisessä oikeustapauksessa, jota käydään läpi myöhemmin tässä luvussa. Korotusehdon puuttuessa, vuokralainen ei pysty itse laskemaan korotetun vuokran suuruutta, jonka vuoksi vuokralaisella ei luonnollisestikaan ole velvollisuutta alkaa maksamaan korkeampaa vuokraa oma-aloitteisesti. Ilmaisun ”tarkistetaan” käyttäminen yksinään sopimuksessa ei myöskään aina tarkoita sitä, että vuokraa korotettaisiin kesäkuussa tai vuosittain, vaan että asia tarkistetaan ja mahdollisesti havaitut epäkohdat korjataan.

Korotusehdon puuttuessa vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia vuokran korottamisesta yhteistuumin. Viime kädessä vuokranantajalla on myös oikeus irtisanoa tois-  
taiseksi voimassa oleva sopimus, mikäli korotuksesta ja uudesta vuokrasta ei päästä

sopimukseen, ja vuokranantajan pyytämä uusi vuokra on kohtuullinen. Vuokranantajan irtisanoessa asunnon sen takia, että saisi vuokran kohtuuttomalle tasolle, voidaan irtisanominen julistaa tehottomaksi, mikäli vuokralainen nostaa asiasta kanteen. (Karnerva ym. 2021, 184.)

Vuokralaisen on hyvä ottaa huomioon, että vuokranantajalla ei välttämättä ole aina velvollisuutta ilmoittaa vuokrankorotuksesta, riippuen siitä miten asia on sopimukseen kirjattu. Jo mainitussa tapauksessa KKO 2016:5 oli kyse vuokrasopimuksesta, joka oli solmittu toukokuussa 2010 ja johon oli kirjattu, että ”vuokra oli sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokran muuksi korotusperusteeksi oli sovittu 4 %:n minimikorotus.” Sopimuksessa luki, että vuokra tarkistetaan aina kesäkuun alusta ja tarkistusajankohta on vuosittain. (KKO 2016:5.)

Kyseisessä tapauksessa vuokralaisille oli jäänyt epäselväksi vuokran korottaminen ja erityisesti siihen liittyvä ilmoitusvelvollisuus tai tässä tapauksessa sen puute. Vuokralaiset eivät kiistäneet vuokranantajan oikeutta korottaa vuokraa, mutta he vetosivat siihen, että heillä ei ollut tietoa vuokran korotuksesta ennen joulukuuta 2011 ja että vuokranantajan olisi tullut ilmoittaa vuokran korottamisesta, jotta se velvoittaisi heitä takautuvasti kesäkuusta 2011 lähtien. Korkein oikeus katsoi, että vuokranantajalla ei ollut velvollisuutta erikseen ilmoittaa vuokrankorotuksesta, koska se oli kirjattu sopimukseen, jolloin vuokralaiset olivat tietoisia vuokran suuruudesta minäkin ajankohdasta ja vuokralaiset pystyivät itse laskemaan korotuksen määrän ja uuden vuokran. Vuokralaiset eivät olleet myöskään ilmaisseet, että heillä olisi ollut ongelmia laskea uutta vuokraa. Hyvä vuokratapa kuitenkin suosittaa, että vuokran korotuksesta olisi hyvä ilmoittaa, vaikka vuokrasopimuksessa olevasta ehdosta kävisikin ilmi korotuksen ajankohta ja laskentaperusteet. (KKO 2016:5; Hyvä vuokratapa 2018, 9.)

Vuokran korottamisesta annettu pykälä huoneenvuokralaisissa jatkuu seuraavanlaisesti:

”Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määräytystä, vuokran suuruuteen ja siitä annettaviin tietoihin on tämän luvun säännöksistä sovellettava tämän pykälän 1 momenttia, 27 a ja 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa

laeissa tai niiden nojalla säädetään.” (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 27 § 3 mom.)

Iso osa POAS:in kohteista on ARA-vuokra-asuntoja. ARA-vuokra-asunnot ovat rakennettu valtion tuella. Suomessa on 355 000 ARA-vuokra-asuntoa. Nämä ovat kuntien, muiden julkisyhteisöjen sekä yleishyödyllisten yhteisöjen omistuksessa. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen www-sivut 2021.)

ARA-vuokra-asuntojen vuokrasopimuksissa ei saa käyttää vuokrankorotusperusteena muuta kuin omakustannusperiaatetta, jonka mukaan vuokra määräytyy. Vuokrasopimuksesta tulee myös käydä ilmi tämä peruste. Omakustannusperiaatteen mukaan vuokra saadaan periä vain enintään se määrä, joka muiden saatavien tuottojen lisäksi tarvitaan, jotta saadaan asuntojen ja niihin liittyvien palveluiden menot katetuksi. Tällaisia menoja ovat muun muassa kiinteistöjen ja asuntojen ylläpito- ja hoitokulut sekä asuntojen vuokraukseen ja hallinnointiin liittyvät kulut. (Vuokranmääritysopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 2019, 5, 28; Aravarajoituslaki 1190/1993, 7 §.)

Useimmissa POAS:in käyttämissä vuokrasopimuksissa vuokrantarkistuksen ajankohta on 1.3. Mikäli ARA-vuokra-asunnon vuokra muuttuu, tulee siitä ilmoittaa kirjallisesti vähintään kaksi kuukautta aikaisemmin. Ilmoitukseen on laitettava uuden vuokran määrä ja korotuksen peruste. Omakustannusvuokria valvotaan ARA:n toimesta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 32 § 1 mom.; Aravarajoituslaki 7 d § 1 mom.)

POAS:in pitkän historian ja aiemmin tapahtuneiden fuusioiden takia POAS:in vuokrasopimus pohjia on ajan saatossa luonnollisesti muokkailtu. POAS:illa on vielä voimassa olevia vuokrasopimuksia ajalta ennen fuusiota. Näissä vanhemmissa vuokrasopimuksissa on jonkin verran keskinäisiä eroja. POAS:in vanhin edelleen voimassa oleva vuokrasopimus on solmittu tammikuussa 1995, ennen kuin laki tuli voimaan 1.5.1995. Nykyistä lakia sovelletaan kuitenkin vanhempiinkin vuokrasopimuksiin, muutamien poikkeuksin (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 97 §).

## 6.5 Erilliskorvaukset: vesimaksu

Vesimaksusta on voitu sopia aiemmin melko vapaasti. Osa vuokranantajista perii vedestä kiinteää hintaa, osa perii toteutuneen kulutuksen mukaan. Huoneenvuokralakiin tuli uusi ja mielenkiintoinen, vesimaksuja koskeva pykälä loppuvuodesta 2020:

”Jos rakennukseen, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit, vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen.

Vuokralaiselle on toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta huoneistossa. Lisäksi vuokralaiselle on 1 momentissa tarkoitetun korvauksen perinnän yhteydessä toimitettava tiedot muista korvauksen perusteista. Vuokranantaja ei saa periä vuokralaiselta erillistä maksua tietojen antamisesta.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitetun korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.” (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 27 a §.)

Kyseisen uudistuksen jälkeen vuokranantajan tulee täten periä vedestä korvaus toteutuneen kulutuksen, eikä kiinteään vesimaksun mukaan, mikäli rakennuksessa on huoneistokohtaiset vesimittarit ja vuokralaiselle tulee kuukausittain toimittaa kulutustiedot maksutta. Kyseinen pykälä on pakottava, mutta sitä ei sovelleta, mikäli huoneiston vesimittari on asennettu sellaiseen rakennukseen, jonka rakennuslupa on haettu ennen lain voimaantuloa. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että kuluu hyvin pitkä aika ennen kuin tätä pykälää on Suomessa laajalti noudatettava. Lain voimaantulon jälkeen haettavaan rakennuslupiin ja niissä yhtiöissä solmittaviin vuokrasopimuksiin lakimuutos jo vaikuttaa, mutta vanhemmissa taloyhtiössä muutos astuu voimaan vasta, kun vesimittarit päivitetään. Siihen asti vesimaksua voidaan periä sopimusehtojen mukaisesti. (Suomen Vuokranantajien www-sivut 2020a.)

Mikäli vuokra-asunnossa on huoneistokohtainen vesimittari, on vuokranantajalle joka tapauksessa turvallisempaa jo nyt suosia todelliseen kulutukseen perustuvaa veloitusta. Jos vuokrasopimuksessa on sovittu kiinteä maksuperuste ja vuokralaisen kulutus onkin paljon suurempaa kuin kiinteällä maksuperusteella veloitettu määrä, ei vuokranantajalla lähtökohtaisesti ole oikeutta vaatia tosiasialliseen kulutukseen perustuvaa hintaa enää myöhemmin vuokralaiselta.

Kuluttajariitalautakunta on käsitellyt vesimaksuja tapauksessa 245/83/2009. Vuokrasopimuksessa oli maininta kiinteästä maksuperusteesta, mutta vuokranantaja pidätti vakuudesta myös veden tasauskuluja. Kuluttajariitalautakunta katsoi, että koska vuokrasopimuksesta ei ilmennyt maksuperusteena olevan tosiasiallinen vedenkulutus, ei vuokranantajalla ollut oikeutta veloittaa tasauskuluja vuokralaiselta. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 245/83/2009.)

Kuluttajariitalautakunta on antanut aiemminkin ratkaisun vesimaksuja koskevassa riidassa. Tapauksessa 2931/83/2007 oli kyse siitä, voiko vuokranantaja periä vuokralaisilta 311,83 euroa ylimääräistä vesimaksua veden tasauskulun mukaisesti. Vuokralaisten mukaan vuokranantaja oli ilmoittanut vedestä veloitettavan kiinteän maksun, jolloin tasauskulu olisi aiheeton.

Vuokrasopimukseen ehto oli kirjattu siten, että vuokralainen sitoutuu suorittamaan vuokran lisäksi vuokranantajan perittäväksi vahvistamat käyttökorvaukset muun muassa saunasta, autopaikasta ja vedestä. Sopimuksessa oli otsikon ”Vuokra” alla erillinen tila varattuna kuukausivuokran ohella maksettavien korvauksien yksilöimiseksi. Kyseiseen kohtaan ei oltu kuitenkaan merkattu mitään erilliskorvauksia. Otsikon ”Vuokra” alle oli painettuna vakioehto: ”Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa sähkölaskut laskutuksen mukaan sekä muut mahdolliset käyttökorvaukset suoraan taloyhtiölle, ellei asiasta ole sovittu liitteessä toisin.”

Kuluttajariitalautakunta katsoi, että yllä mainittu ehto pätee vain osapuolten sopimiin erilliskorvauksiin. Lautakunta katsoi, että vuokranantajalla ei olisi perusteita vaatia vuokralaiselta korvausta veden tasauskulusta. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 2931/83/2007.)

Annettu ratkaisu on mielenkiintoinen ja osoittaa sen, että myös ehdot vesimaksuista ja muista korvauksista kannattaa kirjata vuokrasopimukseen yksiselitteisesti. Lähtökohdiana pidetään sitä, että mikäli erilliskorvauksista ei ole sovittu, joko vuokrasopimuksessa tai muulla tavoin, vuokran katsotaan sisältävän kaikki kustannukset. Kuluttajaliitto suosittelee, että vesimaksun lisäksi myös muun muassa autopaikkamaksuista tai esimerkiksi omakotitalon polttoöljyn hankkimisesta tulisi sopia. Kuten yleisestikin kaikista vuokrasopimuksen ehdoista, myös erilliskorvauksista tulisi sopia kirjallisesti. (Vuokraopas – neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle 2016, 14.)

Mikäli vuokranantaja haluaa veloittaa vuokralaiselta vesimaksua kulutuksen mukaan ja veloittaa tietyn summan ennakkoa, kannattaa se kirjoittaa sopimukseen yksiselitteisesti. Lisäksi vuokrasopimukseen on hyvä selventää, kuinka usein vesimittarilukemat luetaan, esimerkiksi kerran vuodessa ja aina muuton yhteydessä, sekä miten todellinen veloitus tapahtuu (Vatanen 2015). Vesimaksusta voidaan sopia vuokrasopimuksessa esimerkiksi seuraavalla tavalla:

”Vuokranmaksun yhteydessä suoritettavat erilliskorvaukset:

Vesimaksu: veloitetaan kulutuksen mukaan. Vuokralainen maksaa ennakkomaksua x euroa kuukaudessa.

Vuokranantaja lähettää vuokralaiselle kerran vuodessa tasauslaskun. Tasauslaskusta käy ilmi veden todellinen kulutus sekä kuinka paljon vuokralaisen tulee maksaa tasausta tai kuinka paljon hän on oikeutettu saamaan hyvitystä.” (Vatanen 2015.)

## 6.6 Vakuus

Asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa sovitaan usein vakuudesta, joka useimmiten vuokralaisen tulee toimittaa. Raha on vakuuden lajeista yleisimmin käytetty. Vakuutena voidaan kuitenkin käyttää myös esimerkiksi tavaraa, osakkeita tai henkilötakauksia. Takausvakuutukset ovat myös yksi vakuuden muoto, joka on yleistymässä. (Karnerva ym. 2021, 86–87.)

Vakuudesta säädetään huoneenvuokralaissa seuraavanlaisesti:

”Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, voidaan sopia. Jos vakuutta ei sovitu ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön.” (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 8 §.)

Vuokranantaja ei voi täten vaatia vuokralaiselta korkeampaa vakuutta kuin kolmen kuukauden vuokran suuruista määrää. Vakuuden määrä vaihtelee eri toimijoiden ja vuokranantajien kesken. Esimerkiksi OVV Asuntopalveluiden välittämässä asunnoissa vakuus on yleensä summa, joka vastaa 1–2 kuukauden vuokraa (OVV Asuntopalveluiden www-sivut 2021).

Myös Suomen Vuokranantajien mukaan yleisimmin vakuuden määrä on 1–2 kuukauden vuokraa vastaava määrä. Vuonna 2019 Suomen Vuokranantajien teettämän kyselyn mukaan heidän jäsenistään 81 % käyttää rahavakuutta. Näistä enemmistö, 60 %, pyytää vuokralaiselta kahden kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden ja 30 % vastaa jista käyttää sopimuksissa noin yhden kuukauden vuokraa vastaavaa määrää. (Suomen Vuokranantajien www-sivut 2020b.)

POAS:illa vakuus on euromääräinen. Vakuuden määrä riippuu huoneistosta: soluissa vakuus on 200 euroa, yksiöissä ja kaksioissa 300 euroa ja kolmioissa 450 euroa (POAS asukasopas 2021, 7).

Useimmissa POAS:in vuokrasopimuksissa vakuudesta on kirjoitettu täten:

”Vuokrasopimuksen velvoitusten täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle vakuuden. Vakuuden suuruus on x euroa. Vakuus luovutetaan vuokralaiselle takaisin vuokrasuhteen päätyttyä, mikäli kaikki vuokralaisen velvoitteet ovat täyttyneet.



Vuokrasopimuksen vakuuden tulee olla todistettavasti maksettuna ennen sopimuksen kohteena olevan asunnon avainten luovutusta. Vuokranantaja ei maksa vakuudelle korkoa.” (Liite 1)

POAS:in sopimuksissa on myös maininta asukasoppaasta, johon vuokralaisen tulisi tutustua ennen sopimuksen allekirjoittamista. Asukasoppaassa lukee, että vakuudesta voidaan tarpeen tullen pidättää esimerkiksi maksamattomat vuokrat, huoneiston vahinkojen korjaamiset, lukkojen uudelleensarjoittamiset sekä huoneiston siivous. (POAS asukasopas 2021, 7.)

Kyseinen selvennys on hyvä vuokralaisia ajatellen. Vuokrasopimukseen kannattaakin kirjata, että vakuus asetetaan kaikkien sopimusvelvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi, jotta turhilta riidoilta vältyttäisiin. Käytännössä vakuus kuitenkin lähtökohteisestikin kattaa kaikki vahingot, joita laiminlyönneistä seuraa. (Kanerva ym. 2021, 85.)

Helsingin hovioikeudessa käsiteltiin vuonna 2009 tapausta vuokravakuuteen liittyen. Tapauksessa vuokranantaja oli pitänyt vuokravakuuden hallussaan, koska vuokralainen ei ollut maksanut tälle oikeudenkäyntikuluja, jotka käräjäoikeus oli tälle tuominut. Vuokralainen oli maksanut asiaan liittyen vuokran, vesilaskut sekä viivästyskorot. Hovioikeus katsoi, että vuokranantaja oli perustellusti joutunut turvautumaan oikeudenkäyntiin, koska vuokralainen ei ollut täyttänyt vuokranmaksuveloitettaan. Tämän vuoksi oikeudenkäyntikulut katsottiin vahingoksi, joka on ollut seurasta vuokranmaksuveloitteen laiminlyönnistä ja hovioikeus katsoi, että vuokranantajalla oli oikeus pidättää kulut vuokravakuudesta. (Helsingin HO 30.10.2009 nro 2841.)

Hovioikeus viittasi korkeimman oikeuden aiemmin antamaan päätökseen KKO 2003:71. Kyseisessä tapauksessa korkein oikeus lausui, että vuokravakuuden tarkoituksena on toisaalta turvata myös muitakin saamisia kuin vuokria, joita ei ole maksettu. Tällaisia saamisia voivat olla esimerkiksi vahingonkorvauksiin liittyvät saamiset. (KKO 2003:71.)

Huomionarvoista on, että AHVL:n 8 §:n 2 momentti vakuudesta, eli kolmen kuukauden vuokraa vastaavan määrän enimmäissuuruus, ei koske omavelkaista takausta.

Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2017:91 oli kyse siitä, onko omavelkaisen takauksen antanut henkilö velvoitettu maksamaan vuokralaisen maksamattomia vuokria pidemmältä ajalta kuin kolme kuukautta. Korkein oikeus katsoi, että säännös ei koske henkilövakuutta muun muassa siksi, että takaaja ei ole sopimuksessa sopijapuolena. Vuokralaisen tulee noudattaa sopimuksen velvoitteita ilman takaajaakin, joten vuokralaisen vastuun ei katsottu laajentuneen sen vuoksi, että takaaja joutui maksamaan vuokria pidemmältä ajalta kuin kolme kuukautta. Takaaja ei myöskään sitonut varallisuuttaan vakuuden voimassaoloajaksi. Hovioikeuden perusteluissa mainittiin myös, että takaus on päävelasta erillinen sitoumus. (KKO 2017:91.)

Osa vuokranantajista vaatii, että vakuuden tulisi olla maksettuna ennen avainten ja asunnon hallinnan luovutusta. Tämä on hyvä pääsääntö ja kyseinen ehto on hyvä lisätä vuokrasopimukseen. Myös POAS vaatii vakuuden maksamista ennen vuokrasuhteen alkamista.

Vakuuden toimittamiselle voidaan myös asettaa määräaika. Mikäli vakuutta ei anneta määräaikaan mennessä, on sillä osapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, käytännössä yleisemmin vuokranantajalla, oikeus purkaa sopimus. Purkuoikeus on voimassa siihen asti, kun vakuus asetetaan. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 8 § 1 mom.). Ympäristöministeriön vuokrasopimuskaavassa vakuuden määräajasta on kirjattu yksinkertaisesti seuraavalla tavalla:

”Vakuus annetaan viimeistään pp.kk.vvvv.” (Ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta 537/2004)

## 7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Toimeksiantajani POAS:in laatimat vuokrasopimukset ovat hyvin laadittuja. Erityisesti vuokrasopimuksissa mainittu POAS:in asukasopas on mielestäni selkeä ja se täydentää vuokrasopimuksia hyvin. Erillinen opas on todella hyvä lisä vuokralaisia ajatellen ja näen sen hyvänä asiakaspalveluna.

Omien kokemuksieni mukaan vuokrasopimusohjat useimmiten ovatkin selkeitä silloin, kun vuokranantajana toimii yritys tai yhdistys. Yksityisten henkilöiden solmimissa vuokrasopimuksissa epäselviä ehtoja tulee vastaan sen sijaan säännöllisesti. Lähes poikkeuksetta näistä kysytään silloin, kun erimielisyyttä vuokranantajan ja vuokralaisen välille on ehtinyt jo syntyä ja osapuolet tulkitsevat asiaa eri tavalla.

Huoneenvuokralaki asettaa tiettyjä rajoituksia vuokraustoiminnalle ja tarjoaa turvaa erityisesti vuokralaiselle, mitä pidän hyvänä asiana. Laki tarjoaa samalla myös vapauksia vuokranantajille. Riitatilanteissa avun saaminen voi kuitenkin olla hidasta ja ongelmien ratkaiseminen voi tulla kalliiksi. Kuluttajariitalautakunnassa ja käräjäoikeudessa huoneenvuokra-asian käsittelyyn voi mennä kuukausia. Ongelmiin puuttuminen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa onkin sekä vuokranantajan että vuokralaisen etu.

Tämän työn tarkoitus oli selvittää yleisiä vuokrasopimukseen kirjattuja ehtoja, tarkastella niiden tulkintaa huoneenvuokralain kautta ja tutkia sopimusten tiimoilta käytyjä oikeustapauksia. Työn oli tarkoitus vastata kysymyksiin siitä, miten asuinhuoneistojen vuokrasopimusehtoja tulkitaan, miten ne tulisi laatia, jotta tulkinnanvaraa ei olisi ja miten mahdollisiin tulevaisuuden muutoksiin voisi varautua.

Asettamani kysymykset ennen työn aloittamista olivat melko laajoja ja voivat tarjota useampiakin vastauksia, mikä tuli ilmi työtä tehdessä. Sain kuitenkin vastaukset hakeemiini kysymyksiin niiden sopimusehtojen puitteissa, joita käsitelin työssä. Kaikkia poikkeustilanteita työssä ei kuitenkaan ollut mahdollista käsitellä. Työn tarkoituksena oli selvittää joidenkin ehtojen merkitystä siten, että vuokranantajat voivat niitä käyttäessään ymmärtää mitä ehto tosiasiallisesti tarkoittaa ja miten se kannattaisi muotoilla sopimukseen, mikäli sitä haluaa käyttää. Kuten sanottu, aivan yhtä tärkeää on myös ymmärtää, millainen merkitys sillä on, mikäli vuokrasopimukseen ei laita jotakin tiettyä ehtoa. Näiden esille tuomisessa työssä koen onnistuneeni kohtuullisen hyvin ja toivon, että työ on lukijalle helppolukuinen. Edellä mainittujen syiden vuoksi en laatinut työtä tehdessä vuokrasopimusohjaa, jonka tarkoitus olisi olla mahdollisimman selkeä. Erilaisia vuokrasopimusohjia on jo tarjolla lukuisia, mutta niissä olevien ehtojen merkitykset tulee vuokranantajan itse ymmärtää.

Luonnollisesti työssä ei ollut mahdollista käsitellä kaikkia vuokrasopimuksissa olevia ehtoja. Työn rajaaminen valittuihin ehtoihin jättää tilaa jatkotutkimukselle. Vuokrasopimuksiin usein lisätyt ehdot jälleenvuokraamisesta tai alivuokraamisesta jäivät esimerkiksi kokonaan käsittelemättä, vaikka niitä tovin aikaa harkitsinkin. Näistä ehdoista säädetään huoneenvuokralaissa, mutta muun muassa Airbnb:n suosio sekä kansainvälistyneet markkinat ovat jo aiheuttaneet kysymyksiä sen suhteen, milloin sovelletaan huoneenvuokralakia, mikä katsotaan jälleenvuokraamiseksi ja millaisia oikeuksia vuokralaisilla on huoneistoa ali- tai jälleenvuokrata. Kyseisistä ehdoista voisi kirjoittaa kokonaan oman työnsä.

Vaikka laki ja oikeuskäytäntö tarjoavat monia vastauksia vuokrasuhteessa eteen tuleviin kysymyksiin, on hyvä muistaa, että ennaltaehkäisevällä toiminnalla voidaan monia mahdollisia riitatilanteita välttää. Tuomioistuinten antamat ratkaisut ovat arvokkaita ja tarjoavat hyvää tietoa vuokrasuhteen osapuolille, mutta riitely on vähintäänkin aikaa vievää.

## 8 LOPPUTULOKSEN ARVIOINTI

Kaiken kaikkiaan olen työhön tyytyväinen. Ennen kirjoitusprosessin alkua en tarkalleen tiennyt mitä odottaa toimeksiantajaltani POAS:ilta ja heidän sopimuksiltaan. En ollut tietoinen heidän vuokrausprosesseistaan ja odotin mielenkiinnolla siihen tutustumista. POAS:in vuokraustoimintaan tutustuminen oli mielenkiintoista ja opinnäytetyön kirjoittaminen vahvisti positiivisia mielikuviani POAS:ista.

POAS:in vuokrausprosessit ovat hyvissä käsissä. Vuokrasopimuksiin ja asukasoppaaseen on panostettu. Vaikka sopimus pohjista ei huomautettavaa löytynytkään, voidaan työtä käyttää perehdyttämisen tukena.

Opinnäytetyötä oli mukava työstää, koska aihealue on mielenkiintoinen. Ennen työn aloittamista minulla oli tavoitteet korkealla, mutta melko pian aloittamisen jälkeen

jouduin toteamaan, että alkuperäisellä ideallani työstä tulisi liian laaja. Lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta olin tutustunut jo aiemmin, mutta oikeustapauksiin perehtyminen ja opinnäytetyön kirjoittaminen syvensi tietojani itselleni kiehtovasta aihealueesta. Työtä tehdessä käytössä olevia tilastoja, oikeustapauksia, kirjallisuutta ja aiheen ympärille liittyviä uutisia tuli luettua aiempaa huolellisemmin. Pääsin hyödyntämään opinnäytetyön kirjoitustyössä opittuja tietoja ja taitoja välittömästi.

Asuntojen vuokraamiseen liittyvät asiat ovat aina ajankohtaisia ja asiasta on kirjoitettu paljon aikaisemminkin. Koen kuitenkin, että tämä työ tarjoaa tiivistetysti hyödyllistä tietoa erityisesti uusille vuokranantajille ja vuokrauksen parissa työskenteleville kiinteistösihteereille. Haluan vielä lopuksi kiittää toimeksiantajaani Pirkan Opiskelija-asuntoja. Yhteistyö POAS:in kanssa oli sujuvaa ja antoisaa.

## LÄHTEET

- Airbnb:n www-sivut. 2021. Tietoja Airbnb:stä. Viitattu 1.10.2021. <https://www.airbnb.fi/help/topic/1382/tietoja-airbnbst%C3%A4>
- Aravarajoituslaki 17.12.1993/1190 muutoksineen.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen www-sivut. 2021. ARA-vuokra-asunnot. Viitattu 19.8.2021. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot>
- Asunnot ja asuinolot 2019. 2020. Perheiden ja yksinasuvien vuokralla-asuminen yleistynyt. Helsinki: Tilastokeskus.  
[https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas\\_2019\\_01\\_2020-10-14\\_fi.pdf](https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_fi.pdf)
- Haapio, H. & Järvinen, M. 2014. Yritysten sopimus- ja vastuuketjut: sopimusten hallinta käytännössä. Helsinki: Tietosanoma.
- Haapio, H. 2010. Introduction to Proactive Law: A Business Lawyer's View. Teoksessa *A Proactive Approach*, Scandinavian Studies in Law, Vol. 49. Tukholma: The Stockholm University Law Faculty, 21-34.
- HE 304/1994. Hallituksen esitys eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta.
- Helsingin HO 14.12.2000 nro 3505.
- Helsingin HO 17.8.2007 nro 2510.
- Helsingin HO 30.10.2009 nro 2841.
- Hemmo, M. & Hoppu, K. 2021. Sopimusoikeus. Helsinki: WSOYpro. Viitattu 16.9.2021. <https://samk.finna.fi/Record/samk.991042616605968>
- Hienonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2015. Hyvä vuokrasuhde – käytännön opas asunnon vuokraukseen. 5. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? – opas oikeustieteen metodologiaan.  
[https://www.helsinki.fi/sites/default/files/atoms/files/hirvonen\\_mitka\\_metodit.pdf](https://www.helsinki.fi/sites/default/files/atoms/files/hirvonen_mitka_metodit.pdf)  
<https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/tietoameista/tiedotteet/2020/kuluttajariitalautakunnankymmenenkarjessa2019.html>
- Hughes, S. 2018. Vuokran korottaminen. Viitattu 24.8.2021. <https://vuokranantajat.fi/2018/01/vuokran-korottaminen/>
- Hyvä vuokratapa. 2018. Viitattu 17.8.2021. <https://skvl.fi/wp-content/uploads/2019/11/2018-hyva-vuokratapa-2018-002.pdf>
- Hyvä vuokravälitystapa. 2020. Helsinki: Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. Viitattu 16.9.2021. <https://kvkl.fi/wp-content/uploads/2020/10/Hyvan-vuokravalitystavan-ohje-2020.pdf>

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä: miten kirjoitan kvalitatiivisen opinnäytetyön vaihe vaiheelta. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kanerva, A., Kuhanen, P. & Ahsanullah, T. 2021. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta – kommentaari. 4. uud. p. Helsinki: Kiinteistömedia Oy.

KKO 2003:71.

KKO 2016:5.

KKO 2017:91.

Kolehmainen, A. 2016. Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä. Teoksessa Oikeustieteellinen opinnäyte – artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Helsinki: Edita, 106-131.

Kuluttajaliiton www-sivut. 2021. Asumisneuvonta. Viitattu 25.4.2021.  
<https://www.kuluttajaliitto.fi/hankkeet/asumisneuvonta/>

Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38 muutoksineen.

Kuluttajariitalautakunnan www-sivut. 2020a. Tietoa meistä. Viitattu 2.5.2021.  
<https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/tietoameista.html>

Kuluttajariitalautakunnan www-sivut. 2020b. Kuluttajariitalautakunnan kymmenen kärjessä 2019. Viitattu 2.5.2021.

Kuluttajariitalautakunta Dnro 1171/83/2009. 23.6.2010. Viitattu 17.8.2021.

Kuluttajariitalautakunta Dnro 1373/83/2007. 17.6.2008. Viitattu 24.8.2021.

Kuluttajariitalautakunta Dnro 245/83/2009. 24.3.2010. Viitattu 23.8.2021.

Kuluttajariitalautakunta Dnro 2931/83/2007. 12.5.2008. Viitattu 1.9.2021.

Kuluttajariitalautakunta Dnro 537/83/2010. 25.1.2011. Viitattu 24.8.2021.

Kuluttajariitalautakunta Dnro 784/83/2011. 18.4.2012. Viitattu 17.8.2021.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481 muutoksineen.

Nieminen, K. & Lähteenmäki, N. 2021. Empiirinen oikeustutkimus. Helsinki: Gaudamus Oy.

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4 muutoksineen.

Oikeuslaitoksen www-sivut. 2021. Viitattu 28.6.2021. <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/tuomioistuinelaitos/tuomioistuimet/yleisettuomioistuimet.html>

Oikeusministeriö 2020. Tuomioistuinten työtilastoja vuodelta 2019. Helsinki: Oikeusministeriö. Oikeusministeriön julkaisuja 4/2020. Viitattu 13.9.2021. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162138>

OVV Asuntopalveluiden www-sivut. 2021. Vuokravakuus. Viitattu 17.8.2021. <https://www.ovv.com/asunnonhakijalle/vuokralaisen-info/vuokravakuus/>

Peltonen, A. & Määttä, K. 2015. Kuluttajansuojaoikeus. Helsinki: Talentum Pro.

POAS asukasopas. 2021. Tampere: POAS. Viitattu 16.9.2021. <https://poas.fi/asukkaalle/asukasopas/>

POAS:in www-sivut. 2021. POAS. Viitattu 1.7.2021. <https://poas.fi/>

Rantala, V. POAS. Vastaanottaja Teea Åman. Lähetetty 7.10.2021 klo 16.02. Viitattu 7.10.2021.

Rovaniemen HO 11.3.2009 nro 194.

Rovaniemen HO 5.6.2019 nro 201.

Saarnilehto, A. & Annola, V. 2018. Sopimusoikeuden perusteet. 8. uud. p. Helsinki: Alma Talent.

Sihvonen, S. Kuluttajaliitto. Vastaanottaja Teea Åman. Lähetetty 22.4.2021 klo 10.10 ja 14.12. Viitattu 25.4.2021.

Sorsa, K. 2009. Elinkeinoelämä tarvitsee ennakoivaa sopimusosaamista. Teoksessa Defensor Legis 1/2009, 128–147.

Suomen Vuokranantajien www-sivut. 2020a. Lakimuutokset vaikuttavat vesimaksuihin ja sähköautojen latauspisteisiin. Viitattu 28.7.2021. <https://vuokranantajat.fi/uutiset/lakimuutokset-vaikuttavat-vesimaksuihin-ja-sahkoautojen-latauspisteisiin/>

Suomen Vuokranantajien www-sivut. 2020b. Vuokranantajakysely 2020. Viitattu 17.8.2021. <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2020/>

Suomen Vuokranantajien www-sivut. 2021a. Asuntosijoittaminen. Viitattu 15.4.2021. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/>

Suomen Vuokranantajien www-sivut. 2021b. Ulkomaalaiselle vuokraus. Viitattu 22.9.2021. <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/sopimustyypit/ulkomaalaiselle-vuokraus/>

Suomen Vuokranantajien www-sivut. 2021c. Jäsenpalvelut. Viitattu 15.4.2021. <https://vuokranantajat.fi/jasenyyss/jasenpalvelut/>

Surakka, A. 2012. Access to Finnish Law. 2. uud. p. Helsinki: Sanoma Pro.

Turun HO 25.1.2019 nro 64.

Turun HO 29.6.2005 nro 1673.

Turun HO 31.3.1999 nro 830.



Vatanen, A. 2015. Yhtiöön tuli laajakaista ja vesimittarit – maksaako vuokralainen? Viitattu 4.10.2021. <https://www.kiinteistolehti.fi/yhtioon-tuli-laajakaista-ja-vesimittarit-maksaako-vuokralainen/>

Vuokranmääritysopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. 2019. Lahti: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Viitattu 19.8.2021. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Vuokranmaaritysopas\\_arava\\_ja\\_korkotukivu\(47295\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Vuokranmaaritysopas_arava_ja_korkotukivu(47295))

Vuokraopas – neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle. 2016. Helsinki: Kuluttajaliitto. Viitattu 28.7.2021. [https://www.kuluttajaliitto.fi/uploads/2020/10/492d8a72-vuokraopas\\_fi.pdf](https://www.kuluttajaliitto.fi/uploads/2020/10/492d8a72-vuokraopas_fi.pdf)

Wacklin, M. 2017. POAS – metsäkaupungin kasvatti. Tampere: Pirkan Opiskelija-asunnot Oy.

Yhdenvertaisuuslaki 30.12.2014/1325.

Yhdenvertaisuusvaltuutetun www-sivut. 2020. Syrjintä verkossa olevilla ilmoituspalstoilla. Viitattu 3.5.2021. <https://syrjinta.fi/-/syrjinta-verkossa-olevilla-ilmoituspalstoilla>

Ympäristöministeriö. 2016. Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioinnista. Helsinki: Ympäristöministeriö. Ympäristöministeriön raportteja 23/2016. Viitattu 12.9.2021. [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75320/YMra\\_23\\_2016.pdf](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75320/YMra_23_2016.pdf)

Ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta 16.6.2004/537.

## ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	Y-tunnus Sorsapuisto 1, 33500 TAMPERE
Vuokralaiset	
Vuokrauksen kohde	Vuokrattavan kohteen katuosoite:  Huoneistotyyppi, m <sup>2</sup> . Vuokranmaksun perusteena olevat huoneiston jyvitetty neliöt ovat .  Talo on valmistunut vuonna .  Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on huoneistoon muutettaessa. Vuokratilaa ei ole tarkistusmitattu.
Vuokra-aika	Vuokra-aika alkaa . Kyseessä on toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus.  Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on AHVL:n mukainen yksi (1) kalenterikuukausi. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Irtisanomisilmoitus tulee toimittaa vuokranantajalle kirjallisesti.
Vuokra	Vuokra on € / kk. Vuokraan sisältyy: -sähkö -vesi -internet-yhteys kyllä .  Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden viidentenä päivänä etukäteen vuokranantajan tilille:
Kulukorvaus	Mikäli vuokralainen laiminlyö vuokran tai erilliskorvauksen maksamisen tai maksaa eräpäivän jälkeen, saatavaa peritään maksukehotuksella kulukorvauksin, tällä hetkellä <b>3€ / kehotus</b> .
Viivästyskorko	Viivästyskorko on kulloinkin voimassaolevan korkolain mukainen.
Vuokran korotus ja sen ajankohta	Vuokranmääritys perustuu korkotukilaissa ja/tai aravarajoituslaissa säädettyyn omakustannuseriaatteeseen.  Vuokrantarkistuksen ajankohta on vuosittain 1.3. Mahdollisesti muuttuneesta vuokrasta vuokranantaja ilmoittaa kirjallisesti kaksi kuukautta ennen uuden vuokran soveltamista.
Vakuus	Vuokrasopimuksen velvoitusten täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle vakuuden. Vakuuden suuruus on €. Vakuus luovutetaan vuokralaiselle takaisin vuokrasuhteen päättyttyä, mikäli kaikki vuokralaisen velvoitteet ovat täytyneet. Vuokrasopimuksen vakuuden tulee olla todistettavasti maksettuna ennen sopimuksen

	kohteena olevan asunnon avainten luovutusta. Vuokranantaja ei maksa vakuudelle korkoa.
Asumisoikeuden tarkistus	Vuokralainen sitoutuu erikseen ilmoitettavana ajankohtana antamaan tarvittaessa vuokranantajalle asunnonjakoperusteiden määräämät asumisoikeuteen vaikuttavat tiedot (esim. opiskelijatiedot). Vuokranantajalla on halutessaan oikeus irtisanoa vuokrasopimus, mikäli käytössä olevat asunnonjakoperusteet eivät täyty. Opiskelijat voivat asua vuoden valmistumisensa jälkeen ja työssäkäyvät nuoret siihen asti, kunnes täyttävät 36 vuotta.
Henkilötietosuojaja	Suostumus henkilötietojen tallettamiseen on pyydetty jo asuntohakemuksella. Allekirjoittamalla tämän sopimuksen vuokralainen/vuokralaiset sitoutuvat hyväksymään henkilötietojen tallentamisen vuokranantajan tietojärjestelmiin.
Muut ehdot	<p>Vuokranantaja vastaa normaalista asumisaikaisesta huoneiston kulumisesta.</p> <p>Vuokralainen vastaa tahallista huoneistolle asumisaikana aiheutetuista vaurioista. Vuokralaisella on oman piha-alueen ja parvekkeen hoitovelvoite, mikäli hänen hallussaan on piha-alue ja/tai parveke. Soluasunnoissa kaikki vuokralaiset vastaavat yhteisvastuullisesti asunnon yhteistilojen (keittiö, wc/pesuhuone, eteinen, parveke/piha-alue) huolellisesta hoidosta. Soluasuntoihin tehdään muuton jälkeen tarkastus, jossa yhteistilojen tulee olla siivottu ja kunnossa. Puutteet ja laiminlyönnyt yhteistilojen siivouksessa ja kunnossa veloitetaan soluasunnon asukkailta yhteisvastuullisesti.</p> <p>Asuinhuoneistossa/huoneessa on lemmikkikielto:</p> <p>Kiinteistössä on tupakointikielto. Tupakointikielto käsittää vuokrasopimuksen nojalla vuokralaisen hallinnoimat tilat: asuinhuoneisto/asuinhuone, asuinhuoneiston/asuinhuoneen parvekkeen sekä mahdollisen ulkopihan. Lisäksi tupakointikielto on voimassa asuntoyhteisön hallitsemisissa yhteisissä ulkotiloissa rakennuksen sisäänkäyntien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla. Tupakointi on sallittua erikseen sille osoitetussa paikassa kiinteistön pihassa, jos kiinteistöllä on tällainen paikka osoittaa.</p> <p>Mikäli vuokralainen ei vuokrasuhteen päätyttyä luovuta takaisin kaikkia vuokrasuhteen alkaessa saamiaan <b>alkuperäisiä</b> sekä mahdollisesti <b>vuokrasuhteen aikana teetettyjä lisävaimia</b>, pidätetään vuokravakuudesta lukon sarjoituksesta ja uusista avaimista aiheutuneet hinnaston mukaiset kustannukset <b>sekä toimistomaksu</b>. Mikäli vakuusmaksu ei riitä kattamaan toteutuneita kustannuksia niin ylijäävä osuus laskutetaan erikseen asiakkaalta.</p> <p>Vuokrasuhteen aikana mahdollisesti kadonneiden avaimien korvaamiseksi tilatut lisävaimet laskutetaan asiakkaalta toteutuneiden kustannusten mukaan. <b>Lisäksi tilaustyöstä laskutetaan toimistomaksu</b>. Vuokrasuhteen päätyttyä kaikki avaimet on ehdottomasti luovutettava vuokranantajalle viimeistään viimeistä asumiskuukautta seuraavan kuukauden ensimmäisenä arkipäivänä klo 12.00 mennessä. Avaimien ollessa palautettu annettujen ohjeiden vastaisesti (esim. palautettu myöhässä, puutteellinen määrä tai jätetty asuntoon) peritään kulloinkin voimassa olevan korvausvastuuhinnaston mukainen maksu.</p> <p><b>Toimistomaksusta ja muista maksuista ja korvauksista noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa hinnastoa</b>. Nykyinen hinnasto on jaettu tämän sopimuksen liitteenä. Voimassa oleva hinnasto on esillä kotisivuillamme.</p> <p>Mikäli vuokralainen ei vuokrasopimuksen allekirjoituksesta huolimatta vuokraa vuokrauksen kohdetta vuokra-ajan alkaessa, tulee vuokralaisen maksaa vuokranantajalle vahingonkorvauksena yhden (1) kuukauden vuokra.</p>

	<p><b>Jo allekirjoitettuun sopimukseen tehtävistä muutoksista, jotka tehdään vuokralaisen pyynnöstä, peritään toimistomaksu.</b></p> <p>Vuokrasuhteen keston aikana mahdollisesti tapahtuvat asukasmuutokset tulee ilmoittaa vuokranantajalle.</p> <p>Edellä mainittujen sopimusmääräysten lisäksi sovelletaan huoneenvuokralain (481/95) säännöksiä mahdollisine tulevine muutoksinein.</p>
Tietoverkko	<p>POASnet.fi liittymäsopimus syntyy, kun osapuolet allekirjoittavat asuinhuoneiston vuokrasopimuksen. Asunnoissa on kiinteä tietoverkkoyhteys. Tietoverkkosopimus päättyy samanaikaisesti asuinhuoneiston vuokrasopimuksen päättymisen kanssa. Vuokralainen on tutustunut POASnet.fi -verkon liittymäehtoihin ja allekirjoituksella sitoutuu niitä noudattamaan.</p> <p>Talolaajakaistan osalta asukkaan tulee erikseen rekisteröityä verkon käyttäjäksi, jolloin liittymäsopimus syntyy käyttäjän ja laajakaistan tarjoavan operaattorin välille.</p>
Jakelu	<p>Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää allekirjoitettua kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.</p> <p><b>Vuokralainen on tutustunut vuokrasopimuksen liitteenä olevaan asukasoppaaseen.</b></p>
Vuokranantaja	<p>_____</p> <p>valtakirjalla</p>
Vuokralaiset	<p>_____</p> <p>Sähköisesti allekirjoittanut</p> <p>_____</p> <p>Sähköisesti allekirjoittanut</p>

## ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	Y-tunnus Sorsapuisto 1, 33500 TAMPERE
Vuokralaiset	
Vuokrauksen kohde	Vuokrattavan kohteen katuosoite: ,  Huoneistotyyppi; m <sup>2</sup> . Vuokranmaksun perusteena olevat huoneiston jyvitetty neliöt ovat .  Talo on valmistunut vuonna .  Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on huoneistoon muutettaessa. Vuokratilaa ei ole tarkistusmitattu.
Vuokra-aika	Vuokra-aika alkaa . Kyseessä on toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus.  Kyseessä on uudiskohde. Vuokralaisella on mahdollisuus saada avaimet vuokraamaansa huoneistoon aikaisintaan 1.9.2020 klo 12.00. Mikäli kohteen valmistumisaika myöhästyy suunnitellusta (1.9.2020), vuokranantaja ilmoittaa viivästyksestä vuokralaiselle viimeistään 30.6.2020 mennessä. Vuokralaisella on tässä tapauksessa mahdollisuus irtisanoa sopimuksensa ilman irtisanomisaikaa ja ylimääräisiä kuluja, tekemällä vuokranantajalle kirjallinen irtisanominen seitsemän (7) vuorokauden kuluessa vuokranantajan ilmoituksesta. Muissa tapauksissa noudatetaan lakia huoneistojen vuokrauksesta. Vuokranantaja ei ole korvausvelvollinen huoneiston hallintaoikeuden siirtymisestä sen johtuessa vuokranantajasta riippumattomasta, ulkopuolisesta, odottamattomasta ja poikkeuksellisesta tapahtumasta, joka estää sopimuksen mukaisen suoritusvelvollisuuden täyttämisen siten, että tämän vaikutuksen torjuminen on vuokranantajan normaalien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella.
Vuokra	Vuokra on € / kk. Vuokraan sisältyy: -sähkö -vesi -internet-yhteys kyllä .  Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden viidentenä päivänä etukäteen vuokranantajan tilille:
Kulukorvaus	Mikäli vuokralainen laiminlyö vuokran tai erilliskorvauksen maksamisen tai maksaa eräpäivän jälkeen, saatavaa peritään maksukehotuksella kulukorvauksin, tällä hetkellä 3€ / kehotus.

Viivästyskorko	Viivästyskorko on kulloinkin voimassaolevan korkolain mukainen.
Vuokran korotus ja sen ajankohta	Vuokranmääritys perustuu korkotukilaissa ja/tai aravarajoituslaissa säädettyyn omakustannuseriaatteeseen.  Vuokrantarkistuksen ajankohta on vuosittain 1.3. Mahdollisesti muuttuneesta vuokrasta vuokranantaja ilmoittaa kirjallisesti kaksi kuukautta ennen uuden vuokran soveltamista.
Vakuus	Vuokrasopimuksen velvoitusten täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle vakuuden. Vakuuden suuruus on €. Vakuus luovutetaan vuokralaiselle takaisin vuokrasuhteen päätyttyä, mikäli kaikki vuokralaisen veloitteet ovat täyttyneet. Vuokrasopimuksen vakuuden tulee olla todistettavasti maksettuna ennen sopimuksen kohteena olevan asunnon avainten luovutusta. Vuokranantaja ei maksa vakuudelle korkoa.
Asumisoikeuden tarkistus	Vuokralainen sitoutuu erikseen ilmoitettavana ajankohtana antamaan tarvittaessa vuokranantajalle asunnonjakoperusteiden määräämät asumisoikeuteen vaikuttavat tiedot (esim. opiskelijatiedot). Vuokranantajalla on halutessaan oikeus irtisanoa vuokrasopimus, mikäli käytössä olevat asunnonjakoperusteet eivät täyty. Opiskelijat voivat asua vuoden valmistumisensa jälkeen ja työssäkäyvät nuoret siihen asti, kunnes täyttävät 36 vuotta.
Henkilötietosuojaja	Suostumus henkilötietojen tallettamiseen on pyydetty jo asuntohakemuksella. Allekirjoittamalla tämän sopimuksen vuokralainen/vuokralaiset sitoutuvat hyväksymään henkilötietojen tallentamisen Vuokranantajan tietojärjestelmiin.
Muut ehdot	Vuokranantaja vastaa normaalista asumisaikaisesta huoneiston kulumisesta. Vuokralainen vastaa tahallisista huoneistolle asumisaikana aiheutetuista vaurioista. Vuokralaisella on oman piha-alueen ja parvekkeen hoitovelvoite, mikäli hänen hallussaan on piha-alue ja/tai parveke. Soluasunnoissa kaikki vuokralaiset vastaavat yhteisvastuullisesti asunnon yhteistilojen (keittiö, wc/pesuhuone, eteinen, parveke/piha-alue) huolellisesta hoidosta. Soluasuntoihin tehdään muuton jälkeen tarkastus, jossa yhteistilojen tulee olla siivottu ja kunnossa. Puutteen ja laiminlyönnit yhteistilojen siivouksessa ja kunnossa veloitetaan soluasunnon asukkailta yhteisvastuullisesti.  Asuinhuoneistossa/huoneessa on lemmikkikielto:  Kiinteistössä on tupakointikielto. Tupakointikielto käsittää vuokrasopimuksen nojalla vuokralaisen hallinnoimat tilat: asuinhuoneisto/asuinhuone, asuinhuoneiston/asuinhuoneen parvekkeen sekä mahdollisen ulkopihan. Lisäksi tupakointikielto on voimassa asuntoyhteisön hallitsemisissa yhteisissä ulkotiloissa rakennuksen sisäänkäyntien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla. Tupakointi on sallittua erikseen sille osoitetussa paikassa kiinteistön pihassa, jos kiinteistöllä on tällainen paikka osoittaa.  Mikäli vuokralainen ei vuokrasuhteen päätyttyä luovuta takaisin kaikkia vuokrasuhteen alkaessa saamiaan <b>alkuperäisiä</b> sekä mahdollisesti <b>vuokrasuhteen aikana teetettyjä lisävaimia</b> , pidetään vuokravakuudesta lukon sarjoituksesta ja uusista avaimista aiheutuneet hinnaston mukaiset kustannukset <b>sekä toimistomaksu</b> . Mikäli vakuusmaksu ei riitä kattamaan toteutuneita kustannuksia niin ylijäävä osuus laskutetaan erikseen asiakkaalta.  Vuokrasuhteen aikana mahdollisesti kadonneiden avaimien korvaamiseksi tilatut lisävaimet laskutetaan asiakkaalta toteutuneiden kustannusten mukaan. <b>Lisäksi tilaustyöstä laskutetaan toimistomaksu</b> . Vuokrasuhteen päätyttyä kaikki avaimet on ehdottomasti luovutettava vuokranantajalle viimeistään viimeistä asumiskuukautta

	<p>seuraavan kuukauden ensimmäisenä arkipäivänä klo 12.00 mennessä. Avaimien ollessa palautettu annettujen ohjeiden vastaisesti (esim. palautettu myöhässä, puutteellinen määrä tai jätetty asuntoon) peritään kulloinkin voimassa olevan korvausvastuuhinnaston mukainen maksu.</p> <p><b>Toimistomaksusta ja muista maksuista ja korvauksista noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa hinnastoa.</b> Nykyinen hinnasto on jaettu tämän sopimuksen liitteenä. Voimassa oleva hinnasto on esillä kotisivuillamme.</p> <p>Mikäli vuokralainen ei vuokrasopimuksen allekirjoituksesta huolimatta vuokraa vuokrauksen kohdetta vuokra-ajan alkaessa, tulee vuokralaisen maksaa vuokranantajalle vahingonkorvauksena yhden (1) kuukauden vuokra.</p> <p><b>Jo allekirjoitettuun sopimukseen tehtävistä muutoksista, jotka tehdään vuokralaisen pyynnöstä, peritään toimistomaksu.</b></p> <p>Vuokrasuhteen keston aikana mahdollisesti tapahtuvat asukasmuutokset tulee ilmoittaa vuokranantajalle.</p> <p>Edellä mainittujen sopimusmääräysten lisäksi sovelletaan huoneenvuokralain (481/95) säännöksiä mahdollisine tulevine muutoksineen.</p>
Tietoverkko	<p>POASnet.fi liittymäsopimus syntyy, kun osapuolet allekirjoittavat asuinhuoneiston vuokrasopimuksen. Asunnoissa on kiinteä tietoverkkoyhteys. Tietoverkkosopimus päättyy samanaikaisesti asuinhuoneiston vuokrasopimuksen päättymisen kanssa. Vuokralainen on tutustunut POASnet.fi -verkon liittymäehtoihin ja allekirjoituksella sitoutuu niitä noudattamaan.</p> <p>Talolaajakaistan osalta asukkaan tulee erikseen rekisteröityä verkon käyttäjäksi, jolloin liittymäsopimus syntyy käyttäjän ja laajakaistan tarjoavan operaattorin välille.</p>
Jakelu	<p>Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää allekirjoitettua kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.</p> <p><b>Vuokralainen on tutustunut vuokrasopimuksen liitteenä olevaan asukasoppaseen.</b></p>
Vuokranantaja	<p>_____</p> <p>valtakirjalla</p>
Vuokralaiset	<p>_____</p> <p>Sähköisesti allekirjoittanut</p> <p>_____</p> <p>Sähköisesti allekirjoittanut</p>