



ASUINHUONEISTON VUOKRAOPAS

Jarna Myllymäki

Opinnäytetyö
Toukokuu 2014
Liiketalous
Oikeudellinen asiantuntijuus

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Tampere University of Applied Sciences

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellinen asiantuntijuus

JARNA MYLLYMÄKI:
Asuinhuoneiston vuokraopas

Opinnäytetyö 46 sivua, joista liitteitä 8 sivua
Toukokuu 2014

Vuokra-asuminen on yleinen asumismuoto nykypäivänä Suomessa. Tästä syystä asun-
tosijoittaminen ainakin käsitteenä on tullut tutuksi monelle suomalaiselle. Vuokra-
asumisesta puhuttaessa on osapuolina aina vuokralainen ja vuokranantaja. Vuokrananta-
ja voi olla joko yksityinen tai vuokranvälitysliike. Vuokranantajaksi voi alkaa kuka ta-
hansa kenellä on uskallusta ja pääomaa tarpeeksi. Vuokranantajaksi ryhtyvältä ei vaadi-
ta tietoisuutta aiheesta, joka aiheuttaa sen, että sopimussuhteen kumpikaan osapuoli ei
välttämättä ole tietoinen tärkeistä asioista. Asunnon vuokraamiseen löytyy jonkin verran
lainsäädäntöä. Suuri osa ohjeistuksesta on kuitenkin niin kutsuttua hyvää vuokratapaa,
jonka oletetaan olevan tiedossa ainakin vuokranantajalla.

Opinnäytetyö käsittelee vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksia ja velvollisuuksia,
keräten ne yhdeksi tietopaketti, josta ne on tarvittaessa helppo ja nopea tarkistaa. Li-
säksi opinnäytetyö erottelee, mitkä asiat ovat lainsäädäntöön perustuvaa ja mitkä hyvän
tavan mukaisia sääntöjä. Useimmissa oppaissa näitä ei erotella toisistaan. Erottelemat-
tomuus johtuu osaksi siitä, että hyvän vuokratavan ohjeistukset ovat niin vakiintuneita,
etteivät monet vuokranantajatkaan erota näitä toisistaan. Opas käsittelee vuokra-
asumista nimenomaan asunostosijoittajan näkökulmasta, mutta ohjeita voi hyödyntää
myös vuokralla asuvat. Tähän näkökulmaan on otettu mukaan ohjeistusta asunnon
vuokraamisesta eteenpäin, joko itse tai välitysliikkeen avulla. Lisäksi opinnäytetyöstä
löytyy ohjeistus vuokranmäärittämisestä eli vuokratuoton laskemisesta.

Opinnäytetyön tavoitteena on olla selkeä ja helposti omaksuttava opas lukijalle, jolla ei
ole juuri pohjatietoa, mutta joka on kiinnostunut aiheesta tai tarvitsee apua. Vuokralai-
nen voi tarkistaa oikeutensa mm. tilanteissa, joissa vuokranantaja vaatii häneltä enem-
män vuokraa tai muita velvoitteita. Tarkistaa voi myös mitä asunnossa saa tehdä. Vuok-
ranantajalle se puolestaan antaa ohjeistusta, mitä kaikkea hänen täytyy sietää asunnos-
saan tehtävän ja mitä on tehtävissä ongelmatilanteissa.

Oppaan tarkoitus on saada tietämättömät vuokralaiset ja vuokranantajat ymmärtämään
perusasiat ja välttämään riitatilanteita ja huijatuksi tulemista. Opinnäytetyö kannustaa
tekemään kaikki vuokrasuhteeseen liittyvät lomakkeet kirjallisena ja tästä syystä työn
liitteenä ovat esimerkkilomakkeet tärkeistä osa-alueista.

Asiasanat: vuokrasopimus, vuokralainen, vuokranantaja, asunostosijoittaminen

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Option of Legal Expertise

JARNA MYLLYMÄKI:
Guide book for Renting an Apartment

Bachelor's thesis 46 pages, appendices 8 pages
May 2014

Rental housing is a common type of accommodation in Finland nowadays. Because of that, investing in apartments has become familiar to many Finns people. When speaking of rental accommodation there is always a tenant and a lessor are the parties of a rental agreement. The lessor may be a private apartment investor or a company that rents apartments. Whoever can become a lessor, if they have the courage and the necessary capital. When a person wants to start investing in apartments, no knowledge related to rental accommodation is required. This may cause a situation where neither of the contracting parties is necessarily aware of the important matters. There is some legislation on renting out an apartment. After all, most of the instructions of rental accommodation handle so-called fair rental practices, which most people assume the lessor to be aware of.

This thesis dealt with the lessor's and the tenant's rights and responsibilities, gathering them into an information package, where they are easy to check when needed. Moreover, the thesis separates the legal matters from the ones that belong to fair rental practices. In most guidebooks, these matters are not separated from each other. The absence of separation may partly originate from the fact that fair rental practices are so established that even all lessors cannot separate them. The thesis dealt with rental accommodation especially from the point of view of an apartment investor. This perspective also covered the subletting of an apartment either privately or through a broker. The thesis also provided guidelines for setting the rent and calculating the rental income.

The objective of this thesis was to be a clear and easily understandable guidebook for the reader, who barely knows anything about rental accommodation, but is interested in the subject or needs help. The tenant can check up his/her rights, among other things, in the situation where the lessor asks for a higher rent or other obligations. The tenant can also check up what he/she is allowed to do in the apartment. For the lessor, the thesis gave instructions of all the things that must be tolerated in his/her apartment and what is feasible to do if problems arise.

The purpose of this guidebook was to get the ignorant tenants and lessors to understand the essentials of rental accommodation and avoid conflicts and becoming conned. The thesis encourages having all rental documents in writing, which is why there are examples of all important forms in the end of this thesis, as appendices.

Key words: rental agreement, tenant, lessor, investing in apartments

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Taustaa.....	7
1.2	Aikaisemman selvitykset.....	7
1.3	Aihealue ja raja.....	8
1.4	Rakenne.....	9
2	VUOKRA-ASUMINEN.....	10
2.1	Vuokra-asuminen Suomessa.....	10
2.1.1	Miksi vuokralla asutaan.....	11
2.1.2	Vuokranantajatahoja.....	12
2.2	Vuokrasopimus.....	14
2.2.1	Vuokrasopimukseen kirjattavat tiedot.....	15
2.2.2	Vakuus.....	16
2.2.3	Vuokrasopimuksen irtisanominen.....	17
2.2.4	Vuokrasopimuksen purkaminen.....	19
3	OSAPUOLTEN VELVOLLISUUDET.....	21
3.1	Vuokranantaja.....	21
3.1.1	Asunnon kunto.....	21
3.2	Vuokralainen.....	23
3.2.1	Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus.....	23
3.3	Hyvä vuokratapa.....	24
3.3.1	Avoimuus ja vuorovaikutus.....	24
3.4	Kuluttajariitalautakunta.....	26
4	ASUNNON VUOKRAAMINEN.....	28
4.1	Asunnon hallinta.....	28
4.2	Välitysliike vuokraajana.....	28
4.2.1	Hyvä välitystapa.....	29
4.3	Vuokraaminen itse.....	30
4.3.1	Vuokran määrittäminen.....	31
4.3.2	Vuokralaisen hankkiminen.....	32
5	POHDINTA.....	35
	LÄHTEET.....	37
	LIITTEET.....	39
	Liite 1. Vuokrasopimus 1 (3).....	39
	Liite 2. Vuokrasopimuksen irtisanomislomake.....	42
	Liite 3. Kuntotarkastuslomake.....	43
	Liite 4. Varoitus vuokrasopimuksen purkamisesta.....	44

Liite 5. Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus	45
Liite 6. Maksumuistutus	46

LYHENTEET JA TERMIT

AHVL	laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995
Kiintväll	laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000
KKO	Korkein oikeus
KRIL	Kuluttajariitalautakunta
KSL	kuluttajansuojalaki 38/1978
KVKL	Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry
RAKLI	Rakennuttajaliitto
SVA	Suomen vuokranantajat ry
välitysliikelaki	laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000

1 JOHDANTO

1.1 Taustaa

Moni suomalainen asuu vuokralla, joko vapaaehtoisesti tai pakon sanelemana. Vuokra-asuntoja on nykypäivänä paljon ja niiden määrä tuntuu kasvavan jatkuvasti. Vuokranantajia on niin ammatillisia kuin myös yksityisiä asuntosijoittajia. Mielenkiinnon tähän aiheeseen herätti oma unelmani siitä, että omistan tulevaisuudessa sijoitusasuntoja, mutta lisäksi kysymys siitä, ovatko kaikki vuokranantajat kuitenkin tarpeeksi selvillä asioista, jotta vuokraus sujuisi ongelmitta sääntöjen ja ohjeistusten mukaan, unohtamatta lakeja.

Työtä varten on luettu kirjallisuutta aiheesta ja tietenkin lainsäädäntö on huomioitu ja merkitty selkeästi. Työ pyrkiikin erottamaan tarkasti, mitkä kohdat ovat lainopillista tekstiä ja mikä hyvän vuokratavan mukaista. Asunnon vuokrauksesta säädetään suurimmilta osin laissa asuinhuoneistojen vuokrauksesta (AHVL 481/1995). Työssä on tukeuduttu paljon kyseiseen lakiin. Kuitenkin myös muiden lakien tarkastelu tulee tarpeelliseksi.

1.2 Aikaisemman selvitykset

Aiheesta on kirjoitettu monia opastuksia, joita löytyy mm. Suomen vuokranantajat ry:n internet-sivuilta, tai muiden vuokrauksen asiantuntijoiden sivustoilta. Aiheesta on kirjoitettu myös paljon kirjoja. Vielä ei kuitenkaan vastaan ole tullut opasta, jossa tieto on helposti ja nopeasti saatavilla ja josta selviää, mikä on laissa säädettyä ja mikä esimerkiksi kuuluu hyvään vuokratapaan. Kirjoista löytyy yksityiskohtaista tietoa, mutta kokonaisen kirjan lukeminen ei usein ole se miellekkäin vaihtoehto jos vastauksen tarvitsee nopeasti.

Opinnäytetöitä aiheen piiristä löytyy useampia, mutta niiden painoalue on enemmän sijoituspuolella, kuten Aki-Markus Vainion opinnäytteessä (2011) Asuntosijoittaminen Tampereella, jonka pääpainona ovat sijoituslaskelmat alueittain. Toisin kun Aki-Markuksen, minun työni syventyy vuokrauksen lainopilliseen puoleen, kuten osapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin, jonka lisäksi sijoittaminen on mukana, mutta pienemmässä määrin.

Koska tarkoituksena on luoda laajasti kattava paketti, oikeuksiin ja velvollisuuksiin on perehdytty perusteella, eikä laajasti yhdestä alueesta kuten Eerika Salon opinnäytteessä (2013) Vuokrasopimuksen purkamisesta ja hädöstä vuokranantajan näkökulmasta. Kyseisessä työssä on käsitelty lyhyesti asunnon vuokrauksen perusteet ja vuokrasopimuksen sisältö, mutta pääpaino on selvästi sopimuksen purkamiseen liittyvillä seikoilla.

1.3 Aihealue ja rajaus

Tämä opinnäytetyön tavoitteena on toimia ohjepaketina asunnon vuokrauksessa. Opinnäytetyöstä on jätetty pois erityiset vuokraussuhteet, kuten jälleenvuokraus, alivuokraus ja työsuhdeasunnon vuokraus. Työstä on rajattu pois myös muut tilan vuokrat, jotta se pääsee paremmin syventymään asunnonvuokraamiseen yksinkertaisimmassa muodossa mahdollisimman kattavasti.

Työssä ei tarkasti tarkastella esimerkiksi opiskelijoiden asunnonvälitystoimistojen tai kunnallisen puolen asunnonvälitystoimintaa. Työn pääajatus on ohjeistaa yksityistä vuokranantajaa ja selventää vuokralaisille heidän oikeuksiaan, yleisesti ajateltuna vahvempaa osapuolta, eli vuokranantajaa kohtaan. Jokaisen vuokralaisen olisi hyvä olla perillä perusoikeuksistaan, koska kyseessä on kuitenkin erittäin oleellinen ja tärkeä asia elämisen kannalta, eli koti.

Opinnäytetyöhön on siis otettu myös kappale asunnon vuokraamistapahtumasta, eli asunnon ostamisesta ja vuokralle laittamisesta. Lisäksi asuntosijoittajia ajatellen opinnäytetyö tarjoaa ohjeita kuinka asuntosijoittajan kannattaa laskea mahdollinen vuokratuotto. Vuokratuoton laskeminen auttaa saamaan selville minkälainen tuotto-odotus on mahdollinen asunnon ominaisuuksista johtuen. Tällaisia ominaisuuksia ovat muun muassa asunnon ikä, koko ja sijainti.

1.4 Rakenne

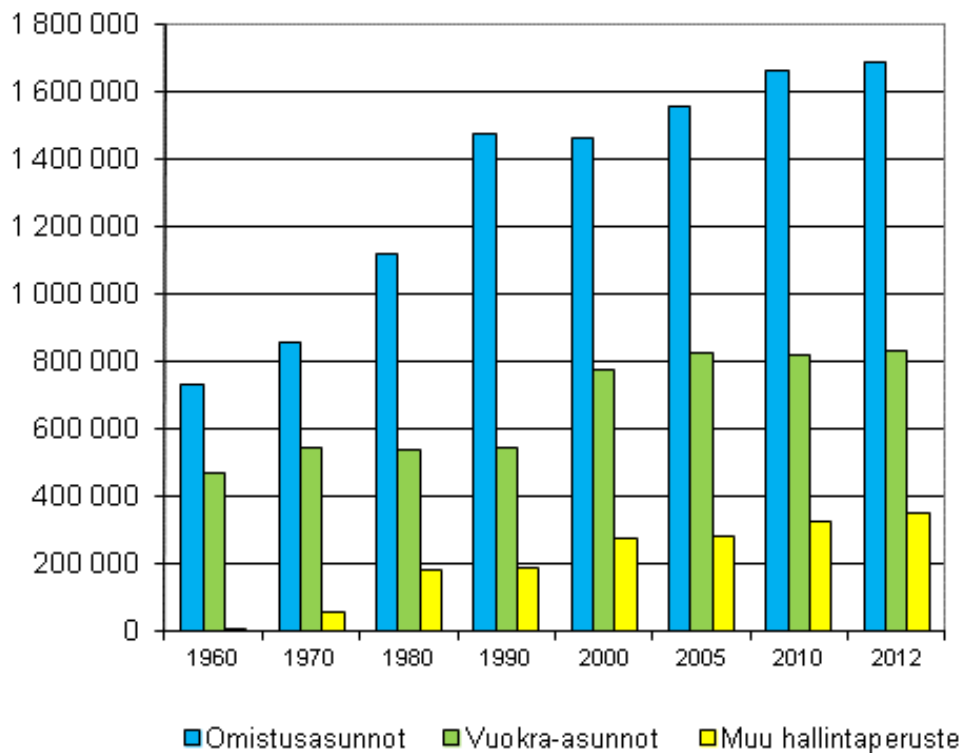
Työn toisessa luvussa käsitellään vuokra-asumista yleisesti, sekä perehdytään vuokrasopimuksen tekoon ja sen sisältöön. Perusasioiden jälkeen siirrytään kolmannen luvun avulla vuokrauksen osapuolten velvollisuuksiin ja samalla tietenkin myös oikeuksiin. Lisäksi kolmas luku erottaa hyvää vuokratapaa laista ja esittelee vuokrariitoja käsittelevän lautakunnan.

Neljännän luvun tarkoituksena on antaa ohjeistusta siihen, kuinka asuntojen vuokraaminen onnistuu uudeltakin tekijältä asentosijoitusmaailmassa ja mitä vaihtoehtoja siinä on mahdollista käyttää. Kappale ohjeistaa joko toimimaan itsenäisesti, mutta esittelee myös mistä ammattilaisen apua saa sitä tarvittaessa. Työn liitteenä ovat esiteltyinä tavallisesti tarvittavat lomakkeet vuokrasopimusta koskien.

2 VUOKRA-ASUMINEN

2.1 Vuokra-asuminen Suomessa

Vuoden 2011 lopulla Suomen väestöstä jopa 24 % asui vuokralla, eli toisin sanoen lähes neljännes (Tilastokeskus 2012). Suurissa kaupungeissa varsinkin vuokra-asuminen on yleinen asumismuoto (Juntto ym. 2010, 7). Vuokralla asuessaan henkilö ei omista asuntoaan, mutta hänellä on siihen käyttöoikeus. Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omanaan, joko yksin tai perheensä kanssa. Huoneenvuokrasopimuksen yhteyteen voidaan sisällyttää myös maa-alue käytettäväksi (AHVL 1.2 §).



KUVIO 1 Asunnot hallintaperusteen mukaan 1960–2012 (www.stat.fi)

Suomessa ei ole vuokrasäännöstelyä, joka tarkoittaa sitä että vuokrien suuruutta ei ole missään ennalta määrätty. Vuokra-asunnon omistajalla on oikeus päättää vuokran määrä itse, joka aiheuttaa sen, että vuokrien hinnat muodostuvat kysynnän ja tarjonnan mukaan. Vuokralaisen asemaan on kuitenkin pyritty vahvistamaan lainsäädännöllä, jotta vuokranantajat eivät voi tehdä kovin suuria muutoksia jo sovittuun vuokraan ilman kohtuullista aikaa. (Vuokraturva 2013.)

2.1.1 Miksi vuokralla asutaan

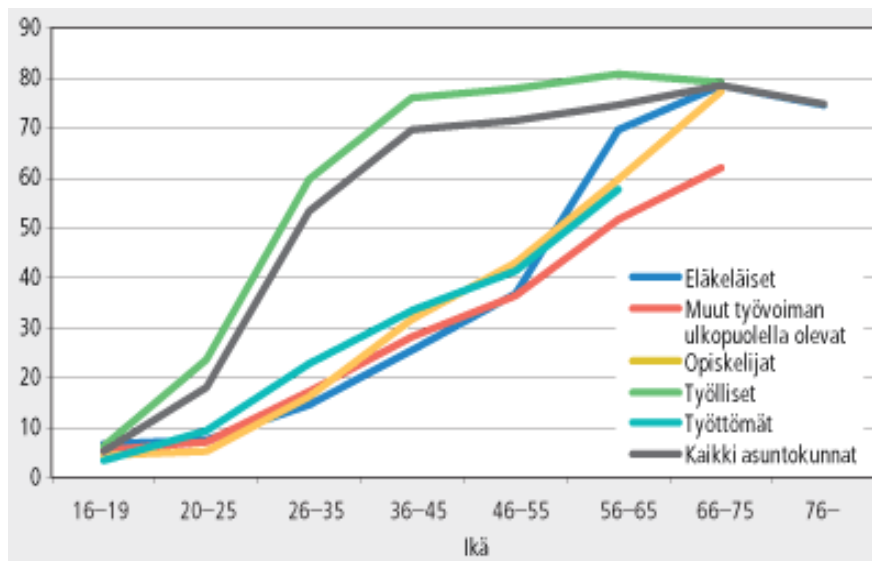
Monet asiat vaikuttavat asunnon valintaan. Suurin peruste on asunnon hakijan oma elämäntilanne. Vuokralla asuttaessa uuteen paikkaan muuttaminen on nopeaa, kun ei tarvitse huolehtia asunnon myymisestä. Rahatilanne on myös ratkaiseva, koska vuokralle muuttamiseen ei tarvitse suurta alkupääomaa. Myös erilaiset tuet vaikuttavat siihen kuinka kannattaa asua. Opintotuen asumislisää esimerkiksi saa ainoastaan vaan vuokra-asunnon maksuun.

Väliaikaisena asumismuotona vuokra-asuminen tulee monen kohdalle tarpeelliseksi elämäntilanteen muutoksessa, kuten parisuhteen päätyttyä tai oman asunnon myynnin yhteydessä, jos uutta asuntoa ei ole vielä löytynyt tai kaupat on tehty, mutta sovittu muuttopäivä on vasta myöhemmin. Uusi asunto voi myös valmistua vasta jonkun ajan kuluttua edellisen myynnistä. Yleinen vuokra-asunnon tarve syntyy opiskeluiden aloittamisesta toisella paikkakunnalla. Monet nuoret asuvat opiskelunsa ajan vuokra-asunnossa, siinäkin tilanteessa, että virallisesti asuvat vielä vanhempiensa tai muun perheen luona.

Syy vuokra-asumisen valintaan:	%
Sopii elämäntilanteeseen	64
Ei varaa omistusasuntoon	37
Ei varaa ostaa mieleistä asuntoa haluamaltaan alueelta	29
Ei halua ottaa asuntolainaa	18
Vaivattomampi/huolettomampi (vähemmän huolta ylläpidosta)	18
Sopii elämäntapaan	16
Joustavampi asumismuoto	14
Asuntomarkkinatilanteen ja hintakehityksen epävarmuus	11
Määräaikainen tai epävarma työsuhde	11
Käyttää rahansa mieluummin muuhun kuin asumiseen	9
Arvostaa vuokra-asumista	8
Muu syy	8
Vastaajia	635

KUVIO 2 Vuokralaisten syyt vuokra-asumisen valintaan, 1-3 tärkeintä syytä (Juntto ym., 2010, 52)

Alla olevasta kuviosta näkyy, että työlliset ihmiset omistavat asuntonsa suuremmalla todennäköisyydellä kuin muut ryhmät. Esimerkiksi opiskelijoiden ja työttömien ryhmässä asunnon omistajia on melko vähän. Opiskelijoiden ja työttömien asumismuodot ovat lähes toisiaan vastaavat. Iän myötä asunnon omistaminen tulee jokaiselle ryhmälle todennäköisemmin aiheelliseksi. Eläkeläisten piikki 56-65 vuotiaina selittyy mitä luultavimmin sillä, että vanhemmat eläkeläiset ovat tehneet pidemmän työuran ja saavat näin ollen suurempaa eläkettä kuin nuorempina poikkeuksellisemmista syistä eläkkeelle jääneet.

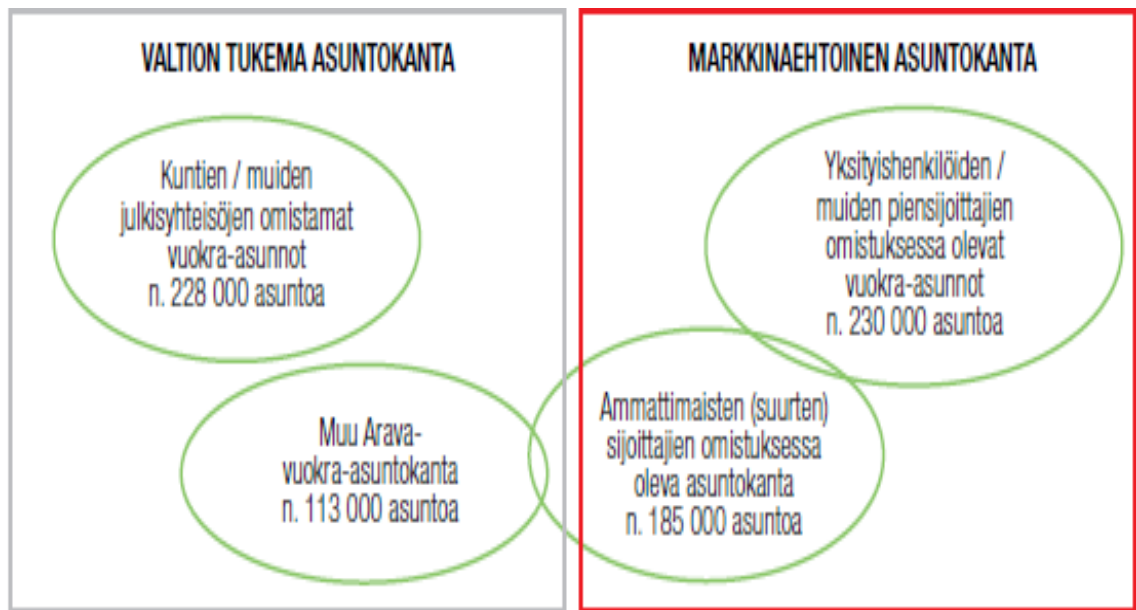


KUVIO 3 Omistusasunnossa asuvien asuntokuntien osuus ikäluokasta, viitehenkilön pääasiallisen toiminnan mukaan vuonna 2011. Prosenttia. (www.stat.fi)

2.1.2 Vuokranantajatahoja

Suomessa on tarjolla vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja valtion tukemia vuokra-asuntoja (Kanerva 1997, 8). Vapaarahoitteiset asunnot ovat yksityisten henkilöiden omia asuntoja, joita he antavat vuokrattavaksi. Syynä tähän voi olla, että sillä hetkellä myyminen ei kannata huonon tilanteen vuoksi. Huono tilanne voi puolestaan johtua siitä, että hinnat ovat matalalla tai ostajia ei juuri ole liikkeellä. Yleinen syy on myös lisäänsion saaminen, jolloin asunto ostetaan vain vuokraus tarkoitukseen, jota kutsutaan myös nimellä asuntosijoittaminen.

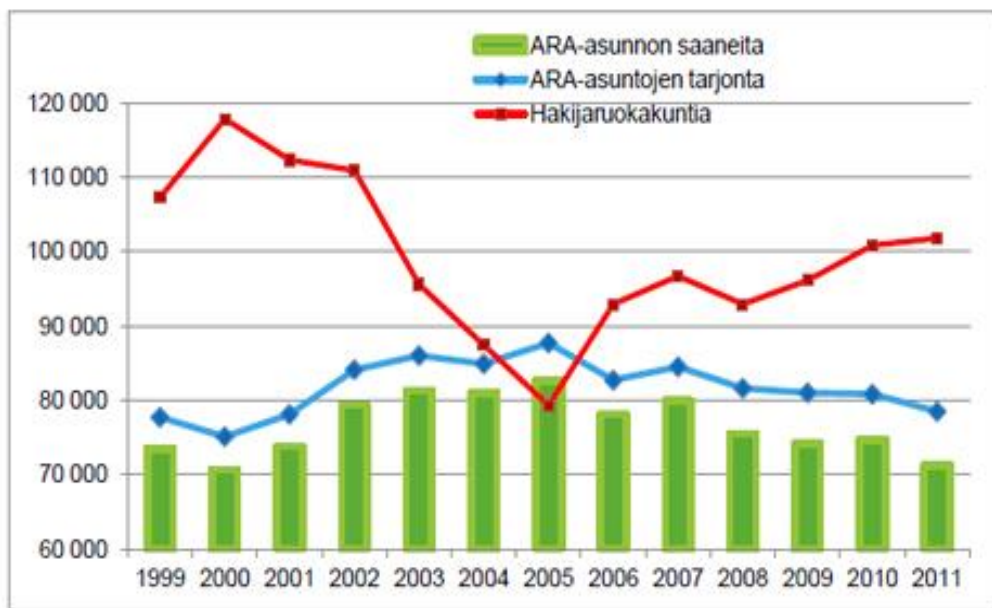
Valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavat ja vuokraavat kunnat, kuntien omistamat vuokrataloyhtiöt, yleishyödylliset vuokranantajat sekä opiskelija-asuntosäätiöt (Kanerva 1997, 8). Yleishyödyllisiä vuokranantajia ovat yhtiöt, joiden tarkoituksena on tuottaa kohtuuhintaista asumista. Näistä yhtiöistä suurimpia ja yleisesti varmasti myös tunnetuimpia ovat VVO, Sato ja Avara. (Vantaan Kaupunki 2011.) Luokittelun yleishyödylliset yhtiöt saavat valtion korkotukilainoja eli Arava-lainoja, jotta niillä olisi mahdollisuus tuottaa edullisempaa asumista (Uusisuomi 2012).



KUVIO 4 Vuokranantajatahot (Kiinteistötieto 2011)

Kritiikkiä on herättänyt yleishyödyllisten vuokranantajien saama avustus, joka vääristää kilpailua. Tästä aiheesta Helsingin asuntotoimikunnan jäsen Antti Koskela on blogissaan (Uusisuomi 2012) tuonut esille, että Sato ei kuitenkaan nykypäivänä välttämättä kuuluisi tähän yleishyödylliseen joukkoon, vaan sen tarkoitus olisi tuottaa voittoa omistajilleen. Blogissa oli maininta Helsingin uutisista 22.11.2012, jossa oli uutisoitu että Sato aikoo nostaa erään kerrostalon vuokria jopa 50 % lähivuosina.

Tähän oli puolestaan Saton sijoitusasuntoyksikön johtaja Juha-Pekka Järvenpää kommentoinut Saton olevankin ”osaksi yleishyödyllinen toimija”. Tämä herättääkin kysymyksen onko reilua esimerkiksi yksityisille vuokranantajille, että nämä yleishyödylliset yhtiöt saavat avustusta kilpailuun, jos eivät kuitenkaan noudata heille asetettuja odotuksia. Valtion tukemille vuokra-asunnoille on nykyään enemmän kysyntää kuten kuviossa 5 voi nähdä. Olisi siis toivottavaa, että jatkossakin tällainen mahdollisuus olisi olemassa. Väärinkäyttöä olisi tärkeää ehkäistä, jotta etuus suotaisiin myös tulevaisuudessa.



KUVIO 5 Yleishyödyllisten vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta (Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus 2012)

2.2 Vuokrasopimus

Vuokrasopimus kannattaa tehdä aina kirjallisena, kuten mikä tahansa sopimus, joka kattaa tärkeitä ja vaikutuksellisia asioita asianosaisten välillä. Näin sovitut asiat on helppo tarkistaa myös jälkeenpäin, jos erimielisyyksiä ja kysymyksiä syntyy. Kirjallinen vuokrasopimus kuuluu myös hyvän vuokratavan ohjeistukseen (Rakli 2008, 2) Ehtojen, kuten määräaikaisuuden lisääminen asuinhuoneiston vuokrasopimukseen ei onnistu suullisessa sopimuksessa. Suullinen asuinhuoneiston vuokrasopimus katsotaan automaattisesti olevan toistaiseksi voimassaoleva. (AHVL 5.1 §)

Vuokrasopimus voidaan tehdä joko määräaikaisena tai toistaiseksi voimassaolevana. Toistaiseksi voimassaoleva sopimus on jatkuva sopimus, joka päättyy vuokranantajan tai vuokralaisen irtisanoessa sen. Määräaikainen sopimus tarkoittaa puolestaan sitä, että sopimuksen päättymispäivä on sovittu jo sopimusta tehtäessä. Tällöin sen katkaiseminen kummaltakin osapuolelta vaatii erittäin painavan syyn. Malli vuokrasopimuksesta löytyy opinnäytetyön lopusta Liite 1.

2.2.1 Vuokrasopimukseen kirjattavat tiedot

Nykypäivänä erilaisia vuokrasopimus pohjia löytyy helposti kaikkien ulottuvilta. Esimerkiksi internetissä on paljon eri tahojen lisäämiä malleja. Mallit ovat hyviä olla olemassa, mutta on syytä muistaa olla lähdekriittinen. Se, että malli on tehty valmiiksi, ei välttämättä tarkoita sitä, että siitä löytyy kaikki tarpeellinen. Luotettavana voi pitää esimerkiksi vuokranantajat.fi sivustolta löytyvää mallia, jonka luomisessa on ollut mukana useampi luotettavana pidetty toimija, kuten Suomen kiinteistöliitto ry, RAKLI ry ja SVA ry. Tahojen oikeellisuus on hyvä tarkistaa, jos ne eivät ole ennestään tuttuja.

Jos vuokranantaja haluaa kuitenkin laatia sopimuksen itse, on vuokrasopimukseen hyvä merkitä vähintään seuraavat asiat (Orava & Turunen 2013, 168 & 290-291):

- sopimuksen osapuolet (vuokranantaja, vuokralainen)
- osapuolten henkilötiedot (henkilötunnus, osoite, puhelin, sähköposti)
- kohteen tiedot (sijainti, huoneiden lukumäärä, pinta-ala, muut käytössä olevat tilat, huoneiston kunto)
- vuokra-aika (sopimuksen alku ja mahdollinen päättymispäivä)
- vuokra (suuruus, eräpäivä, maksutili, viivästyskorke)
- muut maksut eriteltynä (esim. vesi)
- vakuus (eräpäivä, suuruus)
- vuokrankorotusehdot
- asuntokohtaiset ehdot (esim. lemmikit, kotivakuutus edelleenvuokraus, tupakointi jne.)
- muutostöiden mahdollisuus
- päiväys ja allekirjoitukset

Jos asia tuntuu siltä, että sen voisi kirjata sopimukseen, näin kannattaa tehdä. Sopimuksessa ei yleensä voi olla liikaa tietoa, mutta sopimuksen puutteet aiheuttavat nopeasti kysymyksiä tai jopa ongelmia. Oravan ja Turusen (2013, 169) mukaan epäselvää sopimusta tulkitaan yleensä laatijan vahingoksi, eli yleisimmin vuokranantajan. Asiaan ei vaikuta vaikka hän olisikin ottanut sopimuksen jonkun muun laatimana. Epäselvyydelle ei näin ollen kannata jättää tilaa.

2.2.2 Vakuus

Ennen vuokraamista vuokralaiselta vaaditaan yleensä poikkeuksetta edellisessä aluvussa mainittu vakuus. Vakuus turvaa vuokranantajalle vuokran saamisen, mutta lisäksi muiden vuokrasuhteeseen liittyvien riskien kattamisen. Vakuus vaaditaan maksettavaksi yleensä ennen avainten ja asunnon hallinnan luovuttamista. (Rakli 2008, 4.) Vakuuden asettamista ei ole määrätty laissa. AHVL 8 §:ssä on kuitenkin säädetty, että vakuuden asettaminen vahingon varalle on sovittavissa osapuolten välillä.

Vakuuden suuruus on oltava kohtuullinen, eikä sitä voida pitää kohtuullisena, jos se ylittää kolmen kuukauden vuokran suuruuden (AHVL 8 §). Muuten vuokranantajalla on mahdollisuus määrittää vakuuden suuruus oman mielensä mukaan. Vuokralaisen on maksettava vakuus sovituksessa ajassa, sovituille vuokranvakuustilille. Jos näin ei tapahdu, on vuokranantajalla oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen. Jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaantia, ei purkamisoikeutta ole. (AHVL 8 §.)

Selvyyden vuoksi on sopimukseen hyvä kirjoittaa, että vakuus on tarkoitettu kattamaan kaikki sopimuksesta johtuvat velvoitteet, jos niiden suhteen tulee ongelmaa. On vuokranantajan vastuulla, että vakuus säilyy vuokrasuhteen ajan huolellisesti ja erossa vakuudenhaltijan muusta omaisuudesta. Rahavakuudelle kertyvästä mahdollisesta korosta tulee sopia vuokrasuhteen alussa. Vakuudesta voidaan pidättää vaan ne kohtuulliset kulut, jotka ovat vuokranantajalle tosiasiallisesti aiheutuneet, joko vuokran maksamatta jättämisestä tai asunnon asiankuulumattomasta kulumisesta tai rikkoutumisesta. (Rakli 2008, 4.) Asunnon vahingoista ja kulumisesta kerrotaan tarkemmin kappaleessa 3, Osapuolten velvollisuudet, 3.3.1 avoimuus ja vuorovaikutus.

Vuokralainen ei voi vakuuteen vedoten jättää maksamatta viimeisiä vuokria, ellei niin ole erikseen sovittu. Mikäli vakuuden käyttämiseen ei ole perusteita, on vuokranantajan maksettava vakuus takaisin täysimääräisenä. Maksun ajankohta on viivytyksettä sen jälkeen, kun huoneisto ja siihen liittyvät tilat on tyhjennetty ja siivottu, avaimet on luovutettu ja kuntotarkastus on tehty. Jos vakuuden pidättämiseen löytyy perusteita, on vakuudesta laskettava tarvittava osa ja loput palautettava vuokralaiselle kuten yllä mainittu. Vakuuden pidättämisestä ja sen perusteista on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti syyt eriteltynä. (Rakli 2008, 5.)

Yllämainittuun loppusiivoukseen kuuluu, että huoneisto ja muut vuokrasopimukseen liittyvät tilat tulee olla tyhjinä ja hyvässä kunnossa. Lattiat, kaapit ja muut mahdolliset pinnat tulee olla pyyhittyinä. Vuokralaisen tulee myös viedä omat roskansa pois asunnosta. Loppusiivoukseen ei normaalisti kuulu kattojen ja ikkunoiden pesu. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat kuitenkin sopia loppusiivouksen kattavuudesta keskenään. Tässäkin varmin tapa on jo vuokrasuhteen alussa sopia loppusiivouksen tasosta ja tehdä siitä kirjallinen sopimus. (Rakli 2008, 5.)

2.2.3 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Toistaiseksi voimassaoleva sopimus on voimassa kunnes toinen sopimuksen osapuolista sen irtisanoo. Irtisanoja voi olla niin vuokralainen kun vuokranantaja. Toistaiseksi voimassaoleva sopimus kannattaa tehdä silloin, jos kummallakaan osapuolella ei ole mitään syytä määrittää loppumispäivää. Tämä on huomattavasti yleisempi kuin määräaikainen sopimus (Kanerva 1997, 19). Kun tällainen vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan puitteissa.

Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi, joka lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanominen on suoritettu. Irtisanomisajasta voi sopia toisinkin, jos se sopii molemmille osapuolille. Vuokralaisen irtisanomisaikaa ei voi kuitenkaan sopia pidemmäksi (AHVL 52 §). Tämä tarkoittaa sitä, että vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen 22.11.2013, irtisanominen lasketaan alkavaksi kuun viimeisestä päivästä eli 30.11.2013. Sopimus näin ollen päättyy 30.12.2013.

Vuokranantajan irtisanomisaika on riippuvainen siitä, kuinka pitkään sopimus on ollut yhtäjaksoisesti voimassa. Jos sopimus on ollut voimassa vähintään vuoden, on irtisanomisaika kuusi kuukautta, muutoin aika on kolme kuukautta (AHVL 51.2 §), ellei toisin sovita. Vuokranantajan irtisanomisaikaa ei voida sopia lyhemmäksi (AHVL 52.4 §).

Vuokrasopimuksen irtisanominen on aina tehtävä kirjallisesti. Ilmoituksessa on mainittava vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Myös vuokralaisen irtisanoessa, kirjallinen ilmoitus irtisanomisen syystä on toimitettava vuokranantajalle, ellei vuokran perijä ole rahoituslaitos. (AHVL 54 §). Molemmissa tapauksissa kirjallisen ilmoituksen on oltava todistettavasti toimitettu, esimerkiksi kuittausta vastaan. Pelkkä lähettäminen ilman vastaanottamista ei riitä. (Kanerva 1997, 41-42.) Mallilomake löytyy liitteestä 2.

Vuokralainen ei tarvitse toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen irtisanomiseen mitään erityistä syytä. Vuokranantajan tulee irtisanomisessaan noudattaa hyvää vuokratapaa, mutta muuten laissa ei ole erityisiä perusteita lueteltu. Tällainen hyvän vuokratavan mukainen syy irtisanomisella voisi olla esimerkiksi huoneiston tarvitseminen omaan käyttöön. (Kanerva 1997, 42.) AHVL 56 §:ssä on kuitenkin säädös vuokralaisen irtisanomissuojasta, jonka ansiosta vuokralaisella on mahdollisuus niin halutessaan julistaa vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi.

Tämä seikka jouduttiin ottamaan huomioon myös KKO:n ennakkotapauksessa 1996:65, jossa vuokranantaja olisi halunnut asunnon omaan käyttöönsä. Kyseessä oli maanviljelijä, joka sukupolvenvaihdoksen vuoksi olisi myynyt maatilan pojalleen ja muuttanut itse vuokrattuna olevaan kaupunkihuoneistoonsa. Vuokralainen vastusti irtisanomista ja korkein oikeus katsoi, että aiottu sukupolvenvaihdos ei ollut riittävä peruste tarpeelle ottaa asunto omaan käyttöön. Irtisanominen ei siis tullut kysymykseen ja vuokrasopimus jatkui samoilla ehdoilla, kuin oli ollutkin.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sovittuna päivänä. Tästä voidaan poiketa vain erityisistä laissa mainituista syistä. Tällaisia syitä ovat esimerkiksi vuokralaisen kannalta yllättävät terveydelliset syyt, jotka muuttavat asunnon tarpeen olennaisesti, tai jos henkilön työ, opiskelu tai puolison työ vaativat muuttoa toiselle paikkakunnalle.

Vuokranantajalla irtisanominen on mahdollista, jos hän yllättäen tarvitsee asuntoa omaan tai perheensä käyttöön syystä, jota hän ei ole voinut ennakoita. Myös muut yhtä olennaisesta syyt kelpaavat. Lisäksi näihin rinnastettavat vastaavat syyt, joiden valossa määräaikaaisuuden loppuun pysyminen olisi kohtuutonta, tuovat irtisanomiseen oikeuden. (AHVL 55 §)

2.2.4 Vuokrasopimuksen purkaminen

Sopimuksen muodosta riippumatta, sen päättäminen purkamalla on aina mahdollista riittävän painavista syistä molemmilla osapuolilla. Tällaisia syitä ovat esimerkiksi sopimusrikkomukset, vuokralaisen vuokranmaksuongelmat, tai ei toimita vakuutta ajoissa, elää häiritsevää elämää, laiminlyö huoneiston kunnossapitoa tai rikkoo sitä. Myös huoneiston käyttö muuhun kun sovittuun tarkoitukseen on purkamisperuste. (AHVL 61 §). Vuokranantajalle ei ole mahdollista edes sopimalla lisätä purkuperusteita (AHVL 65.1 §).

Vaikka purkuperusteet ovat kirjattu lakiin ja näin ollen ovat pakottavia, on lakiin kirjoitettu myös kohta, jonka ansiosta purkaminen ei välttämättä ole mahdollista yllämainituista syistä. Tämä otetaan huomioon tilanteissa, joissa voidaan katsoa, että vaikka purkuperuste on olemassa, sillä ei kuitenkaan välttämättä ole suurta merkitystä vuokranantajalle (AHVL 61,3 §). Tätä seikkaa myös KKO on pohtinut päätöksessään 2003:71 vuokrasopimuksen purkamisoikeudesta vuokran maksun laiminlyönnissä.

Yllämainitussa tapauksessa (KKO 2003:71), vuokralainen laiminlöi vuokranmaksuaan. Hän oli esittänyt syyksi maksukyvyttömyyden, joka johtui hänen työttömäksi joutumisestaan ja vaimonsa yhtäkkisestä sairastumisesta. Vuokralaisen puolesta puhui kodin tarve ja näin ollen vuokrasuhteen jatkumisen tärkeys. Korkein oikeus huomioi päätöksessään sen, että vuokranantaja oli kunnallinen vuokrataloyhtiö, jolla katsottiin olevan enemmän taloudellista kantokykyä, kuin esimerkiksi yksityisellä asuntosijoittajalla. Lopulta korkein oikeus tuli kuitenkin siihen tulokseen, että purkamisperuste oli hyväksyttävä, koska maksukyvyttömyys jatkui kohtuuttoman kauan, eikä edes kunnallisen vuokrataloyhtiön voitu odottaa kohtelevan yhtä vuokralaista näin erilalla kun muita.

Vuokralainen saa purkaa sopimuksen, jos huoneiston käyttämisestä aiheutuu ilmeistä haittaa terveydelle tai huoneiston luovutus viivästyy olennaisesti. Myös vuokranantajan laiminlyödessä olennaisten puutteiden korjaamisen tai aloittaessaan mittavat korjaustyöt syntyy purkamisperuste. (Kanerva 1997, 45). On mahdollista sopia ehto, jolla vuokralaiselle lisätään purkamisperusteita lain ulkopuolelta (AHVL 65.2 § 481/1995)

3 OSAPUOLTEN VELVOLLISUUDET

3.1 Vuokranantaja

Jotta vuokrasuhde toimii, on vuokranantajan hyvä kohdella vuokralaista kun asiakasta. Tämä sisältää myös sen, että vuokralaisen yhteydenottoihin reagoidaan heti, kun mahdollista, oli kyse sitten asunnon puutteista tai vain ilmoituksesta vuokran myöhästymisestä. (Orava & Turunen 2013, 189-190). Vuokranantajan päävelvoite kuitenkin Kanervan (1997, 37) mukaan, on luovuttaa vuokralaiselle huoneisto käyttöön sopimuksen mukaan, sovittuun aikaan, sovitussa kunnossa.

On hyvä muistaa, että vuokranantajat ovat enimmäkseen tavallisia työtä tekeviä palkansaajia. Vuokranantajana toimiminen tapahtuu näin ollen usein sivutoimimisena, eikä siihen perehdytä tarpeeksi. Joissain tilanteissa vuokranantaja voi olla jopa kuolinpesä (Juntto ym. 2010, 9). Kuolinpesänä asunto siirtyy perintönä henkilölle tai henkilöille, jotka eivät syystä tai toisesta halua, tai saa myytyä asuntoa, jolloin vuokranantajaksi ryhtyminen on tullut kysymykseen jossain määrin pakon sanelemana.

Yllä mainituista syistä vuokranantajat voivat olla keskenään hyvin erilaisia ja heidän tietonsa ja taitonsa vaihtelevat paljon. Jos vuokralainen saa huomata, ettei vuokranantaja ole tarpeeksi perillä asioista kannattaa hänen selvittää asia itse. Jos vuokranantajan oma tietämys ei riitä, kannattaa apua kysyä asiantuntijoilta. Voi olla, että vuokranantaja tekee ikäviä ja epäreiluja päätöksiä jopa tietämättään.

3.1.1 Asunnon kunto

Vuokra-asunnon on heti vuokrasuhteen alkaessa oltava kohtuullisen hyvässä kunnossa olosuhteet huomioon ottaen. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi vanhassa talossa olevan vuokra-asunnon ei tietenkään oleteta olevan yhtä hyvässä kunnossa, kuin juuri rakennetun, ellei toisin ole ennalta jo sovittu. Sopia voi esimerkiksi siitä, että vuokralainen huolehtii käytössä olevista tiloista tai laittaa ne kuntoon. (AHVL 20.1 §.)

On vuokranantajan vastuulla, että asunnon kunto pysyy sellaisena, että vuokralaisen on hyvä siellä asua. Kunnan tulee pysyä vähintään yhtä hyvänä, kun vuokrasuhteen alussa. Poikkeuksena ovat tilanteet, joissa vuokralainen on omilla teoillaan tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella aiheuttanut vahinkoa, joka heikentää asunnon kuntoa, tällöin vastuu on vuokralaisella itsellään. Varsinkin yksityisen vuokranantajan vuokratessa asuntoa, vuokra-asuntoa koskevat velvollisuudet ovat hyvin pitkälle osapuolten sovittavissa. (AHVL 20 §.)

AHVL 20 §:n mukaan, vuokranantajan on viivytyksettä ja sovituksessa ajassa reagoitava vuokralaisen ilmoittaessa oleellisesta ongelmasta. Tällaiseksi luetaan esimerkiksi kylpyhuoneen kosteusvaurio. Jos ongelmaa ei korjata kuten on sovittu, syntyy vuokralaiselle sopimuksen purkamisoikeus, tai oikeus vaatia virheen korjausta. Vuokralainen on oikeutettu vuokran alennukseen puutteellisuuden korjaamiseen asti. (Hienonen ym. 2010, 44.)

Vuokrasopimukseen kirjoitettu lause: luovutetaan siinä kunnossa kun se on vuokrasuhteen alkaessa ollut, ei siirrä vastuuta vuokralaiselle automaattisesti. Jos vika on sellainen, että vuokralainen ei tiennyt siitä sopimusta tehtäessä, on vastuu vuokranantajalla. Vuokranantajan vastuun edellyttää kuitenkin sen, että vuokralaisen ei voitu olettaa löytävän vikaa tavallisessa tarkastuksessa, jonka hän on tehnyt mahdollisimman tarkasti ja huolellisesti. Se kuinka paljon vuokralaiselta odotetaan tietämystä, johtuu hänen aikaisemmista toimistaan. (AHVL 20.3.) Tietämyksen tasoon vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi koulutus tai työkokemus. Olennaiseksi piiloviaksi voisi ajatella esimerkiksi kosteusvauriot seinien sisäpuolella. Kosteusvaurio saattaa aiheuttaa homehtumista, joka on jopa terveydelle haitallista.

Jos vuokratessa huoneistossa on ryhdyttävä johonkin korjaustöihin, on vuokranantajan huolehdittava siitä, ettei korjaustöistä aiheudu vuokralaiselle enempää haittaa, kuin on pakko. Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle kohtuullista hyvitystä, jos tämä joutuu asumaan remontin keskellä, tai jos asunto ei ole koko ajan remontista johtuen asuttavassa kunnossa. Tämä ei tietenkään päde, jos korjaustoimenpiteet johtuvat vuokralaisen omasta käytöksestä. (AHVL 23 §).

3.2 Vuokralainen

Kuten vuokranantajan, oletetaan myös vuokralaisen noudattavan hyvää vuokratapaa. Sen lisäksi, että vuokra tulee maksettua sovitusti ja asuntoa kohdellaan kunnioituksella, oletetaan vuokralaisen toimivan myös kunnioituksella ympäristöään ja naapurustoa kohtaan (Hienonen ym. 2010, 109). Hienosen ym. (2010, 114) mukaan vuokralaisen kannattaa ottaa kotivakuutus aina, vaati vuokranantaja sitä tai ei. Kotivaakuutus suojaa vuokranantajan omaisuutta, mutta myös vuokralaista. Vuokralaisen tehdessä asunnossa vahinkoa, kotivakuutus korvaa ainakin osan, jolloin vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan kun mahdollisen omavastuusuuden.

Vuokralaisen tulee pitää saamansa asunnon avaimet huolellisesti tallessa, joka on tietenkin järkevää niin vuokralaisen oman omaisuuden kuin myös vuokranantajan omistaman asunnon turvallisuuden kannalta. Jotta tämä onnistuisi, vuokralaisen tulee miettiä tarkkaan kenelle asunnon avaimia luovuttaa ja kuinka niitä säilyttää. Avaimiin ei kannata myöskään liittää asunnon osoitetta tai muita tunnistetietoja. (Rakli 2008, 5.)

3.2.1 Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Jos vuokralainen havaitsee vian, tulee hänen heti ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin. Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi asiasta ilmoittaminen oikealle taholle. Ongelman voi hoitaa myös itse, jos se on sellainen, että voidaan kohtuudella odottaa vuokralaisen pystyvän siihen. (Hienonen ym. 2010, 114.) Vuokralaisen on usein turvallisempi turvautua ammattilaisen apuun myös pienemmissä ongelmissa, ettei hän vahingossa pahenna tilannetta omilla toimillaan ja joudu siitä korvausvastuuseen.

AHVL 24 §:n mukaan vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus myös tilanteissa, joissa huoneisto jää pitkäksi aikaa käyttämättömäksi. Tällaisissa tilanteissa vuokranantajalle on varattava mahdollisuus huoneistoon pääsyyn. Jos vuokralainen epäilee kuuluko hänen tiedottaa vuokranantajalle jostain asiasta, näin kannattaa tehdä, jolloin hyvä vuokrasuhde säilyy, eikä oleellisia asioita jää ilmoittamatta.

3.3 Hyvä vuokratapa

Koska laki jättää määräämättä monesta vuokrasuhteen kannalta tärkeästä asiasta on vuokrauksen kannalta olennaiset tahot: Suomen Kiinteistöliitto, SVA ry, Vuokralaisten Keskusliitto ja RAKLI ry, laatineet ohjeistuksen hyvästä vuokratavasta asuinhuoneistojen vuokrauksessa. Ohjeistus pyrkii tilanteeseen, jossa vuokrasopimuksen osapuolet, eli vuokralainen ja vuokranantaja, voivat luottaa ongelmattomaan vuokrasuhteeseen. Vuokranantaja saa taloudellisen edun ja vuokralainen varmuuden kodin pysyvyydestä. (Hienonen ym. 2010, 11-12.)

Juntton ym. (2010, 70) tekemän tutkimuksen mukaan vuokralaiset toivoisivat, että vuokra-asumisesta säädettäisiin laissa tarkemmin. Asuntojen vuokraukseen odotettaisiin yhtenäisempiä sääntöjä, koska nyt vuokralaiset kokivat joutuvansa monesti vuokranantajan ”armoille”, yksityisten vuokranantajien toimien vastoin yhdessä sovittua hyvää vuokratapaa. Vuokranantajille tehdyssä tutkimuksessa tulos oli melko samanlainen, mutta päinvastainen. Vuokranantajien mielestä heidän oikeusturvansa oli hieman heikoilla. (Juntton ym. 2010, 73.)

3.3.1 Avoimuus ja vuorovaikutus

Jotta vuokrasuhde toimii, molempien osapuolten tulee hoitaa edellä mainituissa luvuissa, vuokralainen ja vuokranantaja, kuuluvat velvoitteet. Yhteydenpito sopimusosapuolten välillä olisi hyvä olla sujuvaa vuokrasuhteessa. Tämä edellyttää sitä, että molempien osapuolten tulisi huolehtia siitä, että yhteystiedot pysyvät ajantasalla toisella osapuolella.

Avoimuus tarkoittaa lisäksi sitä, että vuokralaisen ollessa tietoinen maksukykyensä vaikuttavista ongelmista tai muista ongelmista, tiedottaa hän niistä heti vuokranantajalle. Avoimuuden periaatteeseen kuuluu myös vuokranantajan osalta kertoa ilman viivytystä tulevista remonteista, tiedossa olevasta oman käytön tarpeesta tai muista vuokralaisen asumiseen vaikuttavista tekijöistä. (Rakli 2008, 2.)

Kirjallisen vuokrasopimuksen lisäksi, hyvään vuokratapaan kuuluu selvittää ennen muuttoa asunnon kunto. Kuntoa tarkastaessa kannattaa pienetkin viat kirjata ylös. Kunnan tarkastus kannattaa tehdä niin asunnolle kuin muillekin tiloille, jotka ovat vuokralaisen käytössä. (Rakli 2008,2.) Jotta asunnon kunnosta saadaan oikea selvitys, voi tarkastuksesta ottaa kuvia, jotka molemmat osapuolet hyväksyvät. Tässä vaiheessa on hyvä myös selvittää tarkasti, mitkä mahdolliset kulumat ja viat ovat vuokralaisen ja mitkä vuokranantajan vastuulla.

Kuntotarkastusta tehtäessä on molempien osapuolien etu, että kuntotarkastus tehdään huolella ja todisteellisesti. Jotta mitään ei unohdu tarkistaa ja kirjata ylös, on hyvä ottaa valmis lomake, jota käyttää hyväksi tarkistusvaiheessa. Liitteenä vaihtoehto kuntotarkastuslomakkeesta (Liite 3). Kun kuntotarkastus tehdään yhdessä ja allekirjoitetaan lopuksi, on todennäköisempää, ettei riitaa synny. Lomakkeeseen kannattaa merkitä myös mitkä kohdat on kuvattu. Jos sovitaan, että vuokranantaja korjaa jonkun puutteen ennen muuttoa, kannattaa puutteen korjaamiselle kirjata aikataulu ylös lomakkeeseen ja kuitata puute korjatuksi, kun se on hoidettu. Kumpikin osapuoli saa molempien osapuolten allekirjoittaman version lomakkeesta.

AHVL 25 §:ssä on sanottu, että vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu siitä, että huoneistoa käytetään tavallisesti kotina. Tahallisesti, huolimattomuutta tai laiminlyönnistä johtuvat vahingot ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla (AHVL 25.2 §). Tällainen lausemuoto onkin omiaan aiheuttamaan riitoja asianpiteiltä.

Kyseinen ongelma havaittiin myös Kuluttajariitalautakunnan eli KRIL:n ratkaistavaksi tulleessa riidassa 30.4.2012 (4083/83/10), jossa vuokranantaja vaati maksua entiseltä vuokralaiseltaan 177,18 euroa maalaus- ja sähkölaskusta johtuen. Lasku perustui vuokralaisen seiniin jättämiin jälkiin ja sähkökatkaisimien rikkoutumisiin. Vuokralaisen mukaan kyseessä oli normaali kuluminen, kun taas vuokranantaja näki, ettei peitelevyn halkeaminen ja valokytkimen sisään painautuminen johtuisi asianmukaisesta käytöstä. Huoneiston seiniin oli lisäksi kiinnitetty isoja kaappeja pulttaamalla, jonka seurauksena oli isoja reikiä. KRIL totesi vuokranantajan olleen oikeassa, sähkökatkaisimien suhteen ja että seiniin kiinnitetyt taulut ja hyllyt oli kiinnitetty liian järein keinoin.

Joissain tilanteissa molemmat, niin vuokralainen kuin vuokranantaja ovat yhtä mieltä siitä, että asunnon kunto vuokrasuhteen päätyttyä ei ole moitteeton. Ongelmaksi voi kuitenkin koitua se, että vahinkojen rahallisesta arvosta ei päästä yhteisymmärrykseen. Erimielisyyksien minimointiin auttaa suurilta osin kappaleessa edellä mainittu vikojen ylös kirjaaminen niin, että molemmat sopimuksen osapuolet ovat paikalla, joka tulee todistettua alla olevassa esimerkissä.

Eräässä riidassa vuokranantaja oli pidättänyt 1 300 euron suuruisesta vuokravakuudesta 628,35 € huoneiston kunnon perusteella. Vuokralaisen näkemys korvauksen suuruudesta oli kuitenkin 290,50 €. Vuokrasopimuksen mukaisesta kuntoraportista oli molemmilla erilainen mielipide. Vuokranantajan mielestä raporttia ei tehty, koska tarkastuksessa ei löytynyt huomautettavaa. Vuokralaisen mukaan puutteita huomattiin, mutta hän ei ollut tietoinen, miksi niitä ei kirjattu ylös. KRIL katsoi, ettei kirjallisen näytön puuttuessa, voida kaikkia vaurioita laittaa yksin vuokralaisen piikkiin. Yksimielisellä päätöksellä vuokranantaja joutui maksamaan vuokralaiselle takaisin 538,30 €. (KRIL 785/83/11 18.04.2012.)

3.4 Kuluttajariitalautakunta

KRIL on riippumaton asiantuntijaelin, jonka jäsenet edustavat kuluttajia, mutta myös elinkeinonharjoittajia. Toiminnan johdossa on päätoiminen puheenjohtaja, oikeustieteen tohtori Pauli Ståhlberg. Muut lautakunnan jäsenet ovat sivutoimisia. Oikeusministeriö nimittää jäsenet viideksi vuodeksi kerrallaan. Asiat ratkaistaan jaostoissa, niistä merkittävimmät täysistuinnoissa.

On tärkeää huomioida, että lautakunnan päätökset ovat vain suosituksia, joten niitä ei voi panna täytäntöön pakkotoimin. Päätöksiä kuitenkin noudatetaan n. 80 prosentissa tapauksista. (Kuluttajariitalautakunta 2013.) Jos päätös ei tyydytä osapuolia, voidaan asia viedä tuomioistuimen käsiteltäväksi. Tuomioistuinkäsittely on kuitenkin kallis ja aikaa vievä vaihtoehto. KRIL on luotettava asiantuntijaelin, jonka ratkaisuun todennäköisesti tuomioistuimessa päädyttäisiin ainakin suurimmilta osin.

KRIL:n käsittely on maksuton ja sen kesto vaihtelee 6 kuukaudesta 14 kuukauteen, joh-
tuen asian laadusta. Yksityisen vuokranantajan ja vuokralaisen riidat, kuten edellisessä
kappaleessa, ratkotaankin yleensä tällä tasolla. Kuluttajariita.fi –sivustolla voi täyttää
lomakkeen, joka lähetetään lautakunnalle näytön kera. Näyttönä toimii esimerkiksi kuit-
ti. Kuitin puuttuessa, tarkka erittely perusteluineen riittää, kunhan se tehdään luotetta-
vasti. (Kuluttajariitalautakunta 2013.) Ennen valituslomakkeen täyttämistä kannattaa
silmäillä, jos samantyylinen ratkaisu olisi jo tehty, jolloin siihen voi tukeutua ja aikaa
säästyy.

4 ASUNNON VUOKRAAMINEN

4.1 Asunnon hallinta

Vuokralainen saa käyttää asuntoa itsensä lisäksi, myös perheensä kotina ilman erillistä lupaa vuokranantajalta. Tämä koskee niin vuokralaisen lähisukulaisia kuin puolison lähisukulaisia, ellei tästä koidu vuokranantajalle haittaa. (AHVL 17 §). On vuokranantajan vastuulla, että asunto on vapaana vuokralaiselle sovittuna päivänä. Jos näin ei ole, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus. (AHVL 16). On hyvän vuokratavan mukaista, että vuokranantajalle ilmoitetaan kaikista asunnossa asuvista henkilöistä (Hienonen, Kinnunen & Viita 2010, 29).

Vuokralaisen on mahdollista siirtää vuokrasopimus toisen käyttöön enintään kahdeksi vuodeksi, jos vuokranantajalla ei ole hyväksyttävää syytä kieltää sitä. Alkuperäinen vuokralainen on edelleen lähtökohtaisesti vastuussa asunnon velvollisuuksista, ellei muusta sovita vuokranantajan kanssa. Jotta vuokrasopimuksen siirtäminen toisen käyttöön on mahdollista, on vuokralaisella oltava hyväksyttävä syy siihen. Tällaiseksi hyväksyttäväksi syyksi luetaan esimerkiksi työ, opiskelu tai mahdollinen sairaus. (AHVL 18-19 §.)

4.2 Välitysliike vuokraajana

Välitysliikkeen on suoritettava välitys niin hyvin kun ammattimaiselta välittäjältä voisi odottaakin, eli huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen henkilö tai yritys, joka on lainmukaisesti rekisteröity kiinteistönvälitysliikkeeksi (välitysliikelaki 3 § 1075/2000) Oravan ja Turusen (2013, 151) mukaan vuokranvälittäjän käyttäminen on perusteltua tilanteissa, jossa asunnon omistajalla ei mielestään ole tarpeeksi osaamista tai uskallusta vuokrata asuntoa itse. Välittäjää käyttäen säästyy myös aikaa ja jos asunto sijaistee kaukana omasta asuinpaikasta, on välittäjän tietotaito kyseisestä alueesta hyödyksi. Paikalle myöskään tarvitse itse mennä, jolloin vaiva on luultavasti pienempi.

Vaikka välittäjästä on paljon hyötyä, on syytä kuitenkin laskea kuinka paljon välittäjän käyttöön menee rahaa. Välittäjien palkkiot vaihtelevat, mutta tyypillisesti palkkio on yhden kuukauden vuokraa vastaava summa. Summa ei siis sinänsä ole kallis. Tilanne voi kuitenkin olla, että vuokranantajalla on samaan aikaan useampia asuntoja, tai monet vuokrasopimuksista ovat määräaikaista, jolloin välittäjään joutuisi tukeutumaan useammin. Välittäjän käytön ollessa jatkuvaa ja usein tapahtuvaa, olisi viisaampaa hoitaa vuokraus itse, jolloin siihen myös harjautuisi ja pystyisi tulevaisuudessa karsimaan välittäjästä aiheutuvan menoerän. (Orava & Turunen 2013, 150-151.)

4.2.1 Hyvä välitystapa

Välitysliikelain 4 §:ssä säädetään, että välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Se mitä kutsutaan hyväksi välitystavaksi, muotoutuu koko ajan sen mukaan, kuinka asioita käsitellään esimerkiksi tuomioistuimissa ja kuluttajariitalautakunnassa. Myös suositukset, uudet menettelytavat ja arvostukset luovat omat raaminsa. (Kiinteistövälitysalan keskusliitto ry 2000, 4.)

Välitysliikkeessä on aina oltava vastaava hoitaja, joka huolehtii, että hyvää välitystapaa ja lakia noudatetaan ja vähimmäisvaatimukset huomioidaan (välitysliikelaki 5 §). Jos asian hoitajan tekee virheen tahallisesti, tai hän on aiheuttanut sen selvällä huolimattomuudellaan, syntyy hänelle korvausvelvollisuus tekemästään vahingosta (välitysliikelaki 6,1 §).

Koska välitystoiminnassa on kysymys sopimuksen tekemisestä, jossa ovat osapuolina yksityinen toimija ja elinkeinonharjoittaja, tulee myös Kuluttajansuojalain 38:1978 säädökset ottaa huomioon. Lain mukaan markkinointi tulee hoitaa rehellisesti ja niin että asiakasta ei johdeta harhaan (KSL 6 § & välitysliikelaki 7§). Tämä tarkoittaa mm. sitä että välitysliike ei saa valehdella toiminimestään. Välittäjä ei myöskään saa johtaa harhaan väittämällä, että heillä on asiakkaat odottamassa jo valmiina toimeksiannon kohdetta (Kiinteistövälitysalan keskusliitto ry 2000, 6.) Tämä viimeksi mainittu on tosin oleellisempi seikka, jos kyseessä on välitysliikkeen valinta asunnon myymiseen. Kuluttaja-asiamies ja Aluehallintovirastot valvovat markkinointia (Kiinteistövälitysalan keskusliitto ry 2000, 6).

Välitysliike ei saa johtaa harhaan vuokranantajaa eikä vuokralaista, vaan joutuu toimimaan molempien osapuolten eduksi. (KiintvälL 7,1 § 1074:2000). Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että vaikka välitysliikkeen palkkaaja, eli vuokranantaja, maksaa palvelusta, on välittäjän kerrottava kohdetta koskevat tiedot niin kuin ne ovat. Tiedot on kerrottava huolimatta siitä, onko se hyväksi palkkaajalle vai ei.

Välittäjällä on velvollisuus alkaa hoitamaan toimeksiantoa heti sopimuksen kirjoituksen jälkeen, jollei toimeksiannon etu muuta vaadi (KiintvälL 7,2 §). Näin ollen taataan, että toimeksiantaja ei joudu odottamaan turhaan. Varsinkin asunnon myymisessä, odottelu vaikeuttaa usein mahdollista kaupanteko. Vuokranantajalle puolestaan on tärkeää, että vuokraus tapahtuu mahdollisimman nopeasti, jotta hän välttyy kuukausilta joina asunto olisi tyhjä.

4.3 Vuokraaminen itse

Oman asunnon vuokraukseen ei ole pakko palkata välittäjää. Itse vuokraukseen ei myöskään ole erikseen lainsäädäntöä. (Kanerva 1997, s 11) On kuitenkin tärkeää ottaa asioista mahdollisimman paljon selvää ennen kun aloittaa vuokraamisen, koska sitten kun asunto on vuokrattu lait suojaavat vuokralaisen oikeuksia paljon, kuten yllä on jo esitetty. Voi siis olla varmempaa ensimmäiselle kerralle palkata välittäjä, vaikka ajattelisikin mahdollisesti itse pärjäävänsä, koska teoria ja todellisuus eroavat toisistaan usein paljonkin.

Vuokraajan on hyvä tietää, että vaikka laki ei säätele itse vuokraustapahtumaa, kuten vuokran määrittämistä ja vuokralaisen hankintaa, on olemassa jotain seikkoja joista laissa säädetään. Tällainen on laissa rakennuksen energiatodistuksesta 50:2013 6 §:n 1 momentissa mainittava velvoite esittää energiatodistus vuokrauksen yhteydessä. Energiatodistusta ei kuitenkaan tarvitse esittää jos asuinrakennus on pienempi kun 50 neliometriä (laki rakennuksen energiatodistuksesta 3 §).

4.3.1 Vuokran määrittäminen

Vuokraa määritettäessä kannattaa nähdä vaivaa. Tähän voi käyttää apuna erilaisia tilastoja. Tilastokeskuksen kautta löytyy tietoja vuokrien suuruuksista ja niihin vaikuttavista seikoista. Tietenkin myös muiden vuokralla olevien asuntojen vuokrien suuruudet löytyvät vuokrattavien asuntojen palstoilta ja nykypäivänä helposti ja nopeasti internetistä. Edellä mainitut luovat tietenkin vain raamit, jonka jälkeen on selvittävä juuri kyseisen asunnon ominaisuudet.

Asunnon ominaisuuksiksi katsotaan ainakin asunnon ikä, kunto ja alue missä asunto sijaitsee. Tärkeää on myös onko asunnossa esimerkiksi kunnollinen iso keittiö, sauna tai parveke. Kaiken kattavan listan kirjoittaminen tärkeistä ominaisuuksista on lähes mahdotonta, mutta kyseessä olevan asunnon eri osa-alueet on otettava huomioon. Myös asunnon kustannukset on ajateltava ja laskettava mahdollisimman tarkkaan, jotta vuokraus olisi kannattavaa. Vaikka laissa ei olekaan tarkemmin vuokran suuruutta määritelty on sen kuitenkin hyvää vuokratapaa myötäillen oltava kohtuullinen tai se voidaan viedä tuomioistuimen tutkittavaksi (Kanerva 1997, 12).

50 vuokra-asunnon omistavan Timo Metsolan mukaan vuokratuotto lasketaan seuraavalla laskentakaavalla. Metsola korostaa etenkin remonttikulujen laskemista mukaan, ettei laskematta jättäminen kostaudu kalliisti vahingon sattuessa. (Orava & Turunen 2013, 57-58.)

$$\frac{(\text{vuokra-hoitovastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{vuokratuotto}$$

KUVIO 6 vuokratuoton laskeminen, kun asunnosta maksetaan velaton hinta (Timo Metsola, Oravan & Turusen, 2013 mukaan)

Kyseessä ollessa tilanne, jossa velattoman hinnan sijasta oltaisiin maksamassa myyntihintaa, korvattaisiin kaavassa velaton hinta myyntihinnalla. Remonttien lisäksi kahden prosentin varainsiirto vero huomioidaan kaavassa, koska jokainen ostaja poikkeuksetta maksaa sen. (Orava & Turunen 2013, 57-58.)

$$\frac{(\text{vuokra-hoitovastike}) * 12}{\text{myyntihinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{vuokratuotto}$$

KUVIO 6 vuokratuoton laskeminen, kun asunnosta maksetaan myyntihinta (Timo Metsola, Oravan & Turusen, 2013 mukaan)

Myyntihinta on summa, joka maksetaan kauppaa tehtäessä kaupan kohteena olevista osakkeista myyjälle, tilanteissa joissa osakkeisiin kohdistuu yhtiölainaa. Kun ostaja on maksanut osakkeet, siirtyy olemassa oleva yhtiölaina hänen maksettavakseen. Kun kyseessä on velaton myyntihinta, on osakkeisiin laskettu mukaan jo osakkeisiin kohdistuva lainaosuus. Lyhyesti sanottuna ”velaton” tarkoittaa sitä, että osakkeet ovat velattomat kaupan jälkeen. (Kiinteistömaailma)

4.3.2 Vuokralaisen hankkiminen

Kun vuokran suuruus on laskettu ja asunto on muutenkin valmis vuokrattavaksi, on seuraavaksi löydettävä sopiva vuokralainen. Vuokralainen saattaa löytyä tuttavien kautta, jolloin ilmoitusta ei välttämättä tarvitse. Yleisimmin vuokralaisia etsitään kuitenkin ilmoituksen avulla. Ilmoituksen voi tehdä itse, mutta myös välittäjiä käytetään nykyään paljon. Ilmoitus voi olla perinteinen lehti-ilmoitus tai esimerkiksi nykyään usein internetissä toimivat eri kiinteistönvälitystoimistojen asunnon vuokraussivustot.

Internetin yleistymisen jälkeen ilmoitukset laitetaan usein maksullisille tai maksuttomille vuokra-asuntosivustoille, joihin vaihtoehtoja on monia. Internetissä asunnon vuokrausilmoitus saadaan heti esille ja siihen on helppo lisätä edustavia kuvia ja tietoa asunnosta. Vuokralaisen kannalta internetistä on helpompi hakea sopivaa asuntoa, koska vaihtoehtojen rajaaminen käy nopeasti. Näin ollen voisi sanoa, että internet on tehokkaampi tapa kuin lehti-ilmoitus.

Huolehdittavaa on, että ilmoitus tehdään huolellisesti, jotta siitä löytyy perustiedot. Perustietoihin kuuluu asunnon koko ilmaistuna pinta-alalla ja huoneiden lukumäärällä. Muita oleellisia tietoja ovat vuokran ja takuun suuruus, sekä muut mahdolliset kulut. Sijainti, vapautumisajankohta ja asunnon kunto tulee myös ilmoittaa. Varsinkin internetin asuntoilmoituksiin kannattaa lisätä kuvia asunnon sisältä ja asunnon pohjakuva. Kuvat lisäävät houkuttelevuutta ja niiden perusteella saa hyvän käsityksen asunnosta, sen kunnosta ja yleisilmeestä ennen näyttöä. (Vuokranantajat 2013.)

Perustietojen lisäksi vuokralaisia kiinnostavat tiedot erilaisista varastotiloista ja auto-paikoista. Taloyhtiöön tulevista remonteista on reilua ilmoittaa, vaikka se ei pakollista olekaan. Usein vuokranantajalla on ehtoja ennen vuokrasopimuksen kirjoitusta, kuten lemmikkieläinten pidosta asunnossa tai tupakoinnista. Tällaiset ehdot kannattaa tiedottaa ilmoituksessa, jotta ehtoihin sopimattomat eivät kiinnostu asunnosta. Lisätiedot asuinympäristöstä esimerkiksi ulkoilumahdollisuuksista, etäisyyksistä kauppoihin ja kouluihin sekä julkiset liikenneyhteydet ovat eduksi. (Vuokranantajat 2013).

Avoimuus on tärkeää itse vuokralaisen valinnassa, sen jälkeen kun ilmoitus on tuottanut tulosta. Molempien osapuolten tarpeet kannattaa selvittää. Yleensä vuokranantajat tarpeet selviää jo ilmoituksesta, kuten yllä on mainittua. Ilmoitus kertoo, kuinka pitkäksi aikaa vuokralaista haetaan. Vuokralaisesta on hyvä selvittää kuinka pitkäksi aikaa hän asuntoa on suunnitellut käyttävänsä. (Hienonen ym. 2010, 13.) Mahdollisesti vuokralainen ei kerro koko totuutta. Vuokralainen saattaa ajatella olevansa paremmassa asemassa asunnon saamisen suhteen kilpailutilanteessa, jos hän jättää kertomatta vuokraamiseen vaikuttavia tekijöitä. Tiedustelu kannattaa silti, koska kehonkieli ja muut tulevaisuuden suunnitelmat voivat paljastaa todellisuuden, kuten uudessa työ- tai opiskelupaikassa aloittaminen tulevaisuudessa, jollain toisella paikkakunnalla.

Maksukyvyn tarkastus ennen vuokrasopimuksen tekoa kannattaa. Näin ei tarvitse sokeasti uskoa vuokralaisen kertomaan. Luottotiedot on mahdollista tarkistaa kaikilta. (Hienonen ym. 2010, 13.) Luottotietojen tarkistus onnistuu esimerkiksi SVA ry:n verkkosivuilta. SVA ry:n kautta luottotietojen tarkistus on maksutonta jäsenille, mutta myös muut voivat hyödyntää tietoja maksua vastaan. Hyvä keino saada varmistus vuokra-asunnon hakijoiden omille puheille, on suositusten tiedustelu aikaisemmilta mahdollisilta vuokranantajilta (Hienonen ym. 2010, 13).

5 POHDINTA

Vuokrasuhde perustuu vuokrasopimukseen, jonka tärkeyttä ei voi liikaa painottaa. Vuokranantajalla ja vuokralaisella on paljon sovittavaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tästä syystä vuokrasopimuksen kirjallinen teko on melkein elintärkeää toimivan yhteistyön kannalta. Opinnäytetyötä kirjoittaessani ja materiaaliin tutustuessani esiin nousi koko ajan asioiden ylös kirjaamisen tärkeys, jos kaikki asiat on kirjoitettuna ylös yhdenmukaisina molemmilla osapuolilla, on riitujen syntyminen ja huijatuksi tuleminen huomattavasti epätodennäköisempää. Tämä turvaa molempien osapuolten selustan.

Opinnäytetyön rajaus mahdollisti sen, että jokaisesta osa-alueesta päästiin käymään läpi pääasiat, mutta myös sen verran syventymään niihin että jos ei kovin erikoisia ongelmatilanteita tule, oppaasta löytyy apu. Vaikka työ lopulta muodostui kertomaan asioita enemmän vuokranantajan kannalta, löytyy vuokralaiselle vastaus peruskysymyksiin, kuten siihen kuinka paljon hänellä on mahdollisuus asuntoa itse remontoida tai mistä vuokralainen joutuu vastuuseen.

Toki kuten opinnäytetyössäkin tuli esiin, jotkut asiat tuntuvat usein olevan harmaata aluetta. Harmaasta alueesta hyvänä esimerkkinä on asuinhuoneiston normaali kuluminen, joka ei siis ole vuokralaisen korvattavaa. Työ kuitenkin antoi avaimet asian selvittämiseen, joko yhdessä vuokranantajan kanssa, jolloin asia pohditaan ennalta otettujen kuvien ja yhdessä sovitun perusteella, tai jos asia koituu ongelmaksi kuluttajariitalautakunta auttaa pienellä viiveellä.

Mielestäni opinnäytetyö onnistui hyvin erottamaan lain ja hyvän vuokratavan toisistaan. Työtä kirjoittaessa heräsi kysymys, miksi vuokrasuhteen tärkeitä asioita ei ole kaikkia kirjoitettu lakiin, kuten vuokrasopimuksen sisältöä, kuntotarkastuksen tekemistä tai vuokran suuruutta. Mielestäni ainakin yllämainituista kuntotarkastus ja vuokrasopimuksen sisältö olisi hyvä kirjata lakiin ainakin jossain määrin, koska voisi ajatella että jos molemmat osapuolet haluavat toimivan yhteistyön heillä ei ole mitään asioiden ylös kirjaamista vastaan. Vilpillinen osapuoli varmasti olisi asiasta erimieltä, joten miksi tällainen mahdollisuus aiheuttaa riitaa ja huijausta on jätetty mahdolliseksi.

Koska asunnon vuokraamisprosessia ei ole määritelty laissa, on siinä oltava tarkkana. Jos itsellä ei ole aikaa tai tietoa, on hyvä turvautua välittäjään. Hyvän välitystavan mukaan välittäjän on ajateltava kaikkia osapuolia, jotta kumpaakaan ei huijata ja asiat tulee ammattimaisesti hoidettua. Ainakin ensimmäiseen vuokraukseen kannattaa mielestäni pyytää ammattilaisen apua, seuraavat ehkä sujuvat hyvin ilman.

Mitä enemmän asiasta otin selvää, sitä enemmän kiinnostus heräsi. Toivon edelleen jonain päivänä pääseväni itse vuokranantajan rooliin ja uskon tämän opinnäytetyön auttavan minut alkuun. Vuokrasuhteessa on tärkeää muistaa, että vuokralainen on asiakas ja hänen tyytyväisenä pitäminen on olennainen osa toimivaa vuokrasuhdetta, kuten myös avoimuus. Asioista puhuminen ja ongelmista ilmoittaminen suojaa molempia osapuolia. Tyytyväinen vuokralainen pitää asunnosta varmasti myös parempaa huolta.

LÄHTEET

Virallislähteet

KKO:1996:65

KKO:2003:71

KRIL 2012:4083/83/10

KRIL:2012:785/83/11

Kirjallisuus, artikkelit ja elektroniset lähteet

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus. 2012. ARA-tietopankki. Asuntomarkkinakatsaus 2012. Luettu 13.5.2014.

http://www.ara.fi/fiFI/ARAtietopankki/Asuntomarkkinakatsaus/Asuntomarkkinakatsaus_2012

Hienonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2010. Hyvä vuokrasuhde – käytännön opas asunnon vuokraukseen. 3. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Juntto, A., Viita, A., Toivonen, S. & Koro-Kanerva, M. 2010. Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina – vuokranantaja ja vuokralaiskyselyn tuloksia. Helsinki: Edita Prima Oy

Kanerva, A. 1997. Vuokrasopimus – opas vuokranantajille ja vuokralaisille. Joutsa: Nettopaino Oy

Kiinteistömaailma. Pohtimassa. Koti ja laki. Usein kysytyimmät kysymyksen. Mitä tarkoitetaan myyntihinnalla ja velattomalla hinnalla? Entä mistä välittäjä laskee palkkion? Luettu 10.5.2014. http://www.kiinteistomaailma.fi/koti-ja-laki;jsessionid=627E59DCFE5065BD6CE8138D68200DB2?p_p_id=101_INSTANCE_Eg1I&p_p_lifecycle=0&p_p_url_type=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_pos=3&p_p_col_count=4&_101_INSTANCE_Eg1I_struts_action=%2Fasset_publisher%2Fview_content&_101_INSTANCE_Eg1I_urlTitle=mita-tarkoitetaan-myyntihinnalla-ja-velattomalla-hinnalla-enta-mista-valittaja-laskee-palkkion&_101_INSTANCE_Eg1I_type=content&redirect=%2Fkoti-ja-laki

Kiinteistötieto. 2011. Vuokra-asuntomarkkinainformaation kehittäminen. Luettu 11.5.2014. http://www.kti.fi/kti/doc/ajankohtaista/KTI_raportti_Asuntohanke.pdf

Kiinteistöväälitysalan keskusliitto ry. 2012. Ohje hyvästä välitystavasta. Luettu 22.11.2013. <http://www.kvkl.fi/files/05062012hyvanvalitystavanhje.pdf>

Kuluttajariitalautakunta. 2013. Valituksen teko. Luettu 13.3.2014. <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/valituksenteko.html>

Orava, J. & Turunen O. 2013. Osta, vuokraa ja vaurastu. Helsinki: Taletum Media Oy

- Rakennusturva. 2006. Sopimuslomake.net. Täytettävät lomakkeet. Vuokranantajan varoitus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen purkamisesta. Luettu 21.4.2014. <https://www.sopimuslomake.net/lomakkeet/rep-421>
- Rakli. 2008. Asuminen. Vuokrauksen pelisäännöt. Hyvä vuokratapa –opas. Luettu 9.3.2014. <http://www.rakli.fi/media/asuminen/hyva-vuokratapa-opas.pdf>
- Salo, E. 2013. Vuokrasopimuksen purkaminen ja häätö vuokranantajan näkökulmasta – vuokralaisen asuttamisvaiheen tilanteen merkitys. Liiketalouden koulutusohjelma. Oulun seudun ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö.
- Suomen vuokranantajat. 2013 Vuokraus. Vuokrailmoituksen tekeminen. Luettu 11.10.2013. <http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrausilmoituksen>
- Tilastokeskus. 2012. Tilastot. Asuminen. Asunnot ja asuinolot. 2011. Yleiskatsaus. Luettu 5.2.2013 http://www.stat.fi/til/asas/2011/01/asas_2011_01_2012-10-24_tie_002_fi.html.
- Uusisuomi. 2012. Puheenvuoro. Antti Koskela. Onko Sato enää yleishyödyllinen rakennusyhtiö. Luettu 8.3.2014. <http://anttikoskela.puheenvuoro.uusisuomi.fi/125332-onko-sato-ena-yleishyodyllinen-rakennusyhtio>
- Vainio, A-M. 2011. Asuntosijoittaminen Tampereella. Liiketalouden ja hallinnon koulutusohjelma. Proakatemia. Tampereen ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö.
- Vantaan kaupunki. 2011. Vuokra-asuminen. Luettu 8.3.2014. http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_rakentaminen/asuminen/vuokra-asunnot
- Vuokraturva. 2013. Vuokra-asuminen suomessa. Luettu 5.10.2013. <http://www.vuokraturva.fi/relocation/vuokra-asuminen-suomessa/>

LIITTEET

Liite 1. Vuokrasopimus 1 (3)

ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS**Vuokranantaja**

Nimi		Henkilötunnus
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Puhelin	Sähköposti	

Vuokralainen/vuokralaiset

Vuokralainen		Henkilötunnus
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Puhelin	Sähköposti	

Vuokralainen 2		Henkilötunnus
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Puhelin	Sähköposti	

Muuttuneista yhteystiedoista tulee välittömästi ilman aiheetonta viivytystä ilmoittaa sopimuksen toiselle osapuolelle.

Liite 1. Vuokrasopimus 2 (2)

Vuokrauskohde

Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Huoneiden lukumäärä:	Pinta-ala: m ²	Kunto:
Vuokralaisen yksityisessä käytössä olevat tilat		
Vuokralaisen käytössä olevat yhteiset tilat		

Huoneisto valokuvattu: kyllä <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/>	Valokuvat liitteenä: Kyllä <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/>
Kuntoraportti laadittu: kyllä <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/>	Kuntoraportti liitteenä: Kyllä <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/>
Vuokrataan siinä kunnossa kun huoneisto on sopimusta tehtäessä: Kyllä <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/>	
Tehtävät muutokset ennen muuttoa	

Vuokra-aika

Määräaikainen <input type="checkbox"/>	Alkamispäivä:	Päätymispäivä:
Toistaiseksi voimassaoleva <input type="checkbox"/>	Sisäänmuuttopäivä	
Irtisanominen AHVL:n mukaan. Irtisanomisajan ensimmäinen mahdollinen alkamispäivä on		

Jos sopimus irtisanotaan ennen edellä mainittua sovittua ajankohtaa, on kyseessä sopimusrikkomus, jonka seurauksena irtisanovan osapuolen tulee maksaa sopimussakkoa toiselle osapuolelle kahden (2) kuukauden vuokraa vastaava summa.

Vuokra

Euroa/kk:	Eräpäivä
Vuokranmaksutili:	Pankki:
Viiästyiskorko:	Peritään voimassa olevan korkolain mukaan

Vuokranmaksun yhteydessä suoritettava muut kulut

Vesimaksu:	Saunamaksu:	Autopaikka:
Pesutupamaksu:	Sähkö sopimuksen vuokralainen tekee energialaitoksen kanssa	

Liite 1. Vuokrasopimus 3 (3)

Vakuus

Vakuuden arvo	€	Suorituspäivä
Suoritustili		
Vuokralainen suorittaa vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Vakuus on voimassa koko vuokrasuhteen ajan. Mikäli huoneisto myydään vuokrasuhteen voimassaoloaikana, vakuus on voimassa myös uudessa vuokrasuhteessa.		
Vakuus palautetaan vuokralaiselle kahden viikon kuluessa vuokrasopimuksen päätyttyä		

Vuokran korottaminen

Vuokran suuruus tarkistetaan vuosittain _____kuun alussa, enintään ___ prosentilla. Korotuksesta ilmoitetaan vuokralaiselle kirjallisesti tai sähköpostitse kuukausi ennen voimaantuloa. Samalla tulee ilmoittaa uusi vuokra, erilliskorvauksineen ja niiden voimaantulo ajankohta
Vesimaksut ja muut taloyhtiön maksut määräytyvät vuosittain taloyhtiön yhtiökokouksen yhteydessä

Muutostyöt

Muutos- ja korjaustöihin ei ole lupaa ilman vuokranantajan lupaa
--

Muut Ehdot

Lemmikit sallittu: Kyllä <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/>	Tupakointi sallittu huoneistossa: Kyllä <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/>
Kotivaakutus vaaditaan: Kyllä <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/>	Tupakointi sallittu parvekkeella Kyllä <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/>
Avaimia luovutettu _____ kappaletta, mikäli avaimia ei palauteta vuokrasuhteen päätyttyä, maksaa vuokralainen sopimussakkoa _____ €	

Päiväys ja allekirjoitus

Sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 481/1995)

Vuokrasuhteessa noudatetaan myös alalla hyväksyttyä Hyvää vuokratapaa.

Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu kahtena (2) samanlaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Aika ja Paikka	
Vuokranantajan allekirjoitus	
Vuokralaisen allekirjoitus	
Vuokralaisen 2 allekirjoitus	

Liite 2. Vuokrasopimuksen irtisanomislomake

Sukunimi	Etunimi
Syntymäaika	Puhelin
Sukunimi	Etunimi
Syntymäaika	Puhelin
Nykyinen osoite	
Vuokrasuhde päättyy	
Vuokravakuuden palautus, pankki ja tilinumero (asunnon kunnan tarkastus tehdään ennen vakuuden palautusta)	

Paikka ja Aika	Allekirjoitus
Paikka ja Aika	Allekirjoitus

Liite 3. Kuntotarkastuslomake

Ennen asunnon vuokrausta tehtävä kuntotarkastuslomake

Asunnon osoite	
Vuokralainen	
Vuokranantaja	
Päiväys	

	kuvattu kyllä/ei	Puutteet	Puute korjataan en- nen muuttoa/pvm
Eteinen			<input type="checkbox"/> korjattu
Keittiö			<input type="checkbox"/> korjattu
Olohuone			<input type="checkbox"/> korjattu
Makuuhuone			<input type="checkbox"/> korjattu
Kylpyhuone			<input type="checkbox"/> korjattu
wc			<input type="checkbox"/> korjattu
Parveke			<input type="checkbox"/> korjattu
Muu tila:			<input type="checkbox"/> korjattu

Lisätietoja

--

Päiväys ja Allekirjoitus

Vuokralainen

Vuokranantaja

Tämä lomake on allekirjoitettu kahtena (2) samanlaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Liite 4. Varoitus vuokrasopimuksen purkamisesta

VUOKRANANTAJAN VAROITUS VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMISESTA
(Rakennustieto 2006)

Vuokranantaja		Vuokralainen	
Nimi		Nimi	
Henkilötunnus		Henkilötunnus	
Osoite		Osoite	
Puhelinnumero		Puhelinnumero	

Vuokrauskohde	
---------------	--

Varoituksen perusteet/peruste:

- Olette viettäneet/sallineet vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää
 Olette rikkoneet mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseen on määrätty (järjestyssäännöt)
 Olette käyttäneet huoneistoa pääsääntöisesti muuhun kun asumiseen
 Olette hoitaneet asuntoa huonosti

Lisätietoja:

--

Vuokranantajan varoitusta ei Lain asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995 62 §) mukaan tarvita, kun vuokranmaksu on laiminlyöty tai kun vuokraoikeus siirretään, taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin lain säännöksiä.

Vuokranantajan allekirjoitus, nimenselvennös ja päiväys

Olen saanut tänään tiedoksi tämän varoituksen ja saanut siitä jäljennöksen

Allekirjoitus, nimenselvennös ja päiväys

Todistus tiedoksiannosta jos vastaanottaja ei kuittaa tämän varoituksen vastaanottoa

Läsnä olleena todistan, että tämä varoitus on tänään annettu tiedoksi jäljennöksen kanssa.

Allekirjoitus, nimenselvennös ja päiväys

Liite 5. Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMISILMOITUS

Vuokranantaja		Vuokralainen	
Nimi		Nimi	
Henkilötunnus		Henkilötunnus	
Osoite		Osoite	
Puhelinnumero		Puhelinnumero	

Vuokrauskohde			
Sopimuksen allekirjoitus pvm		Huoneiden lukumäärä	

Puran välillämme olevan vuokrasopimuksen päättymään:

- heti, kun tämä purkamisilmoitus on vastaanotettu, huoneisto on tällöin tyhjennettävä
- myöhemmin _____, jolloin huoneisto on tyhjennettävä
(päivämäärä)

Purkamisen peruste:

--

- Vuokranantajan varoitus tähän purkamisilmoitukseen johtamisesta toiminnasta on annettu

(päivämäärä)
- Vuokranantajan varoitusta ei lain mukaan tarvita
(laki asuinhuoneiston vuokraamisesta 481/1995 62 §)

Purkamisilmoituksen antajan allekirjoitus

päivämäärä

Allekirjoitus ja nimenselvennös

Olen saanut tänään tiedoksi tämän purkamisilmoituksen ja saanut siitä jäljennöksen

päivämäärä

Allekirjoitus ja nimenselvennös

Todistus tiedoksiannosta jos vastaanottaja ei kuittaa tämän purkamisilmoituksen saantia

Läsnä olleena todistan, että tämä purkamisilmoitus on tänään annettu tiedoksi jäljennöksineen

päivämäärä

Allekirjoitus ja nimenselvennös

Liite 6. Maksumuistutus

Vuokranantajan nimi
Vuokranantajan lähiosoite
Vuokranantajan postiosoite

Päivämäärä	Laskun numero
Viitenumero	
Asiakasnumero	
Laskun aihe	
Huomautusaika	Viiästyskorko

Vuokralaisen nimi
Vuokralaisen lähiosoite
Vuokralaisen postiosoite

Vuokra	000,00
Vesi	00,00

Muistathan maksaa vuokrasi ajallaan.

Mikäli vuokra jää maksamatta vuokran perii Perintätoimisto Oy. Maksamattomista vuokrista aiheutuu merkintä luottotietoihin

Eräpäivä	Viitenumero	YHTEENSÄ	EUR
HETI (pvm)			000,00

puhelin 040 123 4567

Sähköposti: vuokranantaja@vuokra.fi

Saajan tilinumero	IBAN	BIC	
Saaja	Vuokranantaja	Vuokra + vesi (päivämäärä)	
Maksaja	Vuokralaisen nimi Vuokralaisen lähiosoite Vuokralaisen postiosoite		
Allekirjoitus	_____	Viitenro	
Tililtä nro	Eräpäivä	Heti	EUR 000,00