



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Enni Tuulikangas

VAKUUS ASUINHUONEISTON VUOK- RASOPIMUKSISSA

Liiketalous
2018

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Enni Tuulikangas
Opinnäytetyön nimi	Vakuus asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa
Vuosi	2018
Kieli	suomi
Sivumäärä	44
Ohjaaja	Margit Mannila

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin vakuutta asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää vakuuden käsitettä, joka on yleisimpiä riitojen aiheuttajia asunnon vuokraukseen liittyen. Tutkimuksen tavoitteena oli perehtyä vakuuden pidättämisen perusteisiin sekä tahoihin, joilta vuokranantaja ja vuokralainen voivat saada apua, jos vakuuden pidättämisestä tai palauttamisesta tulee riita.

Tutkimuksen teoria koostuu asuinhuoneiston vuokraukseen liittyvästä lainsäädännöstä, lain esitöistä, oikeuskirjallisuudesta sekä oikeuskäytännöstä. Lisäksi tutkimuksessa käsitellään kuluttajariitalautakunnan tapauksia. Teoriaosuudessa käydään läpi vuokrasopimuksen solmimista ja päättämistä, vakuutta yleisesti, vuokralaisen velvoitteita sekä tahoja, joilta saada apua riitatilanteessa. Tutkimuksen käsitteilytapa on oikeusdogmaattinen.

Tutkimustulosten mukaan vakuuden pidättämisen perusteita on useita ja ne ovat hyvin tilannekohtaisia. Perusteet liittyvät usein esimerkiksi vuokran maksuun tai asuinhuoneiston kuntoon. Erityisesti vuokrasopimuksella on suuri vaikutus siihen, mitä laiminlyöntejä vakuudesta voidaan pidättää. Jos vakuudesta tulee riita, voivat sopijapuolet saada apua erilaisilta järjestöiltä, kuluttajaneuvonnasta, kuluttajariitalautakunnasta tai käräjäoikeudesta. Tahosta riippuen apu voi olla neuvonantoa, ratkaisuehdotus tai lopullinen päätös asian ratkaisemiseksi.

ABSTRACT

Author	Enni Tuulikangas
Title	Security Deposit in Residential Lease Agreements
Year	2018
Language	Finnish
Pages	44
Name of Supervisor	Margit Mannila

This thesis studied security deposit in residential lease agreements. The purpose of the thesis was to examine the concept of security, which is a common cause of conflict concerning residential leases. The objective was to explore the grounds of retaining the security deposit and to explore different instances which can help if the lessor and the tenant have a disagreement about keeping or returning the security deposit when the lease agreement ends.

The theory of this thesis consists of legislation, government proposals, judicial literature, legal cases as well as cases handled by Consumer Disputes Board. The theoretical section explores concluding and terminating residential lease agreement, security in general, the tenant's obligations and instances which can help in case of a conflict. The research method used in this thesis was juridical.

The research results showed that there are several grounds for retaining the security deposit and that those grounds are very situation specific. The grounds can, for example, relate to the payment of the rent or condition of the residence. The lease agreement has a huge influence on what defaults can be retained from the security deposit. If the security deposit causes a conflict the parties can receive help from different kinds of organizations such as Consumer Advisory Service, Consumer Disputes Board or the district court. Depending on the instance the help can be giving of advice, a proposed decision or a final judgment to solve the matter.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	5
1.1	Tutkimuksen aihe.....	5
1.2	Tutkimuksen tavoite ja menetelmä.....	6
1.3	Tutkimuksen rajaus ja aikaisempi tutkimus.....	7
1.4	Tutkimuksen rakenne.....	8
2	VUOKRASOPIMUKSEN SOLMIMINEN JA PÄÄTTÄMINEN.....	9
2.1	Vuokrasopimuksen solmiminen.....	9
2.2	Vuokrasopimuksen päättäminen.....	11
3	VUOKRAVAKUUS ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUKSESSA 14	
3.1	Vuokravakuuden merkitys ja asettaminen.....	14
3.2	Erilaiset vakuuslajit vuokrasopimuksissa.....	15
3.3	Vuokravakuuden määrä vuokrasopimuksissa.....	16
3.4	Vuokravakuuden käyttöala.....	17
4	VUOKRALAISEN VELVOITTEET.....	19
4.1	Vuokran maksaminen.....	19
4.2	Vuokralaisen huolellisuusvelvoite.....	22
4.3	Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus.....	26
4.4	Muut velvoitteet.....	27
5	VUOKRAVAKUUTEEN LIITTYVIEN RIITAJEN RATKAISU.....	30
5.1	Neuvoja antavat järjestöt.....	30
5.2	Kuluttajaneuvonta ja kuluttajariitalautakunta.....	31
5.3	Käräjäoikeus.....	32
6	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	35
6.1	Keskeisimmät johtopäätökset.....	35
6.2	Tutkimuksen luotettavuus.....	39
6.3	Opinnäytetyöprosessin arvioiminen.....	39
	LÄHTEET.....	41

1 JOHDANTO

Vuokra-asumisesta on tullut vuosien saatossa yhä suosittumpaa. Vuonna 2016 vuokralla asuvia on tilastokeskuksen mukaan ollut 1,4 miljoonaa eli noin neljäsosa koko väestöstä. Yleisimpänä asumismuotona Suomessa kuitenkin ainakin vielä toimii omistusasuminen, mutta esimerkiksi Helsingissä vuokralla asumisesta on jo tullut yleisempää kuin omistusasumisesta. (Tilastokeskus 2017; Lankinen 2018.) Samalla, kun vuokra-asumisen suosio on kasvanut, myös kiinnostus asuntosijoittamiseen on lisääntynyt. Ammattimaisten sijoittajien ohella vuokranantajina toimiikin suuri määrä ei-ammattimaisia yksityishenkilöitä ja kotitalouksia. (Kinnunen, Furuholm, Kanerva, Kuhanen & Rosén 2016, 9.)

Vuokra-asumisen sekä vuokra-asuntosijoittamisen suosion kasvun mukana myös vuokra-asumiseen liittyvien riitojen määrä on lisääntynyt. Riitojen määrän kasvun osasyynä saattaakin olla se, että vuokramarkkinoilla toimii entistä suurempi määrä vuokranantajia ja vuokralaisia, joilla ei ole riittävää osaamista ja tietoutta asunnon vuokrauksesta. Esimerkiksi kuluttajariitalautakunnassa tämä on näkynyt juuri asunnon vuokraukseen liittyvien riitojen määrän kasvuna. Kuluttajariitalautakunnan tiedotteen mukaan riidoissa on lähes aina kyse vuokravakuuden vapauttamiseen liittyvästä kiistasta. (Kuluttajariitalautakunta 2018.)

1.1 Tutkimuksen aihe

Asuinhuoneiston vuokraamista säätelee laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Laki sovelletaan sopimukseen, jolla vuokrataan rakennus tai sen osa toiselle käytettäväksi asumiseen. Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy huoneiston sovitun pääasiallisen käytön mukaan. Asuinhuoneiston vuokrasopimukseen voi siis sisältyä myös maa-alue, mutta kyse on kuitenkin asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta, koska pääasiallisena käyttönä on asuminen vuokratussa rakennuksessa tai sen osassa. (L 31.3.1995/481 1:1§.)

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen osapuolia ovat vuokralainen ja vuokranantaja, jotka voivat olla joko luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä. Kumpanakin osapuolena voi toimia myös joko yksi tai useampi henkilö yhdessä. Vuokrasuh-

teessa vuokranantaja luovuttaa huoneiston käyttöoikeuden vuokralaiselle ja vuokralainen suorittaa käyttöoikeudesta vuokranantajalle vastiketta eli vuokraa. Huoneenvuokrasuhde perustuu siis sen osapuolten vastavuoroisiin suoritteisiin, joista on solmittu sopimus. (Rikalainen 2009, 17–19.)

Asuinhuoneiston vuokrasopimusta solmittaessa vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia mahdollisesta vakuudesta. Vakuutta voidaan kutsua myös esimerkiksi vuokravakuudeksi, takuuvuokraksi tai vuokratakuuksi. Tässä tutkimuksessa käytetään käsitteitä vakuus ja vuokravakuus. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan vakuus asetetaan sen vahingon varalle, että toinen sopijapuolista ei täytä velvoitteitaan. Pykälässä ei kuitenkaan tämän tarkemmin määritellä, mitä velvoitteilla tai niiden täyttämättä jättämisellä tarkoitetaan, mikä toimiikin tämän tutkimuksen lähtökohtana. (L 31.3.1995/481 1:8§.)

1.2 Tutkimuksen tavoite ja menetelmä

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on selventää vuokravakuuden käsitettä, joka on, kuten edellä mainittiin, yleisimpiä riitojen aiheuttajia asuinhuoneiston vuokraukseen liittyen. Tutkimuksen tarkoituksena on tuoda tietoa, josta voivat hyötyä sekä vuokranantajat että vuokralaiset.

Tutkimuksen pääasiallisena tavoitteena on selvittää vuokravakuuden pidättämisen perusteita. Tavoitteena on selvittää, millaisissa tapauksissa vuokranantaja voi pidättää vakuuden vuokrasopimuksen päättyessä, ja millaisissa tapauksissa se puolestaan tulee palauttaa vuokralaiselle. Lisäksi tavoitteena on selvittää, mistä vuokrasopimussuhteen osapuolet voivat saada apua, jos vuokravakuuden palautuksesta tai pidätyksestä ei päästä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä yhteisymmärrykseen.

Varsinaiset tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

1. Mitä perusteita vuokravakuuden pidättämiselle on?
2. Mistä vuokranantaja ja vuokralainen voivat saada apua vuokravakuudesta tulleeseen riitatilanteeseen?

Aihetta tutkitaan siihen liittyvän lainsäädännön, hallituksen esityksien, tuomioistuinten ratkaisujen sekä oikeuskirjallisuuden avulla. Lisäksi tutkimuksessa käsitellään aiheeseen liittyviä kuluttajariitalautakunnan sivuilta löytyviä tapauksia ja niistä annettuja suosituksia. Tutkimuksen käsittelytapa on siis lainopillinen eli oikeusdogmaattinen. Tutkimuksessa systematisoidaan ja tulkitaan voimassa olevaa oikeutta oikeuslähteitä hyödyntämällä. Oikeuslähteitä ovat muun muassa edellä mainitut säädökset, esityöt ja tuomioistuinratkaisut. (Sutela, Määttä & Myrsky 2003.)

1.3 Tutkimuksen rajaus ja aikaisempi tutkimus

Aikaisempia tutkimuksia, jotka liittyvät yleisesti vuokrasopimukseen, on melko paljon. Vuokravakuutta on käsitelty tällaisissa tutkimuksissa kuitenkin vain lyhyesti. Tutkimuksissa on perehdytty esimerkiksi vuokranantajan tai vuokralaisen velvollisuuksiin ja oikeuksiin, vuokrasopimuksen päättymistapoihin tai tehty opas vuokra-asumisesta. Lisäksi aihetta on sivuttu erilaisissa asuntosijoittamiseen liittyvissä tutkimuksissa. Muun muassa Myllymäki (2014) on opinnäytetyössään ”Asuinhuoneiston vuokraopas” käsitellyt vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksia ja velvollisuuksia ja kerännyt ne yhdeksi tietopaketti. Tiedonkeruun pohjalta Myllymäki on laatinut asuntosijoittajan näkökulmasta olevan oppaan. Vakuutta on käsitelty työssä vuokrasopimukseen liittyvien asioiden yhteydessä yleisesti. Lisäksi vakuus löytyy työn liitteenä olevasta vuokrasopimuslomakemallista. Jääskeläinen (2014) on puolestaan opinnäytetyössään ”Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet asuinhuoneiston vuokrasopimussuhteessa” tutkinut, mitä vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet sisältävät ja mitä tärkeiden velvollisuuksien laiminlyönnistä voi seurata. Tutkimuksen tarkoituksena on ollut myös saada lisätietoa siitä, millainen oikeusturva vuokralaisilla on. Vakuudesta todetaan muun muassa, että sen maksaminen on yksi vuokralaisen velvollisuuksista. Tutkimuksen mukaan jo tällöin suuri osa kuluttajariitalautakunnassa käsiteltävistä vuokrariidoista on liittynyt vuokranantajan palauttamattomaan vakuuteen.

Asuinhuoneiston vuokrasopimusten lisäksi liikehuoneiston vuokrasopimuksissa voidaan käyttää vuokravakuutta. Tämä tutkimus on kuitenkin rajattu koskemaan

vain asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa esiintyvää vakuutta. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa on yleensä useita eri ehtoja, jotka saattavat vaihdella vuokranantajasta ja vuokralaisesta riippuen. Tässä tutkimuksessa tarkoituksena on käsitellä pelkästään vuokravakuutta ja näin ollen muut mahdolliset ehdot on rajattu tutkimuksen ulkopuolelle. Tutkimusta on myös rajattu koskemaan vain vuokranantajan vaatimaa vakuutta, vaikka teoriassa vuokralaisenkin olisi mahdollista pyytää vuokranantajaa toimittamaan vakuus. Rajauksien perusteina toimii oman mielenkiinnon lisäksi se, että tutkimuksen kohteeksi on saatu selkeä ja riittävän kapea kokonaisuus. Tällä tavoin aiheeseen pystytään syventymään tarkemmin.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tämä tutkimus koostuu kuudesta pääluvusta. Tutkimus alkaa johdannolla, jossa esitellään tutkimuksen aihe, tavoite ja menetelmä sekä kerrotaan tutkimuksen rajauksesta ja aiemmasta tutkimuksesta. Johdannon jälkeen toisessa luvussa käsitellään vuokrasopimuksen solmimista ja päättämistä. Tutkimuksen kannalta olennaista on käsitellä ensin vuokrasopimuksen solmimista, sillä lähtökohtaisesti vuokrasopimuksessa sovitaan vuokravakuudesta. Lisäksi olennaista on käsitellä vuokrasopimuksen päättymistä, sillä vakuuden palautus tai pidätys tulee kysymykseen yleensä vuokrasuhteen päättymisvaiheessa.

Kolmannessa luvussa käsitellään yleisesti vuokravakuutta. Luvussa tarkastellaan muun muassa vuokravakuuden merkitystä asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa, vuokravakuuden asettamista, erilaisia vakuuslajeja, vakuuden määrää sekä vakuuden käyttöalaa. Tämän jälkeen neljännessä luvussa käsitellään vuokralaisen velvoitteita. Koska tutkimusta on rajattu koskemaan vain vuokralaisen toimittamaa vakuutta, ovat pelkästään vuokralaista koskevat velvoitteet oleellisia.

Viidennessä luvussa esitellään riitojen ratkaisuun liittyviä tahoja, joiden puoleen vuokrasuhteen osapuolet voivat tarvittaessa kääntyä. Tällaisia tahoja ovat erilaiset neuvoja antavat järjestöt, kuluttajaneuvonta ja kuluttajariitalautakunta sekä käräjäoikeus. Tutkimuksen lopussa viimeisessä luvussa kerrotaan tutkimuksen johtopäätökset sekä pohditaan tutkimuksen luotettavuutta ja opinnäytetyöprosessia.

2 VUOKRASOPIMUKSEN SOLMIMINEN JA PÄÄTTÄMINEN

Vuokranantaja ja vuokralainen solmivat vuokrasuhteen vuokrasopimuksella. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ensimmäisen luvun neljännen pykälän mukaan vuokrasopimus voidaan solmia joko määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Vuokrasopimus on siis voimassa jonkin tietyn määräajan tai sitten sopimuksessa ei ole määritelty tiettyä sopimuksen päättymisajankohtaa. (L 31.3.1995/481 1:4§.)

Vuokrasopimus voi puolestaan päättyä irtisanomiseen, purkamiseen tai lakkaamiseen. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat myös sopia keskenään vuokrasopimuksen päättämisestä. Lähtökohtaisesti määräaikainen vuokrasopimus kuitenkin päättyy sopimuksen voimassaolon umpeutumiseen ja toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus sopimuksen irtisanomiseen. (L 31.3.1995/481 1:4§.)

Tässä luvussa esitellään tarkemmin vuokrasopimuksen solmimiseen liittyviä asioita, kuten vuokrasopimuksen muotoa, kestoja sekä mahdollisia ehtoja, joihin myös vakuus kuuluu. Tämän jälkeen käsitellään erilaisia tapoja, joilla määräaikainen ja toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voivat päättyä.

2.1 Vuokrasopimuksen solmiminen

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ensimmäisen luvun viidennessä pykälässä säädetään, että vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Muutosäännös ei kuitenkaan ole pakottava ja näin ollen vuokrasopimus voidaan tehdä esimerkiksi suullisesti. Sopimus on kuitenkin tehtävä kirjallisesti, jos se halutaan solmia määräaikaiseksi. Jos määräaikaista vuokrasopimusta ei ole tehty kirjallisesti, katsotaan sopimuksen olevan lain mukaan toistaiseksi voimassa oleva. Lisäksi sopimus katsotaan lain mukaan toistaiseksi voimassa olevaksi, jos määräaikaisia enintään kolmen kuukauden mittaisia vuokrasopimuksia solmitaan peräkkäin useammin kuin kahdesti saman vuokralaisen kanssa. (L 31.3.1995/481 1:4§, 5§.)

Määräaikainen vuokrasopimus voidaan solmia niin pitkäksi ajaksi, kuin sopijapuolet sen haluavat solmia. Laki ei siis lähtökohtaisesti aseta rajoja sille, minkä pituinen määräaikainen vuokrasopimus voi olla. Käytännössä sopimuksen pituus voi esimerkiksi olla muutamasta päivästä jopa kymmeniksi vuosiksi. Määräajan alarajaan vaikuttaa kuitenkin se, voidaanko lyhyitä määräaikaisia vuokrasopimuksia pitää enää huoneenvuokrasopimuksina vai onko silloin kyse esimerkiksi majoitustoiminnasta. Lisäksi määräaikaisten sopimusten pituutta rajoittaa jo aiemmin mainittu asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ensimmäisen luvun neljännessä pykälässä oleva säännös, jonka mukaan enintään kolmen kuukauden pituisia vuokrasopimuksia voidaan solmia peräkkäin korkeintaan kaksi, ilman että sopimus muuttuu toistaiseksi voimassa olevaksi. Ylärajaa määräajalle ei puolestaan ole. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen solmiminen useiksi vuosiksi ei kuitenkaan välttämättä ole perusteltua, ottaen huomioon sopimuksien sitovuuden periaatteen, jonka mukaan sopimukset on pidettävä. (Kanerva & Kuhanen 2011, 53–55; L 31.3.1995/481 1:4§.)

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan ympäristöministeriö voi antaa vuokrasopimuslomakkeille kaavamalleja. (L 31.3.1995/481 1:5§.) Laissa ei siis ole pakottavia säännöksiä vuokrasopimuksen muodosta muutoin kuin määräaikaisen vuokrasopimuksen kirjallisen muodon osalta. Näin ollen osapuolet voivat sopia vuokrasopimukseen liittyvistä asioista, kuten sen ehdoista, vapaasti keskenään. Kohtuuttomia ehtoja koskeva säännös löytyy kuitenkin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ensimmäisen luvun kuudennesta pykälästä, jonka mukaan ehtoa voidaan sovitella tai jättää huomioon ottamatta, jos ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta. (Kanerva & Kuhanen 2011, 59; L 31.3.1995/481 1:6§.)

Monet tahot kuitenkin suosittelevat laatimaan vuokrasopimuksen ja sen ehdot kirjallisina. Esimerkiksi Suomen Vuokranantajien mukaan hyvän vuokrasopimuksen perusedellytyksenä on se, että sopimuksessa noudatetaan lakia ja hyvää vuokratapaa. Hyvä vuokratapa edellyttää, että vuokrasopimus tehdään aina kirjallisesti, selkeästi ja yksiselitteisesti. Vaikka vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia

suhteellisen vapaasti vuokrasopimuksen ehdoista, eivät ne voi olla lain pakottavia säännöksiä vastaan. (Suomen Vuokranantajat ry 2017.)

Myös Vuokralaiset ry kehottaa käyttämään kirjallista sopimusta. Suullisen sopimuksen toteennäyttäminen on heidän mukaansa riitatilanteessa vaikeaa, ellei mahdotonta. Sopimuksessa on mainittava kaikki ehdot ja jos ehtoja muutetaan vuokrasuhteen aikana, on muutos kirjattava kaikkiin sopimuskappaleisiin. (Vuokralaiset ry 2017.)

Hienonen, Kinnunen & Viita (2010) kirjoittavat, että vuokrasopimuksessa sovittavia asioita ovat muun muassa vuokrasopimuksen osapuolet, vuokrauskohde, vuokrasuhteen kesto, vuokran määrä, huoneiston kunto ja kunnossapito, vuokralaisen muutostyöt, vakuus, vakuutukset, lopputarkastus sekä palvelut. Vuokralainen ja vuokranantaja voivat myös neuvotella sopimuksen sisällöstä, jotta se vastaisi molempien tarpeita. Kilpailu- ja kuluttajaviraston (2014) mukaan vuokrasopimukseen on puolestaan kirjattava ainakin huoneiston kunto, vuokrasuhteen kesto, vuokran määrä, muut mahdolliset maksut, kuten vesimaksu, vuokran maksutapa ja maksupäivä, vuokran tarkistaminen sekä mahdollinen vuokravakuus. On kuitenkin vuokralaisesta ja vuokranantajasta kiinni, mitä he haluavat vuokrasopimuksessa sopia ja miten. Mahdollisessa riitatilanteessa sopimuksen sisällöllä on suuri merkitys, ja näin ollen se kannattaa tehdä huolella.

2.2 Vuokrasopimuksen päättäminen

Vuokrasuhde voi päättyä ennalta tarkoitettulla tavalla, eli esimerkiksi kun määräaikaisen vuokrasopimuksen voimassaolo umpeutuu tai kun vuokralainen irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen asunnon tarpeen loputtua. Vuokrasuhde voi päättyä myös sopimussuhteessa ilmenevän poikkeuksellisen häiriötilanteen takia. Tällainen tilanne voi esimerkiksi olla vuokrasuhteen purkaminen sopimusrikkomuksen myötä. Vuokrasuhteen päättymisestä voidaan myös sopia osapuolten välillä. Vuokrasopimuksen kesto eli se, onko kyseessä määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vaikuttaa vuokrasuhteen päättymistapaan. (Rikalainen 2009, 135.)

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy pääsääntöisesti siten, että joko vuokralainen tai vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen. Irtisanomisessa noudatetaan irtisanomisaikaa. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain seitsemännen luvun 52 §:n mukaan vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimus, on irtisanomisaika kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt ennen irtisanomista yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden. Muissa tapauksissa irtisanomisaika on kolme kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimus, on irtisanomisaika puolestaan yhden kuukauden pituinen. (L 31.3.1995/481 7:52§; Rikalainen 2009, 135.)

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan vaihtoehtoisesti purkaa päättymään heti. Purkamiselle täytyy kuitenkin olla asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen peruste. Tällainen peruste on vuokranantajan puolelta esimerkiksi se, jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa. Tämän lisäksi lain 62 §:n mukaan vuokranantaja ei voi käyttää purkuoikeuttaan 61 §:n ensimmäisen momentin 3–6 kohdassa säädetyllä perusteella, jos vuokranantaja ei ole antanut vuokralaiselle ensin kirjallista varoitusta. Vuokranantaja ei siis voi kaikissa tapauksissa purkaa vuokrasopimusta päättymään heti, vaan vuokralaiselle on ensin annettava varoitus. (L 31.3.1995/481 8:61§, 62§.)

Vuokralaisen puolelta purkamiseen oikeuttaa puolestaan se, jos vuokralaisen, hänen kotiväkeensä kuuluvan tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Lisäksi vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, jos tällä seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys. (L 31.3.1995/481 8:63§.)

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy pääsääntöisesti siihen, että sopimuksen mukainen määräaika päättyy. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen ennen vuokrasopimuksessa määritellyn sopimusajan päättymistä on poikkeuksellista, mutta kuitenkin mahdollista esimerkiksi tuomioistuinkäsittelyn myötä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 55 §:ssä määritellyissä tilanteissa. Myös

määräaikainen vuokrasopimus voi päättyä purkamiseen, jos siihen on lain mukainen peruste. Perusteet purkamiseen ovat samat kuin toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen kohdalla. (Rikalainen 2009, 136; L 31.3.1995/481 7:55§.)

Vuokrasopimuksen irtisanomisen sekä purkamisen lisäksi vuokrasopimus voi myös lakata. Vuokrasopimuksen lakkaaminen merkitsee sitä, että vuokranantajan velvollisuus pitää huoneisto vuokralaisen käytettävänä ja vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa päättyvät välittömästi. (HE 127/1984, 30.) Vuokrasopimuksen tyypistä riippumatta sopimus lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. (L 31.3.1995/481 8:67§.)

3 VUOKRAVAKUUS ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUKSESSA

Kuten edellä todettiin, vakuutta asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa säätelee asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ensimmäisen luvun kahdeksas pykälä, jonka mukaan kohtuullinen vakuus voidaan sopia asetettavaksi sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. (L 31.3.1995/481 1:8§.) Vakuutta koskee kuitenkin myös muut käytännöt, jotka eivät ilmene suoraan lakipykälästä.

Tässä luvussa tarkoituksena on perehtyä tarkemmin muun muassa hallituksen esityksen sekä kirjallisuuden avulla vuokravakuuden asettamiseen sekä siihen, mikä merkitys vuokravakuudella on. Lisäksi selvitetään, millaisia erilaisia vakuuslajeja on, onko vakuuden määrälle rajoja ja millainen vakuuden käyttöala on.

3.1 Vuokravakuuden merkitys ja asettaminen

Hallituksen esityksen eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta mukaan vakuus voidaan antaa jonkin tietyn sopimusehdon tai veloitteen täyttämiseksi tai sitten se voidaan antaa yleisesti kaikkien sopimusehtojen täyttämiseksi. Lähtökohtana on, että vuokrasopimuksessa määritellyt ehdot ja veloitteet täytetään, ja näin ollen vakuutta pidetään toissijaisena veloitteen täyttämiskeinona. (HE 304/1994, 22.)

Vakuutta koskevan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain kahdeksannen pykälän mukaan vakuuden voi asettaa joko vuokralainen tai vuokranantaja. (L 31.3.1995/481 1:8§.) Hienosen ym. (2010, 84) mukaan yleisimmin vakuus kuitenkin vaaditaan vuokralaiselta, vaikka myös vuokralaisella on mahdollisuus vaatia vakuutta vuokranantajalta. Vuokralaiselta vakuus vaaditaan vuokranmaksun turvaamiseksi sekä huoneiston huolellisen ja sopimuksenmukaisen hoidon varmistamiseksi. Vuokranantajalta vakuus voidaan vaatia puolestaan vuokranantajan veloitteiden täyttämiseksi.

Vakuus voidaan vaatia vain, jos siitä on sovittu. Kumpikaan sopijapuoli ei voi siis yksipuolisesti määrätä sopimuskumppaniaan asettamaan eli toimittamaan vakuut-

ta. Vuokrasopimussuhteen osapuolet voivat sopia keskenään, milloin vakuus tulee toimittaa. Se voidaan sopia toimitettavaksi vuokranantajalle jo ennen ensimmäisen vuokranmaksukauden alkamista ja huoneiston luovuttamista. Sopijapuolet voivat kuitenkin myös sopia, että jompikumpi osapuoli voi vaatia toista asettamaan vakuuden vuokrasuhteen aikana. (Rikalainen 2009, 65–66.)

Vakuus toimitetaan yleensä vuokranantajalle ennen kuin vuokralainen muuttaa huoneistoon. Jos vuokralainen ei toimita vakuutta sovitusajassa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus. Jos vuokralainen kuitenkin toimittaa vakuuden ennen kuin saa tiedoksi purkamisilmoituksen, ei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta. (L 31.3.1995/481 1:8§.)

3.2 Erilaiset vakuuslajit vuokrasopimuksissa

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ei määritellä, millaisessa muodossa vakuus on annettava. Hallituksen esityksessä kuitenkin todetaan, että vakuutena voidaan käyttää rahaa, tavaraa, sitoumuksia, osakkeita tai kiinteää omaisuutta joko välillisesti tai välittömästi. Näiden lisäksi vakuutena voi toimia vuokranantajan hyväksi otettu vahinkovakuutus. Sopijapuolet voivat siis sopia keskenään, millaista vakuusmuotoa käytetään vai käytetäänkö vakuutta ollenkaan. (HE 304/1994, 52.)

Hienonen ym. (2010, 85) toteavat, että vuokravakuutena voi olla esimerkiksi rahasumma käteisenä tai pankkitalletuksena. Vakuutena voidaan käyttää myös henkilötakausta tai vaikka irtainta esinettä. Rikalaisen (2009, 70) mukaan vakuudeksi voidaan puolestaan antaa mitä tahansa, mikä turvaa vakuuden saajan asemaa ja minkä vakuuden saaja vakuudeksi hyväksyy.

Vuokranantajan kannattaa kuitenkin ottaa huomioon vakuuden realisoimismahdollisuudet, kun harkitsee, mitä vakuuslajia vuokrasopimuksessa aiotaan käyttää. Rahan voidaan katsoa olevan helpoin vakuuslaji, sillä se on heti vakuuden saajan käytettävissä. Raha onkin asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa yleisimmin käytetty vakuuslaji. (Kanerva & Kuhanen 2011, 73–74.)

Rahavakuus voidaan toimittaa joko käteisellä, tilisiirtona tai pankkitalletuksena. Jos vakuus maksetaan käteisellä tai tilisiirtona, tulee sopijapuolten sopia siitä, maksetaanko vakuusrahalle korkoa. Pankkitalletusta varten vakuuden antaja tekee erilliselle vuokravakuustilille rahatalletuksen. Pankki antaa talletuksesta vakuuden antajalle talletustodistuksen, joka toimitetaan vakuuden saajalle merkinä siitä, että vuokravakuustili ja talletus on tehty. Pankkitalletuksessa rahat siis jäävät vakuuden antajan nimiin ja vakuuden saajalle annetaan talletustodistus merkiksi oikeudesta talletukseen vakuuden antajan mahdollisten sopimusrikkomusten johdosta. (Rikalainen 2009, 70–71.)

Myös takaus on yksi mahdollinen vakuusmuoto asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa. Vuokrasopimuksen osapuolet voivat sopia siitä, että sopimussuhteeseen nähden ulkopuolinen taho antaa omavelkaisen tai toissijaisen takauksen sopimusosapuolen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Takausta sääntelee laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta. Lain mukaan toissijaisella takauksella tarkoitetaan takausta, jonka mukaan takaaja vastaa päävelasta vain, jollei suoritusta saada velalliselta. Omavelkaisella takauksella puolestaan tarkoitetaan takausta, jonka mukaan takaaja vastaa päävelasta niin kuin henkilökohtaisesti vastuussa oleva velallinen. (Rikalainen 2009, 72; L 19.3.1999/361 1:2§.)

Vuokravakuutena voidaan käyttää myös irtainta esinettä. Vakuutena voisi siis esimerkiksi olla taideteos, jos vakuuden saaja tällaisen vakuudeksi hyväksyy. Tapauksissa, joissa vakuudeksi annetaan jokin epätavallinen vakuus, kuten esine, on vakuuden saajan hyvä kartoittaa etukäteen mahdolliset riskit ja kustannukset sekä sopia siitä, kuka esineestä huolehtii. Vakuuden saajalla ei ole oikeutta käyttää esinettä, ellei siitä ole sovittu. (Rikalainen 2009, 74.)

3.3 Vuokravakuuden määrä vuokrasopimuksissa

Vuokravakuuden tulee olla määrältään kohtuullinen. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain kahdeksannen pykälän toisen momentin mukaan vuokravakuuden suurin mahdollinen määrä on kolmen kuukauden vuokraa vastaava vakuus. Näin ollen kummaltakaan sopijapuolelta ei voida vaatia sitä suurempaa vakuutta.

Vuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan vakuus olisi suurempi kuin kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä, on lain mukaan mitätön. (L 31.3.1995/481 1:8§.)

Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta säädettäessä hallituksen esityksessä ei määriteltä tarkasti vakuuden määrää. Esityksessä todetaan pelkästään, että kohtuullisen vakuuden arvo vaihtelee 2–6 kuukauden vuokraa vastaavasti. (HE 304/1994, 52.) Vakuuden suurimman mahdollisen määrän raja haluttiin kuitenkin määrittellä lakiin tarkasti ja siihen päätyikin ylärajaksi edellä mainittu kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä. (Kanerva & Kuhanen 2011, 75.)

Poikkeuksen vakuuden ylärajaan muodostaa kuitenkin takaus vakuusmuotona. Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksen mukaan vakuuden enimmäismäärää koskevan säännöksen ei katsottu rajoittavan takaussitoumukseen perustuvaa vastuuta tapauksessa, jossa takaaja oli antanut vuokranantajalle omavelkaisen takauksen asuinhuoneiston vuokrasopimuksen mukaisten vuokrien maksamisesta ja muiden vuokraehtojen täyttämistä. Päätöksessään korkein oikeus katsoi, että säännöksen sanamuodon mukaan vakuuden määrää koskeva rajoitus koskee vain sopijapuolen antamaa vakuutta, eikä takaaja siten voinut vedota edukseen vakuuden enimmäismäärää rajoittavaan säännökseen, vaan joutui suorittamaan vuokralaisten kuudelta kuukaudelta erääntyneet vuokrat vuokranantajalle. (KKO: 2017:91.)

3.4 Vuokravakuuden käyttöala

Vuokralaisen ja vuokranantajan on sovittava selvästi, mihin vakuutta voidaan käyttää. Perustelluinta on, että vakuus annetaan kaikkien vuokrasuhteesta johtuvien velvoitteiden täyttämiseksi. Näin vakuuden käyttöalaan kuuluu vuokranmaksun laiminlyöminen lisäksi muut sopimusvelvoitteiden rikkomiset, kuten esimerkiksi huoneiston huono hoitaminen tai sen tahallinen vahingoittaminen. (Rikalainen 2009, 69.)

Vakuus on vuokralaisen omaisuutta siihen saakka, kunnes vuokranantajalle syntyy oikeus vakuuteen vuokralaisen laiminlyönnin, kuten vuokran maksamatta jättämisen johdosta. Vakuutena tavallisesti käytetyn talletuksen korko kuuluu myös

lähtökohtaisesti vuokralaiselle, ellei vuokrasopimuksessa olla sovittu toisin. (Kasso 2010, 150.)

Vuokrasuhteen aikana vuokranantajan on säilytettävä saamaansa vakuutta huolella ja sen on oltava irrotettavissa vuokranantajan muusta omaisuudesta. Vakuus ei siis ole vuokranantajan varallisuutta eikä vakuudeksi annettuja varoja saa sekoittaa vuokranantajan muihin varoihin. Vuokrasopimuksen päätyttyä vakuus on palautettava viivytyksettä ja täysimääräisenä, ellei täyttämättömiä velvoitteita ole. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia, milloin vakuus vuokrasuhteen päätyttyä on viimeistään annettava takaisin. Lisäksi voidaan sopia, miten selvitetään ja todetaan, että vakuutta on tarpeen käyttää tai tarvetta siihen ei ole. (Hienonen ym. 2010, 65, 85; HE 304/1994, 23.)

Jos vuokralainen ei ole täyttänyt velvoitteitaan, tulee vuokranantajan ilmoittaa vaatimuksensa vakuuden käytöstä ilman aiheetonta viivästystä sen jälkeen, kun mahdolliset laiminlyönnit ovat todettavissa. (Rikalainen 2009, 74–75.) Jos perusteita vakuuden käyttämiselle on, voi vuokranantaja pidättää vakuudesta vain ne kohtuulliset kulut, jotka ovat hänelle vuokralaisen laiminlyöntien johdosta tosiasiallisesti aiheutuneet. Vuokravakuuden käyttämisestä on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti tai sähköpostitse. Lisäksi kustannuksista, jotka vuokranantajalle ovat syntyneet vuokralaisen laiminlyöntien johdosta, on toimitettava vuokralaiselle kirjallinen erittely. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2015, 76.)

4 VUOKRALAISEN VELVOITTEET

Kun määritellään, millä perusteilla vuokravakuus voidaan pidättää ja millaisissa tapauksissa se palautetaan, liittyvät siihen olennaisesti sopijapuolia koskevat velvoitteet ja niiden täyttäminen tai laiminlyöminen. Tutkimuksen aiheen kannalta oleellisia ovat vuokralaisen velvoitteet, sillä tutkimuksessa keskitytään vuokralaisen toimittamaan vakuuteen, joka voidaan mahdollisesti pidättää vuokralaisen jättäessä täyttämättä velvoitteensa.

Vuokralaisen velvoitteita ovat muun muassa vuokranmaksuvelvollisuus, huolellisuusvelvoite sekä ilmoittamisvelvollisuus. Lisäksi vuokralaisella on myös muita velvoitteita. Tässä luvussa perehdytään tarkemmin vuokralaisen velvoitteisiin lainsäädännön, kirjallisuuden sekä erilaisten oikeustapausten ja kuluttajariitalautakunnan suositusten kautta. Oikeustapaukset ja kuluttajariitalautakunnan tapaukset on valittu harkinnanvaraisesti siten, että niissä käsitellään vuokravakuutta.

4.1 Vuokran maksaminen

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat lähtökohtaisesti sopia vuokran määrästä vapaasti. Vuokran määrää ei siis säännellä laissa, ja käytännössä vuokran määrästä sovitaankin sopijapuolten välillä vuokrasopimuksessa. Vuokranantaja ei voi yksipuolisesti muuttaa vuokran määrää vuokrasuhteen aikana, ellei vuokrasopimukseen ole kirjattu ehtoa vuokran tarkistamisesta. Lisäksi vuokrasopimuksessa tulee sopia perusteista, joiden mukaan vuokra voidaan sopimussuhteen aikana korottaa. Jos perusteista ei ole sovittu, on ehto vuokran tarkistamisesta mitätön. (L 31.3.1995/481, 3:27§, Rikalainen 2009, 31–35.)

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan rahana suoritettava vuokra on maksettava sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena tähän asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ensimmäisen luvun 12 pykälän mukaan ovat arkilauantait, pyhäpäivät, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä ja joulusekä juhannusaatto. Eräpäivän osuessa näille päiville, voidaan vuokra suorittaa ensimmäisenä seuraavana arkipäivänä. (L 31.3.1995/481, 1:12§.)

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia myös maksuajasta vapaasti. Jos maksuajasta ei kuitenkaan ole sovittu, tulee vuokra maksaa viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Vuokranmaksukaudella tarkoitetaan ajanjaksoa, jolta vuokra sopimuksen mukaan on maksettava. Vuokranmaksukausi voi olla esimerkiksi kuukausi tai muu ajanjakso, josta ollaan sovittu sopijapuolten välillä. Jos vuokra suoritetaan muuna kuin rahana, on maksuajoista sovittava erikseen. (L 31.3.1995/481, 4:34§.)

Rikalaisen (2009, 36–37) mukaan maksukausi on useimmiten kuukauden pituinen. Kuukauden mittaisesta maksukaudesta poiketaan lähinnä, kun kyse on määraaikaisesta sopimuksesta, jossa vuokra sovitaan maksettavaksi yhdellä kerralla. Tällaisissa tapauksissa vuokranmaksukausi saattaa olla esimerkiksi yhden tai kahden viikon mittainen. Kun kyse on muusta kuin rahana suoritettavasta vuokrasta, tulee maksuajat sopia erikseen. Muita kuin rahana suoritettavia vuokranmaksutapoja voivat olla esimerkiksi työsuoritus tai jonkin esineen käyttöoikeus.

Vuokraa on suoritettava koko siltä ajalta, kun asunto on vuokralaisen hallinnassa. Lisäksi vuokraa on maksettava myös asunnon hallintaoikeuden päättymisen jälkeen, jos vuokralainen käyttää edelleen asuntoa. (L 31.3.1995/481, 4:34§.) Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siis siitä päivästä lähtien, kun vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaansa. Vaikka vuokralainen todellisuudessa muuttaisi asuntoon myöhemmin, on vuokralaisen suoritettava siitä huolimatta vuokraa. Jos vuokralainen muuttaa asuinhuoneistosta pois ennen vuokrasopimuksen päättymisajankohtaa, on vuokralaisen silti suoritettava vuokraa sopimuksen päättymiseen asti. Velvollisuus maksaa vuokraa voi myös jatkua vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin, jos vuokralainen tai häneltä oikeutensa johtava jää asumaan huoneistoon. (Kanerva & Kuhanen 2011, 169–170.)

Lain mukaan rahana maksettava vuokra tulee suorittaa eli maksaa pankin tai muun maksupalveluntarjoajan välityksellä. Suoritettu vuokra katsotaan lähtökohtaisesti maksetuksi sinä päivänä, kun se on veloitettu maksajan tililtä tai maksettu käteisenä maksupalveluntarjoajan toimipaikkaan. Jos taas vuokra suoritetaan

muulla tavalla kuin maksupalveluntarjoajan välityksellä, on siitä annettava vuokralaiselle kuitti. (L 31.3.1995/481, 4:35§.)

Hallituksen esityksen eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta mukaan vuokran maksaminen on vuokralaisen päävelvoite. Kyseisen hallituksen esityksen mukaan yleisin vahinko, joka vuokranantajalle voi asuinhuoneiston vuokrasuhteessa aiheutua, on vuokran maksamatta jättäminen. Vuokranmaksuvelvollisuuden rikkominen onkin siis yksi vuokralaisen velvoitteista, joka voi johtaa vakuuden pidättämiseen. (HE 304/1994, 52, 67.)

Vuokranmaksuvelvoitteen laiminlyönnistä johtuvasta vakuuden pidätyksestä oli kyse muun muassa Helsingin käräjäoikeudessa käsitellyssä tapauksessa dnro W 14/45943, jossa vuokralainen oli vaatinut vuokranantajaa palauttamaan pidättämänsä vakuuden. Vuokranantaja puolestaan vastusti kannetta, koska oli käyttänyt vakuuden kokonaisuudessaan vuokrien ja muiden vuokrasuhteesta aiheutuneiden maksujen, kuten sähkön, jätemaksujen ja maalaustöiden maksuun. Vuokranantaja oli myös selvittänyt vakuuden pidättämisen perusteet vuokralaiselle useaan kertaan. Tapauksessa vuokranantajan vaatimuksen mukaan kanne hylättiin, koska vuokralainen ei vastannut määrääjassa käräjäoikeuden lausumapyyntöön vuokranantajan väitteisiin liittyen. (Kinnunen ym. 2016, 90.)

Vuokravakuutta ei ole kuitenkaan pakko ottaa huomioon tilanteessa, jossa vuokralainen on laiminlyönyt vuokranmaksun. Turun hovioikeudessa käsitellyssä tapauksessa dnro S 15/1227 vuokralainen oli vaatinut, että tämän vuokranantajalle maksama 814,00 euron suuruinen vuokravakuus olisi tullut ottaa huomioon maksamattomien vuokrien osalta. Vaatimusta ei kuitenkaan hyväksytty ja näin ollen vuokranantajalla oli maksamattomien vuokrien vuoksi oikeus purkaa vuokrasopimus päättämään heti. (Edilex 2015.)

Myös esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan tapauksessa dnro 4284/83/10 kyseessä oli ollut vuokran maksuun liittyvä erimielisyys vuokravakuuden pidättämisestä. Tapauksessa riitaa oli siitä, oliko vuokranantajalla ollut oikeus kuitata vuokralaisen maksamattomia vuokra- ja energiamaksuja vakuudesta. Vuokralaisen mukaan kyseiset vuonna 2007 maksamatta jääneet saatavat olivat vanhentuneet, kun vuok-

ranantaja vasta vuonna 2010 oli vaatinut niitä maksettavaksi. Ratkaisun perusteissa kuluttajariitalautakunta totesi, että lain mukaan velan vanhentuminen ei estä velkojaa saamasta suoritusta sellaisesta vakuudeksi annetusta velallisen omaisuudesta, johon velkojalla on pantti- tai pidätysoikeus. Näin ollen lautakunta suositti, että vuokranantaja voi pidättää vakuudesta maksamattomien saatavien summaa vastaavan määrän ja palauttaa loput vakuudesta vuokralaiselle. (KRIL 4284/83/10.)

4.2 Vuokralaisen huolellisuusvelvoite

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain toisessa luvussa säädetään asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta. Luvun 25 §:n mukaan vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Huoneiston tavanomaista kulumista ei pidetä huoneiston huolellisen hoidon laiminlyöntinä, vaan kyse on vahingosta, jonka vuokralainen aiheuttaa tahallaan tai laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan huoneistolle. Vuokralainen vastaa myös siitä, jos joku hänen luvullaan huoneistossa oleskeleva henkilö vahingoittaa huoneistoa tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan. Kyseinen pykälä koskee myös soveltuvin osin vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita. (L 31.3.1995/481 2:25§.)

Vuokralainen ei siis ole lain mukaan vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. (L 31.3.1995/481 2:25§.) Tavanomaisella eli normaalilla kulumisella tarkoitetaan vaurioita, jotka syntyvät vähitellen vuosien kuluessa ilman, että mitään materiaalia käsitellään tai kohdellaan väärällä tavalla. (Hienonen ym. 2015, 58–59.)

Huolellisuusvelvoitteella viitataan siihen, että vuokralaisen on kaikessa toiminnassaan otettava huomioon se, että asunto on toisen omaisuutta. Käytännössä huolellisuusvelvoite käsittää normaaliin asumiseen liittyviä asioita, kuten lattiapinnoitteen ottamisen huomioon kenkien käyttämisen suhteen, huoneistokohtaisen ilmanvaihdon, lattialämmityksen ja muiden järjestelmien, koneiden ja laitteiden

oikean käyttämisen sekä esimerkiksi oikeiden hoito- ja siivousmateriaalien valitsemisen. (Kanerva & Kuhanen 2011, 134–135.)

Huolellisuusvelvoitetta tehostaa laissa säädetty korvausvelvoite. Vuokralainen on vahingonkorvausvastuussa niistä vahingoista, jotka perustuvat joko tahallisuuteen tai tuottamukseen. Vuokralaisen on näytettävä, että ei ole menetellyt huolimattomasti tai aiheuttanut vahinkoa toimenpiteellään tai laiminlyönnillään, jos vuokralainen ei katso vahingon aiheutuneen tahallisesti tai tuottamuksellisesti. Vuokralaisella on siis todistustaakka. Vuokralainen vastaa aiheuttamiensa vahinkojen lisäksi vieraidensa aiheuttamista vahingoista asuinhuoneistossa. (Kanerva & Kuhanen 2011, 135–140.) Hallituksen esityksen eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta mukaan yleisten todistustaakkaa koskevien periaatteiden mukaan sen, jolla on toisen omaisuus hallussaan, on yleensä näytettävä, ettei omaisuuden vahingoittuminen ole aiheutunut hänen tuotuksestaan. (HE 304/1994, 61.)

Vuokralainen voi siis laiminlyödä velvollisuutensa myös muulla tavoin kuin jättämällä vuokran suorittamatta, esimerkiksi siten, että hoitaa huoneistoa huonosti. Tämän velvoitteen laiminlyönti voikin mahdollisesti myös johtaa vakuuden pidättämiseen. (HE 304/1994, 52.) Huolellinen alku- ja lopputarkastus kuitenkin ehkäisevät riitoja korvausasioista huoneiston kuntoon liittyen ja turvaavat molempien sopijapuolten asemaa. Vakuuden käyttämisen kannalta on tärkeää, että vahingon syntyajankohta pystytään näyttämään. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi sitä, onko näyttöä siitä, että vahinko on syntynyt viimeisimmän vuokralaisen vuokralla oloaikana vai kenties jo aiemmin. (Edilex 2017.)

Esimerkiksi Helsingin hovioikeuden käsittelemässä tapauksessa dnro S 16/178 vuokranantaja oli vaatinut vahingonkorvausta vuokralaisen asunnolle aiheuttamista vahingoista. Tapauksessa vuokranantaja oli jo pidättänyt vuokralaisen maksaman vakuuden 2.010,00 euroa kyseessä olevista vahingoista aiheutuneisiin siivous- ja remonttikustannuksiin. Hovioikeus velvoitti päätöksessään vuokralainen korvamaan vahingonkorvausta keittiön, puulattian, huoneiston seinien, eteisen alakaapiston sekä peiliovien osalta yhteensä 2.860,91 euroa. Hovioikeus kuitenkin

vähensi tästä vahingonkorvauksen kokonaismäärästä vuokranantajan pidättämän vakuuden määrän, koska katsoi vakuuden pidättämisessä olleen kyse samojen vahinkojen korvaamisesta kuin nyt käsiteltävänä olevissa vahingoissa. Vuokralaisen vastuu asunnolle aiheutuneista vahingoista ei siis rajoittunut vain vakuuden määrään, vaan tämä veloitettiin korvaamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta 850,91 euroa. (Edilex 2016a.)

Ensin Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa ja sittemmin Turun hovioikeudessa käsitellyssä tapauksessa dnro S 15/893 kyse oli siitä, olivatko vuokralaiset velvollisia korvaamaan vuokra-asunnolle tuntemattomiksi väittämiensä henkilöiden aiheuttamat vahingot. Tapauksessa ei kuitenkaan ilmennyt näyttöä siitä, että asuntoon olisi tunkeutunut henkilöitä, joita vuokralaiset eivät entuudestaan tunteneet tai että henkilöt olisivat tulleet asuntoon ilman vuokralaisten tahtoa. Koska näyttöä siitä, että vuokralaisten vastuu vahingoista olisi poistunut, katsottiin vuokralaisten olevan vastuussa asunnossa oleskelevista henkilöistä ja heidän aiheuttamistaan vahingoista. Tapauksessa hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiolauselmaa, ja vuokralaiset veloitettiin korvaamaan vuokranantajalle 1527,00 euroa sen lisäksi, että vuokranantaja oli pidättänyt jo vuokravakuuden 473,00 euroa. (Edilex 2016b.)

Kuluttajariitalautakunnassa käsiteltävistä vakuuteen liittyvistä tapauksista suuressa osassa on kyse asunnon kuntoon liittyvästä riidasta. Esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan tapauksessa dnro 1023/83/2010 vakuudesta oli pidätetty 200,00 euroa asuinhuoneiston seinäpintojen kunnan takia. Vuokranantaja ja vuokralainen olivat järjestäneet vuokrasuhteen alkaessa asuinhuoneistossa alkutarkastuksen, jossa muun muassa todettiin, että seinät olivat kunnossa. Vuokralaisella oli ollut oikeus kiinnittää tavanomainen määrä tauluja ja julisteita seinille siten, etteivät seinät vaurioidu enempää kuin on tavanomaista ja välttämätöntä. Vuokralainen oli kuitenkin kiinnittänyt julisteita sellaisilla tarroilla, joiden irrottaminen oli rikkonut seinäpinnan. Kuluttajariitalautakunta ei pitänyt tätä asianmukaisena, minkä vuoksi lautakunta katsoi 200,00 euron korvauksen olevan kohtuullinen rikkoutuneiden seinäpintojen korjaamiseen. (Kinnunen ym. 2016, 131.)

Huoneiston kuntoon liittyvästä kiistasta oli kyse myös kuluttajariitalautakunnan tapauksessa dnro 2052/83/07, jossa vuokranantaja oli pidättänyt vuokralaisten maksaman vakuuden sekä vaati lisäkorvausta 205,50 euroa. Vuokranantajan vaatima summa perustui patteriventtiilin uusimiseen ja parketin hiontaan sekä lakkaukseen, jonka todettiin tapauksessa vahingoittuneen koiran sekä parketille kulkeutuneen hiekan takia. Patteriventtiilin uusimisen vuokralainen hyväksyi, mutta parkettiin liittyviä kuluja ei. Lautakunta katsoi ratkaisussaan, että vuokralaisten tuli korvata parketille aiheuttamaansa vahinkoa vastaavat 300,00 euroa, ei koko parketin hiontaan ja lakkaamiseen menneitä kuluja. Tämän lisäksi patteriventtiiliin kohdistuvat 55,50 euroa voitiin vähentää vuokravakuudesta. Lautakunta suositti, että loput vuokravakuudesta tuli palauttaa vuokralaiselle. (KRIL 2052/83/07.)

Myös tapauksessa dnro 785/83/11 oli kyse siitä, oliko vuokranantajalla oikeus pidättää vuokralaisen maksamasta 1.300,00 euron vuokravakuudesta 628,35 euroa huoneiston vuokrasuhteen jälkeisen kunnon perusteella. Lautakunnan mukaan vuokranantajalla oli oikeus pidättää toteen näytettävistä vahingoista aiheutuneiden kulujen määrää vastaava summa. Tähän katsottiin muun muassa kuuluvan laaka-ovet 117,00 euroa, pölynimurin suulake 33,15 euroa, ilmastoinnin suodatin 20,40 euroa sekä seinän puhdistuskustannukset 120,00 euroa voimatarrojen aiheuttamien jälkien johdosta. Lisäksi vuokralaisen oli korvattava laakaovien asennuskustannuksia 20,00 euroa, kadonneesta halogeenilampun kiinnipitorenkaasta 20,00 euroa sekä tekemättömän loppusiivouksen johdosta 50,00 euroa. Loppusumma vakuudesta vuokranantajan tuli lautakunnan suosituksen mukaan palauttaa vuokralaiselle. (KRIL 785/83/11.)

Tapauksessa dnro 3897/83/10 vuokranantaja oli puolestaan halunnut käyttää 900,00 euron suuruisesta vakuudesta 300,00 euroa rikkoutuneiden tapettien korjaamiseen sekä puuttuvan avaimen teettämiskustannuksiin. Lautakunta kuitenkin katsoi, että asiassa ei ollut esitetty riittävää kirjallista näyttöä siitä, että vuokralainen olisi vaurioittanut tapetteja, koska minkäänlaista alkukatselmusta ei oltu pidetty ja asunto oli ollut myös aiemmin asumiskäytössä. Kuluttajariitalautakunta siis suositti, että vuokranantaja palauttaa pidättämästään vakuudesta 250,00 euroa.

Vuokranantajalla oli kuitenkin oikeus pidättää 50,00 euroa kadonneen avaimen johdosta. (KRIL 3897/83/10.)

4.3 Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus

Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta toisen luvun 24 §:ssä säädetään asuinhuoneiston käyttöön, kuntoon ja kunnossapitoon liittyvästä ilmoittamisvelvollisuudesta. Pykälän mukaan vuokralaisen on ilmoitettava huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. (L 31.3.1995/481 2:24§.) Hallituksen esityksen eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta mukaan ilmoitusvelvollisuus koskee vain huoneiston puutteellisuuksia ja vahingoittumisia, joista vuokranantaja on korjausvastuussa. Jos huoneisto tulee puutteelliseen kuntoon tai vahingoittuu ja on sovittu, että vuokralainen huolehtii kaikissa oloissa huoneiston säilymisestä kunnossa, kuuluu korjausvastuu vuokralaiselle. (HE 304/1994, 61.)

Ilmoitus vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta on tehtävä vuokranantajalle viipymättä. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus vahingon suurenemisen estämiseksi on suoritettava viipymättä. (L 31.3.1995/481 2:24§.) Ilmoitusvelvollisuus syntyy hallituksen esityksen mukaan silloin, kun vuokralainen on saanut tiedon tapahtuneesta vahingosta tai ilmenneestä puutteellisuudesta. Ilmoitus on tämän jälkeen tehtävä viipymättä eikä sen tekemistä saa aiheetta lykätä. Jos vahinko on sen laatuinen, että se voi suureta, on ilmoitus tehtävä heti. Ilmoituksen tekemistä saa tällöin lykätä vain ylivoimainen este. (HE 304/1994, 61.)

Vuokralaisen on myös ilmoitettava siitä, jos asunto aiotaan jättää käyttämättä pitkäksi aikaa sekä varattava vuokranantajalle mahdollisuus päästä asuntoon tällöin. (L 31.3.1995/481 2:24§.) Kun tämä on tehty, riski huoneiston vahingoittumisesta siirtyy vuokranantajalle siksi ajaksi, kun vuokralainen ilmoituksensa mukaan on poissa. Jos huoneisto tänä aikana vahingoittuu, on vuokralainen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain toisen luvun 24 §:n ensimmäisen momentin mukaisesti kuitenkin velvollinen viipymättä ilmoittamaan tapahtuneesta vuokranantajalle siitä tiedon saatuaan, mikäli huoneiston korjausvelvollisuus kuuluu vuokranantajalle. (HE 304/1994, 61.)

Jos vuokralainen laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, vastaa vuokralainen laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta. (L 31.3.1995/481 2:24§.) Säännöksessä ei siis oteta kantaa siihen, kenen asiana on korjata tai korvata huoneiston puutteellisuus tai vahingoittuminen. Se ei myöskään koske huoneiston tavanomaista kulumista ja siitä ilmoittamista. Tavanomaisen kulumisen osalta on vuokranantajan asiana on järjestää huoneiston kunnan seuranta, jos hän on vastuussa huoneiston kunnossapidosta ja kunnan säilymisestä. (HE 304/1994, 61.)

Vuokravakuuden palauttamiseen liittyvässä Turun hovioikeuden ratkaisussa nro 519 kyse oli siitä, oliko vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuuden laiminlyönti aiheuttanut vahinkoa, joka tämän tulisi korvata. Tapauksessa jo ennestään pintavaurioituneeseen pesualtaaseen oli tullut reikä, jonka seurauksena allaskaappi oli vaurioitunut. Vuokralainen ei kuitenkaan ollut ilmoittanut tästä vuokranantajalle ja tällä tavoin laiminlöi ilmoittamisvelvollisuutensa. Ratkaisussaan hovioikeus toteasi, että allas oli voinut rikkoutua normaalissa käytössä, koska se oli ollut jo valmiiksi vaurioitunut. Hovioikeus katsoi, että ilmoittamisvelvollisuuden laiminlyönti ei ollut aiheuttanut vahinkoa, joka vuokralaisen olisi korvattava, koska pesualtaan korjaus oli edellyttänyt uuden altaan ostoa sekä sen kanssa yhteensopivan allaskaapin hankkimista. Näin ollen ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnillä ei ollut vaikutusta vuokranantajalle syntyneiden kustannusten määrään. (Kinnunen ym. 2016, 69.)

4.4 Muut velvoitteet

Vuokran maksamisen, huolellisuusvelvoitteen sekä ilmoittamisvelvollisuuden lisäksi vuokralaisella on myös muita velvoitteita. Näitä ovat muun muassa velvollisuus päästää vuokranantaja tarvittaessa huoneistoon. Lisäksi vuokralaisen on kysettävä lupa vuokranantajalta mahdollisiin muutoksiin tai remontteihin asunnossa. (L 31.3.1995/481 2:21§, 22§.) Vuokralaisen on myös noudatettava vuokrasopimuksessa sovittuja ehtoja liittyen esimerkiksi tupakointiin tai lemmikkien pitoon sekä noudatettava taloyhtiön järjestyssääntöjä. Näiden lisäksi vuokralaisen on yleensä suoritettava loppusiivous muuttaessaan pois asunnosta. Vuokralaisen velvoitteet riippuvat paljon siitä, mitä vuokralainen ja vuokranantaja ovat vuokraso-

pimuksessa sopineet ja millä tavoin. Tämä puolestaan vaikuttaa siihen, mitä perusteita vakuuden pidättämiseen voi olla.

Esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan tapauksessa dnro 245/83/2009 vuokrasopimuksesta ei ilmennyt, että vuokralaiset olisivat sitoutuneet maksamaan kiinteän maksuperusteen lisäksi myös tosiasialliseen vedenkulutukseen perustuvia tasauslaskuja. Vuokranantajan tuli näin ollen palauttaa pidättämänsä vakuus, sillä sopijapuolet eivät olleet sopineet edellä mainitun mukaisesti, ja näin ollen vuokralaiset eivät olleet rikkoneet velvoitteitaan. (Kinnunen ym. 2016, 127.)

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa dnro 3672/83/2012 kyse oli puolestaan siitä, että vuokranantaja oli vuokrasopimuksen mukaisesti pidättänyt vakuuden sopimussakkona vuokrasopimuksen irtisanomisen takia. Vuokralaiset puolestaan vaativat tapauksessa palautusta pidätetystä vakuudesta. Lautakunta kuitenkin toteasi ratkaisussaan, että vuokranantajalla oli oikeus pitää vakuus osapuolten allekirjoittaman sopimuksen mukaisesti. (Kinnunen ym. 2016, 138.)

Vuokranantaja oli pidättänyt vuokravakuuden myös toisessa ensin kuluttajariitalautakunnassa ja tämän jälkeen käräjäoikeudessa käsitellyssä tapauksessa, jossa vuokralaiset olivat purkaneet vuokrasopimuksen. Tapauksessa vuokranantaja oli jättänyt ilmoittamatta vuokralaisille asunnossa tehtävästä putkiremontista. Kun putkiremontti oli alkanut, vuokralaiset olivat katsoneet, ettei asunto ollut ollut sovitussa kunnossa eikä asunto siten ollut sellaisessa kunnossa kuin vuokrasopimusta laadittaessa oli ollut syytä olettaa. Näin ollen vuokralaisilla oli ollut oikeus purkaa vuokrasopimus. Putkiremontista kertomatta jättäneen vuokranantajan tuli puolestaan palauttaa pidättämänsä vuokravakuus vuokralaisille. (Edilex 2018.)

Loppusiivoukseen liittyvästä vakuuden pidätyksestä oli kyse kuluttajariitalautakunnan tapauksessa dnro 4053/83/2011. Tapauksessa vuokranantaja oli pidättänyt vakuudesta 300,00 euroa puutteellisen loppusiivouksen vuoksi. Lautakunta kuitenkin katsoi, että huoneiston puutteellisesta siivouksesta ei ollut esitetty riittävästi näyttöä, joten vuokranantajan tuli palauttaa vakuus vuokralaiselle. Myös tapauksessa dnro 3121/83/2013 vuokranantaja oli pidättänyt puutteellisen siivouksen takia vakuusmaksusta 180,00 euroa. Tässäkään tapauksessa näyttöä huoneiston

puutteellisesta siivouksesta ei kuitenkaan ollut, eikä tapauksesta ollut ilmennyt, mitä todellisia kuluja vuokranantajalle oli asiassa aiheutunut. Näin ollen kuluttajariitalautakunta suositti, että vuokranantajan tulisi palauttaa vakuus kokonaisuudessaan vuokralaiselle. (Kinnunen ym. 2016, 135, 147.)

5 VUOKRAVAKUUTEEN LIITTYVIEN RIITOJEN RATKAISU

Vuokravakuuteen liittyvissä riitatilanteissa vuokralainen ja vuokranantaja voivat kääntyä erilaisten tahojen puoleen. Tällaisia tahoja ovat muun muassa erilaiset neuvoja antavat järjestöt, kuluttajaneuvonta ja kuluttajariitalautakunta sekä käräjäoikeus. Ilmennyt riita kuitenkin voidaan ja mahdollisesti kannattaakin ensisijaisesti yrittää sopia sopijapuolten välillä keskenään. Ympäristöministeriön selvityksen mukaan vuokranantajat suosivat ristiriitojen selvittämisessä käräjäoikeutta, kun taas vuokralaiset suosivat kuluttajariitalautakuntaa ongelmiensa ratkaisuinstituutiossina. (Kinnunen ym. 2016, 27.)

Tässä luvussa perehdytään siihen, miten ja millaista apua vuokranantaja ja vuokralainen voivat saada erilaisilta tahoilta. Neuvoja antavat järjestöt, kuluttajaneuvonta sekä kuluttajariitalautakunta voivat antaa neuvoja ja apua sekä suosituksia siihen, miten toimia tilanteessa. Käräjäoikeudesta puolestaan voi saada asiaan lainvoimaisen ratkaisun, joka tulee panna täytäntöön.

5.1 Neuvoja antavat järjestöt

Sekä vuokranantaja että vuokralainen voivat kääntyä erilaisten järjestöjen puoleen huoneenvuokrasuhteeseen liittyvissä riitatilanteissa. Vuokranantajat voivat saada apua esimerkiksi Suomen vuokranantajat ry:ltä, Suomen kiinteistöliitto ry:ltä ja RAKLI ry:ltä. Vuokralaisille apua puolestaan tarjoaa muun muassa Vuokralaiset VKL ry. (Hienonen ym. 2015, 79–81.)

Järjestöt antavat neuvoja sekä jäsenilleen että niille, jotka eivät ole jäseniä. Jäsenille palvelu on kuitenkin ilmaista. Niille, jotka puolestaan eivät ole jäseniä, palvelu on yleensä maksullista. Neuvontaa on mahdollista saada järjestöstä riippuen puhelimitse, verkossa tai mahdollisesti paikan päällä tapaamisessa. Hienosen ym. (2015, 101) mukaan asiasta neuvottelemisen ja yhteisymmärryksen löytäminen on osapuolten kannalta ehdottomasti edullisin ja joustavin ratkaisu.

5.2 Kuluttajaneuvonta ja kuluttajariitalautakunta

Neuvoja antavien järjestöjen lisäksi riitatilanteessa voidaan ottaa yhteyttä kuluttajaneuvontaan. Kuluttajaneuvojat toimivat maistraattien yhteydessä. Kuluttajaneuvonnasta voi saada apua esimerkiksi puhelimitse tai sähköpostitse. Lisäksi kuluttajaneuvontaan on mahdollista sopia tapaamisaika. (Maistraatti 2018.)

Kuluttajaneuvonta on lähtökohtaisesti tarkoitettu kuluttajan ja yrityksen välisten ristiriitojen selvitykseen kuluttajan aloitteesta, mutta lisäksi se tarjoaa apua yksityishenkilöiden välisten vuokrariitojen selvittämiseen. Näin ollen myös vuokrakuutta koskevassa riitatilanteessa voidaan kääntyä kuluttajaneuvonnan puoleen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015.)

Kuluttajaneuvonnan lisäksi apua voidaan hakea kuluttajariitalautakunnasta. Huomioitavaa kuitenkin on, että kuluttajariitalautakunta voi edellyttää, että kuluttaja on ollut ensin yhteydessä kuluttajaneuvontaan, ennen kuin se ottaa asian käsittelynsä. (Kuluttajariitalautakunta 2013a.) Vuokravakuuteen liittyvissä asioissa valituksen voi tehdä kuluttajariitalautakuntaan silloin, kun kyse on kahden yksityishenkilön välisistä vuokrasopimuksista, jolloin valituksen voi tehdä joko vuokranantaja tai vuokralainen. Valittaa voi myös silloin, kun vuokranantajana on elinkeinonharjoittaja. (Kuluttajariitalautakunta 2013b.)

Valituksen, toisin sanoen ratkaisupyynnön, saapuessa kuluttajariitalautakuntaan se kirjataan saapuneeksi, ja saapumisesta lähetetään vahvistus. Tämän jälkeen asiaa kuluttajariitalautakunnassa lähtee selvittämään asian esittelijä. Asiasta lähetetään vastapuolelle vastauspyyntö sekä valitusasiakirjat. Kun vastapuoli on vastannut asiaan, lähetetään vastaus valituksen tehneelle. Tämän jälkeen valituksen tekijä voi vielä ottaa kantaa vastapuolen vastaukseen ja mahdollisesti taas toisin päin. Asiaan voidaan myös tarvittaessa hankkia lausunto asiantuntijalta. (Kuluttajariitalautakunta 2016.)

Sen jälkeen, kun asiaa on selvitelty tarpeeksi kuluttajariitalautakunnassa, jaoston esittelijä laatii ratkaisuehdotuksen, jonka hän esittelee muulle jaostolle. Huoneenvuokrajaosto käsittelee asumisoikeuden luovutukseen ja asuinhuoneiston vuok-

raukseen liittyvät asiat. (Kuluttajariitalautakunta 2017.) Jaosto päättää tämän jälkeen kokouksessaan ratkaisusuosituksesta, jonka lautakunnan puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja tarkastavat. Tärkeimmät asiat voidaan myös siirtää jaostokäsittelyn jälkeen täysistuntokäsittelyyn. (Kuluttajariitalautakunta 2016.)

Asian ratkaisusuosituksena voi olla joko yksipuolinen päätös, hyvitys tai ei hyvitystä. Kuluttajariitalautakunta voi myös olla ratkaisematta asiaa ollenkaan, jos esimerkiksi lautakunnalta puuttuu toimivalta tai vastapuoli on konkurssissa tai valituksessa annetut tiedot ovat aivan liian puutteellisia. Yksipuolinen päätös tehdään silloin, kun vastapuoli ei anna asiaan vastausta, vaikka on saanut asian tietoonsa. Jos kuluttajariitalautakunta puolestaan suosittelee hyvitystä, valituksen tehneen on otettava yhteys toiseen osapuoleen käytännön toimien sopimiseksi. Huomioitava kuitenkin on, että kuluttajariitalautakunnan ratkaisu on vain suositus ja näin ollen vastapuolen ei ole pakko noudattaa sitä. Jos hyvitystä ei puolestaan suositella, on asia loppuun käsitelty kuluttajariitalautakunnassa. (Kuluttajariitalautakunta 2016.)

5.3 Käräjäoikeus

Yllä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi tilanteeseen on mahdollista hakea ratkaisua tuomioistuimesta. Käräjäoikeuteen voidaan toimittaa haastehakemus riidan ilmettyä tai mahdollisesti aiemmin mainittujen tahojen puoleen kääntymisen jälkeen, jos tilanteeseen ei olla saatu molempia osapuolia tyydyttävää ratkaisua. Asiaa voidaan mahdollisesti myös käsitellä sovittelussa. Jos asiaan ei puolestaan liity varsinaista riitaa, voidaan käräjäoikeuteen toimittaa summaarinen haastehakemus.

Riita-asioissa kyse on yksityisten ihmisten tai yritysten erimielisyyksien ratkaisemisesta puolueettomasti tuomioistuimessa. Riita-asia tulee vireille, kun kantajan lähettämä haastehakemus saapuu käräjäoikeuteen. Haastehakemuksessa kantaja eli oikeudenkäynnin aloittanut osapuoli esittää vaatimuksensa sekä perusteet vaatimuksilleen. Lisäksi haastehakemuksessa on ilmoitettava tuomioistuimen nimi, asianosaisten sekä heidän mahdollisten asiamiestensä ja todistajien nimet ja yhteystiedot. (Oikeuslaitos 2018a.)

Sen jälkeen, kun haastehakemus on saapunut kärjäoikeuden kansliaan ja se on tutkittu, käsittelijä antaa vastaajalle haasteen. Haasteessa vastaajaa eli osapuolta, jonka kantaja on haastanut oikeuteen, kehoitetaan vastaamaan kantajan vaatimuksiin kirjallisesti tietyssä määräajassa. Jos vastaaja vastustaa kannetta, siirtyy asia suulliseen valmisteluistuntoon. Joissakin tapauksissa asiasta voidaan antaa jo kirjallisessa käsittelyssä ratkaisu. Asia voidaan myös mahdollisesti siirtää suoraan pääkäsittelyyn. Jos vastaaja puolestaan myöntää asian, annetaan asiassa tuomio. Vastaaja voi olla myös vastaamatta, jolloin asiasta annetaan yksipuolinen tuomio. (Oikeuslaitos 2018b.)

Valmisteluistunnon tarkoituksena on selvittää, mistä seikoista osapuolet ovat riidassa erimielisiä. Lisäksi selvitetään, onko asia mahdollista ratkaista sovinnollisesti. Jos istunnossa päästään sovintoon, kärjäoikeus vahvistaa sen, jolloin asia on lopullisesti ratkaistu. Mikäli sovintoon ei päästä, suullinen valmistelu päättyy ja asia siirretään pääkäsittelyyn. (Oikeuslaitos 2018b.)

Pääkäsittely voidaan pitää heti valmisteluistunnon jälkeen, jos kyse on yksinkertaisesta asiasta tai sitten pääkäsittely pidetään erikseen sovittuna ajankohtana, kun kyseessä oleva asia on monimutkaisempi. Pääkäsittelyn alussa puheenjohtaja kertoo yhteenvedon siitä, mihin asian valmistelussa on päädytty ja mitä osapuolet ovat vaatineet. Sen jälkeen kantajan ja vastaajan vuorollaan pitää tarkemmin perustella vaatimuksensa. Tämän jälkeen istunnossa otetaan vastaan todistelu. Pääkäsittelyn lopussa asianosaiset esittävät loppulausuntonsa eli kertovat mielipiteensä siitä, miten asia tulisi ratkaista. Riita-asiassa ratkaisu annetaan joko heti istunnon jälkeen tai myöhemmin kansliassa. Ratkaisun nimi on tuomio tai päätös. Mikäli ratkaisuun ei haeta muutosta, se tulee lainvoimaiseksi. (Oikeuslaitos 2018c, 2018d.)

Sovitella voidaan sellaisia riita-asioita, jotka voitaisiin muutoinkin käsitellä tuomioistuimessa. Sovittelu edellyttää, että asia sopii soviteltavaksi ja että sovittelu on osapuolten vaatimuksiin nähden tarkoituksenmukaista. Riidan toinen osapuoli tai osapuolet yhdessä voivat hakea sovittelua. Sitä voi myös ehdottaa tuomari, jos asia on jo vireillä. Tuomioistuin kuitenkin päättää, aloitetaanko sovittelu. Sovitte-

lussa sovittelijana toimii tuomari, joka auttaa riidan osapuolia löytämään asiaan ratkaisun. Sovittelussa kyse on siis molempia riidan osapuolia miellyttävän ratkaisun löytämisestä, joka ei välttämättä perustu suoraan lainsäädäntöön. Myös tuomioistuimen ulkopuolinen sovittelu voidaan hakemuksesta vahvistaa kärjäoikeudessa täytäntöönpanokelpoiseksi tietyin perustein. (Oikeuslaitos 2018e.)

Summaarinen haastehakemus toimitetaan puolestaan kärjäoikeuteen, kun kyse on asiasta, jossa asianosaisten välillä ei ole riitaa, mutta kantajalla on tarve hakea oikeuksiaan tuomioistuimen kautta. Tällaiset asiat saattavat liittyä esimerkiksi erilaisiin maksamattomiin velkoihin tai huoneenvuokriin. Summaarinen asia tulee vireille, kun kantajan laatima haastehakemus saapuu kärjäoikeuteen. Tämän jälkeen haastehakemus tarkistetaan ja annetaan tiedoksi vastaajalle. Tiedoksiannon jälkeen alkaa 14 vuorokauden pituinen vastausaika. Vastaajalla on sen aikana mahdollisuus lausua asian johdosta. Jos lausuttavaa ei ole tai vastaajalla ei ole mahdollisuutta maksaa kantajalle kyseessä olevaa saatavaa, vastaajan ei tarvitse tehdä mitään. Kun vastausaika on loppunut, asia ratkaistaan kansliassa. Yleisin ratkaisu summaarisissa asioissa on yksipuolinen tuomio. Summaarinen menettely on laajan riita-asian oikeudenkäyntimenettelyä yksinkertaisempaa ja nopeampaa. Jos summaarinen asia muuttuu käsittelyn aikana riitaisaksi, voidaan se ratkaista riita-asian oikeudenkäyntimenettelyä noudattaen. (Oikeuslaitos 2017.)

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää vakuuden käsitettä asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa. Tavoitteena oli saada vastaus siihen, mitä perusteita vakuuden pidättämiselle on ja milloin vakuus tulee puolestaan palauttaa vuokralaiselle. Lisäksi tavoitteena oli selvittää, tahoja, joiden puoleen kääntyä vakuuden palautuksesta tai pidätyksestä johtuneen kiistan ilmettyä.

Tässä luvussa esitellään tutkimuksen johtopäätökset. Tarkoituksena on kuvata keskeisimpiä johtopäätöksiä tutkimuskysymyksittäin. Lisäksi luvussa tarkastellaan tutkimuksen luotettavuutta. Luvun lopussa arvioidaan vielä opinnäytetyöprosessia, sen onnistumista sekä pohditaan mahdollisia jatkotutkimusideoita.

6.1 Keskeisimmät johtopäätökset

Lähtökohtana vuokravakuuden pidättämiseen on lain mukaan se, että vuokralainen ei täytä velvoitteitaan ja aiheuttaa tällä vahinkoa vuokranantajalle. Vakuudesta vuokranantaja voi kuitata vuokralaisen aiheuttamista vahingoista syntyneet kulut vuokrasopimuksen päättyessä. Vakuuden pidättämisen perusteina voidaan siinä katsoa olevan vuokralaisella olevien velvoitteiden laiminlyönnit, joista on aiheutunut vahinkoa, joka vuokralaisen on korvattava. Sen lisäksi, että vuokralaisella on lain mukaisia velvoitteita, vaikuttaa vuokrasuhteen osapuolten solmima vuokrasopimus siihen, mitä velvoitteita vuokralaisella näiden lisäksi on. Tämä puolestaan vaikuttaa siihen, mitä perusteita vakuuden pidättämiseen saattaa olla. Vakuuden pidättämiseen vaikuttaa myös se, miten vakuudesta on vuokrasopimuksessa sovittu. Onko sen sovittu kattavan vain jonkin tietyn velvoitteen vai kaikkien sopimussuhteesta johtuvien velvoitteiden rikkomisesta aiheutuneet kulut. Vuokrasopimuksella on siis suuri merkitys siihen, mitä perusteita vakuuden pidättämiseen tapauskohtaisesti on.

Jos vuokralainen ei ole täyttänyt velvoitteitaan ja tästä on aiheutunut vuokranantajalle vahinkoa, voi vuokranantaja ottaa vakuuden tai sen osan käyttöönsä. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle tästä mahdollisimman pian sen jälkeen, kun mahdolliset laiminlyönnit ovat todettavissa. Vakuudesta voidaan pidättää vain

ne kohtuulliset kulut, jotka vuokralaisen laiminlyönnistä ovat aiheutuneet. Vuokranantaja ei voi siis ottaa koko vakuutta käyttöönsä, vaan tämän on toimitettava kirjallinen erittely todellisista kustannuksista, joiden mukaisen summan vuokranantaja voi pidättää vakuudesta. Mahdollisten vahinkojen aiheuttamien kustannusten ollessa suurempia kuin vakuuden määrä on, voi vuokranantaja vaatia korvausta vakuuden määrän ylittävältä osalta. Vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen korvaaminen ei siis välttämättä rajoitu pelkästään vakuuden määrään, ja toisaalta se voi olla myös vähemmän kuin vakuuden määrä kokonaisuudessaan on.

Vuokranantajan on puolestaan palautettava vakuus viivytyksettä ja täysimääräisenä, jos täyttämättömiä velvoitteita ei ole vuokrasopimuksen päättyessä. Tämän toteamiseksi vuokranantajan ja vuokralaisen on hyvä esimerkiksi suorittaa asunnossa alku- ja lopputarkastukset. Tällä tavoin asuinhuoneiston kunto saadaan kirjattua ylös kirjallisesti vuokrasuhteen alkaessa ja kun vuokrasuhde päättyy, voidaan asuinhuoneiston kuntoa verrata alkutarkastuksessa todettuun huoneiston kuntoon. Näin saadaan tarkastettua, onko asuinhuoneiston kunnossa tapahtunut muutoksia.

Hallituksen esityksessä sekä erityisesti kirjallisuudessa vakuuden käyttöalaa katsotaan kuuluvan lähinnä vuokran maksun ja huoneiston huolellisen ja sopimuksen mukaisen hoidon laiminlyönti tai huoneiston tahallinen vahingoittaminen. Tutkimuksessa käsitellyissä oikeustapauksissa ja kuluttajariitalautakunnan tapauksissa vakuuden pidättäminen puolestaan liittyi muun muassa vuokran maksuun sekä muihin vuokrasuhteesta johtuviin maksuihin, asunnon kuntoon, asunnossa olevaan vuokranantajan omistamaan irtaimistoon tai tarpeistoon ja näiden kuntoon sekä asunnon loppusiivoukseen.

Näistä vuokran maksamisen laiminlyönti muodostaa melko selkeän perusteen vuokravakuuden pidättämiseen, sillä kyseisen velvoitteen laiminlyönti voidaan todeta selkeästi, jos vuokralainen ei ole suorittanut vuokraa sovitusajassa. Sama koskee myös muita vuokrasuhteesta johtuvia maksuja, joista on sovittu vuokrasopimuksessa. Sen sijaan asunnon kuntoon ja asuntoon kuuluvan tarpeiston tai irtaimiston kuntoon sekä loppusiivoukseen liittyvä vakuuden pidättäminen ei ole

niin selkeää ja yksiselitteistä. Tällaisista perusteista tulee olla näyttöä. Käytännössä esimerkiksi asunnon alkuperäisestä kunnosta tulee olla selvitys, jotta voidaan todeta kunnan huonontuneen vuokrasuhteen aikana. Lisäksi vuokranantajan on esitettävä, mitä todellisia kuluja hänelle on ilmennyt kunnan heikentymisestä tai esimerkiksi siivouksen puutteellisuudesta. Näin ollen, vaikka asunnon huolellisen hoidon laiminlyönti, asunnossa olevan vuokranantajan omaisuuden vahingoittaminen tai loppusiivouksen puutteellinen suorittaminen muodostavat myös melko selkeän perusteen vakuuden pidättämiseen, on tapauskohtaista, voidaanko näiden katsoa todella muodostavan perusteen vakuuden pidättämiseen.

Sen lisäksi, että esimerkiksi asuinhuoneiston kunnan heikentymisestä tulee olla näyttöä ja että siitä aiheutuneista todellisista kuluista tulee olla selvitys, liittyy tavanomaisen kulumisen käsite olennaisesti arviointiin siitä, onko vakuuden pidättämiseen peruste. Kuten luvussa 4.2 todettiin, vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Näin ollen tavanomaisesta kulumisesta aiheutuneita mahdollisia kustannuksia ei voi pidättää vuokravakuudesta. Tavanomaisen kulumisen käsite kuitenkin saattaa aiheuttaa tulkintaeroja, mikä voikin aiheuttaa kiistoja vakuuden pidättämisen suhteen.

Vakuuden pidättämisen perusteina voi siis olla vuokran tai muiden vuokrasopimuksessa sovittujen maksujen, kuten energiamaksujen laiminlyönti. Asunnon kunnan ja kunnossapidon sekä huolellisen hoidon laiminlyöntiin liittyviä vakuuden pidättämisen perusteita puolestaan voi olla esimerkiksi lattia- tai seinäpintojen rikkoutuminen siten, että sen ei katsota olevan normaalia kulumista. Jos vuokralainen rikkoo asuinhuoneistossa olevaa vuokranantajan omaisuutta, kuten kaappeja tai kadottaa esimerkiksi asuinhuoneiston avaimet, voivat myös nämä muodostaa perusteen vakuuden pidättämiseen. Lisäksi se, että vuokralainen ei ole suorittanut loppusiivousta ja tästä on näyttöä, voi olla peruste vakuuden pidättämiseen. Jos sopijapuolet ovat esimerkiksi sopineet, että vuokralaisen on maksettava sopimussakko tilanteessa, jossa vuokrasopimus irtisanotaan enneaikaisesti ja näin myös tapahtuu, voi myös tämä olla peruste vakuuden pidättämiseen. Vakuuden pidättä-

misen perusteita on siis lähtökohtaisesti useita, mutta on hyvin tilannekohtaista, milloin vakuus voidaan todella pidättää.

Jos vakuuden pidättämisestä tai palauttamisesta tulee riitaa, voivat sopijapuolet saada apua erilaisilta tahoilta kiistan ratkaisemiseksi. Sopijapuolet voivatkin tarvittaessa valita omaan tilanteeseensa sopivimman tahon asian selvittämiseksi tai neuvojen saamiseksi. Huomioitavaa kuitenkin valinnassa on se, millainen kiista on kyseessä ja millainen ratkaisu asiaan halutaan saada. Ensisijaisesti kiistat kuitenkin kannattaa yrittää saada selvitettyä sopijapuolten välillä keskenään, sillä tällä tavoin ratkaisu on joustavaa, mahdollisesti nopeaa sekä edullista. Jos kuitenkin toinen sopijapuolista tai molemmat kokevat tarvitsevansa ulkopuolista neuvonantoa tilanteeseen, on apua mahdollista saada muun muassa erilaisilta neuvoja antavilta järjestöiltä.

Neuvoja antavien järjestöjen lisäksi kuluttajaneuvonta on yksi mahdollinen instanssi avun ja neuvojen saamiseen. Jos neuvonnan lisäksi osapuolet kaipaavat jonkinlaista ratkaisuehdotusta tilanteeseen, voidaan asia viedä kuluttajariitalautakuntaan, joka on puolueeton ja riippumaton ratkaisuelin. Asian käsittely kuluttajariitalautakunnassa ei kuitenkaan ole kovinkaan nopea keino ratkaisun saamiseksi. Kuluttajariitalautakunnassa ei ole myöskään mahdollista ottaa vastaan suullista todistelua, joten kuluttajariitalautakunnan ratkaisu perustuu pelkästään kirjallisiin todisteisiin, jotka osapuolet ovat kuluttajariitalautakuntaan toimittaneet. Lisäksi kuluttajariitalautakunnan antama mahdollinen ratkaisu on pelkästään suositus, jota ei ole pakko noudattaa.

Viimeisenä keinona vakuudesta tulleen riidan ratkaisemiseksi voidaan kääntyä tuomioistuimen puoleen. Asia laitetaan vireille lähettämällä haastehakemus käräjäoikeuteen. Käräjäoikeudessa asia on mahdollista ratkaista eri tavoin, kuten sovittelussa tai pääkäsittelyssä. Asian käsittely käräjäoikeudessa ei kuitenkaan myöskään ole nopea eikä toisaalta edullinenkaan keino saada asiaan ratkaisu. Tuomioistuinkäsittelyn myötä asiaan kuitenkin saadaan lainvoimainen ratkaisu, joka tulee panna täytäntöön. Tuomioistuimen antamaa ratkaisua on siis pakko noudattaa, eikä se ole suositus, kuten kuluttajariitalautakunnan ratkaisu.

6.2 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuutta pohdittaessa voidaan tarkastella tutkimuksessa käytettyä aineistoa ja sen hankintaa, aineiston analyysia ja tulkintaa sekä raportointia. Tämä tutkimus perustuu oikeuslähteisiin eli säädöksiin, lain esitöihin, oikeustapauksiin sekä oikeuskirjallisuuteen. Aineisto on valittu harkinnanvaraisesti niin, että se käsittelee tutkimuksen aihetta ja että lähteet ovat mahdollisimman uusia. Tutkimusaineisto on siis luotettavaa ja sen hankinta on toteutettu harkitusti sekä lähdekriittisesti. Tutkimuksen luotettavuutta lisää myös se, että se perustuu useisiin virallisiin lähteisiin.

Tutkimuksen tulokset on johdettu teorian sekä tutkimuksessa käsiteltyjen tapauksien avulla. Tulokset eivät ole sattumanvaraisia, vaan ne ovat yleistettävissä sekä toistettavissa. Tulokset myös vastaavat tutkimuksessa määriteltyihin tutkimuskysymyksiin. Tutkimuksen raportointi on toteutettu asetettujen vaatimusten mukaisesti, ja tutkimuksessa on otettu huomioon tutkimuseettiset periaatteet. Esimerkiksi kaikki tutkimuksessa käytetyt lähteet on merkitty lähdeviittein sekä lisätty tutkimuksen lopussa olevaan lähdeluetteloon, mikä myös lisää tutkimuksen luotettavuutta.

6.3 Opinnäytetyöprosessin arvioiminen

Opinnäytetyöprosessi sujui kokonaisuudessaan hyvin. Tarkka tutkimussuunnitelma ja sen noudattaminen helpottivat työn etenemisestä. Haasteita tutkimuksen tekoon kuitenkin aiheutti alussa muun muassa aikataulun suunnitteleminen ja päättäminen. Lisäksi haasteita aiheutti se, että aiheeseen liittyviä oikeustapauksia ei ollut juurikaan julkaistuina kokonaisuudessaan. Tutkimuksessa käsiteltyjen tapauksien perusteella saa kuitenkin hyvän kuvan vakuuden pidättämisen perusteista.

Opinnäytetyöstä tuli ymmärrettävä ja looginen kokonaisuus, jota esimerkiksi vuokranantajat tai vuokralaiset voivat tarvittaessa hyödyntää. Lisäksi, mikä tärkeintä, tutkimuskysymyksiin saatiin tutkimuksessa vastaukset. Vaikkakin esimerkiksi vakuuden pidättämisen perusteita ei sinänsä voida luetella tyhjentävästi tilannekohtaisuuden vuoksi, saa tutkimuksen perusteella kuitenkin kokonaiskuvan

siitä, millaisiin kokonaisuuksiin vakuuden pidättäminen saattaa liittyä. Myös erilaisista tahoista, joilta voi saada apua vakuudesta tulleeeseen riitatilanteeseen, saa hyvän kuvan.

Kaiken kaikkiaan opinnäytetyöprosessi oli erittäin opettavainen. Prosessin aikana oppi muun muassa tutkimuksen tekemisen suunnittelun ja aikataulutuksen merkityksen. Lisäksi prosessin aikana oppi yleisesti tutkimuksen toteuttamisesta ja raportoinnista. Jos kuitenkin miettii, miten tutkimusta voisi vielä kehittää, olisi siinä voitu myös suorittaa esimerkiksi haastatteluja tai kyselyitä vuokra-asuntoja välittäviin yrityksiin tai vaikka yksityishenkilöille, jotka vuokraavat asuinhuoneistoja. Tällä tavoin aiheeseen olisi saatu käytännöllistä näkökulmaa. Toisaalta tutkimus voitaisiin myös toteuttaa eri tavalla, kuten esimerkiksi oppaan muodossa tai kokonaisuudessaan vuokranantajan tai vuokralaisen näkökulmasta.

LÄHTEET

Edilex. 2015. Toistuvasti vuokranmaksun laiminlyöneellä ja hädön saaneella vuokralaisella ei ollut ilman vuokranantajan suostumusta oikeutta käyttää vakuutusta maksamattomiin vuokriin. Edita. Viitattu 11.9.2018.

<https://www.edilex.fi/uutiset/45418>

Edilex. 2016a. Vuokralainen velvoitettiin korvaamaan koiran asunnolle aiheuttamat vahingot - hovioikeus alensi maksettavaksi tuomittua vahingonkorvausta vuokravakuuden määrällä. Edita. Viitattu 11.9.2018.

<https://www.edilex.fi/uutiset/49717?allWords=vuokravakuus&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=661540>

Edilex. 2016b. Hovioikeus: Vuokralainen vastasi myös tuntemattomaksi väittämiensä henkilöiden huoneistolle aiheuttamista vahingoista. Edita. Viitattu 11.9.2018.

<https://www.edilex.fi/uutiset/49017>

Edilex. 2017. Vuokranantajat ohjeistaa: Estä pommikämpät asunnon huolellisella alku- ja lopputarkastuksella. Edita. Viitattu 11.9.2018.

<https://www.edilex.fi/uutiset/53099?allWords=vuokravakuus&offset=21&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=675226>

Edilex. 2018. Putkiremontista kertomatta jättäneellä vuokranantajalla ei ollut oikeutta pidättää maksettua vakuutta - vuokralaisilla oli oikeus purkaa vuokrasopimus. Edita. Viitattu 7.10.2018.

[https://www.edilex.fi/uutiset/57387?allWords=vuokrasopimus&offset=1&perpage=20&sort=relevance&typeIds\[\]=127%3Afi&searchSrc=1&advancedSearchKey=692625](https://www.edilex.fi/uutiset/57387?allWords=vuokrasopimus&offset=1&perpage=20&sort=relevance&typeIds[]=127%3Afi&searchSrc=1&advancedSearchKey=692625)

HE 127/1984. Hallituksen esitys eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta. Eduskunta. Viitattu 3.9.2018.

<https://www.eduskunta.fi/valtiopaivaasiakirjat/HE+127/1984>

HE 304/1994. Hallituksen esitys eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta. Eduskunta. Viitattu 14.6.2018.

<https://www.eduskunta.fi/valtiopaivaasiakirjat/HE+304/1994>

Hienonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2010. Hyvä vuokrasuhde. 3. painos. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus.

Hienonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2015. Hyvä vuokrasuhde. 5. painos. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus.

Jääskeläinen, H. 2014. Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet asuinhuoneiston vuokrasopimussuhteessa. Karelia Ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Viitattu 12.12.2017.

<http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/72110/Opinnaytetyo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Kanerva, A. & Kuhanen, P. 2011. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 3. painos. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki. Talentum.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. Asunnon vuokraaminen. Vuokrasopimus kirjallisesti. Viitattu 12.12.2017. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asunnon-vuokraaminen/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2015. Kuluttajaneuvonnan tehtävät. Viitattu 7.8.2018. <https://www.kkv.fi/kuluttajaneuvonta/kuluttajaneuvonnan-tehtavat/>

Kinnunen, H., Furuholm, M., Kanerva, A., Kuhanen, P. & Rosén, A. 2016. Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioinnista. Ympäristöministeriön raportteja. Valtioneuvosto. Viitattu 19.8.2018. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75320/YMra_23_2016.pdf

KKO: 2017:91. Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Finlex. Viitattu 11.9.2018. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2017/20170091?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=vakuus>

KRIL 2052/83/07. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu. Viitattu 11.9.2018. <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909481376.html>

KRIL 3897/83/10. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu. Viitattu 11.9.2018. <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909498469.html>

KRIL 4284/83/10. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu. Viitattu 11.9.2018. <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909499021.html>

KRIL 785/83/11. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu. Viitattu 11.9.2018. <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909498519.html>

Kuluttajariitalautakunta. 2013a. Etusivu. Viitattu 7.8.2018. <http://www.kuluttajariita.fi/fi/>

Kuluttajariitalautakunta. 2013b. Vuokra-asunto. Viitattu 3.9.2018. <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttaja-asiat/asuntoasiat/vuokra-asunto.html>

Kuluttajariitalautakunta. 2016. Ratkaisupyynnön käsittely. Viitattu 3.9.2018. <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/valituksenteko/valituksenkasittely.html>

Kuluttajariitalautakunta. 2017. Organisaatio. Viitattu 3.9.2018. <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakunta/organisaatio.html>

Kuluttajariitalautakunta. 2018. Lentoriidat edelleen kärjessä. Viitattu 7.8.2018.
[http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/2018/01/lentoriidatede
lleenkarjessa.html](http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/2018/01/lentoriidatede
lleenkarjessa.html)

Lankinen, J. 2018. Vuokra-asumisen suosio ohittamassa omistusasumisen suurissa kaupungeissa. Keski-suomalainen. Viitattu 29.8.2018.
<https://www.ksml.fi/talous/Vuokra-asumisen-suosio-ohittamassa-omistusasumisen-suurissa-kaupungeissa/1119871>

L 31.3.1995/481. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Finlex. Viitattu 2.12.2017.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>

L 19.3.1999/361. Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta. Finlex. Viitattu 2.9.2018. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990361>

Maistraatti. 2018. Palvelut. Kuluttajaneuvonta. Viitattu 7.8.2018.
<https://www.maistraatti.fi/fi/Palvelut/kuluttajaneuvonta/>

Myllymäki, J. 2014. Asuinhuoneiston vuokraopas. Tampereen ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Viitattu 12.12.2017.
http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/77650/Myllymaki_Jarna.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Oikeuslaitos. 2017. Riidattomat velkomusasiat eli summaariset asiat. Etelä-Karjalan Käräjäoikeus. Viitattu 5.9.2018. <https://oikeus.fi/karajaoikeudet/etela-karjalankarajaoikeus/fi/index/karajaoikeudentoiminta/riita-asiat/riidattomatvelkomusasiat.html>

Oikeuslaitos. 2018a. Riita-asiat. Käräjäoikeudet. Viitattu 5.9.2018.
https://oikeus.fi/tuomioistuimet/karajaoikeudet/fi/index/riita-asiat_1.html

Oikeuslaitos. 2018b. Riita-asiat. Valmistelu. Käräjäoikeudet. Viitattu 6.9.2018.
https://oikeus.fi/tuomioistuimet/karajaoikeudet/fi/index/riita-asiat_1/valmistelu.html

Oikeuslaitos. 2018c. Pääkäsittely. Käräjäoikeudet. Viitattu 6.9.2018.
https://oikeus.fi/tuomioistuimet/karajaoikeudet/fi/index/riita-asiat_1/paakasittely.html

Oikeuslaitos. 2018d. Ratkaisu. Käräjäoikeudet. Viitattu 6.9.2018.
https://oikeus.fi/tuomioistuimet/karajaoikeudet/fi/index/riita-asiat_1/ratkaisu.html

Oikeuslaitos. 2018e. Riidan sovittelu. Käräjäoikeudet. Viitattu 5.9.2018.
https://oikeus.fi/tuomioistuimet/karajaoikeudet/fi/index/riita-asiat_1/riidansovittelu/mitariitojavoisoitella.html

Rikalainen, E. 2009. Asunnon vuokraus – laki ja käytännöt. 1. painos. Helsinki. Kiinteistö-alan kustannus.

Suomen Vuokranantajat ry. 2017. Vuokrasopimus. Viitattu 10.12.2017.
<https://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimus/>

Sutela, M., Määttä, T. & Myrsky, M. 2003. Ohjeita oikeustieteellisen tutkielman laatimiseen. Viitattu 16.12.2017.
<http://www.uef.fi/documents/300201/0/graduopas/d97f8486-bc58-4b23-8468-6dd693ba4e95>

Tilastokeskus. 2017. Asuntokunnat ja asuinolot 2016. Viitattu 2.12.2017
http://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_kat_002_fi.html

Vuokralaiset ry. 2017. Tietopaketti vuokralaiselle. Vuokrasopimuksen tekeminen. Viitattu 12.12.2017. <https://www.vuokralaiset.fi/tietopaketti-vuokralaisille/vuokrasopimuksen-tekeminen/>