

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutusohjelma

Heta Jääskeläinen

VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET ASUINHUO-
NEISTON VUOKRASOPIMUSSUHTEESSA

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2014



Karelia
AMMATTIKORKEAKOULU

OPINNÄYTETYÖ
Huhtikuu 2014
Liiketalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
p. (013) 260 6800

Tekijä
Heta Jääskeläinen

Nimeke
Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet asuinhuoneiston vuokrasopimussuhteessa

Tiivistelmä

Opinnäytetyössä syvennyttiin vuokralaisen oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Tärkeän osan tutkimuksessa muodosti myös se, mitä velvollisuuksien laiminlyönnistä voi seurata. Tutkimuksen kohteena oli myös vuokralaisten oikeusturva. Tarkoituksena oli tutkia, mitä vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet sisältävät ja tuoda esille se, mitä tärkeiden velvollisuuksien laiminlyönnistä voi seurata. Tutkimuksen tarkoituksena oli myös saada lisätietoa siitä, millainen oikeusturva vuokralaisilla nykyään on.

Tutkimuksen aihe oli ajankohtainen. Monet vuokralaiset ovat tietämättömiä omista oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan ja tästä syystä voi syntyä väärinkäsityksiä. Velvollisuuksien laiminlyöntien seuraamuksista ei välttämättä välitetä eikä tiedetä sitä, miten riitatilanteissa tulisi toimia. Sopimuksen tärkeys voidaan myös monesti unohtaa. Tutkimuksen menetelmänä käytettiin lainopillista kirjoituspöytä tutkimusta, jossa tutkimuskysymyksiin vastattiin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti käyttäen apuna oikeuslähteitä.

Vuokralaiselle kuuluu muitakin oikeuksia kuin oikeus asua vuokrahuoneistossa. Oikeudet sisältävät esimerkiksi monia vuokralaista helpottavia seikkoja. Myös velvollisuuksiin kuuluu muutakin kuin vuokran maksaminen. Mikäli vuokralainen rikkoo omat velvollisuutensa, on vuokranantajalla oikeus joko vahingonkorvaukseen, sopimuksen purkamiseen tai vuokralaisen häätämiseen asunnosta.

Kieli
suomi

Sivuja
50

Asiasanat
vuokrasopimussuhde, oikeus, velvollisuus, seuraamus, oikeusturva



THESIS
April 2014
Degree Programme in Business
Economics
Karjalankankatu 3
FI 80200 JOENSUU
FINLAND
Tel. 358-13-260-6800

Author
Heta Jääskeläinen

Title
Rights and obligations of tenants in tenancy of rented apartment

Abstract
This thesis deals with rights and obligations of tenants, sanctions of breaches and legal process of a tenant. The main point of this thesis is to give more information about content of rights and obligations and come tenants to know better their legal process.

The topic of this project was current so it was easily selected. The topic of this thesis was executed by using jurisprudential methods and by using legal praxis with practical examples. The primary source of this thesis was act on residential leases.

Tenants have also other rights than a live in a rented apartment. Rights include many decrees which ease activity of tenants in contractual relation. In addition tenants have also many other obligations than a payment of a rent. If tenants break the obligations, landlord has a possibility to annul a rental contract, for example.

Language
Finnish

Pages
50

Keywords
contracts, tenant, right, obligation

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Vuokralaisen oikeudet.....	7
2.1	Huoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi	7
2.2	Vuokraoikeuden siirrettävyys	9
2.3	Jälleenvuokraus.....	11
2.4	Alivuokraus	13
2.5	Vuokrasopimuksen irtisanominen	15
2.6	Vuokrasopimuksen purkaminen.....	18
3	Vuokralaisen velvollisuudet.....	19
3.1	Vuokravakuuden maksaminen.....	19
3.2	Vuokran maksaminen	22
3.3	Huoneiston kunnossapito ja järjestyssääntöjen noudattaminen.....	25
3.4	Ilmoittamisvelvollisuus ja vuokranantajan pääsy huoneistoon	29
3.5	Loppusiivous.....	31
4	Seuraamukset velvollisuuksien laiminlyönnistä	33
5	Vuokralaisen oikeusturva	39
6	Pohdinta.....	43
	Lähteet.....	47

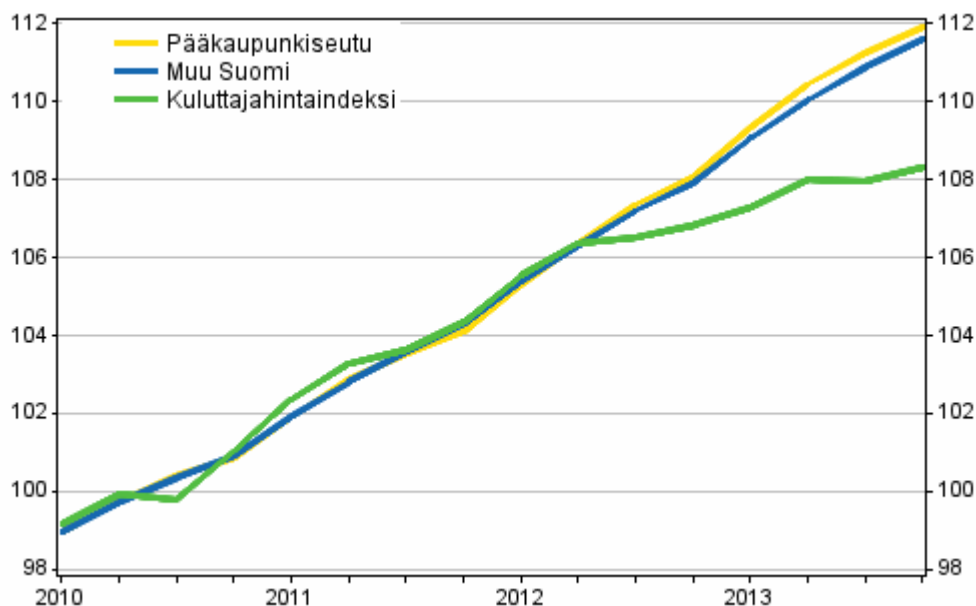
1 Johdanto

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995, myöhemmin AHVL) mukaan asuinhuoneiston vuokrasopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jolla vuokralaisen käyttöön vuokrataan rakennus tai sen osa, eli huoneisto, mutta vuokrata voidaan myös jokin huoneiston osa. Samaan aikaan asuinhuoneiston vuokrasopimuksella voidaan vuokrata myös maa-alue, jolla asuinhuoneisto sijaitsee. (1 §.) Tällaisen huoneiston täytyy soveltua pysyvään asumiseen, mutta mikäli väärinkäsityksiä ilmenee, voidaan tilannetta tulkita niin, että vuokrattavan huoneiston tulee olla rakennusluvan täyttävä uudiskohde. Näin ollen esimerkiksi väliaikaisen asumuksen ei voida tulkita soveltuvan pysyvään asumiseen. (Kanerva & Kuhanen 2011, 43–44.) Yleisen oletuksen mukaan vuokrasuhteeseen kuuluu automaattisesti myös oikeus käyttää yhteisiä tiloja, joita ovat esimerkiksi piha-alueet, sauna ja varastotilat. (AHVL 481/1995, 1 §.)

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) juuret ulottuvat aina vuoteen 1734 saakka, jolloin ensimmäiset sitä koskevat säännökset sisältyivät maakaareen ja kauppakaareen. Tällöin säännökset olivat hyvin suppeita ja asioista voitiin sopia melko vapaasti. Sittemmin huoneenvuokraa koskeva laki on kehittynyt, ja ensimmäinen varsinainen laki tuli voimaan vuonna 1925, jolloin se keskittyi lähinnä sopimusvapauteen. Lakia päivitettiin jälleen vuonna 1961, jolloin vuokralaisen irtisanomissuojaa kehitettiin paremmaksi ja kestoltaan vuotta pidemmät sopimukset tuli tehdä kirjallisesti. Vuoden 1961 lakia päivitettiin lisää vuosina 1970 ja 1987, ja nykyinen laki tuli voimaan vuonna 1995, johon on tosin myöhemmin tehty muutamia päivityksiä. (Kanerva & Kuhanen 2011, 25–32.)

Yksi tärkeimmistä asuinhuoneistojen vuokrasopimussuhteissa olevista elementeistä on vuokranantajan ja vuokralaisen välinen luottamus, kun vuokranantaja luovuttaa omistamansa huoneiston vuokralaisen käyttöön. Lisäksi vuokranantaja voi kokea vuokraustoimintansa olevan kannattavaa ja vuokralainen voi luottaa saavansa vuokraa vastaavan asunnon ja toimivan vuokrasuhteen. (Heinonen, Kinnunen & Viita 2011, 11.) Vuonna 2011 neljäsosa suomalaisista asui vuokra-asunnoissa, joita Suomessa oli tuolloin noin 777 000 kappaletta (Uusi Suomi 2012). Vuokra-asuminen koetaan kannattavaksi asumismuodoksi; asun-

non vuokraaminen on tehty helpoksi ja vuokrasuhteesta on myös helppo irtisautua ilman erityistä syytä. Toisaalta vuokrahinnat ovat nousseet ja ovat etenkin pääkaupunkiseudun joillakin alueilla kohtuuttoman kalliita. Kuvio 1 voidaan nähdä, että vuokrien hinnat nousivat 3,5 % vuonna 2013, ja olivat pääkaupunkiseudulla korkeimmillaan.



Kuvio 1. Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2010=100. (Tilastokeskus 2014.)

Asunnot ovat nykyään pienempiä, sillä kun huoneiston koko pienenee, myös kulut laskevat. On kuitenkin ymmärrettävää, että kulujen noustessa myös vuokran hinta nousee. Monet vuokralaiset ovat myös tietämättömiä omista oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan ja tästä syystä voi syntyä monia väärinkäsityksiä. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena onkin tuoda vastaukset ainakin seuraaviin kysymyksiin; mitä vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet sisältävät, mitä velvollisuuksien laiminlyönnistä voi seurata ja kuinka vuokralainen voi vedota omiin oikeuksiinsa. On tärkeää tutkia asioita vuokralaisen näkökulmasta ja tarkoituksenani onkin tuoda lisätietoa vuokralaisten oikeuksista ja velvollisuuksista. Lisäksi monet ovat varmasti vuokralla asuessaan kohdanneet vuokrasuhteen hyötyjä ja haittoja. Toivon myös, että opinnäytetyöstäni olisi jatkossakin käytännön hyötyä esimerkiksi juuri vuokralaisille, sillä yleensä vuokralaiset ovat vuokranantajien verrattuna heikommassa asemassa.

Ensimmäisenä tutkin, mitä erilaisia oikeuksia vuokralaisella on vuokrasuhteen aikana ja miten oikeudet vaikuttavat vuokrasuhteeseen. Paneuduinkin myös sii-

hen, kuinka vuokralaiset voisivat tulla paremmin tietoisiksi omista oikeuksistaan. Seuraavaksi selvitin, mitä velvollisuuksia vuokralaisella on vuokrasuhteen aikana, miten velvollisuudet vaikuttavat vuokrasuhteeseen ja miten vuokralaiset voisivat tulla paremmin tietoisiksi myös velvollisuuksistaan. Käsittelin myös sitä, mitä velvollisuuksien laiminlyönnistä voi vuokralaiselle seurata. Viimeisenä selvitin myös sitä, kuinka vuokralainen voi vedota omiin oikeuksiinsa, mikä onkin yksi tämän opinnäytetyön tärkeimmistä seikoista.

Opinnäytetyöni tutkimusmenetelmäksi valitsin lainopillisen tutkimuksen. Oikeusdogmatiikka eli lainoppi rakentuu voimassa olevien oikeuslähteiden varaan, joita tulee käyttää etusija- ja käyttöjärjestyssääntöjen mukaisessa järjestyksessä. Lainopin tärkeimpänä tutkimuksellisenä ongelmana on selvittää, mikä käsiteltävässä ongelmassa on voimassa olevan lain sisältö. Toinen lainopin tärkeä tehtävä on tutkimuskohteen systematisoiminen, mikä tarkoittaa voimassa olevan oikeuden jäsentämistä. Oikeusjärjestyksestä ja sen sisällöstä kiinnostunutta henkilöä se auttaa löytämään etsityt säännökset, mutta se auttaa myös hahmotamaan oikeudellisten järjestelyiden kokonaiskuvan. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 20–21.)

Oikeuslähteet ovat jaettavissa kolmeen eri ryhmään niiden velvoittavuuden perusteella: vahvasti velvoittaviin eli pakollisiin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin lähteisiin. Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat laki ja maantapa, joista laki tarkoittaa asetuksia, valtioneuvoston antamia päätöksiä sekä hallintoviranomaisen määräyksiä ja ohjeita. Heikosti velvoittavilla oikeuslähteillä tarkoitetaan tuomioistuinratkaisuja ja lainsäätäjän tarkoitusta. Sallittuihin oikeuslähteisiin kuuluvat oikeustiede ja oikeushistorialliset, oikeusvertailevat sekä reaaliset argumentit mukaan lukien myös arvot ja arvostukset. Erityisesti oikeustieteellä on suuri merkitys, kun sitä käytetään oikeudellisena lähteenä. (Husa ym.2008, 33.)

2 Vuokralaisen oikeudet

2.1 Huoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi

Vuokralaisella on oikeus, vuokranantajan sitä estämättä, käyttää vuokraamaansa asuntoa sekä omana että puolisonsa ja lastensa yhteisenä asuntona. Vuok-

ralaisella on mahdollisuus käyttää asuntoa yhteisesti asumistarkoitukseen myös lähisukulaisensa tai puolisonsa lähisukulaisen, esimerkiksi vanhempien kanssa. (Kasso 2001, 30.) Uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta koskevassa hallituksen esityksessä todetaan, että nykyaikana perhekoot voivat vaihdella paljonkin, joten tässä tilanteessa puolisoilla tarkoitetaan sekä avio- että avopuolisoa. Lapsilla tarkoitetaan puolestaan sekä yhteisiä että puolison omia lapsia, tai adoptio- ja kasvattilapsia. (HE 304/1994.)

Hyvään vuokratapaan kuuluu vuokranantajalle ilmoitus kaikista vuokratussa asuinhuoneistossa asuvista henkilöistä. Tämä on tärkeää myös esimerkiksi silloin, kun asukkaat hukkaavat avaimensa, sillä huoltomiehet saavat päästää huoneistoon vain sellaiset henkilöt, jotka on merkitty talonkirjoihin ja jotka virallisesti asuvat kyseisessä asunnossa. Mikäli vuokralaisen lähisukulaiset aiheuttavat vuokranantajalle merkittävää haittaa, on vuokranantajalla oikeus kieltää heidän asumisensa kyseisessä asunnossa. (Heinonen ym.2011, 28–29.) Muissa vastaavissa tapauksissa vuokralaisella ei ole mahdollisuutta ilman vuokranantajan erillistä lupaa tai suostumusta luovuttaa huoneistoa tai osaa siitä muiden käytettäväksi (AHVL 481/1995, 17 §).

Vuokralaisella on myös mahdollisuus luovuttaa vuokraamansa huoneisto tilapäisesti toisen henkilön käytettäväksi, mikä on mahdollista enintään kahden vuoden ajaksi (HE 304/1994). Lisäksi se edellyttää, että vuokralainen itse oleskelee opintojen, työn, sairauden tai muun vastaavan syyn vuoksi toisella paikkakunnalla (Asianajotoimisto Kontturi 2007a). Muita hyväksyttäviä syitä ovat esimerkiksi ase- tai siviilipalvelus ja vaihto-opiskelu ulkomailla (Kuluttajaliitto 2012). Vuokralaisen tulee ilmoittaa huoneiston luovutuksesta vuokranantajalle viimeistään kuukautta ennen luovutusta, eikä vuokranantajalla ole oikeutta kieltää luovutusta ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja vastustaa asunnon luovutusta, tulee hänen 14 päivän sisällä tiedon saatuaan saatettava asia tuomioistuimen käsiteltäväksi. Jos tuomioistuin hylkää asian, ei vuokranantaja voi estää luovutusta. (AHVL 481/1995, 18 §.)

Mikäli ei ole toisin sovittu, ovat sekä vuokralainen että luovutuksen saaja vastuussa vuokrasopimuksen ehdoista, kuten vuokran maksamisesta. Vuokralaisen vuokrasuhde ei siis katkea, vaikka hän tilapäisesti ei asuisikaan vuokraamassaan asunnossa. (Kasso 2001, 30–31.) Vuokralainen voi myös sopia vuok-

ranantajan kanssa, että vuokranmaksusta vastaa ainoastaan luovutuksen saaja, minkä lisäksi luovutuksen saajan vastuuta on laissa laajennettu. Luovutuksen saaja on esimerkiksi vastuussa asunnossa tapahtuneista vahingoista, jotka hän tai hänen vieraansa ovat aiheuttaneet. Vastuut ovat siis hyvin samankaltaiset kuin päävuokralaisella, vaikkei luovutuksen saajan ja vuokranantajan välillä olekaan sopimussuhdetta. (Kanerva & Kuhanen 2001, 99–100.)

Vuokralaisen kannalta on kohtuullista, että jo laissa on määritelty, ketkä kaikki saavat käyttää vuokrattua huoneistoa asumistarkoitukseen. Olisi varsin kohtuutonta, jos pelkästään vuokrasopimuksen allekirjoittaneet saisivat asua huoneistossa, sillä esimerkiksi alaikäiset lapset eivät voi poikkeustapauksia lukuun ottamatta allekirjoittaa vuokrasopimuksia. Hallituksen esityksessä 304/1994 on hyvin todettu se, että koska perhemuodot ja perhekoot vaihtelevat nykyaikana niin paljon, on syytä käsitellä laajemmin käsitettä siitä, mitä tarkoitetaan perinteisesti puolisollla ja lapsilla.

2.2 Vuokraoikeuden siirrettävyys

Vuokraoikeuden siirrettävyys tarkoittaa päävuokralaisen oikeuksien ja velvollisuuksien päättymistä vuokraamaansa asuntoon, jolloin nämä oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät toiselle vuokralaiselle (Kuluttajaliitto 2012). Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole erikseen sovittu, ei vuokralainen saa ilman vuokranantajan erillistä lupaa siirtää vuokraoikeuttaan toiselle henkilölle. Jos vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeutensa, tulee hänen ilmoittaa siirrosta kirjallisesti vuokranantajalleen. (AHVL 481/1995, 44 §.) Vuokranantajan tulee vastata vuokraoikeuden siirtoluvan pyyntöön kuukauden kuluessa, tai muuten vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Päävuokralainen vapautuu oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan vasta, kun hän ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti vuokraoikeuden siirrosta. (Kärkkäinen 2005, 280.) Mikäli vuokralainen puolestaan siirtää vuokraoikeutensa ilman lupaa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa (Kasso 2001, 53).

Vuokralaisella on näistä ehdoista huolimatta, mikäli vuokranantajalla ei ole painavaa syytä sitä kieltää, oikeus siirtää vuokraoikeutensa samassa huoneistossa asuvalle puolisolle, perheen lapselle tai jommankumman vanhemmalle. (Saarni-

lehto 2006, 69.) Tällöinkin vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalleen. Mikäli vuokranantaja jostakin syystä vastustaa siirtoa, on hänen itsensä saatettava asia tutkittavaksi tuomioistuimeen. Tutkinnan aikana vuokrasuhde jatkuu ennallaan, ja mikäli tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan vastustuksen, jatkuu vuokrasuhde tällöinkin. Mikäli tuomioistuin taas hylkää vuokranantajan nostaman kanteen, tulee vuokraoikeuden siirto voimaan ja alkuperäisen vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet lakkaavat. (Kasso 2001, 54.)

Vuokraoikeuden siirto tulee kysymykseen myös silloin, jos vuokralainen kuolee. Vuokrasuhde jatkuu entisten ehtojen mukaisesti, mutta tällöin vuokralaisen kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttymisestä. Kuolinpesällä on myös samat oikeudet kuin vuokralaisella, mutta poikkeuksellisesti sillä on oikeus irtisanoa myös määräaikainen vuokrasopimus. (Vuokratuuri 2014.) Mikäli kuolleella vuokralaisella on asunut samassa huoneistossa puoliso tai lapsi, on heillä sekä vuokralaisen ja puolison vanhemmillä oikeus jatkaa vuokrasopimusta, mutta tällöin vuokrasuhteen jatkamisesta on kuitenkin ilmoitettava vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluttua päävuokralaisen kuolemasta. (Heinonen ym. 2011, 31–32.)

Vuokralaisen kuolemaa vuokraoikeuden siirron kannalta on arvioitu esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1993:43. Tapauksessa oli kysymys siitä, olivatko kuolinpesän osakkaat henkilökohtaisessa vastuussa vuokralaisen kuoleman jälkeen erääntyneistä vuokrista. Vuokralaisella oli maksamattomia vuokria myös neljän kuukauden ajalta ennen kuolemaansa. A oli kuollut kesäkuussa 1990 ja kuolinpesän osakkaat olivat irtisanoneet hänen vuokrasopimuksensa joulukuussa 1990. Vantaan vuokra-asunnot oy oli vaatinut, että kuolinpesän osakkaat B, C, D, E ja F veloitetaan maksamaan maksamattomat vuokrat ja saunamaksut maaliskuun ja joulukuun väliseltä ajalta ja lisäksi yhtiö oli vaatinut kuolinpesää maksamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut. Asunto-oikeus katsoi, että maaliskesäkuun 1990 maksamattomat vuokrat olivat A:n velkaa, josta kuolinpesän osakkaat eivät olleet henkilökohtaisessa vastuussa. Sen sijaan osakkaat olisivat olleet vastuussa kesä-joulukuun 1990 saatavista, koska he eivät olleet heti irtisanoneet vuokrasuhdetta. Helsingin hovioikeus totesi, että maaliskesäkuussa 1990 erääntyneet vuokrat ja saunamaksut olivat vainajan velkaa, josta kuolinpesän osakkaat olivat vastuussa ainoastaan kuolinpesän varoilla.

Sen sijaan koska osakkaat olisivat voineet irtisanoa vuokrasuhteen heti A:n kuoleman jälkeen, hovioikeus totesi, että osakkaat olivat tästä syystä henkilökohtaisesti vastuussa heinä-joulukuun 1990 maksamattomista kuluista. Asia siirtyi vielä korkeimman oikeuden ratkaistavaksi, joka katsoi, että sekä ennen A:n kuolemaa että sen jälkeen eräänntyneistä vuokrista ja saunamaksuista kuolinpesän osakkaat olivat vastuussa ainoastaan kuolinpesän varoilla, eivät henkilökohtaisesti. Korkein oikeus perusteli ratkaisunsa sillä, että kuolinpesän osakkaat eivät olleet kuolinpesän asemasta jatkaneet vuokrasuhdetta eivätkä he olleet näyttäneet viivyttävän A:n vuokrasuhteen irtisanomista. Osakkaat eivät myöskään olleet ryhtyneet pesään eivät olleet saaneet siitä mitään etua itselleen.

2.3 Jälleenvuokraus

Kun huoneiston päävuokralainen vuokraa koko huoneiston toiselle henkilölle, on kysymyksessä jälleenvuokraus. Tällöin päävuokralainen myös luovuttaa hallintaoikeutensa ja on saanut luvan vuokranantajaltaan edelleen luovutukseen. (AHVL 481/1995, 72 §.) Luvan jälleenvuokraukseen vuokranantaja voi antaa jo sopimuksessa tai erikseen ja joko kirjallisena tai suullisena. Mikäli ensivuokralainen jälleenvuokraa huoneiston ilman vuokranantajan antamaa lupaa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus. Jälleenvuokralainen on kuitenkin viimeisimpänä velvollinen näyttämään toteen, että ensivuokralaisella on ollut lupa jälleenvuokraukseen. (Kanerva & Kuhanen 2011, 295.) Mikäli ensivuokrasuhde päättyy, päättyy myös jälleenvuokrasuhde ilman erillistä irtisanomista (AHVL 481/1995, 78 §).

Toisin kuin alivuokrasuhteessa, jälleenvuokrasuhteessa päävuokralainen ei jää itse asumaan huoneistoon. Jälleenvuokralaisella on myös samat oikeudet kuin päävuokralaisella ja jälleenvuokrasopimuksia voidaan tehdä samaan aikaan useampia. (Kasso 2001, 63.) Ensivuokralaisen tulee ilmoittaa jälleenvuokralaiselle tiedot omasta vuokranantajastaan ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä omalle vuokranantajalleen tiedot jälleenvuokralaisesta ja jälleenvuokrasopimuksesta (AHVL 481/1995, 73 §). Jälleenvuokrauksen aikana voimassa on kaksi erillistä vuokrasopimusta; päävuokralaisen ja vuokranantajan välinen ensivuok-

rasuhde sekä päävuokralaisen ja jälleenvuokralaisen välinen jälleenvuokrasuhde (HE 304/1994).

Vuokranantajan lupa jälleenvuokraukseen tulee esille Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 25.4.2002 S 01/2630, jossa henkilöt A ja B olivat jälleenvuokranneet C:ltä rakennuksen. He eivät olleet kuitenkaan näyttäneet toteen, että C:llä olisi ollut lain mukainen lupa jälleenvuokrata kyseinen rakennus. Näin ollen jäi näyttämättä, että A ja B olisivat todellisuudessa olleet jälleenvuokralaisia, joten heidän sopimuksensa päätettiin ilman irtisanomista ja heidät hädettiin rakennuksesta.

Jälleenvuokralaisella on eräissä tapauksissa oikeus jatkaa hallinnassaan olevan huoneiston vuokrasuhdetta omissa nimissään, jos ensivuokrasuhde päättyy jälleenvuokrasuhteen ollessa voimassa. Vuokrasuhteen jatkaminen tulee kysymykseen silloin, jos ensivuokrasuhteen osapuolet ovat keskenään sopineet ensivuokrasuhteen päättymisestä tai ensivuokralainen on irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksensa. Jälleenvuokralaisella on oikeus jatkaa sopimusta esimerkiksi myös silloin, jos vuokranantaja on purkanut ensivuokrasuhteen vuokramaksun tai vakuusmaksun laiminlyönnin vuoksi, tai jos vuokralaisen omaisuus on annettu konkurssiin. (AHVL 481/1995, 76 §.)

Sopimuksen jatkamisen mahdollisuus on kysymyksessä silloinkin, jos ensivuokralaisena olleelta oikeushenkilöltä on pantu vireille sopimuksen purkamista tai lakkaamista koskeva menettely (AHVL 481/1995, 76 §). Mikäli jälleenvuokralainen haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, täytyy hänen ilmoittaa siitä kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään kuukauden kuluttua siitä, kun hän on saanut tietää ensivuokrasuhteen päättymisestä. Mikäli vuokranantaja jostakin syystä vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, on hänen vastuullaan saattaa kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan vastustamisensa peruste tuomioistuimeen. (Karnerva & Kuhanen 2011, 303–304.)

Jälleenvuokraus mahdollistaa hyvin sen, että päävuokralainen voi tilanteen niin vaatiessa oleskella tarvittavan ajan toisella paikkakunnalla ilman, että hänen täytyisi irtisanoa vuokrahuoneistonsa. Kyseinen säännös huomioi hyvin vuokralaisten erilaiset elämäntilanteet ja tuo joustavuutta sopimussuhteisiin esimerkiksi silloin, jos opiskelija saa kesätyötä toiselta paikkakunnalta ja aikoo työn päät-

tyessä palata opiskelupaikkakunnalle. Tällöin hänen ei tarvitse irtisanoa asuntoaan, ja joku toinen henkilö voi saada helposti asunnon käyttöönsä kesäksi. On myös kohtuullista, että mikäli päävuokralainen päättääkin irtisanoa asuntonsa, on jälleenvuokralaisella etuoikeus jatkaa vuokrasuhdetta niin halutessaan.

2.4 Alivuokraus

Alivuokrasuhde poikkeaa jälleenvuokrasuhteesta pääosin siten, että vain osa huoneistosta vuokrataan alivuokralaiselle ja vuokranantajana voi toimia joko päävuokralainen tai myös huoneiston omistaja. (Linnainmaa & Palo 2007, 209.) Toisin kuin jälleenvuokralaisella, alivuokralaisella ei ole oikeutta jatkaa vuokrasuhdetta, jos päävuokralaisen vuokrasuhde loppuu (Kanerva & Kuhanen 2011, 314). Toisin kuin liikehuoneiston vuokrasuhteessa, asuinhuoneiston vuokrasuhteessa ei alivuokrausta voi kieltää sopimuksella (Kärkkäinen 2005, 282). Alivuokrasuhde määritellään siten, että osa huoneistosta on luovutettu vastiketta vastaan toisen henkilön hallintaan ja osa on päävuokralaisen tai huoneiston omistajan hallinnassa. Alivuokrasuhde tulee kysymykseen silloinkin, jos myös vuokranantaja asuu itse huoneistossa. Vuokranantaja voi pitää hallinnassaan osaa huoneistosta siten, ettei hän itse asu siinä mutta esimerkiksi säilyttää tavaroita huoneistossa. (Kanerva & Kuhanen 2011, 310.)

Helsingin hovioikeuden tapauksessa 3.1.1975 AS 1974/34/115 tulkittiin tilannetta tavallisen vuokrasuhteen ja alivuokrasuhteen välillä. A oli muuttanut ulkomaille ja oli jättänyt kahden huoneen ja keittiön huoneiston toiseen huoneeseen tavaroitaan säilytettäväksi ja muun huoneiston hän oli vuokrannut B:lle. A ei ollut yhtä kuukautta lukuun ottamatta asunut kuuteen vuoteen huoneistossa tai muutenkaan käyttänyt sitä. Takaisin ulkomailta tultuaan A oli irtisanonut vuokrasopimuksen ja vaatinut myös B:n muuttamaan huoneistosta pois. Kanne hyväksyttiin, kun B hallinnassa oli vain yksi huone ja oikeus keittiön käyttöön. Tämän ratkaisun perusteella alivuokranantajan ei siis tarvitse fyysisesti asua huoneistossa, kunhan osa huoneistosta on hänen hallinnassaan.

Alivuokrasuhteeseen sovelletaan samoja säännöksiä kuin muuhunkin asuinhuoneiston vuokraukseen, mutta joitakin poikkeuksia kuitenkin on. Alivuokranantajan irtisanoessa alivuokrasuhteen irtisanomisaika on kolme kuukautta, mi-

käli alivuokrasuhde on kestänyt vähintään vuoden. Jos alivuokrasuhde on kestänyt alle vuoden, on irtisanomisaika yksi kuukausi. Mikäli alivuokralainen itse irtisanoo alivuokrasuhteen, on irtisanomisaika poikkeuksellisesti 14 päivää ja alivuokrasuhteen ollessa määräaikainen päättyy vuokrasuhde sovittuun päivään mennessä. (AHVL 481/1995, 83 §.)

Alivuokrasuhde ja alivuokralaisen oikeus käyttää huoneistoa voivat kuitenkin päättyä ilman irtisanomisaikaa silloin, jos päävuokralaisen vuokrasuhde päättyy (Heinonen ym. 2011, 30). Laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi liittyvässä hallituksen esityksessä todetaan, että ulosottoperusteella velvoitettaessa vastaajaa muuttamaan asunnosta pois koskee se myös kaikkia muitakin henkilöitä, joiden oikeus asua huoneistossa perustuu vastaajaan oikeuteen asua huoneistossa. Tällaisilla henkilöillä tarkoitetaan esimerkiksi juuri alivuokralaisia ja muita hädettävän luvalla asuvia henkilöitä, kuten perheenjäseniä. (HE 216/2001.)

Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1977-II-34 oli kysymys alivuokrasuhteen päättymisestä ilman irtisanomisaikaa. Päävuokralaisen vuokrasuhteen päättyessä myös hänen alivuokralaisensa alivuokrasuhde päättyi. Alivuokralainen oli kuitenkin alivuokrasuhteen päätyttyä jäänyt asumaan huoneistoon, mutta tällöin päävuokralainen ei enää ollut vuokranantajalleen vastuussa siitä, sillä hänen velvollisuutensa olivat päättyneet vuokrasuhteen päätyttyä.

Helsingin hovioikeuden ratkaisun 15.10.1975 AS 1975/65/9 perusteella voidaan todeta, että vuokrasopimusta ei voida pitää alivuokrasopimuksena, mikäli vuokrattu huoneisto on erillinen. Huoneistoon kuuluneen niin sanotun palvelijanhuoneen ja muun huoneiston osan välinen sisäovi oli peitetty ja lisäksi palvelijanhuoneessa oli oma sisäänkäynti ja wc-tilat. Huone oli merkitty erillisenä huoneistona yhtiöjärjestyksessä, minkä perusteella vuokrasopimus katsottiin alivuokrasuhteen sijaan päävuokrasuhteeksi.

Tyypillinen alivuokrauksen muoto on myös omakotitalon osan alivuokraaminen (Kuluttajaliitto 2012). Myös omakotitalon alivuokraukseen sovelletaan samoja säännöksiä kuin muuhun alivuokraukseen eikä merkitystä ole sillä, onko alivuokranantaja talon omistaja vai vuokraaja (Kanerva & Kuhanen 2011, 314). Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaan alivuokrauk-

sen säännöksiä voidaan soveltaa omakotitalon alivuokraukseen, mikäli omakotitalossa on kaksi asuinhuoneistoa ja omakotitalon omistaja tai vuokraaja asuu itse toisessa huoneistossa. Tässä tapauksessa alivuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisesti puolisonsa, lasten sekä lähisukulasten kanssa. (82§.)

Edellä kerrotussa Helsingin hovioikeuden ratkaisussa tulee hyvin esille se, kuinka lain tulkitseminen voi olla joskus hankalaa. Ei voida etukäteen sanoa, että tapaukset ratkaistaisiin aina samalla tavalla, vaan ne on ratkaistava ja lakia on tulkittava tapauskohtaisesti. Helsingin hovioikeuden tapauksessa ratkaistavaa oli se, että palvelijanhuone on merkitty erilliseksi huoneistoksi, minkä lisäksi huoneistoon oli oma sisäänkäynti. Mikäli kysymyksessä olisi ollut omakotitalo, olisi ratkaisu ollut toinen, sillä omakotitalossa alivuokralainen asuu nimenomaan erilliseksi merkityssä toisessa huoneistossa kuin itse alivuokranantaja.

2.5 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, mikä on tehtävä kirjallisesti ja todisteellisesti toimittamalla irtisanomisilmoitus vuokranantajalle. (Nevala, Palo & Sirén 2004, 409.) Todisteellinen tapa on esimerkiksi kuittauksen pyytäminen vuokranantajalta (Vuokratuura 2014). Vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan jälkeen, joka on yksi kuukausi, kun vuokralainen irtisanoa sopimuksen, ja 14 päivää, mikäli alivuokralainen irtisanoa alivuokrasopimuksen. Kun vuokralainen irtisanoa vuokrasopimuksen, hänen ei tarvitse ilmoittaa irtisanomiselleen mitään erityistä syytä. (Suojanen, Ojajärvi, Savolainen, Vainio & Vanhanen 2010, 204–205.) Vuokralaisen tulee kuitenkin muistaa merkitä irtisanomisilmoitukseen vuokrasuhteen päättymisen ajankohta (Kärkkäinen 2005, 293). Irtisanomisaika alkaa kulua aina sen kuukauden lopusta, jolloin irtisanominen on suoritettu. Jos vuokralainen asuu huoneistossa puolisonsa kanssa, ei irtisanomista saa suorittaa ilman puolison lupaa. Mikäli puoliso ilman perusteltua syytä vastustaa irtisanomista, voi tuomioistuimilla siitä huolimatta antaa irtisanomiselle luvan. (AHVL 481/1995, 53 §.)

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 30.11.2007 dnro 2647/83/07 oli kiistaa siitä, oliko huoneiston vuokrasopimus irtisanottu pätevästi ja oliko vuokranantajalla oikeus pidättää 1000 euron vuokravakuudesta yhden kuukauden vuokraa

vastaava summa eli 500 euroa. Vuokralainen oli irtisanonut vuokrasopimuksen puhelinkeskustelussa toukokuussa 2007. Puhelun aikana vuokralainen ja vuokranantaja sopivat, että vuokralainen maksaa vielä seuraavan kuun vuokran, minkä jälkeen vuokranantaja käy tarkastamassa asunnon kunnon, hakee avaimet ja palauttaa koko takuuvuokran. Vuokranantaja kävi tarkastamassa asunnon 7.6.2007 ja totesi sen olevan hyvässä kunnossa. Tarkastamisen jälkeen vuokranantaja oli kuitenkin ilmoittanut, ettei ollut löytänyt uusia vuokralaisia, ja oli tällä perusteella pidättänyt vuokravakuudesta yhden kuukauden vuokran 500 euroa. Lain mukaan vuokrasopimus pitää irtisanoa kirjallisesti ja todisteellisesti, eikä vuokranantajaa voida velvoittaa uskomaan pelkkää puhelimitse suoritettua irtisanomista. Lisäksi puhelinkeskustelu oli koskenut vain vuokralaisen mahdollisuutta toiseen asuntoon. Vaikka vuokranantaja olikin tarkastanut asunnon ja ottanut vuokralaisen avaimet, ei estänyt hänen oikeuttaan saada lain mukaista vuokraa koko vuokrakaudelta. Tapauksesta ei myöskään käynyt ilmi se, että vuokranantaja olisi saanut huoneiston vuokrattua jo heinäkuussa 2007. Kuluttajariitalautakunta ratkaisi näillä perusteilla asian yksimielisesti siten, että hyvitystä vuokralaiselle ei anneta ja vuokranantaja sai pidättää vuokravakuudesta yhden kuukauden vuokran 500 euroa.

Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1986-II-42 opiskelija oli vuonna 1982 vuokrannut Turun Ylioppilaskyläsäätiöltä asunnon toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella. Vuokraehtojen mukaisesti vuokralainen oli luovuttanut asunnon kesä-elokuun ajaksi vuokranantajan käyttöön. Syksyllä hän ei ollut kuitenkaan enää noutanut huoneiston avainta eikä hän ollut myöskään maksanut vuokraa syys-marraskuulta. Vuokralaisen menettelyä ei pidetty irtisanomisena. Säätiö oli vaatinut vuokralaista maksamaan maksamattomat vuokrat korkoineen sekä korvaamaan säätiön oikeudenkäyntikulut. Korkeimman oikeuden ratkaisun mukaan vuokralainen veloitettiin maksamaan vuokranantajalle loka- ja marraskuun vuokrat korkoineen.

Määräaikaista vuokrasopimusta ei pääsääntöisesti pysty irtisanomaan, mutta poikkeustapauksia kuitenkin on. Vuokralainen saa irtisanoa määräaikaisen vuokrasopimuksen vain silloin, jos hänen tai hänen huoneistoissa asuvan perheenjäsenen sairaus tai muu vamma vaikuttaa olennaisesti asunnon tarpeeseen, tai jos hän joutuu muuttamaan toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä

tai puolisonsa työn vuoksi. (AHVL 481/1995, 51 §, 52 §, 55 §.) Jos vuokralainen kuolee, on kuolinpesällä oikeus irtisanoa määräaikainenkin vuokrasopimus (Nevala ym. 2004, 407). Yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain mukaan velallinen saa irtisanoa määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymään kahden kuukauden irtisanomisajalla, jolloin hänen täytyy maksaa vain jäljellä oleva vuokrasumma, mutta ei korvausta ennenaikaisesta sopimuksen päättymisestä (19 §).

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 17.4.2012 dnro 333083/10 riideltiin siitä, oliko vuokralainen irtisanonut määräaikaisen vuokrasopimuksen hyväksyttävällä syyllä. Vuokralainen oli vuokrannut 600 euroa kuukaudessa maksavan huoneiston 1.11.2009–31.10.2010 väliseksi määräajaksi. Vuokralainen oli irtisanonut sopimuksen päättymään 15.8.2010 jouduttuaan lomautetuksi 17.8–6.9.2010 väliseksi ajaksi, minkä jälkeen hän oli jatkanut vuokrasuhdetta. Vuokralaisen mukaan hänellä ei ole ollut varaa maksaa vuokraa lomautuksen takia ja hänen mukaansa vuokranantajan kanssa oli sovittu, että lomautuksen ajaksi vuokralainen etsii korvaavan vuokralaisen tilalleen. Vaikka vuokralainen kertoi siivonneensa asunnon, palauttaneensa avaimet ja irtisanoneensa sähkösopimuksen, vuokranantaja oli kuitenkin vaatinut vuokralaista jatkamaan vuokrasuhdetta. Lomautuksen jälkeen vuokralainen oli muuttanut takaisin huoneistoon. Vuokranantaja kiisti vuokralaisen vaatimukset ja vaati 429 euroa maksamatonta vuokraa sekä asianajokuluja vuokralaiselta. Lautakunta ratkaisi asian yksimielisesti sillä perusteella, ettei vuokralainen ollut vienyt asiaa tuomioistuimen ratkaistavaksi, eikä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaan voida lyhyttä lomautusta pitää irtisanomisperusteena. Vuokranantaja ei ollut kuitenkaan oikeutettu asianajokuluihin vuokralaiselta, sillä kuluttajariitalautakunnasta annetun lain mukaan asianosaiset vastaavat itse omista kuluistaan.

Vuokralaiset eivät aina tiedä tarkkaan kaikkia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan, ja tästä syystä monet tilanteet johtavat siihen, että asia etenee tuomioistuimen käsittelyyn. Monet riidat vältettäisiin, jos vuokralaiset tutustuisivat vuokrasopimuksen ehtoihin ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin. Vuokranantajillakin olisi syytä perehdyttää vuokralaiset sopimusehtoihin etenkin, jos kyseessä on yksityinen vuokranantaja. Oikeustapauksista käy hyvin ilmi se, että kyseessä on ehkä ollut väärinkäsitys tai pieni menettelyvirhe. Tosin aina vuok-

ranantajatkään eivät ole perillä kaikista heidän omista oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan, kun tarkastellaan heidän vaatimuksiaan vuokralaisia kohtaan.

2.6 Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikä tarkoittaa, että sopimus päättyy heti ilman irtisanomisaikaa. Vuokrasuhteen purkaminen edellyttää kuitenkin sitä, että vuokranantaja rikkoo omat sopimusvelvoitteensa. Vuokralaisella on oikeus samoilla perusteilla purkaa sekä toistaiseksi voimassa oleva, että määräaikainen vuokrasopimus, eikä merkitystä ole myöskään sillä, onko irtisanomisaika jo kulumassa. (Kärkkäinen 2005, 295.)

Vuokralaisella on oikeus vaatia korvausta vuokranantajalta, mikäli tämä on aiheuttanut sopimuksen purkamisen (Saarnilehto 2006, 106). Korvausten saaminen edellyttää kuitenkin, että vuokrasuhteen purkamisperuste on johtunut vuokranantajan laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta (AHVL 481/1995, 64 §). Vuokralaisen täytyy todistettavasti toimittaa vuokranantajalle kirjallinen purkamisilmoitus, johon hänen tulee merkitä purkamisperuste ja mikäli purkaminen ei astu voimaan heti, myös vuokrasuhteen päättymisajankohta (Nevala ym. 2004, 412).

Sopimusosapuolet eivät voi vuokrasopimuksen yhteydessä lisätä vuokrasopimuksen purkuperusteita, sillä sopimuksen purkaminen on mahdollista vain laissa olevilla perusteilla (Saarnilehto 2006, 101). Vuokralainen voi purkaa sopimuksen, jos asuminen huoneistoissa aiheuttaa terveydellistä vaaraa hänelle tai muille huoneistossa asuville perheenjäsenille. Mikäli vuokralainen menettää vuokranantajan menettelyn takia huoneiston hallinnan, on vuokralaisella oikeus purkaa sopimus myös tällaisessa tilanteessa. (Heinonen ym. 2001, 61.) Vuokralaisella on purkuoikeus myös esimerkiksi silloin, jos vuokranantaja ei maksa asunto-osakeyhtiölle vastikemaksua ja osakeyhtiö tästä syystä ottaa huoneiston hallintaansa (Kuluttajaliitto 2012). Mikäli vuokralainen ei saa vuokraamaansa huoneistoa hallintaansa silloin kun hänellä on siihen oikeus, tai jos vuokratun huoneiston kunto ei vuokrasuhteen alettua ole sellainen kuin on sovittu, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus. Purkuperusteet edellyttävät kui-

tenkin, että vuokralaiselle on syntynyt niistä olennaista haittaa. (AHVL 481/1995, 16 §, 20 §.)

Turun hovioikeuden tapauksessa 19.11.1998 nro 2648 oli kysymys siitä, ettei vuokralainen ollut esittänyt riittävää ja luotettavaa selvitystä vuokrasopimuksen purkuperusteelle, ja tästä syystä vuokranantajalla oli oikeus vahingonkorvaukseen ennenaikaisen sopimuksen päättymisen vuoksi. Koska vuokralainen ei ollut esittänyt tarpeellista selvitystä purkuperusteesta eikä sellaisesta olennaisesta puutteesta asunnossa, että hänellä olisi ollut oikeus vuokranalennukseen, vuokranantajan vaatimus saamattomista vuokrista hyväksyttiin hovioikeudessa.

Toisessa Turun hovioikeuden tapauksessa 25.4.2006 nro 1029 vuokralaiset olivat asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin vedoten purkaneet vuokrasopimuksen, sillä vuokratusta asunnosta oli löytynyt joitakin vyöturkiskuooriaisia. Käräjäoikeus oli katsonut kuoriaisten määrän olleen niin vähäinen, että niistä aiheutuneen haitan olisi pystynyt välttämään tehokkaalla siivouksella. Lisäksi huoneiston kunto olisi siivoustoimenpiteiden jälkeen ollut lain vaatimissa rajoissa. Näillä perusteilla käräjäoikeus ei antanut oikeutta vuokrasuhteen purkamiseen, eikä hovioikeus myöhemmin muuttanut käräjäoikeuden päätöstä.

3 Vuokralaisen velvollisuudet

3.1 Vuokravakuuden maksaminen

Aina kun tehdään asuinhuoneiston vuokrasopimus, olisi hyvä muistaa sopia vuokravakuudesta. Vakuusmaksun toimittaa yleensä vuokralainen ja se on tarkoitettu vuokranmaksun ja muiden velvoitteiden laiminlyöntien varalle. (Kärkkäinen 2005, 272.) Myös vuokranantajalta voidaan vaatia vakuuden maksamista, mutta käytännössä tätä tapahtuu harvoin (Furuhjelm 2010). Kuluja vuokranantajalle voi syntyä esimerkiksi silloin, jos asunnossa on rikkoutunut jotain, joka ei ole tavanomaista kulumista tai jos vuokralainen ei ole suorittanut loppusiivousta (Kulta 2011).

Mikäli vakuusmaksua ei makseta sovittuna aikana, on toisella osapuolella oikeus purkaa vuokrasopimus (Nevala ym. 2004, 402). Vuokravakuuden määrä saa olla enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa (AHVL

481/1995, 8 §). Laissa ei ole merkintää siitä, missä muodossa vakuusmaksu on toimitettava; siis onko käytössä erillinen vakuustalletustili vai maksetaanko vakuusmaksu suoraan vuokranantajan omalle tilille. Hyvän vuokratavan mukaan kuitenkin suositellaan, että vakuutta tulisi säilyttää huolellisesti koko vuokrasuhteen ajan ja sen tulisi olla erillään muusta omaisuudesta. (Linnainmaa & Palo 2007, 202–203.)

Mikäli kumpikaan osapuoli ei ole rikkonut sopimusvelvoitteita, vuokravakuus palautetaan, kun vuokrasuhde päättyy. Mikäli vuokranantajalla on hänen mielestään syy pidättää vakuus, tulee hänen ilmoittaa siitä kirjallisesti vuokralaiselle. Vuokranantajalla on kuitenkin velvollisuus välittömästi vuokrasuhteen päätyttyä tarkastaa huoneiston kunto, minkä perusteella vakuusmaksu palautetaan tai pidätetään. (Kärkkäinen 2005, 273.) Mikäli vakuuden pidättämiselle ei ole esitetty, tulee vuokranantajan palauttaa se vuokralaiselle ilman viivytystä (Kuluttajaliitto 2013).

Monesti vuokranantajan ja vuokralaisen välille kuitenkin syntyy riitaa vuokravakuuksien palauttamisesta ja kuluttajariitalautakunnan tapausten perusteella voidaan sanoa, että vuokranantajan yrittävät pidättää takuurahoja liian herkästi (Kulta 2011). Vuokramarkkinoiden ollessa tiukat, vuokranantajat yrittävät selvittää pienin kustannuksin sellaisistakin asioista, jotka kuuluisivat lain mukaankin vuokranantajien itsensä maksettaviksi (Manner 2009). Monissa riitatilanteissa on kysymys siitä, että vuokranantajalta on jäänyt velkomatta jotakin edelliseltä vuokralaiselta ja he yrittävät saada korvauksen uudelta vuokralaiselta. Monesti myös lemmikkien aiheuttamat vahingot aiheuttavat kiistaa, sillä vaikka lemmikkien pito asunnossa olisi sallittua, eivät lemmikkien repimät tapetit ja naarmuttamat lattiat eivät ole tavanomaista kulumista. (Kulta 2011.) Ikkunoiden peseminen vuokrasuhteen päätyttyä ei kuulu vuokralaiselle, mutta joskus vuokranantajat yrittävät pidättää vakuutta likaisiin ikkunoihin vedoten (Kanniainen 2010).

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 30.11.2007 dnro 2052/83/07 vuokralaisilla ja vuokranantajalla oli kiistaa siitä, että vuokranantaja oli pidättänyt vuokralaisten vakuusmaksusta summan ja vaati tämän lisäksi vielä lisäkorvausta. Vaatimukset perustuvat patteriventtiilien uusimiseen sekä parkettilattian hiontaan ja lakkaukseen. Vuokralaiset eivät hyväksyneet vuokranantajan vaatimuksia parkettilattian osalta ja vaativat vuokranantajaa palauttamaan heille vakuusmaksun

490 euroa korkoineen. Uudet vuokralaiset ja vuokranantaja olivat käyneet tarkastamassa asunnon kunnan huhtikuussa 2007, jolloin lattian kuntoon ei ollut puututtu. Vuokranantaja oli kuitenkin seuraavana päivänä käynyt asunnossa uudelleen ja havainnut parkettilattiassa kulumista, mistä syystä hän ei suostunut palauttamaan vakuusmaksua. Vuokralaisten mukaan jäljet olivat tulleet koirasta ja osittain kenkien mukana kulkeneesta hiekasta. Vuokralaiset olivat aiemmin saaneet tiedon asunnosta vanhemmiltaan ja heidän mukaansa ilmoituksessa ei kielletty koiran pitoa, ja myöhemmin talouteen oli hankittukin koira. Ilmoituksessa oli kuitenkin ollut ehtona, ettei asuntoon saanut tuoda kotieläimiä, mutta vuokrasopimukseen tätä ehtoa ei ollut laitettu. Koiran aiheuttamat naarmut lattiasa ja nesteiden aiheuttama tumma läikkä lattiassa eivät olleet normaalia kulumista. Lautakunta katsoi, että vuokralaisten tuli korvata vakuusmaksustaan parkettilattialle ja patteriventtiileille aiheutettu vahinko, mutta vuokranantajan täytyi silti palauttaa vuokralaisille osa vakuudesta.

Toisessa kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 1.8.2008 dnro 3966/83/07 oli myös riitaa asunnossa aiheutetuista vahingoista ja vuokranantajan velvollisuudesta palauttaa vuokravakuus. Vuokralaiset olivat tehneet huhtikuussa 2007 vuokrasopimuksen asunnosta, jonka vuokran määräksi oli sovittu 1138,32 euroa. Tämän lisäksi vuokralaiset olivat maksaneet 2219,85 euron suuruisen vuokravakuuden. Vuokralaisten muuttaessa pois vuokranantaja kieltäytyi maksamasta vakuutta takaisin vedoten aiheutettuihin vahinkoihin asunnossa. Vuokralaiset vaativat vuokranantajaa palauttamaan koko vakuusmaksun, sillä heidän mukaansa vuokranantaja oli suorittanut poismuuton jälkeen remontin huoneistossa, eikä hän ollut pyynnöistä huolimatta antanut kustannuserittelyjä tai selvitystä remontista. Vuokralaisten mukaan kaikki asunnon vahingon eivät olleet johtuneet heidän toiminnastaan eivätkä asunnon vahingot kustannuksiltaan vastanneet vuokravakuutta. He olivat kuitenkin valmiita neuvottelemaan saranoiden ja porausjälkien aiheuttaminen vahinkojen kohtuullisesta korvaamisesta. Vuokranantaja kiisti vuokralaisten vaatimukset, sillä hänen mukaansa vuokralaisten olisi tullut olla yhteydessä häneen asuntoon liittyneistä asennustöistä ja asunto oli poismuuton jälkeen ollut erittäin huonossa kunnossa, jolloin remontti oli ollut kokonaisvaltainen. Tästä syystä vuokranantajan mielestä kustannuserittelyn tekeminen olisi ollut mahdotonta. Lautakunta piti seinien porausjälkiä tavanomaisena kulumisena ja hyväksyttävänä, eikä vuokranantaja ollut näyttänyt to-

teen hänen vaatimuksiaan. Lisäksi vuokranantajan selvitykset olivat olleet riittämättömiä, eivätkä oikeuttaneet vakuuden pidättämiseen. Joistakin vahingoista oli myös jäänyt näyttämättä, että ne olisivat syntyneet vuokrasuhteen aikana. Lautakunta totesi yksimielisesti, että vuokranantajan täytyi palauttaa vuokralaisille koko vuokravakuussumma 2219,85 euroa.

Edellä kävi ilmi, että vuokranantajat yrittävät monesti saada vuokravakuuden itselleen liian vähäisin perustein. Yksityiset vuokranantajat eivät välttämättä ole tietoisia kaikista niistä perusteista, joilla he olisivat oikeutettuja pidättämään vuokraa tai sitten he yrittävät vain päästä itse mahdollisimman vähillä kustannuksilla asunnon remonteista. Asunnon normaalin kulumisen lisäksi täytyy ottaa huomioon myös asunnon ikä ja vuokrasopimuksen kesto; vuokrasuhteen kestänyt esimerkiksi kaksikymmentä vuotta, on kulumistakin varmasti tapahtunut enemmän kuin jos vuokrasuhde olisi kestänyt vain vuoden. Vuokrasopimukseen kannattaa myös merkitä kaikki ne ehdot, jotka vaikuttavat olennaisesti vuokrasuhteeseen. Esimerkiksi juuri lemmikeistä kannattaa sopia tarkkaan sekä siitä, mitä loppusiivoukseen kuuluu. Edellä kerrottujen oikeustapausten perusteella voidaan todeta, että vuokranantajat ovat yrittäneet päästä itse mahdollisimman vähillä kustannuksilla pidättämällä vuokravakuutta, vaikka se olisi kuulunut palauttaa vuokralaisille.

3.2 Vuokran maksaminen

Vuokralaisen päävelvoitteena on vuokran maksaminen vuokranantajalle etukäteen sovittuna aikana (Vuokratuuri 2014). Mikäli vuokranmaksupäivästä ei erikseen ole sovittu, on vuokra maksettava viimeistään vuokranmaksukauden, yleensä kuukauden, toisena päivänä (Nevala ym. 2004, 405). Vuokra maksetaan aina kun huoneiston hallintaoikeus on vuokralaisella ja sen jälkeenkin, mikäli vuokralainen edelleen käyttää huoneistoa. Vuokra maksetaan yleensä rahana vuokranantajan tilille pankin välityksellä, jolloin maksusuoritus katsotaan tehdyksi sinä päivänä, joka on merkitty vuokranmaksajalle annettavaan kuittiin. Jos vuokra maksetaan muulla tavalla, on vuokranantaja velvollinen antamaan siitä kuitenkin vuokralaiselle. Paikkakunnalla, jolla vuokrahuoneisto sijaitsee, vuokra voidaan suorittaa myös vuokranantajan asunnossa tai muussa vuokranantajan määrittelemässä paikassa. Vuokrasopimuksen tekohetkellä vuokranantaja ja

vuokralainen voivat erityisestä syystä sopia myös vuokran maksamisesta ennakolta useamman vuokranmaksukauden ajalta. (AHVL 481/1995, 34 §, 35 §, 36 §.)

Lähtökohtaisesti vuokralainen ja vuokranantaja voivat keskenään sopia vuokran määrän. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan syyllistyä kiskontaan, eli vuokran määrä ei saa olla kohtuuttoman suuri. Sekä vuokralainen että vuokranantaja ovat oikeutettuja viemään vuokran kohtuullisuuden tuomioistuimen ratkaistavaksi, ja tällöin vuokran määrä ratkaistaan aina tapauskohtaisesti. (Suojanen ym. 2010, 208.) Vuokrataso määräytyy kulloisenkin markkinatilanteen mukaisesti ja joskus vuokranantajan on laskettava vuokratasoa, mikä voi olla vaikeaa niellä (Kulta 2013).

Vuokran määrää sovittaessa on myös otettava huomioon samalla alueella sijaitsevat, sekä vuokran määrältään samanarvoiset ja samaan tarkoitukseen käytetyt huoneistot ja niiden vuokrien määrät, eikä vuokran määrä saa olennaisesti ylittää näitä vuokria. Vuokran määrä sisältää esimerkiksi huoneiston kunnossapidosta, jätehuollosta ja lämmityksestä vuokranantajalle syntyvät kustannukset. Vuokralaiselta on myös mahdollista vaatia erillinen korvaus veden käytöstä mutta jos erilliskorvauksista ei ole sovittu, katsotaan, että vuokra sisältää kaikki korvaukset. (Heinonen ym. 2011, 77.)

Vuokranantaja ei saa yksipuolisesti päättää vuokran korottamisen ajankohdasta tai määrästä (AHVL 481/1995, 27 §). Joskus vuokranantajat haluavat esimerkiksi siirtää kohonneen yhtiövastikkeen vuokraan, mikä ei kuitenkaan ole mahdollista ilman molempien osapuolten yhteisymmärrystä (Kanniainen 2010). Vuokrankorotukselle tulee olla järkevä peruste ja korotuksesta täytyy sopia jo vuokrasopimusta tehdessä (Manninen 2014). Mikäli sopimukseen ei ole laitettu korotusehtoa, on korotukselle saatava vuokralaisen suostumus. Myös muista maksujen korotuksista, kuten vesi-, sauna ja autopaikkamaksuista, on vuokrasopimuksessa oltava samanlainen korotusehto. (Laakso 2014.)

Vuokrasopimuksessa on kuitenkin yleensä sovittu vuokran korotustavasta, joka on melko vapaa. Ehtojen mukaisesti vuokraa voi nostaa esimerkiksi kerran vuodessa tietyllä rahallisella tai prosentuaalisella määrällä. Usein vuokra myös sidotaan johonkin indeksiin, joista yleisin on elinkustannusindeksi. Indeksiin voi-

daan kuitenkin sitoa vain vuokrasopimukset, jotka ovat kestoltaan vähintään kolmen vuoden mittaisia määräaikaisia sopimuksia. (Linnainmaa & Palo 2007, 200–201.) Ennen kuin vuokranantaja korottaa vuokraa, on hänen ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti uusi vuokra ja ajankohta, jolloin uusi vuokra astuu voimaan (Kuluttajavirasto 2010). Mikäli vuokraa joudutaan jostakin syystä korottamaan vuokrasuhteen aikana muulla menettelyllä, on keskustelu vuokran korottamisesta aloitettava vähintään puoli vuotta ennen korotusta, eikä tänä aikana saa uhata sopimuksen irtisanomisella (Kärkkäinen 2005, 288).

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 18.4.2012 dnro 784/83/11 oli kiistaa siitä, oliko vuokranantajalla yksipuolinen oikeus korottaa vuokraa 620 euroon. Vuokralainen oli vuokrannut kiinteistön 26.7.2009 alkaen, jolloin kuukausivuokraksi oli sovittu 470 euroa. Vuokrasopimus päättyi 31.8.2011. Vuokralainen vaati, ettei vuokraa koroteta, ja että vuokran korotus 470 eurosta 620 euroon oli kohtuuton ja perusteeton. Vuokranantaja kiisti vuokralaisen vaatimukset. Vuokranantajan mukaan hän oli 10.2.2011 päivätyllä kirjeellä ilmoittanut vuokralaiselle uuden 620 euron vuokran astuvan voimaan 15.3.2011 alkaen. Syyksi korotukselle vuokranantaja oli ilmoittanut yleisen kustannustason nousun. Vuokranantajan mukaan sopimuksessa oli sovittu, että vuokraa voidaan korottaa vuosittain ja lisäksi hän totesi, että vuokra oli korotuksen jälkeenkin yleistä markkinatasoa edullisempi. Vuokrasopimuksen mukaan vuokran tarkistusajankohta oli kerran vuodessa, mutta sopimuksessa ei ollut kuitenkaan sovittu korotusperusteesta. Tästä huolimatta vuokranantaja oli yksipuolisesti korottanut vuokraa. Lautakunta antoi ratkaisunsa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 §:n perusteella, jonka mukaan vuokranantajan yksipuolisesti määräämä vuokran korotuksen ajankohta ja määrä ovat mitättömiä, mikäli osapuolet eivät ole keskenään sopineet korotusperusteesta. Lautakunnan mukaan vuokranantajalla ei ollut oikeutta vuokrankorotukseen, koska korotusperusteesta ei ollut sovittu osapuolten välillä. Lautakunta suositteli vuokranantajaa palauttamaan vuokrankorotusta vastaavan määrän vuokralaiselle.

Vuokra tulisi aina hoitaa tavalla tai toisella, sillä vuokravelan takia hädän saaneen asukkaan on vaikea saada uutta asuntoa. Vuokranantajan kanssa on mahdollista tehdä maksusuunnitelma, mutta jos asukkaalla on kahden kuukauden vuokrat maksamatta, lähtee asia käräjäoikeuteen. (Karvinen 2013.) Riitati-

lanteita ja oikeustapauksia vuokrien maksuista löytyy kuitenkin varsin vähän. Tästä voidaan päätellä, että vuokralaiset riitauttavat harvoin vuokran määrään liittyviä tapauksia. Mikäli vuokrarästejä tulee, on myös hyvin mahdollista että hädällä uhattaessa vuokrien maksuun löytyykin rahaa. Eräpäivistä kannattaa siis pitää kiinni, sillä mitä enemmän maksuongelmia tulee, sitä enemmän ne hankaloittavat muutakin elämää.

3.3 Huoneiston kunnossapito ja järjestyssääntöjen noudattaminen

Pääsääntöisesti vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta (Saarnilehto 2006, 52). Ellei muusta ole vuokralaisen ja vuokranantajan välillä sovittu, on lain mukaan huoneiston oltava vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana sellaisessa kunnossa, kuin huoneiston iän ja muut olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia (AHVL 481/1995, 20 §). Osapuolet voivat myös sopia siitä, että vuokralainen huolehtii käytössään olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta tai kiinteistölle kuuluvista velvoitteista. Vuokranantaja voi sopia vuokralaisen kanssa siitäkin, että vuokrattava huoneisto on huonossa kunnossa. (Koskinen 2001, 56.)

Asunnon huono kunto ja siellä vallitsevien olosuhteiden, kuten lämpötilan, säteilyyn, kosteuden ja sisäilman ovat oltava sellaiset, etteivät ne aiheuta asukkaille terveyshaittoja. Asunnossa ei myöskään saa esiintyä mikrobeja niin paljon, että ne aiheuttaisivat terveyshaittaa. (Terveysturvallisuuslaki 763/1994, 26 §.) Huoneiston kuntoa arvioidessa otetaan huomioon samalla alueella sijaitsevat saman ikäiset asunnot. Mahdollista on sopia myös siitä, missä kunnossa asunnon on oltava vuokrasuhteen päättyessä sekä siitä, missä kunnossa muut vuokralaisen hallinnassa olevat tilat, kuten varastot, ovat vuokrattaessa. (Kanerva & Kuhanen 2011, 102–104.)

Vuokralaisen velvollisuus on hoitaa vuokraamaansa asuntoa huolellisesti ja hänen on esimerkiksi pyrittävä vähentämään huonekaluista aiheutuvia jälkiä (Suomen Vuokranantajat ry 2014). Vuokralaisen hoitovelvollisuus tulee täyttyä jo silloin, kun asunto ei kulu enempää kuin normaaliasumiselle on tavallista (Suojanen ym. 2010, 201). Mikäli ei ole muusta sovittu, ei vuokralainen ole vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta. Mikä on tavanomaista kulumis-

ta, jää taas tapauskohtaisesti ratkaistavaksi. Sallittua on esimerkiksi taulujen ja lamppujen kiinnittäminen nauloilla tai ruuveilla sekä lattiapintojen normaali ikääntyminen. Vaikka asunnossa olisi sallittua pitää lemmikkejä, eivät niiden raapimisjäljet ole kuitenkaan enää normaalia kulumista. Jos vuokralainen kuitenkin rikkoo huolellisuusveloitettaan, täytyy hänen korvata vuokranantajalleen esimerkiksi vahinko, joka on syntynyt kun vuokralainen on irrottanut seinään kiinnittämänsä laitteen. (Kärkkäinen 2005, 285–286.)

Vuokralaisen on vuokrahuoneistossa asuessaan myös noudatettava taloyhtiön järjestyssääntöjä (Suojanen ym. 2010, 202). Järjestyssäännöt sisältävät monesti määräyksiä esimerkiksi hiljaisuudesta yöaikaan, yhteisten tilojen ja piha-alueiden käytöstä ja remontin tekemisestä. Aina järjestyssäännöt eivät kuitenkaan takaa sitä, että kaikki asukkaat olisivat samaa mieltä esimerkiksi kohtuullisesta melusta. Meluun voidaan puuttua kuitenkin vasta sitten, kun metelöinti on jatkuvaa ja häiritsevää. Tällöin haitallisesta melusta on oltava riittävästi näyttöä, eli isännöitsijälle voi esimerkiksi ilmoittaa tarkat häiriöiden päivät ja kellonajat tai tarvittaessa kutsua poliisit, minkä jälkeen meteliä aiheuttanut asukas voi saada virallisen varoituksen. (Omataloyhtiö 2013.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi koskevassa hallituksen esityksessä todetaan, että varoitus on annettava sekä osakkeenomistajalle, että vuokralaiselle. Vasta varoituksen antamisen jälkeen asunto-osakeyhtiö voi ottaa huoneiston tarvittaessa hallintaansa. (HE 24/2009 vp, 168.) Grillaaminen ja tupakointi eivät lain mukaan ole kielletty parvekkeella, mutta monet järjestyssäännöt kieltävät ne silti. Grillaamista ei asukkailta voi kuitenkaan kieltää, mutta parveketupakoinnin kaikkien osakkaiden suostumuksella voi. Järjestyssäännöissä voidaan tupakointi kieltää myös piha-alueilla, esimerkiksi lasten leikkipaikalla. (Alavalkama 2013.) Varoituksen antamisen jälkeen vuokranantaja voi jopa purkaa tai irtisanoa vuokrasopimuksen, ellei järjestyssääntöjä noudateta. Järjestyssäännöt eivät kuitenkaan saa rajoittaa liikaa normaalia elämää. (Suomen Vuokranantajat ry 2014.)

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 18.4.2012 dnro 785/83/11 oli riitaa siitä, oliko vuokranantajalla oikeus pidättää 628,35 euroa vuokralaisen 1 300 euron vuokravakuudesta huoneiston kunnon perusteella vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokralainen vaati vuokranantajalta takaisin 628,35 euroa ja kertomansa mu-

kaan oli saanut 381,15 euroa. Lisäksi vuokralainen myönsi, että oli velvollinen korvaamaan huoneiston kunnan johdosta yhteensä 290,50 euroa. Vuokralainen kertoi myös, ettei huoneistossa oltu tehty sopimuksen edellyttämää kuntoraportointia, ja että lamppuja ja lampun kupu olivat puuttuneet jo hänen muuttaessa huoneistoon ja vesi oli valunut käytävään rakennusvirheen, eikä vuokralaisen takia. Vuokranantaja kiisti vuokralaisen vaatimukset ja hän väitti, että kuntotarkastus oli tehty ennen vuokralaisen muuttoa. Kirjallista raporttia ei ollut tehty, koska kumpikaan osapuoli ei ollut löytänyt huomautettavaa asunnon kunnosta. Lopputarkastuksessa sen sijaan oli vuokranantajan mukaan havaittu monia puutteita eikä vuokralainen ollut tehnyt loppusiivousta riittävän hyvin. Lautakunta perusteli ratkaisunsa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 8 §:n ja 25 §:n mukaisesti ja se totesi, että vuokranantajan on näytettävä väitteensä toteen. Lautakunta ei ollut kuitenkaan saanut dokumenttia siitä, missä kunnossa vuokrattu huoneisto oli ollut ennen vuokrasuhteen alkua. Näyttöä ei ollut myöskään siitä, että osa vahingoista olisi syntynyt vuokralaisen takia. Myös loppusiivouksen osalta lautakunta piti vuokranantajan perimää summaa liian suurena. Näillä perusteilla lautakunta katsoi, ettei vuokranantajalla ollut oikeutta pidättää vuokravakuutta kokonaan. Lautakunta suositti vuokranantajaa maksamaan vuokralaiselle takaisin 583,30 euroa.

Toisessa kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 5.5.2010 dnro 210/83/09 oli riitaa myös huoneiston kunnosta vuokrasuhteen jälkeen sekä siitä, oliko vuokranantajalla oikeus vaatia korvausta huoneiston kunnossa esiintyneistä puutteista. Vuokranantaja vaati vuokralaista korvaamaan kulut, jotka olivat syntyneet lattiapintojen kunnostuksesta ja tapettien vaihtamisesta. Lattioiden osalta hän vaati 1 400 euroa ja tapettien osalta 200 euroa. Vuokrasopimukseen oli kirjattu, että huoneistoon muuttaa vuokralaisen lisäksi kaksi lasta, ja että vuokralainen ottaa kotivakuutuksen. Sopimuksen päättymisen jälkeen lattia oli kuitenkin ollut täynnä koiran kynsien jälkiä ja tapetteihin oli piirretty. Vahinkotarkastajan mukaan lattia oli ollut kauttaaltaan koiran kynsien aiheuttamia jälkiä, joita ei voinut laskea normaalin kulumisen piikkiin. Vuokralainen myönsi vaatimukset makuuhuoneen tapetin osalta, mutta muutoin hän kiisti vuokranantajan vaatimukset. Välitysliikkeen edustajan mukaan koiran pitäminen asunnossa oli mahdollista ja vuokralainen olikin huomannut, että lattiaan tuli naarmuja koiran kynsistä ja lasten leluista, joten lattia ei kestänyt normaalia elämistä. Vakuutusyhtiön mukaan

kyse oli normaalista kulumisesta, joten se ei korvannut lattiaa. Vuokralainen ei ollut velvollinen laittamaan huoneiston lattiaa parempaan kuntoon, koska vuokranantaja ei ollut antanut selvitystä siitä, millainen lattia huoneistoon aiottiin laittaa. Koska asunnon lattia oli laadultaan heikko ja valokuvat todistavat, että koiran kynnet ovat aiheuttaneet vahinkoa, lautakunta katsoi, että vuokralainen oli vain osaksi velvollinen korvaamaan lattian uusimisen, yhteensä 500 euron verran. Vuokralainen oli myös hyväksynyt vuokranantajan 200 euron suuruisen vaatimuksen tapettien uusimisesta. Näin ollen lautakunta suositti yksimielisesti vuokralaista maksamaan vuokranantajalle yhteensä 700 euroa.

Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1997:85 oli kyse siitä, että vuokralainen oli rikkonut järjestyssääntöjä, joiden mukaan ajoneuvojen pysäköinti piha-alueella oli kielletty. Vuokralainen oli kuitenkin sallinut avopuolisensa pysäköidä autonsa kielletyllä alueella. Vuokralaisen toimintaa ei voitu pitää vähäisenä, koska muutkin asukkaat olivat rikkoneet pysäköintikieltoa, eikä yhtiö ollut ryhtynyt samanlaisiin toimenpiteisiin heitä vastaan kuin vuokralaista vastaan. Yhtiöllä oli lain mukaan erittäin painava syy irtisanoa vuokralaisen vuokrasopimus. Vuokralaisen mukaan todellinen syy häätöön oli se, että hänet ja muutamat muut talon asukkaat haluttiin talosta pois siitä syystä, että he olivat ajaneet asukkaiden yhteisiä asioita aktiivisesti. Näin ollen perustetta vuokrasopimuksen irtisanomiselle tai purkamiselle ei ollut. Asia saatettiin asunto-oikeuteen, joka julisti vuokrasopimuksen irtisanotuksi. Vuokralainen valitti asiasta hovioikeuteen, joka hylkäsi kanteen. Asuntoyhtiö valitti korkeimpaan oikeuteen ja vaati hovioikeuden tuomion kumoamista ja kanteen hyväksymistä. Korkein oikeus kumosi hovioikeuden tuomion ja vahvisti, että vuokranantajalla oli ollut oikeus irtisanoa vuokralaisen vuokrasopimus.

Huoneiston kunnossapidosta ja järjestyssääntöjen noudattamisesta löytyi varsin useita oikeustapauksia, mistä voidaan päätellä, että vuokralaiset eivät usein välitä näistä asioista. Varsinkin kerrostalossa asuminen vaatii yhteisten sääntöjen noudattamista, mikä lisää asumisviihtyisyyttä ja sopua naapureiden kesken. Usein voi törmätä tapauksiin, joissa metelöinnin ja häiriköinnin taustalla on iältään nuoria asukkaita, jotka ovat ehkä juuri muuttaneet vanhempien luota ensimmäiseen omaan asuntoon. Tällöin he eivät ehkä ymmärrä sitä, että kerrostalossa asuminen ei voi olla samanlaista kuin omakotitalossa. Monet lapsiperheet

ja vanhukset toivovat rauhallista ja siistiä ympäristöä, mitä muidenkin asukkaiden tulisi kunnioittaa. Vuokra-asuntoa tulisi myös hoitaa huolellisemmin kuin omaa asuntoa. On selvää, että on mukavampaa muuttaa siistiin asuntoon ja pois muuttaessa saada maksamansa takuuvuokra takaisin, eikä maksaa sillä esimerkiksi huolimattomuudella tuhottuja seinä- tai lattiapintoja.

3.4 Ilmoittamisvelvollisuus ja vuokranantajan pääsy huoneistoon

Vuokralaisella on ilmoittamisvelvollisuus, jonka mukaan hänen tulee ilmoittaa vuokranantajalle viipymättä huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Ilmoitus tulee tehdä heti, mikäli vahingon korjaaminen sen suurenemisen estämiseksi on tehtävä mahdollisimman nopeasti. (AHVL 481/1995, 24 §.) Ilmoittamisvelvollisuus on yhteydessä asunnossa ilmenevien vikojen korjausvelvollisuuteen, eli vuokralaisen pitää viipymättä ilmoittaa asunnon vahingoittumisesta ja puutteellisuudesta, mikäli vuokranantaja on vastuussa näiden korjaamisesta (Asianajotoimisto Kontturi 2007b). Jos vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet vain joistakin tietyistä puutteellisuuksista, tarvitsee vuokralaisen ilmoittaa vain näistä. Mikäli vuokralainen on vastuussa kokonaan korjaus- ja kunnossapidosta, ei hänellä ole näiden osalta ilmoittamisvelvollisuutta lainkaan, vaan vuokralaisen tulee velvollisuutensa vuoksi korjata nämä viat. (Karnerva & Kuhanen 2011, 130–131.) Mitä nopeammin ilmoituksen viasta ja tai puutteesta tekee, yleensä korjauskustannuksetkin ovat sitä alhaisemmat. Vuokralaisen oikeus on korjauttaa vuokranantajalla huoneistossa oleva puute, jos vuokranantaja korjauskehotuksen saatuaankin viivyttää korjauksen kanssa. (Kärkkäinen 2005, 275.)

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalleen myös siitä, jos hän jättää vuokraamansa asunnon käyttämättä pitkäksi aikaa. Tällöin vuokranantajalle on myös varattava mahdollisuus päästä asuntoon. (AHVL 481/1995, 24 §.) Vuokranantajalle täytyy ilmoittaa myös, jos hän luovuttaa asunnon väliaikaisesti toisen henkilön hallintaan oleskellessaan toisella paikkakunnalla. Tällöin ilmoitus tulee tehdä kirjallisesti viimeistään kuukausi ennen luovutusta. Kirjallinen ilmoitus tulee tehdä myös silloin, jos vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa perheenjäsenelleen. (Heinonen ym. 2011, 30–31.)

Vuokralainen on velvollinen päästämään vuokranantajan vuokraamaansa huoneistoon sen kunnan ja tarvittavan hoidon valvomista varten (Nevala ym. 2004, 404). Vuokranantaja ei saa mennä asuntoon omilla avaimillaan ja ilmoittamatta siitä vuokralaiselle (Suojanen ym. 2010, 201). Vaikka asunnon hallintaoikeus onkin vuokralaisella, tulee vuokralaisen silti päästää vuokranantaja asuntoon viivytyksettä huolimatta siitä, kenen vastuulla asunnon korjaus- ja kunnostustyöt ovat. Vuokranantajan pitää sopia vuokralaisen kanssa, milloin hän aikoo käydä asunnossa ja mikäli vuokranantaja ei tavoita vuokralaista, voi hän ilmoittaa tulostaan kirjallisesti. (Kanerva & Kuhanen 2011, 115.) Vuokralaisen tulee päästää vuokranantaja asuntoon myös silloin, jos asunto on tarkoitus myydä tai vuokrata uudelleen, jolloin vuokranantajan täytyy esitellä asuntoa (Suomen Vuokranantajat ry 2014).

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan vuokranantaja tulee päästää asuntoon vuokralaiselle sopivana aikana (22 §). Tämä ei tarkoita kuitenkaan sitä, että vuokralainen saisi tahallaan hankaloittaa vuokranantajan pääsyä asuntoon (Vuokraturva 2014). Uusiksi huoneenvuokralaieiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamiseksi liittyvässä hallituksen esityksessä mainitaan sopivasta ajasta, että molempien osapuolien, sekä vuokranantajan että vuokralaisen, tulee ottaa huomioon toistensa kohtuulliset toivomukset heille sopivasta ajasta (HE 304/1994). Vuokranantajan lisäksi asuntoon on oikeutettu tulemaan vuokranantajan valtuutuksella myös esimerkiksi kiinteistö- tai vuokravälittäjä (Kanerva & Kuhanen 2011, 116).

Kuluttajariitalautakunnan tapausta 14.9.2009 dnro 2884/83/08 voidaan pitää esimerkkinä siitä, että vuokralainen on hoitanut ilmoitusvelvollisuutensa vastuullisesti ja hänen vaatimuksensa ovat olleet kohtuulliset. Vuokralainen oli saanut hyvitystä yhteensä 466,34 euroa, minkä lisäksi hän oli vaatinut vielä 2083,07 euroa lisää. Vuokralainen vuokrasi huoneiston 1.4.2006 alkaen, jolloin kuukausivuokraksi oli sovittu 612,81 euroa. Vuokralainen ilmoitti vuokranantajalleen huoneistossa havaitsemastaan vesivuodosta katossa ensimmäisen kerran 16.5.2006 ja tämän jälkeenkin useasti. Kosteusvaurion saaneessa huoneessa oleskelu aiheutti allergisia oireita. Yläpuolella sijaitsevan asunnon katon vesivuoto oli ollut jo kaksi vuotta vuokranantajan tiedossa, mutta vuokranantaja alkoi tutkimaan asiaa vasta elokuussa 2007. Vuokranantajan tekemät korjaukset

eivät tuottaneet tulosta, joten vuokralainen teetti asuntotarkastuksen helmikuussa 2008 ja tällöin tuli ilmi, että vaurio aiheutti terveydensuojelulain mukaista haittaa. Vuokralainen teki valituksen kuluttajariitalautakuntaan, jolloin vuokranantaja hyvitti vuokraa ja korjasi vaurion. Lautakunta piti selvitettyinä, että asunnossa oli ilmennyt yllätyksenä vuokralaiselle kosteusvaurioita pian vuokrasuhteen alettua, ja vauriot ilmenivät valokuvista ja asuntotarkastuspöytäkirjasta. Vuokralaisella oli oikeus saada kohtuullisesti alennetuksi vuokraa siltä ajalta, jolloin asunto ei ollut vaaditussa kunnossa. Lautakunta suositti vuokranantajaa maksamaan vuokralaiselle korvausta yhteensä 2083,07 euroa.

Edellä kerrotussa oikeustapauksessa vuokralainen oli puuttunut asunnon huonoon kuntoon välittömästi ja ilmoittanut vuokranantajalleen useaan otteeseen, ettei asunto ollut vaaditussa kunnossa. Näin vuokralainen oli pitänyt huolta pitäisi omasta oikeudestaan hyväkuntoiseen asuntoon, myös ilmoittamisvelvollisuudesta asunnossa olleen kosteusvaurion korjaamisen suhteen. Jos verrataan tätä tapausta oikeustapauksiin huoneiston hoitovelvollisuuden osalta, on pääteltävissä että vuokralaiset ovat tarkempia heidän oikeuksistaan kuin velvollisuuksistaan. Sitä, miksi näin on, voidaan vain arvailla. Jos hoitaa vuokraamaansa huoneistoa huolimattomasti, voi se vaikuttaa uuden asunnon saamiseen.

3.5 Loppusiivous

Lain mukaan vuokralaisen on jätettävä muuttopäivänä puolet huoneistosta vuokranantajan käyttöön ja seuraavana päivänä luovutettava koko huoneisto vuokranantajan hallintaan (AHVL 481/1995, 68 §). Tämän jälkeen vuokralaisen vastuulla on myös loppusiivous vuokrasuhteen päättyessä (Kuluttajavirasto 2010). Vuokrattu huoneisto ja muut tilat täytyy luovuttaa vuokrasuhteen päättyttyä tyhjinä ja siivottuina. Olisi hyvä sopia loppusiivouksen tasosta jo vuokrasopimusta tehdessä antamalla kirjalliset ohjeet. (Vuokratuuri 2014.) Vuokralaisen täytyy viedä asunnosta sinne viemänsä irtaimisto pois, jolloin vuokralaisen pitää esimerkiksi huolehtia suurimpien esineiden viemisestä kierrätykseen, sillä niitä ei saa jättää taloyhtiön roska-astioihin (Heinonen ym. 2011, 64).

Hyvän vuokratavan mukaisesti asunnon loppusiivouksessa ollaan niin huolellisia, että uuden asukkaan on hyvä muuttaa sisään. Tämän vuoksi esimerkiksi

lattioiden ja kaappien pinnat pyyhitään ja viedään roskat. Yleensä ikkunoiden peseminen ei sen sijaan kuulu vuokralaisen vastuulle. Loppusiivouksen jälkeen vuokranantajan ja vuokralaisen olisi hyvä tehdä yhteinen loppukatselmus, jonka tarkoituksena on varmistaa vuokrahuoneiston olevan hyvässä kunnossa. Mikäli loppukatselmuksessa esiintyy puutteita esimerkiksi juuri loppusiivouksesta, on vuokranantajan varattava vuokralaiselle tilaisuus parempaan siivoukseen. (Heinonen ym. 2011, 64–65.)

Helsingin Sanomat uutisoivat joulukuussa 2012 tapauksesta, jossa vuokralainen oli asunnosta pois muuttaessaan siivonnut asunnossa olleen jääkaapin asianmukaisesti, mutta vuokranantaja oli silti laskuttanut vuokralaista 100 euron verran jääkaapin uudelleen siivouksesta. Uutisen yhteydessä Vuokralaiset ry:n lakimiesharjoittelija Vesa Puisto totesi, että vuokranantajan on pystyttävä todistamaan, ettei loppusiivousta ole tehty kunnolla. Mikäli riitatilanteessa tarvittava näyttö puuttuu, ei vuokralaisen tarvitse maksaa siivouslaskua eikä summaa saa myöskään ottaa vuokralaisen vuokravakuudesta. Puisto suositteli, että mikäli riidasta ei päästä sopuun, kannattaa asia viedä kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi, sillä siitä ei synny ylimääräisiä kuluja toisin kuin käräjäoikeudessa. (Kettunen 2012.)

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 12.5.2008 dnro 3220/83/07 oli kiistaa siitä, että vuokranantaja oli vuokrasuhteen päätyttyä laskuttanut vuokralaisilta huoneiston siivouksesta yhteensä 168,99 euroa. Vuokralainen vaati, että vuokranantaja laskuttama summa hyvitetään kokonaan. Vuokralaiset olivat siivonneet asunnon kokonaisuudessaan ennen pois muutttoa, minkä jälkeen he olivat vielä siivonneet ne kohdat, jotka isännöitsijän teettämän tarkastuksen jälkeen vaativat siivousta. Näitä paikkoja olivat olleet uuni ja sen tausta, jääkaappi sekä seinän kulumisjälki makuuhuoneessa. Vuokranantaja oli palauttanut takuuvuokran ja oli jättänyt ilmoittamatta, ettei siivousjälki kelpaisi. Huoneisto oli loppusiivouksen jälkeen ollut vähintään samanlaisessa kunnossa kuin vuokrasuhteen alkaessa, mutta jälkikäteen vuokranantaja oli kuitenkin laskuttanut teettämästään lisäsiivouksesta ilmoittaen samalla vuokralaisille, ettei huoneistoa oltu siivottu. Vuokranantaja kiisti vaatimukset ja katsoi, ettei asiassa ollut tarvetta keskustella siivouslaskusta enempää, sillä vuokralainen oli jo maksanut velan. Vuokranantaja ilmoitti myös, että mikäli lautakunta haluaa kuva-aineistosta pa-

peritulosteet, hän toimittaa ne lautakunnalle 150 euron tuntipalkkioperusteella sekä veloittaa materiaali- ja postikulut. Vuokranantaja sanoi myös hävittävänsä kuva-aineiston, ellei lautakunta anna tilausta. Lautakunta perusteli vastauksensa muun muassa sillä, että kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 19 § mukaan asian selvittämisestä ja käsittelemisestä lautakunnassa ei peritä maksuja ja näin ollen asianosaiset maksavat kustannuksensa itse, eli tässä tapauksessa vuokranantaja ei voinut periä 150 euroa lautakunnalta. Vuokranantaja ei ollut myöskään antanut selvitystä tai tarpeeksi tietoja siitä, että vuokrahuoneistossa olisi uudelleensiivouksen jälkeen ollut puutteita siisteydestä. Myöskään se, että vuokralaiset olivat maksaneet riidanalaisen laskun, ei osoita että vuokralaiset hyväksyisivät maksuvastuunsa. Näiden perusteella vuokranantajalla ei ollut oikeutta periä vuokralaisilta siivouslaskua ja lautakunta suosittikin vuokranantajaa maksamaan vuokralaisille perimänsä laskun 168,99 euroa.

Vuokranantajat yrittävät monesti vuokrasuhteen lopussa saada korvausta vuokralaisilta esimerkiksi juuri loppusiivouksen uusimisesta laskuttamalla heitä tai pidättämällä vuokravakuutta. Jos vuokralaiset ovat hoitaneet vuokrasuhteensa aikana kaikki velvollisuutensa hyvin, he tuskin haluavat enää vuokrasuhteen lopussa maksaa siivouslaskuja, vaan hoitavat viimeisenkin velvollisuutensa huolellisesti. Toki poikkeuksiakin varmasti löytyy, mutta tämänkin edellä kerrotun oikeustapauksen perusteella voi sanoa, että kyseessä oli muitakin kuin itseään ajattelevat vuokralaiset. On kuitenkin selvää, että loppusiivouksen tasosta kannattaa sopia tarkasti jo vuokrasopimuksen tekohetkellä, ettei vuokrasuhteen päättyessä syntyisi turhia erimielisyyksiä ja ettei vuokranantaja turhaan yrittäisi periä vuokralaisilta ylimääräisiä laskuja.

4 Seuraamukset velvollisuuksien laiminlyönnistä

Jos vuokralainen ei täytä velvollisuuksiaan, syntyy vuokranantajalle oikeus purkaa vuokrasopimus, paitsi jos vuokralaisen sopimusrikkomuksella on vain vähäinen merkitys (AHVL 481/1995, 61 §). Tämän lisäksi vuokranantajan täytyy antaa selvää näyttöä siitä, että vuokralainen on rikkonut velvollisuutensa (Kärkkäinen 2005, 295). Ennen sopimuksen purkamista vuokralaisen täytyy saada kirjallinen varoitus, jonka jälkeen purkuperustetta ei ole, jos vuokralainen täyt-

tääkin velvollisuutensa. Vuokralainen voi myös joutua tietyin ehdoin hädetyksi asunnosta. (Suojanen ym. 2010, 202–207.) Vuokranantaja voi hakea häätöä, mikäli vuokralainen ei noudata vuokrasopimuksen purkamisilmoitusta tai ei muuta asunnosta pois ilmoitettuna ajankohtana (Vuokratuura 2014). Vuokralainen voi joutua myös korvaamaan vuokranantajalle kulut, jotka syntyvät huoneiston uudelleenvuokrauksesta tai huoneiston tyhjillään olostä, tai korjauksista, jotka johtuvat vuokralaisen huolimattomuudesta (Heinonen ym. 2011, 61). Vuokralaisen sopimusrikkomuksia ovat vuokran maksamisen laiminlyönti, huoneiston luovuttaminen toisen henkilön käyttöön lain ja sopimuksen vastaisesti, huoneiston väärinkäyttö, häiritsevän elämän viettäminen huoneistossa, huoneiston hoitaminen huonosti ja järjestyssääntöjen rikkominen (Saarnilehto 2006, 102).

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, mikäli vuokralainen ei maksa vuokraansa (Kuluttajavirasto 2011). Tämä on myös yksi yleisimmistä vuokrasopimuksen purkuperusteista. Vuokran maksaminen on vuokralaisen tärkein velvoite vuokrasopimussuhteessa, joten myös vuokranmaksunlaiminlyönnteihin täytyy suhtautua tiukasti. Purkuperuste syntyy varsinkin silloin, jos vuokranmaksu on ollut epäsäännöllistä. Tällöin velvollisuuden laiminlyönnillä ei ole vain vähäistä merkitystä, ja vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. (Kärkkäinen 2005, 295.) Yleisesti riittävänä perusteena vuokrasopimuksen purkamiselle on pidetty 2–3 kuukauden maksamattomia vuokria (Kuluttajaliitto 2014a).

Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2003:71 oli kysymys niin ikään vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus, kun vuokralainen oli laiminlyönyt vuokranmaksun. Asunto-oikeuden tuomion antohetkellä A:lla oli maksamattomia vuokria yhdeltä kuukaudelta ja aiemmilta kuukausilta yhteensä 1 066 markkaa. Aiemmin hän ei ollut myöskään maksanut ajallaan kahden kuukauden vuokria ja edelliseltä vuodelta A:lla oli myös maksamattomia vuokria yhteensä 1 896 markkaa. Näin ollen asunto-oikeus katsoi, ettei A:n laiminlyönnillä ollut vähäinen merkitys ja A veloitettiin häädön uhalla muuttamaan vuokrahuoneistosta pois. A valitti hovioikeuteen, joka katsoi että A:n laiminlyönnillä oli vain vähäistä merkitystä sillä perusteella, että laiminlyönnin syynä olivat olleet A:n sosiaaliset syyt. Lisäksi hän oli maksanut saamastaan työttömyyskorvauksestaan vuokratästejä pois, minkä jälkeen A:lla oli ollut maksamattomia vuokria

enää 194 markkaa. Näillä perusteilla hovioikeus kumosi asunto-oikeuden tuomion. Kiinteistöyhtiö valitti asiasta vielä korkeimpaan oikeuteen ja vaati, että hovioikeuden tuomio kumotaan ja asunto-oikeuden tuomio jätettäisiin voimaan. A vaati valituksen hylkäämistä. Korkein oikeus arvioi tapausta asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 61 § mukaan ja sillä, että tilannetta on arvioitava sen tilanteen perusteella, joka vallitsi vuokrasopimuksen purkamisilmoituksen antohetkellä. Arviointiin ei ollut vaikutusta sillä, oliko vuokralainen korjannut laiminlyöntinsä vuokrasopimuksen purkamisilmoituksen jälkeen. A oli jatkuvasti yli vuoden ajan maksanut vuokriaan olennaisesti viivästyneinä ennen vuokrasopimuksen purkamisilmoitusta. Vaikka laiminlyönnit olivat osaksi johtuneet A:n puolison sairastumisen aiheuttamista maksuongelmista, Korkein oikeus katsoi, ettei aiempien laiminlyöntien perusteella voitu katsoa A:n laiminlyönneillä olevan vähäistä merkitystä ja näin ollen kiinteistöyhtiöllä oli oikeus purkaa vuokrasopimus. Korkein oikeus kumosi hovioikeuden tuomion ja jätti asunto-oikeuden tuomion voimaan.

Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2005:102 oli myös kysymys vuokranmaksun laiminlyönnistä. VVO Asunnot Oy oli purkanut vuokralaisen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin perusteella. Hämeenlinnan kärjäoikeus antoi tuomion 5.4.2002, jolloin vuokralainen veloitettiin maksamaan huhtikuun vuokra 284 euroa korkoineen ja muuttamaan asunnosta heti hädön uhalla. Häätö laitettiin täytäntöön 26.4.2002 ja asunto saatiin vuokrattua uudelleen 1.6.2002 alkaen. Sopimusrikkomuksen perusteella vuokralainen veloitettiin maksamaan vuokranantajalle vuokratulojen menetyksestä aiheutunut vahingonkorvaus, koska asunto oli ollut toukokuun ajan tyhjiällä. Vuokralainen valitti asiasta ja vaati korvauksen maksamista koskevan vaatimuksen hylkäämistä. Kärjäoikeus katsoi kuitenkin, ettei vuokranantajalla ollut oikeutta saada enää vahingonkorvausta vuokratulojen menetyksestä toukokuun 2002 ajalta. Vuokranantaja valitti asiasta hovioikeuteen, joka ei muuttanut kärjäoikeuden päätöstä. Vuokranantaja sai edelleen valitusluvan korkeimpaan oikeuteen ja vaati, että vuokralainen veloitetaan maksamaan sille korvauksena myös toukokuun 2002 vuokra. Tätä vastaan vuokralainen vaati valituksen hylkäämistä. Loppujen lopuksi korkein oikeus velvoitti vuokralaisen maksamaan vuokranantajalle korvauksena toukokuun 2002 vuokran viivästyskorkoineen.

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa vuokraoikeutensa tai hallintansa vuokrahuoneistoon puolisolleen, lapsilleen tai lähisukulaisilleen, joiden kanssa vuokralaisella on oikeus myös käyttää huoneistoa. Vuokralainen voi myös luovuttaa koko asuinhuoneiston hallinnan toiselle henkilölle enintään kahdeksi vuodeksi, mikäli hän oleskelee toisella paikkakunnalla opiskelun tai työn vuoksi. Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa huoneistoa toisen henkilön käytettäväksi. (AHVL 481/1995, 17 §, 18 §.) Jos vuokralainen tätä vastoin kuitenkin luovuttaa huoneiston hallinnan tai siirtää vuokraoikeutensa toiselle, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus (Kanerva & Kujanen 2011, 256).

Helsingin hovioikeuden tapaus 16.11.1977 A 1977/78 on esimerkki siitä, että vuokralainen menetti vuokraoikeutensa koska oli ilman vuokranantajan lupaa luovuttanut huoneiston toiselle. B oli asunut suullisella vuokrasopimuksella A:lta vuokraamassaan huoneistossa. B oli luovuttanut huoneiston toisten henkilöiden käytettäväksi ja jättänyt vuokrat maksamatta kahden kuukauden ajalta. A vaati, että B menettäisi vuokraoikeutensa ja hänet veloitettaisiin muuttamaan pois huoneistosta. Asunto-oikeus hylkäsi kanteen, koska katsoi että A oli saanut vuokranmaksun näiltä kahdelta mainitulta kuukaudelta ja asunto-oikeuden mukaan oli myös jäänyt näyttämättä, että B olisi ilman lupaa siirtänyt vuokraoikeutensa toisille henkilöille. A valitti asiasta hovioikeuteen. Hovioikeuden mukaan vuokrat oli suorittanut toinen henkilö omissa nimissään, jolloin A oli palauttanut alivuokralaisen nimissä maksetut vuokrat perustellen, että maksun peruste oli ollut A:lle tuntematon. Vuokran maksanut henkilö ei kuitenkaan ottanut palautusta vastaan eikä ilmoittanut tehneensä suoritusta B:n hyväksi. Tällä perusteella hovioikeus katsoi B:n menettäneet vuokraoikeutensa ja velvoitti jättämään vuokrahuoneiston A:n hallintaan.

Vuokrasopimus voidaan purkaa myös silloin, jos huoneistoa käytetään käyttötarkoituksen ja vuokrasopimuksen vastaisesti (Heinonen ym. 2011, 60). Lain mukaan huoneisto on tarkoitettu käytettäväksi asumiseen mutta tulkintaongelmia voi tulla, jos sopimuksessa on annettu lupa käyttää asuntoa muuhunkin tarkoitukseen, esimerkiksi liiketilana. Vuokranantajan ja vuokralaisen on hyvä sopimusta tehdessä sopia tarkasti asunnon käyttötarkoituksesta, jos asuntoa on tarkoitus käyttää muuhunkin kuin asumiseen. Jos vuokranantaja haluaa purkaa

sopimuksen, on hänellä näyttövelvollisuus sen mukaan miten hän on katsonut vuokralaisen toimineen sopimuksen vastaisesti. Sopimuksen purkuperuste voi syntyä myös silloin, jos vuokranantaja voi perustellusti asettaa rajoituksia esimerkiksi kotieläinten pitoon asunnossa tai muuhun normaaliin asumiseen. (Kanerva & Kuhanen 2011, 256–257.)

Tietyissä tapauksissa myös häiritsevän elämän viettäminen asunnossa sekä järjestyssääntöjen rikkominen voivat aiheuttaa vuokrasopimuksen purkuperusteen. Yhteisöasumisessa myös vuokralaisen täytyy ottaa huomioon toiset asukkaat ja hänen on noudatettava kiinteistön järjestyssääntöjä ja muita määräyksiä. Häiritsevän elämän viettäminen ja järjestyssääntöjen rikkominen voi olla esimerkiksi metelöintiä, musiikin soittamista kovalla tai myös koiran toistuva haukuminen. (Kärkkäinen 2005, 295–296.) Kun arvioidaan näistä syistä aiheutuvaa häiriötä, kiinnitetään huomiota häiriön jatkuvuuteen ja siihen, mihin vuorokauden aikaan esimerkiksi metelöinti tai tappelu tapahtuu. Vuokralainen on vastuussa myös muista huoneistossa oleskelevista henkilöistä, jotka aiheuttavat häiriötä. (Kanerva & Kuhanen 2011, 258.) Jos kysymyksessä on erittäin törkeä järjestyssääntöjen rikkominen tai häiritsevän elämän viettäminen, voidaan asukkaan vuokrasopimus purkaa myös ilman varoituksen antamista (Suojanen ym. 2010, 202).

Häiritsevän elämän viettäminen ja sääntöjen rikkominen tulee esille korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1984-II-176. Vuokranantajan huomautuksista huolimatta vuokralainen oli sallinut alaikäisen tyttärensä soittaa flyygeliä vuokrahuoneistossa flyygeliä 6–7 tuntia päivittäin. Etenkin iltaisin flyygelin soittaminen oli näytetty häiritsevän talon muita asukkaita ja varsinkin lasten riittävää yöunta. Naapurit olivat ilmoittaneet asiasta vuokralaiselle, joka ei kuitenkaan välittänyt huomautuksista. Saatuaan haasteen tiedoksi, vuokralainen oli yrittänyt parantaa asunnon äänieristystä, mutta hänen toimenpiteensä eivät olleet kuitenkaan vähentäneet melua. Koska vuokralainen oli jättänyt noudattamatta järjestyssääntöjä ja vuokranantajan huomautuksia, menetti hän vuokraoikeutensa ja hänet veloitettiin muuttamaan asunnosta hädän uhalla. Vuokralainen valitti asiasta hovioikeuteen, joka ei kuitenkaan muuttanut käräjäoikeuden tuomiota. Vuokralainen valitti asiasta edelleen korkeimpaan oikeuteen ja vaati kanteen hylkäämistä. Korkein oikeus kuitenkin katsoi, ettei ollut syytä muuttaa hovioi-

keuden päätöstä. Näin ollen vuokralainen veloitettiin muuttamaan asunnosta pois hädän uhalla.

Jos vuokralainen hoitaa vuokrahuoneistoa huonosti, toisin kuin hänen velvollisuuteensa kuuluu, voi hän menettää vuokraoikeutensa ja vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus (Nevala ym. 2004, 410). Huoneiston huonosti hoitamista voi olla esimerkiksi sen hoidon laiminlyönti tai ilman vuokranantajan lupaa tehdyt muutostyöt (Kuluttajaliitto 2012). Myös huoneistossa olevien laitteiden rikkominen tai kotieläimien huoneiston rakenteille aiheuttamat vauriot ja kiinteistöllä ilmentyvät hajuhaitat katsotaan olevan huoneiston huonoa hoitamista (Kärkkäinen 2005, 296).

Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1991:96 oli kyse siitä, että vuokranantaja oli kieltänyt vuokralaista rakentamasta saunaa kylpyhuoneeseen, koska siitä saattoi aiheutua vaurioita talon rakenteille ja haittaa myös muille asukkaille. Koska vuokralainen oli kiellosta huolimatta rakentanut saunan ja varoituksesta huolimatta kieltäytynyt muuttamaan huoneistoa alkuperäiseen kuntoon, oli hän hoitanut huoneistoa huonosti ja vuokranantajalla oli näillä perusteilla oikeus purkaa vuokrasopimus. Asia saatettiin Espoon asunto-oikeuteen, joka velvoitti vuokralaiset muuttamaan huoneistosta hädän uhalla, sekä korvaamaan vuokranantajan oikeudenkäyntikulut. Vuokralaiset valittivat Helsingin hovioikeuteen, joka ei muuttanut asunto-oikeuden tuomiota. Tämän jälkeen vuokralaiset valittivat asiasta vielä korkeimpaan oikeuteen, joka ei sekään muuttanut tuomiota. Vuokralaiset veloitettiin maksamaan oikeudenkäyntikulut ja muuttamaan asunnosta heti pois.

Myös Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 21.2.2013 S 13/204 oli kysymys järjestyssääntöjen laiminlyönnistä. Vuokralainen oli kasvattanut vuokra-asunnossa huumausaineita ja hän oli muuttanut koko asunnon tähän tarkoitukseen sopivaksi. Vuokralaisen menettely oli ollut kokonaisuudessaan moitittava siten, että vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokralaisen vuokrasopimus. Vuokranantajan ei tarvinnut teon vakavuuden vuoksi ensin antaa edes varoitusta vuokralaiselle.

Usein kun on kysymys yksityisistä vuokranantajista ja heidän vuokralaisistaan, vaikuttaisi siltä, että vuokranantajat kiinnittävätkin tarkemmin huomiota omiin oi-

keuksiinsa ja vuokralaisten velvollisuuksien laiminlyönteihin. Vuokralaiset tätä vastoin voivat kuvitella, että vuokranantajat eivät ole niin tarkkoja esimerkiksi vuokranmaksuasioissa ja etteivät he huomaisi, jos vuokralaiset ovat hoitaneet huoneistoa huonosti. Edellä kerrotuista oikeustapauksista voidaan kuitenkin päätellä, että vuokranantajat ovat usein todella tarkkoja näistä asioista ja monesti heillä voi olla vuokralaisia kohtaan kohtuuttomia vaatimuksia esimerkiksi vuokranmaksun laiminlyönneistä ja vakuusmaksun palauttamisesta. Vuokralaisten kannattaisi pitää hyvät välit vuokranantajiinsa ja myös naapureihin, sillä mikäli tahraa oman maineensa vuokralaisena, on vuokra-asunnon saaminen myöhemmin varmasti paljon vaikeampaa. Koska omia naapureitaan ei voi valita, heidät kannattaa ottaa aina hyvin huomioon. Etenkin kerrostaloissa monet ihmiset voivat olla erittäin tarkkoja meluhaitoista ja muista häiriötekijöistä, ja he voivat valittaa niistä herkästikin isännöitsijälle. Julkisen vuokranantajan ollessa kyseessä käytetään monesti välikätenä vuokravälittäjiä, jolloin välittäjät taas huolehtivat vastaavista seikoista.

5 Vuokralaisen oikeusturva

Jos vuokranantajan kanssa syntyy erimielisyyksiä ja riitoja, on vuokralaiselle tarjolla useita eri vaihtoehtoja riitojen ratkaisuun. Tällaisen tilanteen tullessa on kuitenkin hyvä ensiksi tarkistaa vuokrasopimuksen sisältö, minkä jälkeen saat-taakin löytyä ratkaiseva sopimusehto. Ehdon tulkinta voi kuitenkin joskus olla molemmille osapuolille hankalaa, jolloin vuokralainenkin voi olla yhteydessä neuvontaa antaviin järjestöihin. Kaiken kaikkiaan vuokralaisen ja vuokrananta-jan välisen yhteisymmärryksen ja sovinnon löytäminen on edullisin ratkaisu, mutta mikäli osapuolet eivät löydä molempia tyydyttävää ratkaisua, voi aina kääntyä kuluttajariitalautakunnan tai kärjäoikeuden puoleen. (Heinonen ym. 2011, 89.)

Vuokralaiset VKL ry on järjestö, joka ajaa vuokralaisten etuja ja asioita. Sen ilmaiset palvelut ovat saatavilla valtakunnallisesti kaikille, jotka tarvitsevat apua huoneenvuokrasuhteissaan. Järjestöllä on käytössään neuvontapuhelin, josta voi saada apua huoneenvuokralain ja vuokralaisdemokratian soveltamisessa sekä muissa vuokrasuhteita koskevissa kysymyksissä. Järjestö tekee yhteistyö-

tä kaikkien vuokra-asuntomarkkinoilla toimivien tahojen kanssa ja se korostaa, että vuokralaisen tulee saada maksamaansa vuokraa vastaan turvallinen vuokrasuhde ja tarpeitaan vastaava asunto. (Vuokralaiset VKL ry 2014.) Vuokralaisen on mahdollista saada neuvontaa myös kuluttajaliiton asumisneuvonnasta, joka tarjoaa apua ja neuvontaa huoneenvuokrasuhteisiin liittyvissä riidoissa vuokralaisille ja vuokranantajille. Neuvontaa vuokralaiset voivat saada myös vuokranvälitykseen liittyvissä asioissa. Neuvontaa on tarjolla sekä puhelimitse että sähköpostitse. (Kuluttajaliitto 2014b.)

Vuokralainen on oikeutettu saamaan poliisiviranomaisen virka-apua, mikäli vuokranantaja oikeudettomasti kieltää tai estää vuokralaista käyttämästä jotakin vuokrasopimuksen mukaista oikeutta (AHVL 481/1995, 14 §). Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, jos vuokranantaja haluaa vuokralaisen laiminlyön- nin takia purkaa vuokrasopimuksen. Tällöin vuokranantaja saattaa syyllistyä niin sanottuun omankäden oikeuteen häätäänsään vuokralaista asunnosta. Tässä tilanteessa vuokralainen voi siis kääntyä poliisin puoleen ja pyytää tältä virka- apua saadakseen vuokrahuoneiston hallinnan takaisin itselleen. Mikäli vuok- ranantaja haluaa vielä tämänkin jälkeen vedota vuokrasopimuksen purkuperus- teeseen, on hänellä oltava tuomioistuimen päätös ennen oikeutetun häädön toteuttamista. (Kanerva & Kuhanen 2011, 87.)

Kuluttajariitalautakunta on puolueeton sekä muista riippumaton riitojenratkai- suelin, todetaan hallituksen esityksessä laeiksi kuluttajariitalautakunnasta ja kuluttajavirastosta annetun lain muuttamisesta (HE 115/2006, 13). Mikäli vuok- rasopimuksen osapuolet eivät löydä molempia tyydyttävää ratkaisua muuten, on kuluttajariitalautakunta edullinen tapa saada asia hoidetuksi. Riitojenratkai- sun lisäksi lautakunta antaa tuomioistuimille lausuntoja sen toimivaltaan kuulu- vissa riitatilanteista. (Heinonen ym. 2011, 91–92.) Kuluttajariitalautakuntaan vuokralainen voi valittaa, jos vuokranantajana on yksityinen henkilö mutta myös silloin, jos vuokranantajana toimii elinkeinonharjoittaja. Kuluttajariitalautakunta ei käsittele asioita, jotka lain mukaan kuuluvat tuomioistuimen käsiteltäväksi. Näitä asioita ovat esimerkiksi vuokraoikeuden siirto ja jälleenvuokraus. (Kulutta- jariitalautakunta 2013a.)

Kuluttajariitalautakunnassa tapauksen käsittely etenee niin, että ensiksi valittava osapuoli tekee kirjallisen valituksen, joka kirjataan saapuneeksi lautakuntaan ja

valittajalle lähetetään vahvistus saapumisesta. Seuraavaksi asian esittelijä tutustuu asiaan ja lähettää valittajan vastapuolelle vastauspyynnön, joka sisältää kopion valituksesta. Tämän jälkeen vastaus vastapuolelta toimitetaan valittajalle, minkä jälkeen lautakunta tarvittaessa hankkii asiantuntijalausuntoja. Seuraavaksi asian esittelijä laatii jaostolle ratkaisuehdotuksen, minkä jälkeen jaosto päättää ratkaisusuosituksesta kokouksessa. Jos valittajan vastapuoli ei anna vastausta, tehdään asiassa yksipuolinen päätös. Kuluttajariitalautakunnan päätöksestä ei voi valittaa, mutta sen voi viedä oikeuden käsiteltäväksi. (Kuluttajariitalautakunta 2013b.)

Turun Sanomat uutisoivat vuonna 2008, että vuokrariidoista oli tehty vuoden aikana lähes sata valitusta maaliskuuhun 2008 mennessä. Suurin osa riidoista oli koskenut vuokranantajan palauttamatonta vakuusmaksua. Kuluttajariitalautakunnan puheenjohtaja Tarja Raiskinen arvioi jutussa, että valitukset tulevat yleistymään kun ihmiset tulevat enemmän tietoisiksi oikeuksistaan ja mahdollisuuksistaan valittaa lautakuntaan. Aiemmin vuokralaisten oikeusturvassa on ollut puutteita, kun asunto-oikeus lakkautettiin vuonna 2003, jolloin myös hävisi mahdollisuus riskittömään riitojenratkaisuun. (Laitinen 2008.)

Joissakin tilanteissa riita-asia kuitenkin päättyy kärjäoikeuden käsiteltäväksi. Riita-asia tulee kärjäoikeudessa vireille kun valittaja, esimerkiksi vuokralainen, toimittaa kirjallisen haastehakemuksen kärjäoikeuden kansliaan. Haastehakemuksessaan valittaja, eli kantaja, esittää mitä hän vaatii ja millä perusteilla. Kantajan on liitettävä haastehakemukseen esimerkiksi vuokrasopimus, johon vaatimukset perustuvat. Haastehakemuksen tutkittuaan asian käsittelijä antaa haasteen, jossa hän kehottaa vastaajaa, eli esimerkiksi vuokranantajaa, vastaamaan vaatimuksiin kirjallisesti määräaikaan mennessä. Kärjäoikeus lähettää postitse haasteen vastaajalle mutta sen voi viedä myös haastemies. (Heinonen, ym. 2011, 92–93.)

Vastauksen jälkeen pyydetään yleensä yksi tai useampia lausumia molemmilta osapuolilta. Lausumissa pyydetään vastauksia joihinkin tiettyihin kärjäoikeuden kysymyksiin. Lausumien jälkeen alkaa kärjäoikeuden suullinen käsittely, joka jakaantuu valmisteluvaiheeseen ja pääkäsittelyyn. (Kanerva & Kuhanen 2011, 360–361.) Mikäli vastauksia ei ole saapunut, kärjäoikeus ratkaisee asian jatkamatta valmisteluvaihetta ja tällöin annetaan yksipuolinen tuomio. Pääkäsit-

telyn alussa tuomioistuimen puheenjohtaja kertoo, mihin valmisteluvaiheessa on päädytty ja mitkä ovat osapuolten vaatimukset. Tämän jälkeen kantaja ja vastaaja perustelevat tarkemmin omat vaatimuksensa. Ratkaisu riita-asiassa annetaan heti asian pääkäsittelyn jälkeen tai myöhemmin kirjallisena käräjäoikeuden kansliassa, josta osapuolet voivat käydä sen lukemassa. (Heinonen ym. 2011, 93.)

Käräjäoikeudessa tapahtuva asiankäsittely on maksullista. Maksun määrä riippuu siitä, missä vaiheessa käsittelyä saadaan ratkaisu. Maksun määrä on yleensä noin 100–200 euroa. Kuluja tulee kuitenkin yleensä lisää siitä, että vaikeammissa tapauksissa joudutaan usein turvautumaan asianajajan apuun. Pääsääntöisesti huoneenvuokriin liittyvissä riitatilanteissa molemmat osapuolet kärsivät itse omat kulunsa oikeudenkäynnissä. Mikäli vastapuoli joutuu maksamaan toisen osapuolen kulut, tulee siihen olla painavia syitä. (Vuokraturva 2014.)

YLE Uutiset uutisoi vuonna 2010 tapauksesta, jossa Päijät-Hämeen käräjäoikeus joutui käsittelemään uudelleen epäselvän vuokrasopimusasian. Vuokranantaja oli ottanut omakotitaloonsa remonttitaitoisen vuokralaisen, jolloin osapuolet olivat sopineet remontista ja korjaustöistä. Myöhemmin oli kuitenkin tullut pahoja ristiriitoja vuokranmaksusta. Hovioikeuden mukaan käräjäoikeudessa oli tapahtunut menettelyvirhe, kun asialle ei ollut järjestetty pääkäsittelyä. Tämän lisäksi asianosaisille ei ollut oikeudenkäyntiavustajia. (YLE Uutiset 2010).

Vuokralaiset ovat usein heikommassa asemassa vuokranantajiin nähden, joten on tärkeää että heillä on hyvä oikeusturva. On erittäin hyvä asia, että vuokralaisille on tarjolla erilaisia vaihtoehtoja riitatilanteiden ratkaisuun. Tietenkin kaikkein edullisinta ja helpointa olisi, että riidat saataisiin sovittua vuokralaisten ja vuokranantajien kesken ilman kolmatta osapuolta. Näin säästettäisiin aikaa ja vältettäisiin ylimääräiset ja turhat kulut, sekä varmistettaisiin että vuokralainen saisi jatkossakin vuokra-asunnon ilman ongelmia. Vuokralaisten on kuitenkin hyvä pitää kiinni omista oikeuksistaan ja kuluttajariitalautakunta on edullinen tapa saada riita-asiat vuokranantajan kanssa tarvittaessa eteenpäin. Myös ilmaiset neuvontapalvelut ovat helposti saatavilla, ja tällöin vuokralaisten ei välttämättä tarvitse viedä asiaa oikeuteen asti.

6 Pohdinta

Toisin kuin monien mielikuvissa on, asuinhuoneiston vuokralaiselle kuuluu muitakin oikeuksia kuin pelkästään oikeus vuokrahuoneiston hallintaan ja siellä asumiseen vuokranmaksua vastaan. Vuokralaisen oikeudet sisältävät myös monia vuokralaista helpottavia seikkoja, kuten esimerkiksi vuokraoikeuden luovuttamisen ja siirtämisen sekä jälleenvuokrauksen ja alivuokrauksen. Jos henkilö haluaa vuokrata asunnon, hänen ei tarvitse pelätä esimerkiksi yllättäviä tai väliaikaisia työ- ja opiskelutilanteita toisella paikkakunnalla. Sen sijaan vuokralainen voi luottaa siihen, että hänellä on oikeus vuokraamansa asuinhuoneiston hallintaan myös väliaikaisen oleskelun jälkeen toisella paikkakunnalla. Vuokralainen voi näin jakaa vuokranmaksusta aiheutuvia kustannuksia luovuttamalla vuokraoikeutensa väliaikaisesti toiselle henkilölle tai ottamalla esimerkiksi alivuokralaisen. Alivuokraus on yleistä omakotitaloissa, joissa etenkin yksinasuvalle henkilölle on monesti liikaa asuintilaa. Alivuokralainen on paitsi jakamassa kustannuksia, hän on myös osallistumassa asunnon hoitoon.

Vuokralainen ei ole täysin sidottu asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, vaan hänellä on aina täysi oikeus irtisanoa sopimus ja muuttaa huoneistosta pois. Irtisanomiseen vuokralainen ei välttämättä tarvitse mitään erityistä syytä, eikä vuokranantaja voi vastustaa irtisanomista. Vuokralaisella on myös tietyin edellytyksin oikeus purkaa asuinhuoneiston vuokrasopimus ja muuttaa huoneistosta pois ilman irtisanomisaikaa, mutta tämä edellyttää vuokranantajan sopimusrikkomusta sekä sitä, että vuokralaiselle on aiheutunut purkuperusteesta olennaista haittaa. Vuokralaisella on kuitenkin vuokrasopimusta purettaessa velvollisuus näyttää kirjallisesti todisteet siitä, että vuokrasopimuksen purkuperusteet ovat olemassa. Aiemmin esitetty Turun hovioikeuden tapaus 19.11.1998 nro 2648 on esimerkki siitä, että vuokralainen voi joutua maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvauksen ennenaikaisen vuokrasopimuksen päättämisestä, jos ei ole antanut tarpeellista selvitystä vuokrasopimuksen purkuperusteista.

Yleensä ensimmäisenä tulee mieleen, että vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluvat vuokran ja vuokravakuuden maksaminen. Ne ovat tietenkin vuokralaisen tärkeimmät velvollisuudet, mutta velvollisuuksia on myös monia muita. Muita tärkeitä vuokralaiselle kuuluvia velvollisuuksia ovat huoneiston kunnossapito,

järjestyssääntöjen noudattaminen, huoneistossa ilmenneistä vioita ilmoittaminen, vuokranantajan päästäminen huoneistoon tarvittaessa sekä vuokrasopimuksen loppuvaiheessa tapahtuva loppusiivous. Monet vuokralaiset eivät ole tietoisia kaikista velvollisuuksistaan tai velvollisuuksien sisällöstä, tai he eivät vain ota huomioon naapureita tai välitä siitä, mitä kuuluu yhteisöasumiseen.

Esimerkiksi huoneiston kunnossapito ei tarkoita pelkästään tapettien ja lattiapintojen tuhoamisen välttämistä ja kodinkoneiden kunnossapidon huolehtimista, vaan myös vuokranantajan aiheellisten kieltojen ja ohjeiden noudattamista. Tämä käy ilmi korkeimman oikeuden tapauksesta KKO 1991:96, jossa vuokranantaja oli kieltänyt vuokralaisia rakentamasta saunaa vuokra-asunnon kylpyhuoneeseen. Vuokralaiset olivat kuitenkin jättäneet noudattamatta vuokranantajan kieltoa ja olivat rakentaneet saunan, eivätkä he olleet vuokranantajan käskystä huolimatta purkaneet saunaa.

Vuokrasopimus kannattaa tehdä huolella vuokranantajan kanssa ja asioista tulee sopia tarkkaan heti vuokrasuhteen alussa, jotta väärinkäsityksiltä ja riitatilanteilta vältyttäisiin. Kuluttajariitalautakunnan tapaus 12.5.2008 dnro 3220/83/07 on hyvä esimerkkitapaus siitä, että loppusiivouksesta olisi hyvä sopia tarkoin jo vuokrasopimusta tehtäessä. Tapauksessa vuokralaiset olivat suorittaneet tarpeellisen loppusiivouksen, mutta vuokranantaja oli kuitenkin laskuttanut vuokralaisia lisäsiivouksesta. Vuokralaiset voittivat oikeudessa ja vuokranantaja joutui palauttamaan heille veloittamansa summan.

Loppusiivoukseen liittyy tiiviisti myös vuokrasuhteen aikana tapahtuva huoneiston tavanomainen kuluminen, josta vuokralaiset ja vuokranantajat ovat monesti eri mieltä. Pääsääntönä on, että vuokralainen ei ole vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, mutta se, mikä on tavanomaista kulumista, jää taas tapauskohtaisesti ratkaistavaksi (Kärkkäinen 2002, 285). Tapauksissa otetaan huomioon esimerkiksi vuokratun asunnon ikä ja sen kunto vuokrasuhteen alussa, eli vuokralainen ei ole vastuussa edellisen vuokralaisen aiheuttamista vahingoista.

Mikäli vuokralainen rikkoo omat sopimusvelvoitteensa, on vuokranantajalla oikeus joko vahingonkorvaukseen, sopimuksen purkamiseen tai vuokralaisen häätämiseen asunnosta. Kaikki velvollisuuksien rikkomisseuraamukset vaikeut-

tavat uuden asunnon saamista, joten vuokralaisten tulee hoitaa velvollisuutensa huolellisesti. Jos vuokranantaja purkaa vuokrasopimuksen, tulee hänen antaa selvää näyttöä siitä, että vuokralainen on rikkonut velvollisuutensa (Kärkkäinen 2005, 295). Korkeimman oikeuden tapaus KKO 2003:71 on esimerkki siitä, että vuokralainen menettää vuokraoikeutensa, mikäli ei maksa vuokraansa ja jos vuokranmaksu on muutenkin ollut epäsäännöllistä. Maksamattomat summat olivat olleet tapauksessa suhteellisen suuria eikä laiminlyönnin syyllä, eli vuokralaisen puolison sairaudella, katsottu olevan vähäistä merkitystä.

Joissakin tapauksissa myös häiritsevän elämän viettäminen asunnossa sekä järjestyssääntöjen rikkominen voivat aiheuttaa vuokrasopimuksen purkuperusteen (Kärkkäinen 2005, 295). Tästä hyvä esimerkki on korkeimman oikeuden tapaus KKO 1984-II-176. Vuokralainen oli sallinut tyttärensä soittaa flyygeliä huoneistossa sopimattomina aikoina, ja huomautuksista huolimatta flyygelin soittaminen oli jatkunut. Soittamisesta oli aiheutunut haittaa etenkin naapureiden lapsille. Näin ollen järjestyssääntöjen rikkomisesta ja isännöitsijän huomautuksista johtuen vuokralainen oli menettänyt vuokraoikeutensa ja hänet veloitettiin hädän uhalla muuttamaan huoneistosta.

Vuokralaisten oikeusturva on nykypäivänä hyvä, sillä vuokralaisille on tarjolla monia, sekä maksuttomia että maksullisia vaihtoehtoja. Vuokralaiset voivat esimerkiksi turvautua maksuttomaan, Vuokralaiset VKL ry:n neuvontapalveluun, jota on tarjolla puhelimitse (Vuokralaiset VKL ry 2014). Toinen vastaava vaihtoehto on kuluttajaliiton asumiseen liittyvä neuvontapalvelu, jota on tarjolla puhelimitse ja sähköpostitse (Kuluttajaliitto 2014b). Mikäli neuvontapalvelut eivät ole riittäviä, voi vuokralainen kääntyä kuluttajariitalautakunnan puoleen. Kuluttajariitalautakunta on myös edullinen tapa saada riitatilanteet hoidetuksi, mutta lautakunta ei käsittele asioita, jotka lain mukaan kuuluvat tuomioistuimen käsiteltäväksi (Kuluttajariitalautakunta 2013b). Joskus riitatilanteet vaativat kuitenkin käräjäoikeuden käsittelyn. Vuokrariidat etenevät käräjäoikeudessa samoin kuin mikä tahansa muukin oikeustapaus, eli jompikumpi osapuoli vie ensiksi käräjäoikeuden kansliaan haastehakemuksen, minkä jälkeen asia alkaa edetä aina asian tutkimisesta ja pääkäsittelystä, eli istunnosta aina tuomion antamiseen saakka. Pääsääntöisesti osapuolet joutuvat maksamaan itse omat kustannuksensa. (Heinonen, ym. 2011, 92–93.) Joskus hävinnyt osapuoli joutuu

maksamaan myös toisen osapuolen kustannukset, mutta tällöin siihen on oltava painavat syyt (Vuokratuura 2014).

Opinnäytetyön aloittaminen oli minulle suhteellisen helppoa, tai ainakin helpompaa kuin aluksi ajattelin. Aiheen valinta ei ollut hankalaa, sillä aihe oli jo ennestään tuttu, koska olin työharjoittelussani näiden aiheiden kanssa tekemisissä. Huomasin työssäni esimerkiksi sen, että kaikki vuokralaiset eivät ole tietoisia kaikista heidän oikeuksista ja velvollisuuksista, ja tästäkin syystä minulle oli tärkeää saada tehdä opinnäytetyöni juuri tästä aiheesta. Olisi tärkeää, että vuokralaiset olisivat tietoisia kaikista oikeuksistaan ja ymmärtäisivät, mitä velvollisuuksien rikkomisesta voi seurata. Näin turhilta riidoilta ja tarpeettomilta oikeuskäsittelyiltä vältyttäisiin, ja sekä vuokralaisen että vuokranantajan maine säilyisi hyvänä.

Opin itsekin kirjoitusprosessin aikana uusia asioita ja prosessi täydensi hyvin jo aiemmin opittua. Tavoitteenani oli myös löytää monipuolisesti teoriaa tukevia lähteitä, mutta esimerkiksi oikeustapauksia löytyi suhteellisen vähän hovioikeuksilta ja korkeimmalta oikeudelta. Eri oikeuden säännökset antavat suunta- viivoja miten asioiden tulisi olla, mutta oikeustapaukset käsitellään kuitenkin aina tapauskohtaisesti. Tämä pätee myös vuokralaisen ja vuokranantajan välisissä riitatilanteissa ja vaikka vuokralainen olisi tietoinen jostakin oikeudestaan, ei hän välttämättä ole ymmärtänyt ottaa huomioon jotakin asiaan vaikuttavaa velvollisuuttaan.

Opinnäytetyötäni voisi tulevaisuudessa hyödyntää jollakin tapaa vuokralaisten hyväksi, sillä tähän työhön on koottu ymmärrettävästi ja loogisesti kaikki vuokralaisen kannalta oleelliset asiat. Oikeustapaukset antavat osviittaa siitä, mitä voi käytännössä seurata riitatilanteissa tai silloin, jos vuokralainen laiminlyö tärkeät velvollisuutensa. Opinnäytetyötä voisi lisäksi kehittää siten, että se olisi esimerkiksi juuri vuokralaisille lukijaystävällisemmässä muodossa. En löytänyt kirjoitusprosessin aikana sellaista lähdeä, jossa kaikki vuokralaisen kannalta oleelliset asiat olisivat olleet samassa, joten tästäkin syystä opinnäytetyön jatkokehittäminen voisi olla hyödyllistä.

Lähteet

- Alavalkama, S. 2013. Kun naapuri käryttää ja mölyää parvekkeellaan. Taloussanomat. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/05/15/kun-naapuri-karyttaa-ja-molyaa-parvekkeellaan/20136897/310>. 19.3.2014.
- Asianajotoimisto Kontturi & Co. Oy. 2007a. Vuokraoikeus. <http://www.asianajotoimisto.com/pkon+asiakasomistajasivut/pko+siisaan/asiakasomistaja/tervetuloa+asiakasomistajapalveluun/ehtojen+hyvaksyminen/asiakasomistajakirjasto/vuokraoikeus/ketka+voivat+asua+vuokraamassasi+asunnossa/>. 11.2.2014.
- Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy. 2007b. Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus. <http://www.asianajotoimisto.com/pkon+asiakasomistajasivut/pko+siisaan/asiakasomistaja/tervetuloa+asiakasomistajapalveluun/ehtojen+hyvaksyminen/asiakasomistajakirjasto/vuokraoikeus/vuokralaisen+ilmoittamisvelvollisuus/>. 20.3.2014.
- Furuhjelm, M. 2010. Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa. Asuntomme. <http://www.vuokralaiset.fi/asuntomme/12010/index.html>. 18.3.2014.
- Hallituksen esitys 304/1994 eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta.
- Hallituksen esitys 216/2001 eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- Hallituksen esitys 115/2006 eduskunnalle laeiksi kuluttajariitalautakunnasta ja kuluttajavirastosta annetun lain muuttamisesta.
- Hallituksen esitys 24/2009 vp eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.
- Heinonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2011. Hyvä vuokrasuhde – käytännön opas asunnon vuokraukseen. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Helsingin hovioikeus 3.1.1975 AS 1974/34/115.
- Helsingin hovioikeus 15.10.1975 AS 1975/65/9.
- Helsingin hovioikeus 16.11.1977 A 1977/78.
- Helsingin hovioikeus 25.4.2002 S 01/2630.
- Helsingin hovioikeus 21.2.2013 S 13/204.
- Husa, J., Mutanen, A., Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. Helsinki: Talentum.
- Kanerva, A. & Kuhanen, P. 2011. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Kanniainen, T. 2010. Älä mene tähän lankaan, vuokralainen. Taloussanomat. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2010/10/30/ala-mene-tahan-lankaan-vuokralainen/201015093/310>. 14.3.2014.
- Kasso, M. 2001. Huoneenvuokrasopimukset. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- Kettunen, S. 2012. Maksaako jääkaapin siivoaminen satasen? Helsingin Sanomat. <http://www.hs.fi/artikkeli/Maksaako+j%C3%A4%C3%A4kaapin+siivoaminen+satasen/1329105190298>. 21.3.2014.
- KKO 2005:102.
- KKO 2003:71.
- KKO 1991:96.

- KKO 1993:43.
KKO 1997:85.
KKO 1977-II-34.
KKO 1986-II-42.
KKO 1984-II-176.
- Koski, T. 2001. Kosteus- ja homevauriot – vastuut ja korvaaminen. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- Kulta, E. 2011. Tästä tulee riitaa vuokralaisen kanssa. Taloussanomat. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2011/08/13/tasta-tulee-riita-vuokralaisen-kanssa/201111098/310>. 14.3.2014.
- Kulta, E. 2013. Asuntosijoittaja, älä tee näitä mokia vuokratessasi. Taloussanomat. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/08/02/asuntosijoittaja-ala-tee-naita-mokia-vuokratessasi/201310783/310>. 18.3.2014.
- Kuluttajaliitto. 2012. Vuokraopas – neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle. http://www.kuluttajaliitto.fi/files/1547/VUOKRAOPAS_FI_2012.pdf. 11.2.2014.
- Kuluttajaliitto. 2013. Vuokravakuuden väärinkäyttö yhä yleistä. http://www.kuluttajaliitto.fi/ajankohtaista/vuokravakuuden_vaarinkaytto_yha_yleista.2630.news. 14.3.2014.
- Kuluttajaliitto. 2014a. Velkojen maksaminen ja perintä. http://www.kuluttajaliitto.fi/teemat/kuluttajan_talous/raha-asiat_ja_niiden_hoito/velkojen_maksaminen_ja_perinta. 25.3.2014.
- Kuluttajaliitto. 2014b. Asumisneuvonta. <http://www.kuluttajaliitto.fi/asumisneuvonta>. 27.3.2014.
- Kuluttajariitalautakunta. 2013a. Vuokra-asunto. <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttaja-asiat/asuntoasiat/vuokra-asunto.html>. 27.3.2014.
- Kuluttajariitalautakunta. 2013b. Valituksen käsittely. <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttaja-asiat/asuntoasiat/vuokra-asunto.html>. 27.3.2014.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2010. Vuokralaisen huolehdittava asunnon kunnostaa. <http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/vuokraaminen/hoito-ja-kunnossapito/>. 21.3.2014.
- Kuluttajariitalautakunta 30.11.2007 dnro 2052/83/07.
Kuluttajariitalautakunta 30.11.2007 dnro 2647/83/07.
Kuluttajariitalautakunta 1.8.2008 dnro 3966/83/07.
Kuluttajariitalautakunta 12.5.2008 dnro 3220/83/07.
Kuluttajariitalautakunta 14.9.2009 dnro 2884/83/08.
Kuluttajariitalautakunta 5.5.2010 dnro 210/83/09.
Kuluttajariitalautakunta 17.4.2012 dnro 333083/10.
Kuluttajariitalautakunta 18.4.2012 dnro 784/83/11.
Kuluttajariitalautakunta 18.4.2012 dnro 785/83/11.
- Kuluttajavirasto 2010. Vuokran korotuksesta on ilmoitettava kirjallisesti. http://www.vuokralaiset.fi/asuntomme/1_2013/index.html. 18.3.2014.
- Kuluttajavirasto. 2011. Vuokraaminen. <http://www.kuluttajavirasto.fi/Page/1e9ab68d-a658-45f2-930a-84c2f24b5f64.aspx>. 25.3.2014.
- Kärkkäinen, A. 2005. Lakimies vastaa taas. Jyväskylä: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

- Laakso, L. 2014. Vuokralainen: älä suostu perusteettomaan korotukseen. Kauppalehti.
<http://www.kauppalehti.fi/omaraha/vuokralainen+ala+suostu+perusteettomaan+korotukseen/201403656432>. 19.3.2014.
- Laitinen, A. 2008. Liki sata vuokrariitaa viety lautakunnan ratkottavaksi ensimmäisen vuoden aikana. Turun Sanomat.
<http://www.ts.fi/uutiset/kotimaa/1074269555/Liki+sata+vuokrariitaa+viety+lautakunnan+ratkottavaksi+ensimmaisen+vuoden+aikana>. 27.3.2014.
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995.
Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 57/1993.
- Linnainmaa, L., Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Manner, M. 2009. Vuokravakuudesta nousee yhä useammin äläkkä. Taloussanommat.
<http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2009/08/15/vuokravakuudesta-nousee-yha-useammin-alakka/200918160/310>. 14.3.2014.
- Manninen, L. 2014. Ai minkä verran se vuokra nousee? Kaikkeen ei tarvitse suostua. Taloussanommat.
<http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2014/03/07/ai-minka-verran-se-vuokra-nousee-kaikkeen-ei-tarvitse-suostua/20143395/310>. 18.3.2014.
- Nevala, T., Palo, M. & Sirén, M. 2004. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki: Yliopistopaino.
- Omataloyhtiö. 2013. Takaavatko järjestyssäännöt rauhan taloyhtiössä? http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/5590/takaavatko_jarjestyssaannot_rauhan.htm#.UymDVPI_uuo. 19.3.2014.
- Saarnilehto, A. 2006. Vuokraokeus – yleiset periaatteet ja erityissääntely. Helsinki: WSOYpro.
- Suojanen, K., Ojajärvi, J., Savolainen, H., Vainio, P., Vanhanen, P. 2010. Jokaisen kodin ja pienyrityksen lakiopas. Helsinki: KS-Kustannus Oy.
- Suomen Vuokranantajat ry. 2014. Tapetti repsottaa, korvaako vuokralainen? <http://www.vuokranantajat.fi/oppaatjasuosituksset/tavanomainenkuluminenjaasunnonsiivous/>. 19.3.2014.
- Suomen Vuokranantajat ry. 2014. Häiritsevä elämä. <http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/hairitsevelama/>. 19.3.2014.
- Suomen Vuokranantajat ry. 2014. Huoneistossa käynnit. <http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/huoneistossakaynnit/>. 20.3.2014.
- Terveysturvallisuuslaki 763/1994.
- Tilastokeskus. 2014. Vuokrat nousivat 3,5 prosenttia vuodessa. http://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2013/04/asvu_2013_04_2014-02-07_tie_001_fi.html. 22.2.2014.
- Turun hovioikeus 19.11.1998 nro 2648.
- Turun hovioikeus 25.4.2006 nro 1029.
- Uusi Suomi. 2012. 24 % suomalaisista asui viime vuonna vuokralla. <http://www.uusisuomi.fi/kotimaa/54483-24-suomalaisista-asui-viimevuonna-vuokralla>. 16.1.2014.
- Vuokralaiset VKL ry. 2014. Hallitus. http://www.vuokralaiset.fi/vkl.asp?page_id=28&luokka_id=1&main=1. 27.3.2014.

- Vuokraturlva. 2014. Vuokraoikeuden siirto ja jatkaminen.
<http://www.vuokraturlva.fi/palvelua-vuokranantajille/huoneenvuokralaki/vuokraoikeuden-siirto-ja-jatkaminen/#k01>. 22.2.2014.
- Vuokraturlva. 2014. Vuokrasuhteen irtisanominen.
http://www.vuokraturlva.fi/?page_id=343. 12.3.2014.
- Vuokraturlva. 2014. Vuokrasuhteen aikana muistettavaa.
<http://www.vuokraturlva.fi/palvelua-vuokralaisille/vinkkeja-vuokralaisille/#k06>. 18.3.2014.
- Vuokraturlva. 2014. Huoneistossa käynnit.
http://www.vuokraturlva.fi/?page_id=342. 20.3.2014.
- Vuokraturlva. 2014. Loppusiivous. http://www.vuokraturlva.fi/?page_id=345.
21.3.2014.
- Vuokraturlva. 2014. Sopimuksen päättymisen.
<http://www.vuokraturlva.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokranantajan-tietopaketti/sopimuksen-paattyminen/>. 25.3.2014.
- Vuokraturlva. 2014. Erimielisyyksien ratkaiseminen.
<http://www.vuokraturlva.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokranantajan-tietopaketti/erimielisyyksien-ratkaiseminen/>. 27.3.2014.
- YLE Uutiset. 2010. Käräjäoikeus hairahtui vuokrariita-asian koukeroissa.
http://yle.fi/uutiset/karajaoikeus_hairahtui_vuokrariita-asian_koukeroissa/5589608. 27.3.2014.