

VAKUUSOHJE**1. Yleistä**

Vuokrasopimuksen mukainen vuokravakuus tulee toimittaa vuokranantajalle **alkuperäisenä dokumenttina viimeistään vuokrasopimuksessa sovittuna toimituspäivänä.**

Vuokranantaja ei luovuta vuokrattujen tilojen avaimia ja kulkutunnisteita ennen kuin vakuus on toimitettu. Vuokranantajalla on myös vuokrasopimuksen mukaan oikeus purkaa sopimus, mikäli vakuutta ei ole toimitettu sovittuna ajankohtana.

Vakuutena hyväksytään:

- vuokravakuustili, jonka panttauksesta vuokravakuudeksi toimitetaan panttaussitoumus vuokranantajalle
- pankin omavelkainen takaus
- rahavakuus (vain poikkeustapauksissa ja erityisistä, vuokranantajan hyväksymistä perusteista johtuen)

Vakuuden tarkoituksena on turvata vuokranmaksua, vuokrattujen tilojen huolellista hoitamista ja muita vuokrasuhteeseen liittyviä velvollisuuksia koko vuokrasuhteen ajan. Tästä johtuen **vakuutta ei voi käyttää vuokraennakkona, eikä muutoinkaan vuokranmaksun sijaan.** Vuokra on vuokrasopimuksen mukaisesti maksettava kuukausittain vuokranantajan toimittamaa laskua vastaan.

Vuokravakuudesta tulee (vakuuslajeista riippumatta) aina ilmetä vähintään:

- vuokranantajan nimi täydellisenä
- vuokralaisen nimi täydellisenä
- vuokrasopimuksen allekirjoituspäivämäärä
- vuokrakohteen yksilöinti (kohde ja tilatunnus vuokrasopimuksen mukaisena)
- vakuuden summa vuokrasopimuksen mukaisena

Mikäli vuokrasuhteen aikana tapahtuu muutoksia esim. vuokrattujen tilojen tai vuokran suhteen, myös vuokravakuus on päivitettävä vastaamaan sovittuja muutoksia. Mikäli kyseessä on vuokravakuustili tai pankkitakaus, tarkoittaa tämä käytännössä aina vakuuden uusimista.

Vuokranantaja on velvollinen säilyttämään vakuutta huolellisesti koko vuokrasuhteen ajan. Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantaja palauttaa vakuuden pankkiin tai muuhun vuokralaisen ilmoittamaan osoitteeseen viipymättä sen jälkeen, kun vuokranantaja on voinut todeta vuokralaisen hoitaneen kaikki vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Seuraavissa kappaleissa käydään läpi vielä tarkemmin vakuuslajikohtaisia ohjeita vakuuden perustamiseen ja toimittamiseen liittyen:

2. Vuokravakuustili

Vuokravakuustilin voi avata missä tahansa Suomessa toimipistettä pitävässä pankissa ja jolle vuokralainen tallettaa vuokrasopimuksessa määritellyn vakuussumman. Vuokravakuustilille talletettu summa korkoineen pantataan kaikkien vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi

vuokranantajalle. Tämä tehdään pankissa laadittavalla panttaussitoumuksella tai vastaavalla dokumentilla (dokumentin nimitys voi vaihdella pankkikohtaisesti).

Panttaussitoumuksen (tai vastaavan dokumentin) tulee olla sellainen, että pankilla on oikeus ja velvollisuus vuokralaista kuulematta tai muuta selvitystä vaatimatta maksaa vuokranantajalle, tämän niin vaatiessa, varoja tililtä panttauksen voimassaoloaikana. Panttauksen johdosta vuokralainen ei voi siten käyttää vuokravakuustiliä vuokrasuhteen aikana. Pankin osalta panttaussitoumuksen tulee puolestaan sisältää kuittaamattomuussitoumus eli pankki sitoutuu olemaan kuittaamatta tilillä olevia varoja mahdollisiin omiin saataviinsa. Panttaussitoumus ei saa sisältää mitään muita, vuokranantajan asemaa heikentäviä ehtoja.

3. Pankin omavelkainen takaus

Pankkitakauksen voi hankkia mistä tahansa Suomessa toimipistettä pitävästä pankista. Pankkitakauksessa pankki sitoutuu vuokralaisen puolesta omavelkaiseen takaukseen vuokranantajan hyväksi, kaikkien vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokranantaja voi sopimusrikkomustilanteessa esittää suoraan pankille maksuvaatimuksen takauksen ehtojen mukaisesti. Pankki edellyttää yleensä vuokralaiselta, jonka puolesta se antaa pankkitakauksen, vastasitoumusta, jossa vuokralainen sitoutuu maksamaan pankille takauksen perusteella mahdollisesti vuokranantajalle maksetun määrän.

Pankkitakauksen voimassaoloaika on tyypillisesti ennalta määritetty. Mikäli vuokrasopimus on vuokraajaltaan toistaiseksi voimassa oleva, tulee pankkitakaus uusia ajoissa ennen sen eräpäivää, koska vakuuden voimassaolo ei saa missään tilanteessa katketa vuokrasuhteen voimassaoloaikana. **Vuokralaisen tulee itse huolehtia pankkitakauksen uusimisesta, ilman vuokranantajan erillistä muistutusta.** Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vakuudeksi asetettavan pankkitakauksen voimassaoloajaksi on suositeltavaa määritellä kerrallaan vähintään kolme (3) vuotta. Määräaikaisissa vuokrasopimuksissa pankkitakauksen tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta sopimuksen päättymisen jälkeen.

Lisätietoja vuokravakuustilin perustamisesta tai pankkitakauksen hankkimisesta ja niihin liittyvistä kustannuksista löytyy pankkien kotisivuilta.

4. Rahavakuus

Rahavakuudella tarkoitetaan rahatalletusta vuokranantajan tilille, jonka vuokranantaja on poikkeustapauksessa ja erityisestä syystä sallinut vuokrasopimuksella vakuusmuodoksi. Rahavakuus maksetaan vuokranmaksutilille (tilinumero ilmoitettu vuokrasopimuksella) ja maksun **selitekenttään** kirjataan ”vuokravakuus” ja lisäksi edellä kohdassa 1 mainitut vähimmäistiedot (pois lukien vuokranantajan nimi ja vakuuden summa).

Vuokranantaja ei maksa korkoa tililleen maksetuille rahavakuuksille.

Vuokralaisen on hyvä ilmoittaa tilinumero rahavakuuden palauttamista varten vuokrasopimuksen irtisanomisen yhteydessä. Tämä nopeuttaa vakuuden palauttamista vuokrasopimuksen päättyttyä.