



Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry

Vuokraopas

Neuvoja vuokralaiselle
ja vuokranantajalle
selkokielellä



Sisällys

Johdanto.....	3
Ennen kuin teet vuokrasopimuksen.....	4
Asunnon ja avainten luovutus.....	10
Asunnon kunto.....	12
Vuokran määrä.....	17
Asunnon käyttö vuokra-aikana.....	19
Vuokrasuhteen loppuminen.....	23
Neuvoja ja apua riitatilanteissa.....	34

Kuluttajaliitto neuvoo ja kouluttaa

- kuluttajia
- potilaita
- sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaita.

Liitto myös valvoo heidän etujaan.

Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry on kansalaisjärjestö, joka on kaikille avoin ja riippumaton.

Liity jäseneksi

- verkossa kuluttajaliitto.fi tai
- ota yhteyttä toimistoon.



Johdanto

Tässä oppaassa on ohjeita vuokralaiselle ja vuokranantajalle. Vuokranantaja omistaa asunnon ja vuokraa sen vuokralaiselle. Molemmilla on oikeuksia ja velvollisuuksia, jotka on tärkeää tietää. Silloin asiat sujuvat paremmin ja riitoja tulee vähemmän. Asioihin kannattaa tutustua jo ennen kuin vuokrasopimus tehdään.

Vuokrasopimus on vuokralaisen ja vuokranantajan välinen sopimus. Molempien täytyy noudattaa sopimusta. Sopimukseen vaikuttaa laki, mutta vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia yhdessä monista asioista. He voivat sopia yhdessä esimerkiksi asunnon kunnosta, vuokran määrästä ja vuokran korottamisesta.

Vuokralainen ja vuokranantaja eivät voi sopia kaikkia asioita niin kuin itse haluavat. Laki määrää oikeuksia ja velvollisuuksia, joita ei voi muuttaa. Sopimus ei siis voi vähentää oikeuksia, joita vuokralaisella on lain mukaan.

Ennen kuin teet vuokrasopimuksen

Vuokrasopimus perustuu luottamukseen.
Siksi on tärkeää,
että vuokralainen ja vuokranantaja
keskustelevat asioista avoimesti.
Kerro, mitä toiveita ja tarpeita sinulla on.
Kaikki sopimukset ovat sitovia.
Myös suulliset sopimukset ovat sitovia.
Vuokrasopimusta ei voi muuttaa
eikä irtisanoa eli keskeyttää vastoin lakia.
Siksi on tärkeää,
että molemmat osapuolet ymmärtävät,
mitä sopimuksessa luvataan.
Lue vuokrasopimus huolellisesti,
ennen kuin allekirjoitat sen.
Jos et ymmärrä kaikkea, kysy asiantuntijalta.

Sopimuksen tärkeimmät asiat ovat asunto ja asunnon kunto.
Siksi vuokralaisen ja vuokranantajan
kannattaa käydä katsomassa asuntoa yhdessä,
ennen kuin he allekirjoittavat sopimuksen.
Kirjoita muistiin,
millaisessa kunnossa asunto on
ja mitä siellä pitää korjata.



Vuokralaisen muistilista

- Onko vuokranantajalla oikeus vuokrata asunto?
- Miten pitkä vuokrasopimus on?
Onko sopimus voimassa toistaiseksi
vai onko sopimus määräaikainen?
- Paljonko vuokra on?
Mikä on vuokran korotusperuste?
Vuokran korotusperuste kertoo,
kuinka paljon vuokraa voi korottaa.
- Mitä muita tiloja vuokralainen saa käyttää asunnon lisäksi?
Onko talossa esimerkiksi kellari,
ullakkokomero, sauna tai pesutupa?
Sisältyykö sopimukseen parkkipaikka tai autotalli?
- Sisältyykö lämmitys tai vesi asunnon vuokraan?
- Onko taloon tulossa isoja remontteja?
- Mitä kodinkoneita asunnossa on?
Onko niiden kunto hyvä?
- Kuinka iso on vuokravakuus ja miten se maksetaan?

Vuokranantajan muistilista

- Onko vuokralaisella varaa maksaa vuokraa?
Selvitä vuokralaisen luottotiedot.
- Mikä on vuokrasuhteen muoto?
Sopimus voi olla määräaikainen tai voimassa toistaiseksi.
- Mitä sovitaan vuokravakuudesta?
- Saako asunnossa pitää lemmikkieläimiä?
Saako asunnossa polttaa tupakkaa?
Kirjoita sopimukseen, mitä sovitte näistä asioista.
- Kerro vuokralaiselle,
mitä remontteja taloon on tulossa.

Onko sopimus voimassa toistaiseksi vai määräaikainen?

Vuokrasopimus voi olla voimassa toistaiseksi, tai sopimus voi olla määräaikainen. On tärkeää ymmärtää, millaisen sopimuksen teet.

Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen voi irtisanoa eli keskeyttää milloin vain. Sen voi tehdä vuokralainen tai vuokranantaja. Vuokrasuhde loppuu irtisanomisajan jälkeen. Vuokralaisen täytyy maksaa vuokra vielä irtisanomisajalta.

On myös mahdollista, että toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa on irtisanomisehto. Sillä voidaan määrätä, milloin sopimuksen voi irtisanoa aikaisintaan.

Määräaikainen sopimus on voimassa siihen päivään asti, joka lukee sopimuksessa. Sopimusta ei voi keskeyttää eli irtisanoa aiemmin. Asiaan on muutamia poikkeuksia, mutta sopimuksen keskeyttäminen on vaikeaa.

Vuokrasopimus voi olla myös **sekamuotoinen**. Silloin sopimus on ensin määräaikainen ja sen jälkeen voimassa toistaiseksi. Sopimuksen muoto voi vaihtua esimerkiksi kun sopimus on kestänyt vuoden.



Vuokrasopimuksen tekeminen

Vuokrasopimus kannattaa tehdä kirjallisesti. Sopimukseen on hyvä kirjoittaa kaikki ne ehdot, joista vuokranantaja ja vuokralainen sopivat.

Suullisesti voi tehdä vain sopimuksen, joka on voimassa toistaiseksi. Ongelma kuitenkin on, että jälkepäin on vaikea todistaa, mitä on sovittu.

Vuokrasopimuksen tekevät vuokralainen ja vuokranantaja. He ovat vuokrasopimuksen osapuolet. Myös alle 18-vuotias voi vuokrata asunnon, jos hänellä on siihen huoltajiensa lupa. Vuokranantajan täytyy selvittää asia.

Vuokrasopimuksen voi kirjoittaa kokonaan itse, mutta myös valmista lomaketta voi käyttää.

Vuokrasopimukseen täytyy kirjoittaa vähintään nämä asiat:

- vuokralaisen ja vuokranantajan tiedot (nimi, syntymäaika, osoite, puhelinnumero ja sähköpostiosoite)
- vuokra-asunnon tarkka osoite
- muut tilat, joita vuokralainen saa käyttää (esimerkiksi kellarikomero, vinttikomero tai autopaikka)
- vuokravakuus
- vuokran määrä ja korotusperuste (korotusperuste kertoo, kuinka paljon vuokraa voidaan korottaa)
- aika, milloin vuokraa voi korottaa
- maksut, jotka vuokralaisen täytyy maksaa vuokran lisäksi (esimerkiksi saunamaksu, vesilasku, sähkölasku, lämmityskulut ja autopaikka).

Tarkista, että kummankin osapuolen tiedot ovat oikein. Tarvitset tietoja esimerkiksi, jos irtisanot sopimuksen.

Vuokravakuus

Vuokrasopimuksessa on usein ehto, että vuokralaisen täytyy antaa vakuus. Vakuus on yleensä rahaa. Vakuuden tehtävä on varmistaa, että vuokralainen tekee niin kuin on sovittu. Joskus vuokranantajakin voi antaa vakuuden.

Jos vakuus on rahaa, vakuus voi olla 1–3 kuukauden vuokra.

Vuokralainen saa yleensä vakuuden takaisin, kun hän muuttaa pois.

Ehtona on, että hän on maksanut kaikki maksut ja hoitanut asuntoa hyvin.

Jos vuokralainen ei esimerkiksi maksa vuokria, vuokranantaja voi ottaa rahat vakuudesta.

Vuokranantaja voi maksaa vakuudella myös muita maksuja.

Jos vuokralainen esimerkiksi rikkoo kodinkoneen, vuokranantaja voi ottaa korvauksen vakuudesta.

Kannattaa sopia niin, että vakuus koskee kaikkia asunnon pakollisia maksuja, esimerkiksi sähkölaskuja.

Kun vuokralainen ja vuokranantaja sopivat vakuudesta, he sopivat myös, miten ja milloin vuokralainen antaa vakuuden.

Vuokralainen ei saa asuntoa käyttöönsä, ennen kuin hän antaa vakuuden.

Jos vuokralainen ei anna vakuutta, vuokranantaja voi purkaa sopimuksen.

Sopimuksen purkaminen tarkoittaa, että sopimus loppuu heti ilman irtisanomisaikaa.



Asunnon ja avainten luovutus

Asunnon katselmus

Vuokralaisen ja vuokranantajan on hyvä käydä katsomassa asuntoa yhdessä, ennen kuin he allekirjoittavat sopimuksen. Heidän kannattaa kirjoittaa muistiin asunnon kunto ja viat. Asunnosta ja vioista kannattaa ottaa myös valokuvia. Muistioon kirjoitetaan päivämäärä ja vuokralaisen ja vuokranantajan allekirjoitus. Kumpikin saa muistiosta oman kappaleen. Muistio on hyvä säilyttää niin kauan, kuin vuokrasopimus on voimassa.

Jos vuokralainen saa asunnon myöhässä

Asunto täytyy luovuttaa eli antaa vuokralaisen käyttöön vuokrasopimuksen ensimmäisenä päivänä, jos muusta ei ole sovittu. Jos vuokralainen saa asunnon myöhemmin, se täytyy kirjoittaa sopimukseen.

Vuokranantajan täytyy maksaa vuokralaiselle korvaus, jos hän luovuttaa asunnon tai osan asunnosta myöhässä. Vuokralaisen ei tarvitse maksaa vuokraa niiltä päiviltä, joina asunto ei ole hänen käytössään.



Avaimet

Vuokranantajan täytyy antaa vuokralaiselle tarpeeksi monta avainta. On hyvä antaa aina vähintään kolme avainta asuntoon. Jos asukkaita on enemmän, tarvitaan lisää avaimia.

Vuokralainen on vastuussa avaimista koko sen ajan, kun vuokrasopimus on voimassa.

Jos avain katoaa, vuokralaisen täytyy maksaa uusi avain. Asunnon lukko täytyy sarjoittaa uudestaan, jos joku voi löytää avaimen tai jos avaimessa lukee asunnon osoite. Vuokralaisen täytyy maksaa kaikki kustannukset, jos asunnon lukko sarjoitetaan uudestaan hänen takiaan.



Asunnon kunto

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia melko vapaasti asunnon kunnosta.

He voivat sopia, millaisessa kunnossa asunnon täytyy olla, kun sopimus alkaa ja loppuu.

Yleensä asunnon täytyy olla sellaisessa kunnossa, kuin vuokralainen voi odottaa.

Myös asunnon ikä, alueen muut asunnot ja paikalliset olosuhteet vaikuttavat siihen, mitä asunnon kunnolta voidaan odottaa.

Asunnon täytyy olla terveellinen asua.

Asunnon pitää täyttää vaatimukset, jotka asumisterveydelle on määrätty.

Vaatimukset koskevat esimerkiksi sisäilmaa, lämpötilaa ja melua.

Lisäksi asunnossa täytyy olla lämmitys, välttämättömät kodinkoneet ja tarpeelliset liitännät.

Asunnossa täytyy olla esimerkiksi jääkaappi, liesi ja antenniliitäntä.

Asunto voidaan vuokrata myös ilman kodinkoneita, mutta siitä täytyy sopia vuokrasopimuksessa.

Vuokrasopimuksessa voidaan myös sopia, että vuokralainen on vastuussa kodinkoneiden kunnosta ja huollosta.

Tavallisesti kuitenkin vuokranantaja on vastuussa kodinkoneista.

Esimerkiksi jos asunnon jääkaappi menee rikki, vuokranantajan täytyy hankkia toimiva jääkaappi.

Oikeus vuokranalennukseen ja vahingonkorvaukseen

Vuokralaisella on oikeus saada korvaus, jos

- hän ei voi käyttää asuntoa
- asunto ei ole sellaisessa kunnossa, mitä on sovittu.

Vuokralainen voi saada korvauksen koko tältä ajalta.

Korvaus voi olla alennus vuokrasta tai vapautus vuokran maksamisesta.

Vapautus tarkoittaa, että vuokraa ei tarvitse maksaa.

Vuokran alentamista ei voida laskea suoraan siitä, kuinka monta neliötä asunnosta on pois käytöstä.

On esimerkiksi eri asia, onko käytöstä pois wc vai sauna.

Vuokralaisen ei tarvitse maksaa vuokraa siltä ajalta, kun asunnossa ei voi asua.

Syy tähän voi olla esimerkiksi remontti.

Jos vuokralaisen tavarat jäävät asuntoon,
hänen täytyy ehkä maksaa varastointivuokraa.
Myös vuokralainen voi saada vahingonkorvausta,
jos vuokranantaja aiheuttaa vahinkoa asunnolle.

Asunnon hoito ja kunnossapito

Vuokralaisen täytyy hoitaa asuntoa hyvin.
Jos vuokralainen vahingoittaa asuntoa,
hänen täytyy maksaa vahinko.
Vuokralaisen täytyy maksaa vahinko,
vaikka hän ei olisi tehnyt sitä tahallaan.
Vuokralaisen täytyy maksaa myös silloin,
jos vahinko johtuu laiminlyönnistä.
Laiminlyönti tarkoittaa,
että vuokralainen ei pidä huolta asunnosta.

Vuokralaisen ei tarvitse korvata asunnon normaalia kulumista.
Normaalia kulumista ovat esimerkiksi pienet naarmut lattiassa
ja taulujen jäljet seinässä.

Myös lemmikkieläinten ja tupakoinnin aiheuttamat vahingot
ovat yleensä normaalia kulumista.
On ok, että eläimet naarmuttavat lattioita jonkin verran.
Sen sijaan raavitut tapetit
tai puremisen jäljet eivät ole tavallista kulumista.
Vuokralaisen täytyy ehkä korvata ne.

Jos vuokrasopimus kieltää eläimet ja tupakoinnin asunnossa,
vuokralaisen täytyy korvata kaikki vahingot,
joita ne aiheuttavat.



Korjaus- ja muutostyöt

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia
asunnon korjaamisesta ja remonteista.
Vuokralainen ei saa korjata eikä remontoida asuntoa
ilman vuokranantajan lupaa.
Vuokralainen ei saa esimerkiksi maalata asuntoa ilman lupaa.

Jos jokin vika täytyy korjata nopeasti,
vuokranantajalla on oikeus tehdä se heti.
Vuokranantaja voi muutenkin huoltaa ja korjata asuntoa,
jos siitä ei ole haittaa vuokralaiselle.
Vuokranantajan täytyy kertoa
huoltamisesta tai korjaamisesta vuokralaiselle
14 päivää ennen kuin työ alkaa.
Jos remontista on suurta haittaa vuokralaiselle,
vuokranantajan täytyy kertoa siitä 6 kuukautta aikaisemmin.

Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Jos vuokralainen huomaa asunnossa vian tai puutteen, hänen täytyy kertoa siitä heti vuokranantajalle.

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia, että vuokralainen huolehtii asunnon kunnosta. Silloin hänen ei ole pakko kertoa vuokranantajalle, jos hän korjaa asuntoa. On kuitenkin hyvä sopia yhdessä, miten asuntoa korjataan ja millaisia välineitä ja materiaaleja käytetään.

Vuokralaisen täytyy kertoa vuokranantajalle, jos asunto on kauan tyhjä. Vuokralaisen täytyy ilmoittaa esimerkiksi siitä, jos hän muuttaa vähäksi aikaa toiselle paikkakunnalle. Silloin vuokranantaja voi valvoa, että asunto pysyy kunnossa. Pitkästä lomamatkasta ei tarvitse kertoa.

Vuokranantajan oikeus päästä asuntoon

Vuokranantajalla ei ole oikeutta päästä asuntoon vuokra-aikana, jos siihen ei ole erityistä syytä.

Vuokranantajalla on oikeus päästä asuntoon, jos

- asuntoa täytyy korjata
- asunnon huoltoa täytyy valvoa
- vuokranantaja haluaa myydä tai vuokrata asunnon, ja hän haluaa näyttää asuntoa.

Vuokranantajan täytyy sopia vuokralaisen kanssa etukäteen, milloin asuntoon voi tulla.

Jos vuokralainen ei päästä vuokranantajaa asuntoon, vuokranantaja voi pyytää apua poliisilta.



Vuokran määrä

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia yhdessä, paljonko asunnon vuokra on.

Vuokrasopimus tehdään aina yksilöllisesti.

Se tarkoittaa esimerkiksi, että sinun vuokrasi voi olla korkeampi kuin aiemman asukkaan vuokra.

Suomen laki ei sano, kuinka korkea vuokra voi olla.

Vuokra ei kuitenkaan saa olla paljon korkeampi kuin vuokrat, joita samalla alueella maksetaan samanlaisista asunnoista.

Tavallisesti vuokranantaja maksaa kulut, jotka johtuvat esimerkiksi asunnon kulumisesta, korjauksista ja jätehuollosta.

Joskus vuokrasopimuksessa voidaan sopia, että vuokralainen maksaa nämä kulut. Silloin vuokra on pienempi.

**Vuokra sisältää kaikki kulut,
jos vuokrasopimuksessa ei ole sovittu muuta.**
Esimerkiksi vesimaksu sisältyy vuokraan,
jos muuta ei ole sovittu.
Kaikki erilliset sopimukset kannattaa tehdä kirjallisesti.

Vuokraa voidaan tarkistaa eli muuttaa

Vuokran tarkistaminen tarkoittaa käytännössä,
että vuokra nousee.

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia
vuokran tarkistamisesta, jos

- vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi
- vuokrasopimus on määräaikainen
ja kestää kolme vuotta tai pidempään.

Vuokran tarkistamisesta on hyvä sopia vuokrasopimuksessa.
Asiasta voidaan sopia myös muulla tavalla.
Jos vuokralainen ja vuokranantaja eivät pysty sopimaan asiaa,
vuokranantaja voi irtisanoa sopimuksen.
Silloin hänen täytyy noudattaa irtisanomisaikaa.
Vuokranantaja ei voi korottaa vuokraa
ennen kuin irtisanomisaika loppuu.

Kun vuokraa korotetaan,
sitä varten tarvitaan peruste,
joka on sovittu etukäteen.
Peruste voi olla esimerkiksi hoitokustannukset,
euromääräinen korotus tai prosenttimääräinen korotus.
Vuokran korottamisesta täytyy sopia etukäteen,
ja korotuksen täytyy olla kohtuullinen.



Vuokran kohtuullisuus voidaan selvittää tuomioistuimessa ja kuluttajariitalautakunnassa

Tuomioistuimien ja kuluttajariitalautakunta voivat tutkia,
onko vuokraa korotettu niin kuin laki sanoo.
Asiaa aletaan tutkia,
jos vuokralainen tai vuokranantaja vaatii sitä.

Asunnon käyttö vuokra-aikana

Vuokralaisen perhe saa asua asunnossa
vuokralaisen kanssa ilman vuokranantajan lupaa.
Perhe tarkoittaa avio- tai avopuolisoa ja perheen lapsia.
Perheen lapset voivat olla yhteisiä tai puolisoiden omia.

Jos toinen puoliso muuttaa pois,
asuntoon jäävä puoliso on vastuussa vuokrasta
ja asunnon muista maksuista.
Puoliso on vastuussa maksuista,
vaikka hän ei ole tehnyt vuokrasopimusta.

Alivuokraus

Alivuokraus tarkoittaa, että vuokralainen vuokraa osan asunnosta toiselle ihmiselle. Vuokralainen saa vuokrata puolet asunnosta toiselle jos siitä ei ole haittaa. Alivuokraukseen ei tarvita vuokranantajan lupaa. Uusi vuokralainen on alivuokralainen. Aiempi vuokralainen on päävuokralainen.

Vuokralaisella ja alivuokralaisella on alivuokrasuhde. Sen irtisanomisaika on erilainen kuin päävuokrasuhteessa. **Päävuokrasuhteen osapuolia ovat vuokranantaja ja vuokralainen.**

Alivuokrasuhteen irtisanomisajat:

- **Kun alivuokralainen irtisanoo sopimuksen,** irtisanomisaika on 14 päivää.
- **Kun päävuokralainen irtisanoo sopimuksen,** irtisanomisaika on 1 tai 3 kuukautta.
Jos vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden, irtisanomisaika on 1 kuukausi.
Jos vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden, irtisanomisaika on 3 kuukautta.

Jälleenvuokraus

Jälleenvuokraus tarkoittaa, että vuokralainen vuokraa koko asunnon toiselle ihmiselle. Silloin syntyy jälleenvuokraussuhde. Jälleenvuokraukseen täytyy olla vuokranantajan lupa. Asiasta kannattaa sopia kirjallisesti esimerkiksi vuokrasopimuksessa.



Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeuden siirto tarkoittaa, että vuokralainen muuttaa itse pois asunnosta ja antaa jonkun toisen muuttaa asuntoon. Vuokraoikeuden siirtoon täytyy olla vuokranantajan lupa, jos asiasta ei ole sovittu vuokrasopimuksessa. Jos vuokralainen siirtää vuokraoikeuden toiselle ilman lupaa, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus heti. Vuokralainen voi kuitenkin siirtää vuokraoikeuden perheenjäsenelle, joka asuu jo asunnossa.

Vuokranantajan kuolema tai muu vaihtuminen

Vuokralaisen asema ei muutu, vaikka vuokranantaja vaihtuisi. Vuokranantaja vaihtuu esimerkiksi jos asunto myydään. Jos vuokranantaja kuolee, asunto siirtyy uudelle omistajalle perinnön tai testamentin kautta.

Vuokrasopimus sitoo myös asunnon uutta omistajaa.
Jos uusi omistaja haluaa irtisanoa vuokrasopimuksen,
hänen täytyy noudattaa irtisanomisaikaa.
Irtisanomisaika lasketaan koko asumisajalta.
Myös vuokran korotusperuste sitoo uutta omistajaa.
Vuokran korotusperuste kertoo,
kuinka paljon vuokraa voi korottaa.

Vuokralaisen kuolema

Vuokrasopimus pysyy voimassa,
vaikka vuokralainen kuolisi.
Vuokralaisen kuoleman jälkeen sopimus jatkuu niin,
että asunnon vuokraaja on kuolinpesä.
Kuolinpesä tarkoittaa ihmisiä,
jotka jakavat vuokralaisen perinnön.
Jos kuolinpesä haluaa irtisanoa vuokrasopimuksen,
sen täytyy noudattaa normaalia irtisanomisaikaa.



Vuokrasuhteen loppuminen

Vuokrasuhde voi loppua kolmella eri tavalla:

1. sopimus irtisanotaan
2. määräaikainen sopimus loppuu sovittuna päivänä
3. sopimus puretaan.

Tapa 1: vuokrasopimus loppuu irtisanomiseen

**Toistaiseksi voimassa oleva sopimus loppuu,
kun vuokranantaja tai vuokralainen irtisanoo sen.**

Irtisanomisaika riippuu siitä, kuka irtisanoo sopimuksen:

- **Kun vuokralainen irtisanoo sopimuksen,**
irtisanomisaika on enintään 1 kuukausi.
Aika voi olla myös lyhyempi.
- **Kun vuokranantaja irtisanoo sopimuksen,**
irtisanomisaika on 3 tai 6 kuukautta.
Jos vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden,
irtisanomisaika on 3 kuukautta.
Jos vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden,
irtisanomisaika on 6 kuukautta.

Irtisanomisaika lasketaan
sen kuukauden viimeisestä päivästä,
jolloin toinen osapuoli saa
kirjallisen ilmoituksen irtisanomisesta.

Kun vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen,
hänen täytyy kertoa irtisanomisen syy ja aika,
milloin vuokrasuhde loppuu.

Vuokranantajalla täytyy myös olla hyväksyttävä syy irtisanomiseen.

Irtisanominen täytyy pystyä todistamaan

Vuokrasuhde täytyy irtisanoa niin, että irtisanomisen voi todistaa jälkeenpäin.

Jos irtisanomisesta kerrotaan kasvotusten, tarvitaan toisen osapuolen allekirjoitus tai todistaja. Vuokralaisen tai vuokranantajan täytyy allekirjoittaa eli kuitata, että hänelle on kerrottu irtisanomisesta. Toinen vaihtoehto on, että paikalla on ulkopuolinen todistaja. Joskus todistajaksi kutsutaan haastemies, joka on käräjäoikeuden työntekijä.

Irtisanomisesta voi myös kertoa sähköpostilla, tekstiviestillä tai postin saantitodistuskirjeellä. Myös silloin tarvitaan toiselta osapuolelta kuittaus tai vastaus, että hän on saanut ilmoituksen ja lukenut sen.



Toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa voi olla ehto, joka liittyy irtisanomisen aikaan

On myös mahdollista, että toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa on irtisanomisehto. Silloin sopimuksessa lukee, milloin sen voi irtisanoa aikaisintaan.

Esimerkiksi sopimus on voimassa toistaiseksi, mutta sen voi irtisanoa aikaisintaan 12 kuukauden päästä. Sopimusta ei voi irtisanoa ennen määrättyä päivää. Jos vuokralainen tai vuokranantaja tekee niin, hän rikkoo sopimusta. Silloin hänen täytyy maksaa korvaus toiselle osapuolelle.



Tapa 2: määräaikainen sopimus loppuu sovittuna päivänä

Määräaikainen vuokrasopimus sitoo vuokralaista ja vuokranantajaa niin kauan kuin sopimus on voimassa.

Määräaikainen sopimus loppuu sinä päivänä, joka lukee sopimuksessa.

Sopimusta ei voi irtisanoa aiemmin.

Määräaikainen sopimus voi loppua aikaisemminkin, jos vuokralainen ja vuokranantaja sopivat yhdessä niin.

Sopimus voi loppua myös, jos toinen osapuoli rikkoo sopimusta.

Sopimus voi myös loppua, jos tuomioistuin päättää niin.

Tuomioistuin voi joskus vapauttaa vuokralaisen määräaikaisesta sopimuksesta. Silloin vuokralainen saa irtisanoa sopimuksen.

Vuokralainen voi vapautua määräaikaisesta sopimuksesta esimerkiksi näissä tilanteissa:

- Vuokralainen ei voi enää asua asunnossa, koska hän tai hänen perheensä jäsen on sairastunut tai vammautunut.
- Vuokralaisen täytyy muuttaa toiselle paikkakunnalle opiskelemaan.
- Vuokralainen tai hänen puolisonsa saa töitä toiselta paikkakunnalta.

Tuomioistuin voi antaa myös vuokranantajalle oikeuden irtisanoa vuokrasopimus, jos hänellä on saman tapainen syy. Myös silloin täytyy noudattaa irtisanomisaikoja, jotka laki määrää.

Jos vuokralainen vapautuu sopimuksesta ennen määräajan loppua, hänen täytyy maksaa korvaus vuokranantajalle. Sama koskee vuokranantajaa, jos hän vapautuu sopimuksesta ennen määräajan loppua.

Kuinka sekamuotoinen vuokrasopimus loppuu?

Sekamuotoinen vuokrasopimus on ensin määräaikainen ja sen jälkeen voimassa toistaiseksi.

Sopimus muuttuu erilaiseksi esimerkiksi vuoden jälkeen.

Sopimusta ei tavallisesti voi irtisanoa, kun se on määräaikainen.

Sopimuksen voi irtisanoa vasta, kun se muuttuu toistaiseksi voimassa olevaksi.



Tapa 3: vuokrasopimus loppuu purkamiseen

Vuokrasuhteen purkaminen tarkoittaa, että vuokrasuhde loppuu heti ilman irtisanomisaikaa. Sopimuksen purkaminen on harvinaista. Sopimuksen voi purkaa vain niissä tapauksissa, jotka laki kertoo erikseen.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantaja saa purkaa vuokrasopimuksen, jos

- vuokralainen ei maksa vuokraa vähintään 2 kuukauden ajalta
- vuokralainen siirtää sopimuksen toiselle
- vuokralainen antaa asunnon jonkun toisen käyttöön
- vuokralainen hoitaa asuntoa huonosti
- vuokralainen häiritsee toistuvasti naapureita.

Naapureita voi häiritä esimerkiksi kovaääninen musiikki, melu ja juhlat. Myös sillä on merkitystä, mihin aikaan melua on.

Vuokrasuhdetta ei saa purkaa tavallisten äänten takia. Tavallisia elämisen ääniä ovat esimerkiksi normaali kävely ja puhe. Myös suihkussa ja vessassa saa käydä milloin vain, myös yöllä.

Vuokralaista täytyy yleensä varoittaa sopimuksen purkamisesta

Vuokralaista täytyy varoittaa etukäteen, jos vuokranantaja haluaa purkaa sopimuksen seuraavien syiden takia:

- vuokralainen häiritsee naapureita
- vuokralainen hoitaa asuntoa huonosti
- vuokralainen rikkoo järjestyssääntöjä tai terveysmääräyksiä
- vuokralainen käyttää asuntoa muuhun tarkoitukseen kuin mitä vuokrasopimuksessa on sovittu.

Vuokralaisen varoittaminen on tärkeää. Jos vuokralainen saa varoituksen ja lopettaa sen jälkeen huonon käytöksen, vuokranantaja ei voi purkaa vuokrasopimusta. Varoitus täytyy antaa vuokralaiselle niin, että sen voi todistaa jälkikäteen. Vuokralaisen täytyy siis kuitata eli allekirjoittaa, että hän on saanut varoituksen. Paikalle voi pyytää myös todistajan.

Vuokralaista ei tarvitse varoittaa, jos vuokranantaja purkaa sopimuksen seuraavien syiden takia:

- vuokralainen ei maksa vuokraa
- vuokralainen siirtää vuokrasopimuksen toiselle
- vuokralainen antaa asunnon jonkun toisen käyttöön.

Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos

- asunnosta on vaaraa terveydelle
- asunnon luovutus viivästyy
eli vuokralainen ei saa asuntoa ajoissa
- asunto ei ole siinä kunnossa, mitä on sovittu
- asunto menee huonoon kuntoon
ja se ei ole vuokralaisen syytä.

Esimerkiksi jos asunnossa on hometta, vuokralainen saa purkaa sopimuksen. Jos asunto menee huonoon kuntoon vuokralaisen oman toiminnan takia, hänellä ei ole oikeutta purkaa sopimusta. Vuokralainen ei myöskään saa purkaa sopimusta, jos viat ovat pieniä tai viat korjataan kohtuullisessa ajassa.

Sopimuksen purkamisesta täytyy aina ilmoittaa

Kun vuokrasopimus puretaan, toiselle osapuolelle täytyy antaa **purkamisilmoitus**. Ilmoitus täytyy antaa kirjallisesti.

Ilmoituksessa täytyy kertoa

- miksi vuokrasopimus puretaan
- milloin vuokrasuhde loppuu.

Purkamisilmoitus täytyy antaa niin, että sen voi todistaa jälkikäteen.

Vahingonkorvaus, kun vuokrasuhde puretaan

Vuokranantajalla on oikeus saada korvaus vuokralaiselta, jos vuokrasuhde puretaan sellaisen syyn takia, joka johtuu vuokralaisesta. Vuokranantajalle tulee ylimääräisiä kuluja esimerkiksi jos vuokralainen ei maksa vuokraa tai jos asuntoon täytyy etsiä uusi vuokralainen.

Sama toimii toisin päin.

Vuokralaisella on oikeus saada korvaus vuokranantajalta, jos vuokrasuhde puretaan sellaisen syyn takia, joka johtuu vuokranantajasta. Jos vuokranantaja on esimerkiksi ollut huolimaton tai hoitanut asiat huonosti, vuokralainen voi saada häneltä korvausta. Vuokralainen voi saada rahaa uuden asunnon etsimiseen ja muuttamiseen.

Häätö

Joskus vuokralainen ei muuta pois asunnosta, vaikka vuokrasopimus on loppunut. Silloin hänet voidaan häätää eli ajaa pois asunnosta. Vuokranantaja ei saa itse häätää vuokralaista, vaan siihen tarvitaan tuomioistuimen päätös. Sen jälkeen ulosottomies häätää vuokralaisen pois.



Muuttopäivä

Muuttopäivä voi lukea vuokrasopimuksessa. Jos päivää ei lue sopimuksessa, muuttopäivä on seuraava arkipäivä siitä, kun vuokrasopimus loppuu.

Vuokrasopimus voidaan irtisanoa esimerkiksi niin, että irtisanomisaika loppuu tammikuun viimeisenä päivänä. Muuttopäivä on silloin helmikuun ensimmäinen päivä, jos se ei ole lauantai, sunnuntai eikä pyhä.

Vuokravakuuden palauttaminen

Yleensä vuokralainen maksaa vakuuden, kun vuokrasopimus alkaa. Kun vuokralainen muuttaa pois, hän saa rahat takaisin.

Vuokralainen saa vakuuden takaisin, jos

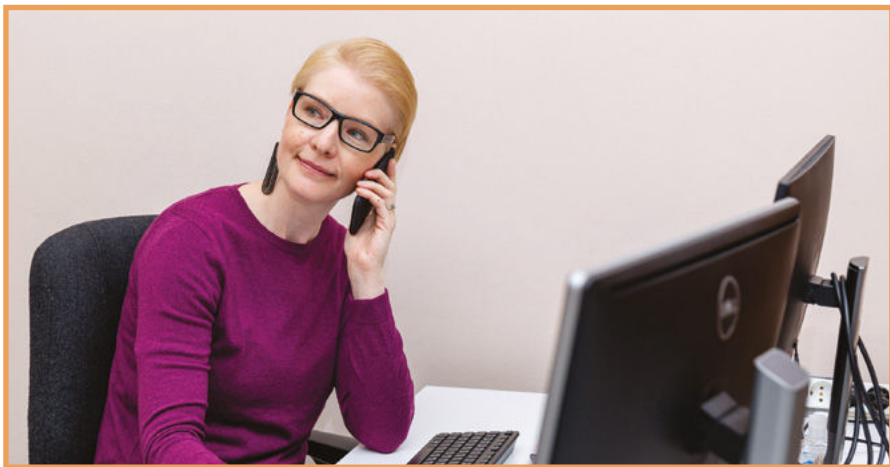
- hän on pitänyt asunnosta hyvää huolta
- hän on tehnyt loppusiivouksen
- hän on maksanut vuokrat ja muut maksut.

Vuokranantajan täytyy maksaa vakuus takaisin heti, kun hän on tarkistanut asunnon.

Jos vuokralainen ei ole hoitanut velvollisuuksiaan, vuokranantaja saa pitää vakuuden tai osan siitä. Hän voi maksaa vakuudella kustannuksia, jotka ovat vuokralaisen syytä. Esimerkiksi jos vuokralainen on vahingoittanut asuntoa, vuokranantaja voi maksaa remontin vakuudella.

Vakuudella ei kuitenkaan saa maksaa korjauksia, joiden syy on asunnon normaali kuluminen. Normaalista kulumista ovat esimerkiksi pienet naarmut ja taulujen jäljet seinässä.





Neuvoja ja apua riitatilanteissa

Kuluttajaliiton asumisneuvonta

auttaa vuokralaisia ja vuokranantajia.

Neuvonta on ilmaista ja kaikille avointa.

Soita numeroon 09 454 22 130 tai kysy apua chatissa.

Chat ja neuvonta-ajat löytyvät sivuiltamme

www.kuluttajaliitto.fi.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston kuluttajaneuvonta

auttaa myös, jos vuokra-asioissa on ongelmia.

Se myös neuvoo,

jos kuluttajalla ja yrityksellä on riitaa.

Neuvonta on ilmaista.

Neuvonnan yhteystiedot löytyvät

sivuilta www.kkv.fi/kuluttajaneuvonta.

Jos vuokra-asioissa tulee riitaa,

kannattaa aina yrittää sopia riita yhdessä.

Jos sopiminen ei onnistu,

riita voidaan viedä kuluttajariitalautakuntaan

tai tuomioistuimeen.

Kuluttajariitalautakunta voi käsitellä vuokralaisen ja vuokranantajan riitaa ja suositella ratkaisua. Ratkaisua ei ole kuitenkaan pakko noudattaa. Riidan käsittely on ilmaista.

Tuomioistuimen ratkaisu on sitova, eli sitä on pakko noudattaa. Ratkaisuun voi kuitenkin hakea muutosta. Riidan käsittely on maksullista, ja lisää kustannuksia tulee lakimiesten palkkioista. Yleensä riidan häviäjän täytyy maksaa molempien osapuolien oikeudenkäynnin kulut.

*Kissa repi tapetit – kuka maksaa remontin?
Voiko määräaikaisen vuokrasopimuksen purkaa?*

Vuokraopas

Neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle selkokielellä

Tässä oppaassa kerrotaan asunnon vuokraamisesta helpolla suomella.

Oppaassa on tietoa oikeuksista ja velvollisuuksista, joita vuokralaisella ja vuokranantajalla on.

Vuokranantaja omistaa asunnon ja vuokraa sen vuokralaiselle.

Oppaassa kerrotaan lisäksi

- mitä laki määrää vuokra-asumisesta
- mitä vuokrasopimuksessa voidaan sopia
- miten vuokrasuhteen voi lopettaa.

Ohjeet on tarkoitettu vuokralaiselle ja vuokranantajalle.

Kuluttajaliitto on neuvonut pitkään vuokralaisia ja vuokranantajia.

Selkokielen lisäksi tietoa vuokra-asumisesta

löytyy eri kielillä.

Oppaat löytyvät Kuluttajaliiton sivuilta www.kuluttajaliitto.fi.



KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET



Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry 2021

ISBN 978-952-9787-30-2 (nid.)

ISBN 978-952-9787-31-9 (pdf)