Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry

Vuokraopas

Neuvoja vuokralaiselle
ja vuokranantajalle
selkosuomeksi

SELKOESITE

Sisällys

Johdanto 1
Ennen vuokrasopimuksen tekemistä 3
Asunnon ja avainten luovutus 9
Asunnon käyttö vuokra-aikana 11
Asunnon kunto 13
Vuokran määrä 18
Vuokrasuhteen loppuminen 21
Neuvoja ja apua ongelmatilanteissa 29

Johdanto

Vuokrasopimus on vuokralaisen ja vuokranantajan välinen.
Vuokrasopimukseen vaikuttavat laki ja ne asiat,
joista vuokralainen ja vuokranantaja sopivat yhdessä.
Vuokralainen ja vuokranantaja voivat yhdessä sopia
melko vapaasti monista asioista.
Sellaisia asioita ovat esimerkiksi asunnon kunto,
vuokran määrä ja vuokran korottaminen.

Vuokralainen ja vuokranantaja eivät voi sopia
kaikkia asioita niin kuin itse haluavat,
koska laki määrää joitain oikeuksia ja velvollisuuksia.
Vuokrasopimus ei siis voi vähentää oikeuksia,
joita vuokralaisella on lain mukaan.

Tässä oppaassa on ohjeita ja neuvoja
vuokralaiselle ja sille, joka omistaa vuokra-asunnon.
On tärkeää, että molemmat tietävät
jo ennen vuokrasopimuksen tekemistä,
millaisia oikeuksia ja velvollisuuksia heillä on.
Silloin heidän välilleen ei tule helposti riitaa.

Ennen vuokrasopimuksen tekemistä

Vuokralaisen ja vuokranantajan välinen luottamus
on vuokrasopimuksen perusta.
On tärkeää, että molemmat kertovat avoimesti,
mitä he odottavat ja tarvitsevat toisiltaan.

Kaikki sopimukset ovat sitovia.
Myös suulliset sopimukset ovat sitovia.
Sopimusta ei voida muuttaa eikä irtisanoa vastoin lakia.
Siksi on tärkeää, että molemmat osapuolet ymmärtävät,
mitä vuokrasopimuksessa luvataan.
Vuokrasopimus kannattaa lukea huolellisesti,
ennen kuin allekirjoitat sen.
Jos et ymmärrä kaikkia asioita, kysy asiantuntijalta.

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

Vuokralaisen muistilista

- Onko vuokranantajalla varmasti oikeus vuokrata asunto?
- Miten pitkä vuokrasopimus on?
  Onko vuokrasopimus voimassa toistaiseksi
  vai onko se määräaikainen?
- Paljonko vuokra on? Mikä on vuokran korotusperuste?
  Vuokran korotusperuste kertoo,
  minkä verran vuokraa voidaan korottaa.
- Mitä muita tiloja vuokralainen saa käyttää asunnon lisäksi?
  Onko talossa esimerkiksi kellari, ullakkokomero,
  sauna tai pesutupa? Sisältyykö vuokrasopimukseen
  parkkipaikka tai autotalli?
- Sisältyykö lämmitys asunnon vuokraan?
- Onko taloon tulossa isoja remontteja?
- Kuinka vanhoja asunnon kodinkoneet ovat?
  Millaisessa kunnossa ne ovat?
- 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 toistaiseksi voimassa oleva.
- Mitä sovitaan vuokravakuudesta?
- Saako asunnossa pitää lemmikkieläimiä?
  Saako asunnossa polttaa tupakkaa?
  Kirjoita vuokrasopimukseen, mitä näistä asioista sovitaan.
- Selvitä vuokralaiselle, mitä remontteja
  talossa aiotaan tehdä.

Toistaiseksi voimassa oleva ja määräaikainen vuokrasopimus

Vuokrasopimus voi olla voimassa toistaiseksi tai se voi olla määräaikainen. On tärkeää ymmärtää, kumpaa vuokrasopimusta ollaan tekemässä.

Mitä eroa on määräaikaisella sopimuksella ja sellaisella sopimuksella, joka on voimassa toistaiseksi?
Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen voi irtisanoa milloin tahansa.
Sen voi tehdä vuokralainen tai vuokranantaja.
Siinä tapauksessa vuokrasuhde loppuu heti, kun irtisanomisaika on kulunut umpeen.

Määräaikainen vuokrasopimus on voimassa määräajan loppuun asti eli se siis loppuu tiettynä päivänä.
Määräaikainen vuokrasopimus voi olla miten pitkä tai lyhyt tahansa.
Asunnon vuokraamisesta täytyy tehdä uusi sopimus, jos vuokralainen jatkaa asumista asunnossa määräajan jälkeen.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen lopettaminen on vaikeaa ennen määräajan päättymistä.
Kumpikaan osapuoli ei voi tavallisesti irtisanoa sitä, ennen kuin määräaika on loppunut.

Vuokrasopimus voi olla myös aluksi määräaikainen ja vaihtua tietyn ajan jälkeen sopimukseksi, joka on toistaiseksi voimassa.
Yleensä tällainen aika on esimerkiksi yksi vuosi.

Vuokrasopimuksen tekeminen

Vuokrasopimus kannattaa tehdä kirjallisesti.
Siihen on hyvä kirjoittaa kaikki ne ehdot, joista vuokranantaja ja vuokralainen sopivat.
Myös suullinen vuokrasopimus on pätevä, mutta se ei voi olla määräaikainen.
Suullinen sopimus voi olla vain toistaiseksi voimassa oleva.

Suullisen vuokrasopimuksen ongelma on, että jälkeenpäin on vaikea todistaa, mitä on sovittu.

Vuokrasopimuksen tekevät vuokralainen ja vuokranantaja.
He ovat vuokrasopimuksen osapuolet.
Alaikäinenkin voi olla vuokralainen, mutta vuokranantajan täytyy selvittää, onko alaikäisellä huoltajiensa lupa vuokrata asunto.

Vuokrasopimuksen voi kirjoittaa kokonaan itse, mutta myös valmista lomaketta voi käyttää.
Vuokrasopimukseen kirjoitetaan vuokralaisen ja vuokranantajan yhteystiedot eli nimi, syntymäaika, osoite, puhelinnumero ja sähköpostiosoite.
Kannattaa tarkistaa, että yhteystiedot ovat oikein.
Yhteystietoja tarvitaan esimerkiksi silloin, kun vuokrasopimus halutaan sanoa irti.
Myös vuokrattavan asunnon osoite täytyy merkitä tarkasti.

Vuokrasopimukseen merkitään myös, mitä muita tiloja vuokralainen saa käyttää.
Sellaisia tiloja voivat olla esimerkiksi kellarikomero, vinttikomero tai autopaikka.
Vuokrasopimukseen kirjoitetaan, mitä vuokranantaja ja vuokralainen sopivat vakuudesta.

Vuokrasopimukseen merkitään myös vuokran suuruus
ja se aika, milloin vuokraa voidaan korottaa.

Vuokrasopimukseen kirjoitetaan
lisäksi vuokran korotusperuste.
Vuokran korotusperuste kertoo,
kuinka paljon vuokraa voidaan korottaa.
Vuokrasopimukseen merkitään myös kaikki ne maksut,
jotka vuokralaisen täytyy maksaa vuokran lisäksi.
Sellaisia maksuja voivat olla esimerkiksi saunamaksu,
vesilasku, sähkölasku, lämmityskulut ja autopaikka.

Vuokravakuus

Vuokrasopimuksessa on usein ehto,
että toisen osapuolen täytyy antaa vakuus.
Vakuuden tehtävä on varmistaa,
että toinen osapuoli tekee niin kuin on sovittu.
Tavallisesti se osapuoli, jonka täytyy antaa vakuus,
on vuokralainen.

Kun vuokralainen ja vuokranantaja
sopivat vakuudesta, he sopivat myös,
miten ja milloin vuokralainen antaa vakuuden.
Vuokralainen ei saa asuntoa käyttöönsä,
ennen kuin hän on antanut vakuuden.
Jos vuokralainen ei anna vakuutta,
vuokranantaja voi purkaa sopimuksen heti.

Asunnon vuokravakuus ei saa olla enempää
kuin kolmen kuukauden vuokra.

Vuokavakuus vaaditaan yleensä vuokranmaksun turvaamiseksi.
Se tarkoittaa, että jos vuokralainen ei maksa vuokraa,
vuokranantaja voi ottaa rahan vakuudesta.

Vakuudella voidaan maksaa myös muita velvoitteita.
Jos vuokralainen esimerkiksi rikkoo
vuokranantajan omaisuutta,
korvaus voidaan ottaa vakuudesta.
Kannattaa sopia niin, että vakuudesta voidaan
korvata mikä tahansa pakollinen maksu,
joka sanotaan vuokrasopimuksessa.

Asunnon ja avainten luovutus

Katselmus

Vuokralaisen ja vuokranantajan on hyvä käydä
katsomassa asuntoa yhdessä,
ennen kuin he allekirjoittavat sopimuksen.
Heidän kannattaa kirjoittaa muistiin,
millaisessa kunnossa asunto on,
ja millaisia vikoja asunnossa mahdollisesti on.
Muistioon kirjoitetaan päivämäärä,
ja molemmat osapuolet allekirjoittavat sen.
Molemmat osapuolet saavat muistiosta oman kappaleen,
ja sitä säilytetään niin kauan,
kuin vuokrasopimus on voimassa.

Jos asunto luovutetaan myöhässä

Asunto täytyy luovuttaa vuokralaisen käyttöön
vuokrasopimuksen ensimmäisenä päivänä,
jos vuokrasopimuksessa ei ole sovittu
myöhemmästä ajankohdasta.

Vuokranantajan täytyy korvata vuokralaiselle vahinko,
jos asunto tai asunnon osa luovutetaan myöhässä.
Vuokralaisen ei tarvitse maksaa vuokraa niiltä päiviltä,
joina asunto ei ole hänen käytössään.

Kun vuokralainen on saanut avaimen,
vuokranantaja ei saa tulla asuntoon
ilman vuokralaisen lupaa, vaikka hänellä olisi oma avain.
Vuokralaisen on pakko päästää vuokranantaja asuntoon,
jos vuokranantaja haluaa myydä tai vuokrata asunnon
tai tarkistaa, millaisessa kunnossa se on.
Vuokranantajan täytyy kuitenkin
sopia asiasta ensin vuokralaisen kanssa.
Jos vuokralainen ei päästä vuokranantajaa asuntoon,
vuokranantaja voi pyytää apua poliisilta.

Avaimet

Vuokranantajan täytyy antaa
vuokralaiselle tarpeeksi monta avainta.
Avaimien määrä riippuu siitä, kuinka iso asunto on.
Jos esimerkiksi asunto on tarkoitettu perheelle,
yksi avain ei riitä.

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 on mahdollista, että joku voi löytää avaimen,
tai jos avaimesta näkyy, mihin osoitteeseen se kuuluu.
Jos asunnon lukko sarjoitetaan uudestaan sen takia,
että vuokralainen on kadottanut avaimen,
vuokralaisen täytyy maksaa kaikki kustannukset.

Asunnon käyttö vuokra-aikana

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

Puoliso, joka ei ole tehnyt vuokrasopimusta,
mutta asuu asunnossa,
on vastuussa asuntoon liittyvistä maksuista,
jos toinen puoliso muuttaa pois.
Tällai nen maksu on esimerkiksi asunnon vuokra.

Alivuokraus

Vuokralainen saa vuokrata puolet asunnosta toiselle
ilman vuokranantajan lupaa,
jos siitä ei ole mitään haittaa.
Se tarkoittaa, että vuokralainen alivuokraa asunnon,
eli vuokralaisella ja uudella vuokralaisella
on alivuokrasuhde.

Alivuokrasuhteessa irtisanomisaika
on erilainen kuin päävuokrasuhteessa.

Jos alivuokralainen itse sanoo sopimuksen irti,
irtisanomisaika on 14 vuorokautta.
Jos päävuokralainen irtisanoo alivuokralaisen,
irtisanomisaika on yksi kuukausi,
jos vuokrasuhde on kestänyt alle yhden (1) vuoden.
Jos vuokrasuhde on kestänyt yli yhden (1) vuoden,
irtisanomisaika on kolme kuukautta.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeuden siirto tarkoittaa sitä,
että vuokralainen muuttaa itse pois asunnosta
ja antaa jonkun toisen muuttaa asuntoon.
Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta toiselle
ilman vuokranantajan lupaa,
jos siitä ei ole sovittu vuokrasopimuksessa.
Jos vuokralainen siirtää vuokraoikeuden toiselle
ilman vuokranantajan lupaa,
vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus heti.

Vuokralainen voi kuitenkin siirtää
vuokraoikeuden sellaiselle perheenjäsenelleen,
joka asuu jo asunnossa.

Vuokralaisen kuolema

Vuokrasopimus pysyy voimassa, vaikka vuokralainen kuolisi.
Vuokrasopimus jatkuu niin,
että toisena osapuolena on kuolinpesä
eli ne ihmiset, jotka jakavat vuokralaisen perinnön.
Jos kuolinpesä haluaa irtisanoa vuokrasopimuksen,
sen täytyy noudattaa normaalia irtisanomisaikaa.

Asunnon kunto

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia
melko vapaasti siitä,
millaisessa kunnossa asunnon täytyy olla silloin,
kun vuokrasopimus alkaa ja loppuu.
Jos vuokrasopimuksessa ei ole sovittu mitään erityistä,
asunnon täytyy olla sellaisessa kunnossa,
kuin vuokralainen voi odottaa,
kun huomioidaan asunnon ikä,
alueen muut asunnot ja paikalliset olosuhteet.

Asunnossa täytyy olla lämmitys,
välttämättömät kodinkoneet ja tarpeelliset liitännät.
Sellaisia ovat esimerkiksi liesi, jääkaappi 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.
Jos niin ei ole sovittu, ja jos esimerkiksi
asunnon jääkaappi menee rikki,
vuokranantajan täytyy hankkia toimiva jääkaappi.

Oikeus vuokranalennukseen ja vahingonkorvaukseen

Jos asuntoa ei voida käyttää, tai jos asunto
ei ole sellaisessa kunnossa kuin on sovittu,
vuokralaisella on oikeus saada vapautus
vuokran maksamisesta tai alennusta vuokrasta.

Vapautuksen tai alennusta voi saada siltä ajalta,
kun asuntoa ei voida käyttää
tai asunto ei ole sellaisessa kunnossa kuin on sovittu.

Jos asunnossa ei voida asua esimerkiksi remontin takia,
vuokralaisella on oikeus saada vapautus koko vuokran maksamisesta.
Vuokralaisen ei siis tarvitse maksaa vuokraa ollenkaan
siltä ajalta, kun asunnossa ei voida asua.

Vuokranantajan ei tarvitse järjestää vuokralaiselle
toista asuntoa sille ajalle, kun asunnossa ei voida asua.
Vuokran alentamista ei voida laskea suoraan siitä,
kuinka monta neliötä asunnosta on poissa käytöstä,
koska on eri asia, onko käytöstä poissa
esimerkiksi wc vai sauna.

Myös vuokralaisella voi olla oikeus saada vahingonkorvausta,
jos vuokranantaja aiheuttaa vahinkoa asunnolle.

Asunnon hoito ja kunnossapito

Vuokralaisen täytyy hoitaa asuntoa hyvin ja huolellisesti.
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
eli siitä, että hän ei hoida asuntoa hyvin.

Vuokralaisen ei tarvitse korvata sitä, että asunto kuluu,
jos vuokrasopimuksessa ei ole sovittu siitä.
Tavallista eli tavanomaista kulumista on esimerkiksi se,
että peileistä, tauluista tai lampuista jää jäljet seinään,
tai huonekalut tai tekstiilit jättävät jälkiä lattiaan tai seinään.

Jos kotieläin raapii lattiaa tai tapettia niin,
että siitä jää jäljet, se ei ole tavanomaista kulumista.
Vuokralaisen täytyy korvata tällaiset vahingot.

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,
jos hänellä ei ole vuokranantajan lupaa.

Jos asunnossa täytyy tehdä kiireesti remonttia,
tai jos siellä pitää korjata jotain nopeasti,
vuokranantajalla on oikeus tehdä se heti.
Vuokranantaja voi muutenkin huoltaa ja korjata asuntoa,
jos siitä ei ole haittaa vuokralaiselle.
Vuokranantajan täytyy ilmoittaa
huoltamisesta tai korjaamisesta vuokralaiselle
14 vuorokautta ennen kuin työ alkaa.
Jos korjaamisesta tai huoltamisesta
on haittaa vuokralaiselle,
vuokranantajan täytyy kertoa siitä vuokralaiselle
vähintään kuusi kuukautta ennen kuin työ alkaa.

Vuokranantajan oikeus päästä asuntoon

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

Vuokralaisen täytyy päästää vuokranantaja asuntoon,
jos asuntoa pitää korjata tai jos asunnon huoltoa täytyy valvoa.
Vuokranantajan täytyy kuitenkin sopia
vuokralaisen kanssa siitä, milloin asuntoon voi tulla.
Jos vuokralainen ei päästä vuokranantajaa asuntoon,
vuokranantaja voi pyytää apua poliisilta.
Jos vuokranantaja haluaa myydä tai vuokrata asunnon,
hänellä on oikeus näyttää asuntoa.
Siitäkin täytyy sopia etukäteen vuokralaisen kanssa.

Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Jos vuokralainen huomaa,
että asunnossa on vikoja tai puutteita,
hänen täytyy heti kertoa niistä vuokranantajalle.

Jos vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet,
että vuokralainen huolehtii asunnon kunnosta,
vuokralaisen ei ole pakko ilmoittaa vuokranantajalle,
jos hän korjaa asuntoa. On kuitenkin hyvä sopia
vuokranantajan kanssa esimerkiksi siitä,
miten asuntoa korjataan ja millaisia välineitä
ja materiaaleja käytetään.

Vuokralaisen täytyy ilmoittaa vuokranantajalle,
jos hän lähtee pitkäksi ajaksi pois asunnosta
ja asunto on kauan tyhjä.
Vuokranantaja voi silloin valvoa,
että asunto pysyy kunnossa.
Vuokralaisen ei tarvitse ilmoittaa pitkästä lomamatkasta,
mutta hänen täytyy ilmoittaa esimerkiksi silloin,

jos hän muuttaa vähäksi aikaa asumaan
toiselle paikkakunnalle.

Vuokran määrä

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia yhdessä,
paljonko asunnon vuokra on.
Vuokrasopimus tehdään aina yksilöllisesti.
Se tarkoittaa, että esimerkiksi se,
kuinka paljon edellinen asukas maksoi vuokraa,
ei vaikuta siihen, paljonko uusi vuokralainen maksaa.

Suomen laki ei sano, kuinka korkea vuokra voi olla.
Vuokra ei kuitenkaan saa olla paljon korkeampi
kuin se vuokra, jota samalla alueella
maksetaan samanlaisista asunnoista.

Vuokraa maksetaan sen takia,
että vuokranantajan täytyy maksaa asunnon kulut.
Jotkut vuokranantajat saavat vuokrasta voittoa.
Vuokranantaja maksaa sellaiset kulut,
joita esimerkiksi asunnon kuluminen,
korjaukset ja jätehuolto aiheuttavat.
Tavallisesti vuokranantaja maksaa ne,
mutta vuokrasopimuksessa voidaan sopia,
että vuokralainen hoitaa sellaiset menot.
Silloin vuokra on pienempi.
Jos vuokrasopimuksessa ei ole sovittu mitään muuta,
vuokra sisältää kaikki kustannukset.
Kaikki erilliset sopimukset kannattaa tehdä kirjallisesti.

Vuokran tarkistaminen

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat vapaasti sopia, paljonko vuokra on.
Jos vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva tai jos määräaikainen vuokrasopimus on kolmen vuoden mittainen tai sitä pidempi, he voivat sopia myös vuokran tarkistamisesta.

Vuokran tarkistaminen tarkoittaa käytännössä samaa kuin vuokran korottaminen.

Vuokran tarkistamisesta sovitaan vuokrasopimuksessa.
Jos vuokran tarkistamisesta ei ole sovittu vuokrasopimuksessa, vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia asiasta muuten.
Jos vuokralainen ja vuokranantaja eivät pysty sopimaan asiaa, vuokranantaja voi irtisanoa sopimuksen, mutta hänen täytyy noudattaa irtisanomisaikaa.
Vuokranantaja ei voi siinä tapauksessa korottaa vuokraa ennen kuin irtisanomisaika loppuu.

Kun vuokraa korotetaan, sitä varten tarvitaan peruste, joka on sovittu etukäteen.
Vuokran tarkistamisen peruste voi olla esimerkiksi indeksiehto, hoitokustannukset, euromääräinen korotus tai prosentuaalinen korotus.
Vuokran tarkistamisen peruste voi olla mikä tahansa asia, jota vuokranantaja ei voi määrätä yksin.
Lisäksi se täytyy voida sopia etukäteen, ja sen lopputulos täytyy olla kohtuullinen.

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen tuomioistuimessa ja kuluttajariitalautakunnassa

Jos vuokralainen tai vuokranantaja vaatii, tuomioistuin voi tutkia, onko vuokraa korotettu niin kuin laki sanoo.
Myös kuluttajariitalautakunta voi tutkia asiaa, jos vuokralainen tai vuokranantaja pyytää sitä.

Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokralaisen asema ei muutu, vaikka vuokra-asunto myytäisiin tai vuokranantaja vaihtuisi jostain muusta syystä.
Vuokralaisen asema ei muutu myöskään silloin, jos vuokra-asunto siirtyy uudelle omistajalle perinnön tai testamentin kautta.

Vuokrasopimus sitoo myös uutta omistajaa.
Jos uusi omistaja haluaa irtisanoa vuokrasopimuksen, hänen täytyy noudattaa sitä irtisanomisaikaa, jonka laki sanoo.
Irtisanomisaika lasketaan koko asumisajalta.
Myös peruste, jonka mukaan vuokraa korotetaan, sitoo uutta omistajaa.

Vuokrasuhteen loppuminen

Vuokrasuhde voi loppua kolmella tavalla:
1. sopimus irtisanotaan tai
2. määräaikainen sopimus loppuu sovittuna päivänä tai
3. sopimus puretaan.

Vuokrasopimuksen loppuminen irtisanomiseen

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus loppuu,
kun vuokranantaja tai vuokralainen irtisanoo sen.
Irtisanomisaika riippuu siitä, kumpi irtisanoo sopimuksen,
vuokralainen vai vuokranantaja.

Kun vuokranantaja irtisanoo sopimuksen,
irtisanomisaika riippuu siitä, miten pitkä vuokrasuhde on.
Jos vuokrasuhde on jatkunut alle yhden (1) vuoden,
irtisanomisaika on kolme kuukautta.
Jos vuokrasuhde on jatkunut yli yhden (1) vuoden,
irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Kun vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen,
irtisanomisaika on enintään yksi kuukausi
eli yksi kuukausi tai vähemmän.

Irtisanomisaika lasketaan
sen kuukauden viimeisestä päivästä,
jona toinen osapuoli ottaa vastaan
kirjallisen irtisanomisilmoituksen.

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

Vuokranantaja ei voi irtisanoa vuokrasopimusta,
jos hänellä ei ole hyväksyttävää syytä.
Laki ei sano, mitkä syyt ovat hyväksyttäviä,
joten käytännössä kaikki syyt voidaan hyväksyä.
Hyväksyttävä syy voi olla esimerkiksi se,
että vuokranantaja tarvitsee asunnon
omaan tai perheensä käyttöön
tai hän haluaa myydä asunnon.

**Vuokrasuhde täytyy sanoa irti niin,
että irtisanominen voidaan todistaa jälkeenpäin.**
Sen voi tehdä kahdella eri tavalla.
Ilmoituksen irtisanomisesta voi antaa **henkilökohtaisesti.**
Silloin vuokralainen tai vuokranantaja
kuittaa eli allekirjoittaa irtisanomisilmoituksen.

Toinen vaihtoehto on se,
että paikalla on **ulkopuolinen todistaja**.
Joskus todistajaksi kutsutaan haastemies,
joka on käräjäoikeuden työntekijä.

Määräaikaisen sopimuksen lopettaminen

Määräaikainen sopimus sitoo vuokralaista ja vuokranantajaa
niin kauan kuin sopimus on voimassa.
Määräaikainen sopimus loppuu sinä päivänä,
joka on sovittu vuokrasopimuksessa,
eikä sitä tarvitse irtisanoa erikseen.
Määräaikainen vuokrasopimus voi loppua aikaisemminkin,
jos vuokralainen ja vuokranantaja sopivat asiasta yhdessä.
Määräaikainen vuokrasopimus voi loppua
myös siinä tapauksessa,
että toinen osapuoli rikkoo sopimusta
tai jos tuomioistuin päättää, että sopimus loppuu.

Tuomioistuin voi joskus vapauttaa
vuokralaisen vuokrasopimuksesta.
Niin voi tapahtua, jos vuokralainen ei enää voi asua
asunnossa sen vuoksi, että hän tai hänen perheensä jäsen
on sairastunut tai vammautunut.
Vuokralainen voi vapautua vuokrasopimuksesta myös,
jos hänen täytyy muuttaa toiselle paikkakunnalle opiskelemaan,
tai jos hän tai hänen puolisonsa
saa työpaikan toiselta paikkakunnalta.
Vuokrasopimuksesta voi vapautua myös muusta
vastaavanlaisesta syystä.

Tuomioistuin voi antaa myös vuokranantajalle
oikeuden irtisanoa vuokrasopimus,
jos vuokranantajalla on vastaavanlainen syy.
Myös tällaisessa tilanteessa täytyy noudattaa
niitä irtisanomisaikoja, jotka laki määrää.

Tuomioistuin voi antaa luvan irtisanomiseen,
mutta sen osapuolen, joka on vapautunut
sopimuksesta ennen määräajan loppua,
täytyy korvata toiselle osapuolelle se,
että vuokrasopimus päättyy ennen määräaikaa.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrasuhteen purkaminen tarkoittaa sitä,
että vuokrasuhde loppuu heti ilman irtisanomisaikaa.
Vuokrasopimus ei lopu tavallisesti sillä tavalla.
Sopimuksen purkaminen on mahdollista
vain niissä tapauksissa,
jotka laki mainitsee erikseen.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen,
jos vuokralainen ei maksa vuokraa.
Vuokrasopimus voidaan purkaa,
kun vuokralainen jättää vuokran maksamatta
usealta kuukaudelta.

Vuokranantajan ei tarvitse antaa erillistä varoitusta,
jos hän haluaa purkaa vuokrasopimuksen sen takia,
että vuokralainen ei ole maksanut vuokraa.

Jos vuokralainen siirtää vuokrasopimuksen toiselle
tai antaa asunnon jonkun toisen käyttöön,
vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.
Vuokranantajan ei tarvitse antaa erillistä varoitusta,
jos hän purkaa vuokrasopimuksen näistä syistä.

Tavallisin syy, jonka takia vuokrasopimus puretaan,
on se, että vuokralainen häiritsee naapureita.
Häiritseminen voi olla esimerkiksi
musiikin kovaäänistä soittoa tai melua.
Vuokralainen voi häiritä naapureita myös pitämällä juhlia,
joissa käytetään alkoholia.
Vuorokaudenaika voi vaikuttaa siihen,
kuinka paljon melu häiritsee muita.

Jos vuokranantaja haluaa purkaa sopimuksen sen takia,
että vuokralainen häiritsee naapureita,
asiasta täytyy varoittaa vuokralaista etukäteen.

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen myös,
jos vuokralainen ei hoida asuntoa hyvin.
Myös siinä tapauksessa vuokralaista
täytyy varoittaa etukäteen.

Varoitus purkuoikeuden käyttämisestä

Vuokralaista täytyy varoittaa etukäteen,
jos vuokranantaja haluaa purkaa vuokrasopimuksen siksi,
että vuokralainen häiritsee naapureita,
hoitaa asuntoa huonosti,
rikkoo järjestyssääntöjä tai terveysmääräyksiä
tai käyttää asuntoa johonkin muuhun tarkoituksen
kuin siihen, mitä vuokrasopimuksessa on sovittu.

Varoittaminen on tärkeää.
Jos vuokralainen ei enää tee sillä tavalla
kuin varoituksessa on sanottu,
vuokranantaja ei voi purkaa vuokrasopimusta.
Varoitus täytyy antaa vuokralaiselle todisteellisesti eli
samalla tavalla kuin vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus.

Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus,
jos asunnosta on vaaraa
hänen tai hänen perheensä jäsenen terveydelle.
Vuokralaisella on purkuoikeus esimerkiksi siinä tapauksessa,
että asunnossa on terveydelle vaarallisia homeitiöitä.
Vuokralaisella on siis purkuoikeus silloinkin,
kun vaara ei ole vuokranantajan syytä.

Purkamisilmoitus

Kun vuokrasopimus puretaan,
toiselle osapuolelle täytyy antaa purkamisilmoitus.
Purkamisilmoitus täytyy antaa kirjallisesti.
Ilmoituksessa täytyy kertoa, miksi vuokrasopimus puretaan,
ja milloin vuokrasuhde loppuu.
Purkamisilmoitus täytyy antaa todisteellisesti
eli samalla tavalla kuin varoitus ja irtisanomisilmoitus.

Vahingonkorvaus vuokrasuhteen purkamistilanteessa

Vuokranantajalla on oikeus saada korvausta vuokralaiselta,
jos vuokrasuhde puretaan ennenaikaisesti
sellaisesta syystä, joka johtuu vuokralaisesta.

Vuokranantajalle voi tulla ylimääräisiä kuluja
esimerkiksi siitä, että vuokralainen ei maksa vuokraa,
tai siitä, että asuntoon täytyy etsiä uusi vuokralainen.
Jos vuokralainen purkaa vuokrasopimuksen
sellaisesta syystä, joka on vuokranantajan vika,
vuokralaisella on oikeus saada
vuokranantajalta vahingonkorvausta.
Jos vuokrasuhde puretaan esimerkiksi sen takia,
että vuokranantaja on ollut huolimaton
tai hän ei ole hoitanut asioita hyvin,
vuokralainen voi saada vahingonkorvausta vuokranantajalta.
Vuokralainen voi saada korvausta siihen,
että hänen täytyy etsiä uusi asunto ja maksaa muuttokulut.

Muuttopäivä ja sen siirto

Muuttopäivä on ensimmäinen arkipäivä,
joka tulee vuokrasopimuksen viimeisen päivän jälkeen.
Jos vuokrasopimus irtisanotaan esimerkiksi niin,
että irtisanomisaika loppuu tammikuun viimeisenä päivänä,
muuttopäivä on helmikuun ensimmäinen päivä,
jos se ei ole lauantai, sunnuntai eikä pyhä.

Jälleenvuokraus

Jos vuokralainen vuokraa asunnon toiselle,
syntyy jälleenvuokraussuhde.
Jälleenvuokraus on mahdollista vain,
jos siihen on vuokranantajan lupa.
Jälleenvuokrauksesta kannattaa sopia kirjallisesti
esimerkiksi vuokrasopimuksessa.

Neuvoja ja apua kriisitilanteissa

Kuluttajaliitto neuvoo vuokralaisia
ja vuokranantajia asuntojen vuokra-asioissa.

Kuluttajaliitto neuvoo
tiistaista perjantaihin kello 10.00 – 12.00
numerossa 010 802 240
kaikkina muina paitsi loma-aikoina.

Jos puhelu tulee lankaverkosta,
soittaminen maksaa paikallispuhelumaksun
eli 8,21 senttiä + 1,16 senttiä minuutilta.

Jos puhelu tulee matkapuhelinverkosta Suomesta,
se maksaa 29,7 senttiä minuutilta.
Kuluttajaliitto ei saa voittoa puheluista.

Neuvoja voi pyytää myös sähköisellä lomakkeella osoitteessa
www.kuluttajaliitto fi/asumisneuvonta.

Myös kunnalliset kuluttajaneuvojat neuvovat ilmaiseksi.
Kuluttajaneuvojien yhteystiedot löytyvät osoitteesta
www.kuluttajavirasto.fi
ja oman kotikuntasi puhelinvaihteesta.

Kuluttajariitalautakunta voi käsitellä
vuokranantajan ja vuokralaisen välistä riitaa
ja suositella ratkaisua.
Jos kuluttajariitalautakunta suosittelee ratkaisua,
sitä ei ole pakko noudattaa.
Asian käsitteleminen kuluttajariitalautakunnassa
on ilmaista.

KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET

Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry
Malminrinne 1 B, 00180 Helsinki
Puh. (09) 45 42 210
info@kuluttajaliitto.fi
www.kuluttajaliitto.fi

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

VUOKRAOPAS

Neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle selkosuomeksi

Tässä selkokielisessä oppaassa kerrotaan asunnon vuokraamisesta. Oppaassa on siis tietoa oikeuksista ja velvollisuuksista, joita vuokralaisella ja vuokranantajalla on.

Oppaassa selvitetään myös, mitä laki määrää vuokra-asumisesta.

Tässä oppaassa kerrotaan esimerkiksi siitä, mitä vuokrasopimuksessa voidaan sopia ja miten vuokrasuhteen voi lopettaa.

Nämä ohjeet on tarkoitettu vuokralaiselle ja sille, joka vuokraa asunnon.

Kuluttajaliitto on neuvonut pitkään vuokralaisia ja vuokranantajia. Tämän selkokielisen oppaan lisäksi tietoa vuokra-asumisesta löytyy suomeksi, ruotsiksi, venäjäksi ja somaliksi. Oppaat löytyvät kuluttajaliiton sivuilta www.kuluttajaliitto.fi

KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET

RAY:N TUELLA · MED RAY:S STÖD

SELKOESITE

Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry 2013
ISBN 978-952-9787-50-0 (pdf)