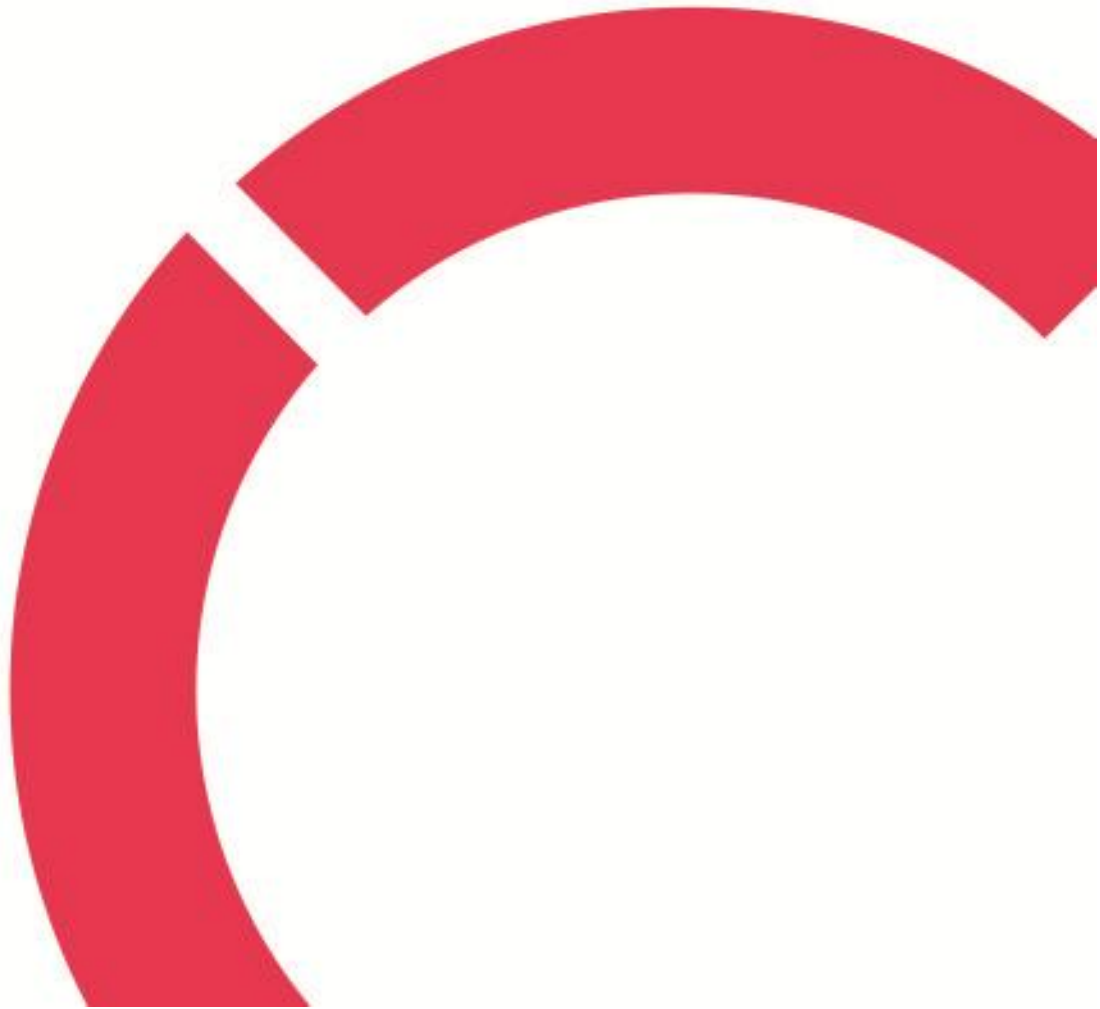


Fiina Brandt

VUOKRALAISEN OPAS

Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet yksityisillä vuokramarkkinoilla

**Opinnäytetyö
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus
Toukokuu 2026**



Centria-ammattikorkeakoulu	Aika Toukokuu 2026	Tekijä/tekijät Fiina Brandt
Koulutus Liiketalouden koulutus		☒ AMK ☐ YAMK
Työn nimi VUOKRALAISEN OPAS		
Työn ohjaaja Paula Tornikoski		Sivumäärä 37
Työelämäohjaaja -		
Opinnäytetyössä käsiteltiin vuokralaisen oikeuksia, velvollisuuksia ja vastuita suomalaisessa vuokrasuhteessa. Työ toteutettiin kirjallisuuskatsauksena ja sen tavoitteena oli muodostaa selkeä kokonaisuus vuokra-asumiseen liittyvistä lainsäädännöstä sekä vuokrasuhteen eri vaiheista vuokralaisen näkökulmasta. Työssä pyrittiin kokoamaan keskeiset vuokra-asumiseen liittyvät asia helposti ymmärrettävään muotoon. Työn keskeisenä perustietona käytettiin lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta, oikeuskirjallisuutta sekä viranomaislähteitä. Työ rajattiin koskemaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, eikä siinä käsitelty aravavuokra-asuntoja tai muita valtion tukemia asumismuotoja. Lähdeaineiston avulla tarkasteltiin vuokrasuhteeseen liittyviä oikeudellisia periaatteita ja tilanteita. Opinnäytetyössä tarkasteltiin vuokrasopimusta, vuokrasuhteen osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia, erityistilanteita sekä vuokrasuhteen päättämistä ja riitojen ratkaisua. Työn tuloksena muodostettiin käytännönläheinen opas, jonka tarkoituksena oli selventää vuokralaisen oikeudellista asemaa vuokrasuhteessa. Lisäksi työssä tuotiin esiin tilanteita, joissa vuokralaisen on tärkeää tuntea omat oikeutensa ja vastuunsa.		
Asiasanat Asuminen, oikeudet, oikeudellinen vastuu, vuokralainen, vuokranantaja, vuokrasopimus, vuokrasuhde		

ABSTRACT

Centria University of Applied Sciences	Date May 2026	Author Fiina Brandt
Degree programme Business Administration		
Name of thesis TENANT'S GUIDE		
Centria supervisor Paula Tornikoski	Pages 37	
Instructor representing commissioning institution or company -		
The thesis examined the rights, obligations and responsibilities of tenants in Finnish tenancy relationships. The study was carried out as a literature review, and its objective was to create a clear overview of legislation related to rental housing and the different stages of tenancy from the tenant's perspective. The thesis aimed to present the key aspects of rental housing in an easily understandable form. The main sources of information used in the thesis consisted of the Act on Residential Leases, legal literature and official authority sources. The study was limited to privately financed rental apartments, and state-subsidized housing and other government-supported form of housing were excluded from the thesis. The source material was used to examine legal principles and situations related to tenancy relationships. The thesis examined tenancy agreements, the rights and obligations of the parties in a tenancy relationship, special situations, as well as the termination of tenancy agreements and dispute resolutions. As a result of the study, a practical guide was created to clarify the tenant's legal position in a tenancy relationship. In addition, the thesis highlighted situations in which it is important for tenants to understand their own rights and responsibilities.		
Key words Housing, legal liability, landlord, lease agreement, rental housing, tenant, tenancy relationship		

KÄSITTEIDEN MÄÄRITTELY

Alivuokrasuhde

Vuokrasuhde, jossa päävuokralainen luovuttaa alle puolet hallitsemastaan huoneistosta alivuokralaisen käytettäväksi vastiketta vastaan.

Alkukatselmus

Vuokrasuhteen alussa tehtävä yhteinen tarkastus, jossa vuokranantaja ja vuokralainen käyvät läpi asunnon kunnon ja dokumentoivat sen huolellisesti mahdollisten myöhempien erimielisyyksien varalta.

Aviopari

Pariskunta, joka on sopinut virallisen avioliiton.

Avopari

Pariskunta, joka elää yhteistaloudessa ilman vihkimistä.

Ehto

Tarkoittaa vaatimusta, jonka täyttymisestä jokin asia on riippuvainen. Ehdoilla sovittujen asioiden toteutuminen jätetään siis riippumaan siitä, mitä tulevaisuudessa tapahtuu.

Hallinta-aika

Ajanjakso, jolloin vuokralaisella on lain mukaan oikeus käyttää ja hallita vuokraamaansa asuinhuoneistoa.

Henkilötakaus

Takaussitoumus, jossa yksityinen henkilö takaa omalla omaisuudellaan toisen henkilön velan.

Hyvissä ajoin

Asian tekeminen riittävän aikaisin, hyvissä ajoin ennen määräaikaa tai sovittua ajankohtaa. Hyvissä ajoin jätetään reilusti aikaa varautumiseen.

Indeksiehto

Ehto, jolla sopimus sidotaan hinnanmuutoksiin esimerkiksi sitomalla vastike elinkustannusindeksiin. Indeksiehtojen käyttöä on rajoitettu.

Irtisanominen

Toimenpide, jossa sopijapuoli päättää sopimuksen yksipuolisesti ilmoittamalla toiselle osapuolelle, että sopimus päättyy. Sopimuksen irtisanomisen takia vuokrasuhde ei pääty välittömästi, vaan vasta tietyn ajan kuluttua irtisanomisilmoituksesta.

Irtisanomisilmoitus

Kirjallinen ilmoitus, jossa kerrotaan irtisanomisesta ja ilmoitetaan irtisanomisen syyt.

Irtisanomisaika

Aika, joka kestää sopimuksen irtisanomisesta sen purkautumiseen asti.

Irtisanomisperuste

Tarkoittaa seikkaa, jonka vuoksi sopijapuoli irtisanoo sopimuksen. Irtisanomisperuste voi olla muun muassa sopimusrikkomus tai sopimus on käynyt irtisanojalle kohtuuttomaksi.

Kantaja

On käräjäoikeudessa oikeudenkäynnin asianosainen, joka esittää kanteen, eli oikeudenkäynnissä esitetävän vaatimuksen.

Korko

Pääoman käytöstä maksettava korvaus, joka lasketaan prosentteina.

Kohtuuton

Tarkoittaa liian suurta, ankaraa tai epäoikeudenmukaista.

Laiminlyönti

Tarkoittaa velvollisuuden, tehtävän tai huolellisuuden jättämistä tekemättä. Aktiivisen tekemisen ja toimimattomuuden vastakohta, joka voi johtaa vahinkoon.

Loppukatselmus

Vuokrasuhteen lopussa tehtävä tarkastus, jossa vuokranantaja käy läpi asunnon kunnon ja tarkastaa sen ennen avainten luovuttamista.

Lähisukulainen

Tarkoittaa henkilöä, joka on läheistä sukua toiselle. Käytetään myös käsitettä lähiomainen. Lähisukulaisia ovat muun muassa puoliso, lapset, vanhemmat ja sisarukset.

Määräaikainen

Tarkoittaa sopimusta, joka on voimassa vain tietyn aikamäärän ajan, joka on ennalta sovittu.

Omavelkainen

Omavelkainen takaus, jossa takaaja huolehtii takaamastaan velasta, kuin se olisi henkilön oma velka.

Pakkohuutokauppa

Huutokauppa, jonka toteuttaa ulosottoviranomaiset.

Panttihuutokauppa

Huutokauppa, jossa pantiksi asetettu omaisuus myydään velan maksamiseksi tai vakuuden realisoinniseksi.

Purkaminen

Tarkoittaa vuokrasopimuksen päättämistä välittömästi, ilman irtisanomisaikaa. Purkaminen edellyttää normaalisti olennaista sopimusrikkomusta.

Purkava ehto

Sopimuksen oikeusvaikutuksen lakkaamisen kytkeminen tulevaisuuden tapahtumaan.

Päättymisajankohta

Tarkoittaa sopimuksen tai muun määräaikaisen velvoitteen tarkkaa päättymispäivää. Päättymisajan kohtana osapuolten oikeudet ja velvollisuudet lakkaavat.

Päävuokralainen

Vuokrasopimuksen ensisijainen osapuoli, joka on tehnyt vuokrasopimuksen asunnon omistajan tai vuokranantajan kanssa. Päävuokralainen on yksin vastuussa asuntoa koskevista velvoitteista.

Sopijapuolet

Sopimuksen tehneet osapuolet, jotka ovat tehneet sitovat velvoitteet.

Sopimus

Kaksipuolinen oikeustoimi, johon tarvitaan jonkin laista myötävaikutusta toiselta osapuolelta. Osa-puoli lupaa esimerkiksi tehdä jotakin tiettyä vastiketta vastaan eli tekee tarjouksen. Sopimus syntyy, kun vastapuoli vastaa tähän puhtaasti kyllä.

Sopimuskappale

Allekirjoitetun sopimuksen fyysinen tai digitaalinen kopio, jonka tarkoituksena on olla todisteena osa-puolten välisestä yhteisymmärryksestä. Sopimuskappale on kopio esimerkiksi vuokrasopimuksesta, sen sisällöstä ja ehdoista.

Sopimusrikkomus

Sopimusrikkomus eli suoritushäiriö tarkoittaa sitä, että osapuoli ei toimi sopimuksen mukaisesti ja jät-tää sopimukseen perustuvat velvollisuutensa täyttämättä.

Takaus

Sitoumus, jossa takaaja ottaa vastuuseen toisen henkilön velan määrähdoin.

Takaussitoumus

Sitoumus, jossa takaaja lupaa maksaa velkojalle velan, jos henkilö itse ei suoriudu maksuvelvoitteista.

Tehottomaksi julistaminen

Oikeustoimi, joka on lainvastainen, kohtuuton tai tehty väärin perustein. Tehottomaksi julistaminen palauttaa tilanteen ennalleen ja suojaa osapuolten oikeuksia.

Toistaiseksi voimassa oleva

Tarkoittaa jatkuvaa sopimusta, jonka päättymisajankohtaa ei ole ennalta sovittu.

Vakuus

Tarkoittaa takausta, kiinnitystä tai panttia, joka on takauksena velvoitteen täyttämisestä.

Vahingonkorvaus

Korvaus aiheutuneesta vahingosta. Sillä pyritään saattamaan vahingonkärsijä tilaan, jossa hän olisi, ellei vahinkoa olisi tapahtunut.

Vahingonkorvausvaatimus

Vaatimus, jonka tarkoituksena on saattaa vahinkoa aiheuttanut vuokralainen tai vuokranantaja vastuuseen toiminnasta, joka on aiheuttanut enemmän, kuin tavanomaista vahinkoa vuokrahuoneistolle tai sen irtaimistolle.

Vahingonkorvausvastuu

Tarkoittaa henkilön taloudellista vastuuta omista teoista vuokrahuoneistossa. Vahingonkorvausvastuussa vuokranantaja tai vuokralainen on vastuussa korvaamaan vahingot, jotka ovat tapahtuneet asuinhuoneistolle tai sen irtaimistolle.

Vastaaja

On käräjäoikeudessa oikeustoimen asianosainen, joka vastaa kantajan esittämään vaatimukseen.

Vastike

Tarkoittaa kuukausittaista maksua, jolla hoidetaan kiinteistön hoito- ja rahoituskuluja.

Viivästyskorko

Viivästyskorko on velasta sen eräpäivän jälkeen maksettava korko.

Vuokravakuustili

Toimii turvattuna säilytyspaikkana vuokralaisen maksamalle vakuudelle vuokrasuhteen ajan.

TIIVISTELMÄ
ABSTRACT
KÄSITTEIDEN MÄÄRITTELY
SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 VUOKRASUHTTEEN OIKEUDELLINEN PERUSTA.....	3
3 VUOKRASOPIMUS JA SEN EHDOT	4
3.1 Toistaiseksi voimassa oleva sopimus	5
3.2 Määräaikainen sopimus.....	6
3.3 Vuokran maksaminen, viivästyskorko, ja vuokrankorotus	7
3.4 Ennakkovuokra ja vuokravakuus	9
4 VUOKRASUHTTEEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET	12
4.1 Vuokralaisen velvollisuudet ja oikeudet	13
4.2 Vuokranantajan vastuut ja kunnossapitovelvollisuus.....	15
4.3 Asunnon kunto, korjausvastuu ja asumishaitta	16
4.4 Vakuutukset ja vahingonkorvausvastuu vuokrasuhteessa	19
5 ERITYISTILANTEET JA VUOKRASUHTTEEN PÄÄTTYMINEN	21
5.1 Alivuokraus, avio- sekä avoparit ja usean henkilön vuokrasuhteet.....	21
5.2 Tilapäinen luovutus, poissaolot ja vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle	23
5.3 Vuokrasopimuksen irtisanominen.....	24
5.4 Vuokrasopimuksen purkaminen ja sopimusrikkomukset	26
5.4.1 Vuokralaisen purkuperusteet	26
5.4.2 Vuokranantajan purkuperusteet	28
5.5 Häätömenettely.....	29
5.6 Omistajan vaihtuminen, sopimusmuutokset ja sitovuus	29
6 RIITOJEN RATKAISU	31
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	32
LÄHTEET	37

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö on toteutettu kirjallisuuskatsauksena. Työn tarkoitus on käsitellä vuokralaisen oikeuksia, velvollisuuksia ja vastuukysymyksiä vuokrasuhteessa. Työ on tehty nimenomaan vuokralaiselle oppaaksi, jonka tavoitteena on auttaa ymmärtämään vuokrasuhteen keskeisiä asioita käytännön näkökulmasta. Vuokra-asumiseen liittyy paljon oikeuksia ja velvollisuuksia, joista kaikki eivät ole vuokralaiselle välttämättä selkeitä vuokrasuhteen alkaessa tai sen aikana. Opinnäytetyön tarkoituksena on tuoda yhteen keskeiset vuokra-asumista koskevat asiat helposti ymmärrettäväksi sekä selventää, miten vastuut jakautuvat vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

Vuokra-asuminen Suomessa on yleinen asumismuoto, jonka vuoksi vuokrasuhteita koskeva lainsäädäntö vaikuttaa usean ihmisen arkeen. Vuokrasuhde perustuu vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen sopimukseen, johon liittyy samalla usea pakottava lainsäädäntö, jotka määrittävät osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia. Keskeisin vuokrasuhdetta sääntelevä laki on laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995), joka toimii tämän opinnäytetyön tärkeimpänä oikeudellisena perustana. Kyseinen laki sisältää säännökset koskien vuokrasopimuksen tekemistä, vuokran maksamista, vakuuksia, kunnossapitovastuuta, vuokrasuhteen päättämistä sekä vuokralaisen ja vuokranantajan oikeussuojakeinoja. Lainsäädäntöä täydentävät oikeuskirjallisuus, viranomaisten ohjeet sekä oikeuskäytäntö, joiden avulla lain säännöksiä pystytään soveltamaan käytännön tilanteisiin.

Opinnäytetyö korostaa lainsäädännön merkitystä vuokrasuhteen perustana. Vaikka vuokrasuhde syntyy osapuolten välillä sopimuksen avulla, kaikkia ehtoja ei voida sopia vapaasti. Lainsäädäntö sisältää useita pakottavia säännöksiä, joiden tarkoituksena on turvata erityisesti vuokralaisen asemaa tilanteissa, joissa osapuolten välinen neuvotteluasema ei ole tasavertainen. Vuokrasuhde muodostuu sopimusoikeudelliseksi kokonaisuudeksi siten, että sopimus ja lainsäädäntö yhdessä määrittävät osapuolten oikeudet, velvollisuudet ja vastuut.

Työ on rajattu koskemaan tavallisia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Aravavuokra-asunnot ja muut valtion tukemat asumismuodot on rajattu pois työstä, sillä niihin liittyy erillinen lainsäädäntö ja erilaisia hallinnollisia menettelyjä. Rajauksen tarkoituksena on pitää työn sisältö yksinkertaistettuna ja selkeänä, keskittyen yleisimpiin vuokrasuhteisiin, joita vuokramarkkinoilla esiintyy. Työssä ei myöskään käsitellä vapaa-ajan asuntoja tai liikehuoneistojen vuokrausta, vaan tarkastelu kohdistuu pelkästään asuinhuoneiston vuokraukseen.

Opinnäytetyössä käsitellään vuokrasuhdetta kokonaisuutena sopimuksen tekemisestä vuokrasopimuksen päättymiseen asti. Työssä käydään läpi muun, muassa vuokrasopimuksen sisältöä, määräaikaista ja toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, vuokran maksamista, vuokrankorotuksia, vuokravakuutta ja ennakkovuokraa. Lisäksi työ käsittelee vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksia ja velvollisuuksia, kuten asunnon kunnossapito, korjausvastuut, asumishaitat ja vahingonkorvausvastuut.

Työhön on otettu tarkastelun kohteeksi myös erilaiset erityistilanteet, joita vuokrasuhteen aikana voi syntyä. Kyseisiä tilanteita ovat esimerkiksi alivuokraus, usean henkilön yhteiset vuokrasuhteet, avio- ja avopuolisoiden vuokrasuhteet sekä tilanteet, joissa huoneisto luovutetaan väliaikaisesti toisen käyttöön. Lisäksi työssä käsitellään vuokrasuhteen päättymistä koskevia tilanteita, kuten vuokrasopimuksen irtisanominen, purkaminen ja häätömenettelyä. Työssä nostetaan esille myös tilanteita, joissa vuokralaisella on mahdollisuus riitauttaa vuokranantajan toiminta tai hakea oikeussuojaa esimerkiksi käräjäoikeudesta tai kuluttajariitalautakunnasta.

Työn tarkoituksena ei ole pelkästään esitellä lainsäädäntöä, vaan selventää, kuinka laki näkyy käytännössä vuokra-asumisessa. Usein vuokrasuhteisiin liittyy tilanteita, joissa osapuolilla ei ole tarkkaa tietoa omista oikeuksista tai velvollisuuksista. Epäselvyyksiin voi kuulua esimerkiksi vuokravakuuden palauttaminen, asunnon kuntoa koskevat asiat, vuokrankorotukset tai vuokrasuhteen päättäminen. Kyseisten asioiden vuoksi opinnäytetyössä on pyritty avaamaan lainsäädäntöä käytännönläheisesti ja helposti ymmärrettävällä tavalla.

Opinnäytetyön rakenne etenee siten, että aluksi käydään läpi vuokrasuhteen oikeudellista perustaa ja keskeisiä lainsäädäntöjä. Seuraavaksi työssä tarkastellaan vuokrasopimusta ja sen ehtoja, kuten sopimuksen kesto, vuokran määräytymistä ja vakuuksia. Seuraavissa luvuissa käsitellään vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksia, velvollisuuksia sekä vastuita vuokrasuhteen aikana. Työn loppupuolella käydään läpi erityistilanteita, vuokrasuhteen päättymistä, riitojen ratkaisua ja oikeussuojakeinoja. Kokonaisuuden tavoitteena on muodostaa selkeä opas vuokralaiselle siitä, miten vuokrasuhde toimii ja mitä asioita vuokralaisen on hyvä tietää omasta oikeudellisesta asemastaan.

2 VUOKRASUHTEEN OIKEUDELLINEN PERUSTA

Vuokralaisena olemiseen liittyy useita lakeja, joilla säännellään vuokrasuhteen kestoja, kulkua ja vuokrasopimuksen osapuolten velvollisuuksia. Lainsäädännön tavoitteena on turvata vuokralaisen ja vuokranantajan välistä oikeussuhdetta sekä selkeyttää vuokrasuhteisiin kuuluvia käytäntöjä. Valtion tukemissa vuokrataloissa lainsäädäntö painottuu tämän lisäksi asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksiin vuokrasuhteessa (Kuluttajaliitto, luku ”Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet”; Hallituksen esitys 304/1994 vp; Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa 27.12.2022/1169, § 1.)

Vuokralaisella on oikeus käyttää asuntoa asumiseen sekä hyödyntää talon yhteisiä tiloja, kuten saunaa ja pyykkihuonetta. Yhteisten tilojen käyttäminen voi edellyttää ajanvarausta tai erillistä maksua. Mikäli asunto ei ole asuinkelpoinen, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus tai saada korvausta aiheutuneesta haitasta. Vuokralaisen keskeisiin velvollisuuksiin kuuluu vuokran maksaminen ajallaan sekä asunnosta huolehtiminen hallinta-aikana. Maksuvaikeuksista, vioista ja puutteista tulee ilmoittaa vuokranantajalle viivytyksettä. Vuokralainen ei saa myöskään tehdä huoneistossa muutoksia tai remontteja ilman vuokranantajan lupaa. Lisäksi taloyhtiön järjestyssääntöjä on noudatettava, sillä niiden rikkominen voi johtaa vuokrasopimuksen purkamiseen. Järjestyssäännöissä voidaan määrätä esimerkiksi hiljaisuusajoista, tupakoinnista ja jätteiden asianmukaisesta käsittelystä. (Kanerva, Kuhanen & Mäntynen 2021, 159; Kuluttajaliitto, luku ”Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet”; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 24.)

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta eli huoneenvuokralaki soveltuu tilanteisiin, joissa rakennus tai sen osa vuokrataan käytettäväksi asuinhuoneistona. Lakia sovelletaan pääsääntöisesti pitkäaikaiseen asumiseen, eikä se koske lyhytaikaisia majoitustilanteita. Lain tarkoituksena on säädellä vuokranantajan ja vuokralaisen välistä oikeussuhdetta sekä varmistaa, että osapuolten oikeudet ja velvollisuudet ovat selkeästi määriteltäviä. Vuokrasuhteessa osapuolilla on mahdollisuus sopia useista ehdoista, mutta sopimuksen tulee olla riittävän selkeä mahdollisten erimielisyyksien välttämiseksi. (Kanerva ym. 2021, 45; Hallituksen esitys 304/1994 vp; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 1.)

3 VUOKRASOPIMUS JA SEN EHDOT

Vuokralainen ja vuokranantaja sopivat vuokrasuhteen kestosta vapaasti. Vuokrasopimus voi olla joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva, joka riippuu vuokranantajan ja vuokralaisen tilanteesta. Jos vuokrasuhteen toivotaan kestävän vain tietyn ajan, tulee silloin tehdä määräaikainen vuokrasopimus. Toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella vuokralainen ja vuokranantaja voivat päättää vuokrasuhteen milloin tahansa irtisanomisaikaa noudattaen. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2010, 75; Kanerva ym. 2021, 59; Rikalainen 2009, 27.)

Vuokrausprosessin tärkein vaihe on vuokrasopimuksen tekeminen ja sen allekirjoittaminen. Vuokrasopimus on parasta tehdä aina kirjallisesti, vaikka sen voi sopia myös suullisesti. Määräaikainen vuokrasopimus on lain mukaan pakko tehdä kirjallisessa muodossa, jotta määräaikaa koskeva ehto olisi pätevä. Vuokrasuhteen osapuolten on huolehdittava siitä, että sovitut asiat kirjataan sopimukseen mahdollisimman selkeästi. Vuokrasopimuksessa on syytä olla riittävät tunniste- ja yhteystiedot vuokranantajasta ja vuokralaisesta. Vuokranantajaa koskevat tiedot tulevat tarpeellisiksi hetkillä, jolloin vuokralaisen tulee tehdä tarvittavia ilmoituksia vuokranantajalle. Vuokralaista koskevat tiedot ovat tarpeellisia samoista syistä. Sopimukseen on voitu merkitä luovutettujen avainten määrä, jonka avulla vältetään erimielisyydet vuokrasuhteen päättyessä palautettavien avaimien lukumäärästä. (Hienonen ym. 2010, 19, 26; Kanerva ym. 2021, 65; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 5; Rikalainen 2009, 30; Vuokraturva, luku ”Yleistä”; Vuorijoki 2002, 26)

Vuokrasopimuksen tekemistä helpottavat ilmaiset käytettävissä olevat vuokrasopimuslomakkeet. Käytettäessä kyseisiä lomakkeita varmistuu, että vuokrasopimuksessa tulee huomioiduksi tärkeät välttämättömät asiat. Jos tarjolla olevat lomakkeet eivät vastaa osapuolten tarpeita, vuokrasopimus on mahdollista laatia myös itse. Lomakkeissa on aina mahdollisuus täydennyksiin, joita voivat olla muun muassa erilaiset liitteet, mikäli lomakkeessa ei ole tarvittavia kohtia erikoisehdoille. Liitteissä voidaan sopia muun muassa tarkemmin vuokralaisen ja vuokranantajan välisistä velvoitteista. On mahdollista myös kuvata karttapiirroksen tai pohjakuvan avulla vuokrasopimukseen kuuluvat alueet. (Hienonen ym. 2010, 19, 73; Vuokraturva, luku ”Yleistä”, kappale ”Lomakkeet”.)

Sopimusta tehdessä ja papereita allekirjoittaessa on tärkeää, että vuokranantajan ja vuokralaisen allekirjoitukset ovat vuokrasopimuksessa. Vuokralomakkeita tulee olla kaksi kappaletta ja kummatkin

kappaleet on allekirjoitettava erikseen. Vuokralaisen on hyvä varautua myös todistamaan henkilöllisyytensä vuokrasopimusta tehdessä. Allekirjoitusten ollessa valmis, sopimus on tehty ja kummallekin osapuolelle tulee oma kappale sopimuksesta. Tilanteessa, jossa vuokranantaja tai vuokralaisia on enemmän kuin yksi, kaikkien tulee allekirjoittaa sopimus. (Hienonen ym. 2010, 20; Vuokraturva, luku ”Osapuolet”, kappale ”Tunnistetiedot”).)

Vuokrasopimus voi sisältää myös kiellettyjä ehtoja, näitä kutsutaan mitättömiksi ehdoiksi. Kielletyt ehdot ovat vuokrasopimuksessa sellaisia, joilla rajoitetaan tai poistetaan vuokralaisen oikeuksia. Kyseisiä vuokralaisen oikeuksia rajoittavia ehtoja ovat muun muassa huoneiston hallintaan saaminen, käyttö, luovutus tai huoneiston osan luovuttamista toisen käytettäväksi. Lisäksi vuokranantaja ei voi muokata perusteita, joilla voidaan esimerkiksi purkaa vuokrasopimus, saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokranalennuksesta, sekä perusteista saada vahingonkorvausta. Vuokranantaja ei voi vedota kyseisiin mitättömiin ehtoihin ilman vuokralaisen tahtoa. (Kanerva ym. 2021, 178–179, 351; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 26, § 52, § 65, § 69, § 72; Vuorijoki 2002, 39.)

3.1 Toistaiseksi voimassa oleva sopimus

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus tarkoittaa vuokrasopimusta, joka on voimassa siihen asti, kunnes vuokranantaja tai vuokralainen sanoo sen irti. Laissa on säädetty irtisanomisaika, joka on vuokralaiselle kuukausi ja vuokranantajalle kolme kuukautta. Jos vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden, on vuokranantajan irtisanomisaika kuusi kuukautta. Kyseinen sopimusmuoto on mahdollista purkaa päättymään välittömästi, jos vuokrasopimuksen toinen osapuoli on rikkonut sopimusta olennaisesti. (Hienonen ym. 2010, 53, 76; Kanerva ym. 2021, 59, 62; Rikalainen 2009, 27, 142–143; Vuokraturva, luku ”Vuokra-aika”, kappale ”Toistaiseksi voimassa oleva sopimus”).)

Sopimukseen voidaan merkitä irtisanomisajankohta, joka tarkoittaa sitä, että sopimusta ei voida irtisanoa ennen sovittua ajankohtaa. Yleisessä käytännössä ensimmäinen mahdollinen irtisanomishetki soviin vuodelle vuokrasopimuksen alkamisesta. Vuokrasopimukseen on myös mahdollista sopia erilaisesta irtisanomisajasta osapuolten yhteisellä sopimuksella. Käytännössä tämä tarkoittaa, että vuokralaiselle voidaan sopia alle yhden kuukauden irtisanomisaika tai vuokranantajalle pidempi irtisanomisaika. Vuokralaisen irtisanomisaikaa ei kuitenkaan voi sopia yli kuukautta pidemmäksi, eikä vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhyemmäksi mitä laissa on säädetty. Irtisanomisajan alkamispäiväksi katsotaan lain mukaan kalenterikuukauden viimeinen päivä, jonka aikana irtisanominen on toimitettu.

(Hienonen ym. 2010, 53; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 52, 76; Rikalainen 2009, 27, 144; Vuokraturva, luku ”Vuokra-aika”, kappale ”Toistaiseksi voimassa oleva sopimus”; Vuokraturva, luku, ”Vuokrasopimuksen irtisanominen”.)

Kyseiseen vuokrasopimukseen tulee merkitä sopimuksen alkamispäivän lisäksi myös hallintaoikeuden siirtymispäivä. Siirtymispäivällä usein tarkoitetaan tilanteita, joissa vuokranantaja suorittaa edellisen vuokrasuhteen päättymisen jälkeiset remontit tai muut tarvittavat muutokset ja siivoukset asunnossa. Hallintaoikeuden siirtymispäivä voi mahdollisesti olla vuokrasopimuksen alkamispäivää myöhäisempi päivämäärä. (Vuokraturva, luku ”Vuokra-aika”, kappale ”Toistaiseksi voimassa oleva sopimus”.)

3.2 Määräaikainen sopimus

Määräaikainen vuokrasopimus tarkoittaa sopimusta, jonka kesto on ennalta sovittu. Vuokrasopimusta tehtäessä on sovittuna jo päivä, jolloin se päättyy. Vuokrasopimus alkaa sovittuna päivänä ja päättyy ilman erillisiä toimenpiteitä, kun sopimusta tehdessä sovittu aika on kulunut umpeen. Määräaikaisessa vuokrasopimuksessa ei ole ylärajaa, joten sopimus voi olla voimassa esimerkiksi kymmenen vuotta. Kyseistä sopimusmuotoa ei voida irtisanoa kesken sopimuskauden, ja sopimus sitoo molempia osapuo- lia koko määräajan. On kuitenkin olemassa erityistilanteita, joissa vuokralainen voi hakea tuomioistui- melta irtisanomisoikeutta. (Hienonen ym. 2010, 56–67, 75–76; Kanerva ym. 2021, 59–62; Rikalainen 2009, 27, 136–137; Vuokraturva, luku ”Vuokra-aika”, kappale ”Määräaikainen sopimus”.)

Käytännössä sopimus tarkoittaa sitä, ettei vuokranantaja voi ottaa huoneistoa hallintaansa ilman vuok- ralaisen tahtoa, vaikka vuokranantaja tarvitsisi asuinhuoneistoa omaan käyttöönsä. Sitovuus tarkoittaa käytännössä myös sitä, jos vuokralainen muuttaa pois ennen määräajan päättymistä, on hän vuokranan- tajalle velkaa aiheuttamansa vuokratappiot uuden vuokralaisen tuloon asti. Määräaikaisen vuokrasopi- muksen poismuuttopäivää ei voida siirtää, ellei sitä tee tuomioistuimen avulla. (Hienonen ym. 2010, 75–76; Kanerva ym. 2021, 361–362; Vuokraturva, luku ”Vuokra-aika”, kappale ”Määräaikainen sopi- mus”.)

Määräaikainen sopimus on mahdollista tehdä lyhyt- tai pitkäaikaisena. Sopimuksen kestolla ei siis ole enimmäis- tai vähimmäisaikaa. Sopimus on mahdollista solmia useita kertoja peräkkäin saman vuokra- laisen kanssa. Kuitenkin alle kolmen kuukauden vuokrasopimuksia ei saa saman vuokralaisen kanssa

tehdä kuin vain kaksi. Jos kuitenkin vuokranantaja ja vuokralainen näin tekevät, katsotaan vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevaksi. Kyseinen sopimustyyppi on yleinen silloin, kun vuokranantaja tietää etukäteen hänen tarvitsevan asunnon tietynlaiseen käyttöön. Määräaikainen sopimus on tehtävä aina kirjallisesti, jotta määräaikaa koskeva ehto on pätevä. Jos sopimus tehtäisiin suullisesti, katsottaisiin sen olevan toistaiseksi voimassa olevaksi. (Hienonen ym. 2010, 76; Kanerva ym. 2021, 60, 62; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 4; Rikalainen 2009, 22, 28–29; Vuokraturva, luku ”Vuokra-aika”, kappale ”Määräaikainen sopimus”.)

3.3 Vuokran maksaminen, viivästyskorko, ja vuokrankorotus

Vuokralaisen päävelvoitteisiin kuuluu vuokran maksaminen. Huoneiston asukas katsotaan velvolliseksi maksamaan vuokraa, kun hänelle on sopimuksen nojalla annettu hallintaoikeus huoneistoon. Vuokranmaksu tapahtuu viimeistään vuokranmaksukauden toisena päivänä, ellei toisin ole sovittu. Jos vuokranmaksukaudeksi on sovittuna kuukausi, maksetaan vuokra siis kuukauden toisena päivänä, ellei vuokrasopimuksessa ole toisin merkitty. Vuokranmaksun katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, kun rahat ovat lähteneet tililtä. Vuokran voi maksaa eräpäivän jälkeisenä arkipäivänä, ilman että siitä peritään viivästyskorkoa. Maksaminen on mahdollista tehdä rahana, pankki- tai postisiirtona tai -osoituksena. Jos vuokraa maksetaan käteisellä, on tapahtumasta tehtävä kuitti. Vuokranantaja ei voi kieltää vuokralaista maksamasta pankki tai postikeinoin. (Hienonen ym. 2010, 33–34; Kanerva ym. 2021, 48, 209–210, 217–218; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 34, §35; Rikalainen 2009, 38–40.)

Kuitenkin jos vuokraa ei makseta ajoissa, viivästyneestä vuokrasta voidaan periä viivästyskorko, korkolain mukaisesti. Viivästyskorko on mahdollista periä erääntyneelle ja maksamattomalle vuokralle eräpäivää seuraavasta päivästä asti päivään, jolloin vuokralainen maksaa vuokran. Korkopäiviä lasetaan kuukaudessa olevan 30 ja vuodessa 360. (Hienonen ym. 2010, 33–34; Korkolaki 20.8.1982/633, § 5; Rikalainen ym. 2009, 39.)

Jotta vuokranantaja voi mahdollisesti korottaa vuokran hintaa, täytyy lain mukaan sopimuksessa lukea vuokrankorotusehdoista, edellyttäen, että korottamisen peruste ja voimaantulopäivä ovat kirjattuna sopimukseen. Tällä varmistutaan siitä, että vuokra seuraa yleistä kustannustason kehittymistä. Kuitenkin jos vuokrasopimuksessa ei ole otettu vuokrankorotusehtoa esiin, ei vuokranantaja voi yksipuolisesti

korottaa vuokraa, vaan tällaisissa tapauksissa siitä tulee sopia erikseen. Jos vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse uudesta vuokrasta yhteisymmärrykseen, on vuokranantajalla oikeus viime kädessä sanoa sopimus irti. Tämä ei kuitenkaan koske määräaikaista sopimusta, vaan niissä vuokra voidaan tarkastaa vasta määräajan päättyessä. (Hienonen ym. 2010, 35; Kanerva ym. 2021, 184–185; Vuokraturva, luku ”Vuokrankorotus”).)

Vuokrankorotusehto on mahdollista ottaa käyttöön kaikkiin toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin. Nykyään jopa alle kolmen vuoden mittaisiin määräaikaisiin sopimuksiin voidaan ottaa mahdollinen vuokrankorotusehto käyttöön. On olemassa muutamia käytettävissä olevia vuokrankorotusehtoja. Vuokrankorotus on voitu sitoa muun muassa johonkin indeksiin, kuten kuluttajahintaindeksi, jolla kuvataan yleistä kustannustason kehittymistä ja jolla näin saadaan inflaatiosuojaa. (Kanerva ym. 2021, 189; Vuokraturva, luku ”Vuokrankorotus”, kappale ”Vuokrankorotusehto”).)

Sopimukseen on tärkeä kirjata vuokrankorotusten ajankohta, eli tarkastusajankohta. Vuokraa voidaan yleensä korottaa kerran vuodessa, mutta lyhyemmätkin ajanjaksot voi olla sovittavissa. Tarkistusindeksi on tarkastusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Vuokrankorotuksista on ilmoitettava kirjatulla kirjeellä hyvissä ajoin ennen korotuksen tulemistä voimaan. (Kanerva ym. 2021, 187–188; Vuokraturva, luku ”Vuokrankorotus”, kappale ”Vuokrankorotusehto”).)

Indeksiehtoa käytettäessä, on merkittävä sopimukseen mihin indeksiin vuokra sidotaan. Indeksien ja korotuksen on tarkoituksena kulkea käsi kädessä ja niiden merkitseminen tiettyyn indeksiin takaa sen. Indeksinä voi toimia kuluttajahintaindeksi, jota voi seurata Tilastokeskuksen sivuilta. Tilastokeskuksen verkkosivut julkaisevat kuluttajahintaindeksin pisteluvun kuukausittain. Se kuvastaa Suomen kotitalouksien ostamien tavaroiden ja palveluiden hintakehitystä, ja sitä käytetään yleisenä inflaation mittarina. (Kanerva ym. 2021, 189; Vuokraturva, luku ”Vuokrankorotus”, kappale ”Indeksiehto (indeksikorotus)”; Tilastokeskus, luku ”Kuluttajahintaindeksi”).)

On mahdollista, että vuokran tarkistusperusteeksi on valittu jokin muu kuin indeksi. Indeksien tilalla voi olla esimerkiksi taloyhtiön hoitovastike, johon vuokra on sidottuna. Kyseisessä tilanteessa vuokran korotus on mahdollista ilmoittaa välittömästi hoitovastikkeen korotuspäätöksen jälkeen. Nostettu vuokra tulee voimaan heti seuraavan kalenterikuukauden alkamisesta. Hoitovastikkeen ollessa sitova määrite vuokran korotukselle, jää usein korotukset tässä järjestelyssä normaalia inflaatiokorotusta matalammaksi. Korotus koskee silloin vain hoitovastiketta, ei rahoitusvastiketta. (Kanerva ym. 2021, 189; Vuokraturva, luku ”Vuokrankorotus”, kappale ”Vuokrankorotusehto”, kappale ”Hoitovastike”).)

3.4 Ennakkovuokra ja vuokravakuus

Vuokrasopimuksen alkuvaiheessa tehdään myös sopimus mahdollisesti ennakkovuokrasta. Useasti ennakkovuokra ja vuokravakuus saatetaan sekoittaa keskenään. Ennakkovuokralla tarkoitetaan vuokrasummaa, jota vastaan vuokralainen saa asumisaikaa. Vuokravakuutta vastaan ei ole mahdollisuutta saada asumisaikaa. Kuitenkin ennakkovuokra ja vuokravakuus toimivat vuokranantajan sekä vuokralaisen turvana. Yleensä ennakkovuokran saa hyväkseen vuokrasuhteen ensimmäisistä kuukausista, mutta ennakko voidaan hyvittää myös viimeisistä vuokrista. Vuokravakuuden ero ennakkovuokrasta on se, että se säilyy vuokranantajan hallinnassa koko vuokrasuhteen ajan. Vuokravakuudella ei saa vastaan asumisaikaa. (Kanerva ym. 2021, 86, 219–220; Rikalainen 2009, 45–46, 65; Vuokraturva, luku ”Vuokra”, kappale ”Ennakkovuokra”.)

Ennakkovuokra on mahdollista sopia maksettavaksi vain erityisistä syistä ja sitä voidaan maksaa enintään kolmelta kuukaudelta. Ennakkovuokraa ei voi vaatia ilman, että siitä on vuokrasopimuksessa sovittu. Sopimukseen on merkittynä ennakkovuokran määrä, maksupäivä ja ajankohta, jolloin ennakkovuokra hyvitetään. Jos vuokranmaksukaudeksi on sovittuna pidempi aika kuin tavallinen yksi kuukausi, voidaan ennakkovuokra sopia maksettavaksi korkeintaan vuokranmaksukuukaudelta. Varsinaisia ennakkovuokran syitä voivat olla muun muassa vuokranantajan tarve suorittaa asuinhuoneistossa remontti ennen uutta vuokralaista, jossa remontin rahoitus tapahtuu ennakkovuokralla. (Kanerva ym. 2021, 219–220; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 36; Rikalainen 2009, 45–47; Vuokraturva, luku ”Vuokra”, kappale ”Ennakkovuokra”.)

Nykyään lähes poikkeuksetta hyödynnetään vuokravakuutta. Vakuuden tarkoituksena on ennaltaehkäisy vuokrasuhteessa syntyviä häiriöitä kohtaan ja turvata vuokranantajan asemaa häiriöiden ilmetessä. Kannattaa sopia vuokravakuus sopimusvakuutena, jolloin vakuudesta voidaan kattaa mahdolliset rästivuokrat, kuin myös asuinhuoneistossa tapahtuneet mahdolliset vauriot. Vakuutta ei voi sopimuksen osapuoli vaatia ilman, että siitä on sovittu vuokrasopimuksessa (Hienonen ym. 2010, 84; Kanerva ym. 2021, 219–220; Rikalainen 2009, 65; Vuokraturva, luku ”Vuokra”, kappale ”Vuokravakuus”).

Vuokravakuus vaaditaan usein vuokranmaksun turvaamiseksi, sekä huoneiston sopimuksenmukaisen hoidon varmisteksi. Osapuolet voivat keskenään sopia vuokravakuuden määrästä, kuitenkin yleisim-

pänä käytäntönä toimii kuukauden vuokra. Vuokrasopimuksessa tulee lukea sovitusta vakuudesta kirjallisesti. Laissa vakuuden maksimaaliseksi määräksi on asetettu kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa, jota ei saa ylittää. (Hienonen ym. 2010, 84–85; Kanerva ym. 2021, 84–85, 88–89; Vuokraturva, luku ”Vuokra”, kappale ”Vuokravakuus”).)

Vakuus voi vuokrasuhteessa olla järjestetty usealla erilaisella tavalla. Se voi olla muun muassa rahausumma käteisenä, pankkitalletuksena, henkilötalletuksena tai irtaimistoon perustuvana vakuutena. Jos kyseessä on käteisvakuus, voidaan sen osalta erikseen sopia, maksetaanko talletetulle summalle korkoa. Takaus, jossa joko pankki tai yksityishenkilö toimii takaajana, vanhenee kolmen vuoden kuluessa, ja sen voimassaoloa tulee seurata esimerkiksi takaajan mahdollisen konkurssin varalta. Omavelkaisuudessa takauksessa takaaja vastaa vuokralaisen velvoitteista samalla tapaa kuin vuokralainen itse, eikä vuokranantajan tarvitse ensin periä saatavaa vuokraa vuokralaiselta. Kyseessä on siis henkilötakaus, jossa toinen henkilö huolehtii maksuista, mikäli vuokralainen itse ei niitä kykene täyttämään. Henkilötakauksesta on usein syytä kirjoittaa takaussitoumus sopimukseen erikseen erillisenä liitteenä. On myös mahdollista järjestää vakuus vuokravakuustilin kautta. Tässä vuokralainen avaa pankkitilin, tallettaa rahat tilille ja antaa tilistä vuokranantajalle panttaussitoumuksen. Jos vuokraa korotetaan vuokrasuhteen aikana, vakuutta ei voida automaattisesti korottaa, ellei vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti sovittu mahdollisuudesta tarkastaa vakuuden määrää (Hienonen ym. 2010, 87; Kanerva ym. 2021, 86–87; Rikalainen 2009, 70–72; Vuokraturva, luku ”Vuokra”, kappale, ”Pankkitakaus”, kappale ”Omavelkainen takaus”).)

On erityisen tärkeää kiinnittää huomiota vakuuden viimeisen toimituspäivän sopimiseen ja sen merkitsemiseen. Vakuus on kannattavaa sopia toimitettavaksi ennen avainten luovutusta, sillä voidaan varmistua maksun suorituksesta ja sopimuksen alkamisesta. Itse vakuuden maksamatta jättäminen ennen viimeistä toimituspäivää on vuokranantajalle mahdollinen peruste sopimuksen purkamiseen. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole enää kyseistä purkuoikeutta, jos vakuus on toimitettu ennen purkuilmoituksen saamista. (Kanerva ym. 2021, 88; Rikalainen 2009, 66–67, 77–78; Vuokraturva, luku ”Vuokra”, kappale ”Vakuuden toimittaminen”).)

Vakuus on vakuudenomistajan omaisuutta, joten vuokrasuhteen ajan vuokravakuus on säilytettävä siten, että se on eroteltavissa vakuuden saajan muusta omaisuudesta. Vuokrasuhteen loputtua vuokravakuus tulee palauttaa sen saajalle viivytyksittä ja täysimääräisenä, jos muita täyttämättömiä ongelmia ei ilmene. Vakuus on tarkoitettu korvaamaan mahdollisten rästien lisäksi vuokralaisen asuinhuoneistolle aiheuttamat vahingot. Jopa täysin häiriöttömässäkin vuokrasuhteessa huoneiston ongelmat tulevat ilmi

vasta, kun vuokralainen on muuttanut pois. Vakuuden käyttötarkoituksena ei ole viimeisten kuukausien vuokramaksu. (Hienonen ym. 2010, 65–66; Rikalainen 2009, 73–74; Vuokraturva, luku ”Vuokra”, kappale ”Vakuuden käyttäminen”.)

Lopputarkastusta tehtäessä, voidaan todeta asuinhuoneiston olevan moitteettomassa kunnossa. Vuokralainen ei ole kuitenkaan vastuussa pienehköistä naarmuista, pienistä kolhuista tai muusta tavanomaisesta kulumisesta. Tällöin vakuudelle ei ole käyttötarvetta ja vakuus on palautettava vuokralaiselle mahdollisimman pian, sillä vakuutta ei tule käyttää normaalista asumisesta ja kulumisesta johtuvien vikojen korjaamiseen, ellei asiasta ole erillisesti sovittu. Vuokranantajan tulee suorittaa tarkastus mahdollisimman nopeasti vuokrasuhteen päätyttyä. Jos vuokranantaja pitkittää vuokravakuuden palauttamista perusteettomasti, on vuokralaisella mahdollisuus panna vireille vakuuden palauttamiskanne käräjäoikeuteen ja vaatia vakuuden palauttamista viivästyskorokseen ja oikeudenkäyntikuluineen. Vaihtoehtoisesti tilanteessa voi hakea päätöstä kuluttajariitalautakunnasta. Kuitenkin sieltä saatu ratkaisu on pelkästään suositus, eikä siten täytäntöönpanokelpoinen (Hienonen ym. 2010, 66–67; Rikalainen 2009, 49–51, 74–75; Vuokraturva, luku ”Vuokra”, kappale ”Vakuuden palauttaminen”).

Kuitenkin, jos vuokralainen on aiheuttanut vahinkoa asuinhuoneistoon, jää vakuudesta tarvittava summa vuokranantajalle. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan huoneistossa tapahtuneet tahalliset tai huolimattomuudesta syntyneet vahingot. Vuokravakuuden tyypillisimpiin käyttötilanteisiin kuuluu maksamattomat vuokrat ja tilanteet, joissa asuinhuoneisto on vahingoittunut ja vaatii korjaustoimenpiteitä. Myös loppusiivouksen jättämättä tekeminen voi toimia syynä olla palauttamatta vuokravakuuden summaa kokonaisuena. Jos vuokranantajalla on vakuuden käytölle perusteet, tulee vuokranantajan ilmoittaa vuokralaiselle asiasta. Vuokranantaja pidättää ja ilmoittaa kirjallisesti tai sähköpostitse vain sellaiset kulut, jotka ovat aiheutuneet vuokralaisen laiminlyöntien takia. Vuokralaiselle lähetetään myös kirjallinen erittely laiminlyönneistä syntyneistä kustannuksista. (Hienonen ym. 2010, 66; Kärner ym. 2021, 85–86, 163; Rikalainen 2009, 49–51, 75–75; Vuokraturva, luku ”Vuokra”, kappale ”Vakuuden palauttaminen”.)

4 VUOKRASUHTEEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

Huoneiston pitää olla valmis ja vapaa, silloin kun vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa. Vuokrasopimuksessa on kirjoitettuna päivämäärä, jolloin hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle. Muuttaminen pois vuokrahuoneistosta on tapahduttava sopimuksen päättymispäivästä seuraavana arkipäivänä. Jos sopimuksessa loppumispäivämäärä on perjantai, on muutettava pois viimeistään maanantaina. Muutettaessa pois huoneiston tulee olla tyhjä ja asianmukaisesti siivottu. Vuokralainen on huoneiston hallinta-ajalta velvollinen maksamaan vuokraa ja huolehtimaan huoneiston kunnosta. Hallinta-aika tarkoittaa aikaa, jolloin vuokralainen käyttää huoneistoa asumiseen ja omien tavaroiden säilyttämiseen. (Hienonen ym. 2010, 62–63; Kanerva ym. 2021, 212–213; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 16, § 34; Rikalainen 2009, 79–80.)

Jos kuitenkin on syntynyt epäselvyyksiä vuokranmaksuvelvollisuudesta sekä hallintaoikeudesta vuokrasopimuksen päättyessä, vuokrasopimukseen on mahdollista sopia erillinen muuttopäivä. Muuttopäiväksi on sopimuksen mukaan voitu laittaa sopimuksen päättymispäivä. Tämä tarkoittaa sitä, että sovituna päättymispäivänä huoneisto tulee luovuttaa tyhjänä ja kokonaan siivottuna takaisin vuokranantajalle käytettäväksi. Vuokralainen voi vaatia muuttopäivän siirtämistä tuomioistuimen kautta. Siirtoa ei voi kuitenkaan vaatia, jos kyseessä on määräaikainen vuokrasopimus. (Hienonen ym. 2010, 63; Kanerva ym. 2021, 213–214, 361–362; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 68.)

Muutettaessa pois huoneistosta on tehtävä loppusiivous ja mahdollisesti myös tarkastus. Loppusiivous kuuluu vuokralaisen vastuisiin ja sen yhteydessä on poistettava huoneistosta vuokralaiselle kuuluva irtaimisto. Muuttoa tehdessä taloyhtiön roska-astioiden luo ei saa jättää ylimääräisiä huonekaluja tai urheiluvälineitä ja vuokralainen on itse vastuussa ylimääräisen irtaimiston viemisestä kierrätyspisteelle tai kaatopaikalle. Yleisesti huoneistoa siivotessa tulee noudattaa huolellisuutta. Loppusiivouksen aikana on hyvä pestä huoneistosta kaapit, lattiat ja pinnat. Ikkunoiden ja katon peseminen ei kuulu varsinaisesti loppusiivoukseen, joten siivouksen tasosta on hyvä sopia vuokranantajan kanssa, jotta asiaan löytyy yhteinen näkemys. Jos osapuolet eivät pääse sopimukseen siivouksen tasosta vakuutta palauttaessa, he voivat saattaa erimielisyytensä kuluttajariitalautakunnan tai jopa käräjäoikeuden ratkaistavaksi. (Hienonen ym. 2010, 64, 66.)

Vuokralaisella on mahdollisuus vaatia muuttopäivän siirtämistä tuomioistuimessa nostamalla kanteen. Kanne on pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään kuukausi ennen varsinaista muuttopäivää.

Tuomioistuimella on mahdollisuus siirtää muuttopäivää korkeintaan yhdellä vuodella. Kuitenkaan tuomioistuimella ei ole oikeutta siirtää muuttoa, jos siitä aiheutuu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai vahinkoa. Määräaikaisen sopimuksen yhteydessä muuttopäivää ei ole mahdollista siirtää. Varsinainen muuttopäivän siirtäminen vaatii vuokralaiselta raskaita syitä, joita voi olla muun muassa kohtuuttomat vaikeudet lasten koulunkäynnille kesken lukukauden tai lapsiperheen vaikeus saada uusi asunto. Tuomioistuin ei kuitenkaan helpolla siirrä muuttopäivä, sillä irtisanomisajassa esimerkiksi kuusi kuukautta katsotaan olevan tarpeeksi pitkä aika uuden asunnon löytämiselle. (Hienonen ym. 2010, 63.)

Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeutensa toiselle henkilölle korkeintaan kahdeksi vuodeksi. Vuokraoikeuden siirrolla tarkoitetaan tilannetta, jossa vuokralainen siirtää vuokrasopimukseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet esimerkiksi vuokrahuoneistossa asuvalle perheenjäsenelle. Kyseiselle siirrolle täytyy olla syy, kuten työt tai opinnot, jonka vuoksi vuokralainen joutuu siirtymään toiselle paikkakunnalle. Vuokranantajalle on tärkeää ilmoittaa vuokraoikeuden siirron syy. Ilman perusteltua syytä, vuokranantaja voi vastustaa käräjäoikeudessa vuokraoikeuden siirtoa. Vuokranantajan tulee nostaa kanteen käräjäoikeuteen kuukauden sisällä siitä, kun tieto vuokrasuhteen siirrosta on tullut. Vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin oikeudenkäynnin aikana. Jos tuomioistuin hyväksyy kanteen siirron vastustamisesta, se kieltää vuokraoikeuden siirtämisen. (Hienonen ym. 2010, 30–31; Kanerva ym. 2021, 116, 118; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 18; Rikalainen 2009, 95.)

4.1 Vuokralaisen velvollisuudet ja oikeudet

Huoneenvuokralaki määrittelee huoneiston kuntoa koskevista perussäännöksistä, joissa käsitellään asuinhuoneiston kunnossapitoa sekä vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksia tehdä muutostöitä. Vuokralaisen velvollisuutena on pitää asunto kunnossa vuokrasuhteen aikana. Vuokrasopimuksen osapuolilla on kuitenkin mahdollisuus poiketa lain säännöksistä kirjallisella sopimuksella, jolloin sopimusehtoja muokataan vastaamaan molempien osapuolten tarpeita. On esimerkiksi mahdollista sopia, että vuokralainen huolehtii käytössään olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta, tai joistakin kiinteistölle kuuluvista velvoitteista. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 20; Suomen Vuokranantajat 2015, 4; Vuokratuura, luku ”Huoneiston kunto”).

Vuokrasuhteen aikana vuokralaiselle on annettu haltuun huoneistoon kuuluvat avaimet. Vuokrasuhteen päättyessä, mikäli avaimia puuttuu, on vuokralaisen vastuulla kertoa puuttuvista avaimista vuokranan-

tajalle. Kadonneet avaimet korvaa usein vuokralainen, sillä kadonneet tavarat aiheuttavat turvallisuus-riskin, jos avaimia on eksynyt ulkopuolisille henkilöille. Luvattomasta asuntoon sopivasta avaimesta ei jää murtojälkiä, joka estää korvauksien saamisen vakuutusyhtiöiltä. Jos vuokralainen on asennuttanut huoneistoon turvalukon, tulee vuokrasuhteen päättyessä antaa kyseisen lukon kaikki avaimet vuokran-antajalle. (Hienonen ym. 2010, 65.)

Tilanteessa, jossa vuokranantaja kieltäytyy velvoitteestaan korjata puutteellisuudet, vuokralaisella on oikeus valita, haluaako hyödyntää vuokrasopimuksen purkioikeuden vai vaatiiko korjauksen ja puut-teellisuuden ajalta vuokran alennusta. Sisäilmaongelmat ja kosteusvauriot ovat yksi peruste vuokraso-pimuksen purkamiseen tai vuokranalennusoikeuteen. Osapuolilla on mahdollisuus sopia keskenään, toteutetaanko vuokranalennus palautuksena jo maksetusta vuokrasta vai vähennyksenä seuraavista vuokrasta, jolloin alennus voidaan jaksottaa useammalle kuukaudelle. Vuokranalennusoikeus lähtee voimaan siitä, kun vuokranantajalle on tehty ilmoitus huoneistossa olevasta puutteellisesta kunnosta. Toisenlaisessa tilanteessa katsotaan puutteellisen kunnan tulleen vuokranantajan tietoon, kun taloyhtiö on tehnyt kyseistä kuntoa koskevan ilmoituksen vuokranantajana toimivalle osakkaalle. (Hienonen ym. 2010, 44–45; Kanerva ym. 2021, 50, 130–131, 144, 150; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 20; Rikalainen 2009, 116.)

Vuokranalennukseen ei ole oikeutta, jos puutteellisuus johtuu vuokralaisesta itsestä tai jos kunnossapi-tovastuu on vuokrasopimuksessa siirretty vuokralaiselle itselle. Kuitenkin tilanteissa, jossa vuokran-alennus on oikeutettu, on siitä sovittava erikseen vuokranantajan kanssa. Vuokralaisella ei ole oikeutta jättää maksamatta esimerkiksi vuokrasta tiettyä summaa, vaikka kyseessä olisi vuokralaisen mielestä oikeutettu vuokranalennus. Annettavan alennuksen määrästä täytyy keskustella kummankin osapuolen kesken, huomioiden puutteellisuuden keston ja sen merkityksen huoneiston käytössä. Sopiessa vuok-ranalennuksesta, on hyvä huomioida tilan käyttötarkoitus. Keittiössä ja kylpyhuoneessa olevat puut-teellisuudet ovat merkittävämpiä kuin vaate- tai makuuhuoneen. (Hienonen ym. 2010, 45; Kanerva ym. 2021, 144; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 57; Rikalainen 2009, 117.)

Vapautus vuokranmaksuvelvollisuudesta tapahtuu tilanteissa, jossa vuokrattua huoneistoa ei voida re-montin aikana käyttää ollenkaan. Kyseisessä tapauksessa vuokralainen saa vapautuksen vuokranmak-suvelvollisuudesta remonttipäivien ajaksi. Vuokrahuoneen arvioitu käytettävyyys selviää seuraavilla seikoilla. Onko huoneisto määrätty viranomaisten päätöksillä käyttökieltoon remontin ajaksi? Jos huo-neistossa joudutaan kuivaamaan seiniä ja lattioita, onko vuokralaisella mahdollisuus hyödyntää taloyh-tiön pesu- tai WC-tiloja? Myös tilanne, jossa remontin aikana huoneistossa ei ole saatavilla juoksevaa

vettä, on ratkaiseva tekijä huoneiston käyttökiellolle. (Hienonen ym. 2010, 45; Kanerva ym. 2021, 144; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 23; Rikalainen 2009, 214–217.)

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta jättää vuokraa maksamatta. Vaikka vuokralainen pitäisi huoneistoa tyhjiään, ei vuokranmaksuvelvollisuus poistu, ellei toisin ole sovittu. Edes tilanteessa, jossa vuokralainen muuttaisi pois asunnosta ennen hallintaoikeuden päättymistä, ei vuokranmaksuvelvollisuus poistu. Jotta velvollisuus poistuisi, on siitä täytynyt sopia ennen vuokrasopimussuhteen päättymistä. (Kanerva ym. 2021, 212; Rikalainen 2009, 40–41, 84.)

4.2 Vuokranantajan vastuut ja kunnossapitovelvollisuus

Vuokranantajan velvollisuutena on luovuttaa huoneisto vuokralaisen käyttöön sovittuna ajankohtana. Vastuisiin kuuluu myös vuokrahuoneiston turvallisuus, koskien avaimia ja lukitusta. Vuokranantaja on vastuussa siitä, että huoneisto päätyy vuokralaisen hallintaan ja vuokralainen pääsee muuttamaan sovittuna päivänä. Jos huoneiston luovutus viivästyy, vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokranantajalle vuokraa viivästyspäivältä. Vuokranantaja voi joutua korvaamaan viivästyksestä aiheutuneet vahingot, kuten sijaismajoituksen. Korvausvelvollisuutta ei ole, jos vuokranantaja todistaa viivästyksen johtuneen jostain muusta syystä kuin hänestä itsestään. (Hienonen ym. 2010, 24–26; Kanerva ym. 2021, 107, 153.)

Vuokranantajan saadessa korjauskehotuksen, kuuluu hänen vastuulleen ruveta toteuttamaan korjauksia viipymättä, tai sovituksessa ajassa vian ilmettyä. Korjaus- ja muutostöistä on tehtävät kirjallinen tai suullinen ilmoitus vuokralaiselle. Jos kuitenkin vuokranantaja kieltäytyy vastuustansa, on vuokralaisella oikeus korjata mahdollinen puutteellisuus vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen täytyy kuitenkin pystyä todistamaan, että vuokranantajaa on ensin pyydetty täyttämään vastuunsa ja asia on hoidettu, tai vuokranantajan kieltäytymisen jälkeen vuokralainen on itse korjauttanut puutteet. Esimerkiksi kirjallinen vaatimus puutteiden korjauksesta auttaa vuokralaista todistamaan vaatineensa vuokranantajaa täyttämään velvollisuutensa sekä osoittamaan, kuinka puutteen korjaus oli tarpeellinen. Vuokralaisen tulee korjauksia tehdessä huolehtia, että kustannukset jäävät kohtuullisiksi. Jos puutteellisuudet ovat mittavat ja niillä on vaikutus olennaiseen elämiseen, voi vuokralainen purkaa sopimuksensa. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, luku 4, § 6; Hienonen ym. 2010, 43; Kanerva ym. 2021, 129–130; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 20; Rikalainen 2009, 108; Vuokratuura, luku ”Huoneiston kunto”, kappale ”Korjausvelvollisuus”.)

Vuokranantajalla on lain mukaan oikeus päästä huoneistoon. Kuitenkin oikeus pätee siten, että vuokralainen saa käyttää huoneistoa ilman häirintää. Huoneistoon ei ole pääsyä milloin tahansa, vaan siitä täytyy ilmoittaa ensin vuokralaiselle vähintään muutama päivä etukäteen. Pääsy huoneistoon riippuu siitä, onko kyseessä tarpeellinen tilan kunnan tai hoidon valvominen vai jokin muu syy. Tilan kunto ja valvonta ovat vuokranantajalle syitä päästä huoneistoon, tai jos huoneisto on vapautumassa uudelleenvuokrattavaksi tai sitä halutaan esitellä ostajaehdokkaalle. Näissä kyseisissä tilanteissa huoneistoon meneminen on sovittava vuokralaisen kanssa. Sopimusesityksenä voidaan pitää esimerkiksi käynti-ilmoitusta, jossa pyydetään vastausta vuokranantajan esittämään kellonaikaan. Jos vuokralainen ei vastaa vuokranantajan neuvotteluihin, on vuokranantajalla oikeus turvautua poliisin apuun tai vuokranantaja voi ilmoittaa tulewansa asuntoon tiettyä ajankohtana. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, luku 8, § 1; Hienonen ym. 2010, 25; Kanerva ym. 2021, 104, 141; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 22; Rikalainen 2009, 110–114.)

4.3 Asunnon kunto, korjausvastuu ja asumishaitta

Ennen vuokrasuhteen alkamista on tärkeä toteuttaa asunnossa alkukatselmus, eli sisäänmuuttotarkastus. Alkukatselmuksessa tarkistetaan asunnon ja kodinkoneiden kunto, sekä mahdolliset viat ja puutteet kirjataan ylös. Alkukatselmuksen aikana voidaan myös sopia tarvittavista korjauksista, joiden tekijä ja valmistuminen kirjataan ylös. Vuokrasopimus voi sisältää ehdon, jonka mukaan huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimushetkellä. Tällöin vuokralainen ei voi vedota virheisiin, joista hänelle on kerrottu tai jotka hänen olisi pitänyt havaita. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vedota sopimushetken jälkeen ilmenneisiin piileviin virheisiin. Mikäli asuinhuoneiston luovutus viivästyy vuokranantajan toimesta, vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa viivästyspäivältä. (Hienonen ym. 2010, 23; Kanerva ym. 2021, 109, 121; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 20; Rikalainen 2009, 97–99; Suomen Vuokranantajat 2015, 4; Vuokraturva, luku ”Huoneiston kunto”, kappale ”Kuntotarkastukset”.)

Sekä vuokralaisen että vuokranantajan on tärkeää dokumentoida huoneiston kuntoa huolellisesti. Dokumentoinnin ansiosta vuokralainen voi varmistua siitä, ettei joudu vastuuseen virheistä tai puutteista, joita ei ole itse aiheuttanut. Dokumentointi voi olla videoita tai valokuvia. Vuokranantaja voi doku-

mentoinnin ansiosta osoittaa, jos jokin huoneiston puutteellisuus on taas syntynyt kyseisen vuokrasuhteen aikana. (Hienonen ym. 2010, 24; Kanerva ym. 2021, 166–167; Vuokraturva, luku ”Huoneiston kunto”, kappale ”Kuntotarkastukset”.)

Huoneistoon voidaan tehdä poismuuttotarkastus eli loppukatselmus vuokrasopimuksen päättyessä. Tarkastus suoritetaan ennen vuokravakuuden palauttamista ja vuokrasuhteen molempien osapuolten on suositeltavaa olla läsnä tarkastuksen aikana. Loppukatselmuksen tarkoituksena on varmistaa vuokra-asunnon olevan asianmukaisessa kunnossa. Dokumentoidut havainnot voidaan tarvittaessa todentaa esimerkiksi alkukatselmuksessa otettujen valokuvien avulla. Vuokrasopimuksen liitteenä voi toimia kuntotarkastuslomake tai -pöytäkirja, johon voidaan liittää valokuvat ja muut dokumentaatiot. (Hienonen ym. 2010, 24, 64, 87; Kanerva ym. 2021, 166–167; Vuokraturva, luku ”Huoneiston kunto”, kappale ”Kuntotarkastukset”.)

Vuokrasuhteen päättyessä osapuolet ovat voineet sopia huoneiston loppukunnosta. Jos huoneisto on ollut esimerkiksi erityisen hyväkuntoinen, on sopimuksessa voitu ilmoittaa, että huoneiston palautus tapahtuu samassa kunnossa. Vuokralainen voi siten olla velvollinen kustantamaan tai suorittamaan itse huoneistossa tarvittavat kunnostustyöt vuokrasuhteen päättyessä. Sopimuksessa on/ovat osapuolet voineet myös sopia tarvittavasta loppusiivouksesta sekä sen tasosta. (Hienonen ym. 2010, 87; Kanerva ym. 2021, 122; Vuokraturva luku, ”Huoneiston kunto”, kappale ”Loppukunto”.)

Merkittäviä siivoustoimenpiteitä ei tarvitse vuokrasuhteen päättyessä tehdä, jos asunnon säännöllisestä perussiivouksesta on huolehdittu vuokrasuhteen aikana. Esimerkiksi jos ikkunanpesusta on huolehdittu vuokrasuhteen aikana, ei muuttaessa pois niitä tarvitse pestä. Sama koskee myös jääkaappia, liettä ja pakastinta. Kuitenkin vuokrasuhteen päättyessä tulee pyyhkiä asunnon pinnat ja kaapit. Kaappien sisäiset hyllyt ja laatikostot tulee pestä, sekä asunnosta tulee poistaa ylimääräiset roskat. Kylpyhuoneesta pesualtaat ja WC-istuin tulee puhdistaa, samoin saunan lauteet, jos asunnossa sellainen on. Asunto tulee luovuttaa puhtaana ja tyhjänä. (Suomen Vuokranantajat 2015, 41.)

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alussa vastaa vaadittua tai sovittua kuntoa ja alkukatselmusta ei ole tehty, voi vuokralainen luoda vika- ja puuteluettelon. Luettelo toimii todisteena huoneiston kunnosta vuokrauskautella. Mikäli vuokrasuhteen aikana muusta kuin itse vuokralaisen laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta tulee esiin puutteelliseen kuntoon viittaavia tekijöitä, on vuokranantaja vastuussa niistä. Vuokranantaja on vastuussa asuinhuoneiston kunnosta ja vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys elämiseen, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan

ala viivytyksettä tai sovitussa ajassa korjaamaan mainittuja puutteellisuuksia. (Hienonen ym. 2010, 24; Kanerva ym. 2021, 121–122, 126–127, 150; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 20; Rikalainen 2009, 98–100.)

Vuokralaisella on oikeus, vuokranantajan laiminlyödessä velvollisuuttaan, olla purkamatta vuokrasopimusta ja itse ottaa asiaksi puutteellisuuksien korjaamisen vuokranantajan kustannuksella. Kyseisessä tilanteessa vuokralaisen täytyy kyetä näyttämään, että vuokranantajaa on vaadittu korjaamaan puutteellisuudet ja että vuokralainen on korjannut ne, tai korjauttanut itse vuokranantajan kieltäytyessä. Esimerkiksi kirjallinen vaatimus puutteiden korjauksesta auttavat vuokralaista todistamaan vaatineensa vuokranantajaa täyttämään velvollisuutensa ja osoittamaan, kuinka puutteen korjaus oli tarpeellinen. Jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen, on vuokralaisella tällöin edessä pakollinen lähtö huoneistosta. Vuokralaisen on itse huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisena. (Hienonen ym. 2010, 24, 43; Kanerva ym. 2021, 121–122, 126; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 20; Rikalainen 2009, 100–101, 103, 216–217.)

Huoneiston kunnossapitovastuu kuuluu vuokranantajalle, mutta ilmoitusvelvollisuus vahingoista kuuluu vuokralaisen vastuuseen. Vuokralaisen tulee ilmoittaa asuinhuoneistossa tapahtuneista vahingoista tai puutteista. Itse ilmoittaminen tulee tehdä mahdollisimman nopeasti, sillä korjaustyö vahinkojen suurenemisen estämiseksi on suoritettava viipymättä. Vuokranantajan tehtäviin kuuluu ilmoittaminen mahdollisista asunto-osakeyhtiössä tapahtuvista remonteista ennen asunnon vuokraamista ja myös ilmoitettava tulevista tapahtumista vuokralaisille. (Kanerva ym. 2021, 159–160; Rikalainen, 2009, 100–101; Vuokraturva, luku ”Huoneiston kunto”, kappale ”Ilmoitusvelvollisuus”).

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia huoneistossa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet. Vuokralaisella itsellä ei ole oikeutta suorittaa huoneistossa muita korjaus- tai muutostöitä ilman vuokranantajan lupaa, ellei vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu. Mikäli korjaus- tai muutostöistä aiheutuu vuokralaiselle asumishaittaa, voivat osapuolet sopia vuokranalennuksen toteuttamisesta joko palautuksena jo maksetusta vuokrasta tai vähennyksenä seuraavista vuokrista, jolloin alennus voidaan jaksottaa useammalle kuukaudelle. Kuitenkin vuokralaisella on aina oikeus alkaa toimenpiteisiin huoneistossa välittömien vahinkojen estämiseksi tai rajoittamiseksi. (Kanerva ym. 2021, 124–125, 132–134; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 21; Rikalainen 2009, 102–103.)

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömät hoitotoimenpiteet tai korjaus- ja muutostyöt heti. Välittömällä tarkoitetaan toimenpiteitä, joita ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää ajallisesti eteenpäin. Myös toimenpiteet ja työt, jotka eivät aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, voidaan suorittaa siten, että vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle tapahtumista muutoksista vähintään 14 päivää ennen työn alkamista. (Kanerva ym. 2021, 132; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 21; Rikalainen 2009, 105, 109.)

Jos vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistossa muita kuin aikaisemmin mainittuja korjaus- ja muutostöitä, on vuokranantajan ilmoitettava niistä vuokralaiselle vähintään kuusi kuukautta ennen työn alkua. Tilanteessa, jossa vuokralainen vaihtuu ennen työn alkamista, myös uudelle vuokralaiselle on ilmoitettava tästä. Kyseisessä tilanteessa ilmoittamisen osalta ei silloin ole laskettua määräaika. Vuokralaisella on oikeus 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus. Sopimuksen voi purkaa päättymään silloin, kun korjaus- tai muutostyöhön aikaisintaan saadaan ryhtyä. Työtä ei saa suorittaa irtisanomisen jälkeen ilman vuokralaisen suostumusta. (Kanerva ym. 2021, 132; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 21; Rikalainen 2009, 106–107.)

4.4 Vakuutukset ja vahingonkorvausvastuu vuokrasuhteessa

Kotivakuutus, joka sisältää oikeusturvan ja vastuuvakuutuksen, toimii turvana vuokralaisen asumisturvallisuuteen. Vuokralaisen on kannattavaa aina ottaa kotivakuutus, johon sisältyy myös vastuuvakuutus. Kotivakuutuksen tarkoituksena on korvata äkilliset ja ennalta arvaamattomat vahingot, joita ovat esimerkiksi murto- ja vesivahingot. Vaikka kotivakuutus ei kata kaikkea mahdollista eikä tahallisesti aiheutettuja vahinkoja, kannattaa ehdottomasti ottaa vakuutus ja pitää se voimassa. Vakuutus korvaa muun muassa irtaimistolle aiheutuneita vahinkoja, sekä vahinkokorjauksiin kuuluvia kuluja. Esimerkiksi laaja vakuutus korvaa vuokralaisen irtaimistovahingot, kuin myös mahdolliset sijaisasunnon kustannukset. (Hienonen ym. 2010, 86; Suomen Vuokranantajat 2015, 44.)

Vuokralainen on korvausvastuussa vahingoista, jotka johtuvat hänen laiminlyönneistään tai jotka hän on huolimattomuudellaan aiheuttanut. Tilanne on tällöin riippumaton siitä, onko vuokralaisella kotivakuutusta vai ei. Jos vakuutus ei korvaa mahdollisia korjauskuluja, joutuu vuokralainen itse maksamaan kulut. Jos tilanteessa vuokralaisella ei ole voimassa olevaa kotivakuutusta, voi huolimattomuudella aiheutetusta vesivahingosta koitua vuokralaiselle pahimmillaan useamman kymmenen tuhannen euron lasku. (Hienonen ym. 2010, 87; Kanerva ym. 2021, 172; Suomen Vuokranantajat 2015, 44.)

Vahingonkorvaus vuokralaiselle tarkoittaa toimenpiteen tai laiminlyönnin korvausta. Vuokralaisen käyttämässä huoneistossa on voinut esimerkiksi näytön, muutostyön tai hoidon valvonnan aikana sattuua vuokralaisen irtaimistolle vahinkoa tai huoneiston käyttöön saaminen viivästyä. Tilanteet, joissa huoneistossa on todettu kosteusvaurio, toimii myös yhtenä syynä vahingonkorvausvaatimukselle. Kuitenkaan vuokranantaja ei ole vahingonkorvausvelvollinen, jos pystyy todistamaan, että huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai irtaimistolle tapahtunut vahinko ei ole aiheutunut vuokranantajan toimesta. Vuokranantaja ei ole vahingonkorvausvelvollinen myös sellaisessa tilanteessa, kun vahinko tai viivästys johtuu taloyhtiön suorittamista toimenpiteistä tai tilanteesta, jossa korjaus- tai muutostyöt joudutaan tekemään vuokralaisen aiheuttaman vahingon vuoksi. Vuokralaisen korvausvelvollisuudessa vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingot, jotka ovat tapahtuneet huoneistolle joko tahallisesti tai tahattomasti. Vahingonkorvausvastuu perustuu tällöin joko tahalliseen tai tahattomaan tuottamukseen. (Kanerva ym. 2021, 153, 166; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 23; Vahingonkorvauslaki 1.8.1974/412, 2 luku, § 1.)

5 ERITYISTILANTEET JA VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättymisen voi tapahtua ennalta tarkoitetulla tavalla tai esimerkiksi sopimussuhteessa tapahtuvan poikkeuksellisen häiriötilanteen takia. Ennalta tarkoitetulla päättymisellä tarkoitetaan säännönmukaista päättymistä, jossa määräaikaisen sopimuksen voimassaoloaika päättyy tai toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa vuokralainen irtisanoo itsensä. On olemassa poikkeuksellisia tapahtumia, joiden takia sopimus voi päättyä, kuten se että vuokrasuhde joudutaan purkamaan sopimusrikkomuksen vuoksi. Vuokrasuhde voidaan päättää milloin tahansa, jos vuokranantaja ja vuokralainen sopivat siitä yhteisymmärryksessä. Kyseessä ei ole tällöin irtisanominen tai sopimusrikkomuksesta johtuva purkaminen, vaan osapuolten välinen sopimus vuokrasuhteen päättämisestä. Kyseinen tilanne on mahdollinen määräaikaisissa kuin myös toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasuhteissa. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 4; Rikalainen 2009, 135.)

5.1 Alivuokraus, avio- sekä avoparit ja usean henkilön vuokrasuhteet

Alivuokraus tarkoittaa alivuokrasuhdetta, joka syntyy silloin, kun vuokralainen luovuttaa osan vuokraamastansa huoneistosta jonkun toisen käyttöön vastiketta vastaan. Alivuokraus voi kohdistua esimerkiksi yhteen huoneeseen tai osaan huoneistosta, mutta vuokralainen säilyy edelleen päävuokralaisena ja vastaa huoneistosta vuokranantajalle. Alivuokrasuhteessa on kaksi osapuolta, jotka ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen. (Hienonen ym. 2010, 29–30; Kanerva ym. 2021, 114, 391–392; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 80; Rikalainen 2009, 93–95.)

Vuokralainen saa ottaa vuokrattuun huoneistoonsa alivuokralaisen ilman vuokranantajan lupaa, jos alivuokrauksesta ei aiheudu ylimääräistä ja huomattavaa haittaa vuokranantajalle. Vuokralainen voi luovuttaa alivuokralaiselle enintään puolet huoneistosta käyttöön. Alivuokrauksessa päävuokralainen toimii vuokranantajan roolissa. Päävuokralaisella pysyy vastuu huoneistossa tapahtuvista mahdollisista vahingoista, joten hän voi pyytää alivuokralaiselta vuokranantajan roolissa vakuuden. (Hienonen ym. 2010, 29–30; Kanerva ym. 2021, 114–115, 392; Rikalainen 2009, 92–93.)

Alivuokrasuhteita voi olla kahdenlaisia, joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa on tärkeää muistaa irtisanomisaika. Vuokranantajalla irtisanomisaika on yksi kuukausi, kun taas vuokralaisella 14 päivää, jos vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden. Pidempään kestäneessä vuokrasuhteessa vuokranantajan irtisanomisaika onkin kolme kuukautta. Alivuokrasuhteessa molempien osapuolten tulee tehdä irtisanomisilmoitus kirjallisesti ja alivuokralaisen vuokrasopimus sekä oikeus käyttää huoneistoa päättyy samaan aikaan kuin päävuokralaisen. (Hienonen ym. 2010, 30; Kanerva ym. 2021, 398–399.)

Kun vuokralle saapuu avio- tai avopuolisot, ovat kummatkin huoneistossa asuvat osapuolet yhteisvastuussa vuokrasopimuksesta ja sen velvoitteista. Tämä koskee tilanteita, joissa henkilöt asuvat joko yhdessä vuokratun tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa. Käytännössä yhteisvastuu tarkoittaa sitä, että vuokranantaja voi periä koko vuokran kummalta tahansa huoneistossa asuvalta henkilöltä. (Hienonen ym. 2010, 35; Kanerva ym. 2021, 93–94; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 11; Rikalainen 2009, 129–130.)

Jos toinen puolisoista muuttaa pois, vastaa huoneistoa käyttävä henkilö vuokrasopimuksen velvoitteista. Esimerkiksi puoliso, joka ei ole huoneistoa vuokrannut, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta pois edelleen vuokrasopimuksesta ja sen velvoitteiden täyttämisestä. Tilanteessa, jossa puoliso, joka ei ole vuokrasuhteen osapuolena ja virallinen muuttoilmoitus on tehty, vapautuu vastuusta maksaa vuokra, kun hän muuttaa pois. Jos vuokrasopimus on tehty molempien nimiin, vastuu vuokrasuhteesta päättyy silloin, kun vuokrasopimus on irtisanottu kirjallisesti ja irtisanomisaika on kulunut umpeen. (Hienonen ym. 2010, 35; Kanerva ym. 2021, 93–96; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 11; Rikalainen 2009, 129–130.)

Jos vuokralle on tulossa useampi vuokralainen, voidaan vuokralaiseksi merkitä vain yksi tulevista asukkaista. Merkitty asukas voi ottaa itsellensä alivuokralaisia tai muutoin käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona muiden kanssa. Kyseisessä tilanteessa vuokran maksusta ja muista velvoitteista on vastuussa vuokralaiseksi merkitty asukas. Toisena vaihtoehtona toimii merkitä jokainen asukas vuokralaiseksi, jolloin he ovat yhdessä vastuussa koko vuokran maksusta, kunnes sopimus jonkun asukkaan kohdalta irtisanotaan. (Rikalainen 2009, 130; Vuokraturlu, luku ”Osapuolet”, kappale ”Useita vuokralaisia”.)

5.2 Tilapäinen luovutus, poissaolot ja vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokralainen saa korkeintaan kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi. Luovuttamiselle täytyy olla perusteltu syy vuokranantajalle, joita voivat olla muun muassa työt, opinnot, sairaudet tai muut syyt, jonka takia henkilön täytyy siirtyä toiselle paikkakunnalle. Syy on tärkeää perustella vuokranantajalle, sillä ilman syytä luovutusta voidaan vastustaa. (Hienonen ym. 2010, 30. Kanerva ym. 2021, 116, 118; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 18; Rikalainen 2009, 95.)

Ennen väliaikaista luovutusta on vuokranantajalle ilmoitettava kirjallisesti asiasta viimeistään kuu-kautta ennen. Vuokranantajalla ei ole oikeutta kieltäytyä väliaikaisesta luovutuksesta ilman perusteltua syytä. Jos vuokranantaja ei hyväksy luovutusta, on 14 päivän aikana ilmoituksesta hänen annettava peruste vastustamisesta tuomioistuimelle tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen, silloin luovutusta toisen käyttöön ei tapahdu. Tilanteessa, jossa tuomioistuin hylkää vastustamisen, ei vuokranantajan muutoksenhakemus estä huoneiston väliaikaista luovutusta toisen käyttöön. (Hienonen ym. 2010, 30–31; Kanerva ym. 2021, 116, 118–119; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 18; Rikalainen 2009, 96–97.)

Huoneiston luovuttava vuokralainen toimii vuokranantajan roolissa alivuokralaiselle. Kun vuokralainen on luovuttanut asuinhuoneiston osittain tai kokonaan toisen käyttöön, vuokralainen on yhä vastuussa vuokrasopimukseen kuuluvista velvollisuuksista ja vahingoista, ellei vuokranantajan kanssa ole toisin sovittu. Huoneiston käyttöön saanut kolmas henkilö on vastuussa vuokranantajalle sellaisista vahingoista, jotka hän on velvollinen korvaamaan, jos hän olisi itse vuokrannut huoneiston. (Hienonen ym. 2010, 30; Kanerva ym. 2021, 118; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 19; Rikalainen 2009, 90–91.)

Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolalle, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jommankumman puolison vanhemmille. Kyseinen siirto ei vaadi vuokranantajan lupaa, mutta vuokralaisen on ilmoitettava siirrosta vuokranantajalle kirjallisesti ja välittömästi siirron tapahtuessa. Vuokralainen tällöin vapautuu velvollisuudestaan vuokralaisena vasta, kun hän on ilmoittanut siirrosta vuokranantajalle. Tilapäisen vuokraoikeuden siirron lisäksi on mahdollista siirtää käyttöoikeus kokonaan perheenjäsenelle. Kyseessä täytyy kuitenkin olla perheenjäsen, joka asuu kyseisessä huoneistossa. Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa käyttöoikeutta omille taikka puolison lähisukulaisille, siten etteivät kyseiset henkilöt itse asu huoneistossa. (Hienonen ym. 2010, 31; Kanerva ym. 2021, 94,

113, 248–250; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 45; Rikalainen 2009, 90–92, 128.)

5.3 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy usein sovittuna määräaikana, kuitenkin se voidaan irtisanoa poikkeustilanteissa. Esimerkkinä poikkeustilanteesta toimii se, kun vuokrasopimuksen voimassa pitäminen on ennalta-arvaamattomien olosuhteiden muuttumisen vuoksi jommankumman osapuolen kohdalta kohtuutonta, eikä kohtuuttomuutta voida poistaa muuttamalla esimerkiksi vuokrasopimuksen ehtoja. Syy voi olla muun muassa vuokran korottaminen kohtuuttomalle tasolle. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ei pääty ennen kuin toinen osapuolista irtisanoo sen kirjallisesti. Kun vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden. Tilanteessa, jossa vuokrasuhde on kestänyt jo yli vuoden, on vuokranantajan irtisanomisaika kuusi kuukautta. Irtisanomisaika alkaa vasta kuukauden viimeisenä päivänä, jolloin kirjallinen irtisanomisilmoitus on vastaanotettu. Irtisanomisajan laskeamisesta on voitu vuokrasopimuksessa sopia toisin, kuitenkin se ei saa toimia vuokralaisen asemaa heikentävästi. (Hienonen ym. 2010, 53–54; Kanerva ym. 2021, 63, 70, 184–185; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 51, § 52; Rikalainen 2009, 135–136, 142–143.)

Vuokralaisella on oikeus pyytää tuomioistuinta oikeuttamaan määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisen tietyin perustein. Irtisanomisperusteena on esimerkiksi se, että sopimuksen voimassapitäminen olisi vuokralaisen kannalta kohtuutonta. Kyseisiä tilanteita ovat esimerkiksi vuokralaisen sairastuminen siten, että hän joutuu sairaalahoitoon pysyvästi. Syyksi käy myös pysyvä vamma, jossa pyörätuolin käyttö nykyisessä huoneistossa on mahdotonta. Oikeuden irtisanomiselle voi saada myös tilanteessa, jossa vuokralainen joutuu muuttamaan toiselle paikkakunnalle opintojen, työn tai puolison takia. Syyksi ei kuitenkaan kelpaa se, jos puoliso opiskelee toisella paikkakunnalla. Muuttaminen toiselle paikkakunnalle katsotaan päteväksi syyksi irtisanomiselle silloin, kun töissä käyminen tai opiskelu vuokratusta asunnosta käsin ei ole välimatkan tai liikenneyhteyksien vuoksi toteutettavissa. (Kanerva ym. 2021, 270–271; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 55; Rikalainen 2009, 168–169.)

Kuten vuokralaisella, on myös vuokranantajalla erityisiä perusteita vuokrasopimuksen irtisanomiseen. Tuomioistuin voi antaa vuokranantajalle oikeuden irtisanoa vuokrasopimus, jos sopimuksen pitäminen

voimassa on vuokranantajalle kohtuutonta. Kuitenkaan syyksi ei pelkästään riitä vuokranantajan kohdalta kohtuuttomuus, vaan hänen täytyy nostaa ensin kanne tuomioistuimeen saadakseen oikeuden sopimuksen irtisanomiseen. Kohtuuttomuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Vuokranantajan syy irtisanomiselle on esimerkiksi tilanne, jossa hän tarvitsee asunnon omaan käyttöönsä. Omalla käytöllä tarkoitetaan sitä, jos vuokranantaja itse muuttaa asuntoon muuttuneista syistä, joita ei ole ennen vuokrasopimusta voitu tietää, tai vuokralaisen perheenjäsen on muuttamassa asuntoon. Syyksi käy myös vuokranantajan aikomus myydä asunto tai se, että vuokralainen ei suostu vuokrankorotukseen, joka ei ole kohtuuton. (Hienonen ym. 2010, 54–55; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 55, § 56; Rikalainen 2009, 170–171.)

Kun irtisanomisen tekee vuokranantaja tai vuokralainen, on irtisanominen tehtävä aina kirjallisesti. Kyseisessä irtisanomisilmoituksessa on luettava vuokrasuhteen päättymisajankohta ja perusteet irtisanomiselle. Irtisanomista ei voi toteuttaa tekstiviestillä tai sähköpostilla, sillä asuinhuoneiston vuokraamisesta säädetyn lain perusteella vain kirjallinen irtisanomisilmoitus täyttää vaatimuksen. Annetussa irtisanomisilmoituksessa tulee ilmoittaa selkeästi peruste irtisanomiselle. Syynä voi olla esimerkiksi vuokranantajan tarve muuttaa kyseiseen asuntoon avioeron takia. Syy täytyy olla sellainen, jota ei vuokrasopimusta sopiessa voinut ennalta arvata tai henkilöstä itsestä riippumattomista syistä. (Hienonen ym. 2010, 54–55, Kanerva ym. 2021, 283–284; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 54; Rikalainen 2009, 170–171.)

Vuokralainen voi riitauttaa irtisanomisen ja vaatia sen julistamista tehottomaksi käräjäoikeudessa, joka tarkoittaa irtisanomisen mitätöintiä. Käräjäoikeuden hyväksyessä tehottomaksi julistamisen, jatkuu vuokrasuhde entisin ehdoin. Irtisanomisen tehottomaksi julistaminen voidaan tehdä tapauksissa, joissa esimerkiksi vuokra on nousemassa irtisanomisen jälkeen kohtuuttomalle tasolle, irtisanomiselle ei ole hyväksyttäviä syitä tai se on vuokralaisen olosuhteiden kannalta kohtuuton. Vaatimus on laitettava viireille vuokrasuhteen aikana, viimeistään kolme kuukautta irtisanomisen tiedoksisaamisen jälkeen. Itse oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu tavalliseen tapaan. Jos vuokrasuhteen irtisanominen julistetaan tehottomaksi, voi vuokralainen vaatia korvausta irtisanomisesta. Kyseinen toimenpide edellyttää sen, että irtisanomisen perustetta ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena. Vahingonkorvausta on mahdollista vaatia kolmen vuoden sisällä vuokrasuhteen päättymisestä. (Hienonen ym. 2010, 55–56; Kilpailu- ja kuluttajavirasto, luku ”Vuokrasopimuksen irtisanominen”, kappale ”Välitön irtisanomissuoja”; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 56, § 57.)

5.4 Vuokrasopimuksen purkaminen ja sopimusrikkomukset

Vuokrasopimuksen purkuperusteet ovat lueteltuna asuinhuoneiston vuokraamista säätelevässä laissa. Tämä tarkoittaa sitä, etteivät vuokralainen ja vuokranantaja voi lisätä vuokranantajan purkuperusteita edes yhteisellä sopimuksella. Purkuperusteisiin kuuluvat ne syyt mitä asuinhuoneiston vuokrauksessa koskevassa laissa on sanottu. Vuokrasopimuksessa voidaan kuitenkin sopia purkuoikeuden olemassaolosta ja purkamisen edellyttämistä menettelyistä. Kyseisessä tilanteessa siis vuokralaisen oikeutta purkaa sopimus voidaan laajentaa siitä, mitä laissa on säädetty. Vuokranantajan kohdalla oikeuksia ei voida laajentaa, vain rajoittaa. Sekä määräaikainen että toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan purkaa ja purkuperusteet ovat yleensä toisen sopijakumppanin sopimusrikkomukset. Jos kuitenkin osapuolet pääsevät yhteisymmärrykseen sopimuksen purkamisesta, voidaan se purkaa välittömästi. Tyypilliset purkuperusteet ovat erilaiset vuokralaisella sekä vuokranantajalla. (Hienonen ym. 2010, 59; Kanerva ym. 2021, 353; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 65; Rikalainen 2009, 173–174.)

Kun vuokrasuhde halutaan purkaa joko vuokranantajan tai vuokralaisen tahdosta, kuuluu vastapuolelle antaa purkamisilmoitus ja kyseinen ilmoitus on aina tehtävä kirjallisesti. Purkamisilmoituksessa kuuluu ilmoittaa purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta. Vuokrasuhde katsotaan päättyvän välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannon jälkeen ja kun toinen osapuoli on kuitannut ilmoituksen vastaanotetuksi. Tämä tarkoittaa, että purkaminen tulee voimaan heti, kun ilmoitus on toimitettu ja vastaanotettu, ellei toisin ole erikseen sovittu. On mahdollista sopia lisääaikaa, jotta sopimus päättyy myöhempänä ajankohtana, kyseisessä tilanteessa toivottu muutettava ajankohta on ilmoitettava purkamisilmoituksessa. (Kanerva ym. 2021, 354–355; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 66.)

5.4.1 Vuokralaisen purkuperusteet

Vuokrasopimuksessa ei voida vähentää vuokralaisen käytettävissä olevia purkuperusteita, taikka tiukentaa laissa määriteltyjä purkuperusteiden soveltumisedellytyksiä. Sopimusta tehtäessä on voitu merkitä vuokralaisen oikeudesta purkaa sopimus muullakin kuin lainmukaisella perusteella tai voitu lieventää laissa asetettuja edellytyksiä liittyen vuokrasopimuksen purkamiseen. Vuokralaisen tyypillisiin purkuperusteisiin kuuluu kuitenkin useanlaiset eri tilanteet. (Hienonen ym. 2010, 61; Kanerva ym. 2021, 343; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 65; Rikalainen 2009, 175.)

Huoneiston puutteellinen kunto on vuokralaiselle tietyissä tilanteissa oikeutettu syy purkaa vuokrasopimus. Sopimuksen purkaminen edellyttää, että huoneiston puutteen korjaus on vuokranantajan vastuun alla ja että se ei ole vuokralaisen itsensä aiheuttama. Tässä tilanteessa vuokralainen on kehottanut vuokranantajaa korjaamaan vaadittavat puutteet, mutta vuokranantaja ei ole sovitussa ajassa tai viivytyksettä toteuttanut korjaustöitä ja puutteellisuudet ovat vuokralaiselle olennaisesti merkittäviä. (Kanerva ym. 2021, 347; Rikalainen 2009, 177.)

Vuokralaisen purkuperusteisiin kuuluu esimerkiksi tilanne, jossa huoneistossa asumisesta aiheutuu terveydellistä vaaraa. Tarpeen mukaan vuokralaisen on pystyttävä todistamaan huoneiston olevan vaarallinen tämän terveydelle. Todisteeksi kelpaa muun muassa terveysviranomaisen päätös, jossa huoneisto on katsottu asuinkelvottomaksi. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta on säännöstellyt purkuoikeuden siten, ettei kenenkään tarvitse olla sidottu vasten tahtoaan sopimukseen ja huoneistoon, jossa vaarantuu henkilökohtainen tai perheenjäsenen terveys. (Hienonen ym. 2010, 61; Kanerva ym. 2021, 343–345; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 63; Rikalainen 2009, 175, 177.)

Perusteena purkamiselle voi toimia myös tilanne, jossa vuokralainen menettää huoneiston hallinnan kokonaan tai osittain. Kyseisiä tilanteita voi syntyä esimerkiksi silloin, kun asunto-osakeyhtiö ottaa huoneiston hallintaansa eikä vuokralaisella ole oikeutta käyttää asuntoa hallintoaikana. Myös tilanteet, joissa vuokraehtoja muutetaan hallinnanottoaikana vuokralaiselle epäedullisemmiksi, eli vuokralaisen asemaa heikentäväksi, voivat johtaa vuokralaisen oikeuteen purkaa vuokrasopimus. Jos vuokralainen menettää vain osan huoneistosta, edellyttää vuokrasopimuksen purkaminen sitä, että menetys on vuokralaisen kannalta olennainen ja vaikuttaa merkittävästi asumiseen tai huoneiston käyttämiseen. (Hienonen ym. 2010, 61; Kanerva ym. 2021, 341–342; Rikalainen 2009, 177.)

Vuokralaisella on oikeus vaatia vuokranantajalta korvausta vahingosta, joka on aiheutunut tälle vuokrasopimuksen purkamisesta edellä mainituilla perusteilla. Vuokranantaja voidaan tuomita korvaamaan vuokralaiselle vuokrahuoneiston hankinnasta aiheutuneet kustannukset sekä muuttokulut. Jotta vuokranantaja tuomitaan korvaamaan, edellyttää se purkuperusteen aiheutuneen vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. (Hienonen ym. 2010, 61–62; Kanerva ym. 2021, 347, 350; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 23, §64.)

5.4.2 Vuokranantajan purkuperusteet

Vuokranantajalla on useampi purkuperuste kuin vuokralaisella. Vakuuden maksamatta jättäminen toimii myös vuokranantajan osalta sopimuksen purkuperusteena. Vuokravakuus on asetettu vuokranantajan hyväksi, joten yleensä vain tämä toinen osapuoli vetoaa kyseiseen purkuperusteeseen. Kuitenkaan oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole, jos vakuus asetetaan ennen kuin purkamisilmoitus on ennätetty jakaa henkilölle, jonka velvollisuutena on vakuuden maksaminen. Toinen tilanne maksamatta jättämisestä on vuokran maksamattomuus. Vuokrasopimusta ei voi oikeuskäytännön mukaan heti purkaa, vaan vuokran täytyy olla maksamatta kahdelta tai kolmelta kuukaudelta. Vasta kahden kuukauden maksamattomuuden jälkeen voidaan nähdä vuokranmaksun laiminlyönti purkuperusteena. (Hienonen ym. 2010, 60, 62; Kanerva ym. 2021, 305–308, 338; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 61, § 62.)

Esimerkkeihin kuuluu myös asunnon vuokraoikeuden siirto, huoneisto tai jokin sen osa luovutetaan toisen käyttöön vastoin asuinhuoneiston vuokrausta koskevaa lainsäädäntöä. Jos vuokranantaja päättää purkaa vuokrasopimuksen kyseisen tilanteen tapahduttua, ei vuokranantajalla ole tarvetta varoittaa vuokrasopimuksen purkamisesta etukäteen. Myös tilanteet, joissa vuokrahuoneistoa käytetään johonkin muuhun tarkoitukseen tai jollain muulla tavalla, kuin vuokrasopimusta tehtäessä on sovittu. Esimerkiksi jos asunnoksi vuokrattu huoneisto toimii liiketilana, on ennen vuokrasopimuksen purkamista annettava vuokralaiselle varoitus. (Hienonen ym. 2010, 60; Kanerva ym. 2021, 318–321, 338; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 61, § 62; Rikalainen 2009, 84–85, 87.)

Häiriköivä elämäntyyli huoneistossa tarkoittaa tilanteita, jossa huoneistosta kuuluu, säännöllistä ja toistuvaa asumista häiritsevää ääntä. On olemassa tilanteita, joissa hyväksyttävä toiminta aiheuttaa naapureille kohtuutonta häiriötä, mutta vuokrasopimuksen purkamiseen häiriön täytyy olla toistuvaa ja mahdollisesti jopa useita tunteja kestävää häiriköintiä. Esimerkiksi koirien jatkuva haukkuminen tai musiikin soittaminen aiheuttaa havaittavaa haittaa, kun se tapahtuu epätavalliseen aikaan. Ennen vuokrasopimuksen purkamista on vuokralaiselle annettava metelistä varoitus. (Hienonen ym. 2010, 60; Kanerva ym. 2021, 322–324, 338; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, §61, §62.)

Huoneiston huono hoitaminen, joka johtaa terveyttä vaarantaviin tilanteisiin, toimii purkuperusteena. Kuitenkin ennen purkamista vuokralaiselle annetaan asianmukaisesti varoitus asiasta. Samalla tavalla toimii tilanne, jossa vuokralainen rikkoo huoneistossa terveyst- ja järjestysmääräyksiä. Esimerkiksi tilanne, jossa vuokralainen aiheuttaa asunnossa paloturvallisuusriskin, on hyvä peruste saada varoitus

ennen vuokrasopimuksen purkamista. (Hienonen ym. 2010, 60–61; Kanerva ym. 2021, 327–328; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 61, § 62; Rikalainen 2009, 87–88.)

Myös vuokranantajalla on oikeus saada korvauksia vuokralaiselta vahingosta, joka on tullut vuokrasopimuksen purkamisesta sen vuoksi, kun vuokralainen ei ole maksanut vuokraansa. Jopa vuokralainen voidaan tuomita korvaamaan vuokranantajalle esimerkiksi huoneiston tyhjillä oloajalta vuokra, uudelleenvuokrauksen kustannukset tai mahdollisesti huoneistossa tarvittavien korjaustarpeiden kustannus. (Hienonen ym. 2010, 61; Rikalainen ym. 2009, 87.)

5.5 Häätömenettely

Jos vuokralainen ei muuta vuokrahuoneistosta pois sopimuksen määräajan täytyttyä, irtisanomisajan tai vuokrasopimuksen purkamisen jälkeen, vuokranantaja hakee vuokralaiselle hädän. Vuokralaisen häätöön vuokranantaja tarvitsee tuomioistuimelta häätötuomion. Ensin vuokranantaja nostaa kanteen, jossa hän vaatii vuokralaiselle hätöä vuokrahuoneistosta. Vuokranantaja saa tuomioistuimesta täytäntöönpanokelpoisen tuomion, joka velvoittaa vuokralaisen muuttamaan huoneistosta heti pois hädän uhalla. Tilanteen jälkeen vuokranantajan täytyy toimittaa tuomio ja ulosottohakemus ulosottoviranomaisille hädän täytäntöönpanoa varten. Hädän panee varsinaisesti täytäntöön avustava ulosottomies. Kyseinen henkilö toimittaa vuokralaiselle muuttokehotuksen. Jos vuokralainen ei noudata annettua muuttokehotusta, vuokralaisen tavarat ja itse vuokralainen poistetaan huoneistosta. Usein hädän yhteydessä vuokrahuoneiston lukot sarjoitetaan uudelleen, jotta vältetään häädetyn henkilön takaisinpaluulta ja luvattomilta kuluilta. (Hienonen ym. 2010, 67; Kanerva ym. 2021, 441–442; Ulosottolaitos, luku ”Häätö”.)

5.6 Omistajan vaihtuminen, sopimusmuutokset ja sitovuus

Vuokranantajan vaihtuminen kaupan tai muun vapaaehtoisen saannon, perinnön, avioeron tai yhteisomistussuhteen purkamisen takia, vuokrasopimus sitoo myös uutta omistajaa. Vuokrasopimuksen ehdot eivät kuitenkaan muutu, edellytyksenä se, että vuokralainen on ottanut huoneiston käyttöön jo ennen vuokranantajan vaihtumista. Toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa voidaan mahdollisesti irtisanoa vuokralainen, noudattaen normaalia irtisanomisaikaa ja hyväksyttäviä perusteita noudattaen.

Vuokranantaja on aina velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle, jos vuokranantajan hallintaoikeus siirtyy toiselle. Jos vuokralaiselle ei asiasta ilmoiteta, voi vuokralainen saada korvausta muuttokustannuksista ja laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta. (Hienonen ym. 2010, 51; Kanerva ym. 2021, 223, 227–228; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 38; Rikalainen 2009, 119.)

Jos kiinteistö pakkohuutokaupataan ja omistus siirtyy uudelle omistajalle sen takia, pätee vuokrasopimus uutta omistajaa, jos vuokrasopimuksen pysyminen on ollut ehtona pakkohuutokaupassa. Pakkohuutokauppa voi johtua esimerkiksi huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ulosmittauksesta. Kuitenkin, jos vuokrasopimuksen pysyvyys ei ole ollut pakkohuutokaupassa ehtona, on uudella omistajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus katsomatta sen kestoa tai sopimusta irtisanomisesta. Jos ostaja ei tarvitse kuitenkaan huoneistoa omaan käyttöönsä, ei irtisanomiselle ole oikeutta. Ilman sopimuksen irtisanomista vuokrasuhde jatkuu uuden omistajan ja vuokralaisen välillä tavallisesti. Tilanne, jossa kyseessä on omistusoikeuden siirtyminen uudelle omistajalle vapaaehtoisen panttihuutokaupan avulla, koskee vuokrasopimuksen jatkumista samat säännöt kuin omistusoikeuden luovutuksessa. (Kanerva ym. 2021, 227–228, 230; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 39; Rikalainen 2009, 120–121.)

Huoneiston siirtyessä uuden omistuksen alle, lähtökohtaisesti uusi vuokranantaja noudattaa samoja vuokraehtoja kuin alkuperäinen vuokranantaja. Mikäli vuokrasuhteen ehtoja on myöhemmin muutettu, uusi vuokranantaja ei ole niistä välttämättä tietoinen, jos uudet ehdot eivät ole merkittynä vuokranantajan sopimuskappaleeseen. Tällöin uusi vuokranantaja ei ole sidottu noudattamaan muutettuja ehtoja. Vuokralainen voi mahdollisesti vedota muutokseen, jos pystytään osoittamaan muulla luotettavalla tavalla muutoksen sopiminen alkuperäisen sopijapuolten välillä. Jos uusi vuokranantaja ei hyväksy vuokrasopimukseen tehtyjä muutoksia tai lisäyksiä, hänen tulee ilmoittaa asiasta vuokralaiselle kuukauden sisällä saadessaan tietää mahdolliset lisäykset ja muutokset. Uuden vuokranantajan kiistäminen voi toimia vuokralaiselle syynä purkaa vuokrasopimus. (Kanerva ym. 2021, 227–229; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 38; Rikalainen 2009, 122–123.)

6 RIITOJEN RATKAISU

Huoneenvuokrasuhteissa tapahtuvat riidat käsitellään käräjäoikeudessa. Käräjäoikeuden tehtävänä on ratkaista erimielisyydet esimerkiksi vahingonkorvauksesta tai huoneiston vuokrasta puolueettomasti. Riita-asia lähetetään käräjäoikeuteen haastehakemuksena, jossa haasteen esittäjä kertoo mitä vaatii vastaajalta ja millä perusteella. Haastehakemuksessa tulee olla tuomioistuimen nimi, asianosaiset eli kantaja ja vastaaja, asianosaisten asiamiehet sekä todistajat ja heidän yhteystietonsa. Hakemukseen on liitettävä myös sopimus tai muu asiakirja, johon vaatimus perustuu. Jos hakemus koskee maksuvelvollisuutta, on se toimitettava hallinto-oikeudelle viiden vuoden kuluessa siitä, kun asia on tullut riitaiseksi. (Kanerva ym. 2021, 447; Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 5.7.2019/808, § 21; Tuomioistuinlaitos, luku ”Riita-asian käsittelyn vaiheet”.)

Riita-asian käsittely alkaa käräjäoikeudessa valmisteluvaiheella. Tuomioistuin tutkii haastehakemuksen ja pyytää tarvittaessa lisäselvityksiä. Haasteen antamisen jälkeen vastaajaa pyydetään vastaamaan kirjallisesti vaatimuksiin annetussa määräajassa. Mikäli vastaaja ei toimita pyydettyä vastausta, asia voidaan ratkaista valmistelua jatkamatta yksipuolisella tuomiolla. Yksipuolinen tuomio voidaan antaa ilman istuntoa ja tuomio on heti täytäntöönpantavissa. Mikäli vastaaja kiistää annetut vaatimukset, asia etenee jatkovalmisteluun. Jatkovalmistelu voi olla kirjallinen tai suullinen. Valmistelussa selvitetään osapuolten vaatimukset, perusteet ja riidan kohdat, sekä esitettävät todisteet. Tuomioistuin arvioi tietojen perusteella mahdollisuudet sovinnolliseen ratkaisuun. Tilanteessa, jossa sovintoa ei saavuteta, siirtyy asia pääkäsittelyyn. Pääkäsittelyn jälkeen tuomioistuin antaa ratkaisun, joka on joko tuomio tai päätös. Ratkaisu tulee lainvoimaiseksi, jos siihen ei haeta muutosta määräajassa. (Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 5.7.2019/808, § 36; Tuomioistuinlaitos, luku ”Riita-asian käsittelyn vaiheet”.)

Vastaajalla on oikeus hakea ratkaisuun muutosta takaisinsaantimenettelyllä 30 päivän kuluessa tiedoksiannosta. Valitus tulee toimittaa valitusajassa toimivaltaiselle hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi, perustelut vaatimuksille ja mihin valitusoikeus perustuu. Liitteitä, joita valituksessa täytyy olla, ovat kohteena oleva päätös ja valitusosoitukset, selvitys milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi ja asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tukena. (Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 5.7.2019/808, § 13, § 15; Tuomioistuinlaitos, luku ”Riita-asian käsittelyn vaiheet”.)

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Oikeudellinen perusta vuokrasuhteessa muodostuu laeista, joilla pyritään säätelemään vuokrasuhteen kesto, osapuolten velvollisuuksia ja oikeuksia. Keskeisin säätelevä laki vuokrasuhteessa on laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, jossa sovelletaan tilanteita, missä huoneisto vuokrataan henkilölle asu-
miskäyttöön. Kyseisen lainsäädännön tarkoituksena on turvata vuokranantajan ja vuokralaisen välistä oikeussuhdetta ja selkeyttää vuokrasuhteeseen kuuluvia käytäntöjä.

Vuokralaiselle kuuluu oikeus käyttää asuntoa asumiseen ja hyödyntää talon yhteisiä tiloja. Samalla vuokralaiselle muodostuu velvollisuuksia, joita ovat vuokran maksaminen ajallaan, asunnosta huolehtiminen ja järjestyssääntöjen noudattaminen. Asunnossa piilevät viat ja puutteet tulee vuokralaisen ilmoittaa vuokranantajalle, eikä itse toteuttaa asunnossa muutoksia tai remontteja ilman lupaa. Jos asunto ei vasta asumiskelpoisuuden vaatimuksia, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus tai saada korvausta aiheutuneesta haitasta. Lainsäädäntö mahdollistaa kyseisten osapuolten välisen sopimusvapauden useassa asiassa, mutta pakottavat säännökset ovat turvaamassa erityisesti vuokralaisen asemaa vuokrasuhteessa.

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia vuokrasuhteen kestosta vapaasti, mikä tarkoittaa että, vuokrasopimus voi olla joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Määräaikainen sopimus päättyy automaattisesti ennalta sovitun ajan kuluttua, eikä sitä voi irtisanoa kesken sopimuskauden ilman perusteita. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus jatkuu siihen asti, kunnes sopimuksen irtisanoo toinen osapuoli, noudattaen irtisanomisaikaa.

Vuokrasopimus on hyvä tehdä aina kirjallisesti ja sen tulee sisältää selkeästi osapuolten tiedot, vuokrasuhteen ehdot, sopimuksen alkamisaika ja mahdolliset erityisehdot. Selkeän vuokrasopimuksen avulla voidaan tulevaisuudessa välttyä erimielisyyksiltä. Sopimuksesta tulee allekirjoittaa kaksi kappaletta, joista vuokrasuhteen sopijapuolet saavat kummatkin omat sopimuskappalet. Vuokrasopimus ei saa sisältää lain vastaisia mitättömiä ehtoja, jotka rajoittavat vuokralaisen oikeuksia kohtuuttomasti. Vuokranantaja ei voi sopimuksessa poistaa vuokralaisen oikeutta vuokranalennukseen, vahingonkorvaukseen tai vuokrasopimuksen purkamiseen ilman, että se olisi lain vastaista. Laissa asetetut pakottavat säännökset ovat turvaamassa vuokralaisen asemaa sekä varmistamaan vuokrasuhteen oikeudenmukaisuutta ja tasapuolisuutta.

Vuokralaisen keskeisimpiä velvollisuuksia on vuokran maksaminen sovittuna ajankohtana. Vuokra kuuluu maksaa kuukausittain viimeistään vuokranmaksukauden toisena päivänä, ellei toisin ole sovittu. Jos vuokraa ei makseta ajallaan, on vuokranantajalla oikeus periä viivästyskorkoa korkolain mukaisesti. Vuokran korottaminen on vuokrasuhteessa mahdollista vain silloin, kun siitä on alun perin kirjattu sopimukseen. Sopimuksessa tulee tällöin lukea vuokrankorotusehdota ja sen perusteista. Korotus on mahdollista sitoa esimerkiksi kuluttajahintaindeksiin tai taloyhtiössä olevaan hoitovastikkeeseen.

Ennakkovuokrasta ja vuokravakuudesta on mahdollista sopia vuokrasuhteen alussa. Kyseiset asiat toimivat turvana. Ennakkovuokra tarkoittaa etukäteen maksettavaa vuokraa, jota vastaan vuokralainen saa asumisaikaa. Vuokravakuus on tarkoitettu säilytettäväksi vuokranantajalla koko vuokrasuhteen ajan, jos vuokrasuhteen aikana tapahtuu mahdollisia vahinkoja tai vuokralainen ei maksa vuokraansa. Vuokravakuuden määrä saa olla korkeintaan kolmen kuukauden vuokra ja sen tulee olla merkittynä vuokrasopimuksessa.

Vuokravakuus on mahdollista toteuttaa usealla eri tavalla, kuten rahatalletuksena, pankkitakauksena tai henkilötakauksena. Vakuuden tulee olla toimitettuna vuokranantajalle määräaikaan mennessä. Vakuuden maksamatta jättäminen voi antaa vuokranantajalle oikeuden purkaa vuokrasopimus. Vuokrasopimuksen päättyessä vakuus tulee palauttaa viivytyksettä, jos vuokralainen on hoitanut asunnossa velvollisuutensa, eikä tavanomaista kulumista suurempaa vahinkoa ilmene. Vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuutta vahinkojen ja maksamattomien vuokrien kattamiseen. Kuitenkaan vakuutta ei saa hyödyntää normaalista asumisesta aiheutuneeseen kulumiseen. Jos vuokravakuuden palauttamisesta syntyy erimielisyyksiä, voidaan asia ratkoa kuluttajariitalautakunnassa tai käräjäoikeudessa.

Oikeudet ja velvollisuudet vuokrasuhteessa koskevat erityisesti huoneiston hallintaa, kuntoa ja vuokranmaksua. Vuokranantajan tulee luovuttaa huoneisto vuokralaiselle sovittuna ajankohtana ja huoneiston tulee olla sovitussa kunnossa. Vuokralainen hallinta-aikanaan on velvollinen vuokran maksamisesta, asunnon kunnosta ja palauttamaan vuokrasuhteen päättyessä huoneiston asianmukaisessa kunnossa. Vuokrasopimuksessa voidaan sopia erikseen muuttopäivästä ja tietyissä tilanteissa vuokralainen voi hakea muuttopäivän siirtämistä tuomioistuimelta.

Vuokrasuhteen aikana vuokralaisella on oikeus käyttää asuntoa asumiseen. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa ilmenevistä ongelmista, puutteista ja vahingoista. Vuokralaisella ei ole oikeutta toteuttaa korjaus- tai muutostöitä ilman vuokranantajan lupaa, ellei toisin ole

sovittu. Vuokranantajalla on velvollisuus pitää asunto asumiseen soveltuvassa kunnossa. Jos vuokranantaja laiminlyö korjausvelvollisuutta, voi vuokralainen hakea oikeutta vuokranalennukseen, korjauksen teettämiseen vuokranantajan kustannuksella tai vakavimmassa tapauksessa purkaa vuokrasopimuksen.

Asunnon kunnan dokumentointi vuokrasuhteen alussa on tärkeää, kuin myös vuokrasuhteen loppuessa. Alkukatselmuksessa asunnon dokumentointi valokuvilla ja kuntotarkastuslomakkeilla, auttavat ennaltaehkäisemään erimielisyyksiä loppukatselmuksen aikana. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, mutta huolimattomuudella ja laiminlyönneillä aiheutetut vahingot ovat vuokralaisen vastuulla.

Vuokranantaja voi tehdä vuokrasuhteen aikana asuntoon korjaus- ja muutostöitä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle etukäteen tulevista muutoksista, ellei kyseessä ole kiireellisen vahingon estäminen. Korjaukset voivat joskus aiheuttaa asumishaittaa ja tällöin osapuolet voivat sopia esimerkiksi vuokranalennuksesta. Jos korjaus- ja muutostöiden aikana asuntoa ei voida käyttää, on vuokralaisella oikeus vapautukseen vuokranmaksusta kyseiseltä ajalta.

Vahingonkorvausvastuu ja vakuutukset ovat tärkeä osa vuokrasuhteen vastuista. Vuokralaisen on kannattavaa ottaa kotivakuutus, sillä vuokralainen voi joutua korvaamaan itse aiheuttamansa vahingot jopa silloin, kun vakuutusta ei ole. Vuokranantaja voi puolestaan olla korvausvastuussa, jos huoneiston luovuttaminen vuokralaiselle viivästyy tai vuokralaisen irtaimistolle tapahtuu vahinkoa vuokranantajan vastuulla olleen korjaus- tai muutostyön vuoksi. Korvausvastuu edellyttää sitä, että vahinko on tapahtunut laiminlyönnistä, huolimattomuudesta tai muusta vastuuperusteesta.

Vuokrasuhde voi päättyä tavallisesti määräajan päättyessä tai toistaiseksi voimassa oleva sopimus irtisanotaan. Sopimus on mahdollista päättää myös osapuolten yhteisestä sopimuksesta, jolloin kyse ei ole irtisanomisesta tai vuokrasopimuksen purkamisesta. Poikkeuksellisissa tilanteissa on mahdollista, että vuokrasuhde päättyy sopimusrikkomuksen takia purkamalla. Purkaminen eroaa irtisanomisesta siten, että purkaminen voi päättää sopimuksen välittömästi. Vuokrasopimuksen purkaminen edellyttää aina laissa säädettyjä perusteita ja kirjallista purkamisilmoitusta.

Alivuokrauksessa vuokralainen luovuttaa osan huoneistosta toisen henkilön käyttöön vastiketta vastaan. Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen. Alivuokranantaja on vuokrasuhteessa päävuokralainen, joka on kokonaisvastuussa asunnosta alkuperäiselle vuokranantajalle ja

vuokrasuhde on mahdollista tehdä joko määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Alivuokrasuhde on mahdollista, jos siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa vuokranantajalle.

Avio- ja avopuolisoiden vuokrasuhteessa ovat kummatkin osapuolet yhteisvastuussa vuokrasopimuksen velvoitteista. Vuokranantaja voi kyseisessä vuokrasuhteessa periä vuokran kummalta puolisoilta tahansa. Kuitenkin, jos toinen puolisoista muuttaa pois, määräytyy vastuu sen mukaan, kumpi puolisoista on ollut vuokrasopimuksen osapuolena ja onko vuokrasopimus irtisanottu asianmukaisesti.

Useamman henkilön vuokrasuhteessa vuokralaiseksi voidaan merkitä yksi tai useampi henkilö. Jos sopimukseen merkitään vain yksi henkilö vuokralaiseksi, on hän yksin vastuussa vuokrasopimuksen velvoitteista. Jos jokainen asukas on merkittynä vuokrasopimukseen, ovat kaikki heistä yhdessä vastuussa vuokranmaksusta ja muista huoneistoa koskevista velvoitteista.

Vuokralaisella on mahdollisuus luovuttaa huoneisto väliaikaisesti toisen käyttöön enintään kahdeksi vuodeksi. Luovuttamisen syynä voivat olla työt, opinnot, sairaudet tai muu perusteltu syy. Asunnon luovuttamisesta tulee ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti vähintään kaksi kuukautta ennen luovutuksen tapahtumista. Vaikka huoneisto luovutetaan toisen käytettäväksi, on alkuperäinen vuokralainen silti vastuussa vuokrasopimuksen velvoitteista ja mahdollisista vahingoista. Vuokranantajalla on mahdollisuus vastustaa luovutusta perustelluin syin ja saattaa asia tuomioistuimeen ratkaistavaksi.

Vuokraoikeus on mahdollista siirtää väliaikaisesti asunnossa asuvalle puolisolle, lapselle tai vanhemmalle ilman vuokranantajan lupaa. Siirrosta on kuitenkin ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle. Alkuperäinen vuokralainen vapautuu vastuustaan vasta ilmoituksen jälkeen. Vuokraoikeutta ei ole kuitenkaan mahdollista siirtää lähisukulaiselle, joka ei asu huoneistossa vakituisesti.

Vuokrasopimuksen päättyessä toistaiseksi voimassa oleva sopimus päättyy irtisanomiseen. Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi ja vuokranantajan kolme tai kuusi kuukautta, riippuen vuokrasuhteen kestosta. Määräaikainen sopimus päättyy sovittuna ajankohtana. Poikkeustilanteissa tuomioistuin voi oikeuttaa määräaikaisen sopimuksen irtisanomisen esimerkiksi muuttuneiden elämäntilanteiden vuoksi.

Vuokranantaja voi hakea oikeutta irtisanoa vuokrasopimus esimerkiksi oman käyttötarpeen vuoksi tai tilanteessa, jossa vuokralainen ei hyväksy kohtuullista vuokrankorotusta. Irtisanominen tulee aina to-

teuttaa kirjallisesti ja siinä tulee ilmoittaa irtisanomisen peruste sekä vuokrasuhteen päättymisen ajankohta. Vuokralaisella on tässä tilanteessa oikeus riitauttaa irtisanominen käräjäoikeudessa ja vaatia sen julistamista tehottomaksi, jolloin vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin.

Jos vuokralainen ei muuta asunnosta pois vuokrasuhteen päättyessä, vuokranantajan tulee hakea häätöä tuomioistuimelta. Häätö edellyttää käräjäoikeuden antamaa häätötuomiota. Tämän jälkeen asia siirtyy ulosottoviranomaisten täytäntöönpantavaksi, jolloin ulosottomies toimittaa vuokralaiselle muuttokehoituksen ja voi tarvittaessa poistaa vuokralaisen sekä tämän omaisuuden huoneistosta. Häätötilanteissa huoneiston lukot voidaan sarjoittaa uudelleen turvallisuussyistä.

Omistajan vaihtuessa vuokrasopimus sitoo usein myös uutta omistajaa, jos omistusoikeus on siirtynyt esimerkiksi kaupan, perinnön tai avioeron seurauksena. Vuokrasopimuksen ehdot säilyvät pääsääntöisesti samoina, jos vuokralainen on ottanut huoneiston käyttöönsä ennen omistajanvaihdosta. Pakko- huutokaupan seurauksena vuokrasopimuksen sitovuus riippuu, onko sopimuksen pysyminen kuulunut huutokaupan ehtoihin. Jos ehto ei täyty, on uudella omistajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus lain edellyttämällä tavalla. Tilanteessa, jossa ehtoja on myöhemmin muutettu, uusi omistaja ei välttämättä sitoudu muutoksiin ilman luotettavaa näyttöä. Tämän vuoksi vuokrasopimuksen muutokset ja lisäykset on tärkeää muistaa tehdä kirjallisesti ja säilyttää asianmukaisesti dokumentoituna.

Vuokrasuhteessa syntyvät riidat käsitellään käräjäoikeudessa. Riita-asia tulee vireille haastehakemuksella, jossa kantaja esittää vaatimuksensa ja perusteet sekä tarvittavat liitteet, asiakirjat ja selvitykset. Käräjäoikeus käsittelee vuokraan, vahingonkorvaukseen ja sopimusrikkomuksiin liittyviä erimielisyyksiä. Asian käsittely vaatii valmisteluvaiheen, jossa tuomioistuin selvittää osapuolten vaatimukset, perustelut ja todisteet. Jos määräajassa vastaaja ei vastaa haasteeseen, asia on mahdollista ratkaista yksipuolisella tuomiolla. Kuitenkin, jos riita jatkuu, etenee asia pääkäsittelyyn, jossa tuomioistuin antaa ratkaisun tilanteeseen. Tuomioistuimen antamaan ratkaisuun on mahdollista hakea muutosta tekemällä valitus määräajassa. Valitukseen tulee kirjata mihin päätökseen haetaan muutosta, mitä muutoksia vaaditaan ja millä perusteella muutosta vaaditaan.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki. 22.12.2009/1599. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2009/1599>. Viitattu 22.4.2026.

Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta. 21.11.1994/304 Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/hallituksen-esitykset/1994/304>. Viitattu: 23.4.2026.

Hienonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2010. *Hyvä vuokrasuhde. Käytännön opas vuokraukseen*. 3. painos. Cosmoprint Oy.

Häätö. Ulosottolaitos. Saatavissa: <https://www.ulosottolaitos.fi/tietoa-ulosotosta/ulosoton-tehtavat/haato/>. Viitattu 23.4.2026.

Kanerva, A., Kuhanen, P. & Ahsanullah, T. 2021. *Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Kommentaari*. 4., uudistettu painos. Print Best.

Korkolaki. 20.8.1982/633. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1982/633>. Viitattu 24.4.2026.

Kuluttajahintaindeksi. Tilastokeskus. Saatavissa: <https://stat.fi/fi/tilasto/khi>. Viitattu 21.11.2025.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 31.3.1995/481. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1995/481#chp_1_sec_3. Viitattu 14.1.2026.

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa. 5.7.2019/808. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2019/808#chp_1. Viitattu 23.4.2026.

Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa. 27.12.2022/1169. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2022/1169>. Viitattu 14.1.2026

Riita-asian käsittelyn vaiheet. Tuomioistuinelaitos. Saatavissa: <https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiat/riita-asiat/riita-asiankasittelynvaiheet.html>. Viitattu 24.4.2026.

Rikalainen, E. 2009. *Asunnon vuokraus. Laki ja käytännöt*. Gummerus Kirjapaino Oy.

Suomen Vuokranantajat ry. 2015. *Vuokrakodin huolto-opas*. Meedia Zone OÜ.

Vahingonkorvauslaki. 31.5.1974/412. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1974/412>. Viitattu 23.4.2026.

Vuorijoki, J. 2002. *Lakiopas sopimuksen tekemiseen*. Helsinki: WS Bookwell Oy.

Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet. Kuluttajaliitto. Saatavissa: <https://www.kuluttajaliitto.fi/fis/materiaalit/vuokralaisen-oikeudet-ja-velvollisuudet/>. Viitattu 21.11.202.

Vuokrasopimuksen irtisanominen. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Saatavissa: https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/vuokra-asunnot/vuokrasopimuksen-irtisanominen/?utm_source=chatgpt.com. Viitattu 3.5.2026.

Vuokrasopimuksen irtisanominen. Vuokratuova. Saatavissa: https://www.vuokratuova.fi/tietopankki/hyva-vuokratapa/hyva-vuokratapa-lista/vuokrasopimuksen-irtisanominen?utm_source=chatgpt.com. Viitattu 3.5.2026.

Vuokrasopimuksen tekeminen. Vuokratuova. Saatavissa: <https://www.vuokratuova.fi/tietopankki/vuokrasopimuksen-tekeminen>. Viitattu 13.11.2025.