



VUOKRAKOTISI

LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA

1. HUONEISTON HALLINNAN LUOVUTUS

Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseensä kuuluvien lasten kanssa. Jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa tai puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen. Muussa tapauksessa vuokralainen ei kuitenkaan saa ilman lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käyttöön. Asuinhuoneiston hallinnan väliaikaisesta luovutuksesta säädetään AHVL 18 §:ssä.

2. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan. Hän voi kuitenkin siirtää ilman lupaa vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jommankumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Vuokraoikeuden siirtämisestä vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle.

3. VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET HUONEISTOA KÄYTETTÄESSÄ

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia huoneistossa suoritettavista korjaus- tai muutostöistä taikka hoitotoimenpiteistä. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tuottamuksellisesti aiheuttamansa vahingon. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

4. VUOKRANANTAJAN VASTUU HUONEISTON KUNNOSTA

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan. Hän voi kuitenkin siirtää ilman lupaa vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jommankumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Vuokraoikeuden siirtämisestä vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle.

5. HUONEISTON VALVONTA

Jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, vuokralaisen on ilmoitettava siitä vuokranantajalle ja varattava tälle mahdollisuus päästä huoneistoon. Huoneiston kunnan ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon. Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana. Vuokranantajan oikeudesta suorittaa korjaus- tai muutostöitä on säännelty lain AHVL 20 §.ssä.

6. VUOKRAN SUURUUS JA KOROTTAMINEN

Asuinhuoneiston vuokran määrä voidaan sopia vapaasti. Vuokran on kuitenkin oltava kohtuullinen.

Vuokraa voidaan korottaa osapuolten välisen sopimuksen mukaisesti. Vuokrasopimukseen voidaan ottaa esim indeksiehto. Edellytyksenä on, että sopimus on toistaiseksi voimassaoleva tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi. Vuokran korottaminen kesken vuokrasopimuksessa sovitun vuokratuokauden ei ole mahdollista ilman vuokralaisen suostumusta. Jos korotuksesta ei päästä sopimukseen, vuokranantaja voi irtisanoa sopimuksen vuokran korottamiseksi kohtuulliselle tasolle.

Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

7. JÄLLEENVUOKRAUS

Jälleenvuokrauksesta on kysymys silloin, kun vuokralainen vuokranantajan luvalla vuokraa koko asuinhuoneiston edelleen. Ensivuokrasuhteeksi kutsutaan alkuperäisen vuokranantajan ja vuokralaisen välistä vuokrasuhdetta. Vuokralaisen luovuttaessa koko huoneiston hallinnan edelleen syntyy jälleenvuokrasuhde. Jälleenvuokrasuhteen vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselleen oma vuokranantajansa sekä tälle jälleenvuokrasuhde ja sen vuokralainen. Lisäksi jälleenvuokrasuhteen vuokranantajan on ilmoitettava omalle vuokralaiselleen ensivuokrasopimuksen ehdot.

Vuokrasuhteen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta vuokranantajan on heti ilmoitettava sille jälleenvuokra- tai ensivuokrasuhteen osapuoleille, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

8. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Irtisanomisilmoitus on toimitettava vuokralaiselle todistettavasti kirjallisesti.

Ilmoituksessa on mainittava irtisanomisen peruste ja vuokrasuhteen päättymisajankohta, ks. AHVL 54 §.

Mitään erityistä irtisanomisperustetta ei edellytetä. Ainoana rajana on se, että irtisanomisperuste ei saa olla vuokrasuhteissa noudatetun hyvän tavan vastainen tai vuokralaisen kannalta kohtuuton.

Vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta, ja jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, kuusi kuukautta. Vuokralainen voi saada välillistä irtisanomissuojaa, vahingonkorvauksen muodossa tianteesta riippuen, ks. AHVL 57 §. Oikeus korvaukseen on siiloin, kun vuokranantajan suorittamaa irtisanomista ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena. Jos vuokranantajaila on hyväksyttävä syy irtisanomiseen, kuten vuokran tarkistaminen kohtuulliselle tasolle, vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen.

Vuokralainen voi saada välitöntäkin irtisanomissuojaa laissa rajatuissa tilanteissa, ks AHV 56§. Tuomioistuin voi vuokralaisen kanteesta julistaa irtisanomisen tehottomaksi, jos tarkoituksena on korottaa vuokra kohtuuttomalle tasolle tai peruste on muutoin kohtuuton eikä vuokranantajaila ole irtisanomiseileen hyväksyttävää syytä.

Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokralaisen irtisanominen on toimitettava todistettavasti kirjallisesti vuokranantajaille.

9. VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää laissa säädettyä oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi haasten tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä tai muuten todistettavasti. Vuokranantajan purkuperusteista on määräykset AHVL 8, 38, 40, 49 ja 61 §.ssä ja vuokralaisen purkuperusteista AHVL 8, 16, 20 ja 63 §.ssä. Vuokranantajan on AHVL 62 §ssä mainituissa tapauksissa annettava ennen purkamisoikeuden käyttämistä vuokralaiselle kirjallinen varoitus.

10. VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYMIS- JA MUUTTOPÄIVÄ

Vuokrasopimuksen päättymispäivä on se päivä, jona vuokrasuhde päättyy sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen johdosta.

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivää lähinnä seuraava arkipäivä.

TÄYTTÖOHJEET

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1222/94) säädetään. Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokra saadaan korottaa sopimussuhteen aikana.

1. Vuokranantaja / vuokranantajat

Jos vuokrattavalla kohteella on useampi kuin yksi omistaja, esimerkiksi aviopuolisot omistavat kohteen yhteisesti, vuokranantajaksi merkitään molemman/kaikki yhteisomistajat.

Vuokranmaksutavaksi merkitään pankkiyhteys, jos osapuolet haluavat, että vuokra maksetaan tilisiirtona tai muutoin sähköisesti. Vuokra voidaan sopia maksettavaksi myös esim käteisellä.

2. Vuokralainen / vuokralaiset

Jos vuokralaisia on useampia, molemman/kaikki tulee merkitä vuokralaiseksi ja täyttää vaadittavat tiedot. Jos vuokralaiseksi tulee avio- tai avopuolisot, toinen heistä voidaan merkitä kohtaan avio- tai avopuoliso, jos halutaan, että vain toinen on vuokrasuhteen varsinainen osapuoli. Avio- tai avopuolisot vastaavat yhteisvastuullisesti myös toisen puolison tekemistä vuokrasopimuksesta johtuvista velvoituksista, kun ko. vuokrahuoneisto on puolisojen yhteinen asunto. Huoneistosta koskeva haaste tai muu ilmoitus tai kehoitus voidaan toimittaa jommallekummaile aviopuolisolle.

3. Vuokrauskohde / Kuntotarkastus

Sopimuksen osapuolten kannattaa ennen sopimuksen solmimista yhdessä tarkastaa vuokrattavan huoneiston kunto. Tarvittaessa kannattaa käyttää ulkopuolista asiantuntijaa. Tarkastuksen tulos kannattaa dokumentoida. Jos huoneistosta on laadittu kuntotarkastulomake, merkitään rasti ao ruutuun. Kunnosta ym. sopiminen

Mikäli huoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta on sovittu erikseen, merkitään rasti ao ruutuun ja laaditaan erillinen liite sopimukseen. Liitelomake löytyy lomakeluettelosta. Jos muuta ei ole sovittu, noudatetaan AHVL 21 §ää.

Huoneistotyyppi

Merkitään huoneiden lukumäärä.

Pinta-ala

Riittävää on, että pinta-ala merkitään yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Tarkemmat mittausohjeet on RT -kortistossa.

Muut tilat ja niiden käyttötarkoitus

Merkitään muut vuokralaisen käytössä olevat tilat; esim. ullakkokomero, kellarikomero, autopaikka, autotalli.

Merkitään, jos esim. huoneiston osaa käytetään vastaanottotilana, liikkeenä, toimistona tai ateljeena tai jos osalla huoneistoa on muu ammatin, liikkeen, toimen tai harrastuksen harjoittamisen edellyttämä käyttötarkoitus.

4. Vuokra-aika

Lomakkeesta täytetään joko kohta "toistaiseksi voimassa oleva sopimus"; tai kohta "määräaikainen sopimus". Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy irtisanomisen perusteella irtisanomisajan kuluttua.

Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin ole sovittu. Vuokrasopimuksen solmimiseksi määräaikaiseksi ei aseteta mitään ehtoa.

Sopimuksen kestolle ei ole asetettu enimmäisaikaa. Jos saman vuokralaisen kanssa tehdään useammin kuin kahdesti peräkkäin enintään kolmen kuukauden mittainen määräaikainen vuokrasopimus, sopimus katsotaan päättymistä koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa olevaksi.

Sopimuksen alkamispäiväksi merkitään yleensä sopimuksen allekirjoituspäivä. Sopimus voidaan merkitä alkamaan aikaisemminkin tai myöhemminkin.

Hallintaoikeuden siirtymispäiväksi merkitään se päivä, kun huoneisto vapautuu vuokralaisen käyttöön. Tällöin kannattaa ottaa huomioon edellisen vuokralaisen muuttopäivä. Jos kuukauden viimeinen päivä on perjantai, edellisen vuokralaisen muuttopäivä on vasta seuraava maanantai, joten uusi vuokralainen voi saada huoneiston hallintaansa vasta tiistaina eli 4. päivä seuraavaa kuuta.

5. Vuokra

Vuokran määrästä voidaan sopia vapaasti. Vuokra ei kuitenkaan saa olla kohtuuton. Tietoa vuokratasosta saa esimerkiksi Vuokratilastoista.

Eräpäivä

AHVL:n mukaan vuokra on maksettava viimeistään toisena arkipäivänä vuokranmaksukauden alusta lukien.

Eräpäivästä voidaan sopia myös toisin.

Viivästyskorke

Korkolain mukaan viivästyskorke on 7 % yli Suomen Pankin vahvistaman viitekoron. Jos halutaan poiketa lain mukaan määräytyvästä korosta, tulee sovittu korke merkitä sopimukseen. Korkolaki on pakottava viivästyskoron suuruuden osalta sellaisissa sopimuksissa, joiden perusteella vuokralainen hankii asunnon itseään tai perheenjäseniään varten. Näin ollen jos huoneisto vuokrataan yritykselle annettavaksi työsuhdeasunnoksi, viivästyskorosta voidaan sopia.

Erilliskorvaukset ja niiden tarkistaminen

Merkitään vuokran lisäksi mahdollisesti perittävän erilliskorvauksen määrä ja peruste, kuten asunto-osakeyhtiön päättämä henkilölukuun perustuva korvaus. Jos on sovittu lämmön, veden tai muun huoneiston käyttöön kuuluvan etuuden erikseen korvaamisesta kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella, korvauksen määrää voidaan korottaa kulutuksen kasvun tai henkilöiden lukumäärän lisääntymisen perusteella. esim:

Vesimaksu x markkaa/henkilö/kk. Tarkistetaan taloyhtiön perimää vesimaksua vastaavasti.

Vesimaksu mitatun kulutuksen mukaisesti.

Vuokralainen solmii sähkösopimuksen itse.

Vuokralainen tilaa ja maksaa lämmitysöljyn itse.

Autopaikkamaksu x euroa/kk. Tarkistetaan kuten vuokraa.

Kalustemaksu x euroa/kk. Tarkistetaan kuten vuokraa.

Autotallimaksu x euroa/kk. Tarkistetaan kuten vuokraa.

Saunamaksu x euroa/kerta. Tarkistetaan taloyhtiön perimää maksua vastaavasti.

Pesutupamaksu x euroa/kerta. Tarkistetaan taloyhtiön perimää maksua vastaavasti.

Muu, mikä

Vuokranmaksukausi

Vuokranmaksukaudella tarkoitetaan kuukautta, jollei toisin ole sovittu.

Ennakkovuokra

Vuokrasopimusta tehtäessä vuokraa voidaan sopia erityisistä syistä (esim. huoneiston remontoimista vastaan) suoritettavaksi ennakolta enintään kolmelta kuukaudelta, tai, jos vuokranmaksukausi on pidempi kuin yksi kuukausi, yhdeltä vuokranmaksukaudelta.

Vuokrasuhteen aikana vuokralaiselle ei voida asettaa velvollisuutta maksaa vuokraa ennakolta. Perityn ennakon hyvittäminen merkitään asianomaiseen kohtaan. Jos ennako on esim. kahden kuukauden vuokra ja se hyvitetään ensimmäisistä vuokrista, vuokraa ruvetaan maksamaan kolmannen kuukauden alusta.

6. Vakuus

Voidaan sopia, että kumpi tahansa tai molemmat sopijapuolet asettavat kohtuullisen vakuuden. Josvakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, on sillä sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Myös vakuuden lajista voidaan sopia. Se voi olla esim. rahaa tai talletustodistus.

7. Vuokran korottaminen

Vuokran muutoksista voidaan sopia vapaasti vuokralaisen ja vuokranantajan välillä, jos vuokrasopimus

tehdään toistaiseksi voimassaolevaksi tai vähintään kolmen vuoden määräajaksi. Alle kolmen vuoden

määräaikaiseen sopimukseen ei voi ottaa korotusehtoa.

Elinkustannusindeksi

Elinkustannusindeksi soveltuu kuluttajahintaindeksiä paremmin pitkäaikaisiin sopimuksiin. Jos vuokra

halutaan sitoa elinkustannusindeksiin, täytetään tämä kohta. Indeksinä käytetään tällöin elinkustannusindeksiä (1951 lokakuu = 100).

Muut /indeksit

Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi

Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi kuvaa kiinteistökustannusten kehittymistä ja sopii näin ollen hyvin

vuokran tarkistamisen perusteeksi. KYKlÄ julkaisee Tilastokeskus 4 kertaa vuodessa.

Indeksinä voidaan käyttää myös muuta kustannuskehitystä kuvaavaa indeksiä, kuten rakennuskustannus-, tukkuhinta- tai ansiotasoindeksiä.

Voidaan myös sopia, että vuokraa korotetaan indeksin muutoksen mukaisesti, jolloin indeksin laskiessa

peritty vuokra ei laske.

Perusindeksinä käytetään sopimuksentekohetkellä tiedossa olevaa viimeksi julkaistua tai sopimuksessa

erikseen mainittua muuta pistelukua. Kunkin kuukauden indeksi indeksiluku tulee tietoon seuraavan

kuukauden 15. päivänä, lukuunottamatta KYKlÄ, jota julkaistaan vain 4 kertaa vuodessa.