

# *Hyvä vuokratapa*

| 2018



## Sisällysluettelo

Hyvä vuokratapa.....	3
Avoimuus ja vuorovaikutus .....	4
Hyvä viestintä vuokrasuhteessa .....	4
Vuokrasopimuksen tekeminen .....	5
Vuokrankorotuksista sopiminen ja vuokran korottaminen vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa .....	8
Vuokra ja vuokran tarkistukset ARA-vuokrasuhteissa .....	10
Vakuus.....	10
Asunnon kunto ja hoitaminen.....	12
Asunnon puutteellisuus ja vuokranalennukset .....	12
Vuokranantajan suorittamat remontit .....	14
Asunto-osakeyhtiön suorittamat remontit .....	15
Vuokralaisen suorittamat remontit.....	15
Kotivakuutus .....	16
Avaimet .....	16
Huoneistossa käynnit.....	17
Vuokrasopimuksen irtisanominen .....	18
Määräaikaisen sopimuksen ennenaikainen päättäminen.....	19
Vuokrasopimuksen purkaminen .....	19
Mitä on häiritsevä elämä? .....	21
Tavanomainen kuluminen ja loppusiivous .....	21
Muuttopäivä .....	22

## Hyvä vuokratapa

*Huoneenvuokrasopimuksissa korostuu erityisesti sopimuskumppaneiden luottamus toisiaan kohtaan. Vuokranantaja vuokraa huoneistonsa vuokralaisen käyttöön kodiksi. Sopimussuhteen pitkäaikaisuus mahdollisine odottamattomine muutoksineen korostaa sopimuskumppaneiden lojaliteetti- ja avoimuusvelvollisuutta toisiaan kohtaan.*

**VUOKRALAINEN JA VUOKRANANTAJA** voivat pääsääntöisesti sopia vuokrasuhteen ehdoista. Lainsäädäntö kuitenkin asettaa sekä vuokranantajalle että vuokralaiselle tiettyjä oikeuksia ja velvollisuuksia, joista ei voida sopia toisin.

Hyvän vuokratavan tarkoituksena on edesauttaa ongelmattoman ja toimivan huoneenvuokrasuhteen luomisessa, sen jatkuvassa hoitamisessa sekä asianmukaisessa päättämisessä. Hyvän vuokratavan laatineet järjestöt suosittelevat sen noudattamista asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa erityisesti silloin, kun osapuolet eivät ole sopineet mitään esiin tulevista tilanteista. Jos osapuolet ovat kuitenkin määrittäneet vuokrasuhteelle toimintatapoja, noudatetaan niitä sopimuksen mukaisesti.

Asuinhuoneistojen vuokrauksen pitää olla vuokranantajalle kannattavaa. Vuokranantajan tavoitteena on kattaa vuokraustoiminnasta aiheutuneet kulut ja saada tuottoa sijoitetulle pääomalle. Vuokralaisen tulee puolestaan saada maksamansa vuokran vastineeksi sovittua vastaava asunto ja turvattu vuokrasuhde. Asuinhuoneiston vuokraus poikkeaa muusta sijoitustoiminnasta siinä, että sijoituskohde on vuokralaisen koti.

Hyvään vuokratapaan kuuluu myös naapureiden huomioon ottaminen sekä järjestyssääntöjen ja yleisten käyttäytymissääntöjen noudattaminen. Hyvän vuokratavan mukaista on myös se, että vuokrasuhteen molemmat osapuolet edistävät asuinympäristön viihtyisyyttä. Asuinyhteisön hyvinvointi perustuu siihen, että asukkaat ovat kiinnostuneita yhteisistä asioista ja huomioivat muut asukkaat. Viihtyisässä asuinympäristössä asukas kokee vastuunsa yhteisiä tiloja ja piha-alueita käyttäessään.

Toimivat asuntomarkkinat tarvitsevat riittävästi asuntoja ja erilaisia toimijoita. Vuokra-asuntojen tarjonnan riittävyydellä on merkitystä yhteiskunnan kehittymiselle ja työllistämiselle.

## Avoimuus ja vuorovaikutus

**VUOKRAUKSESSA TOIMITAAN** reilujen pelisääntöjen mukaan ja menetteilyssä otetaan huomioon molempien sopijaosapuolten näkemykset. Mahdolliset erityisehdot, kuten poikkeava kunnossapitovastuu, tupakointikielto, erilliskorvaukset ja sopimussuhteen määräaikaisuus on tuotava selkeästi esiin jo asuntoilmoituksessa tai asuntoa tarjottaessa. Vuokrasuhteen osapuolten kannalta merkityksellisiä asioita ovat esimerkiksi mahdollinen asunnon omaan käyttöön ottaminen tai asunnon myynti ja asumisen aiottu kesto. Hyvän vuokratavan mukaista on ilmoittaa esimerkiksi taloyhtiössä päätetyistä remonteista, jotka ovat vuokranantajan tiedossa, ja jotka voivat vaikuttaa huoneiston käyttöön. Tulossa olevista muista kuin vuokranantajan vastuulla olevista remonteista tulee ilmoittaa niin pian kuin ne ovat vuokranantajan tiedossa.

Vuokramarkkinoiden toimintaympäristö on muuttunut ja tämä näkyy muun muassa siinä, että yhä useampi vuokraa asunnon ilman, että käy sitä paikan päällä katsomassa. Tällöin verkossa saatavilla olevan materiaalin merkitys korostuu. Huoneiston kuvien on vastattava huoneiston kuntoa ja muun materiaalin oikeellisuudesta on huolehdittava.

Sopimussuhteen hoitamisessa yhteydenpito sopimuskumppaneiden välillä on tärkeää. Vuorovaikutuksen turvaamiseksi osapuolet huolehtivat siitä, että yhteystiedot ovat ajan tasalla vuokrasuhteen kestäessä.

Hyvään vuokratapaan kuuluu, että vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa asuvat henkilöt.

Vuokralaisen päävelvoite on maksaa sovittu vuokra ja mahdolliset käyttökorvaukset viimeistään sovittuna eräpäivänä. Hyvä vuokratapa edellyttää, että vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalleen vuokranmaksuvaikeuksista heti niiden ilmaantuessa.

## Hyvä viestintä vuokrasuhteessa

**HYVÄ VIESTINTÄ** vuokrasuhteessa alkaa vuokranantajan puolelta jo asuntoilmoituksen tekemisestä. Tähän kuuluu selkeä ilmoitus, jossa kerrotaan asunnon ominaisuuksista ja vuokrasopimuksen keskeisistä ehdoista. Vuokralaisen hakuilmoituksessa tulee vastaavasti kertoa riittävät tiedot haetusta asunnosta ja hakijasta.

Hyvään viestintään kuuluu vuokrausprosessissa ja vuokrasuhteen aikana käyttää neuvottelu- ja sopimuskumppanin kanssa sovittua yhteydenpitokanavaa, jotta asiat etenisivät sujuvasti.



**VUOKRASOPIMUS on vuokrasuhteen tärkein asiakirja. Sen sisältöön ja ehtoihin on ennen allekirjoitusta hyvä tutustua tarkasti ja kysyä neuvoa tarvittaessa. Selkeä sopimus, jonka ehtoista vuokrasuhteen osapuolilla on yhteneväinen käsitys, luo puitteet hyvälle vuokrasuhteelle.**

Osa viestintää ovat ilmoitukset huoneistossa käynneistä. Erityisesti myyntitilanteessa on vuokranantajan hyvä ilmoittaa myyntiaikeestaan vuokralaiselle ja kertoa mahdollisesti käyttämänsä välittäjän yhteydenotosta. Myös asuntoa uudelleen vuokrattaessa on välittäjän yhteydenotosta hyvä kertoa vuokralaiselle etukäteen.

Vuokrasuhteeseen kuuluvat ilmoitukset saadaan pääsääntöisesti toimittaa kummalle tahansa aviopuolisista riippumatta siitä, onko vuokrasopimus molempien vai vain toisen nimissä. Erilleen muuttotilanteissa ilmoitukset kannattaa toimittaa kummallekin puolisolalle erikseen. Avopuolisoiden osalta on ilmoitukset toimitettava aina kummallekin erikseen.

Sähköistä ilmoitusta pidetään kirjallisena, jos sen sisältöä ei voi yksipuolisesti muuttaa, ja jos ilmoitus on tallennettavissa. Ir-tisanomisessa ja purkamisessa edellytetty todisteellisuus edellyttää kuitenkin, että

vastapuoli vastaamalla kuittaa saaneensa ilmoituksen.

## **Vuokrasopimuksen tekeminen**

**HYVÄ VUOKRATAPA** edellyttää, että vuokrasopimus tehdään aina kirjallisesti. Myös sähköinen vuokrasopimus on kirjallinen sopimus. Saatavilla on useita vuokrasopimusmalleja. Vuokrasopimusmalli kannattaa valita huolellisesti, sillä esimerkiksi internetistä löytyy monenlaisia sopimusmalleja ja -lomakkeita, mutta kaikki niistä eivät ole lain määräysten ja Hyvän vuokratavan mukaisia. Sopimus on laadittava selkeäksi ja yksiselitteiseksi. On tärkeää, että molemmat osapuolet perehtyvät huolellisesti vuokrasopimukseen ja sen ehtoihin ennen vuokrasopimuksen hyväksymistä ja kysyvät tarvittaessa tarkennuksia.

Vuokrasopimuksessa on lueteltava kaikki ne liitteet, joiden halutaan tulevan osaksi sopimusta, kuten kuntotarkastuslomake. Jos vuokrasopimukseen sisältyy liitteitä, ne eivät saa olla ristiriidassa vuokrasopimuksen tai asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) kanssa.

Sopimusta tehtäessä kummankin osapuolen on osoitettava luotettavalla tavalla henkilöllisyytensä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa, mihin hänen oikeutensa vuokrata huoneistoa perustuu. Vuokranantajalla on luottotietolain mukaan oikeus tarkistaa vuokralaisen luottotiedot.

Molempien sopimusosapuolten etu on, että vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä ja sen päätyttyä tehdään huoneiston sekä sen hallintaan liittyvien muiden tilojen kuntotarkastus. Kuntotarkastusdokumenttiin kirjataan havainnot huoneiston kunnosta riittävän tarkasti ja otetaan esimerkiksi valokuvia.

Jos vuokrasuhteen ehtoja on tarpeen yhdessä sopimalla myöhemmin muuttaa, tulee muutokset tehdä kirjallisesti ja selvästi esimerkiksi erillisellä liitteellä.

Kimppa-asumisen vuokrasopimukseen on tyypillisesti kolme eri vaihtoehtoa:

#### Yksi yhteinen sopimus

*Kimppavuokralaisten kanssa voidaan tehdä yksi yhteinen sopimus, jolloin kaikki vastaavat vuokrasta ja vuokrasuhteen velvoitteista yhteisvastuullisesti, sopimus on irtisanottavissa vain yhdessä ja sopimukseen liittyy vain yksi yhteinen vakuus.*

#### Kaikille omat sopimukset

*Toinen tapa on tehdä kaikille asukkaille omat erilliset sopimukset, jotka sovitaan ja ovat irtisanottavissa kukin itsenäisesti ja kuhunkin liittyy oma vakuutensa.*

#### Alivuokramalli

*Kolmas tapa on alivuokramalli, jossa yksi vuokralaisista ryhtyy päävuokralaiseksi ja solmii alivuokrasopimukset muiden kimppaasukkaiden kanssa.*

*Päävuokralaisen ja vuokranantajan välillä sovelletaan normaaleja vuokrasuhteen pelisääntöjä. Päävuokralaisen ja alivuokralaisten välillä sovelletaan lisäksi alivuokrausta koskevaa lainsäädäntöä, muun muassa lyhyempiä irtisanomisaikoja. Alivuokramallissa päävuokralaisen on myös mahdollista pyytää alivuokralaisiltaan vakuudet, jotka turvaavat vuokranmaksua ja asunnon huolellista hoitoa.*

## Muistilista

	<b>Yhteinen sopimus</b>	<b>Erilliset sopimukset</b>	<b>Päävuokralainen ja alivuokralaiset</b>
<b>Vastuu vuokrasta</b>	<i>Yhteisvastuu</i>	<i>Kukin vastaa vain omastaan</i>	<i>Päävuokralainen vastuussa vuokranantajalle. Alivuokralainen vastuussa päävuokralaiselle.</i>
<b>Vastuu asunnon huolellisesta hoidosta</b>	<i>Yhteisvastuu</i>	<i>Kukin vastaa vain omastaan, paitsi yhteisten tilojen osalta yhteisvastuu.</i>	<i>Päävuokralainen vastaa kaikesta. Yhteisvastuu alivuokralaisen kanssa yhteisistä ja alivuokratuista tiloista.</i>
<b>Vakuus</b>	<i>Yhteinen vakuus</i>	<i>Erilliset vakuudet</i>	<i>Päävuokralaiselta vakuus vuokranantajalle ja alivuokralaiselta päävuokralaiselle.</i>
<b>Sopimuksen irtisanominen</b>	<i>Kokonaisuutena. Yhden vuokralaisen osalta vain vuokranantajan ja muiden vuokralaisten suostumuksella.</i>	<i>Erikseen. Ei tarvita muiden suostumuksia.</i>	<i>Päävuokralaisen sopimuksen päättyessä myös alivuokrasopimus päättyy.</i>
<b>Vuokraoikeuden siirto</b>	<i>Vuokranantajan luvalla ja muiden vuokralaisten suostumuksella.</i>	<i>Vuokranantajan luvalla</i>	<i>Päävuokralainen vuokranantajan luvalla. Alivuokralainen päävuokralaisen luvalla.</i>



Vuokralaisella on oikeus käyttää asuntoa yhdessä puolison ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Jos käytöstä ei aiheudu haittaa, vuokralaisella on oikeus käyttää huoneistoja myös lähisukulaisten ja puolison lähisukulaisten kanssa. Vuokralainen voi myös alivuokrata tai muutoin luovuttaa asunnosta enin-

tään puolet toiselle asumiseen, jos siitä ei aiheudu haittaa. Jos vuokralainen alivuokraa tai muutoin luovuttaa asunnosta enemmän kuin puolet, tarvitsee hän tähän vuokranantajan luvan. Alle puolen huoneiston alivuokrausta ei voi sopimuksessa kieltää.

Lyhytaikainen kotimajoitus on asumiseen verrattavaa asunnon käyttöä. Kotimajoituksella tarkoitetaan tässä ohjeessa tilapäistä majoitusta, kuten sänky, huone, asuinhuoneisto, jota yksityishenkilö tarjoaa kotonaan satunnaisesti maksua vastaan (esimerkiksi yksityishenkilö majoittaa kotiinsa vieraita kesätapahtuman yhteydessä). Mikäli vuokralainen luovuttaa kotimajoituksessa enemmän kuin puolet asunnosta, tulee hänen saada tähän vuokranantajan lupa. Esimerkiksi koko asunnon luovuttaminen viikonlopuksi on kiellettyä ilman vuokranantajan lupaa. Jos kotimajoituksessa luovutetaan alle puolet asunnosta, ei lupaa tarvita. Tällöinkin sopimusosapuolten lojaliteettiin kuuluu keskustella kotimajoittamisen periaatteista sekä mahdollisista kotimajoitustointintaan kyseisessä kiinteistössä liittyvistä rajoitteista.

Mikäli asunnon käyttöoikeus luovutetaan ilman tarvittavaa lupaa ja jos rikkomus on olennainen, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus. Esimerkiksi muutaman kerran vuoden aikana tapahtuva lyhytkestoinen kotimajoittaminen ei vielä täyttäne purkamisen edellytyksiä.

## **Vuokrankorotuksista sopiminen ja vuokran korottaminen vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa**

**VUOKRA MÄÄRÄYTYY** sen mukaan, mitä siitä on vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittu.



### *Sopimukseen perustuva vuokrankorotus*

Lain mukaan vuokraa ja käyttökorvauksia voidaan korottaa sopimuksen perusteella, jos tätä koskeva ehto on kirjattu vuokrasopimukseen. Sopimuksesta pitää käydä ilmi selkeästi määritelty peruste ja korottamisen ajankohta.

Sellaisissa vuokrankorotusehdoissa, joiden perusteella vain vuokranantaja pystyy laskemaan vuokrankorotuksen, on vuokranantajan lain mukaan aina ilmoitettava kirjallisesti vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantulopäivä. Ilmoitus on suositeltavaa tehdä hyvissä ajoin esimerkiksi kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa.

On suositeltavaa, että vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle vuokrankorotuksesta silloinkin, kun korotusehdosta käy ilmi korotuksen ajankohta ja tarkat laskentaperusteet.

### *Vuokran tasokorotus*

Jos vuokraa on tarpeen vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa korottaa muutoin kuin sopimuksessa mainitulla menettelyllä, on neuvottelut aloitettava vähintään 6 kuukautta ennen aiottua korotusta. Korotuksen tulee olla kohtuullinen ja korotetun vuokran tulee vastata huoneiston vuokra-arvoa. Korotus ei saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa tehdään vuokrattavan kohteen vuokra-arvoa merkittävästi kohottavia korjauksia. Jos osapuolet ovat neuvottelujen tuloksena päässeet sopimukseen vuokrankorotuksesta, on siitä hyvä tehdä kirjallinen sopimus. Samalla tulee sopia ja kirjata tasokorotuksen jälkeen tehtävien vuosittaisten vuokrankorotusten peruste, ajankohta ja määrä.



Mikäli neuvottelut vuokrankorottamisessa eivät tuota tulosta, on vuokranantajalla viime kädessä lain mukaan mahdollisuus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Irtisanomisen yhteydessä on hyvä ilmoittaa, millä vuokralalla sopimus voisi jatkua. Samalla tulee ilmoittaa, missä ajassa tämä vuokraa koskeva muutos viimeistään on hyväksyttävä, jotta irtisanominen raukeaisi.

## **Vuokra ja vuokran tarkistukset ARA-vuokrasuhteissa**

**ARA-VUOKRA-ASUNNOISSA**, joiden vuokra määräytyy omakustannusperusteisesti, ei vuokria voi lain mukaan määritellä tai korottaa vapaasti. Omakustannusperusteinen vuokranmääritys tarkoittaa, että kaikki vuokranmäärityksyksikön menot katetaan vuokratuloilla. Tämä johtaa siihen, että yhden vuokralaisen laiminlyötyä vuokranmaksunsa, vaje ohjautuu muiden vuokralaisten maksettavaksi. Tästä johtuen vuokranantajan tulee viipymättä puuttua vuokranmaksun laiminlyönteihin.

ARA-vuokrasuhteessa vuokranantajan on ilmoitettava vuokrankorotuksesta kirjallisesti. Ilmoituksesta on käytävä ilmi korotuksen peruste ja uusi vuokra. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua vuokranantajan ilmoituksesta. Mikäli osapuolet ovat sopineet erikseen laskutettavista etuuksista, kuten käyttökorvauksesta esimerkiksi vesimaksun osalta, ei vuokralaiselle tarvitse erikseen ilmoittaa korotuksesta, joka perustuu kuluksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärään.

## **Vakuus**

**USEIN VUOKRASOPIMUKSESSA** sovitaan vakuudesta. Vuokralaisen toimittaman vakuuden on tarkoitus turvata niin vuokranmaksua, huoneiston huolellista hoitamista kuin muitakin vuokrasuhteeseen liittyviä velvollisuuksia. Selkeyden vuoksi vuokrasopimukseen on hyvä kirjata, että vakuus annetaan kaikkien sopimuksesta johtuvien veloitteiden täyttämisen turvaamiseksi. Vakuuden toimittamiselle on hyvä sopia ajankohta, joka on ennen huoneiston hallinnan ja avainten luovutusta. Vuokranantajan on säilytettävä vakuutta huolellisesti ja sen on oltava erotettavissa vakuudenhaltijan muusta omaisuudesta koko vuokrasuhteen ajan. Rahavakuudelle mahdollisesti kertyvästä korosta tulee sopia vuokrasuhteen alussa. Riippumatta siitä, onko vakuutta siirretty omistajan vaihdostilanteissa ostajalle, kulloinenkin vuokranantaja vastaa aina vuokrasopimuksen mukaisen vakuuden palauttamisesta vuokralaiselle.

Lain mukaan vuokralaisen ja/tai vuokranantajan asettaman vakuuden enimmäismäärä on kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä. Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisun (KKO: 2017:91) mukaan lain mukainen vakuuden enimmäismäärä ei kuitenkaan rajoita kolmannen osapuolen antamaa takausta.

Laki antaa myös mahdollisuuden siihen, että vuokranantaja asettaa vakuuden.

Mikäli perusteita vakuuden käyttämiseen ei ole, on vakuus palautettava täysimääräisenä viivytyksettä, kun vuokrasuhde on päättynyt. Tämä edellyttää, että huoneiston avaimet on luovutettu, huoneisto ja siihen liittyvät tilat siivottu, ja huoneistossa on tehty mahdollinen kuntotarkastus, ellei muuta ole sovittu.

Jos vuokranantajalla on perusteita pidättää osa vakuudesta, on erotus palautettava vuokralaiselle viivytyksettä. Vakuuden pidättämisestä ja sen syistä on ilmoitettava vuokralaiselle myös viivytyksettä kirjallisesti vuokralaisen ilmoittamaan osoitteeseen. Vuokralaiselle tulee myös lähettää kirjallinen erittely syntyneistä kustannuksista. Vakuutta voidaan pidättää arvion mukaan ilman viivästyskorkoseuraamusta, kunhan toimii todellisten kulujen selvittämisen kanssa ripeästi.



Vakuudesta voidaan pidättää vain ne kohtuulliset kulut, jotka vuokralaisen laiminlyöntien johdosta ovat vuokranantajalle tosiasiallisesti aiheutuneet. Vuokralainen ei kuitenkaan ole vastuussa esimerkiksi pienehköistä naarmuista, kolhuista tai muista vastaavista tavanomaisesta kulumisesta aiheutuvista korjauskustannuksista, joita on käsitelty tarkemmin Asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous -ohjeessa. Vuokralaisella ei ole oikeutta vakuuteen vedoten jättää viimeisiä vuokria maksamatta.

## Asunnon kunto ja hoitaminen

**VUOKRANANTAJA ON** vastuussa asunnon kunnosta ja kunnossapidosta. Vuokranantajan on luovutettava asunto vuokrasuhteen alussa tyhjänä ja siivottuna. Huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu asunnon



normaalista käyttämisestä ja sisustamisesta. Vuokralainen luovuttaa asunnon vuokrasuhteen päätyttyä tyhjänä ja siivottuna samassa kunnossa kuin vuokrasuhteen alussa, pois lukien tavanomainen kuluminen. Tässä kappaleessa mainituista asioista voidaan sopia myös toisin.

Vuokralaisen on hoidettava vuokrattua tilaa ja tilassa olevia laitteita ja kalusteita huolellisesti ja annettujen huolto- ja käyttöohjeiden mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle.

## Asunnon puutteellisuus ja vuokralennukset

**VUOKRALAISEN ON** ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle huoneistossa ilmenevistä vioista tai muista puutteista. Mikäli vika tai puute uhkaa asunnon tai kiinteistön kuntoa tai näiden rakenteita, ilmoitus on tehtävä heti. Vuokranantajan olisi hyvä vahvistaa vastaanottaneensa vuokralaisen ilmoitus.

Mikäli vuokralainen havaitsee huoneistossaan sellaisen vian, joka voi aiheuttaa vahingon, on hänen ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin vahingon estämiseksi. Tämä voi tarkoittaa suojaustoimia tai ilmoitusta viranomaiselle, yhtiön

edustajalle tai vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa tai suojaustoimet, hän vastaa vahingosta siltä osin kuin vahingon laajeneminen on johtunut hänen laiminlyönnistään.

Lain mukaan, jos puutteen poistaminen on vuokranantajan vastuulla, tulee tämän käynnistää korjaaminen kohtuullisessa ajassa. Mikäli puutteellisuudella on kuitenkin olennainen merkitys huoneiston käytölle, korjaus tulee käynnistää viivytyksettä. Korjaus tulee suorittaa vuokralaiselle mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavasti.

Mikäli huoneisto on asumiskelvoton, joutuu vuokralainen muuttamaan pois huoneistosta. Tällaisesta huoneistosta vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokraa, ellei asuntoa tai siihen liittyviä varastotiloja käytetä vuokralaisen irtaimiston säilyttämiseen. Tällöin vuokralainen on velvollinen maksamaan niin sanottua varastointivuokraa. Mikäli vuokralainen on aiheuttanut huoneiston asumiskelvottomuuden omalla toiminnallaan, on hän velvollinen maksamaan asunostaan vuokraa. Asumiskelvottomuutta tulee arvioida puolueettomasti riippumatta vuokralaisen henkilökohtaisesta tilanteesta.



Puutteellisessa kunnossa olevasta tai vain osittain käytössä olevasta huoneistosta vuokralainen maksaa tältä ajalta vain osittaista eli alennettua vuokraa. Lain mukaan vuokralaisella on aina oikeus saada kohtuullinen vuokranalennus, paitsi jos vuokralainen on itse aiheuttanut vahingon asunnolle. Oikeus alennukseen syntyy siitä ajankohdasta, kun puutteesta on ilmoitettu vuokranantajalle tai vuokranantaja on muutoin tullut tietoiseksi puutteesta. Alennuksen määrään vaikuttaa erityisesti haitan määrä ja kesto. Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen riippumatta siitä, onko puutteen korjaamisesta vastuussa vuokranantaja vai asunto-osakeyhtiö.

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta järjestää vuokralaiselle sijaisasuntoa puutteellisuuden vuoksi. Mikäli vuokranantaja tarjoaa sijaisasunnon, saa

vuokralainen valita, ottaako hän käyttöönsä vuokranantajan osoittaman asunon. Mikäli vuokralainen ottaa sijaisasunnon käyttöönsä, maksaa hän tästä sovittua vuokraa.

Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen riippumatta siitä, onko vuokranantaja aiheuttanut puutetta. Sen sijaan oikeus vahingonkorvaukseen syntyy vain, jos vuokranantaja on tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan aiheuttanut vahingon.

## Vuokranantajan suorittamat remontit

**REMONTTIEN TAVOITTEENA** on parantaa asumisen laatua ja turvallisuutta. Lain mukaan vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokratussa huoneistossa korjaus- ja muutostöitä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa suunnittelemistaan remonteista vuokralaiselle kirjallisesti lainmukaisia tai erikseen sovittuja aikoja noudattaen.

Kiireelliset korjaus- ja muutostyöt voidaan lain mukaan suorittaa heti. Sellaiset korjaukset, joista ei aiheudu olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden



käyttämiseksi, voidaan suorittaa 14 päivän ilmoitusajan jälkeen. Laajemmista huoneistoa koskevista korjauksista ja parannuksista on ilmoitettava vuokralaiselle lain mukaan vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Ilmoituksessa tulee mainita yhteyshenkilö, remontin laajuus, aloitusajankohta ja arvioitu kesto. Asunto-osakeyhtiöllä on vuokranantajana omia

vuokralaisiaan kohtaan samat ilmoitusvelvollisuudet kuin muillakin vuokranantajilla.

Joustavuuden ja ennakoitavuuden vuoksi ilmoituksessa tulee mahdollisuuksien mukaan olla esitys sekä remontinaikaisesta vuokranalennuksesta että arvio tavoitellusta vuokranmäärästä remontin jälkeen. Mikäli vuokralainen kokee esityksen joiltain osin kohtuuttomaksi, tulee hänen ottaa vuokranantajaan yhteyttä neuvottelujen jatkamiseksi. Mikäli remontin laajuus tai kesto muuttuvat merkittävästi arvioidusta, on esitystä tarpeen täsmentää. Alennuksen lopullinen määrä ja remontin aiheuttama todellinen haitta ovat yleensä

lopullisesti selvillä vasta remontin jälkeen. Vuokralaisella voi lisäksi olla oikeus saada vahingonkorvausta remontin teettäjän tai tekijän huolimattomuudellaan aiheuttamista vahingoista.

Vuokranantajan tulee remonttia tehdessään huolehtia siitä, että vuokralaisen asumiselle aiheutuu remontista mahdollisimman vähän haittaa. Hyvän vuokratavan mukaista on, että vuokranantaja pyrkii jo remontista ilmoittaessaan ohjeistamaan vuokralaista huoneistoon mahdollisesti jäävien tavaroiden järjestämisestä, sijoittelusta ja suojauksesta sekä siitä, miten remontin jälkeinen siivous on vuokranantajan toimesta järjestetty ja muista käytännön toimenpiteistä.

### Asunto-osakeyhtiön suorittamat remontit

**ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA** annetun lain mukaiset ilmoitusajat eivät sido asunto-osakeyhtiötä silloin, kun osakas toimii vuokranantajana. Asunto-osakeyhtiön tekemistä remonteista ja niihin liittyvistä oleellisista muutoksista vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle välittömästi saatuaan niistä tiedon. Vuokralaisen on kuitenkin hyvä myös itse seurata taloyhtiön tiedotusta.

Asunto-osakeyhtiön on ilmoitettava vuokralaiselle riittävän ajoissa sellaisista kunnossapitotoista, jotka vaikuttavat vuokrahuoneiston käyttämiseen.

### Vuokralaisen suorittamat remontit

**LAIN MUKAAN** vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratussa tilassa ilman vuokranantajan lupaa. Mikäli vuokralainen tekee muutos- tai korjaustöitä ilman vuokranantajan lupaa, voi vuokralaiselle syntyä vahingonkorvausvastuu. Taloyhtiön lupaa vaativiin korjaus- ja muutostöihin on hankittava lupa myös taloyhtiöltä. Luvan hakemisesta on sovittava vuokranantajan kanssa.



Jos vuokralainen saa luvan tehdä huoneistossa muutos- tai korjaustöitä, esimerkiksi maalausta tai tapetointia, on tätä ennen sovittava kirjallisesti mahdollisesta työn ja materiaalien korvaamisesta. Mikäli korvausta sovitaan maksettavaksi, on sovittava korvaamisen ajankohdasta sekä erityisen tarkasti siitä, miten muutos- tai korjaustyö tullaan suorittamaan. Näitä sovittavia asioita ovat muun muassa aikataulu, materiaalit, tekijät, valvojat, laatutaso. Mikäli vuokralainen on vuokranantajan luvalla suorittanut huoneiston arvoa kohottavia muutos- tai korjaustöitä, on vuokranantajan korvattava ne siten kuin vuokralaisen kanssa on sovittu. Jos remontista sopimisen yhteydessä ei ole sovittu kulujen korvaamisesta mitään, saattaa vuokralaisella vuokrasuhteen päättyessä olla oikeus kohtuulliseen korvaukseen huoneiston arvoa olennaisesti kohottavista muutos- ja korjaustöistä.

Vuokralaisen tulee sovittuna ajankohtana antaa vuokranantajalle ja tarvittaessa taloyhtiön valvojalle mahdollisuus tulla tarkastamaan tehtyjä muutos- tai korjaustöitä.

## **Kotivakuutus**

**KOTIVAKUUTUS KANNATTAA** ottaa aina, edellytti vuokranantaja sitä sopimusehdoissa tai ei. Vuokralaisen ottama kotivakuutus, jossa on osana oikeusturva- ja vastuuvakuutus, on viisasta mieltää osaksi asumiskustannuksia. Pieni lisä asumisen kustannuksiin parantaa reilusti asumisen turvallisuutta ja voi korvata esimerkiksi vahinkotilanteessa irtaimistovahingot sekä asukkaan sijaisasunnon kustannukset.

Vuokralaisen on hyvä muistaa, että kiinteistövakuutus ei korvaa vuokralaisen irtainta omaisuutta, eikä asukkaan sijaisasumisen kustannuksia.

Vakuutukset tai niiden puuttuminen eivät muuta osapuolten vastuita ja vahingonkorvausvelvollisuutta. Vahingonkorvausvastuu voi siis olla laajempi tai suppeampi kuin vakuutuksen korvauspiiri. Vaikka vakuutus ei korvaisi kustannuksia, vahingonaiheuttaja voi silti olla korvausvastuussa.

## **Avaimet**

**HYVÄN VUOKRATAVAN** mukaan vuokranantajan tulee huolehtia vuokrahuoneiston turvallisuudesta avainten ja lukitusten osalta.

Avaimet luovutetaan vuokralaiselle kiittausta vastaan. Avaimia luovuttaessa tulee ottaa huomioon asukasmäärä. Hyvänä määränä voidaan pitää vähintään kolmea avainta/huoneisto tai yhtä avainta/asukas ja yhtä vara-avainta.



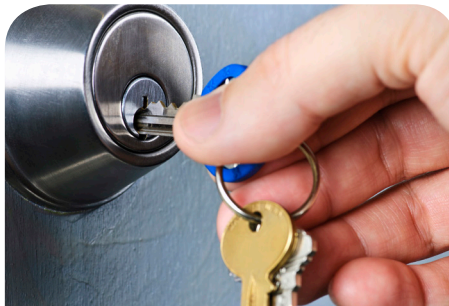
Vuokralaisella on oikeus saada omalla kustannuksellaan kohtuullinen määrä lisävaimia. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee palauttaa vastaanottamansa määrä avaimia ja myös teettämänsä lisävaimet.

Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja ja vuokralainen ovat velvollisia säilyttämään avaimia huolellisesti. Avaimissa tai avainnipoissa ei saa olla huoneistoon suoraan yhdistettävissä olevia tunnistetietoja. Myös vuokranantajalla saa olla asuntoon avaimet.

## Huoneistossa käynnit

**VUOKRANANTAJAN TULEE** kunnioittaa vuokralaisen oikeutta kotirauhaan. Lain mukaan vuokranantajalla on oikeus päästä vuokrahuoneistoon valvoakseen tilan kuntoa vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana. Myös kohteen esitleminen uudelle vuokralais- tai ostajaehdokkaalle tulee järjestää molemmille osapuolille sopivana ajankohtana. Vuokralaisella on oikeus olla huoneistossa paikalla, kun huoneistoa esitellään. Vuokralainen ei saa aiheettomasti estää tai vaikeuttaa huoneistoon pääsyä.

Lain mukaan huoneistossa käynneistä tulee aina sopia vuokralaisen kanssa. Sopimusesityksenä voidaan pitää ilmoitusta tulevasta käynnistä, jossa on pyydetty ottamaan yhteyttä esitetyn ajan ollessa sopimaton. Tällaisessa käynti-ilmoituksessa on aina oltava käynnin tekijän yhteystiedot, tieto käynnin perusteesta sekä arvio käynnin kestosta. Ilmoitus on toimitettava huoneistoon tai sähköisesti suoraan vuokralaiselle. Huomioitavaa on, että yleinen ilmoitus remontista esimerkiksi kiinteistön ilmoitustaululla, ei korvaa sopimista huoneistossa käynnistä. Huoneiston käynti-ilmoitusta ei turvallisuussyistä saa laittaa ulkopuolisten nähtäville. Tämä tulee huomioida myös asunnon lukitukseen liittyvien ohjeiden osalta.



Käyntiajankohta tulee pyrkiä rajaamaan käynti-ilmoituksessa mahdollisimman täsmälliseksi, jotta vuokralaiselle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa esimerkiksi työn ja lemmikkien hoidon järjestämisestä. Sovittuna käyntiajan-

kohtana vuokralaisten on jätettävä turvalukko avoimeksi, jotta huoneistoon pääsee yleisavaimella. Vuokralaisen tulee pitää huoli siitä, että kävijällä on turvallinen pääsy huoneistoon sovittuna aikana.

Hyvän vuokratavan mukaan vuokranantaja ohjeistaa kiinteistöhuoltohenkilöstöä ja muistuttaa myös ulkopuolisia palveluntuottajia siitä, että käynnin kohde on vuokralaisen koti, ja että aikataulujen noudattaminen kuuluu asiaan. Huoneistoon on aina jätettävä ilmoitus suoritetusta käynnistä.

## Vuokrasopimuksen irtisanominen

**YLEISIN TAPA** toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen päätymiselle on irtisanominen. Silloin vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua loppuun. Lain mukaan irtisanomisaika alkaa sen kuukauden viimeisenä päivänä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on vastaanotettu, ellei toisin ole sovittu.

Vuokrasopimuksessa voidaan kuitenkin määritellä ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä. Asiasta on syytä sopia yksiselitteisesti, esimerkiksi seuraavalla lauseella: ”Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on pp.kk.vvvv.” Riippumatta siitä milloin irtisanominen tehdään, voi irtisanomisaika alkaa kuluu aikaisintaan sopimuksessa mainitusta päivästä.



Kun vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on vuokrasuhteen kestosta riippumatta yksi kalenterikuukausi, eikä irtisanomisaikaa voida sopia pidemmäksi. Vuokranmaksuvelvollisuuden kannalta sillä ei ole merkitystä käyttääkö vuokralainen huoneistoa irtisanomisaikana vai ei.

Kun vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on alle vuoden kestäneessä vuokrasuhteissa kolme kuukautta ja vähintään vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kuusi kuukautta.

Irtisanomisilmoitus on toimitettava vuokrasuhteen toiselle osapuolelle kirjallisesti ja todisteellisesti.

## Määräaikaisen sopimuksen ennaaikainen päättäminen

**MÄÄRÄAIKAINEN VUOKRASOPIMUS** on sitova ja sitä ei pääsääntöisesti voi irtisanoa. Tuomioistuin voi kuitenkin oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen erityisellä perusteella. Mikäli tällainen peruste on olemassa, suositellaan vuokralaista ja vuokranantajaa ensisijaisesti sopimaan tilanteen ratkaisemisesta. Asian vieminen tuomioistuihin on tarpeen vasta, jos asiassa ei ole löydetty ratkaisua sopimalla.

Vuokralaiselle voi syntyä erityinen peruste määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomiseen esimerkiksi silloin, kun vuokralaisen sairaus, toisella paikkakunnalla olevat opinnot, työ tai puolison työ edellyttävät muuttoa ja sopimuksen päättämistä.

Vuokranantajalle voi syntyä erityinen peruste määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomiseen esimerkiksi silloin, jos vuokranantaja yllättäen tarvitsee asunnon omaan tai perheenjäsenensä käyttöön.

Jos määräaikainen vuokrasopimus tällaisella asianmukaisella perusteella irtisanotaan, sopimuksen toisella osapuolella on oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennaaikaisesta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

Edellä mainittu periaate toimii hyvänä lähtökohtana myös vuokrasopimuksissa, joissa on sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta.

## Vuokrasopimuksen purkaminen

**IRTISANOMISEN LISÄKSI** vuokrasopimus voi päättyä jommankumman osapuolen purettua vuokrasopimuksen. Purkaminen on mahdollista tilanteessa, jossa toinen osapuoli on tehnyt merkittävän sopimusrikkomuksen. Sekä tois-taiseksi voimassa oleva että määräaikainen vuokrasopimus voidaan purkaa, mikäli sopimuksen purkamiselle on lain mukainen purkuperuste.

Purkamisilmoitus on toimitettava vuokrasuhteen toiselle osapuolelle kirjallisesti ja todisteellisesti. Ilmoituksessa on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta. Sopimus voidaan purkaa välittömästi ilmoituksen tiedoksiannosta lukien tai jostain ilmoitettavasta myöhemmästä päivästä lukien. Purkamisilmoituksesta käy myös haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus esimerkiksi silloin, jos hänen tai hänen perheenjäsenensä terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käytämisestä, jos huoneiston hallinnan luovutus viivästyy olennaisesti sekä jos vuokranantaja laiminlyö olennaisen puutteen korjaamisen tai muutoin ryhtyy merkittäviin korjaustöihin.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen. Perusteeksi riittää 2 kuukauden vuokrien maksamatta jättäminen. Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen myös silloin, jos vuokraoikeus siirretään tai huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi lain vastaisesti tai sovittu vakuus jätetään asettamatta. Tässä kappaleessa mainituissa tilanteissa ei tarvitse ensin varoittaa vuokralaista, vaan vuokrasopimus voidaan purkaa heti.

Varoitusta edellyttäviä vuokranantajan purkamisperusteita ovat seuraavat:

1. Huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin sopimuksessa on sovittu.
2. Vuokralainen tai hänen vieraansa viettävät huoneistossa häiritsevää elämää.
3. Vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti.
4. Vuokralainen rikkoo sitä, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Mikäli vuokralainen on edellä 2 tai 4 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa menetellyt erittäin moitittavalla tavalla, ei varoitusta tarvita. Varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Varoituksen tarkoituksena on antaa vuokralaiselle mahdollisuus oikaista käytöksensä. Jos oikaisu tapahtuu, vuokranantajalla ei ole enää oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

## Mitä on häiritsevä elämä?

**ASUMISEEN KUULUU** jonkinasteisten äänten sietäminen huoneistossa, yhteisissä tiloissa ja piha-alueilla. Esimerkiksi lasten leikeistä kuuluvia tavanomaisia ääniä pidetään järjestyssääntöjen sallimina aikoina normaaleina. Yöaikaan tulee välttää kovien äänten aiheuttamista.

Sinällään sallittu ja hyväksyttäväkin toiminta voi muuttua häiritseväksi elämäksi huoneistossa, yhteisissä tiloissa ja piha-alueilla, jos toiminta aiheuttaa naapureille kohtuutonta haittaa. Häiritsevää elämää voi olla esimerkiksi useita tunteja päivässä jatkuva pianonsoitto, koirien jatkuva haukkuminen tai kovaääninen musiikin kuuntelu.



Lain mukaan vuokranantaja voi irtisanoa ja jopa purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralaisen huoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Tällä tarkoitetaan sitä, että huoneistosta kantautuu säännöllisesti toistuvaa ja jatkuvaa muiden asumista häiritsevää ääntä.

Lain mukaan myös se, että vuokralainen rikkoo terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä, voi oikeuttaa vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. Tällaisia ovat muun muassa terveys- ja pelastusviranomaisien ohjeet sekä kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön järjestyssäännöt. Järjestyssäännöillä ei kuitenkaan saa tarpeettomasti rajoittaa normaalia asumista.

## Tavanomainen kuluminen ja loppusiivous

**VUOKRALAINEN EI** vastaa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu. Tavanomaista kulumista ovat muun muassa peilien, taulujen tai lamppujen seinään kiinnittämisestä aiheutuneet kohtuulliset jäljet samoin kuin huonekalujen ja tekstiilien aiheuttamat varjostumat lattioilla ja seinillä. Esimerkiksi isot kolhut, naarmut tai piirtelyjäljet lattiapinnoilla tai tapeteissa sekä kotieläinten aiheuttamat raapiutumukset eivät sitä vastoin ole tavanomaista kulumista vaan niiden voidaan katsoa kuuluvan vuokralaisen korvattaviksi.

Arvioitaessa onko kysymys tavanomaisesta kulumisesta vai ei, lähtökohtana voidaan pitää sitä, onko jälki tai virhe syntynyt äkillisesti vai hitaasti pitkän ajan kuluessa. Äkilliset vauriot kuuluvat lähtökohtaisesti vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuuden piiriin, kun taas hitaasti ajan myötä syntyneet vahingot ovat yleensä tavanomaista kulumista. On melko yleistä, että vuokrasopimuksessa kielletään tupakointi ja tällöin on selvää, että asunnossa ei saa tupakoida. Mikäli asunnossa tupakoidaan, ei siitä aiheutuneita haittoja voida pitää tavanomaisena kulumisena.

Huoneisto ja muut vuokrasuhteen perusteella käytössä olevat tilat tulee vuokrasuhteen päätyttyä luovuttaa tyhjinä, asianmukaisesti hoidettuina ja siivottuina. Huoneiston, kaappien, lattioiden ja pintojen on oltava pyyhittyinä ja roskat vietyinä. Loppusiivouksen tasosta olisi hyvä sopia vuokrasuhteen alussa ja samalla on muistettava antaa vuokralaiselle kirjalliset ohjeet siivouksen tasosta.

Tarkempaa tietoa tavanomaisesta kulumisesta ja loppusiivouksesta löydät Asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous -ohjeesta.

## **Muuttopäivä**

**LAIN MUKAAN** muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä. Jos siis sopimuksen päättymispäivä on perjantai, on muuttopäivä maanantai. Mikäli maanantai on pyhäpäivä, muuttopäivä on tiistai. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet huoneistosta vuokranantajan käytettäväksi. Muuttopäivää seuraavana arkipäivänä vuokralaisen on jätettävä huoneisto tyhjänä ja siivottuna ja luovutettava avaimet vuokranantajan hallintaan. Hallinta-aika jatkuu avainten luovutukseen asti. Myös muut vuokrasuhteen perusteella käytössä olevat tilat on tyhjennettävä.

Muuttopäivästä on myös mahdollista sopia esimerkiksi siten, että muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin huoneisto on luovutettava siivottuna kokonaan vuokranantajan käytettäväksi. Tällöin sopimuksesta on kuitenkin käytävä yksiselitteisesti ilmi, mitä muuttopäivästä on sovittu.

Lain mukaan vuokralaisella on velvollisuus maksaa vuokra huoneiston hallinta-ajalta, mikäli hän pitää huoneistoa käytössään vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Hallinta-ajalla tarkoitetaan sitä aikaa, jolloin vuokralainen käyttää huoneistoa asumiseen tai tavaroiden säilyttämiseen tai hänellä on vielä avaimet hallussaan. Osapuolet voivat



kuitenkin sopia vuokralaisen mahdollisuudesta luovuttaa huoneiston hallinta jo ennen irtisanomisajan loppumista, jos huoneistoon olisi muuttamassa jo uusi vuokralainen. Samassa yhteydessä olisi hyvä sopia, kumpi vuokralaisista maksaa vuokran jäljellä olevalta irtisanomisajalta. Hyvän vuokratavan mukais-  
ta ei ole päällekkäisen vuokran periminen.

*Hyvä vuokratapa edesauttaa hyvää ja kaikkia osapuolia palvelevaa vuokrasuhdetta. Hyvän vuokratavan laatimisessa ovat olleet mukana RAKLI ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaiset VKL ry, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Kuluttajaliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Asukasliitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry ja Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry.*

**RAKLI**  
Tilaa elämälle



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

  
Vuokralaiset

SUOMEN  
KIINTEISTÖN-  
VÄLITÄJÄT  
**SKVL** 

**KULUTTAJALIITTO**  
KONSUMENTFÖRBUNDET



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla



**Isännöintiliitto**



Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry.



**KOVA**