

# Hyvä vuokratapa



Hyvän vuokratavan tarkoituksena on edesauttaa ongelmattoman ja toimivan huoneenvuokrasuhteen luomisessa

# Sisältö

Hyvä vuokratapa .....	3
Avoimuus ja vuorovaikutus .....	3
Vuokrasopimuksen tekeminen .....	4
Vuokrankorotuksista sopiminen ja vuokran korottaminen .....	4
vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa	
Vuokra ja vuokran tarkistukset ara-vuokrasuhteissa .....	5
Vakuus .....	5
Vakuutus .....	6
Avaimet .....	6
Vuokratun tilan hoito .....	6
Vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön suorittamat remontit .....	7
Vuokralaisen suorittamat remontit .....	8
Huoneistossa käynnit .....	8
Vuokrasuhteen irtisanominen .....	9
Mitä on häiritsevä elämä? .....	9
Loppusiivous .....	9
Muuttopäivä .....	9

# Hyvä vuokratapa

**Huoneenvuokrasopimuksissa korostuu erityisesti sopimuskumppaneiden luottamus toisiaan kohtaan. Vuokranantaja luovuttaa huoneistonsa toisen käyttöön ja vuokralainen perustaa kotinsa vuokrattuun huoneistoon.**

**Sopimussuhteen pitkäaikaisuus mahdollisine odottamattomine muutoksineen korostaa sopimuskumppaneiden lojaliteetti- ja avoimuusvelvollisuutta toisiaan kohtaan.**

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 kuitenkin ovat määrittäneet vuokrasuhteelle toimintatapoja, noudatetaan niitä sopimuksen mukaisesti.

Vuokralla asuminen on eurooppalainen tapa asua. Yhä useammat ihmiset ja perheet, varsinkaan nuoret, eivät halua omistaa asuntoaan ja sitoutua pitkiin velkasuhteisiin. Vuokra-asuminen on monelle paras ja joustavin asumismuoto.

Asuinhuoneistojen vuokrauksen pitää olla vuokranantajalle pitkällä aikavälillä kannattavaa. Vuokran tulee kattaa sekä vuokranantajalle aiheutuvat kulut että tuottoa sijoitetulle pääomalle. Vuokralaisen tulee puolestaan saada maksamansa vuokran vastineeksi sovittua vastaava asunto ja tarpeitaan vastaava turvattu vuokrasuhde.

Hyvään vuokratapaan kuuluu myös hyvä naapuruus asuinyhteisössä. Asuinyhteisön hyvinvointi perustuu siihen, että asukkaat ovat kiinnostuneita yhteisistä asioista ja huomioivat muut asukkaat. Viihtyisässä asuinympäristössä asukas tuntee vastuunsa yhteisiä tiloja ja piha-alueita käyttäessään. Yhteisten tilojen käytössä tulee huomioida sekä järjestys- että normaalit käyttäytymissäännöt.

Toimivat asuntomarkkinat tarvitsevat riittävästi asuntoja. Ammattimaisten toimijoiden rinnalle tarvitaan yksityisiä vuokranantajia lisäämään tarjontaa. Vuokra- asuntojen tarjonnan riittävyydellä on merkitystä yhteiskunnan kehittymiselle ja työllistämiselle.

## Avoimuus ja vuorovaikutus

Vuokrauksessa toimitaan reilujen pelisääntöjen mukaan ja menettelyissä otetaan huomioon molempien sopijaosapuolten näkemykset. Mahdolliset erityisehdot (esim. tupakointikielto ja kunnossapitovastuu) on tuotava selkeästi esiin jo vuokrausilmoituksessa.

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

Vuokralaisen päävelvoite on maksaa sovittua vuokraa täysimääräisenä viimeistään eräpäivänä. Hyvä vuokratapa edellyttää, että vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalleen vuokranmaksuvaikeuksista heti niiden ilmaantuessa.

Hyvä vuokratapa edellyttää, että vuokranantaja ja vuokralainen keskustelevat vuokrauksen

tavoitteista kuten mahdollisesta omasta käytöstä tulevaisuudessa. Hyvän vuokratavan mukaista on ilmoittaa esimerkiksi taloyhtiössä päätetyistä remonteista, jotka ovat vuokranantajan tiedossa ja jotka voivat vaikuttaa huoneiston käyttöön. Tulossa olevista muista kuin vuokranantajan tekemistä remonteista tulee ilmoittaa niin pian kuin ne ovat vuokranantajan tiedossa.

## Vuokrasopimuksen tekeminen

Hyvä vuokratapa edellyttää, että vuokrasopimus tehdään aina kirjallisesti. Sopimusmalleja voi ostaa hyvin varustetuista kirjakaupoista. Sopimus on laadittava selkeäksi ja yksiselitteiseksi. Lisäksi vuokrasopimuksessa luetellaan kaikki ne liitteet, joiden halutaan tulevan osaksi sopimusta. Jos vuokrasopimukseen sisältyy liitteitä, ne eivät saa olla ristiriidassa vuokrasopimuksen tai asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) kanssa.

Molempien sopimusosapuolten etu on, että vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä ja sen päätyttyä tehdään huoneiston sekä sen hallintaan liittyvien muiden tilojen kunnontarkastus ja kirjataan havainnot näiden kunnosta.

Monissa tapauksissa asunnossa edellisen vuokrasuhteen päättyessä tehty kunnontarkastus toimii myös alkavassa vuokrasuhteessa kunnontarkastuksen lähtökohtana.

Jos sopimusta halutaan myöhemmin muuttaa, on muutokset kirjattava sopimukseen selkeästi.

## Vuokrankorotuksista sopiminen ja vuokran korottaminen vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittu.

Uusissa vuokrasuhteissa vuokrataso vastaa käypää tasoa, kun taas vanhoissa vuokrasuhteissa saattaa olla, että vuokrat ovat jääneet jälkeen asuntojen käyvästä vuokra-arvosta.

Lain mukaan vuokraa voidaan korottaa sopimuksen perusteella vain, jos tätä koskeva ehto on kirjattu vuokrasopimukseen. Tämä edellyttää, että korottamisen peruste ja korottamisen voimaantulopäivä on kirjattu sopimukseen. Alle kolmen vuoden määräaikaiseen sopimukseen ei voida sisällyttää indeksiin tai muuhun vastaavanlaiseen sidonnaisuuteen perustuvaa korotusehtoa.

Kiinteät prosenttimäärät tai euromäärät korotusperusteena eivät myöskään ole suositeltavia alle kolmen vuoden määräaikaisissa sopimuksissa. Toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin sekä vähintään kolmen vuoden määräaikaisiin sopimuksiin korotusehto sen sijaan voidaan sisällyttää.

Sellaisissa vuokrankorotusehdoissa, joiden perusteella vain vuokranantaja pystyy laskemaan vuokrankorotuksen, on vuokranantajan lain mukaan aina ilmoitettava kirjallisesti vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantulopäivä. Ilmoitus tulee pyrkiä tekemään kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa.

Sellaisissakin vuokrankorotusehdoissa, joissa sopimukseen kirjatusta korotusehdosta käy ilmi korotuksen tarkka voimaantulopäivä ja tarkat laskentaperusteet, on suositeltavaa, että vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle korotuksesta. Jos kuitenkin vuokranantajan korotusilmoitus jää tekemättä, tulee vuokralaisen itse laskea korotus ja ryhtyä maksamaan korotettua vuokraa sopimuksessa mainituin tavoin. Asianosaiset ovat sidottuja siihen, mitä vuokrasopimuksessa on sovittu. Tästä johtuen vuokranantajalla voi olla mahdollisuus periä korotukset taannehtivasti

edellisestä korotuksesta lähtien, mutta kuitenkin enintään kolmelta vuodelta.

Jos vuokraa joudutaan vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa korottamaan muutoin kuin sopimuksessa mainitulla menettelyllä, on neuvottelut aloitettava vähintään 6 kuukautta ennen aiottua korotusta. Korotusten tulee olla kohtuullisia ja korotetun vuokran tulee vastata huoneiston vuokra-arvoa. Korotukset eivät saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa kiinteistössä tehdään merkittäviä kiinteistön ja huoneiston vuokra-arvoa 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 vuokrasopimus. Irtisanomisen yhteydessä on hyvä ilmoittaa, millä vuokralla sopimus voisi jatkua. Samalla tulee ilmoittaa, missä ajassa tämä vuokraa koskeva muutos viimeistään on hyväksyttävä, jotta irtisanominen raukeaisi. Hyväksymisajan tulisi päättyä vasta kuukausi ennen irtisanomisajan päättymistä.

## Vuokra ja vuokran tarkistukset ara-vuokrasuhteissa

Vuokrataloyhtiöissä, joissa asunnon tarve on asukasvalinnan perustana (ara-vuokrasuhde), lain mukaan vuokria ei voida määritellä tai korottaa vapaasti. Näissä vuokrasuhteissa noudatetaan pääsääntöisesti omakustannusperusteista vuokranmäärittystä. Omakustannusperusteinen vuokranmäärittely tarkoittaa myös sitä, että kaikki talon menot katetaan vuokratuloilla. Tämä johtaa siihen, että yhden vuokralaisen laiminlyötyä vuokranmaksunsa, vaje ohjautuu muiden vuokralaisten maksettavaksi. Tästä johtuen vuokranantajan tulee hyvissä ajoin 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 (käyttökorvaus, esim. vesimaksu), ei vuokralaiselle tarvitse erikseen ilmoittaa korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa vakinaisesti asuvien henkilöiden lukumäärään muutokseen.

## Vakuus

Vuokralaisen toimittama vakuus turvaa niin vuokranmaksua, huoneiston huolellista hoitamista kuin muitakin vuokrasuhteeseen liittyviä velvollisuuksia. Selkeyden vuoksi vuokrasopimukseen on hyvä kirjata, että vakuus annetaan kaikkien sopimuksesta johtuvien velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi. Vakuus pyydetään ennen huoneiston hallinnan ja avainten luovutusta. Vuokranantajan on säilytettävä vakuutta huolellisesti ja sen on oltava erotettavissa vakuudenhaltijan muusta omaisuudesta koko vuokrasuhteen ajan. Rahavakuudelle kertyvästä korosta tulee sopia vuokrasuhteen alussa.

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. Vuokralaisella ei ole oikeutta vakuuteen vedoten jättää viimeisiä vuokria maksamatta.

Mikäli perusteita vakuuden käyttämiseen ei ole, on vakuus palautettava täysimääräisenä viivytyksettä, kun vuokrasuhde on päättynyt, huoneisto ja siihen liittyvät tilat siivottu, huoneiston avaimet luovutettu ja huoneistossa tehty kunnontarkastus.

Jos vuokranantajalla on perusteita pidättää osa vakuudesta, on erotus palautettava vuokralaiselle viivytyksettä. Vakuuden pidättämisestä ja sen syistä on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti tai sähköpostitse vuokralaisen ilmoittamaan osoitteeseen. Vuokralaiselle tulee myös lähettää kirjallinen erittely syntyneistä kustannuksista.

## Vakuutus

Vuokralaisen kannattaa ottaa kotivakuutus aina, edellytti vuokranantaja sitä sopimusehdoissa tai ei. Vuokralaisen ottama kotivakuutus, jossa on osana oikeusturva- ja vastuuvakuutus, on viisasta mieltää osaksi asumiskustannuksia. Pieni lisä peruskustannuksiin parantaa reilusti asumisen turvallisuutta ja korvaa yleensä esimerkiksi vahinkotilanteessa irtaimistovahingot sekä asukkaan sijaisasunnon kustannukset.

Kiinteistövakuutukset eivät sen sijaan korvaa vuokralaisen irtainta omaisuutta, eivätkä asukkaan sijaisasumisen kustannuksia.

## Avaimet

Hyvän vuokratavan mukaan vuokranantajan tulee huolehtia vuokrahuoneiston turvallisuudesta avainten ja lukitusten osalta.

Avaimet luovutetaan vuokralaiselle kuittausta vastaan. Avaimia tulee luovuttaa riittävä määrä asukasmäärä huomioiden. Hyvänä määränä voidaan pitää vähintään kolmea avainta/huoneisto tai yhtä avainta/asukas ja yhtä vara-avainta. Vuokranantajan tulee teettää vuokralaisen pyynnöstä ja hänen kustannuksellaan vuokralaisen tarvitsemat lisäavaimet. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee palauttaa vastaanottamansa määrä avaimia ja myös teetättämänsä lisäavaimet.

Vuokrasuhteen aikana vuokralainen on velvollinen säilyttämään avaimia huolellisesti ja harkitsemaan tarkoin kenelle antaa avaimia käyttöön. Avaimissa tai avainnipuissa ei saa olla huoneiston tunnistetietoja.

## Vuokratun tilan hoito

Vuokratun tilan kunto tarkistetaan ennen vuokrahuoneiston hallinnan luovutusta vuokralaiselle ja kun vuokralainen luovuttaa huoneiston takaisin vuokranantajan hallintaan.

Lain mukaan vuokralaisen on hoidettava vuokrattua tilaa ja tilassa olevia laitteita ja kalusteita huolellisesti. 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.

Vuokralaisen on ilmoitettava mahdollisuuksien mukaan kirjallisesti vuokranantajalle huoneistossa ilmenevistä vioista tai muista puutteista. Mikäli vika tai puute uhkaa huoneiston kuntoa tai rakenteita, ilmoitus on lain mukaan tehtävä heti. Vuokranantajan tulisi aina mahdollisuuksien mukaan vahvistaa vastaanottaneensa vuokralaisen ilmoituksen esimerkiksi sähköpostiviestillä.

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.

Jos huoneistossa on jokin tarkempaa hoitoa tai huoltoa vaativa laite tai kaluste, tulee vuokranantajan antaa vuokralaiselle tästä tarpeelliset kirjalliset ohjeet.

## Vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön suorittamat remontit

Remonttien tavoitteena on parantaa asumisen laatua ja turvallisuutta. Lain mukaan vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokratuissa huoneistossa korjaus- ja muutostöitä. Hänen tulee ilmoittaa suunnittelemistaan remonteista vuokralaiselle kirjallisesti lainmukaisia tai sovittuja aikoja noudattaen. Kiireelliset korjaus- ja muutostyöt voidaan lain mukaan suorittaa heti. Sellaiset korjaukset, joista ei aiheudu olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiselle, voidaan suorittaa 14 päivän ilmoitusajan jälkeen. Laajemmista huoneistoa koskevista korjauksista ja parannuksista on ilmoitettava vuokralaiselle lain mukaan vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista.

Kun vuokranantaja on asunto-osakeyhtiö, on yhtiöllä omia vuokralaisiaan kohtaan samat ilmoitusvelvollisuudet kuin yksittäisellä vuokranantajalla. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lainmukaiset ilmoitusajat eivät sido asuntoosakeyhtiötä silloin, kun osakas toimii vuokranantajana. Asunto-osakeyhtiön tekemistä remonteista vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle välittömästi niistä tiedon saatuaan.

Ilmoituksessa tulee mainita yhteyshenkilö, remontin laajuus, aloitusajankohta ja arvioitu kesto.

Puutteellisessa kunnossa olevasta tai vain osittain käytössä olevasta huoneistosta vuokralainen maksaa remontin ajalta vain osittaista eli alennettua vuokraa. Lain mukaan vuokralaisella on aina oikeus saada remontin ajalta kohtuullinen vuokranalennus, paitsi jos vuokralainen on itse aiheuttanut vahingon asunnolle. Alennuksen määrään vaikuttaa erityisesti haitan määrä. Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen riippumatta siitä, onko remontin suorittanut vuokranantaja vai asunto-osakeyhtiö.

Mikäli huoneisto on remontin aikana asumiskelvoton, joutuu vuokralainen muuttamaan remontin ajaksi pois huoneistosta. Tällaisesta huoneistosta vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokraa. Puutteellisessa kunnossa olevasta tai vain osittain käytössä olevasta huoneistosta vuokralainen maksaa remontin ajalta vain osittaista eli alennettua vuokraa. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta järjestää vuokralaiselle sijaisasuntoa remontin ajaksi. Hyvän vuokratavan mukaista kuitenkin on, että vuokranantaja tarjoaa vuokralaiselle mahdollisuuksien mukaan toista asuntoa. Tällöin vuokralainen saa itse valita ottaako hän käyttöönsä vuokranantajan osoittaman toisen asunnon. Mikäli hän näin tekee, suorittaa hän sijaisasunnostaan vuokranantajalle sovittua vuokraa.

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

Joustavuuden ja ennakoitavuuden vuoksi ilmoituksessa tulee mahdollisuuksien mukaan olla esitys

sekä remontin aikaisesta vuokranalennuksesta että arvio tavoitellusta vuokranmäärästä remontin jälkeen. Mikäli vuokralainen kokee esityksen joiltain osin kohtuuttomaksi, tulee hänen ottaa vuokranantajaan yhteyttä neuvottelujen jatkamiseksi. Mikäli remonttiolosuhteet muuttuvat 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.

## Vuokralaisen suorittamat remontit

Lain mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratussa tilassa ilman vuokranantajan lupaa. Tällaisina luvanvaraisina töinä pidetään muun muassa maalausta, tapetointia ja kiinteiden kalusteiden vaihtamista. Jos vuokralainen saa luvan tehdä huoneistossa muutos- tai korjaustöitä, on tätä ennen sovittava kirjallisesti työn ja materiaalien korvaamisesta. Vuokralaisen tulee sovittuna ajankohtana antaa vuokranantajalle mahdollisuus tulla tarkastamaan tehtyjä muutos- tai korjaustöitä. Samoin on sovittava korvaamisen ajankohdasta sekä erityisen tarkasti siitä, miten muutos- tai korjaustyö tullaan suorittamaan (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 korvaamisesta ei ole ennalta sovittu mitään, on vuokralaisella oikeus kohtuulliseen korvaukseen huoneiston arvoa olennaisesti kohottavista muutos- ja korjaustöistä.

## Huoneistossa käynnit

Lain mukaan huoneistossa käynneistä tulee aina sopia vuokralaisen kanssa. Sopimusesityksenä voidaan pitää käynti-ilmoitusta, 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. Huomioitavaa on, että ilmoitus remontista ei korvaa ilmoitusta huoneistoon pääsystä.

Käyntiajankohta tulee pyrkiä rajaamaan käynti-ilmoituksessa mahdollisimman täsmälliseksi, jotta vuokralaiselle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa esimerkiksi työn ja lemmikkien hoidon järjestämisestä. Sovittuna käyntiajankohtana vuokralaisten on jätettävä turvalukko avoimeksi, jotta huoneistoon pääsee yleisavaimella. Vuokralaisen tulee pitää huoli siitä, että sovittuna aikana kävijällä on turvallinen pääsy huoneistoon.

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.

Lain mukaan vuokranantajalla on oikeus päästä vuokrahuoneistoon valvoakseen tilan kuntoa vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana. Myös kohteen esitleminen uudelle vuokralaisehdokkaalle tulee järjestää molempien osapuolten kannalta sopivana ajankohtana silloin, kun asuntoa vuokrataan edelleen tai myydään. Vuokralainen ei saa aiheettomasti estää tai vaikeuttaa huoneistoon pääsyä.

# Vuokrasuhteen irtisanominen

Yleisin päättymistapa toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on sopimuksen irtisanominen. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen ovat lakisääteiset irtisanomisajat alle vuoden kestäneessä vuokrasuhteissa kolme kuukautta ja vähintään vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kuusi kuukautta. Vuokralaisen irtisanomisaika on vuokrasuhteen kestosta riippumatta yksi kuukausi.

Lain mukaan irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä lukien, jonka aikana irtisanomisilmoitus on vastaanotettu. Osapuolet voivat kuitenkin sopia jo vuokrasopimuksessa mistä ajankohdasta lukien irtisanomisaika lasketaan.

Irtisanomisilmoitus on lain mukaan aina tehtävä kirjallisesti ja todisteellisesti esimerkiksi kuittausta vastaan. Sen sijaan sähköposti tai tekstiviesti ei täytä lain vaatimusta.

## Mitä on häiritsevä elämä?

Asumiseen kuuluu jonkinasteisten äänten sietäminen ja huoneistossa on voitava viettää normaalia elämää. Esimerkiksi lasten leikeistä kuuluvia ääniä pidetään järjestyssääntöjen sallimina aikoina normaaleina. Yöaikaan tulee välttää kovien äänten aiheuttamista.

Sinällään sallittu ja hyväksyttäväkin toiminta voi kuitenkin muuttua häiritseväksi elämäksi, jos toiminta aiheuttaa naapureille kohtuutonta haittaa. Häiritsevää elämää voi olla esimerkiksi useita tunteja päivässä jatkuva pianonsoitto, koirien jatkuva haukkuminen ja kovaääninen musiikin kuunteleminen.

Lain mukaan vuokranantaja voi irtisanoa ja jopa purkaa vuokrasopimuksen varoituksen antamisen jälkeen, jos vuokralaisen huoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Tällä tarkoitetaan sitä, että huoneistosta kantautuu säännöllisesti toistuvaa ja jatkuvaa muiden asumista häiritsevää ääntä tai muuta aistein havaittavaa haittaa.

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

## Loppusiivous

Huoneisto ja muut vuokrasuhteen perusteella käytössä olevat tilat tulee vuokrasuhteen päätyttyä luovuttaa tyhjinä, hyvässä kunnossa ja siivottuina. Huoneiston, kaappien, lattioiden ja pintojen on oltava pyyhittyinä ja roskat vietyinä. Ikkunoiden tai kattojen pesu ei kuulu automaattisesti normaaliin loppusiivoukseen. Loppusiivouksen tasosta olisi hyvä sopia vuokrasuhteen alussa ja samalla on muistettava antaa vuokralaiselle kirjalliset ohjeet siivouksen tasosta.

## 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 päivänä vuokralaisen on jätettävä huoneisto tyhjänä ja siivottuna kokonaan vuokranantajan hallintaan. Myös muut vuokrasuhteen perusteella käytössä olevat tilat on tyhjennettävä.

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

Lain mukaan vuokralaisella on velvollisuus maksaa vuokraa huoneiston hallinta- ajalta, mikäli hän pitää huoneistoa käytössään vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Hallinta-ajalla tarkoitetaan sitä aikaa, jolloin vuokralainen todellisuudessa käyttää huoneistoa asumiseen tai tavaroiden säilyttämiseen.