

# Asunnon vuokraus

# Vuokrasuhteen alkaminen

- Asunnon vuokrauksessa vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle huoneiston tai sen osan **käyttöoikeuden**
- Samalla sinulle tulee oikeus **kotirauhaan** vuokra-asunnossasi
- Vuokrasopimus voidaan tehdä joko **määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi**
- Sopimus on voimassa toistaiseksi, jos muuta ei ole sovittu
- Vuokrasopimus kannattaa aina tehdä **kirjallisesti**
- Sopimukseen voidaan myös sisällyttää **vakuusmaksu**, joka voi olla enintään 3kk vuokraa vastaava summa
- Tehkää yhdessä vuokranantajan kanssa asuntoon **kuntotarkastus** ja kirjatkaa huomiot ylös, ota myös kuvia! **Tehkää myös lopputarkastus** yhdessä, kun muutat pois

# Velvollisuudet

- **Vuokranantajan** tärkein velvollisuus on luovuttaa asunto sovittuna päivänä vuokralaisen käyttöön
- Asunto on luovutettava sellaisessa kunnossa, kuin vuokralainen voi kohtuudella vaatia huomioiden esim. asunnon ikä
- **Vuokralaisen** tärkein velvollisuus on maksaa vuokra sovittuna päivänä ja hoitaa asuntoa huolellisesti
- Vuokralaisen on otettava asuntoon sellainen vakuutus, josta on vuokrasopimuksessa sovittu, erittäin tärkeä on **vastuuvakuutus** (varmistaa, että se kuuluu kotivakuutukseesi ja että vakuutus on voimassa koko vuokrasuhteen ajan)

# Vuokra

- Vuokran suuruudesta sovitaan vuokrasopimuksessa
- Vuokran muuttamisesta on sovittava aina erikseen
- Vuokrasopimuksessa voidaan kuitenkin sopia myös tarkistusmenettelystä, jolloin vuokran suuruus muuttuu vuokrasuhteen kestäessä

# Alivuokraus

- Vuokralaisella on oikeus alivuokrata **enintään puolet** asunnosta toisen käytettäväksi
- Alivuokrauksesta tehdään **alivuokraussopimus**, jossa osapuolina ovat päävuokralainen ja alivuokralainen
- Asunnon alivuokrausta ei voi kieltää, ellei siitä aiheudu vuokranantajalle kohtuutonta haittaa
- Päävuokralainen vastaa koko asunnon kunnosta, vaikka osa siitä olisi alivuokrattu
- Liikehuoneistojen alivuokraus voidaan kieltää vuokrasopimuksessa

# Jälleenvuokraus

- Jälleenvuokrauksessa ensivuokralainen vuokraa **koko huoneiston** eteenpäin jälleenvuokralaiselle.
- Jälleenvuokrauksesta tehdään jälleenvuokraussopimus
- Jälleenvuokraukseen **tarvitaan vuokranantajan lupa**
- Ensivuokralainen täytyy:
  - Antaa jälleenvuokralaiselleen vuokranantajansa tiedot ja ensivuokrasopimuksensa ehdot
  - Antaa vuokranantajalle jälleenvuokralaisen ja jälleenvuokrasuhteen tiedot

# Vuokrasuhteen päättyminen

- Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan päättää **irtisanomalla**. Sopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua, joka alkaa sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanominen on suoritettu
- Määräaikaisen vuokrasopimuksen voi irtisanoa **vain poikkeustapauksissa**
- Vuokranantajan irtisanoessa irtisanomisaika on 6kk, jos vuokrasuhde on kestänyt vähintään vuoden, muutoin 3kk
- vuokralaisen irtisanoessa irtisanomisaika on 1kk
- Irtisanomisajat ovat **vuokralaisen hyväksi pakottavia**
- Irtisanominen on toimitettava **kirjallisesti ja todistettavasti**, jotta se on pätevä, esim. niin, että vuokranantaja kuittaa päiväyksellä ja allekirjoituksella vastaanottaneensa irtisanomisilmoituksen

# Vuokrasopimuksen purkaminen

- Tarkoittaa vuokrasopimuksen päättymistä ilman irtisanomisaikaa
- Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen tai siirtää vuokraoikeuden lainvastaisesti
- Muista syistä on annettava ensin varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä, esim. huoneiston sopimuksen vastainen käyttö, häiritsevä elämä, huoneiston huono hoito
- Vuokralainen voi purkaa sopimuksen esim., jos asunto luovutetaan hänelle viivästyneenä tai puutteellisessa kunnossa tai sen käytöstä aiheutuu terveydellistä haittaa
- Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä. Vuokranantaja voi hakea häätöä, kun vuokrasuhde on päättynyt eikä vuokralainen suostu muuttamaan pois. Tuomioistuin myöntää häätöoikeuden

# Kun muutat pois

- Tee huolellinen loppusiivous, netistä löytyy hyviä ohjeita tähän
- Tarkistakaa **yhdessä** vuokranantajan kanssa asunnon kunto, jotta ei tule erimielisyyksiä myöhemmin
- Varmista, että saat mahdollisen takuuvuokran takaisin
- Muista irtisanoa kotivakuutus, sähkösopimus, vesisopimus, nettisopimus, autopaikka