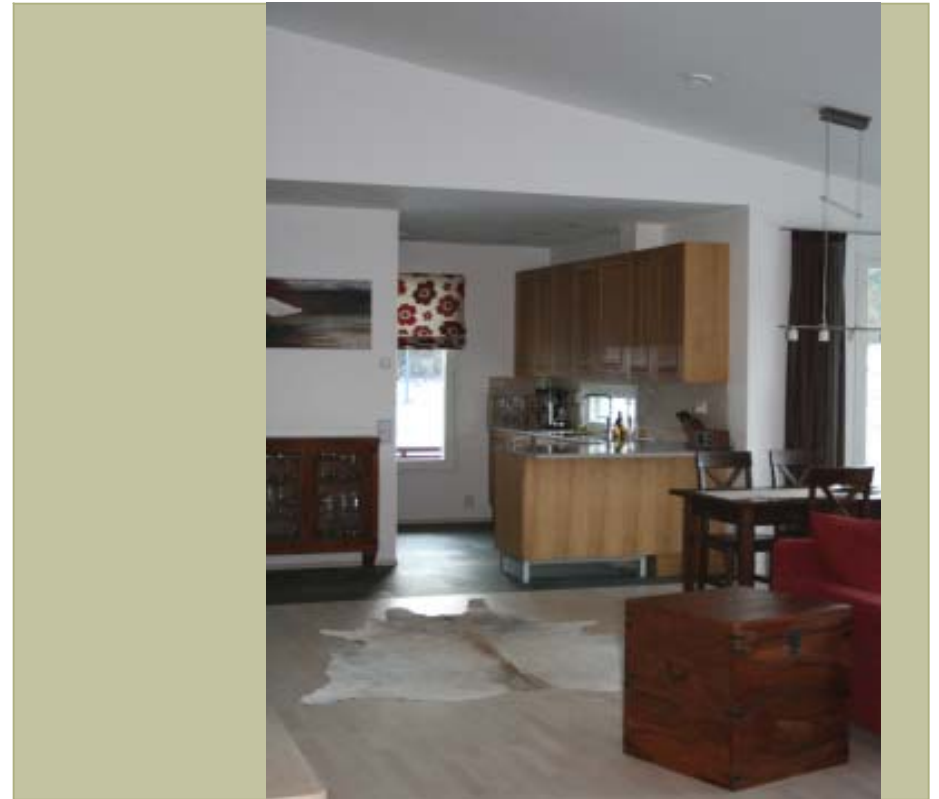


# NÄIN TEET ASUNNON VUOKRASOPIMUKSEN



MARINA FURUHJELM - VIRPI HIENONEN - MIA KORO-KANERVA - ANU KÄRKKÄINEN - RIITTA SALO

ASUNTO-, TOIMITILA- JA RAKENNUTTAJALIITTO RAKLI RY  
www.rakli.fi

SATO OYJ  
www.sato.fi

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITTO RY  
www.kiinteistoliitto.fi

SUOMEN VUOKRANANTAJAT SVA RY  
www.suomenvuokranantajat.fi

## Sisällysluettelo

1. Alkusanat s. 5
2. Yleistä vuokrasopimuksen ehdoista s. 6
3. Asunnon käyttö ja siitä sopiminen s. 7
4. Vuokrasuhteen kesto ja päättyminen s. 8
5. Huoneiston kuntotarkastus sopimusta tehdessä s. 8
6. Vuokra, vuokranmääritys sekä oikeus periä viivästyskorke s. 9
  - 6.1. Vuokran maksaminen s. 9
  - 6.2. Vapaaarahoitteisen huoneiston vuokranmääritys s. 9
  - 6.3. Vuokran määrä ja sen tarkistaminen s. 10
  - 6.4. ARA-vuokra-asunnot ja vuokran korottaminen s. 12
  - 6.5. Asumistuet s. 13
7. Vakuus vuokrasuhteessa s. 15
8. Vuokraennakko s. 16
9. Muutostöistä sopiminen s. 17
10. Huoneiston kunnossapidosta ja hoidosta sopiminen s. 18
11. Kotivakuutus s. 20
12. Vuokra-alennus ja vuokravapautus s. 21
13. Kimppakämpät s. 22
14. Avio- ja avoparien yhteisvastuu sekä sopimuksen siirrot s. 24
15. Alivuokraus s. 24
16. Vuokralaisen valinta ARA-asuntokannassa s. 25
  - 16.1. Asunnontarpeen arviointi s. 26
  - 16.2. Tulojen arviointi s. 27
  - 16.3. Varallisuuden arviointi s. 28
  - 16.4. Muu arviointi s. 28
  - 16.5. Asukasvalintaperusteista poikkeaminen s. 29
17. Yleishyödylliset asuntoyhteisöt s. 29
18. Hyvä Vuokratapa asuinhuoneistojen vuokraamisessa s. 30

## 1. Alkusanat

UUDET huoneenvuokralait, laki liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL) ja laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL), tulivat voimaan 1.5.1995. Pääasiallisena syynä uudistuksille oli asuinhuoneistojen vuokrasääntelyn purkaminen. Lain muutoksen ja vuokramarkkinoiden kehityksen johdosta vuokrasopimuksen osapuolten sopimismahdollisuus on laajentunut huomattavasti. Nykyisin osapuolten välisiä oikeuksia ja velvollisuuksia arvioitaessa onkin kiinnitettävä paljon enemmän huomiota osapuolten tekemiin sopimuksiin.

Nyt käsillä olevan oppaan tarkoitus on auttaa osapuolia vuokrasopimuksen laadinnassa. Selkeät pelisäännöt ja reilut menettelytavat sopimusten laadintavaiheessa auttavat aikaansaamaan hyvän ja toimivan vuokrasuhteen. Kun sopimus laaditaan kirjallisesti ja tarkasti, pystytään useimmiten ennalta ehkäisemään ongelmia vuokrasuhteen aikana.

Oppaassa käsitellään vuokrasopimusten laadintaa niin vapaarahoitteisissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa kuin valtion tukemissa vuokrasuhteissa. Oppaalla pyritään antamaan ohjeita hyvän sopimuksen laadintaan ja samalla myös esittämään konkreettisia sopimusehtoja tietyn tyyppisiin sopimuksiin. Opas on tarkoitettu sekä vuokranantajien että vuokralaisten käyttöön. Toivomme, että molemmat osapuolet voivat hyötyä oppaasta ja aikaansaada molempia osapuolia tyydyttävän vuokrasopimuksen.

Oppaan on kirjoittanut päälakimies Anu Kärkkäinen Suomen Kiinteistöliitosta, hallintopäällikkö Riitta Salo Sato Oyj:stä, asuntotoimialapäällikkö, lakimies Marina Furuholm Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLIsta ja toiminnanjohtaja Virpi Hienonen sekä vt. toiminnanjohtaja, lakimies Mia Koro-Kanerva Suomen Vuokranantajista.

Oppaan käsikirjoitusta ovat asiantuntevasti kommentoineet toiminnanjohtaja Anne Viita Vuokralaisten Keskusliitosta sekä johtava lakimies Helena Kinnunen Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLIsta. Molemmille lämmin kiitoksemme.

Helsingissä 31.1.2008

*Nyt käsillä olevan oppaan tarkoitus on auttaa osapuolia vuokrasopimuksen laadinnassa. Selkeät pelisäännöt ja reilut menettelytavat sopimusten laadintavaiheessa auttavat aikaansaamaan hyvän ja toimivan vuokrasuhteen.*

## 2. Yleistä vuokrasopimuksen ehtoista

VUOKRASOPIMUSTA tehdessä on muistettava, että vuokrasuhde kestää koko vuokratukauden ajan.

Vuokrasopimukset on aina syytä tehdä kirjallisesti. Vuokrasopimusta laadittaessa on tärkeää sopia mm.

- vuokrasta ja vuokran tarkistusehdoista,
- vuokrasuhteen kestosta,
- vakuudesta ja sen ehdoista,
- vuokrasuhteeseen kuuluvista huoneiston varusteista,
- huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta,
- vuokralaisen oikeudesta tehdä muutostöitä huoneistossa sekä
- huoneiston käyttötarkoituksesta

Mikäli huoneisto vuokrataan asuinkäyttöön, on vuokrasuhteeseen sovellettava lakia asuinhuoneistojen vuokrauksesta (1995/481). Jos huoneisto vuokrataan muuhun kuin asuinkäyttöön esimerkiksi toimistoksi, ravintolaksi tai vaikkapa myymäläksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (1995/482).

## 3. Asunnon käyttö ja siitä sopiminen

VUOKRALAINEN sitoutuu vuokrasopimuksessa noudattamaan sovitua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan siinä tarkemmin määriteltyä toimintaa. Jos käyttötarkoitusta halutaan sopimuskauden aikana muuttaa, siihen on aina saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus. Myös tämä asia on syytä kirjata sopimukseen.

Käyttötarkoituksen osalta ratkaiseva on kuitenkin huoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus. Osa huoneistosta voidaan siten käyttää myös muuhun tarkoitukseen, kunhan pääasiallinen käyttötarkoitus ei muutu. Vuokralainen saa siten esimerkiksi varata yhden huoneen asunnosta toimistokäyttöön. Ratkaiseva käyttötarkoituksen

osalta on myös huoneistossa tapahtuva todellinen toiminta.

Asuinhuoneistossa on siten katsottu voivan pitää myös perhepäivähoitolaa ilman, että käyttötarkoitusta on katsottu muuttuvan. Tämä tulkinta on perustunut siihen, että varsinainen toiminta huoneistossa muistuttaa niin läheisesti asumista. Esimerkiksi asuinhuoneiston käyttötarkoituksen sopimusteksti voisi olla:

*”Tila/huoneisto vuokrataan asunnoksi. Sopimuksen vastainen käyttö on kielletty. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta. Olennainen poikkeaminen käyttötarkoituksesta oikeuttaa purkamaan sopimuksen.”*

## 4. Vuokrasuhteen kesto ja päättymisen

HUONEENVUOKRASOPIMUSTEN kestosta voidaan sopia vapaasti. On mahdollista tehdä joko toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaista vuokrasopimuksia. Määräaikaisessa vuokrasopimuksessa määritellään vuokrasuhteen kesto jo sopimuksen teko vaiheessa.

Määräaikainen sopimus sitoo osapuolia sovitun ajan ja sopimus päättyy vasta määräajan kuluessa ilman erillistä ilmoitusta. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on molemmin puolin irtisanottavissa milloin vain vuokrasuhteen kestäessä, kun taas määräaikainen sopimus voidaan irtisanoa vain poikkeuksellisissa tilanteissa tuomioistuimen annettua siihen luvan.

Oikeus irtisanoa määräaikainen sopimus voidaan antaa vuokralaiselle, jos hänen tai hänen huoneistossa asuvan perheenjäsenensä sairaus tai vamma aiheuttaa asunnon tarpeen lakkaamisen tai olennaisen muuttumisen tai jos hän muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä tai puolisonsa työn takia taikka jos muusta näihin



verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta.

Oikeus irtisanoa sopimus voidaan myös antaa vuokranantajalle, jos hän tarvitsee huoneiston omaan tai perheenjäsenensä käyttöön syystä, jota hän ei ole voinut ottaa huomioon sopimusta tehtäessä, tai muusta tähän verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi hänen kannaltaan ilmeisen kohtuutonta.

Vuokrasopimuksen sillä osapuolella, joka ei ole sopimusta irtisanonut, on oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennakkoajasta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

Silloin, kun osapuolet eivät halua tehdä määräaikaista vuokrasopimusta, mutta he haluavat kuitenkin vuokrasopimuksen aluksi kestävän jonkin tietyn ajan, voidaan vuokrasopimus tehdä toistaiseksi voimassa olevana ja sopia ensimmäisestä irtisanomisajan alkamispäivästä. Sopimuksessa voidaan tällöin sopia ensimmäisestä mahdollisesta

irtisanomisajan alkamispäivästä (AHVL 52 S) seuraavasti: Ensimmäinen irtisanomisajan alkamispäivä on \_\_\_/\_\_\_20\_\_ (esim. 1.12.2007) ja sen jälkeen esimerkiksi irtisanomiskuukauden viimeinen päivä, eli AHVL:n mukaan. Tämänkaltaisiin sopimuksiin on myös mahdollista sisällyttää ehto sopimussakosta. Käytännössä voidaan siis sopia siitä, että mikäli kyseistä ehtoa irtisanomisajan alkamispäivästä rikotaan, on rikkova sopijapuoli velvollinen maksamaan sopimussakkona sovitun summan toiselle sopijapuolelle.

Vuokrasopimuksia ei suositella laadittavaksi siten, että sopimus olisi ensin voimassa määräajan ja jatkuisi sitten toistaiseksi voimassa olevana, mikäli sitä ei esimerkiksi irtisanoa tietyn määräajan sisällä. Näissä ”sekamutoisissa” sopimuksissa voi olla tulkinnanvaraista, onko sopimus toistaiseksi voimassa oleva vai määräaikainen. Tärkeä on siis, että sopimuksen kesto sovitaa riittävän selkeästi. Jos tehdään edellä mainittu sekasopimus ja sopimus tulkitaan toistaiseksi voimassa olevaksi, se edellyttää irtisanomista ja hyväksyttävää irtisanomisen perustetta vuokranantajan puolelta.

## 5. Huoneiston kuntotarkastus sopimusta tehdessä

VUOKRANANTAJAN ja vuokralaisen kannattaa sopia alkukatselmuksen tekemisestä vuokra-kohteessa. Alkukatselmuksessa tarkistetaan huoneiston kunto ja kirjataan sitä koskevat seikat muistiin. Alkukatselmus voidaan tehdä samalla, kun huoneiston hallinta luovutetaan vuokralaiselle, mutta olisi aina parempi tehdä alkukatselmus jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, koska sillä voi olla vaikutusta vuokratasoon.

Vuokratun tilan kunto tarkistetaan yhdessä sovitulla tavalla. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat suorittaa katselmuksen yhdessä. Mikäli katselmusta ei tehdä yhdessä, on syytä kiinnittää erityistä huomiota vikalistan laatimiseen, sillä sen sisältö voi olla myöhemmin ainoa todiste huoneiston kunnosta vuokraushetkellä. Vikalistan laatimisessa voidaan käyttää apuna esimerkiksi Kiinteistöalan Kustannus Oy:n kuntotarkastuslomaketta. Yksi vaihtoehto on toimittaa vuokralaiselle vikalista, jonka vuokralainen täyttää ja palauttaa allekirjoitettuna vuokranantajalleen. Lisäksi vuokrahuoneisto voidaan myös valokuvata tai videoida. Kuvat kannattaa tulostaa ja varmentaa kuvauksen ajankohta allekirjoituksin ja päiväyksin. Kuvat ja vikalistat tulisi myös säilyttää huolellisesti koko vuokratuokauden aikana. Vuokrasopimuksessa tulisi myös mainita mikäli erillisiä vikalistoja on vuokrasuhteen alkaessa täytetty tai mikäli valokuvia on silloin otettu.

Alkukatselmuksesta on hyötyä, jos vuokrasuhteen päätyttyä tehtävässä loppukatselmuksessa havaitaan huoneiston kunnossa huomautettavaa. Silloin alkukatselmuksraportista voidaan tarkistaa, oliko vika huoneistossa jo vuokrasuhteen alkaessa vai onko vika ilmaantunut vuokrasuhteen aikana. Vakuuden mahdollisen käyttämisen kannalta vian syntyajankohta on ensiarvoisen tärkeä, sillä vuokralainen on vastuussa vuokrasuhteen aikana vuokrahuoneistolle aiheuttamistaan vahingoista. Mikäli voidaan todeta vian olleen huoneistossa jo luovutushet-

kellä, ei vuokralainen luonnollisestikaan ole vastuussa kyseisestä viasta.

Erityisesti uudisrakennuksen tai juuri perusparannetun vuokra-kohteen osalta voidaan halluttaessa sopia, että myös normaali kuluminen on vuokralaisen vastuulla. Tällöin on siis mahdollista sopia, että vuokralainen luovuttaa huoneiston samassa kunnossa kuin hän on sen vastaanottanut. Voidaan esimerkiksi sopia, että vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen hioo ja lakkauttaa huoneiston parketin. Myös silloin kun normaali kuluminen siirretään vuokralaisen vastuulle, on tärkeää pystyä osoittamaan, missä kunnossa vuokralainen on vuokra-kohteen vuokrasuhteen alkaessa vastaanottanut.

*Erityisesti uudisrakennuksen tai juuri perusparannetun vuokra-kohteen osalta voidaan halluttaessa sopia, että myös normaali kuluminen on vuokralaisen vastuulla.*

## 6. Vuokra, vuokranmääritys sekä oikeus periä viivästyskorko

### 6.1. Vuokran maksaminen

VUOKRASOPIMUKSESSA voidaan sopia vapaasti vuokranmaksukaudesta ja vuokran eräpäivistä. Osalla ammattimaisista vuokranantajista on jopa käytössä 2 vuokranmaksupäivää. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokranmaksukausi on kuukausi ja vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Jos tämä toinen päivä on lauantai tai pyhäpäivä, vuokra voidaan maksaa seuraavana arkipäivänä. Vuokra on ajoissa maksettu, kun se on maksettu eräpäivänä.

Rahana maksettava vuokra voidaan aina maksaa posti- tai pankkisiirrolla tai postiosoitukseksi. Lisäksi vuokralaisella on aina oikeus maksaa vuokra suoraan käteisellä vuokranantajalle, jolloin suorituksesta tulee antaa kuitti. Jos vuokraa ei makseta ajallaan, voidaan erääntyneestä vuokrasta periä viivästyskorko.

Asuinhuoneiston erääntyneistä vuokrista perittävä viivästyskorko on perittävä korkolain mukaisesti. Viivästyskorko on korkolain mukaan seitsemän prosenttiyksikköä korkeampi kuin kulloinkin voimassa oleva viitekorko. Viitekorko on Euroopan keskuspankin vahvistama. Kyseisen puolivuotiskauden ensimmäisenä kalenteripäivänä voimassa olevaa viitekorkoa sovelletaan seuraavien kuuden kuukauden ajan. Voimassa olevan viivästyskoron voi tarkistaa Suomen Pankin kotisivuilta osoitteessa: [www.suomenpankki.fi](http://www.suomenpankki.fi)

*Jos vuokra on esimerkiksi ollut myöhässä vuokratuokauden ja kuukausivuokra on ollut 500 euroa / kk ja viivästyskorko siltä ajalta 11 %, lasketaan viivästyskorko seuraavalla tavalla:*

$$(500 \times 0,11) / 12 \text{ kk} = 4,60 \text{ euroa kuukaudessa}$$

*Jos vuokra on ollut myöhässä ainoastaan 8 päivää ja kuukausivuokra on ollut 500 euroa / kk ja viivästyskorko siltä ajalta 11 %, lasketaan viivästyskorko seuraavalla tavalla:*

$$(500 \times 0,11) / 365 \text{ päivää} \times 8 \text{ päivää} = 1,25 \text{ euroa}$$

### 6.2. Vapaarahoitteisen huoneiston vuokranmääräytyminen

TYYPILLISESTI vuokralainen maksaa asuinhuoneistosta vuokran, joka kattaa kaikki huoneistosta aiheutuvat kustannukset kuten esimerkiksi huoneiston käytön ja kunnossapidon kustannukset sekä korvauksen sidotulle pääomalle.

Vuokralaiselta voidaan myös periä erillinen korvaus kulutetusta vedestä esimerkiksi huoneistoon asennetun mittarikulutuksen mukaan tai asukkaiden henkilöluvun perusteella. Mikäli vesimaksun perimisen peruste on huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä, muuttuu vesimaksu asukasmäärän muuttuessa. Lisäksi on toki muistettava sopia vesimaksun korottamisesta sopimuskauden aikana.

Osapuolet voivat myös sopia siitä, että vuokralainen tekee itse sopimuksen sähkön toimittamisesta ja vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista. Lisäksi sovitaan siitä, että vuokralainen tekee myös erilliset sopimukset muista tarvitsemis-

taan hyödykkeistä, esimerkiksi jätteenhoitoisuus omakotitaloissa, ja vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen maksaa usein myös erilaisia käyttökorkvauksia vuokranantajalle tai suoraan taloyhtiölle. Nämä käyttökorkvaukset voivat esimerkiksi olla autopaikkamaksu tai saunamaksu. Erilliskorkvaukset ovat nimenomaan korvausta jonkin erillisen hyödykkeen tai tilan kuten esim. autopaikan käytöstä.

Vuokralaisen kanssa voidaan myös tehdä erillinen sopimus siivous- ja turvapalveluista. Näiden palvelujen korkvaukset maksetaan niistä tehtyjen erillisten sopimusten mukaan. Mahdollisissa palvelutaloissa, kuten vanhustentaloissa, palveluja voivat olla myös erilaiset ruokapalvelut tai terveys- ja hoitopalvelut.

Mikäli vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, että huoneistossa tehdään ennen vuokrasuhteen alkamista muutostyöt, voidaan myös sopia siitä, että muutostyöt rahoitetaan perimällä vuokralaiselta ns. lisävuokraa. Samalla voidaan sopia siitä, että mikäli vuokrasuhde purkautuu vuokralaisesta johtuvasta syystä ennen kuin muutostöistä sovittu summa on kokonaan maksettu, korvaa vuokralainen jäljellä olevan osuuden kertasuorituksena.



### 6.3. Vuokran määrä ja sen tarkistaminen

(Aravavuokrasuhteet käsitellään erikseen luvussa 6.4.)

VUOKRASÄÄNTELYN purkautumisen jälkeen vuokrasuhteen osapuolet ovat voineet vapaa- rahoitteisissa vuokrasuhteissa vapaasti sopia vuokran määrästä. Valtioneuvosto ei anna tase- eikä korotusyleisohjeita, eikä ole olemassa taulukkovuokria. Tilastokeskus julkaisee kuitenkin vuosittain vuokratilaston asuinhuoneiston vuokratasosta. Tilastokeskuksen vuokratilasto antaa osapuolille tietoa keskimääräisistä alueellista vuokrista, mutta tilastotiedot eivät ole osapuolia sitovia.

Vaikka vuokra on osapuolten vapaasti sovittavissa, se ei kuitenkaan saa olla kohtuuton. Vuokralainen voi lain mukaan vaatia vuokraansa tuomioistuimessa alennettavaksi, mikäli vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen käyvät vuokrat alueella ilman huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä.

Myös vuokranantaja voi saattaa vuokran kohtuullisuuden tuomioistuimen ratkaistavaksi, jos vuokraa on lain yleisen kohtuullisuussäännöksen perusteella arvioiden pidettävä kohtuuttoman alhaisena.

Vuokran määrä voidaan sopia neliö- tai kokonaisvuokrana. Suositeltavaa on kuitenkin, että vuokra sovitaan kokonaisvuokrana esimerkiksi 500 euroa/kk. Tämän lisäksi ilmoitetaan laskennallisesti saatu neliövuokra ja mainitaan, ettei vuokran määrä kuitenkaan perustu yksinomaan vuokrattuun pinta-alaan vaan kokonaisuuteen. Neliövuokran ilmoittaminen johtaa helposti ajattelemaan, että pienetkin poikkeamat pinta- alassa oikeuttavat vuokranalennukseen vaikka näin ei kuitenkaan ole. Pinta-ala ei kuitenkaan ole ainoa vuokraan vaikuttava tekijä, vaan vuokraus-

kohde on kokonaisuus, johon vaikuttavat pinta- alan lisäksi tilaratkaisut, huoneiston kunto, sijainti ja muut vuokrasopimuksen ehdot.

### Vuokran korottaminen

VAPAARAOHITTEISTEN asuinhuoneistojen vuokra määräytyy siis sen mukaan, mitä siitä on vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittu. Vuokran määrästä on lain mukaan sovittava paitsi vuokrasopimusta tehtäessä myös vuokrasuhteen aikana, jos vuokraa halutaan muuttaa. Myös vuokran tarkistamista koskevasta menettelystä on sovittava, jos halutaan, että vuokraa tarkistetaan suoraan sopimuksen perusteella. Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta säätelee, että alle kolmen vuoden määräaikaiseen sopimukseen ei voida sisällyttää vuokran tarkistusehtoa. Sen sijaan sekä toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin että vähintään kolmen vuoden määrä- aikaisiin sopimuksiin voidaan ja on jopa hyvä sisällyttää vuokrantarkistusehto.

Yleisimmin käytössä oleva vuokrankorotusehto on indeksiehto, jolla vuokrankorotukset sidotaan johonkin yleisesti käytössä olevaan indeksiin. Käyttökelpoisia indeksejä vuokrasopimuksissa ovat mm. elinkustannusindeksi, kiinteistöjen ylä- läpidon kustannusindeksi ja rakennuskustannus- indeksi. Indeksikorotus lasketaan siten, että indeksin pisteluvuista lasketaan edellisen tarkistuksen jälkeen tapahtunut prosentuaalinen muutos. Vuokraa korotetaan tällä prosentti- määrällä.

Vuokrankorotuksen perustuessa elinkustannus- indeksin muutokseen, on kuitenkin hyvä muistaa, että elinkustannusindeksin pisteluvun jul- kaisu tapahtuu aina seuraavan kuukauden puolivälissä. Jos vuokraa korotetaan 1.1. alkaen ja on sovittu, että korotuksesta ilmoitetaan esi- merkiksi 3 viikkoa aikaisemmin, on silloin käytet- tävä perusteena lokakuun indeksia, joka julkais- taan 15.11.

*Elinkustannusindeksin pisteluvun julkaisu tapahtuu aina seuraavan kuukauden puolivälissä.*

Korotuksen laskemista havainnollistavat seuraavat esimerkit:

1)

*Sopimus on tehty vuoden 2006 kesäkuussa. Vuokraa korotetaan ensimmäisen kerran kesä- kuun alussa 2007. Tällöin viimeisin ilmestynyt elinkustannusindeksin pisteluku on vuoden 2007 huhtikuun pisteluku 1663. Sopimuksen teko- hetkellä vuonna 2006 kesäkuussa, perusindeksin pisteluku oli 1621 (huhtikuu 2006). Vuokraksi on sovittu 500 euroa/kk.*

*Uusi pisteluku jaetaan sopimuksen teko hetken perusindeksin pisteluvulla  $1663 / 1621 = 1,026$ . Tulos kerrotaan voimassa olevalla vuokran- määrällä  $1,026 \times 500 = 513$ .*

*Uudeksi vuokran määräksi tulee 513 euroa.*

2)

*Sopimus on vanha ja vuokraa on korotettu ai- emmin useaan kertaan. Vuokraa korotetaan jäl- leen kesäkuun alussa 2007. Viimeisin ilmestynyt elinkustannusindeksin pisteluku on huhtikuun pis- teluku 1663. Edellisen kerran, kun vuokraa ko- rotettiin vuonna 2006 kesäkuussa, pisteluku oli 1621 (huhtikuu 2006).*

*Tarkistushetkellä vuokra on 500 euroa/ kk. Uusi pisteluku jaetaan edellisen korotushetken mukaisella pisteluvulla  $1663 / 1621 = 1,026$ . Tulos kerrotaan voimassa olevalla vuokran- määrällä  $1,026 \times 500 = 513$ .*

*Uudeksi vuokran määräksi tulee 513 euroa.*



Vuokran määrä voidaan sopia etukäteen tulevia vuosia varten. Vuokrasopimukseen voidaan ottaa esimerkiksi niin sanottu porrasmuokraehto, jonka mukaan vuokra nousee tietyllä ennalta sovitulla euromäärällä tai prosenttimäärällä vuosittain. Eräs vaihtoehto on sopia indeksiehdosta ja siihen liittyvästä vähimmäiskorotusmäärästä. Hyvän vuokratavan mukaan vuosittaiset tasokorotukset eivät kuitenkaan saa nostaa vuokraa yli 15 prosenttia vuodessa, ellei kiinteistössä tehdä merkittäviä kustannuksia aiheuttavia korjauksia.

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

Ellei sopimuksessa ole erikseen sovittu vuokran tarkistamisesta, vuokran muuttamisesta on neuvoteltava aina erikseen. Hyvä vuokratapa edellyttää, että keskustelut aloitetaan vähintään 6 kuukautta ennen aiottua korotusta. Jos osapuolet eivät keskusteluista huolimatta pääse sopimukseen korotuksesta voi vuokranantaja viime kädessä irtisanoa vuokrasopimus. Jos vuokra yritetään irtisanomalla saada kohtuuttomalle tasolle, voi tuomioistuin vuokralaisen vaatimuksesta myös julistaa irtisanomisen tehottomaksi tai määrätä maksettavaksi vahingonkorvausta.

*Ellei sopimuksessa ole erikseen sovittu vuokran tarkistamisesta, vuokran muuttamisesta on neuvoteltava aina erikseen.*

Toinen mahdollisuus on ajaa kannetta vuokran tarkistamiseksi. Käräjäoikeus ei kuitenkaan muuta perittyä tai sovittua vuokraa, ellei vuokra ole kohtuuton. Jotta vuokraa voitaisiin pitää kohtuuttomana, sen tulisi selvästi ja perusteetta poiketa siitä, mitä vuokra-arvoltaan ja käyttötavaltaan vastaavista huoneistoista vastaavissa sopimussuhteissa alueella maksetaan. Näin ollen sekä sopimuksen irtisanominen että kannettujen ajaminen tuomioistuimessa ovat vain tietyissä tilanteissa käyttökelpoisia keinoja muuttaa vuokran määrää koskevia sopimusehtoja.

## 6.4. ARA-vuokra-asunnot ja vuokran korottaminen

ARA-ASUNTOKANTA tarkoittaa valtion tukemia vuokra-asuntoja. Valtio voi tukea asuntoja joko antamalla lainaa (vuokra-aravalaina, yhtenäislaina tms.) tai maksamalla korkotukea vuokra-asunnon rahoittamista varten otetulle lainalle. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää valtion lainat ja korkotuet.

Valtion tukemaan tuotantoon liittyä erityisäännöksiä asuntojen vuokran määrittelystä. Vuokria ei voida määritellä tai tarkistaa vapaasti. Valtion lainoittamissa vuokra-asunnoissa noudatetaan niin sanottua omakustannusperusteista vuokranmäärittelyä. Sama vuokranmäärittelytapaa koskee vuodesta 2002 alkaen lainoitettuja valtion korkotukemia vuokra-asuntoja. Arava-rajoituslaissa on lueteltu ne menot, joihin vuokraa saa periä. Näitä ovat esimerkiksi rakentamiskustannukset, ylläpito- ja hoitokustannukset, perusparannukset sekä niihin varautumisesta aiheutuvat kustannukset. Lisäksi hyväksyttäviiin menoihin voidaan lukea omistajan omalle pääomalle laskettava tuotto (enimmillään 8 %).

Aravatalot ovat edellä mainittujen rajoitusten alaisia laissa määritellyn rajoitusajan, joka on yleensä 45 vuotta alkaen aravalainan myöntämisestä tai lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Saman vuokranantajan omistamien aravavuokra-asuntojen ja uusien korkotukivuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Vuokrantasauksesta on saatavissa lisätietoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen internetsivuilta: [www.ara.fi](http://www.ara.fi).

Aravavuokrasuhteessa vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokrankorotuksesta kirjallisesti. Ilmoituksesta on käytävä ilmi korotuksen peruste ja uusi vuokra. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua vuokranantajan ilmoituksesta.

Mikäli osapuolten välillä on sovittu erikseen laskutettavista etuuksista (käyttökorvaus), ei vuokralaiselle tarvitse erikseen ilmoittaa korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärään. Tällaisia korvauksia voivat olla esimerkiksi korvaus vedestä. Perittävän käyttökorvauksen hintamuutoksista (esim. vesimaksu per henkilö nousee 10 eurosta 12 euroon) on ilmoitettava kuten vuokran korottamisesta.

Lisäksi vuokrasuhteessa on voitu sopia suoritettavaksi käyttökorvauksia esimerkiksi auto-paikoista tai pesutuvan käytöstä.

Aravavuokranantajalla ei ole oikeutta vaatia tuomioistuimessa vuokraa korotettavaksi tai vuokran määrätymistä koskevaa ehtoa muutettavaksi. Sen sijaan vuokralaisella on oikeus vaatia vuokraa alennettäväksi.

## 6.5. Asumistuet

VUOKRALAINEN voi saada asumistukea opintotuen asumislisänä, yleisenä asumistukena, eläkkeensaajan asumistukena tai sotilasavustuksen asumisavustuksena. Asumistukea haetaan Kansaneläkelaitokselta. Hakemuksen voi lähettää tai jättää mihin tahansa Kelan toimistoon. Kela maksaa myönnetyn asumistuen vuokralaisen tilille. Vuokralaisen valtuutuksesta Kela voi maksaa yleisen asumistuen ja eläkkeensaajan asumistuen myös suoraan vuokranantajan tilille.

Seuraavassa eri tukimuotojen lyhyet esittelyt. Yksityiskohtaista tietoa asumistusta saa Kelasta ja internetsivuilta osoitteesta [www.kela.fi](http://www.kela.fi).

*Vuokralaisen valtuutuksesta Kela voi maksaa yleisen asumistuen ja eläkkeensaajan asumistuen myös suoraan vuokranantajan tilille.*

## Opintotuen asumislisä

OPISKELEVA vuokralainen voi saada opiskeluajan vuokra-asuntoon opintotuen asumislisää. Yksin tai yhteisössä asuvat sekä lapsettomat opiskelijaparit voivat saada opintotuen asumislisää. Opiskelevalle lapsiperheelle voidaan sen sijaan myöntää vuokra-asuntoon yleistä asumistukea. Opiskelijan omat tulot otetaan huomioon asumislisää myönnettäessä.

Kun samassa asunnossa asuu useampia henkilöitä, hyväksyttävät asumismenot jaetaan asukkaiden kesken. Lähtökohtaisesti jako tapahtuu pääluvun mukaan tasasuuruusina osuuksina. Jos asumismenot halutaan tukea myönnettäessä jaettavaksi muutoin kuin pääluvun mukaan, tulee hakemukseen liitettävästä vuokrasopimuksesta selkeästi käydä ilmi, että vuokra jaetaan muutoin kuin pääluvun mukaan. Esimerkiksi kimppakämpässä niin sanotut omat huoneet voivat olla erikokoisia, ja siitä johtuen vuokra voi esimerkiksi jakautua siten, että suuremman huoneen vuokralainen maksaa siitä 60 % ja pienemmän huoneen vuokralainen 40 %. Kun yhteisvuokralaisena on avio- tai avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet, asumismenot puolitetään aina tasan.

Opintotuen asumislisän myöntämisen esteenä ei ole se, että vuokrasopimuksia laaditaan vain yksi, vaikka useampi opiskelija vuokraisikin asunnon yhdessä. Katso myös kimppakämpät kohdasta 13.

## Yleinen asumistuki

VUOKRALAISELLE voidaan myöntää yleistä asumistukea Suomessa sijaitsevaan vakinaiseen vuokra-asuntoon. Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain asumistuen perusteet. Opiskelijoista yleisen asumistuen piiriin kuuluvat lapsiperheet ja aikuiskoulutustukea saavat opiskelijat.

Yleistä asumistukea voidaan myöntää sekä itsenäiseen asuntoon että niin sanottuun osa-asuntoon. Itsenäinen asunto on yhden ruokakunnan käytössä oleva asunto. Osa-asunto on itsenäisestä asunnosta vuokrattu osa, kuten allivuokra-asunto tai kimppekämpä.

Yleistä asumistukea myönnetään osa-asuntoon vain sillä edellytyksellä, että vuokrasopimuksesta käy ilmi, että osa-asunnon hallinnasta on sovittu yksilöidysti ja että osa-asunnon vuokralainen on vastuussa vain vuokraamastaan osuudesta. Yleistä asumistukea ei myönnetä, jos erillisiin

vuokrasopimukseen on kirjattu ehto, että vuokralaiset vastaavat koko huoneiston vuokramaksusta yhteisesti. Vastaavan esteen asumistuen myöntämiselle muodostaa yhteinen vuokrasopimus, jossa vastuuta vuokramaksusta ei ole rajoitettu vain vuokralaisen omaan osuuteen.

## Eläkkeensaajien asumistuki

ELÄKKEENSAAJIEN asumistukea voidaan myöntää pienituloiselle 65 vuotta täyttäneelle henkilölle tai alle 65-vuotiaalle eläkkeensaajalle vuokra-asumiseen.

Eläkkeensaajien asumistukea ei voi saada samanaikaisesti yleisen asumistuen kanssa. Jos asumistuen hakijan kanssa samassa taloudessa asuu lapsia tai muita henkilöitä kuin avio- tai avopuoliso, he voivat valita, hakevatko he yleistä asumistukea vai eläkkeensaajien asumistukea. Valintamahdollisuuksista kannattaa tiedustella tarkempia ohjeita Kelasta.



## 7. Vakuus vuokrasuhteessa

VUOKRASOPIMUSTA tehtäessä tulee aina muis-  
taa sopia vakuudesta.

Vuokrasopimukseen voidaan ottaa ehto siitä, että vuokranantaja tai vuokralainen tai molempien osapuolien on asetettava vakuus vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi. Vuokranantajalta voisi olla perusteltua vaatia vakuus esimerkiksi tilanteissa, jossa vuokralainen muuttaessaan tekee kalliin remontin huoneistoon, siltä varalta, että sopimus päättyy ennen kuin sopimusta tehdessä tarkoitettiin. Mikäli näin halutaan vakuudesta sopia, tulisi vakuuskohdassa lisäksi sopia siitä, miten kauan vakuus on voimassa. Käytännössä vuokranantajalta vaaditaan vakuus aika harvoin, sen sijaan vuokralaisilta vaaditaan melkein aina vakuus vuokrasopimusta tehtäessä.

Vakuus voidaan sopia asetettavaksi sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Vakuus turvaa tällöin niin vuokramaksua, huoneiston huolellista hoitamista kuin muitakin vuokrasuhteeseen liittyviä velvollisuuksia. Vakuus on voimassa koko vuokrasuhteen ajan, ja se palautetaan vuokralaiselle vasta kun vuokrasuhde päättyy.

Vakuudesta sovitaan vuokrasopimuksessa. Mikäli vakuudesta on sovittu, eikä vuokralainen toimita vakuutta sopimuksen mukaisesti, on vuokranantajalla oikeus purkaa sopimus. Vakuus on toimitettava ennen kuin vuokralaiselle luovutetaan huoneiston avain ja hän muuttaa huoneistoon.

Asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa ehto, jonka mukaan sopijaosapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokraa vastaava vakuus, on mitätön. Useimmiten vakuus sovitaan vastaamaan 2-3 kuukauden vuokraa.

Laissa ei kuitenkaan määritellä sitä, millainen vakuus on sallittu tai edes suositeltavaa. Vakuudeksi voidaan antaa esimerkiksi rahaa, tavaraa eli irtain esine, sitoumuksia tai vaikkapa

osakkeita. Jopa kiinteää omaisuutta voidaan käyttää vakuutena. Vakuuden lajia harkittaessa, kannattaa miettiä, kuinka helposti vakuudeksi hyväksytyt omaisuudet on realisoitavissa eli muutettavissa rahaksi.

Yleisin asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa käytetty vakuus on kuitenkin raha, joka maksetaan vuokranantajan tilille. Vuokralainen antaa vuokranantajalle tietyn sovittun rahasumman, jonka vuokranantaja palauttaa vuokrasuhteen päättyttyä, jos vuokralainen on täyttänyt kaikki sopimusvelvoitteensa. Vakuutta on säilytettävä huolellisesti ja sen on oltava erotettavissa vakuudenhaltijan muusta omaisuudesta koko vuokrasuhteen ajan. Vuokrasuhteen päättyttyä vakuus tulisi kuitenkin olla vuokranantajan käytettävissä, mikäli perustetta vakuuden käyttämiselle on olemassa.

Usein vakuudeksi annetaan myös pankkitalletustodistus. Tällöin on kuitenkin huomattava, että talletukseen on otettava pankin kuittaamattomuustodistus, jossa pankki sitoutuu olemaan käyttämättä tilillä olevia varoja vuokralaisen pankille olevien velkojen maksamiseen. Pankkitalletuksen ehdoksi otetaan tällöin se, että talletus toimii vuokrasopimuksen vakuutena.

Talletuksissa voi myös olla epäselvää, kenelle kuuluvat talletukselle kertyvät korot. Asiasta kannattaakin aina sopia vuokrasopimuksessa. Yleensä talletus asetetaan vakuudenantajan nimissä, ja lähtökohtaisesti korotkin katsotaan kuuluvan tilinomistajalle, jos ei mistään muusta ole sovittu. Eräs käyttökelpoinen sopimustapa on se, että talletus tapahtuu vuokralaisen nimissä, mutta korot lisätään aina vakuuden pääomaan, jolloin vakuuden arvo pysyy paremmin todellisuena vuokran muuttuessa. Toisaalta voidaan myös sopia siitä, että aina vuokran muuttuessa vakuutta tarkistetaan vastaavasti.

Vakuudeksi voidaan ottaa myös jonkun henkilön antama takaus. Takaukset jaetaan takauslaissa toissijaisiin ja omavelkaisiin takauksiin. Vuokra-



### *Vakuutta ei tule luovuttaa vuokralaiselle vuokrasuhteen päätyttyä ennen kuin huoneiston kunto on tarkastettu.*

sopimukseen kannattaa ottaa ehto, jonka mukaan joku takaa omavelkaisesti vuokrasopimuksen velvoitteet. Silloin toinen osapuoli voi vaatia sopimuksen mukaista suoritusta suoraan takajalta ilman, että hänen täytyy ensin kääntyä sopijapuolensa puoleen. Eräs takauksen erikoislaji on pankkitakaus. Pankkitakauksessa on oikeudellisesti kyse pankin antamasta omavelkaisesta takauksesta.

Silloin, kun vakuudeksi otetaan takaus, on muistettava valvoa takaussaatava sopijapuolen mahdollisessa konkurssivalvonnassa. Mikäli takaus saatavaa ei valvota konkurssissa, takaus raukeaa siltä osin kuin velkoja olisi saanut saatavalleen jako-osuuden konkurssipesän varoista.

Kun vuokranantaja harkitsee vakuuden lajia kannattaa huomioida vakuuden realisoimismahdollisuudet. Raha on ehdottomasti helpoin vakuus, koska se on heti vakuuden saajan käytettävissä. Sen sijaan esimerkiksi pankkitakauksen käyttäminen voi edellyttää tuomioistuimen ratkaisua, jossa maksuvelvoite todetaan. Samaan tilanteeseen voi joutua pankkitalletustenkin osalta mikäli talletuksessa olevat varat eivät ole vapaasti vuokranantajan nostettavissa.

Vuokrasopimukseen kirjoitettavan ehdon sanamuoto:

*Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen toimittaa...Käteisenä toimitetulle vakuudelle ei makseta korkoa.*

Vakuutta ei tule luovuttaa vuokralaiselle vuokrasuhteen päätyttyä ennen kuin huoneiston kunto on tarkastettu. Mikäli perusteita vakuuden käyttämiseen ei ole, on vakuus on palautettava

viivytystä, kun huoneiston ja avaimet on luovutettu ja huoneistossa on tehty kuntotarkastus. Sopimukseen voidaan esimerkiksi kirjata maininta, että vakuus palautetaan kahden viikon kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

Jos pidättämiselle kuitenkin on perusteita, on erotus palautettava vuokralaiselle viivyttykset. Vakuuden pidättämisestä ja sen syistä on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti. Vuokralaiselle tulee myös lähettää kuittikopiot syntyneistä korjaus- ja uusimiskustannuksista.

## 8. Vuokraennakko

VUOKRALAINEN on aina oikeutettu maksamaan vuokran halutessaan etukäteen.

Vuokraennakko on etukäteen maksettua vuokraa. Vuokralainen ei toisin sanoen ole velvollinen suorittamaan vuokraa niiden kuukausien aikana, joiden osalta hän on jo maksanut vuokraa ennakoon. Vuokraennakko hyvitetään vuokrasuhteen kestäessä esimerkiksi ensimmäisistä tai viimeisistä vuokrista. Vuokraennakosta voidaan erityisestä syystä sopia vuokrasopimusta tehtäessä. Tämä tulee kysymykseen esimerkiksi silloin, kun vuokranantaja suorittaa ennen vuokrasuhteen alkamista kalliin remontin, jonka hän rahoittaa vuokraennakolla.

Pidemmältä ajalta kuin kolmelta kuukaudelta maksettavasta ennakkovuokrasta ei voida asuinhuoneistojen huoneenvuokrasuhteissa sopia. Jos kuitenkin vuokranmaksukaudeksi on sovittu pitempi aika kuin kuukausi, ennakkovuokraa voi sopia maksettavaksi korkeintaan yhdeltä vuokranmaksukaudelta.

*Vuokraennakko hyvitetään vuokrasuhteen kestäessä esimerkiksi ensimmäisistä tai viimeisistä vuokrista.*

## 9. Muutostöistä sopiminen

VUOKRALAISILLA ei ole ilman vuokranantajan lupaa oikeutta suorittaa muuta korjaus- tai muutostyötä kuin puutteellisuuden korjaaminen, jos vuokranantaja ei ole korjausta tehnyt. Vuokralaisella on lisäksi aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Yksi sopimusneuvottelujen keskeisin osa-alue onkin mahdollisten muutostöiden toteuttamisesta sopiminen. Muutostöiden osalta keskeisimmät kysymykset ovat muutostöiden toteuttaja ja rahoitusvaihtoehdot. Mikäli vuokralainen toteuttaa itse vuokranantajan kanssa sovitut muutostyöt, hän myös tyypillisesti maksaa muutostyöt suoraan töiden suorittajalle. Mikäli vuokralainen maksaa muutostyöt itse, on lisäksi aina muistettava sopia siitä, korvataanko muutostyöt vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä vai ei. Mikäli vuokralainen maksaa muutostyöt itse on hänellä myös mahdollisuus osittain vähentää kotona teetetyn työn kustannukset verosta, eli tehdä niin sanottu kotitalousvähennys. Verovelvollinen voi vähentää peruserä- ja kunnossapitotyön perusteella kotitalousvähennyksenä 1 150 euroa ja lisäksi tavanomaisesta kotitalous-, hoiva- ja hoitotyöstä enintään 1 150 euroa, jolloin 2 300 euron enimmäismäärä täyttyy. Jos verovelvollinen ei lainkaan teetä peruserä- tai kunnossapitotyötä, tavanomaisesta kotitalous-, hoiva- ja hoitotyöstä voi saada koko 2 300 euron vähennyksen.

Sellaisessa tilanteessa, jossa vuokranantaja toteuttaa vuokralaisen haluamat muutostyöt, on muutostöiden rahoitukselle olemassa useita erilaisia vaihtoehtoja. Tällaisia ovat esimerkiksi kerta-suoritus, vuokran korottaminen muutostyökustannusten kattamiseksi tai lisävuokrasta sopiminen. Molempien osapuolten edun mukaista on, että muutostöiden kustannusarvioissa pyritään mahdollisimman todenmukaiseen tasoon, jotta he kykenevät arvioimaan muutostöiden kannattavuutta verrattuna niistä aiheutuviin kustannuksiin. Kun muutostöistä sovitaan, on aina myös syytä selvittää mahdolliset veroseuraukset.

Sopimuksessa tai erillisessä kirjallisessa muutostöiluvassa onkin sovittava ainakin:

- mitä muutostöitä saa tehdä
- miten muutokset on toteutettava/valvottava
- kuka vastaa kustannuksista
- kuka tekee muutokset
- korvataanko vuokralaisen maksamat muutostyöt heti vai vuokrasuhteen päättyessä tai ei lainkaan
- onko muutostyöt poistettava vuokrasuhteen päättyessä ja onko jäljet siistittävä vai onko muutostyöt jätettävä (korvauksetta)
- kenellä on vastuu mahdollisesta virheellisestä muutostyöstä



## 10. Huoneiston kunnossapidosta ja hoidosta sopiminen

VUOKRATUN tilan kunnossapidosta voidaan sopia, mutta jos ei muusta sovita on vuokranantaja vastuussa huoneiston kunnosta vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana. Mikäli muuta ei sovita, vastaa vuokranantaja siitä, että vuokrahuoneisto on sellaisessa kunnossa, jota voidaan kohtuudella vaatia, kun otetaan huomioon huoneiston ikä, alueen huoneistokanta ja muut paikalliset olosuhteet.

Vuokrasopimuksella voidaan sopia toisinkin huoneiston kunnosta. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että asumiseen kelpaamatonta kohdetta saa vuokrata asunnoksi, ellei samalla sovita, että vuokralainen kunnostaa kohteen asumiskäyttöön. Vuokralainen ja vuokranantaja voivat keskenään sopia esimerkiksi siitä, että vuokralainen huolehtii kaikilta osin vuokrahuoneiston kunnossapidosta ja hoidosta. Jos asunto-osakeyhtiössä sijaitsevan vuokrahuoneiston osalta kunnossapitovastuu halutaan siirtää vuokralaiselle, on järkevää sitoa vastuu AOYL 78 §:n ja tarvittaessa yhtiöjärjestykseen mukaiseen osakkaan kunnossapitovastuuseen. Tällöin kunnossapitovastuu tältä osin siirtyy vuokralaiselle.

Asunto-osakeyhtiölain 78 §:n mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat. Yhtiö on kuitenkin velvollinen korjaamaan rakenteista aiheutuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa erilaiset huoneistoon samantasoisina asennetut johdot, kanavat ja vesihanat, mm. lämpö-, sähkö-, vesi-, viemäri- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat.

Asunto-osakeyhtiölain 78 §:ssä tarkoitettuja rakenteita ovat mm. yhtiön rakennuksessa käytetyt erilaiset eristeet. Siten yhtiön korjausvastuulla ovat huoneistojen vesi-, lämpö- ja äänieristeet. Rakennevioista aiheutuvia sisäpuolisia vikoja ovat esimerkiksi vesieristyksen puutteellisuudesta tai rikkoutumisesta aiheutu-

nut pinnoitteiden vioittuminen sekä rakenteliden kastuminen ja mahdollinen homehtuminen. Yhtiöllä on lisäksi kunnossapitovastuu huoneiston tai muiden osakashallinnassa olevien tilojen ulkopuolisista rakennuksen osista.

Yhtiön ja osakkaan välinen vastuu jakautuu asunto-osakeyhtiölain 78 §:n mukaisesti, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei nimenomaisesti poiketa tästä vastuunjaosta.

Yhtiön tulee pääsääntöisesti korjata kunnossapitovastuullaan olevat vauriot siten, että huoneisto saatetaan korjausta edeltävään tasoon. Jos osakas on tehnyt huoneistoon sen alkuperäisestä tasosta poikkeavia erityisrakenteita, joiden ennalleen rakentaminen tulee tavallista kalliimmaksi, ei yhtiöllä ole velvollisuutta maksaa tästä aiheutunutta lisäkustannusta.

Vuokrasopimuksen ehdoiksi voisi tällöin ottaa seuraavanlainen lause:

*Vuokralainen vastaa vuokraamansa huoneiston kunnossapidosta siltä osin kun osakkeenomistaja vastaa AOYL 78 §:n mukaisesti huoneiston kunnossapidosta.*



Voidaan myös sopia, että vuokralaisen kunnossapitovastuu käsittää ainoastaan huoneiston koneet ja laitteet, ja muilta osin kunnossapitovastuu on vuokranantajalla. Omakotitalon vuokrauksessa voidaan esimerkiksi sopia, että vuokralainen vastaa kaikilta osin vuokrahuoneiston kunnossapidosta ja hoidosta. Pihan kunnossapitovastuusta ja hoidosta kannattaa lisäksi sopia erikseen. Myös vastuu kiinteistön turvallisuudesta kannattaa sopimuksessa mainita, esimerkiksi vuokralainen vastaa palovaroitimien toimivuudesta.

Sopimuksessa onkin hyvä sopia ainakin:

- miten kunnossapitovastuu jakautuu
- miten vuokralainen toteuttaa kunnossapitovastuunsa (esim. korjaussuunnitelma)
- miten muutokset valvotaan
- kuka vastaa kustannuksista
- korvataanko vuokralaisen maksamat kunnossapitotyöt heti vai vuokra suhteen päättyessä tai ei lainkaan
- kenellä on vastuu mahdollisesta virheellisestä kunnossapitotyöstä

Kunnossapitovastuun osalta on myös huomioitava, että tällaiset sopimukset vaikuttavat yleensä myös perittävän vuokran määrään. Jos vuokra-asuntoon sovelletaan omakustannusperusteista vuokranmääritystä (valtion tukema arava- tai uusi korkotukivuokra-asunto), kunnossapitovastuun siirtäminen vuokralaiselle alentaa vuokranantajan kustannuksia. Tämä otetaan huomioon vuokranmääritystä tehtäessä. Vuokra-asukkaan laajempi vastuu otetaan huomioon tasattaessa vuokria sellaisten asuntojen kanssa, joissa asukkaan vastuu on suppeampi.

Vuokralaisen on hoidettava vuokrattua tilaa huolellisesti. Hänen on ilmoitettava ja mahdollisuuksien mukaan kirjallisesti vuokranantajalle huoneistossa ilmenevistä vioista tai muista puutteista. Mikäli vika tai puute uhkaa huoneiston kuntoa tai rakenteita on ilmoitus tehtävä välittömästi.

Jos puutteen poistaminen on vuokranantajan vastuulla, tulee tämän käynnistää korjaaminen

*Vuokralaisen on hoidettava vuokrattua tilaa huolellisesti.*

kohtuullisissa ajassa. Mikäli puutteellisuudella on kuitenkin olennainen merkitys huoneiston käytölle, korjaus tulee käynnistää viivytystä. Korjaus tulee suorittaa vuokralaiselle mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavasti.

Vuokralaisella on myös velvollisuus ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin välittömän vahingon estämiseksi.

### Huoneiston käytöstä vuokrasopimukseen otettavat erityisehdot

MIKÄLI vuokranantaja haluaa kieltää huoneistoissa lemmikkieläinten pitämisen tai tupakoinnin, kiellon on oltava perusteltu ja siihen on oltava hyväksyttävä syy. Hyväksyttävänä perusteena voidaan pitää huoneistossa juuri suoritettua korjausta tai huoneiston varaaminen allergia-asunnoksi. Institutionaaliset vuokranantajat voivat myös varata osan vuokra-asunnoistaan allergiahuoneistoksi ja yksityisetkin vuokranantajat voivat markkinoida huoneistojaan allergiakohteina, milloin on luonnollista että sopimukseen kirjataan rajoituksia. Niiden lisäksi on syytä kirjata rajoitusten syy eli se, että kyseinen kohde on tarkoitettu allergiahuoneistoksi. Yksityiset vuokranantajat saattavat asettaa tupakointikiellon myös silloin, kun he vuokraavat perheen asunnon vuokralaiselle väliaikaisesti esimerkiksi ulkomaan komennuksen vuoksi. Tämänkaltaisen erityinen ehto tulisi jo mainita huoneistoa markkinoidessa.

## 11. Kotivakuutus

ASUNTO-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen Vuokranantajat SVA ry sekä Vuokralaisten Keskusliitto ry suosittelevat kotivakuutuksen ottamista vuokra-asuntoon. Vahingon sattuessa myös vuokralaisen oma irtaimisto voi kärsiä suuria vahinkoja, minkä vuoksi kotivakuutuksen ottaminen on perusteltua. Kotivakuutus korvaa myös joissakin tilanteissa asukkaan sijaisasumiskustannuksia. On kuitenkin huomioitava, että vakuutus ei vaikuta vuokralaisen oikeuteen saada vahingonkorvausta vuokranantajalta.

Vuokrasopimusta laadittaessa kannattaa sopia, että vuokralainen ottaa vuokraohteeseen kotivakuutuksen ja sen osana vastuuvakuutuksen sekä sitoutuu pitämään kyseisen vakuutuksen voimassa. Ehto kannattaa kirjata omana kohtanaan vuokrasopimukseen. Vastuuvakuutuksesta korvataan vuokralaisen tuottamuksellisesti aiheuttamia vahinkoja.

Ehdosta sopimisen lisäksi on syytä varmistaa, että vuokralainen maksaa vakuutuksen vuosittain ja että se on voimassa. Eräs tapa varmistaa tämä on sopia, että vuokralainen esittää vuokranantajalleen vuosittain maksukuitin vakuutuksen voimassaolon todisteeksi. Osa sopii, että vuokralaisen otettua ensin vakuutuksen omissa nimissään sen käytännössä kuitenkin maksaa vuokranantaja, jolloin vuokranantajalla on varmuus vakuutuksen voimassaolosta. Jälkimmäisessä tapauksessa vakuutusmaksua vastaava kulu voidaan sisällyttää vuokraan.

Halutessaan vuokranantaja voi myös itse ottaa kotivakuutuksen vuokraamaansa huoneistoon. Tällaisen kotivakuutuksen myöntävät vakuutusyhtiöistä ainakin Fennia, IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy ja Pohjola. Vuokralaisen vastuuvakuutusta tällaiseen vuokranantajan ottamaan vakuutukseen ei voida liittää, eli vuokralaisen tuottamuksellisesti aiheuttamia vahinkoja ei korvata kyseisestä vakuutuksesta. Sen sijaan kyseisestä vakuutuksesta voidaan korvata vuokranantajan huoneistossa oleville kalusteille

ja pinnoitteille sekä huoneistoon tehdyille tason parannuksille aiheutuneet vahingot. Vuokranantajan omaisuuden kärsimiä vahinkoja kotivakuutus korvaa palovahingon, ilkivallan, kuten murron ja joillakin vakuutusyhtiöillä myös vuotovahinkojen yhteydessä.

Vakuutusehdot vaihtelevat vakuutusyhtiöittäin merkittävästi, joten vakuutuksen sisältöön ja rajoitusehtoihin on syytä tutustua huolella.

*Vahingon sattuessa myös vuokralaisen oma irtaimisto voi kärsiä suuria vahinkoja, minkä vuoksi kotivakuutuksen ottaminen on perusteltua.*

## 12. Vuokra-alennus ja vuokravapautus

Vuokralaisella on oikeus saada joko vuokran alennusta tai kokonaan vapautus vuokran maksamisesta siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai se ei ole ollut sovitussa tai lain edellyttämässä kunnossa. Vuokranalennusoikeus on kuitenkin voimassa vasta siitä lähtien, kun vuokranantaja on saanut tiedon vuokrahuoneiston puutteellisesta kunnosta. Toisin sanoen vuokranalennusoikeus syntyy vasta vuokralaisen ilmoitettua huoneiston puutteellisesta kunnosta vuokranantajalleen tai vuokranantaja on muuten saanut tiedon puutteesta. Puutteellisen kunnan katsotaan tulleen vuokranantajan tietoon myös silloin, kun taloyhtiö on tehnyt puutteellista kuntoa koskevan ilmoituksen vuokranantaja-osakkaalleen. Vuokralaisen kannattaa aina vaatia kirjallinen vastaus vuokran-

alennusoikeudesta vuokranantajalta. Jos puutteellisuus johtuu vuokralaisesta itsestään tai jos kunnossapitovastuu on sopimuksen mukaan siirretty vuokralaiselle, ei vuokranalennusoikeutta ole. Vuokranalennuksesta on aina sovittava erikseen vuokranantajan kanssa. Vuokralainen ei voi itse päättää jättää osaa vuokrista maksamatta, vaikka hän omasta mielestään olisikin oikeutettu vuokranalennukseen. Viime kädessä asian ratkaisee kuitenkin käräjäoikeus.

Vuokranalennuksen määrää sovittaessa on osapuolten huomioitava sekä puutteellisuuden kesto että sen merkitys huoneiston käytölle. Puutteellisuuden merkitystä ja sopivaa vuokranalennusta arvioitaessa tilan käyttötarkoitus on oleellisempi kuin huoneiston osan koko.



## 13. Kimppakämpät

NIIN SANOTTUNA soluasuntona voidaan vuokrata huoneisto esimerkiksi opiskelijoille yhteisesti käytettäväksi. Yleensä osa tiloista (keittiö, peseytymistilat) vuokrataan yhteiskäyttö-oikeudella ja oma huone jokaiselle erikseen.

Vuokrasopimuksia laadittaessa on valittavana eri vaihtoehtoja:

### 1) Yksi yhteinen sopimus kaikkien tilojen osalta

- Vuokralaisilla on irtisanomisoikeus vain yhdessä.
- Kaikki vuokralaiset ovat vuokrasopimukseen merkittyjä vuokralaisia
- Automaattisesti yhteisvastuu vuokranmaksusta
- Automaattisesti yhteisvastuu kunnossapidosta ja hoidosta
- Malli voi estää vuokralaisen Kelan asumistuen saannin
- Vuokranantajan kannalta hallinnollisesti helppo hoitaa (sopimus irtisanotaan kokonaisuutena, vuokrankorotukset ilmoitetaan kertaalleen)
- Mikäli yksi vuokralaisista haluaa irtisanoa vuokrasopimuksen omalta osaltaan, tulee hänen saada tähän muiden vuokralaisten suostumus vapautuakseen vastuusta. Samalla voidaan sopia siitä, että vapautuneeseen tilaan etsi-

tään uutta vuokralaista. Siihen saakka kunnes uusi vuokralainen on löytynyt, vastaavat jäljelle jääneet vuokralaiset koko huoneiston vuokranmaksusta.

- Vakuus asetetaan yleensä yhteisesti. Mikäli vuokrasuhde päättyy yhden vuokralaisen osalta, vakuutta ei palauteta, vaan vuokralaiset sopivat keskenään maksetun vakuuden osan korvaamisesta pois muuttavalle. Mikäli asiaa ei päästä sopimukseen voi asian viedä käräjäoikeuteen ratkaistavaksi.
- Jos vuokrasopimukseen kuitenkin on kirjattu, että jokainen on maksanut tietyn osan vakuudesta, tulee vastaava osuus vakuudesta palauttaa kullekin vuokralaiselle erikseen vuokrasuhteen päättyessä. Tässä tilanteessa vuokranantajan kannattaa edellyttää vastaavan vakuuden asettamista uudelle vuokralaiselle.

### 2) Jokaisella omat vuokrasopimukset

- Jokaisella vastuu vain oman vuokrasopimuksensa mukaisesta vuokrasta
- Yhteisvastuusta (sekä vuokrien että kunnossapidon osalta) voidaan sopia erikseen
- Omat vuokrasopimukset voivat olla Kelan asumistuen saamisen edellytys
- Jokaisen vuokrasopimuksessa on erikseen sovitava myös yhteisten tilojen käyttöoikeudesta
- Hallinnollisesti monimutkaisempi hoitaa (omat korotusilmoitukset jokaiselle jne.)
- Jokainen vuokrasopimus irtisanottavissa erikseen
- Vuokranantajalla on oikeus etsiä vapautuneeseen tilaan uusi vuokralainen. Uuden vuokralaisen valinnassa kannattaa huomioida jäljelle jääneiden vuokralaisten näkemys.
- Vakuus asetetaan yleensä erikseen jokaisen sopimuksen osalta. Jos yhden vuokralaisen vuokrasopimus päättyy, palautetaan hänelle hänen maksamansa vakuus. Kun tilasta tehdään uusi vuokrasopimus, vuokranantajan kannattaa luonnollisesti vaatia tilan osalta uusi vakuus.
- Irtisanomistilanteessa riskin kantaa vuokranantaja (ellei ole sovittu yhteisvastuusta vuokranmaksun osalta). Yhteisvastuusta kannattaakin tämän vuoksi sopia esimerkiksi

seuraavalla tavalla:

*Vuokralainen on vastuussa koko vuokrahuoneiston vuokran (1500 euroa/kk) maksamisesta yhteisvastuullisesti tilojen muiden vuokralaisten kanssa, huoneiston nro 2 B, osoitteessa Annankatu 24, 00100 HELSINKI osalta. Yhteisvastuu vuokranmaksun osalta tarkoittaa sitä, että yhden vuokralaisen laiminlyötyä vuokranmaksuvelvollisuutensa voidaan puuttuva vuokra periä keneltä tahansa vuokralaiselta.*

Edellä mainitun yhteisvastuulausekkeen lisääminen sopimukseen voi kuitenkin olla asumistuen saamisen este.

Mikäli yhteisvastuusta on yllä mainitulla tavalla sovittu ja vuokralainen joutuu yhden vuokralaisen laiminlyötyä vuokranmaksuvelvollisuutensa maksamaan koko huoneiston vuokra vuokranantajalle, on hänellä kuitenkin oikeus periä vuokraosuus takaisin toiselta vuokralaiselta.

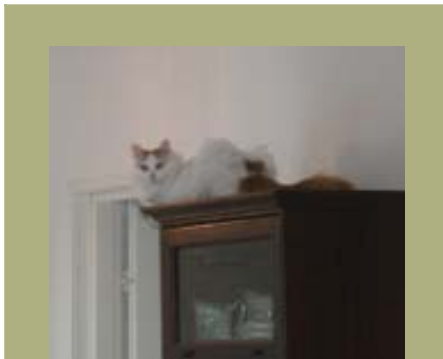
Mikäli yhteisvastuusta on yllä mainitulla tavalla sovittu ja yksi vuokralaisista irtisanoo vuokrasopimuksensa, vastaa jäljelle jäävä/jäljelle jäävät vuokralaiset koko huoneiston täysimääräisestä vuokranmaksusta.



## 14. Avio- ja avoparien yhteisvastuu sekä sopimuksen siirrot

AVIO-JA AVOPUOLISOT sekä rekisteröidyssä parisuhteessa elävät vastaavat yhdessä vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa. Jos pois muuttanut puoliso on vuokrannut huoneiston, hän ei luonnollisestikaan vapaudu velvollisuuksistaan vuokralaisena eikä hän muuttonsa perusteella myöskään menetä oikeuttaan hallita huoneistoa. Huoneiston tosiasiallinen hallinta voi kuitenkin jäädä sille puolisolalle, joka ei ole vuokrasopimusta tehnyt. Puoliso, joka tosiasiallisesti hallitsee huoneistoa mutta joka ei ole tehnyt vuokrasopimusta, vastaa vuokrasuhteen ehdoista niin kauan kuin huoneisto on hänen hallinnassaan. Mikäli puoliso, joka ei ole huoneistoa vuokrannut haluaa muuttaa huoneistosta pois, olisi tästä poismuutosta hyvä ilmoittaa vuokranantajalle.

On myös suositeltavaa, että pois muuttava puoliso siirtää sopimuksensa toiselle puolisolalle. Vuokralainen saa nimittäin ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jommankumman puolison vanhemmalle, jolle vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa



vuokraoikeuden siirtoa. Kun puoliset asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen heistä vuokraamassa yhteisenä kotina käytettävässä asuinhuoneistossa, ei puoliso saa irtisanoa vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta. Jos suostumusta irtisanomiseen ei ole mahdollisuutta saada ilman hankaluuksia, sitä ei tarvita. Jos puoliso ilman hyväksyttävää syytä kieltäytyy antamasta suostumustaan, tuomioistuin voi antaa luvan irtisanomiseen.

## 15. Alivuokraus

VUOKRALAINEN saa ottaa hallitsemaansa huoneistoon alivuokralaisen ilman vuokranantajan lupaa, mikäli alivuokrauksesta ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Vuokralainen voi luovuttaa alivuokralaisen käyttöön enintään puolet huoneistosta.

Alivuokrasuhteessa päävuokralainen toimii vuokranantajana. Päävuokralainen vastaa huoneiston omistajalle alivuokralaisen tekemisistä, kuten mahdollisista vahingoista. Alivuokralaisen oikeus hallita tilaa päättyy samanaikaisesti päävuokralaisen kanssa.

## Perheenjäsenen asuminen huoneistossa

VUOKRALAINEN saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa.

Vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaistensa ja puolisonsa lähisukulaisten kanssa. Ainoastaan siinä tapauksessa, että lähisukulaisen tai vuokralaisen puolison lähisukulaisen asuminenhuoneistossa aiheuttaisi kohtuutonta haittaa vuokranantajalle, vuokranantaja voi kieltää lähisukulaisen asuminen.



## 16. Vuokralaisen valinta ARA-asuntokannassa

ARA-ASUNTOKANTA tarkoittaa valtion tukemia vuokra-asuntoja. Valtio voi tukea asuntoja joko antamalla lainaa (vuokra-aravalaina, yhtenäislaina tms.) tai maksamalla korkotukea asunnon rahoittamista varten otetulle lainalle. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää valtion lainat ja korkotuet.

Valtion tukeen liittyy erityissäännöksiä, jotka koskevat asukasvalintaa. Säännösten tavoitteena on vuokra-asuntojen tarjoaminen niistä eniten tarvitseville henkilöille pyrkien samalla ylläpitämään vuokratulojen monipuolista asukasrakennetta ja sosiaalisesti tasapainoista asuin-alueita.

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarpeeseen ja asiakkaan taloudelliseen tarpeeseen. Asukasvalintaperusteet ovat asiakasperheen tai -henkilön asunnontarve, varallisuus ja tulot. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat perheet tai henkilöt. Kun kunta omistaa vuokra-asunnon, sillä on oikeus valita samanveroisista asiakkaista vuokralaisekseen kuntalainen.

Asukasvalinnasta annetun erityislainsäädännön soveltamisesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on antanut soveltamisohjeita. Lisäksi kunnat antavat soveltamisohjeita asukasvalinnasta kunnan alueella sijaitsevaa ARA-asuntokantaa varten. Tässä esitetyt ohjeet perustuvat erityislainsäädäntöön ja ARAn soveltamisohjeisiin.

**Kulloinkin voimassaolevat säännökset ja ohjeet voit tarkistaa internetistä osoitteista [www.ara.fi](http://www.ara.fi) tai [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) sekä kuntien kotisivuilta.**

## Väliaikainen luovutus

VUOKRALAISELLA on oikeus luovuttaa huoneisto toisen vuokralaisen käyttöön enintään kahdeksi vuodeksi, jos hän oleskelee toisella paikakunnalla työnsä, opintojensa, sairauden tai muun vastaavan syyn takia. Vuokralaisen on ilmoitettava asiasta kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään kuukautta ennen huoneiston väliaikaista luovutusta.

Vuokranantaja ei voi ilman perusteltua syytä kieltää väliaikaista luovutusta. Mikäli vuokranantaja ei hyväksy luovutusta, tulee hänen saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta.



## 16.1. Asunnontarpeen arviointi

ASUNNON tarvetta arvioitaessa etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat.

Asunnottomaksi katsotaan henkilö, joka

- asuu ulkona
- asuu asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa
- asuu yömajassa tai vastaavassa tilapäismajoituksessa
- asuu laitoksessa asunnon puutteen vuoksi
- tai jonka asuinolosuhteet ovat rinnastettavissa edellä mainittuihin.

Perhe katsotaan asunnottomaksi, kun he

- asuvat erillään, tilapäismajoituksessa, tuttavien luona tai vastaavissa oloissa.

Erittäin kiireellinen asunnontarve katsotaan olevan silloin, kun esimerkiksi

- häätöuhka ilman omaa syytä on käsillä
- perhe tai hakija on jäämässä asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi
- nykyinen asunto on erittäin ahdas (yli 3 hlöä/ huone tai enintään 10 m<sup>2</sup>/hlö)

*Asunnon tarvetta arvioitaessa etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat.*

Kiireellinen asunnontarve on silloin, kun esim.

- perhe tai henkilö on irtisanottu asunnostaan
- sairaus tai vamma edellyttävät sopivampaa asuntoa
- sosiaalihuollon tukiasuntopaikka vapautuu
- perhe tai henkilö asuu alivuokralaisena, yhteisasuntolassa tai yhteistaloudessa
- nykyinen asunto on ahdas (yli 2 hlöä/ huone tai enintään 15 m<sup>2</sup>/hlö)
- kyseessä on muutto paikkakunnalle, josta perheenjäsen tai henkilö on saanut työpaikan
- avioeron vuoksi tai oikeuden päätöksellä yhteiselämä loppuu tai
- muu vastaava olosuhde on käsillä.

Asunnontarve on kyseessä, kun esimerkiksi

- nykyinen asunto on varusteiltaan puutteellinen
- perhepiirissä on ristiriitoja
- asumiskustannukset ovat liian korkeat
- työmatka on pitkä ja hankala
- käsillä on perheen perustaminen
- nykyisessä asunnossa asuu yli 1 hlö/ huone
- perheetön on vailla itsenäistä asuntoa
- asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton (esim. liikenneyhteydet)
- nykyinen asunto on muuten epätydyttävä

## 16.2. Tulojen arviointi

PERHEEN tuloiksi katsotaan perheenjäsenten pysyvät kuukausitulot yhteenlaskettuina. Ennen tulovertailua tuloista tehdään seuraavat vähennykset:

- 1) 450 euroa vähennetään jokaisesta alle 18-vuotiaasta lapsesta
- 2) lapsesta maksettava elatusapu
- 3) 2 % valtion takaamien opintolainojen jäljellä olevasta määrästä
- 4) 950 euroa vähennetään muiden tulonsaajien kuin eniten ansaitsevan kuukausituloista
- 5) 250 euroa vuorotyölisistä

Tuloja ovat kaikki perheen säännölliset ansiotulot kaikkine lisineen sekä työttömyyskorvaus, puolison saama elatusapu, eläkkeet, jatkuva vakuutuskorvaus, invalidiraha, luontaisedut verotusarvon mukaan laskettuna, pääomatulot, ulkomailta saadut tulot sekä aikuisopintoraha ja aikuiskoulutustuki.

Tuloja eivät ole useimmat yhteiskunnan maksamat sosiaaliset tulonsiirrot, lapsen saama elatusapu ja alle 18-vuotiaiden lasten loma-ajan tulot.

Jos tulot vaihtelevat kuukaudesta toiseen, lasketaan 12 kuukauden tulojen keskiarvo. Lomarahaa ei kuitenkaan oteta huomioon.

### Enimmäistulotaulukko

ASUKKAAKSI valitsemisen edellytyksenä on, että ruokakunnan kuukausitulot, kun niistä on tehty edellä mainitut vähennykset, eivät ylitä seuraavia enimmäismääriä:

Henkilöluku	1	2	3	4	5	6
Enimmäistulo	3 100	3 900	4 000	4 100	4 250	4 400

Enimmäistuloja sovelletaan valittaessa asukkaita seuraavissa kunnissa sijaitseviin ARA-vuokra-asuntoihin:

- 1) pääkaupunkiseutu lähialueineen, johon kuuluvat Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nurmijärvi, Porvoo, Riihimäki, Siipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti
- 2) Tampereen seutu, johon kuuluvat Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Vesilahti ja Ylöjärvi
- 3) Turun seutu, johon kuuluvat Turku, Askainen, Kaarina, Lemu, Lieto, Masku, Merimasku, Naantali, Paimio, Piikkiö, Raisio, Rusko, Sauvo, Vahto ja Velkua
- 4) Jyväskylän seutu, johon kuuluu Jyväskylä, Jyväskylän mlk, Hankasalmi, Korpilahti, Laukaa, Muurame, Petäjävesi, Toivakka ja Uurainen
- 5) Kuopion seutu, johon kuuluvat Kuopio, Karttula, Maaninka, Siilinjärvi ja Vehmersalmi
- 6) Oulun seutu, johon kuuluu Oulu, Hailuoto, Haukipudas, Kempele, Kiiminki, Muhos ja Oulunsalo.

Enimmäistuloja sovelletaan myös valittaessa asukkaita muualla kuin edellä mainituissa kunnissa sijaitsevaan vuokra-asuntoon, jos rakennus, jossa vuokra-asunto on, on otettu käyttöön 1.1.2004 tai myöhemmin (maankäyttö- ja rakennuslain mukainen loppukatselmus).

Jos asiakasperheeseen kuuluu enemmän kuin kuusi henkilöä, korotetaan enimmäistulotaulukon mukaisten tulojen enimmäismäärää 200 eurolla kutakin lisähenkilöä kohti.



### 16.3. Varallisuuden arviointi

ASUKKAITA valittaessa varallisuutena otetaan huomioon asiakkaan tai asiakasperheen yhteenlaskettu omaisuus asunnonhakuhetkellä. Varallisuusarvioinnilla pyritään selvittämään, onko henkilöllä tai perheellä varoja hankkia asunto ilman valtion tukea. Varallisuusrajoja ei sovelleta valittaessa asukkaita opiskelija-asuntoihin, mutta varallisuus otetaan kuitenkin silloinkin huomioon hakijoiden keskinäisessä vertailussa. Varallisuutta ovat muun muassa kiinteistöt, asunto-osakkeet ja sijoitukset. Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetken varallisuus seuraavasti:

- omaisuus arvostetaan käypään arvoon eli todennäköiseen luovutushintaan
- jos omaisuuden arvo on vähäinen tai sen on perheenjäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi välttämätön, sitä ei oteta huomioon
- varallisuutta arvioitaessa otetaan huomioon omaisuuden realisointimahdollisuudet
- omaisuuden yhteenlasketusta arvosta vähennetään asiakkaan tai asiakasperheen velkojen yhteenlaskettu määrä (paitsi opintolaina)
- varallisuutta voidaan arvioida joustavasti myös silloin, kun se koostuu tavanomaisesta kesämökkikiinteistöstä
- jos hakijaruokakunnan tulot ovat erityisen pienet, tämä on syytä ottaa huomioon varallisuuden merkitystä arvioitaessa

Jos asiakas tai asiakasperhe muuttaa toiselle paikkakunnalle työpaikan takia, voidaan asukasvalinnassa huomioon otettavasta varallisuudesta vähentää lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo. Kuitenkin edellytetään, että paikkakuntien välimatka on sellainen, ettei työmatkaa ole tarkoituksenmukaista kulkea päivittäin tai kulkuyhteydet ovat hankalat. ARA on antanut suosituksen varallisuusrajoista 3.6.2004 (katso [www.ara.fi](http://www.ara.fi)). Myös kunnat ovat antaneet tulkin- taohjeita varallisuusrajoista. Esim. pääkaupunkiseudun yhteiset asukasvalintaohjeet lokakuulta 2004 löytyvät internetistä Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien kotisivuilta.

### 16.4. Muu arviointi

VARSINAISTEN asukasvalintaperusteiden lisäksi voidaan ottaa huomioon muitakin tekijöitä:

- Kohtuullinen asumisväljyys (vertaamalla kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen yms.)
- Kuntalaisuus
  - Useasta asukasvalintaperusteiden kannalta samassa asemassa olevasta hakijasta kunnan vuokra-asuntoon voidaan valita kuntalainen.
- Luottotiedot
  - Vähäiset ja kertaluonteiset maksuhäiriömerkinnät eivät saa olla asukasvalinnan este.
- Vuokratilastit
  - Maksamattomat vuokrat samalle vuokranantajalle oikeuttavat pidättäytymään vuokrasopimuksen teosta.
  - Maksamattomat vuokrat muulle vuokranantajalle tulisi asiakkaan hoitaa pois esimerkiksi maksusopimuksella.
  - Voi olla perusteltua tehdä määräaikainen vuokrasopimus.

*Varallisuusarvioinnilla pyritään selvittämään, onko henkilöllä tai perheellä varoja hankkia asunto ilman valtion tukea.*

### 16.5. Asukasvalintaperusteista poikkeaminen

ASUKASVALINTAPERUSTEISTA ja etusijajärjestyksestä voidaan poiketa tietyin säänneltyin perustein.

- Tulojen ja varallisuuden osalta poikkeaminen on sallittua, kun kyseessä on
  - terveydellisistä tai sosiaalisista syistä erityinen asunnon tarve, paitsi jos asiakkaan varallisuus tai kuukausitulot riittävät tarvittaessa asunnon ja huolenpidon hankkimiseen (tavanomaisen oman asunnon arvoa ei tarvitse ottaa tällöin huomioon)
  - korjausten alaiseksi menevästä talosta muuttavalle osoitettava asunto
  - talonmies, huoltomies tms., joka tulee huolehtimaan asianomaisesta kiinteistöstä
  - asukkaiden keskinäinen asuntojen vaihto
  - vaihto tosiasiallisesti saman omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen
  - vuokrasuhteen jatkamiseen AHVL:n mukaan oikeutettu asiakas
  - jatkorajoituskohteen asunnoista enintään 15 % (Varsinaisten aravarajoitusten päättymisen jälkeen asunnot ovat eräissä tapauksissa 10 vuotta vielä niin sanottujen jatkorajoitusten alaisia.)
- Asunnontarpeen osalta poikkeaminen on sallittua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukai-

sen käytön edistämiseksi silloin, kun asiakkaan käytössä ollut asunto vapautuu.

- Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa tilapäisesti enintään kahdeksi vuodeksi kunnan luvalla, jos se on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaista ja tarpeellista tai muutoin erittäin kiireellistä. Tällainen kunnan lupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja. Perusteita kunnan luvan saamiseksi voivat olla esimerkiksi:
  - yrityksen voimakas lisähenkilöstön tarve
  - yrityksen muuttaminen uudelle paikkakunnalle
  - äkillinen asunnottomuus tulipalon tms. vuoksi
  - jälleenvuokraus AHVL 18 §:n nojalla
- Lisäksi asukasvalintaperusteista voidaan poiketa yksittäistapauksessa, jos se on perusteltua asiakkaan erityisolosuhteiden, paikkakunnan vuokra-asuntotilanteen tai vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenteen kannalta.
- Jos edellytykset täyttäviä asiakkaita ei ole, voidaan asukkaiksi valita sellaisia asiakkaita, joiden olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.

## 17. Yleishyödylliset asuntoyhteisöt

YLEISHYÖDYLLISELLÄ asuntoyhteisöllä tarkoitetaan Valtion asuntorahaston nimeämää vuokra-asuntoja sosiaalisiin perustein tarjoavaa yhteisöä. Yleishyödylliseltä asuntoyhteisöltä edellytetään muun muassa, että sen toimialana on vuokrata asuntoja sosiaalisiin perustein tavoitteena asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

Yleishyödyllisen asuntoyhteisön asuntoja koskee julkinen ja yleinen hakumenettely. Yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä ovat muun muassa SATO, VVO ja YH. Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen listan

ja toimintaperiaatteet voit tarkistaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kotisivuilta [www.ara.fi](http://www.ara.fi). Myös monet kunnat tarjoavat vuokra-asuntoja sosiaalisiin perustein.

## 18. Hyvä vuokratapa asuinhuoneistojen vuokraamisessa

ASUINHUONEISTOJEN vuokrauksessa vuokranantajan tulee kokea harjoittamansa toiminta paikakunnan olosuhteet huomioon ottaen pitkällä aikavälillä kannattavaksi ja vuokralaisen tulee puolestaan saada maksamansa vuokran vastineeksi sovittua vastaava ja turvattu vuokrasuhde.

Huoneenvuokrasopimuksissa korostuu erityisesti sopimusosapuolten luottamus ja lojaliteetti toisiaan kohtaan. Vuokranantaja luovuttaa huoneistonsa toisen käyttöön ja vuokralainen muuttaa kotinsa vuokrattuun huoneistoon. Myös sopimussuhteen pitkäaikaisuus mahdollisine odottamattomine muutoksineen korostavat sopimusosapuolten lojaliteetti- ja avoimuusvelvollisuutta toisiaan kohtaan.

Hyvän vuokratavan tarkoituksena on edesauttaa ongelmattoman ja toimivan huoneenvuokrasuhteen luomisessa, sen jatkuvassa hoitamisessa ja sen asianmukaisessa päättämisessä.

### Hyvään vuokratapaan kuuluu:

**Avoimuus tavoitteissa ja vuokrasuhteeseen vaikuttavissa seikoissa**

OSAPUOLTEN tiedossa olevat vuokrasuhteeseen vaikuttavat seikat kerrotaan sopimusosapuolille.

**Vuorovaikutus sopimussuhteen aikana**

SOPIMUSSUHTEEN hoitamisessa huomioidaan asianmukainen yhteydenpito sopimusosapuolten välillä.

**Avoimuus tavoitteissa ja vuokrasuhteeseen vaikuttavissa seikoissa sekä vuorovaikutus sopimussuhteen aikana**

OSAPUOLTEN tiedossa olevat vuokrasuhteeseen vaikuttavat seikat kerrotaan sopimusosapuolille. Sopimussuhteen hoitamisessa tulee huomioida tarkoituksenmukainen yhteydenpito sopimusosapuolten välillä. Asianmukaisen vuorovaikutuksen turvaamiseksi osapuolet huolehtivat siitä, että molempien yhteystiedot ovat ajan tasalla vuokrasuhteen kestäessä.

Hyvä vuokratapa edellyttää, että vuokranantaja kertoo vuokrauksen tavoitteistaan. Hyvän vuokratavan mukaista on myös ilmoittaa, jos taloyhtiössä on päätetty remontista, joka on vuokranantajan tiedossa ja voi kohdistua vuokrattavaan huoneistoon tai vaikuttaa muuten huoneiston käyttöön. Tulossa olevista muista kuin vuokranantajan tekemistä remonteista tulee ilmoittaa niin pian kuin ne ovat vuokranantajan tiedossa.

Hyvä vuokratapa edellyttää, että vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalleen vuokranmaksuvaikeuksista niiden ilmaantuessa.

**Reilut menettelytavat osapuolten välillä**

VUOKRAUKSESSA toimitaan reilujen pelisääntöjen puitteissa ja menettelyissä otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon molempien sopijapuolet näkemykset. Vuokratun tilan käytössä tulee noudattaa talokohtaisia järjestysääntöjä.

**Vuokrasopimus**

VUOKRASOPIMUSTA laadittaessa ja sopimusehto-

ja muutettaessa sovitut asiat kirjataan mahdollisimman selkeästi.

**Vuokran tarkistukset vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa**

VUOKRAN tarkistamista koskeva ehto tulee kirjata sopimukseen selvästi ja samassa yhteydessä on mainittava vuokran tarkistamisen ajankohta.

Jos vuokraa joudutaan vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa korottamaan muutoin kuin sopimuksessa mainitulla menettelyllä, on keskustelut aloitettava vähintään 6 kuukautta ennen aiottua korotusta. Vuokrankorotusneuvotteluissa ei saa uhata irtisanomisella. Tasokorotukset eivät saa vuosittain ylittää 15 % muutoin kuin tilanteissa, joissa kiinteistössä tehdään merkittäviä kustannuksia aiheuttavia korjauksia.

**Vuokratun tilan hoito**

VUOKRATUN tilan kunto tarkistetaan yhdessä sovitulla tavalla ennen vuokrahueineiston hallinnan luovutusta vuokralaiselle ja kun vuokralainen luovuttaa huoneiston takaisin vuokranantajan hallintaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutostöitä vuokratun tilassa, ellei niistä ole erikseen sovittu. Jos vuokralainen saa luvan suorittaa vuokratun tilassa muutostöitä tai korjauksia, on ennen muutostöiden aloittamista aina erikseen sovittava, maksetaanko töistä ja materiaaleista korvausta vai ei.

Vuokralaisen on hoidettava vuokrattua tilaa huolellisesti. Vuokralaisen on ilmoitettava viipymättä ja mahdollisuuksien mukaan kirjallisesti vuokranantajalle vuokrahueineistossa ilmenevistä vioista tai muista puutteista. Eri-tyisen tärkeää on tehdä ilmoitus heti, mikäli vika tai puute uhkaa huoneiston kuntoa tai rakenteita. Vuokranantajan tulisi aina kirjallisesti vahvistaa vastaanottaneensa vuokralaisen ilmoituksen.

Vuokranantajan tulee ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin puutteiden poistamiseksi. Jos puutteen poistaminen on vuokranantajan vastuulla, tulee tämän käynnistää korjaaminen kohtuullisessa ajassa. Mikäli puutteellisuudella on olennainen merkitys huoneiston käytölle, korjaus tulee käynnistää viivytyksettä. Korjaus tulee suorittaa vuokralaiselle mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavasti.

Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrahueineisto on sovitussa kunnossa. Vuokralaisen tulee luovuttaa vuokrattu tila vuokranantajalle vuokrasuhteen päättyessä hyvässä kunnossa ja ja siivottuna.

Vuokratun tilan kunnan valvonta ja kohteen esitleminen uudelle vuokralaisehdokkaalle tulee järjestää ottaen huomioon molempien osapuolten kannalta kohtuullinen ajankohta ja tapa. Vuokralainen ei saa aiheuttomasti estää tai vaikeuttaa edellä mainittuja toimenpiteitä.

**Vakuus**

VUOKRASUHTEEN aikana vakuutta on säilytettävä huolellisesti ja sen on oltava erotettavissa vakuuden saajan muusta omaisuudesta koko vuokrasuhteen ajan.

Ellei vuokrasuhteen osapuolten välillä ole täyttämättömiä vuokrasuhteeseen liittyviä velvoitteita kuten maksamattomia vuokria, huoneistossa huoneen hoidon vuoksi suoritettavia korjauksia tai muita velvoitteita, on vakuus palautettava vuokrasuhteen päättyttyä viivytyksettä. Jos vakuuden pidättämiselle on perusteita, on sen pidättämisestä ja pidättämisen syystä ilmoitettava kirjallisesti tiedossa olevaan osoitteeseen viipymättä. Vuokralaisella ei ole oikeutta jättää viimeisten kuukausien vuokria maksamatta vakuuteen vedoten.

**Hyvä Vuokratapa -ohjeistus päivitetään ja tarkistetaan kevään 2008 aikana.**