

Ohjeet asunnon vuokraajalle

Vallikatu 9
02650 Espoo

Hyvä vuokralaisemme, tervetuloa uuteen kotiin! Toivottavasti viihdyt täällä.

Olemme keränneet tähän ohjekirjeeseen asioita, joita pyrimme yhdessä avoimesti ja vuorovaikutuksessa kanssasi noudattamaan. Toivomme, että nämä kirjalliset ohjeet ovat meille molemmille osapuolille hyödyksi vuokrasuhteeseesi liittyvissä asioissa, ja ennen kaikkea lisäävät viihtyvyyttäsi uudessa kodissasi.

1 Hyvä vuokratapa asuinhuoneistojen vuokraamisessa

Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Vuokranantajat ja Vuokralaisten Keskusliitto ovat laatineet yhteistyössä ohjeistuksen hyväksi vuokratavaksi asuinhuoneistojen vuokraamisessa. Yhteisen, vuonna 2003 julkistetun suosituksen tarkoituksena on luoda pelisäännöt vuokrasopimustoimintaan ja edesauttaa siten ongelmattoman ja toimivan vuokrasuhteen luomisessa, sen jatkuvassa hoitamisessa ja asianmukaisessa päättämisessä.

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

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

Vuorovaikutus sopimussuhteen aikana. Sopimussuhteen hoitamisessa huomioidaan asiamukainen yhteydenpito sopimuskumppaneiden välillä.

Reilut menettelytavat osapuolten välillä. Vuokrauksessa toimitaan reilujen pelisääntöjen puitteissa ja menettelyissä otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon molempien sopijaosapuolten näkemykset.

1.1 Avoimuus tavoitteissa ja vuokrasuhteeseen vaikuttavissa seikoissa sekä vuorovaikutus sopimussuhteen aikana

Hyvän vuokratavan mukaan osapuolten tiedossa olevat vuokrasuhteeseen vaikuttavat seikat kerrotaan sopimuskumppanille. Sopimussuhteen hoitamisessa tulee huomioida tarkoituksenmukainen yhteydenpito sopimuskumppaneiden 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.

1.2 Reilut menettelytavat osapuolten välillä

Vuokrauksessa toimitaan reilujen pelisääntöjen puitteissa ja menettelyissä otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon molempien sopijaosapuolten näkemykset. Vuokratun tilan käytössä tulee noudattaa talokohtaisia järjestyssääntöjä.

1.2.1 Vuokrasopimus

Vuokrasopimusta laadittaessa ja sopimusehtoja muutettaessa sovitut asiat kirjataan mahdollisimman selkeästi.

1.2.2 Vuokran tarkistukset vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa

Hyvän vuokratavan mukaan 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.

1.2.3 Vuokratun tilan hoito

Hyvän vuokratavan mukaan vuokratun tilan kunto tarkistetaan yhdessä sovitulla tavalla ennen vuokrahuoneiston hallinnan luovutusta vuokralaiselle ja kun vuokralainen luovuttaa huoneiston takaisin vuokranantajan hallintaan. Olemme laatineet lomakkeen, jonka avulla teemme kuntotarkistuksen yhteisesti vuokralaisen ja vuokranantajan kesken sekä sisään että pois muutettaessa.

Vuokrahuoneiston hallinnan luovutuksen yhteydessä vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluu tehdä sähkösovimus ja tilata sähkömittarin lukeminen valitsemansa energiayhtiön kanssa. Samoin vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluu tehdä muuttoilmoitus henkilökirjoittajalle esim. postissa ja lähettää kopio muuttoilmoituksesta isännöitsijälle. Muuttoilmoituksen henkilöluvun perusteella isännöitsijä määrittää vesimaksun suuruuden ja merkitsee asukkaat taloyhtiön asukasrekisteriin.

Yleisesti ottaen taulujen, julisteiden ja muiden vastaavien asumiseen tyypillisesti liittyvien kevyiden esineiden kiinnittäminen seinille ja niitä varten tarvittavien reikien tekeminen seiniin on sallittua kiviseinänauloja ja yksinaulaisia kiinnikekoukkuja käyttäen. Sen sijaan reikien poraaminen ja porapoppujen asennus edellyttää luvan pyytämistä vuokranantajalta. Kaappien ja huoneiston oviin ja ikkunapuitteisiin ei saa tehdä reikiä eikä kiinnittää materiaalia, josta jää pysyviä jälkiä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutostöitä vuokratussa tilassa, ellei niistä ole erikseen sovittu. Jos vuokralainen saa luvan suorittaa vuokratilassa muutos- tai korjaustöitä, on ennen muutos- tai korjaustöiden 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 vuokrahuoneistossa ilmenevistä vioista tai muista puutteista. Erityisen 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 vuokrahuoneisto on sovitussa kunnossa. Vuokralaisen tulee luovuttaa vuokrattu tila vuokranantajalle vuokrasuhteen päättyessä hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Vuokratun tilan kunnon 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.

Vuokranantajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat. Taloyhtiö on velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon asennetut sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin. Huoneiston vuokralaisen on ilmoitettava viivytyksettä vuokranantajalle sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Vuokranantaja informoi taloyhtiötä asiasta.

1.2.4 Vuokravakuuden säilytys ja palautus tässä huoneistossa

Vuokrasuhteen aikana vuokravakuus säilytetään huolellisesti ja se on erotettavissa vakuuden saajan muusta omaisuudesta koko vuokrasuhteen ajan. Palautettavasta vakuudesta voidaan vähentää ne yhteisessä katselmuksessa todettavat mahdolliset puutteet, joita vuokrasuhteen aikana ja poismuuton yhteydessä on syntynyt, esimerkiksi puutteellisen siivouksen kulut, lukkojen sarjoitus, uudet avaimet, remonttikulut ja asunnosta puuttuvat varusteet. Myös poismuuttoon liittyvän jätteen ja ylijäämätavaran poiskuljetuksen jäädessä vuokranantajan vastuulle se voi aiheuttaa vuokravakuudesta vähennettäviä kuluja.

Ellei vuokrasuhteen osapuolten välillä ole täyttämättömiä vuokrasuhteeseen liittyviä velvoitteita kuten maksamattomia vuokria, huoneistossa huonon 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.

Me talletamme maksamasi vuokravakuuden vuokratilillemme, josta se on nostettavissa ja lain mukaisten ehtojen täytyessä palautettavissa vuokrasuhteen päättyttyä. Palautamme vuokravakuuden pankkitilillesi vuokrasuhteen päättyttyä, kun asunto on tyhjä, avaimet on palautettu, huoneiston kunto on yhteisesti tarkastettu ja hyväksytty, ja vuokralaisen kaikki maksut ja velvoitteet vuokranantajaa kohtaan on suoritettu. Vakuuden palautusta varten pyydämme sinua ilmoittamaan uuden osoitteesi ja tilinumeron.

Lainsäädäntöä vuokravakuudesta ja sen käytöstä

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 1 luvun 8 §:n mukaan voidaan sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalta, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. Jos vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovitto asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Yleinen käytäntö on, että vuokralainen ei saa huoneiston hallintaa itselleen ennen vuokravakuuden asettamista, vaikka olisikin maksanut ensimmäisen kuukauden vuokran. Käytäntöä vastaan ei ole huomauttamista, koska mikäli vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, muodostaa se asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännösten mukaan suoraan perusteen purkaa vuokrasopimus.

Vakuudesta sovittaessa olisi syytä sopia myös siitä, mitä kaikkia mahdollisia saatavia annettu vakuus turvaa. Yleensä tällaisilla saatavilla ymmärretään varsinaista vuokraa sekä erilaisia käyttöön ja/tai kulutukseen perustuvia maksuja, mutta vakuus voi kattaa myös esim. vuokralaisen vuokrahuoneistolle aiheuttamat vahingot, siivouskulut sekä vuokrasuhteeseen perustuvien saatavien perimiskulut. Vakuus koskee kaikkia tällaisia saatavia pääomineen, korkoineen ja viivästyskorkoineen.

Käytäntössä vakuudeksi sovitaan yleisimmin 1-3 kuukauden vuokraa vastaava rahavakuus ja lisäksi vielä vuokrauksen kohdetta koskeva vahinkovakuutus, mutta muistettava on, että vakuuden määrä ei voi ylittää 3

kuukauden vuokraa vastaavaa määrää. Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön.

Vakuus on palautettava vuokrasuhteen päättyttyä, ellei ole olemassa perustetta vaatia vakuuden käyttämistä sellaisen vahingon korvaamiseksi, jonka varalta vakuus on annettu. Jos vakuutena on annettu sitoumus vahinkovakuutusmaksujen suorittamisesta, ei maksettuja vakuutusmaksuja tarvitse palauttaa, mutta sitoumus itsessään ei ole enää voimassa vuokrasuhteen päättyttyä.

Ajasta, jonka kuluttua vakuus on palautettava, voidaan myös sopia samoin kuin siitä, missä ajassa vaatimus vakuuden käytöstä on viimeistään esitettävä.

Valitettavan yleinen on se virheellinen käsitys, että mikäli esim. vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun, niin vuokranantajalla ei olisi oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen mainitulla perusteella, koska olemassa on vuokravakuus, josta vuokra olisi mahdollista periä. Annetusta vakuudesta riippumatta vuokrasopimuksen purkuperusteen on maksulaiminlyöntitilanteessa katsottava olevan olemassa. Vuokravakuus vain turvaa vuokranantajan tappioriskiltä.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 2 luvun 25 §:n mukaan vuokralainen ei vastaa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Siitä, että huoneiston kunnossapitovastuu kuuluu vuokralaiselle, on tosin mahdollista sopia. Vuokrasuhteen alkaessa on hyvä toimittaa vuokrauksen kohteena olevassa huoneistossa tarkastus, johon kumpikin sopijapuoli osallistuu, ja josta tarkastuksesta laaditaan myös asiamukainen pöytäkirja tai muu vastaava selvitys. Erityisen tärkeitä tällainen tarkastus on tilanteissa, jossa huoneisto on siinä kunnossa, kuin mihin se on jäänyt aiemman vuokralaisen tai aiempien vuokralaisten jäliltä, vastaavasti myös tilanteissa, jossa huoneisto on juuri remontoitu. Suositeltavaa on myös, että vuokrasopimuksessa sovitaan siitä, miten laaja ja perusteellinen siivous vuokrauksen kohteena olevassa huoneistossa on vuokrasuhteen päättyessä suoritettava.

Vastaavanlainen tarkastus tulisi toimittaa ja pöytäkirja laatia myös siinä vaiheessa, kun vuokrasuhde päättyy, ja ennen kuin vuokrahuoneiston hallinta luovutetaan takaisin vuokranantajalle, koska hallinnan luovuttamisen jälkeen vuokralaisen on jokseenkin vaikea enää huoneistoon päästä esim. toteamaan vuokranantajan esittämien väitteiden paikkansapitävyyttä. Mikäli vaatimuksia on puolin tai toisin esitettävänä, tulisi tuollaisten vaatimusten tällöin ilmetä tarkastuspöytäkirjasta.

Vakuudesta ei ole lupa pidättää enempää kuin mikä on tarpeen vakuusturvattujen saatavien kattamiseksi. Mikäli siis vakuusturvattujen saatavien todellinen tai arvioitu kokonaismäärä olisi esim. 500,- euroa, ei vakuuden saajalla ole oikeutta pidättää itsellään 1200,- euron vakuudesta tuota määrää ylittävää osaa.

2 Asunnosta poismuuttamisen ohjeistus

Asunnosta poismuuttamisen yhteydessä on vuokralaisella useita velvollisuuksia ja vastuita ennen kuin esim. vuokravakuus voidaan hänelle palauttaa. Huonevuokralaki määrittelee mm., että vuokralaisen on hoidettava huoneistoaan huolellisesti. Vuokralainen on vastuussa myös hänen vieraansa aiheuttamista vahingoista, jotka tämä on tahallaan tai laiminlyönneillään asunnolle aiheuttanut. Vuokralainen ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Jotta muuttaminen sujuisi kaikkia osapuolia tyydyttävällä tavalla, ohessa on yleisimpiä ohjeita poismuuttaville vuokralaisille.

2.1 Poismuuttavan vuokralaisen muistilista

- Muista tehdä huoneistossa ja käytössä olleissa varastotiloissa muuttosiivous.
- Palauta kaikki huoneiston avaimet vuokranantajalle. Ne kuitataan vastaanotetuiksi ja näin ylimääräisiä avaimia ei jää pyörimään kutsumattomien vieraiden ulottuville.
- Ilmoita muutosta energiayhtiölle.
- Tee muuttoilmoitus henkikirjoittajalle ja isännöitsijälle
- Muista, että käytöstä poistetut tavarat kuten televisiot, patjat, huonekalut ym. on nykyisten säännösten mukaan asukkaan itse toimitettava kaatopaikalle tai keräyspisteisiin.

2.2 Huoneiston muuttosiivous

Huoneiston muuttosiivous tulee tehdä huoneistosta muutettaessa ennen avainten luovutusta. Huoneistosta muutettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota seuraaviin asioihin:

Keittiö

1. Lieden ja jääkaapin pesu sisä- ja ulkopuolelta sekä niiden taustojen puhdistus
2. Keittiökaapistojen puhdistus sisä- ja ulkopuolelta
3. Keittiötason pintojen puhdistus
4. Ilmanvaihtoventtiilien puhdistus

WC ja kylpyhuone

1. WC-pytyn ja käsienpesualtaan puhdistus
2. Lattiakaivon puhdistus
3. Ilmanvaihtoventtiin puhdistus
4. Pyykinpesukoneen puhdistuspesu tyhjänä valkopesulla

Koko huoneisto

1. Seinien, ovien, ikkunoiden, muiden tasojen ja lattiapintojen puhdistus
2. Huoneistokohtaisten varastojen tyhjentäminen ja siivoaminen
3. Kaikkien roskien, jätteiden ja ylijäämätavaroiden poistaminen huoneistosta

Asumisesta ja huoneiston iästä johtuva normaali kuluminen otetaan tarkastuksessa huomioon. On kuitenkin muistettava, että kulunut ja likainen pinta ovat eri asioita.

3 Avaimet

Pyydämme sinua huolehtimaan huoneiston avaimista ja lukituksesta. Talonyhtiön ulko-ovet ovat suljettuja öisin. Luovutamme sinulle kiittausta vastaan huoneiston avaimet. Kaikki vuokrasuhteen aikana saadut sekä mahdollisesti myöhemmin teetetyt avaimet on palautettava poismuuton yhteydessä vuokranantajalle. Mikäli kaikkia avaimia ei palauteta, joudumme turvallisuussyistä sarjoittamaan tai vaihtamaan lukkoja. Arvio kustannuksista on 250 euroa/sarjoitettava lukko, joka joudutaan vähentämään vuokravakuudesta.

4 Kotivakuutus

Pyydämme sinua ottamaan itsellesi kotivakuutuksen, joka korvaa vuokralaisen omalle omaisuudelle ja vuokralaisen hallintaan luovutetulle vuokranantajan omaisuudelle aiheutuneet vahingot. Vakuutuksesta korvataan omaisuusvahingot, jotka ovat aiheutuneet äkillisestä ja samalla ennalta arvaamatta sattuneesta tapahtumasta. Tyypillisiä korvattavia vahinkoja ovat palovahingot, vuodon aiheuttamat vesivahingot, sähkölaitevahingot, murrot, varkaudet ja särkymiset. Taloyhtiöllä on yhtiön vastuulla olevan omaisuuden täysarvovakuutus, joka korvaa taloyhtiön puolelta asunnolle, vuokralaisen ja vuokranantajan omaisuudelle aiheutuvat vahingot.

Loppusanat

Toivomme, että viihdyt asunnossa ja tunnet luontevaksi ja turvalliseksi ottaa vuokranantajaan yhteyttä kaikissa asuntoa koskevissa asioissa. Taloyhtiön isännöitsijä ja huoltoyhtiö, joiden yhteystiedot löytyvät porras-käytävän ilmoitustaululta, ovat myös palveluksessasi niissä asioissa, jotka ovat edellä mainitulla tavalla yhtiön vastuulla.

Ystävällisesti

Vuokranantaja