

Luku 16: Näkökulmia tehtäviin ja kuviin

1. Laadi vuokralaiselle muutaman kohdan ohje vuokrasopimuksen tekemiseen.

- Mieti tarkasti, sopiiko sinulle paremmin toistaiseksi voimassa oleva vai määräaikainen vuokrasopimus.
- Katso, että vuokrasopimuksessa on mainittu vuokran määrä sekä muut tärkeät asiat, kuten vesi- ja sähkömaksut.
- Varmista, että sopimuksessa on mainittu vuokrankorotuksen ajankohta ja -peruste.
- Tarkista, että sopimuksessa ei ole epäasiallisia ehtoja.
- Älä allekirjoita vuokrasopimusta näkemättä asuntoa.
- Kuvaa tarkasti kaikki asunnon puutteet ja kulumiset ennen kuin allekirjoitat sopimuksen.
- Tee kirjallinen vuokrasopimus, koska se on helpompi näyttää toteen tarvittaessa kuin suullinen sopimus.

2. Mitä eroa on ennakkovuokralla ja vakuudella?

- Ennakkovuokra on nimensä mukaisesti ennakkoon maksettu vuokra. Sitä voi pyytää korkeintaan kolmen kuukauden ajalta, jos rahaa tarvitaan esimerkiksi huoneiston remontointiin. Vuokrasopimukseen olisi hyvä kirjata ennakkovuokran määrä ja se, miten ennakkovuokra hyvitetään vuokralaiselle.
- Vakuus on raha, joka otetaan vuokralaiselta pantiksi. Siitä katetaan, jos vuokra jää maksamatta tai asuntoa pitää korjata vuokralaisen jäljiltä. Vakuus saa olla korkeintaan kolmen kuukauden vuokran suuruinen. Kun vuokrasopimus päättyy, vakuus pitää palauttaa vuokralaiselle, jos sitä ei tarvitse käyttää esim. asunnon korjaamiseen.

3. Listaa kolme olennaista vuokranantajan ja vuokralaisen velvollisuutta.

- Vuokranantajan velvollisuudet:
 - asunnon luovuttaminen vuokralaisen käyttöön
 - asunnon pitäminen asuttavassa kunnossa
 - hoitovastikkeen ja taloyhtiön remonttikulujen maksaminen.
- Vuokralaisen velvollisuudet:
 - vuokran maksaminen sovittuna ajankohtana
 - asunnon kunnosta huolehtiminen
 - vioista ja puutteista ilmoittaminen.

4. Ovatko seuraavat väitteet oikein vai väärin?

a) Suullinen vuokrasopimus on aina määräaikainen.

- Väärin. Se on aina toistaiseksi voimassa oleva.

b) Toistaiseksi tehdyn vuokrasopimuksen irtisanominen on vaikeampaa kuin määräaikaisen sopimuksen.

- Väärin. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen on huomattavasti vaikeampaa.

c) Irtisanomisilmoitus pitää tehdä joko sähköpostilla tai someviestillä.

- Väärin. Kumpikaan ei ole riittävä osoitus irtisanomisesta, vaan se pitää tehdä kirjallisesti ja toimittaa todistetusti perille.

d) Vuokralainen ei voi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevaa vuokrasopimusta ilman hyvää syytä.

- Väärin. Vuokralaisen ei tarvitse mainita mitään syytä.

e) Vuokranantaja ei voi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevaa vuokrasopimusta ilman hyvää syytä.

- Oikein. Vuokranantaja tarvitsee syyn, joka voi olla esimerkiksi asunnon ottaminen omaan tai lähisukulaisen käyttöön.

f) Vuokrasopimus on helpompi purkaa kuin irtisanoa.

- Väärin. Purkaminen vaatii erityisen painavat perusteet, esimerkiksi asunnon myyminen.

5. Lue teksti. Pohdi oikeudellisia seikkoja, joiden perusteella Saaran ja Pekan erimielisyys ratkaistaisiin. (yo-tehtävä S2019)

Saara on vuokrannut Tampereella sijaitsevan kaksion Pekalta. Sovittiin, että vuokra on 600 euroa ja vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Saara joutui maksamaan vuokraennakkona kahden kuukauden vuokrat eli 1 200 euroa. Vuokrasopimus laadittiin kirjallisesti, ja siinä sovittiin, että irtisanomisaika on vuokralaisen puolelta kolme kuukautta ja vuokranantajan puolelta yksi kuukausi. Kahden viikon asumisen jälkeen Saara havaitsi, ettei asunnon kunto vastannut hänen odotuksiaan ja sen sijainti oli opiskelujen kannalta hankala. Niinpä Saara päätyi irtisanomaan vuokrasopimuksen kirjallisesti vedoten asunnon heikkoon kuntoon. Pekka katsoi vastineessaan, ettei Saaralla ollut oikeutta irtisanoa asuntoa sen huonon kunnan vuoksi, sillä Saara oli nähnyt sen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Pekka katsoi myös, ettei hän ole velvoitettu palauttamaan vuokratakuuta, sillä Saaran asumisen aikana asunnossa oleva 450 euron arvoinen astianpesukone oli mennyt epäkuntoon.

- Saara voi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen milloin tahansa omasta päätöksestään. Saara vetosi asunnon heikkoon kuntoon, mutta hänen ei tarvitse vedota mihinkään erityiseen syyhyn. Pekan vastaväite, että Saara ei voi irtisanoa vuokrasopimustaan asunnon huonon kunnan vuoksi, on siis oikeudellisesti katsoen mitätön.

- Lain mukaan vuokralaisella on yhden kuukauden irtisanomisaika. Saaran vuokrasopimuksessa mainittu kolmen kuukauden irtisanomisaika on lainvastainen, joten se on ehtona mitätön.
- Tehtävässä mainitaan vuokratakuu. Sillä yleensä tarkoitetaan vakuutta, joka on virallinen laissa oleva käsite.
- Vakuus on tarkoitettu vuokranantajan suojaksi tilanteissa, joissa vuokra jää maksamatta tai asuntoa pitää korjata vuokralaisen jäljiltä. Vakuus saa olla korkeintaan kolmen kuukauden vuokran suuruinen. Jos vuokrasopimukseen on kirjoitettu vakuuden sijaan vuokravakuus, sillä voidaan korvata vain maksamattomia vuokria.
- Jos Saaran vuokrasopimuksen vuokratakuu tulkitaan vakuudeksi ja jos ilmenee, että Saara on aiheuttanut astianpesukoneen rikkoutumisen, Pekka vuokranantajana voi vähentää koneen arvoa vastaavan summan 450 euroa tai sen korjauskulut, mutta ei koko vuokratakuuta, joka oletettavasti on enemmän. Jos Saara ei kuitenkaan ole toiminut huolimattomasti eikä ole syyllistynyt laiminlyöntiin, Pekka ei voi pidättää edes 450 euron summaa.
- Tehtävässä ei mainita vuokratakuun / vakuuden määrää. Siitä voi kuitenkin todeta, että se saa olla korkeintaan kolmen kuukauden vuokran suuruinen.
- Tehtävässä mainitaan, että Saara on tehnyt vuokrasopimuksen irtisanomisen kirjallisesti, mikä on lain mukaista. Vastaaja voi vielä täydentää, että irtisanomisen lisäksi on varmistettava, että vuokranantaja ottaa sen vastaan.
- Pekan on palautettava Saarelle vuokraennakko 1200 euroa, mikäli Saara on maksanut vuokran asumisensa ajalta. Kahden kuukauden vuokraennakko on sallittu, mutta sen pyytämiseen tarvittaisiin jokin erityinen syy, esimerkiksi asunnon korjaaminen vuokralaista varten. Tästä ei ole tehtävässä mitään mainintaa.

6. Vuokralainen ei suostunut maksamaan vuokrankorotusta, koska siitä olisi hänen mielestään pitänyt tulla erillinen ilmoitus. Vuokranantajan mielestä vuosittainen korotus oli automaattinen eikä hän siksi laatinut ilmoitusta.

a) Tutustu korkeimman oikeuden ratkaisuun asiasta (KKO:2016:5).

b) Miten tuomio vaihteli eri oikeusasteissa, ja mihin ratkaisuun korkein oikeus lopulta päätyi?

- Käräjäoikeus totesi, että vuokranantajan ei tarvinnut antaa vuokrankorotuksesta erillistä ilmoitusta, koska sen ajankohta ja määrä lukivat sopimuksessa.
- Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion, koska sen mielestä vuokranantajan olisi sopimuksesta huolimatta pitänyt erikseen kirjallisesti ilmoittaa vuokrankorotuksesta.
- Korkein oikeus kumosi hovioikeuden tuomion. Se tulkitsi käräjäoikeuden tavoin, että vuokrankorotus on sovittu tulevaksi vuosittain voimaan ilman erillistä ilmoitusta.

c) Riidanalainen summa oli pieni. Pohdi, oliko mieltä viedä tapaus kaikkien kolmen oikeusasteen läpi.

- Osapuolet riitelivät 224 euron summasta. Ratkaisusta ei käy ilmi, kuinka paljon heidän oikeudenkäyntikulunsa olivat.

FORUM

- Taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna ei riidan viemisessä tuomioistuimeen ollut järkeä. Kyse lieneekin ollut enemmän periaatteellisesta asiasta.
- Oikeudellisesta näkökulmasta tapaus oli hyvä viedä korkeimpaan oikeuteen asti, koska näin saatiin ennakkopäätös vuokrankorotuksen erillisen ilmoittamisen tarpeettomuudesta, jos asiasta on riittävän tarkka kirjaus vuokrasopimuksessa.