



Näkökulmia tehtävien ja kuvien käsittelyyn

Tehtävä 1

Laadi vuokralaiselle muutaman kohdan ohje vuokrasopimuksen tekemiseen.

1. Mieti tarkasti, sopiiko sinulle paremmin toistaiseksi voimassa oleva vai määräaikainen vuokrasopimus.
2. Katso, että vuokrasopimuksessa on mainittu vuokran määrä sekä muut tärkeät asiat, kuten vesi- ja sähkömaksut.
3. Varmista, että sopimuksessa mainittu vuokrankorotuksen ajankohta ja -peruste.
4. Tarkista, että sopimuksessa ei ole epäasiallisia ehtoja.
5. Älä allekirjoita vuokrasopimusta näkemättä asuntoa.
6. Kuvaa kameralla tarkasti kaikki asunnon puutteet ja kulumiset ennen kuin allekirjoitat sopimuksen.
7. Tee kirjallinen vuokrasopimus.

Tehtävä 2

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

Tehtävä 3

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.

Tehtävä 4

Mitä eroa on ennakkovuokralla ja vuokravakuudella, ja miksi niitä saattaa joutua maksamaan?

- Ennakkovuokrasta sopiminen tarkoittaa nimensä mukaisesti sitä, että vuokralainen maksaa vuokraa etukäteen esimerkiksi muutamalta kuukaudelta. Ennakkovuokrasta voidaan sopia vain vuokrasopimusta solmittaessa. Sen maksaminen on poikkeuksellista, syynä voi olla esimerkiksi huoneiston tuleva remontti tai jos vuokra-aika on lyhyt ja määräaikainen.
- Vuokravakuus (laissa lyhyemmin vakuus) on takuusumma, jolla vuokranantaja varmistaa, että hän saa rahansa, jos vuokra jää maksamatta tai asuntoa pitää korjata vuokralaisen jäljiltä. Jäljelle jäänyt vuokravakuus palautetaan vuokralaiselle. Vuokravakuuden pyytäminen on normaali käytäntö.
- Opettajalle lisätietoa: Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta puhutaan vain vakuudesta. Vakuus kattaa maksamattomat vuokrat ja muut asuntoon liittyvät kulut esim. korjauskulut. Vuokravakuus kattaa vain vuokran maksamatta jäämisen kulut. Käsitteet sekoittuvat helposti.



Tehtävä 5

Jarkko etsi asuntoa vuokramarkkinoilta. Hän löysi mukavan kaksion hyvältä paikalta. Asunnosta oli moni kiinnostunut, joten Jarkko maksoi mukisematta vuokranantajan vaatiman neljän kuukauden vuokravakuuden. Puolen vuoden asumisen jälkeen Jarkko sai työpaikan toiselta paikkakunnalta. Hän meni ystävänsä kanssa käymään vuokranantajansa kotiovelle huhtikuun alkupuolella kertomassa, että hän on lähdössä asunnosta vielä saman kuun lopussa. Vuokranantaja pahoitteli tilannetta, mutta ymmärsi asian. Jarkko muutti asunnosta pois jo pari viikkoa myöhemmin.

Heinäkuussa Jarkko kyseli sähköpostiviestillä, miksei vuokravakuusrahoja ollut vielääkään palautettu hänen tililleen. Vuokranantaja vastasi, ettei ollut kuullutkaan Jarkon irtisanoneen vuokrasopimuksensa. Vuokranantaja ilmoitti myös, että koska on jo heinäkuu, Jarkon pitää maksaa myös elokuun vuokra. Lisäksi koska Jarkko oli pitänyt kahta kissaa asunnossa, siihen pitäisi tehdä hajuhaittojen vuoksi pintaremontti. Hän ei uskonut, että vuokravakuudesta jäisi mitään palautettavaa, mutta lupasi palata asiaan myöhemmin syksyllä.

Arvioi Jarkon tilannetta oikeudellisesti. Mitä mahdollisuuksia Jarkolla olisi saada vakuusrahansa takaisin?

- Vuokravakuus on ollut yhden kuukauden vuokran verran liian suuri ja Jarkolla on oikeus saada kuukauden vuokravakuus takaisin. *Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön.* (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta).
- Mikäli vuokranantaja ei suostu maksamaan summaa, Jarkko voi viedä asian käräjäoikeuteen riita-asiana.
- Jarkolla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, mutta irtisanomisilmoitus olisi pitänyt tehdä kirjallisesti. Ei riitä, että hän kävi ystävänsä kanssa suullisesti ilmoittamassa irtisanomisesta.
- Jarkko voisi tiedustella vuokranantajalta, miksi hän ei ollut kysellyt kesäkuun vuokran perään, jos hän ei kerran ollut kuullutkaan asunnon irtisanomisesta aikaisemmin.
- Samalla hän voisi kysyä, mihin väite kissojen hajuhaitoista perustuu. Vuokralaisen tehtävänä on näyttää toteen, etteivät lemmikkieläimet ole aiheuttaneet vaurioita asunnolle, mutta hajuhaitan osoittaminen kuuluisi todennäköisemmin vuokranantajalle. Asunnossa olisi hyvä pitää katselmus, jossa kummallakin osapuolella olisi "todistaja" mukana.
- Vakuuden käyttö hajuhaittojen poistoon pitää osoittaa esimerkiksi kuiteilla.
- Opettajalle lisätietoa: Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta puhutaan vain vakuudesta. Vakuus kattaa maksamattomat vuokrat ja muut asuntoon liittyvät kulut, esimerkiksi korjauskulut. Vuokravakuus kattaa vain vuokran maksamatta jäämisen kulut. Käsitteet sekoittuvat helposti.



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