Asumismuodot

- **Vuokra-asuminen**
  - **Solu-asunto**
  - **Alivuokraus, yhteisvuokraus**
- **Asunto-osake**
- **Omakotitalo = kiinteistö (kesämökki)**
- **Asumisoikeusasunto**
  - asumisoikeusmaksu n. 15 % asunnon hankintahinnasta, oikeus hallita asuntoa omistusasunnon tapaan, ei voi lunastaa omaksi missään asumisen vaiheessa
- **Osaomistusasunto**
  - vuokralainen ostaa osan asunnon osakkeista itselleen ja varaa oikeuden lunastaa asunto itselleen myöhemmin
- **Asunto-osuuskunta**

16. Vuokralle asumaan

s. 120 -166, tehtävät 2.-4.

2. Mitä eroa on ennakkovuokralla ja vakuudella?
3. Listaa kolme olennaista vuokranantajan ja vuokralaisen velvollisuutta.
4. Ovatko seuraavat väitteet oikein vai väärin?
   a) Suullinen vuokrasopimus on aina määräaikainen.
   b) Toistaiseksi tehdyn vuokrasopimuksen irtisanominen on vaikeampaa kuin määräaikaisen sopimuksen.
   c) Irtisanomisilmoitus pitää tehdä joko sähköpostilla tai someviestillä.
   d) Vuokralainen ei voi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevaa vuokrasopimusta ilman hyvää syytä.
   e) Vuokranantaja ei voi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevaa vuokrasopimusta ilman hyvää syytä.
   f) Vuokrasopimus on helpompi purkaa kuin irtisanoa.

HUOM!

- **VUOKRAENNAKKO = maksetaan vuokraa ennakkoon *vuokrasopimusta tehtäessä*** (max. 3kk vuokra)
- **VUOKRAVAKUUS = vakuus vuokran-antajalle mahdollista korvausvaati-musta varten, palautetaan jos vaatimusta ei synny** (max. 3kk:n vuokra)
  - Vuokran vakuus -tili

2. Mitä eroa on ennakkovuokralla ja vakuudella?

- Ennakkovuokra on nimensä mukaisesti ennakkoon maksettu vuokra. Sitä voi pyytää korkeintaan 3kk:n ajalta, jos rahaa tarvitaan esim. huoneiston remontointiin. Sen maksamisesta takaisin voidaan sopia.
- Vakuus on raha, joka otetaan vuokralaiselta pantiksi. Siitä katetaan, jos vuokra jää maksamatta tai asuntoa pitää korjata vuokralaisen jäljiltä. Vakuus saa olla korkeintaan 3kk:n vuokran suuruinen. Kun vuokrasopimus päättyy, vakuus pitää palauttaa vuokralaiselle, jos sitä ei tarvitse käyttää esim. asunnon korjaamiseen.

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 esim. asunnon ottaminen omaan tai lähisukulaisen käyttöön.

Seuraavaksi:

16. Asunnon vuokra s. 120-125

- **Kertaustaulukko!**

Asunnon vuokra

1. Määräajaksi
2. Toistaiseksi

→ **Sopimus kirjallisesti!**

FINLEX ® - Ajantasainen lainsäädäntö: 31.3.1995/481

Asunnon vuokra; Irtisanominen, purkaminen, velvollisuudet ja oikeudet

	Vuokralainen	Vuokranantaja
Irtisanominen		
Purkaminen		
Velvollisuudet		
Oikeudet		

Asunnon vuokra; Irtisanominen, purkaminen, velvollisuudet ja oikeudet

	Vuokralainen	Vuokranantaja
Irtisanominen ▪kirjallisesti ja todistettavasti	1 kk • Ei perusteluja.	3 kk / 6 kk (vuosi rajana) • **Perusteltava** (esim. vuokranmaksujen toistuva myöhäs-tyminen, asunnon myyminen, vuokranantajan tai lähisukulaisen muuttaminen asuntoon
Purkaminen		
Velvollisuudet		
Oikeudet •		•

Asunnon vuokra; Irtisanominen, purkaminen, velvollisuudet ja oikeudet

	Vuokralainen	Vuokranantaja
Irtisanominen ▪kirjallisesti ja todistettavasti	1 kk	3 kk / 6 kk (vuosi rajana) • Perusteltava
Purkaminen ▪kirjallisesti ▪perusteltava ▪todistettavasti	Viivästys luovuttaessa Puutteellinen kunto Terveydelliset syyt	Vuokranmaksun laiminlyöminen Vuokraoikeuden siirto lain vastaisesti Vuokraoikeuden siirto Varoitusperusteet:
Velvollisuudet		
Oikeudet •		•

Asunnon vuokra; Irtisanominen, purkaminen, velvollisuudet ja oikeudet

	Vuokralainen	Vuokranantaja
Irtisanominen ▪kirjallisesti ja todistettavasti	1 kk	3 kk / 6 kk (vuosi rajana) • Perusteltava!
Purkaminen ▪kirjallisesti ▪perusteltava ▪todistettavasti	Viivästys luovuttaessa Puutteellinen kunto Terveydelliset syyt	Vuokranmaksun laiminlyöminen Vuokraoikeuden siirto lain vastaisesti Varoitusperusteet: ▪huoneiston väärä käyttö ▪häiritsevä elämä ▪huoneiston huono hoito
Velvollisuudet		
Oikeudet •		•

Asunnon vuokra; Irtisanominen, purkaminen, velvollisuudet ja oikeudet

	Vuokralainen	Vuokranantaja
Irtisanominen ▪kirjallisesti ja todistettavasti	1 kk	3 kk / 6 kk (vuosi rajana) • Perusteltava!
Purkaminen ▪kirjallisesti ▪perusteltava ▪todistettavasti	Viivästys luovuttaessa Puutteellinen kunto Terveydelliset syyt	Vuokranmaksun laiminlyöminen Vuokraoikeuden siirto lain vastaisesti Varoitusperusteet: ▪huoneiston väärä käyttö ▪häiritsevä elämä ▪huoneiston huono hoito
Velvollisuudet ▪vakuusmenettely, max. 3 kk	Vuokran maksu Huoneiston hoito	Huoneiston luovuttaminen ▪sovittuna aikana ▪kohtuullinen kunto
Oikeudet •		•

Asunnon vuokra; Irtisanominen, purkaminen, velvollisuudet ja oikeudet

	Vuokralainen	Vuokranantaja
Irtisanominen ▪kirjallisesti ja todistettavasti	1 kk	3 kk / 6 kk (vuosi rajana) • Perusteltava
Purkaminen ▪kirjallisesti ▪perusteltava ▪todistettavasti	Viivästys luovuttaessa Puutteellinen kunto Terveydelliset syyt	Vuokranmaksun laiminlyöminen Vuokraoikeuden siirto lain vastaisesti **Varoitusperusteet:** ▪huoneiston väärä käyttö ▪häiritsevä elämä ▪huoneiston huono hoito
Velvollisuudet	Vuokran maksu Huoneiston hoito Vakuudet, vuokraennakko	Huoneiston luovuttaminen ▪sovittuna aikana ▪kohtuullinen kunto
Oikeudet	Irtisanomisen tehottomuus • vuokran korotus kohtuuton • vahingonkorvaus (käräjäoikeus) Muuttopäivän siirto	Vuokraennakko - 3 kk, vuokravakuus Vuokran korottaminen

	Vuokralainen	Vuokranantaja
Irtisanominen ▪kirjallisesti ja todistettavasti	1 kk	3 kk / 6 kk (vuosi rajana) • **Perusteltava:** (esim. vuokranmaksujen toistuva myöhäs-tyminen, asunnon myyminen, vuokranantajan tai lähisukulaisen muuttaminen asuntoon)
Purkaminen ▪kirjallisesti ▪perusteltava ▪todistettavasti	Viivästys luovuttaessa Puutteellinen kunto Terveydelliset syyt	Vuokranmaksun laiminlyöminen Vuokraoikeuden siirto lain vastaisesti **Varoitusperusteet:** ▪huoneiston väärä käyttö ▪häiritsevä elämä ▪huoneiston huono hoito
Velvollisuudet	Vuokran maksu Huoneiston hoito Vakuudet, vuokraennakko	Huoneiston luovuttaminen ▪sovittuna aikana ▪kohtuullinen kunto
Oikeudet	Irtisanomisen tehottomuus • vuokran korotus kohtuuton • Vahingonkorvaus (käräjäoikeus) Muuttopäivän siirto Alivuokraus (1/2)	Vuokraennakko - 3 kk, vakuus Vuokran muuttaminen ▪Tarkistusmenettely, sovittava erikseen, kohtuullisuus ▪**Häätö!**

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

16. Vuokralle asumaan?

Taitotehtävä: Tavanomaista kulumista vai ei?

Tavanomaista kulumista vai ei?

Mikä on tavanomaista kulumista, mikä ei?

Lue ensin yleisiä tulkintaohjeita asunnon tavanomaisesta kulumisesta.

→ **Pedanet!**

Ratkaise sitten muutamia tapauksia:
Onko kyseessä tavanomainen kuluminen vai ei?
Perustele valintasi.

Yleisiä periaatteita tavanomaisen kulumisen tulkinnassa

- **Vuokralainen saa kuluttaa vuokra-asuntoa sen verran, mitä normaali eläminen vaatii. Tätä kutsutaan *tavanomaiseksi kulumiseksi.* Asunnon ei siis tarvitse olla samassa kunnossa vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä.**
- **Jos asunto on kulunut tavanomaista enemmän, vuokralaisen pitää korvata asunnon kunnostaminen. Vuokranantaja voi pidättää korjaamiseen tarvittavan summan vuokravakuudesta.**
- **Vuokralaisen pitää hoitaa asuntoa huolellisesti. Hänen tulee välttää sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa asunnolle vahinkoa. Asunnon puutteista on ilmoitettava vuokranantajalle.**

Yleisiä periaatteita tavanomaisen kulumisen tulkinnassa

- **Vuokralainen vastaa niistä asunnon vahingoista, jotka hän tai hänen luvallaan asunnossa oleskellut henkilö on huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään asunnossa aiheuttanut.**
- **Tavallinen kuluminen syntyy pitkän ajan kuluessa. Pitkään kestäneessä vuokrasuhteessa saa asuntoon tulla enemmän jälkiä kuin lyhyessä.**

Yleisiä periaatteita tavanomaisen kulumisen tulkinnassa

- Pintamateriaali vaikuttaa siihen, kuinka paljon jälkiä siihen saa tulla. Esim. huokoiseen seinä-materiaaliin saa tulla enemmän jälkiä kuin kovaan.
- Erityistä hoitoa vaativista pinnoista tulee vuokralaiselle antaa hoito-ohjeet tai hän ei ole vastuussa niiden kulumisesta.
- Äkillisestä tapahtumasta aiheutuvat vahingot tulee yleensä korvata, vaikka ne olisivat vahinkoja tai johtuisivat vuokralaisen tietämättömyydestä.

Tavanomaista kulumista vai ei?

1. Kylpyhuoneen kaapin ovi on kostunut. Asukas on käyttänyt suihkuverhoa.
2. Keittiön työtasoihin on jäänyt viiltojälkiä keittiöveitsistä.
3. Pesualtaiden muovitulpat ovat kadonneet.
4. Kaksi jääkaapin muovihyllyä on murtunut. Vuokrasuhde on kestänyt seitsemän vuotta.
5. Pakastin on mennyt rikki, koska se on sulatettu viimeksi kahdeksan vuotta sitten.

Tavanomaista kulumista vai ei?

6. Sohvan jaloista on tullut lattiaan jäljet, koska sohva on hieman liikkunut aina kun sille on istuttu.
7. Peilin ja taulujen kiinnityksestä on jäänyt asunnon seiniin kahdeksan reikää, joita vuokralainen ei ole paikannut kitillä.
8. Kylpyhuoneen wc-istuin on haljennut, koska vuokralainen on joutunut nousemaan sen päälle seisomaan vaihtaessaan kylpyhuoneen lamppua.
9. Vuokralaisen kummilapsi piirsi kuulakärkikynällä koko seinän pituisen viivan tapettiin.
10. Vuokralaisen koiran kynsistä oli tullut raapimisjälkiä pehmeään koivuparkettiin.

Forum Yhteiskuntaoppi 4

4

Vastauksia

Tehtävien vastaukset

1. Kylpyhuoneen kaapin ovi on kostunut. Asukas on käyttänyt suihkuverhoa.

Tavanomaista kulumista.

- **Kylpyhuoneen kaappien voi olettaa altistuvan tavanomaista suuremmalle kulutukselle.**
- **Jos vuokralainen ei olisi käyttänyt suihkuverhoa, olisi hänen toimintansa ollut huolimatonta ja korvausvelvollisuus mahdollisesti syntynyt.**

Tehtävien vastaukset

2. Keittiön työtasoihin on jäänyt viiltojälkiä keittiöveitsistä.

Ei ole tavanomaista kulumista.

- **Asukkaan tulee suojella pintoja, tässä tapauksessa häneltä voi edellyttää leikkuualustan käyttöä.**

Tehtävien vastaukset

3. Pesualtaiden muovitulpat ovat kadonneet.

Ei ole tavanomaista kulumista.

- **Asuntoon kiinteästi kuuluvat tavarat pitää säilyttää huolellisesti, puuttuvat tavarat pitää korvata.**

Tehtävien vastaukset

4. Kaksi jääkaapin muovihyllyä on murtunut. Vuokrasuhde on kestänyt seitsemän vuotta.

Tavanomaista kulumista.

- **Vuosia käytössä olleen kodinkoneen kuluminen tai hajoaminen on normaalia kulumista.**

Tehtävien vastaukset

5. Pakastin on mennyt rikki, koska se on sulatettu viimeksi kahdeksan vuotta sitten.

Ei ole tavanomaista kulumista.

- **Laitteen virheellisestä käytöstä aiheutuva rikkoutuminen ei ole tavallista kulumista. Pakastin pitää sulattaa säännöllisesti.**

Tehtävien vastaukset

6. Sohvan jaloista on tullut lattiaan jäljet, koska sohva on hieman liikkunut aina kun sille on istuttu.

Tavanomaista kulumista.

- **Huonekalujen pieni liikkuminen niiden käytön yhteydessä aiheuttaa tavanomaista kulumista.**
- **Jos sohvaa olisi siirretty toiseen paikkaan lattian yli vetämällä ja tästä olisi syntynyt jälkiä lattiaan, ei kyseessä olisi enää ollut tavanomainen kuluminen.**

Tehtävien vastaukset

7. Peilin ja taulujen kiinnityksestä on jäänyt asunnon seiniin kahdeksan reikää, joita vuokralainen ei ole paikannut kitillä.

Tavanomaista kulumista.

- **Seinissä saa olla kohtuullinen määrä kiinnityksestä syntyneitä reikiä, eikä niitä tarvitse paikata tai maalata.**
- **Kiinnitykset on kuitenkin tehtävä kullekin seinämateriaalille oikealla tavalla ja vältettävä tarpeettoman isoja kiinnitysjälkiä.**

Tehtävien vastaukset

8. Kylpyhuoneen wc-istuin on haljennut, koska vuokralainen on joutunut nousemaan sen päälle seisomaan vaihtaessaan kylpyhuoneen lamppua.

Ei ole tavanomaista kulumista.

- **Wc-istuimen käyttäminen korokkeena ei ole sen tavanomaista käyttöä.**

Tehtävien vastaukset

9. Vuokralaisen kummilapsi piirsi kuulakärki-kynällä koko seinän pituisen viivan tapettiin.

Ei ole tavanomaista kulumista.

- **Pintojen raaputus- tai piirtojäljet eivät ole tavallista kulumista, vaikka ne olisi tehnyt lapsi.**
- **Vuokralainen vastaa vieraidensa aiheuttamista vahingoista.**

Tehtävien vastaukset

10. Vuokralaisen koiran kynsistä oli tullut raapimisjälkiä pehmeään koivuparkettiin.

Ei ole tavanomaista kulumista.

- **Lemmikkien pitäminen vuokra-asunnossa on lähtökohtaisesti sallittu, mutta vuokralainen vastaa niiden aiheuttamista vahingoista.**
- **Purema- ja raapimisjälkiä ei lasketa tavanomaiseksi kulumiseksi.**