

# LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA (AHVL 481/95) ERÄITÄ SÄÄNNÖKSIÄ

## 1. Huoneiston hallinnan luovutus

Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseensä kuuluvien lasten kanssa, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa tai puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen. Muussa tapauksessa ei saa ilman lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käyttöön. Asuinhuoneiston hallinnan väliaikaisesta luovutuksesta säädetään AHVL 18 §:ssä.

## 2. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan. Hän voi kuitenkin siirtää ilman lupaa vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jommankumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Vuokraoikeuden siirtämisestä vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle.

## 3. Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia huoneistossa suoritettavista korjaus- tai muutostöistä tai hoitotoimenpiteistä. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttamansa vahingon. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

## 4. Vuokranantajan vastuu huoneiston kunnosta

Vuokranantaja vastaa siitä, että huoneisto on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia, jollei muusta kunnosta ole erikseen sovittu. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta tai kiinteistölle kuuluvista velvoitteista.

## 5. Huoneiston valvonta

Jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, vuokralaisen on ilmoitettava siitä vuokranantajalle ja varattava tälle mahdollisuus päästä huoneistoon. Huoneiston kunnan ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon. Vuokranantajan oikeudesta suorittaa korjaus- tai muutostöitä säädetään AHVL 20 §:ssä.

## **6. Vuokran suuruus ja korottaminen**

Asuinhuoneiston vuokran määrä voidaan sopia vapaasti. Vuokran on kuitenkin oltava kohtuullinen. Vuokraa voidaan korottaa osapuolten välisen sopimuksen mukaisesti. Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1222/94) säädetään. Vuokrasopimukseen voidaan ottaa esim. indeksiehto edellytyksenä on, että sopimus on toistaiseksi voimassaoleva tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi. Vuokran korottamien kesken vuokrasopimuksessa sovitun vuokrakauden ei ole mahdollista ilman vuokralaisen suostumusta.

Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole sovittu myös perusteesta, jonka mukaan vuokra saadaan korottaa sopimussuhteen aikana. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta. Jos korotuksesta ei päästä sopimukseen, vuokranantaja voi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen vuokran korottamiseksi kohtuulliselle tasolle.

## **7. Jälleenvuokraus**

Jälleenvuokrauksesta on kysymys silloin, kun vuokralainen vuokranantajan luvalla vuokraa koko asuinhuoneiston edelleen. ensivuokrasuhteeksi kutsutaan alkuperäisen vuokranantajan ja vuokralaisen välistä vuokrasuhdetta. Vuokralaisen luovuttaessa koko huoneiston hallinnan edelleen syntyy jälleenvuokrasuhde. Jälleenvuokrasuhteen vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselleen oman vuokranantajansa sekä tälle jälleenvuokrasuhde ja sen vuokralainen. Lisäksi jälleenvuokrasuhteen vuokranantajan on ilmoitettava omalle vuokralaiselleen ensivuokrasopimuksen ehdot.

Vuokrasuhteen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta vuokranantajan on heti ilmoitettava myös sille jälleenvuokra- tai ensivuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

## **8. Vuokrasopimuksen irtisanominen**

Kirjallinen irtisanomisilmoitus on todistettavasti toimitettava vuokralaiselle. Ilmoituksessa on mainittava irtisanomisen peruste ja vuokrasuhteen päättymisajankohta. ks. AHVL 54 §. Laissa ei vaadita erityistä irtisanomisperustetta. Irtisanomisperuste ei kuitenkaan saa olla vuokrasuhteissa noudatetun hyvän tavan vastainen tai vuokralaisen kannalta kohtuuton.

Vuokranantajalla tulisi siten olla irtisanomiselleen hyväksyttävä syy.

Vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta ja jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, kuusi kuukautta.

Vuokralainen voi saada välillistä irtisanomissuojaa vahingonkorvauksen muodossa tilanteesta riippuen, ks. AHVL 57 §. Oikeus korvaukseen on silloin, kun vuokranantajan suorittamaa irtisanomista ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena. Jos vuokranantajalla on hyväksyttävä syy irtisanomiseen, kuten vuokran tarkistaminen kohtuulliselle tasolle, vuokralaisella ei ole oikeutta korvauksen.

Vuokralainen voi saada välitöntäkin irtisanomissuojaa laissa mainituissa tilanteissa, ks.

AHVL 56 §. Tuomioistuin voi vuokralaisen kanteesta julistaa irtisanomisen tehottomaksi, jos tarkoituksena on korottaa vuokra kohtuuttomalle tasolle tai peruste on muutoin kohtuuton eikä vuokranantajalla ole irtisanomiselleen hyväksyttävää syytä.

Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokralaisen irtisanominen on toimitettava todistettavasti kirjallisesti vuokranantajalle.

## **9. Vuokrasopimuksen purkaminen**

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää laissa säädettyä oikeuttaan vuokrasopimuksen purkamiseen, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus toiselle osapuolelle. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä tai muuten todistettavasti.

Vuokranantajan purkamisperusteista on määräykset AHVL 8, 38, 40, 49 ja 61 §:ssä ja vuokralaisen purkamisperusteista AHVL 8, 16, 20, ja 63 §:ssä. Vuokranantajan on AHVL 61 §:ssä mainituissa tapauksissa annettava ennen purkamisoikeuden käyttämistä vuokralaiselle kirjallinen varoitus.

## **10. Vuokrasopimuksen päättymis- ja muuttopäivä**

Vuokrasopimuksen päättymispäivä on se päivä, jona vuokrasuhde päättyy sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen johdosta.

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivää lähinnä seuraava arkipäivä.

### **Vakuusmaksu**

Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle 1 kuukauden suuruisen vakuusmaksun ennen muuttamistaan huoneistoon. Vakuusmaksu peritään asukkaalta mahdollisen vuokranmaksun viivästymisen huoneiston vaurioittamisen tai huoneiston siivoamatta jättämisen vakuudeksi.

Vakuusmaksu palautetaan asukkaalle tämän muuttaessa asunnosta pois edellyttäen, että kaikki velvoitteet yhtiötä kohtaan on suoritettu. Vakuusmaksuksi käy rahasuoritus taloyhtiön tilille tai yhtiölle annettu pankkitakaus.