

MUUTTAJAN OPAS

Alkukatselmus

Ennen vuokrasuhteen alkamista on tärkeää sopia alkukatselmuksen tekemisestä vuokrahuoneistossa yhdessä vuokralaisen kanssa. Mikäli katselmusta ei tehdä yhdessä, voi katselmuksen suorittaa vuokranantaja yksinkin tai yhdessä todistajan kanssa.

Avaimet

Vuokrasopimus kannattaa tehdä niin, että vakuuden toimituspäivä on ennen avainten luovutusta. Näin varmistetaan, että vakuus on toimitettu silloin, kun vuokralainen muuttaa huoneistoon. Avaimet luovutetaan kuittausta vastaan.

Ennakkovuokra

Ennakkovuokra on etukäteen maksettua vuokraa. Ennakkovuokra ei ole vakuus eikä vakuuden korvike.

Asuinhuoneistojen osalta ennakkovuokrasta voidaan sopia vain vuokrasopimusta tehtäessä ja tällöinkin vain erityisestä syystä. Erityinen on syy esimerkiksi se, että huoneistossa tehdään remonttia, joka rahoitetaan etukäteen perittävillä vuokrilla. Myös lyhyessä määräaikaisessa sopimuksessa vuokrien periminen etukäteen voi olla perusteltua.

Lemmikit ja tupakointi

Lemmikkieläinten pitäminen vuokrahuoneistossa on pääsääntöisesti sallittu. Kotieläinten ja lemmikkien pitäminen vuokrahuoneistossa voidaan kuitenkin vuokrasopimuksessa myös kieltää. Sopimusehto voidaan muotoilla myös siten, että lemmikin ottaminen huoneistoon edellyttää vuokranantajan erikseen antamaa kirjallista lupaa.

Muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratussa tilassa ilman vuokranantajan lupaa. Tällaisia luvanvaraisia töitä ovat muun muassa maalaus, tapetointi ja kiinteiden kalusteiden vaihtaminen tai uusien kalusteiden asentaminen.

Muuttopäivä

Lain mukaan vuokralaisen muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä ja vasta muuttopäivää seuraavana päivänä vuokralaisen on jätettävä koko huoneisto tyhjänä ja siivottuna vuokranantajan hallintaan ja luovutettava avaimet.

Osapuolet

Vuokrasopimuksessa yksilöidään vuokralainen ja vuokranantaja nimellä ja henkilötunnuksella, yhteisöjen osalta y-tunnuksella. Jos jo sopimuksentekohetkellä tiedetään, että huoneistoon

muuttaa myös esimerkiksi vuokralaisen puoliso, on selkeintä merkitä myös hänet vuokralaiseksi vuokrasopimukseen.

Vakuus

Vakuuden asettamisesta tulee aina sopia vuokrasopimusta tehtäessä. Vakuuden voivat asettaa sekä vuokranantaja että vuokralainen. Vuokranantajan hyväksi annetun vakuuden tarkoituksena on, että se säilyy vuokranantajan hallussa ja hyväksi koko sopimuskauden. Vakuus on säilytettävä siten, että se on erotettavissa vuokranantajan muusta omaisuudesta.

Vakuutukset

Sopimukseen kannattaa ottaa ehto siitä, että vuokralaisella tulee koko vuokrasuhteen ajan olla voimassaoleva kotivakuutus vastuuvakuutusosineen. Kotivakuutuksella vuokralainen vakuuttaa huoneistossa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan toisen henkilön omaisuuden mm. vesi- ja palovahinkojen varalta. Vastuuvakuutuksesta puolestaan korvataan esimerkiksi vuokranantajan tai taloyhtiön omaisuudelle aiheutuneet vahingot. Vakuutusyhtiöt tarjoavat vakuutuksia myös vuokranantajille. Vuokranantaja voi vakuuttaa sijoitusasuntonsa ne osat, jotka kuuluvat hänen kunnossapitovastuulleen. Sijoitusasunnon vakuuttamisesta kannattaa olla yhteydessä omaan vakuutusyhtiöön.

Vuokra-aika

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus tarjoaa sopimusosapuolille määräaikaista sopimusta jossain määrin joustavamman vaihtoehdon. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus soveltuu silloin, kun sopimusta tehtäessä ei ole tarvetta sopia sopimuksen päättymisajankohtaa. Tällöin sopimus jatkuu niin kauan kunnes jompikumpi osapuoli päättää sopimuksen esimerkiksi irtisanomalla. Määräaikainen sopimus puolestaan sitoo molempia sopimusosapuolia tietyn määräajan.

Vuokran määrä

Vapaaarahoitteisen asuinhuoneiston vuokra määräytyy sen mukaan, mitä vuokranantaja ja vuokralainen sopivat. Vuokra ei kuitenkaan saa ilman hyväksyttävää syytä olennaisesti ylittää samalla alueella sijaitsevista, vuokra-arvoltaan ja käyttötarkoitukseltaan samanveroisista huoneistoista perittyjä käyviä vuokria. Lähtövuokralla on suuri merkitys siihen, millainen vuokralainen huoneistoon saadaan ja siksi optimivuokratason selvittämiseen kannattaakin paneutua.

Vuokrankorotus

Lain mukaan vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokrasopimuksen perusteella vain, jos korottamista koskeva ehto on kirjattu vuokrasopimukseen. Yleisimmin käytettyjä vuokrankorotusperusteita ovat kiinteät prosentti- ja euromäärät sekä erilaiset indeksit. Tällä sivulla näet muun muassa esimerkin siitä, kuinka elinkustannusindeksiin perustuva vuokrankorotus lasketaan.