

Ajankohtaista asumisesta

Asukasliitto – Luento 20.09.2025
VT, OTM Anu Juka

Johdanto

- Kuka olen ja miksi täällä
- Luennon tavoite: asuinhuoneiston vuokraus, oikeudet, velvollisuudet, lainmuutokset (tulossa v.2026), vinkit
- Kohderyhmä: vuokralla asuvat

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)

Soveltaminen:

Pääsääntöisesti lakia sovelletaan kaikkeen asuinhuoneiston vuokraukseen

- Tilanne on ollut epäselvä lyhytaikaisen vuokrauksen osalta (kuten Airbnb)
- Lakiin tulossa muutos > Ei sovelleta lyhytaikaiseen tai tilapäiseen vuokraukseen, tätä koskeva uusi laki valmisteilla
- Ei sovelleta majoitusliikkeen toimintaan

Vuokrasopimuksen kesto:

- Toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen
- Lakimuutos: voi olla näiden yhdistelmä > aluksi määräaikainen ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Sopimus voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun.

Vakuus

- Vuokrasuhteen velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi
- Oltava kohtuullinen
- Voi olla rahaa, takaus, pantti yms.

Lakimuutokset:

- enint. 3 kk vuokran suuruinen
- Vakuus tulee palauttaa 30 pvä kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä tai siitä kun asunnon hallinta on palautettu vuokranantajalle
- Samassa ajassa ilmoittaa kirjallisesti jos hänellä on peruste pidättää vakuus
- Vakiokorvaus 1/5 palauttattamatta jääneestä määrästä

Vuokralaisen asema

- Vuokrasuhde: vuokranantaja – vuokralainen

- Taloyhtiön velvollisuudet koskevat myös vuokralaista

- Oikeus puhevaltaan yhtiökokouksessa (ei äänioikeutta):
1) käsitellään järjestyssääntöjä 2) yhtiön yleisiä tiloja 3)
kunnossapitoa ja uudistusta (oleinnainen vaikutus)

- Taloyhtiön tiedotusvelvollisuus

Vuokralaisen oikeudet



- Turvallinen ja terveellinen asunto



- Tieto korjauksista



- Kohtuullinen vuokra ja selkeät sopimusehdot



- Oikeus purkaa sopimus kohtuuttomissa oloissa

Vuokralaisen oikeuksista

- Huoneisto ei ole sovitussa tai vaaditussa kunnossa, ei puutetta poisteta > oikeus purkaa sopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys
- purkamisen sijasta oikeus korjata puutteellisuus vuokranantajan kustannuksella. Kustannukset pidettävä kohtuullisena.
- ei oikeutta korjaukseen, jos viranomainen kieltänyt huoneiston käytön tai rakennus on keskeneräinen
- vuokranalennus tai vapautus vuokrasta

Kunnossapito ja viat



- Vuokranantaja vastaa asunnon kunnosta



- Vuokralaisen ilmoitettava viat heti



- Pienet ja kiireelliset korjaukset sallittuja vahingon estämiseksi



- Sopimuksen purku, jos viat jäävät korjaamatta

Oikeus päästä huoneistoon

- huoneiston kunnon ja hoidon valvontaa varten tai jos huoneisto on tarkoitus myydä tai uudelleen vuokrattavissa

- Sovittava käynnistä etukäteen vuokralaisen kanssa

- Poikkeus > kiireellinen tapaus

- Jos huoneistoon pääsy estetään > virka-apu poliisilta

Lakimuutos: Jos vuokralainen on passiivinen > käynti voidaan tehdä kohtuullisen ajan kuluessa jos käyntiajankohdasta kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle

Vuokralaisen velvollisuudet

- Vuokran maksaminen ajallaan
- Asunnon huolellinen käyttö ja hoito
- Ilmoitusvelvollisuus vioista
- Ei remontteja ilman lupaa
- Järjestyssääntöjen noudattaminen

Katselmukset

- Alkukatselmus:
dokumentoi kunto

- Loppukatselmus:
tarkista ja
dokumentoi

- Valokuvat ja
kirjallinen raportti
suojaavat

Tupakointikielto (lakimuutos)

- asunto-yhtiön yleisissä ja yhteisissä sisätiloissa ei saa tupakoida (tupakkalaki 549/2016)

-yhtiö voi kieltää tupakoinnin yhtiön hallitsemissa yhteisissä ulkotiloissa (tupakkalaki)

Lakimuutos: laki kieltää tupakoinnin huoneistossa ja huoneiston parvekkeella (vuokranantaja voi kuitenkin sallia, ellei laki, viranomaisen määräys tai yhtiöjärjestys kiellä)
-nyk. kiellettävä erikseen vuokrasopimuksessa

Vuokran määrä, korotus ja lisäkustannukset



- Korotus vain jos sovittu sopimuksessa
- Lakimuutos > korotuksesta ilmoitettava kirjallisesti vuokralaiselle 30 vrk ennen
- poikkeus muut maksut kuten vesimaksu



- Lämmityskustannukset yleensä vuokrassa



- Poikkeus: sähkölämmitys (sovitettava erikseen)



- Hyvä vuokratapa = ei yllätyksiä

Vuokraoikeuden siirto

- Ei voi siirtää ilman lupaa

- Poikkeus > siirto perheenjäsenelle

- jos vastustetaan> vastustamisen peruste
saatettava oikeuden tutkittavaksi 1 kk kuluessa

Vuokrasopimuksen irtisanominen

-Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan päättää irtisanomalla sopimus. Määräaikaista sopimusta ei pääsääntöisesti voi irtisanoa (laissa poikkeuksia)

Irtisanomisajat:

- vuokralainen 1 kk
- Vuokranantaja 3 kk, jos sopimus kestänyt alle vuoden ja muuten 6 kk

-Lakimuutos: vuokranantajan irtisanomisaika 3 kk (jos sopimus kestänyt alle 2 v.).

Vuokrantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

- maksamattomat vuokrat
- vuokraoikeus siirretään luvatta
- Huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen
- Huoneistossa vietetään häiritsevää elämää
- huoneistoa hoidetaan huonosti
- jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty

Huom! Edellyttää yleensä ensin varoituksen antamista!

Lakimuutos > lisäys erittäin painavan syyn perusteella

Vuokrahuoneistoon jätetty omaisuus

Lakimuutos:

- vuokrahuoneistoon jätetyn omaisuuden omistusoikeus voi siirtyä vuokranantajalle
- vuokrasopimus päättynyt, vuokralainen lähtenyt huoneistosta vapaaehtoisesti eikä hän enää käytä sitä, hylännyt tavaransa
- Vuokranantajalla pääsääntöisesti ilmoitusvelvollisuus vuokralaiselle huoneistoon jätetystä omaisuudesta
- Omistusoikeus siirtyy tietyn määräajan jälkeen ja vuokranantajan tulee huolehtia omaisuudesta tämän ajan
- mikäli huoneistossa edelleen asutaan > häätömenettely

Käytännön vinkit

- ✓ Tee aina kirjallinen sopimus
- ✓ Dokumentoi viat ja katselmukset
- ✓ Pyydä lupa aina kirjallisesti
- ✓ Säilytä viestit ja ilmoitukset
- ✓ Tiedä oikeutesi – ja velvollisuutesi

Yhteenveto



- Vuokralaisella on vahvat oikeudet



- Dokumentointi ja ilmoittaminen ratkaisevat



- Sopimukset selkeyttävät tilanteet



- Hyvä viestintä ehkäisee riitoja

Kysymykset ja keskustelu



Mitä kysymyksiä tai kokemuksia?



Jatketaan keskustelua yhdessä