



VUOKRALAISEN OPAS

Teemu Päiste

Esipuhe

Tämä opas on tarkoitettu heille, jotka ovat vuokralaisiani, tai harkitsevat sitä. Vuokranantajia sitovat monet lait, mutta sen lisäksi jokaisella on omat tapansa ja tottumuksensa. Vaikka jotkut tämän oppaan neuvoista ovatkin yleispäteviä, keskityn pääsääntöisesti omiin toimintatapoihini ja periaatteisiini. Mitään tässä oppaassa mainittua ei tulekaan yleistää muihin vuokranantajiin.

Käyn läpi perusasioita vuokra-asunnon etsimisestä, vuokrasopimuksen tekemisestä, ja vuokrasopimuksen irtisanomisesta. Loppuun olen koonnut usein kysyttyjä kysymyksiä (UKK/FAQ).

Olen yksityinen vuokranantaja. Minulla siis on kenties mahdollisuus joustaa tietyissä asioissa enemmän kuin isoilla yrityksillä, koska vastaan tuloksistani pääasiassa vain itselleni. Toisaalta isoilla yrityksillä voi olla vakituksessa palveluksessaan väkeä, jotka saavat asioita hoidettua nopeammin. Jos itse toimin tietyllä tavalla tai edellytän tiettyjä asioita, joku toinen voi toimia aivan toisin. Yksi ei ole välttämättä toista parempi, vain erilainen. Lakia täytyy tietysti aina noudattaa.

Toivottavasti tästä oppaasta on hyötyä. Opas ”elää” jatkuvasti ja päivitän sitä omien kokemuksieni ja esitettyjen toiveiden perusteella. Etusivulla oikeassa alalaidassa oleva versionumero on päivämäärä, jolloin opas on viimeksi päivitetty. Palautetta, ehdotuksia ja kysymyksiä tätä opasta koskien voi lähettää sähköpostitse (teemu@teemupaiste.fi). Palautteen avulla voin tehdä tästä oppaasta aina paremman.



Teemu Päiste

Vuokra-asunnon löytäminen ja vuokrasopimuksen laatiminen

Sopivan vuokra-asunnon löytäminen

Suomalaiset ovat yhä omistusasuntokansaa, ja monien haaveissa on oma omakotitalo. Vuokra-asuminen on kuitenkin järkevä vaihtoehto esim. opiskelijalle, väliaikaisen työpaikan toiselta paikkakunnalta saaneelle, avioeron kokeneelle, tai ylipäättään kenelle tahansa, joka etsii asumisen helppoutta ja asumismenojen ennustettavuutta.

Ensimmäinen perusvinkki vuokra-asumista suunnittelevalle on **tilantarpeen realistinen selvittäminen**. Yksiö on yleensä mitä parhain vaihtoehto niin itsenäistyvälle opiskelijalle, yksinelävälle sinkulle, kuin myös eläkeläiselle, joka ei enää halua huolehtia esimerkiksi isosta omakotitalosta pihoineen. Noin 25-35 neliön yksiöön mahtuu asukkaan lisäksi muutama vieras ja satunnainen yövieraskin, mutta kokemukseni mukaan kahdelle ihmiselle alle 40 neliön yksiö on yleensä turhan pieni, ja ”seinät alkavat kaatua päälle” nopeammin kuin uskoisikaan.

Suosittelen myös **tutustumista kaupungin lähiympäristöön**. Esimerkiksi ulkopaikkakuntalainen, joka on saanut opiskelupaikan tai työpaikan Turusta, etsii asuntoa usein vain Turusta. Vaikka Turku olisikin ykkösvaihtoehto, kannattaa huomioida, että esimerkiksi Raisiosta voi saada puolta isomman asunnon samalla vuokralla, ja liikennöintiin menevä aika voi olla joskus jopa lyhyempi.

Oikotie- ja Vuokraovi-palveluissa on runsaasti tarjontaa vuokra-asunnoista.

Seuraaviin asioihin kannattaa kiinnittää huomiota:

- **Liikenneyhteydet.** Oman auton omistaja selvittää parkkipaikkojen tilanteen. Julkisia liikennevälineitä käyttävälle pysäkin sijainti ja aikataulut ovat tärkeitä.
- **Alueen maine.** Eri alueet ovat eri maineessa, joskus ansaitussa, joskus ei. Yleinen viihtyvyys kannattaa toki kuitenkin huomioida.
- **Tiedot talosta** esittelytekstin perusteella. Jos kyseessä on esim. 1960- tai 1970-luvun talo, onko putkiremontti tehty? Onko muita merkittäviä remonteja tiedossa? Mitä sisältää talon 5v-korjaussuunnitelma? Mikä on talon ja alueen vuokrien keskihinta, ja onko kyseessä omistusasunto- vai vuokratalo?
- **Valokuvat asunnosta.** Paljonko valokuvia on, vai onko vain yksi ulkokuva talosta? Onko asunto kalustettu? Näkökö asunnon todellinen kunto, vai peittävätkö kalusteet, matot ja taulut kaiken?
- **Kuka on vuokranantaja?** Onko vuokranantaja kuolinpesä? Jos on, onko riskiä, että esimerkiksi perintöriitojen vuoksi asunto saattaakin mennä lähiaikoina myyntiin?

- **Kustannukset.** Kenties jossain asunnossa vuokra on korkeampi, mutta esimerkiksi Internet-yhteys tai vesi sisältyy vuokraan. Laskutetaanko sähkö ja vesi kiinteän maksun mukaan, vai käytön perusteella?
- **Tupakointi.** Useissa vuokra-asunnoissa ei saa tupakoida. Parveketupakoinnissakin saattaa olla rajoituksia.
- **Lemmikit.** Lemmikit ovat monessa asunnossa kiellettyjä. Joskus asiasta voi neuvotella vuokranantajan kanssa, muttei läheskään aina.

Asuntonäyttö

Yleisellä näytöllä voi vapaasti mennä katsomaan paikkoja näyttöaikana. Jos näytöt sovitaan erikseen, seuraava askel on ottaa yhteys vuokranvälittäjään tai vuokranantajaan, ja pyytää esittelyä. Esittelyssä on tilaisuus tutustua asuntoon tarkemmin ja esittää lisäkysymyksiä. Tässä muutamia vinkkejä esittelytilaisuuteen:

- Parkkipaikan löytyminen voi yleisen näytön aikana olla tavallista hankalampaa juuri kyseisen asuntoesittelyn vuoksi.
- Rappukäytävän ja hissien kuntoon ja siisteyteen kannattaa kiinnittää huomiota. Ne kertovat paljon siitä, pidetäänkö talosta huolta. Myös ilmoitustaululla olevat ilmoitukset voi ohimennen silmäillä.
- Kalustetussa asunnossa on hyvä varmistaa esittelijältä, etteivät kalusteet, matot tai taulut peitä esim. vesivahinkoja tai muita esteettisiä haittoja. Kylpyhuoneen laatat ja lattia tulee olla ehjät, samoin ikkunamekanismien.
- Keittiössä liesi ja jääkaappi ovat useimmiten vuokranantajan vastuulla. Sen sijaan mikroaaltouuni ja kaikki kahvinkeitin ja leivänpaahdin kaltaiset pienkoneet lasketaan lähes aina henkilökohtaisiksi pienkoneiksi, joten vuokralainen hankkii ne itse.

Itse esittelen useimmiten tyhjän asunnon. Periaatteeni on, etten peittele mitään asunnon puutteita. Lähes jokaisessa asunnossa, olivat ne kenen tahansa, on joitain pikkuasioita vialla. Kenties hiukan maalilohkeamia siellä ja täällä, yleensä ainakin ikkunoiden ympäristössä ja ovien karmeissa. Varsin usein tummentumia tapetissa niissä kohdissa, joissa on ollut huonekaluja. Etenkin sängyt ja hyllyt jättävät lähes aina joitain jälkiä tapettiin. En vuokraa ”sikaa säkissä”, vaan näytän ja kerron reilusti kaikki asunnon puutteet. Toivon, että potentiaalinen vuokralainen ymmärtää useimpien puutteiden peittyvän sekä asunnon muutenkin muuttavan luonnettaan yllättävän paljon, kun tuo omat huonekalut ja sisustuselementit sinne.

Jos taloyhtiössä on sauna ja/tai pesutupa, asia selviää yleensä esittelytekstistä, mutta pääsääntöisesti näitä ei valitettavasti pääse näkemään esittelyn yhteydessä. Monissa taloyhtiöissä avain saunaan tai pesutupaan toimitetaan asukkaalle vasta, kun hän on varannut kyseisen tilan itselleen. Sen sijaan esimerkiksi mahdollisen varastotilan ja pyöräsuojan pääsee yleensä näkemään, jos esittelijällä on aikaa. Itse pyrin varaamaan riittävästi aikaa talon julkisten tilojen läpikäyntiin ainakin silloin, jos kyseessä on yksityisnäyttö.

Vuokrasopimuksen laatiminen

Koska vuokra-asuntojen kysyntä on etenkin isompien kaupunkien tapauksessa tarjontaa suurempaa, joutuu ehkä täyttämään vuokra-asunnon hakulomakkeita monenkin asunnon kohdalla, ja odottamaan jonkin aikaa, tärppääkö joku niistä.

Mainittakoon, että minun asunonäytössäni täytetty hakulomake ei vielä sido hakijaa mihinkään. Toisin sanoen, jos asunto löytyy muualta tai ajatukset muuttuvat, tämä ei ole ongelma. Toivon kuitenkin, että saan tiedon siitä mahdollisimman pian.

Kun päätän vuokrata asunnon tietylle hakijalle, ilmoitan siitä hänelle sähköpostitse. Samassa sähköpostissa kysyn vuokrasopimukseen tarvittavat henkilötiedot, joten seuraava askel vuokralaisella on vastata sähköpostiin ja mainita, että haluaa vuokrata asunnon, ja laittaa tarvittavat tiedot (yleensä nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot riittävät) mukaan vastaukseen. Näin on tehty alustava sopimus. Seuraavaksi lähetän vuokrasopimusvedoksen. Siihen kannattaa tutustua tarkkaan. Jos vuokralainen hyväksyy sen, sopimus on virallinen. Sopimuspaperit allekirjoitetaan ja avaimet luovutetaan sovittuna aikana.

Vuokra-asuntoa vuokratessa vuokranantaja perii vuokravakuuden, joka omalla kohdallani vastaa melko standardiksi muodostunutta 2kk vuokraa. Tämän voi suorittaa joko tilisiirtona tai avaamalla erillisen vuokravakuustilin pankissa. Avaimet luovutetaan ja sopimus astuu virallisesti voimaan, kun olen saanut todisteen (esim. pankkikuitin) vuokravakuuden suorituksesta.

Vuokrasopimuksen sisällöstä

Tässä yhteydessä on hyvä käydä läpi vuokrasopimuksen muutamia pääkohtia. Normaalissa vuokrasopimuksessa on tietysti vuokranantajan sekä vuokralaisen henkilötiedot, kuvaus vuokrauskohteesta ja kohteen osoite, vuokran määrä, maksupäivä, sekä muut kustannukset (yleensä vesi ja sähkö) ja niiden maksutapa.

Vuokrasopimus solmitaan pääsääntöisesti toistaiseksi voimassaolevaksi, eli se jatkuu, kunnes toinen osapuoli purkaa sopimuksen. Lähtökohta on, että toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus on voimassa vähintään vuoden. Jos vuokralainen purkaa sopimuksen ensimmäisen vuoden sisällä, hän on periaatteessa velvoitettu maksamaan kuukauden vuokraa vastaavan summan sopimussakkona. Jos vuokralainen saa esimerkiksi unelmatyöpaikan toisesta kaupungista puolta vuotta myöhemmin, ja asunto on samassa kunnossa kuin muuttohetkellä, harvemmin kuitenkaan perin sopimussakkoa.

Jos vuokralainen jättää vuokria maksamatta tai aiheuttaa häiriötä taloyhtiössä, ja joudun itse purkamaan vuokrasopimuksen, on vuokralainen niin ikään velvoitettu maksamaan kuukauden vuokraa vastaavan summan sopimussakkona. Toivottavasti tuo tilanne jää teoreettiseksi.

Vuokran korottaminen on yleensä sidottu elinkustannusindeksiin. Tämä aiheuttaa kysymyksiä monille, joten olen lisännyt selityksen siitä Usein Kysyttyihin Kysymyksiin. Vuokraa periaatteessa tarkistetaan vuosittain, mutta käytännössä pidän korotukset maltillisina ja korotan vuokraa vasta, kun kyseessä on esimerkiksi kymmenen euron tasasumma.

Vuokrasopimuksessa vuokralainen lupaa olla aiheuttamatta häiriötä taloyhtiössä. Se, mikä lasketaan häiriöksi, aiheuttaa päänvaivaa joillekin vuokralaisille, joten se on lisätty Usein Kysyttyihin Kysymyksiin. Sieltä löydät myös selityksen, mitä tarkoitetaan ”asunnon luonnollisella kulumisella”.

Muut toimenpiteet ja paperit

Uuteen asuntoon muutettaessa on tiettyjä toimenpiteitä, jotka täytyy hoitaa. Vuokrasopimuksen lisäksi on myös muutamia muita papereita, joihin pyydän allekirjoitusta.

Tässä selitys toimista, jotka kannattaa tehdä muuttaessa:

- Muuttoilmoitus Maistraattiin. Helpoiten se käy Postin nettisivujen kautta.
- Muuttoilmoitus taloyhtiölle. Annan ohjeet ja valmiin kaavakkeen tähän.
- Nettiliittymätilaukset ja sähkösopimusasiat. Autan näissä parhaani mukaan.
- Osoitteenmuutosilmoitus heille, jotka eivät välttämättä saa tietoa Maistraatin kautta. Näitä tahoja voi olla useita, aina lehtitilauksista tuttaviiin.
- Lähtöilmoitus edellisen asunnon taloyhtiöön, ja vanhan asunnon mahdollisten nettiliittymien, sähkösopimuksien ym. irtisanominen.

Paperit, joihin pyydän allekirjoituksen:

- Vuokrasopimus. Vuokrasopimus pidetään yksinkertaisena, ja vuokrasopimus on se paperi, jota tarvitaan esim. asumistukea haettaessa. Tukea hakiessa tarvitaan lisäksi talonkirjaote taloyhtiöltä. Tarvittaessa autan sen hankkimisessa.
- Kuntotarkastus. Tähän paperiin merkitään asunnossa havaitut puutteet. Vuokralainen saa vaikuttaa sen sisältöön. Jos tehdään joitain erillisiä sopimuksia, myös ne voidaan kirjata tähän paperiin.
- Avainten luovutuspaperi. Tässä vuokralainen kuittaa saaneensa tietyn määrän avaimia asuntoon.

Vuokrasopimus on nyt syntynyt ja vuokrasuhde tulee toivottavasti olemaan molemmin puolin positiivinen!

Vuokrasuhteen aikana

Kun vuokravakuus on suoritettu, vuokrasopimus allekirjoitettu ja avaimet luovutettu, asunto on heti vuokralaisen käytössä. Jos kaikki menee suunnitelmien mukaan, luvassa on vain huoletonta asumista, ja useimmiten juuri näin onkin. Muutamia asioita kannattaa kuitenkin huomioida, ja tiettyihin ongelmatilanteisiin varautua. Muistutan myös tässä yhteydessä kotivakuutuksesta (ks. UKK).

Muutto ja asunnon ehostus

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta asunto on käyty läpi huolellisesti ja kuntotarkastuspaperi on tehty. Vuokrasopimuksen mukaan asunto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimuksentekohetkellä. Pyrin pitämään asunnot hyvässä kunnossa ja teen niihin remontteja aina tarpeen mukaan, mutta kuten todettua, kaikissa asunnoissa on aina omat puutteensa, ja aika tekee tehtävänsä. Vaikka asunnon tarkastaisi kuinka huolella, jotain voi aina ilmetä muuton jälkeen.

Pääsääntöisesti kaikki vuokralaisen tekemät pienkorjaukset ovat sallittuja, mutta niistä tulee aina ilmoittaa minulle. Tapoihini on kuulunut maksaa materiaalikustannukset takaisin kuittia vastaan. Yhtenä esimerkkinä ovat esimerkiksi säilytyskaapit. Aika ajoin asuntoon muuttanut vuokralainen ei ole hyllypaperin ylin ystävä, vaan haluaisi ennemmin maalata kaapit sisältä. Minulle se sopii, ja maksan maalin kuittia vastaan. On kuitenkin syytä muistaa, että kaikki korjaukset on tehtävä ammattimaisesti, ja vähänkin isompiin toimiin vaaditaan lupa myös taloyhtiöltä.

Usein kysytään, saako asuntoon kiinnittää esim. taulukoukkuja tai hyllyjä. Lähes poikkeuksetta saa. Asunnon muokkaaminen mieleiseksi on osa asumisprosessia, ja kiinnityksistä jäävät pienet reiät kuuluvat asunnon luonnolliseen kulumiseen. Luonnollisesti tervettä järkeä ja varovaisuutta tulee käyttää, jotta ei esimerkiksi poraa sähköjohtoon. Pyyhekoukut ym. ovat yleensä valmiina kylpyhuoneessa, mutta jos niitä tarvitaan lisää, suosittelen käyttämään kaksipuoleisella tarralla tai imukupilla kiinnitettäviä koukkuja. Mikäli kylpyhuoneeseen kiinnitetään jotain raskaampaa ja joudutaan poraamaan, täytyy porausreikään laittaa silikonista vedeneristysmassaa.

Kodinkoneet ja niiden ylläpito

Vuokra-asunnoissa on perinteiset sähköliedet. Jääkaapin kohdalla suosin joko tavallista jääkaappia tai jenkkiä, mutta pyrin välttämään pakastelokeroja. Kieltämättä pakastelokerolliset mallit ovat parantuneet viime vuosina huomattavasti, ja jos asunnossa sellainen on, se on todennäköisesti uusi malli, mutta pakastelokeron sulatus on silti aina hieman ikävä projekti.

Liesi ei yleensä vaadi ylläpitoa tavallisen puhdistuksen lisäksi. Myös jääkaapit ovat varsin huoltovapaita. Jenkkiä kaapin pakasteosio tai jääkaapin pakastelokero kannattaa kuitenkin sulattaa pari kertaa vuodessa, kertyneestä jäämäärästä riippuen.

Jenkkikaapissa on yleensä vain yksi kompressor, eli kun ottaa jääkaapin pois päältä, pakastin menee samalla pois päältä. Hyvä keino sulattaa jenkkikaapin pakastelokero on laittaa pari kylmäkallea pakastimeen paria päivää ennen sulatusta, siirtää ne jääkaapin puolelle pitämään kaappiosaa kylmänä, napsauttaa kaappi pois päältä ja avata pakastelokero. Tämän jälkeen voi joko vain odottaa jään sulamista, tai sitä voi nopeuttaa laittamalla esimerkiksi kuumalla vedellä täytettyjä muovipusseja pakastelokeroon. Kaupoista saa ainakin ”sulatuspussi”-nimellä myytäviä kertakäyttöpusseja, jotka on tarkoitettu nimenomaan pakastimen sulatukseen. Yksi pussi imee viisi litraa vettä itseensä. Tällaisen pussin käyttö helpottaa työtä huomattavasti.

Asumisen aikaiset velvollisuudet ja ongelmatilanteet

Vuokralaisen pääasiallinen velvollisuus vuokrasuhteen aikana on tietysti maksaa vuokra ja muut maksut ajallaan, sekä huolehtia mahdollisista taloyhtiön perimistä laskuista, joita voi tulla esimerkiksi saunan tai pesutuvan käytöstä, tai parkkipaikan vuokraamisesta. Lisäksi velvollisuutena on pitää asunnosta huolta ja olla aiheuttamatta naapureille häiriötä. Asiat yleensä hoituvat tervettä järkeä noudattamalla.

Omissa asunnoissani häiriöt ovat olleet kiitettävän harvinaista, mutta joskus saattaa tulla eteen tilanne, jossa vuokralainen saa varoituskirjeen esimerkiksi meluhaitasta. Nämä kirjeet kannattaa huomioida, etenkin jos ne tulevat suoraan taloyhtiöltä. Yleensä vuokralainen tietää, onko valitus aiheellinen, mutta jos kuitenkin askarruttaa, onko tehnyt jotain väärin, käydään läpi joitain asioita.

Vaikka elämme 24/7 maailmassa, jossa vuorokausirytmit vaihtelevat, monissa taloyhtiöissä on silti ”hiljainen aika” klo 22-06. Joillain on käsitys, että kaikkea ääntä tulee välttää tänä aikana. Tämä käsitys on oikeudessakin testattu vääräksi. Jos joku osakas tekee remonttia, tai jos itse tekee pientä ehostusta joka vaatii esimerkiksi vasarointia, tämä on hyvä ajoittaa klo 08-18 väliselle ajalle. Äänekkään musiikki-instrumentin soittoharjoituksille suosittelen samaa aikaväliä. Kaikkea kovaa meteliä tulee tietysti välttää iltoisin ja öisin, oli se sitten musiikkia tai television ääntä, tai vain kovaäänistä keskustelua. Tupaantuliaisista, syntymäpäivistä, tai muista juhlista, jotka saattavat jatkua pidempään, on hyvä laittaa lappu ilmoitustaululle. Muut asukkaat yleensä ymmärtävät.

Kaikki ns. ”normaalit elämisen äänet” ovat sallittuja kellon ympäri. Suihkussa voi käydä ja kokata normaalisti yön pikkutunteinakin. Vuorotyöläisille tuo onkin usein ainoa sopiva aika. Mikä on sallittua yhdelle, on sallittua toisellekin, joten ei pidä itse pahastua, jos naapuri käy suihkussa kolmelta yöllä – ainakaan jos hän ei laula liian äänekkäästi.

Olen käynyt nyt läpi tilanteita, joissa vuokralaiseni epäilee aiheuttavansa häiriöitä. Entä, jos jokin toinen asukas häiritsee oman vuokralaiseni asumista? Kerrostalo ei ole omakotitalo, joten naapureiden elämään on jossain määrin totuttava, mutta kohtuus kaikessa. Yksittäistapaukset kannattaa yleensä sivuuttaa, mutta jos meluhaitta on jatkuvaa, suosittelen olemaan siitä yhteydessä minuun. Voimme yhdessä pohtia, mikä on sopivin tapa menetellä. Esimerkiksi koiran jatkuva voimakas haukkuminen edellyttää erilaisia toimia kuin äänekäs musiikinsoitto yöaikaan. Ne taloyhtiöt, joissa itselläni on asuntoja, ovat hyvämaineisia ja ovat osoittautuneet rauhallisiksi ja laadukkaiksi, joten uskon, että tällaisia asumishaittoja ei ilmene, mutta kaikkeen kannattaa varautua.

Asumisen aikana voi tulla myös ongelmia asunnon suhteen. Monet asiat kuuluvat taloyhtiölle ja hoituvat nopeimmin soittamalla huoltomiehelle. Käydään läpi muutama tilanne:

- Sähkökatkot ja vesikatkot: Taloyhtiö vastaa sähkön- ja vedenjakelusta. Joskus jokin remontti voi edellyttää lyhyttä vesikatkoa. Näistä yleensä tiedotetaan etukäteen ilmoitustaululla. Kunnallistekniikkaan voi pääsääntöisesti luottaa, mutta joskus siinäkin voi esiintyä ongelmia. Yli tunnin mittaiset sähkö- tai vesikatkot ovat kuitenkin todella harvinaisia, eikä sellaisia mitä varmimmin esiinny koko vuokrasuhteen aikana.
- Viallinen kodinkone: Jääkaappi ja liesi kuuluvat minun vastuulleni, joten jos niiden kanssa on vaikeuksia, yhteys minuun. Muut kodinkoneet ovat vuokralaisen vastuulla.
- Vuotavat vesihanat: Pääsääntöisesti kaikki talotekniikka kuuluu taloyhtiölle, joten jos jokin tiiviste tuntuu vuotavan, nopeinta on soittaa suoraan huoltomiehelle, joka korjaa asian.
- Asunnossa tuntuu voimakasta vetoa talviaikaan: Selvitetään, mistä veto tulee. Ikkunatiivisteet kuuluvat taloyhtiölle, joten huoltomies on jälleen oikea yhteyshenkilö.

Kaikista ongelmista voi kuitenkin aina olla yhteydessä minuun. Jos se on minun vastuualuettani, hoidan asian kuntoon. Jos se kuuluu taloyhtiölle, tiedotan asiasta ja ohjaan oikeaan osoitteeseen.

Poismuutto

Kaikki päättyy aikanaan, eivätkä vuokrasuhteetkaan ole ikuisia. Muutto toiseen kaupunkiin, opintojen valmistuminen, isomman asunnon tarve, oman asunnon osto, tai jokin muu elämänmuutos on usein syynä vuokrasopimuksen irtisanomiseen.

Toivoisin, että aivan ensimmäiseksi otetaan yhteys minuun ja ilmoitetaan vuokrasopimuksen irtisanomisesta. Irtisanomisaika on kuukausi, jos vuokrasopimus on jatkunut vähintään vuoden, ja päättymispäivä kuun viimeinen päivä, joten irtisanotaan sopimus sitten milloin tahansa esimerkiksi maaliskuussa, sopimuksen virallinen päättymispäivä on seuraavan kuukauden, eli tässä esimerkissä huhtikuun viimeinen päivä.

Tässä vaiheessa on hyvä todeta, että laki antaa vuokranantajalle mahdollisuuden esitellä asuntoa tuleville vuokralaisille irtisanomisaikana. Toisin sanoen, jos edellisessä esimerkissä asunto irtisanottiin esim. 14.3, vuokranantaja voi tuoda uusia vuokralaisehdokkaita katsomaan asuntoa 14.3.-30.4. välisenä aikana, kunhan ilmoittaa siitä vuokralaiselle etukäteen. Tämän vuoksi monet irtisanovatkin sopimuksen aiemman kuun viimeisenä päivänä, jotta irtisanomisaika jää mahdollisimman lyhyeksi, eli yhdeksi kuukaudeksi.

Itse en käytä tuota näyttömahdollisuutta. Ensinnäkin, kuten jo aiemmin totesin, esittelen asunnot mieluiten tyhjänä, jotta jokainen näkee, ettei tiedossa ole mitään ikäviä yllätyksiä. Toisekseen, koska viimeisestäkin kuukaudesta maksetaan täysi vuokra, minusta sille tulee myös saada täysi vastine. Asunto on siis vuokralaisen, ja vain vuokralaisen, käytössä vuokrasopimuksen päättymispäivään asti.

Kuten vuokrasopimuksessakin mainitaan, asunto on luovutettava irtaimistosta tyhjänä ja siivottuna. Jos asuntoon on laitettu esimerkiksi kattovalaisimia, joita vuokralainen ei halua ottaa mukaansa, voi ne minun puolestani kiitollisuudella jättää sinne. Ne tekevät asunnon esittelystä miellyttävämpää. Joskus asuntoihin on myös asennettu siistejä hyllyjä ym. ja olen mieluusti antanut niiden jäädä asuntoon. Uusi vuokralainen saa halutessaan ottaa ne käyttöön tai heittää pois.

Muuten poismuuttoprosessi on yksinkertainen. Asia ilmoitetaan ensin minulle sähköpostitse ja minä kuitaan sen. Sen jälkeen on vuorossa itse muuttoprosessi, ja kun asunto on tyhjä ja siivottu, ilmoitus minulle. Avaimet voi jättää vaikka keittiön työtasolle. Lain mukaan irtisanominen on tehtävä kirjallisesti, ja vaikka itselleni riittäisi tuo sähköposti-ilmoituskin, pyydän joka tapauksessa jättämään signeeratun irtisanomisilmoituksen asuntoon. Samaan paperiin voi laittaa tilinumeron, jolle palautan vuokravakuuden. Toivon myös saavani vuokralaisen uuden osoitteen, jotta voin tarvittaessa välittää saapuvan postin sinne.

Taloyhtiölle on hyvä tehdä poismuuttoilmoitus, jotta kaikki maksut katkeavat ajallaan. Kun muuttaa uuteen asuntoon, pätevät samat ohjeet kuin nykyiseen asuntoon muuttaessa.

Toivottavasti vuokrasuhteemme on ollut molemmin puolin onnistunut.

UKK/FAQ – Usein Kysytyt Kysymykset

Mitä tarkoittaa, kun vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin?

Vuokrankorotuksesta voidaan sopia monella tavalla. Voidaan sopia kiinteästä euromääräisestä korotuksesta vuositason. Voidaan sopia prosentuaalisesta korotuksesta vuositason. Yleisimmin vuokra kuitenkin sidotaan elinkustannusindeksiin.

Elinkustannusindeksi on Tilastokeskuksen ylläpitämä luku, joka periaatteessa kertoo elämisen peruskustannukset. Indeksien laskentatapa on mysteeri, mutta yleisen käsityksen mukaan siinä otetaan huomioon eri asioiden, kuten elintarvikkeiden, elektroniikan, polttoaineen, sähkön, ym. hintataso, ja määritellään niiden perusteella indeksiluku. Indeksiluku lasketaan kerran kuukaudessa, ja uusimman elinkustannusindeksin näkee Tilastokeskuksen sivuilta (www.stat.fi).

Kun vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, korotus on käytännössä prosenttilaskua. Oletetaan, että vuokraa asunnon, ja vuokra on 600€/kk. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, ja indeksiluku vuokraushetkellä on 1950. Vuoden kuluttua tulee aika tarkistaa vuokra. Elinkustannusindeksi on silloin 1982. Lasketaan $1982 / 1950 = 1,01641$. Vuokraa voisi siis nostaa 1,641%. Uusi vuokra olisi $600 \times 1,01641 = 609,85\text{€}$.

Eli tämän hetken indeksi jaetaan vuokrasopimuksessa olevalla indeksillä, ja lopputulos kerrotaan vuokran määrällä: $1982 / 1950 \times 600 = 609,85$

Usein elinkustannusindeksi nousee hyvin hitaasti ja joskus laskeekin hieman. Tämän vuoksi vuosittaiset vuokrankorotukset ovat vuokrasta riippuen useimmiten 1,32€ luokkaa, jos aina sitäkään. Jos kyse on isosta firmasta, jossa kaikki hoidetaan koneilla, vuokrankorotus lisätään usein vuokraan automaattisesti. Kuten aiemmin mainitsin, itse en yleensä kuitenkaan korota vuokraa läheskään vuosittain, koska tuollaiset senttikorotukset ovat minusta hieman pikkumaisia. Pyrin pitämään vuokrat aina tasalukuna ja olemaan korottamatta vuokraa liikaa kerralla, jotta ei tule ikäviä yllätyksiä. Aika ajoin vuokraa kuitenkin on korotettava, koska vastikkeet ja muut kustannukset nousevat – ja elinkustannusindeksi heijastaa näitä kustannuksia.

Mitä papereita tarvitsen hakeakseni asumistukea?

Yleensä virasto pyytää kopiota vuokrasopimuksesta sekä talonkirjaotetta. Ensimmäisen saat minulta. Jälkimmäisen toimittaa taloyhtiö, mutta voin tilata sen sinulle. Taloyhtiö perii sen toimittamisesta n. 15€ palkkion.

Keittiön hana vuotaa, mutta olen hävittänyt huoltomiehen numeron...?

Löydät sekä huoltomiehen että isännöitsijän yhteystiedot ala-aulan ilmoitustaululta.

Haluaisin vuokrata autopaikan, miten etenen?

Taloyhtiöillä on usein asukaspalvelija, joka huolehtii autopaikoista. Hänen yhteystietonsa löytyvät ala-aulan ilmoitustaululta ja häneltä voi tiedustella, onko autopaikkoja vapaana. Vuokranantaja ei yleensä tiedä autopaikkojen varaustilannetta ja autopaikan vuokrakin on voinut muuttua, joten parasta on olla yhteydessä suoraan asukaspalvelijaan. Mikäli ilmoitustaululla ei näy asukaspalvelijan yhteystietoja, voit tiedustella asiaa isännöitsijältä.

Mikä määrittää ”asunnon luonnolliseksi kulumiseksi”?

Määritelmiä on yhtä paljon kuin määrittelijöitäkin, mutta pääsääntöisesti kaikki ”normaaliin elämään” kuuluva kuluma, kuten ruuvinreiät, tummentumat tapeteissa tai maalipinnoissa, lohkeileva maali etenkin ikkunoiden ympäristössä ja ovenkarmeissa, ja kaikki vastaava ovat ajan ja asumisen aiheuttamaa luonnollista kulumaa.

Jos asunnossa on jotain erityistä huomiota vaativia materiaaleja, kuten esimerkiksi säännöllistä öljyämistä vaativia puutasoja, sinut voidaan vuokralaisena velvoittaa pitämään näistä huolta, mutta vuokranantajan velvollisuus on tiedottaa asiasta. Mikäli tiedotuksesta ja hyväksynnästä huolimatta laiminlyöt näiden materiaalien huolenpidon, sitä ei lasketa luonnolliseksi kulumiseksi.

Tarvitsenko kotivakuutuksen?

Kotivakuutuksen ottaminen on ehdottomasti suositeltavaa. Monet pelkäävät kustannuksia, eivätkä tiedä, mitä kotivakuutus kattaa. Todellisuudessa kotivakuutuksen ottaminen kerrostaloasuntoon on edullista. Jos olet esimerkiksi nuori opiskelija, ja otat kotivakuutuksen yksioon, maksat siitä alle kymmenen euroa kuukaudessa. Jos sinulla on muita vakuutuksia, saat vielä keskittämisalennusta.

Kotivakuutuksen sisältö vaihtelee vakuutusyhtiön sekä halutun turvatason myötä, mutta yleensä kotivakuutuksen mukana tulee runsaasti muutakin turvaa, kuten vastuuvakuutus, joka turvaa sinua, jos aiheutat vahinkoa ulkopuoliselle, sekä oikeusturvavakuutus, joka kattaa oikeudenkäyntikuluja. Monet kotivakuutukset kattavat myös esimerkiksi polkupyörävarkauksia, jotkut jopa käteisen rahan näpistyksiä, joskin voi olla syytä pohtia, miten tuollaista voisi todistaa vakuutusyhtiölle.

Kaikesta tästä lisäturvasta huolimatta saatat silti ajatella, ettet tarvitse kotivakuutusta, koska taloyhtiöllä on vakuutus. Vaikka pitääkin paikkaansa, että taloyhtiöillä on vakuutus, on tärkeää ymmärtää, mitä se kattaa, ja mitä ei. Taloyhtiön vakuutus kattaa ainoastaan talon perusrakenteita, eli esimerkiksi yllättävän vesivahingon sattuessa taloyhtiön vakuutus kattaa mahdollisesti tarvittavat uudet putket ja korjaustyöt.

Mitä itse asuntoon tulee, mikäli vesivahinko on turmellut asunnon lattian, taloyhtiön vakuutus yleensä korvaa sen uusimisen perustasoa vastaavaksi. Lisäksi taloyhtiön vakuutus voi korvata kiintokalusteita, niitäkin asunnon perustasoa vastaavaksi. Koska vakuutusyhtiön määrittämä ”asunnon perustaso” ei yleensä ole järin häävi, vuokranantajallakin on jonkin verran menetettävää, mikäli kotivakuutusta ei ole.

Vuokranantajan mahdolliset aineelliset ja taloudelliset menetykset vahinkotapauksissa kuitenkin kalpenevat sinun vastaaviin verrattuna. Taloyhtiön vakuutus ei nimittäin kata lainkaan asukkaan irtaimistoa. Kaikki omat huonekalusi, vaatteesi, tietokoneesi, televisiosi, kirjasi, sekä kaikki muutkin tavarasi ovat omalla vastuullasi.

Olen hyvin tarkka ja huolellinen persoona. Tarvitsenko siltikin kotivakuutuksen?

Tämän kysymyksen kuulee usein, ja siihen kiteytyy kotivakuutuksen tärkein idea: kotivakuutusta ei pääsääntöisesti oteta omien, vaan toisten tekemien virheiden, sekä odottamattomien tapahtumien varalle.

Jos esimerkiksi vesivahinko yllättää, on melko varmaa, että irtaimistoasi tuhoutuu. Vettä voi alkaa valua katosta esimerkiksi sähköputkia pitkin, jolloin huonekalut, elektroniikkalaitteet, vaatteet, ja paljon muuta voi tuhoutua. Taloyhtiön vakuutus ei kata näitä lainkaan, eikä vuokranantaja ole niistä vastuussa. Kotivakuutus voi pelastaa päiväsi.

Tulipalot ovat harvinaisia, mutta niitä tapahtuu aika ajoin. Henkilövahingoilta yleensä vältytään, mutta savuhaitat irtaimistollesi voivat olla merkittävät. Jälleen voit kääntyä kotivakuutuksen puoleen. Kotivakuutus voi korvata tekstiilien pesun sekä koko asunnon raikastuksen. Sinulle voidaan myös tarjota sijaisasunto, mikäli asunnossa ei pysty asumaan tuona aikana.

On siis ensisijaisen tärkeää ymmärtää, että odottamattomia vahinkoja saattaa tapahtua, ja toiset asukkaat saattavat tehdä virheitä, ja kotivakuutuksen päätehtävä on suojella sinua näiltä, ei niinkään omilta huolimattomuuksiltasi.

Haluan vielä mainita, että kaikesta huolellisuudesta huolimatta on aina se kaukainen mahdollisuus, että jotain kautta päädyt aiheuttamaan jonkinlaisen vahingon, josta aiheutuu haittaa paitsi sinulle itsellesi ja vuokra-asunnollesi, myös taloyhtiön muille asukkaille. Jos sinulla ei ole kotivakuutusta, vastaat paitsi omasta, myös muille aiheuttamastasi haitasta, ja korvaussummat voivat kivuta kymmeniin tuhansiin, jopa yli sataan tuhanteen euroon. Tällöin kotivakuutukseen kuuluva vastuuvakuutus voi tulla apuun. Yleensä vastuuvakuutus korvaa vahinkoja n. 170.000 euroon asti, joten kotivakuutuksen muutama euro kuukaudessa voi pahan tilanteen sattuessa tuntua todella järkevältä sijoitukselta.