

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 vuokralainen ei kuitenkaan 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 taikka hoitotoimenpiteistä. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle 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 muuta 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 johdon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon. Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana. Vuokranantajan oikeudesta suorittaa korjaus- tai muutostöitä on säännelty lain AHVL 20 §:ssä.

6. Vuokran suuruus ja korottaminen

Asuinhuoneiston vuokran määrä voidaan sopia vapaasti. Vuokran on kuitenkin oltava kohtuullinen. Vuokra voidaan korottaa osapuolten välisen sopimuksen mukaisesti. Vuokrasopimukseen voidaan ottaa esim indeksiehto. Edellytyksenä on, että sopimus on toistaiseksi voimassaoleva tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi. Vuokran korottaminen kesken vuokrasopimuksessa sovitun vuokratuuden ei ole mahdollista ilman vuokralaisen suostumusta. Jos korotuksesta ei päästä sopimukseen, vuokranantaja voi irtisanoa sopimuksen vuokran korottamiseksi kohtuulliselle tasolle. Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettussa laissa (1222/94) säädetään. Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän,

tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokra saadaan korottaa sopimussuhteen aikana. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

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 oma 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 sille jälleenvuokra- tai ensivuokrasuhteen osapuoleille, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

8. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Irtisanomisilmoitus on toimitettava vuokralaiselle todistettavasti kirjallisesti. Ilmoituksessa on mainittava irtisanomisen peruste ja vuokrasuhteen päättymisajankohta, ks. AHVL 54 §. Mitään erityistä irtisanomisperustetta ei edellytetä. Ainoana rajana on se, että irtisanomisperuste ei saa olla vuokrasuhteissa noudatetun hyvän tavan vastainen tai vuokralaisen kannalta kohtuuton. 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 korvauksen 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 korvaukseen. Vuokralainen voi saada välitöntäkin irtisanomissuojaa laissa rajatuissa tilanteissa, ks. AHV 56§. Tuomioistuimien voi vuokralaisen kanteesta julistaa irtisanomisen tehottomaksi, jos tarkoituksena on korottaa vuokra kohtuuttomalle tasolle tai peruste on muutoin kohtuuton eikä vuokranantajalla ole irtisanomiselle 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 oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. 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 purkuperusteista on määräykset AHVL 8, 38, 40, 49 ja 61 §:ssä ja vuokralaisen purkuperusteista AHVL 8, 16, 20 ja 63 §:ssä. Vuokranantajan on AHVL 62 §: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.