

Liite

Vahvistettu asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta annetulla ympäristöministeriön asetuksella (537/2004).

## Asuinhuoneiston vuokrasopimus

Tällä sopimuksella luovutetaan vastiketta vastaan jäljempänä mainitut tilat käytettäväksi asumiseen.

### 1. Sopimuksen osapuolet <sup>1)</sup>

#### 1.1. Vuokranantaja

Nimi: \_\_\_\_\_ Ammatti / arvo: \_\_\_\_\_  
 Kotipaikka: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
 Osoite: \_\_\_\_\_  
 Puhelin: \_\_\_\_\_ Toimeen: \_\_\_\_\_ Sähköposti: \_\_\_\_\_

#### 1.2. Vuokralainen / Vuokralaiset

Nimi: \_\_\_\_\_ Ammatti / arvo: \_\_\_\_\_  
 Osoite: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
 Puhelin: \_\_\_\_\_ Toimeen: \_\_\_\_\_ Sähköposti: \_\_\_\_\_

Nimi: \_\_\_\_\_ Ammatti / arvo: \_\_\_\_\_  
 Osoite: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
 Puhelin: \_\_\_\_\_ Toimeen: \_\_\_\_\_ Sähköposti: \_\_\_\_\_

### 2. Vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön luovutettavat huone- ja muut tilat sekä niiden käyttötarkoitus ja käyttöaika <sup>3 ja 5)</sup>

Huoneiston osoite: \_\_\_\_\_ Porras ja huoneiston nro \_\_\_\_\_  
 Huoneisto käsittää: \_\_\_\_\_ huonetta, keittiön / keittokomeron, parvekkeen, saunan, kylpyhuoneen, WC:n tai muun vastaavan tilan : \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Huoneiston pinta-ala: \_\_\_\_\_ neliometriä / \_\_\_\_\_ jyvitettyä neliometriä.  
 Huoneiston pinta-ala on laskettu loppuviitteessä <sup>4)</sup> mainitulla tavalla / seuraavalla tavalla: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Huoneiston käyttötarkoitus: asuminen / pääasiallisesti asuminen sekä käyttö: \_\_\_\_\_ <sup>5)</sup>

Tilat, joita vuokralaisella on oikeus huoneiston lisäksi käyttää ja niiden käyttötarkoitus: \_\_\_\_\_ <sup>6)</sup>

Vuokralainen saa hallintaansa vuokratun huoneiston \_\_\_/\_\_\_ 20\_\_\_ ja muut tilat \_\_\_/\_\_\_ 20\_\_\_ .

**3. Vuokra ja sen suorittaminen** <sup>7)</sup>**3.1. Vuokran määrä ja aika, jolta vuokra suoritetaan:**

Vuokra on kuukaudessa / muulta vuokranmaksukaudesta, joka on \_\_\_\_\_ ;  
 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euroa. Neliometriä / jyvitettyä neliometriä kohti  
 laskettuna vuokra on \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euroa / m<sup>2</sup>.  
 Lämmityskustannukset sisältyvät vuokraan / suorittaa vuokralainen. Lisäksi vuokralainen suorittaa pinta-  
 alan, kulutuksen, käytön tai henkilöluvun mukaan korvauksena lämpimästä vedestä / kylmästä vedestä, säh-  
 köstä / muusta etuudesta, joka on: \_\_\_\_\_  
 taloyhtiön päättämän euromäärän / \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euroa / henkilö /  
 muu yksikkö, joka on: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

**3.2. Vuokraa koskevan ehdon voimassaolo**

Kohdassa 3.1. sovittu vuokra on voimassa \_\_\_\_\_ lukien / arava- tai kirkotukiasunnon vuokran-  
 määrityksen lakattua <sup>8)</sup> / \_\_\_\_\_ saakka, minkä jälkeen vuokrasta uudelleen sovitaan /  
 on voimassa toistaiseksi <sup>2)</sup>. Vuokra muuttuu kohdassa 4 sovitulla tavalla.

**3.3. Vuokran maksaminen**

Vuokran maksupäivä: \_\_\_\_\_  
 Nimi ja osoite / tili, jolle vuokra suoritetaan: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Vuokranmaksun viivästyessä on erääntyneelle vuokralle suoritettava viivästyskorkoa korkolain (633/1982)  
 mukaan <sup>9)</sup>.

**3.4. Ennakkovuokra** <sup>10)</sup>

Vuokraa suoritetaan \_\_\_\_\_ kuukaudesta / muulta vuokranmaksukaudesta ennakkoon  
 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euroa \_\_\_\_\_ mennessä.

Tämä vuokra / Nämä vuokrat hyvitetään ensimmäisistä vuokrista / viimeisistä vuokrista / ajalta \_\_\_ / \_\_\_  
 20 \_\_\_ - \_\_\_ / \_\_\_ 20 \_\_\_ erääntyvistä vuokrista / seuraavasti: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Vuokranmaksun viivästyessä on erääntyneelle vuokralle suoritettava viivästyskorkoa korkolain (633/1982)  
 mukaan <sup>9)</sup>.

**4. Vuokran tarkistaminen vuokrasuhteen aikana** <sup>11)</sup>**4.1. Indeksilauseke** <sup>11 ja 12)</sup>

Kohdassa 3.1. sovittu vuokra sidotaan jäljempänä mainitun indeksin muutokseen. / Kohdassa 3.1. sovittua  
 vuokraa korotetaan jäljempänä mainitun indeksin muutoksen mukaisesti <sup>2)</sup>.

Indeksinä käytetään elinkustannusindeksiä / muuta indeksiä, joka on \_\_\_\_\_ indeksi (\_\_\_\_\_ = 100).  
 / Vuokraa korotetaan kuitenkin aina vähintään \_\_\_\_\_ indeksin (\_\_\_\_\_ = 100) muutoksen mukaisesti  
 / enintään \_\_\_\_\_ indeksin (\_\_\_\_\_ = 100) muutoksen mukaisesti. Edellä sovitusta  
 indeksikorotuksesta otetaan huomioon \_\_\_\_\_ % <sup>2)</sup>.

Kohdassa 3.1. sovittua vuokraa vastaava valitun indeksin viimeksi julkaistu pisteluku on \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kuun / vuoden \_\_\_\_\_ indeksin \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ julkaistu pisteluku on \_\_\_\_\_ / Valitun indeksin perusindeksi on julkaistu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>.

#### 4.2. Muu vuokratarkistusehto

Kohdassa 3.1. sovittua vuokraa / 4.1. mukaan määräytyvää vuokraa / tarkistetaan / vähintään / \_\_\_\_\_ %:lla / \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) eurolla / muulla perusteella, joka on \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>.

Kohdassa 3.1. sovittua vuokraa / 4.1. mukaan määräytyvää vuokraa / tarkistetaan / enintään / \_\_\_\_\_ %:lla / \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) eurolla / muulla perusteella, joka on \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>.

#### 4.3. Tarkistuksen voimaantulo ja tarkistusmäärä

*Vuokraa tarkistetaan vuokranantajan erikseen ilmoittamana ajankohtana ja määrällä /*, joka on laskettu 4.1. / 4.2. kohdan mukaan. / Vuokran tarkistusajankohdasta ja määrästä vuokranantaja ilmoittaa kirjallisesti / kirjatulla kirjeellä / tavallisella kirjeellä vuokralaisen ilmoittamaan osoitteeseen / vuokratun huoneiston osoitteeseen / muulla tavalla, joka on \_\_\_\_\_. / Vuokraa tarkistetaan aina \_\_\_\_\_ kuun alusta lukien / muusta ajankohdasta lukien, joka on \_\_\_\_\_<sup>2)</sup>, tai

*Vuokralainen itse tarkistaa vuokran* 4.1 / 4.2. kohdan mukaisesti vuosittain aina \_\_\_\_\_ kuun alusta lukien / vuokranmaksukauden alusta, joka alkaa \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_<sup>2)</sup>.

*Valitun indeksin tarkistamisindeksi on:* tarkistamisajankohtana tiedossa oleva tilastokeskuksen viimeksi julkaisema pisteluku / muun tahon, joka on \_\_\_\_\_ viimeksi julkaisema / muuna ajankohtana, joka on \_\_\_\_\_, julkaisema pisteluku<sup>2)</sup>.

#### 4.4. Vuokran tarkistamista koskevan ehdon voimassaolo

Edellä kohdassa 4.1 / 4.2 / 4.3. sovittu vuokran tarkistamisehto on voimassa \_\_\_\_\_ saakka, minkä jälkeen vuokran määrän tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistamisesta vuokrasuhteen aikana uudelleen sovitaan / on voimassa toistaiseksi<sup>2)</sup>.

### 5. Huoneiston kunto ja kunnossapito sekä korjaukset ja vastuut<sup>13)</sup>

#### 5.1. Vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana:

Kohdassa 2 mainittu huoneisto / ja muut tilat / ja niissä olevat laitteet luovutetaan vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kun ne ovat / luovutetaan vuokralaisen hallintaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 20 §:n 1 momentissa tarkoitetussa kunnossa / luovutetaan kohdan 5.2. mukaisessa kunnossa<sup>2)</sup>.

Vuokranantaja/vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen aikana huoneiston säilymisestä mainitussa kunnossa<sup>2)</sup>.

Huoneistossa ja muissa tiloissa tehdään sisäänmuuttotarkastus \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_ ja varataan vuokralaiselle ja / tai hänen edustajalleen oikeus osallistua siihen<sup>2)</sup>.

#### 5.2. Sovitut korjaukset

Vuokranantaja / Vuokralainen sitoutuu suorittamaan seuraavat korjaukset: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_<sup>2)</sup>

**5.2.1. Korjausten valmistuminen**

Kohdassa 5.2. sovitut korjaukset ovat valmiit: Viimeistään / \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_<sup>2)</sup>.

**5.2.2. Korjausten korvaaminen**

Kohdassa 5.2. sovitut korjaukset on otettu huomioon vuokrassa / korvataan vuokralaiselle erikseen / korvataan sopimuksen päättymishetken arvon mukaan / muulla seuraavalla tavalla: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

**5.3. Vastuu muusta käytöstä kuin asuminen**

Vuokralainen vastaa täysimääräisesti vahingosta, joka aiheutuu vuokrauskohteen / ja muiden tilojen / ja niissä olevien laitteiden käytöstä kohdassa 2 sovittuun muuhun tarkoitukseen kuin asuminen <sup>2)</sup>.

**5.4. Vuokrasuhteen päättyessä**

Huoneisto ja muut tilat luovutetaan siinä kunnossa kuin se on / ne ovat / sopimussuhteen päättyessä / luovutetaan kohdassa 5.1. / 5.2. määritellyssä kunnossa. / Vuokralainen sitoutuu poistamaan / on oikeutettu poistamaan vuokratiloista sinne sijoittamansa / tai asentamansa koneet / laitteet ja saattamaan huoneiston ja muut hallintaansa saamansa tilat kohdassa 5.1. / 5.2. määriteltyyn kuntoon. Huoneiston kunto sopimussuhteen päättyessä / päättyttyä / muun ajan kuluessa päättymisestä, joka on \_\_\_\_\_ / on seuraava: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Vuokranantaja tekee muuttotarkastuksen \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_ / erikseen sovittavana aikana / aikaisintaan / viimeistään \_\_\_\_\_ päivää / viikkoa / kuukautta ennen / jälkeen sopimussuhteen päättymistä / ja varaa vuokralaiselle ja / tai hänen edustajalleen tilaisuuden osallistua siihen <sup>2)</sup>.

**6. Vuokrasuhteen kesto <sup>14)</sup>****6.1. Määräaikainen sopimus <sup>15)</sup>**

Osapuolet ovat sopineet, että vuokrasuhde päättyy \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_.

**6.2. Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisajankohtaa koskeva muutosvarauma****6.2.1. Oikeus muuttaa sopimuksen kestoja**

Osapuolet ovat sopineet, että kohdassa 6.1. sovitusta huolimatta, sopimus päättyy \_\_\_\_\_ / päivän / viikon / kuukauden kuluttua / muun seuraavan ajan: \_\_\_\_\_ / erikseen sovittavan ajan / kuluttua siitä, kun vuokralainen / vuokranantaja on ilmoittanut haluavansa lyhentää 6.1. sovittua vuokrasuhteen kestoja <sup>2)</sup>.

Oikeus muuttaa sopimuksen kestoja ei edellytä erityistä syytä / edellyttää seuraavaa tilannetta: <sup>2)</sup>

a) Muutosoikeutta käyttävällä osapuolella on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 55 §:ssä mainittu peruste, joka oikeuttaisi tuomioistuimen sallimaan sopimuksen irtisanomisen.

b) Muutosoikeutta käyttävällä:

\* vuokranantajalla on seuraava peruste: \_\_\_\_\_

\* vuokralaisella on seuraava peruste: \_\_\_\_\_

**6.2.2. Korvaus sopimuksen kestoä koskevan muutosoikeuden käyttämisestä**

Osapuolet ovat sopineet, että kohdassa 6.2.1. sovittoa oikeuttaan käyttänyt osapuoli korvaa vastapuolelleen sopimussuhteen keston muuttumisen seuraavasti: \_\_\_\_\_

**6.3. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus**

Osapuolet ovat sopineet, että sopimus on voimassa toistaiseksi.

**7. Sopimuksen irtisanominen <sup>16)</sup>****7.1. Irtisanomisajat <sup>17)</sup>**

Osapuolet ovat sopineet, että irtisanomisaika on:

\* vuokranantajan toimittaessa irtisanomisen \_\_\_\_\_ kuukautta ja vuokrasuhteen / palvelussuhteen kestettyä vuoden \_\_\_\_\_ kuukautta ja / tai

\* vuokralaisen toimittaessa irtisanomisen \_\_\_\_\_ päivää.

**7.2. Irtisanomisajan alkaminen <sup>17)</sup>**

Ensimmäinen irtisanomisajan alkamispäivä \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_\_ ja sen jälkeen \_\_\_\_\_

**8. Vakuus sopimusehtojen täyttämiseksi <sup>18)</sup>****8.1. Vakuus vuokranantajan hyväksi**

Vakuutena vuokralainen luovuttaa \_\_\_\_\_:n haltuun \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) euroa / dollaria / muuta seuraavaa valuuttaa \_\_\_\_\_ (rahaa / talletus) / \_\_\_\_\_ (esineen) / sitoutuu ylläpitämään \_\_\_\_\_ (vakuutuksen) vuokranantajan hyväksi <sup>2)</sup>. Vakuus annetaan / viimeistään / \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_\_ <sup>2)</sup>.

**8.1.1. Talletusvakuuden korot**

Vakuudeksi annetun talletuksen korot kuuluvat vuokralaiselle / vuokranantajalle / seuraavalle henkilölle: \_\_\_\_\_ / vuokralaiselle vuokran vähennykseksi / vuokranantajalle ja vuokralaisille suhteessa \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_. / Vuokralaisten osuus korosta käytetään vuokrien vähennykseksi <sup>2)</sup>.

**8.1.2. Vakuuden palauttaminen**

Sovittu vakuus annetaan takaisin vuokrasuhteen päätyttyä / kuukauden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä / seuraavan muun ajan \_\_\_\_\_ kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä. / Vakuus palautetaan muulla seuraavalla tavalla: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

**8.2. Vakuus vuokralaisen hyväksi**

Vakuutena vuokranantaja luovuttaa \_\_\_\_\_:n haltuun

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) euroa / dollaria / muuta seuraavaa valuuttaa \_\_\_\_\_ (rahaa / talletus) / \_\_\_\_\_ (esineen) / sitoutuu ylläpitämään \_\_\_\_\_ (vakuutuksen) vuokralaisen hyväksi <sup>2)</sup>.  
 Vakuus annetaan / viimeistään / \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_\_ <sup>2)</sup>.

### 8.2.1. Talletusvakuuden korot

Vakuudeksi annetun talletuksen korot kuuluvat vuokranantajalle / vuokralaiselle / seuraavalle henkilölle: \_\_\_\_\_ / vuokranantajalle ja vuokralaiselle suhteessa \_\_\_ : \_\_\_ / Vuokralaisen osuus korosta käytetään vuokrien vähennykseksi <sup>2)</sup>.

### 8.2.2. Vakuuden palauttaminen

Sovittu vakuus annetaan takaisin vuokrasuhteen päätyttyä / kuukauden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä / seuraavan muun ajan \_\_\_\_\_ kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä. / Vakuus palautetaan muulla seuraavalla tavalla: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

## 9. Vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu

Tällä sopimuksella vuokralle annetut tilat omistaa vuokranantaja / muu kuin vuokranantaja eli \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Vuokranantajan oikeus antaa tällä sopimuksella vuokratut tilat vuokralle perustuu \_\_\_ / \_\_\_ \_\_\_\_\_ päivättyyn \_\_\_\_\_ kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen / muuhun sopimukseen / oikeuteen, mikä \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Huoneisto on otettu yhtiön hallintaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti / Huoneiston hallinnan määräysvalta on saatu muulla seuraavalla tavalla: \_\_\_\_\_ <sup>2)</sup>

Lupa rakennuksen / huoneiston / sen osan, mikä \_\_\_\_\_, edelleen luovuttamiseen on saatu kirjallisesti / suullisesti mainitussa sopimuksessa / erikseen \_\_\_ / \_\_\_ \_\_\_\_\_ kirjallisesti / suullisesti <sup>2)</sup>.

Sopimus / asiakirja / lupa liitteenä: Kyllä / Ei.

**10. Lisäksi on sovittu:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ <sup>19)</sup>

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle / vuokralaisille.

Paikka: \_\_\_\_\_

Päiväys: \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20\_\_\_

Vuokralaisen / Vuokralaisten allekirjoitus

Vuokranantajan allekirjoitus

**11. Myöhemmin tehdyt muutokset:**


---



---



---



---

Paikka:

---

Päiväys:

---

 \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_ kuuta 20\_\_\_\_

---

 Vuokralaisen / Vuokralaisten allekirjoitus

---

 Vuokranantajan allekirjoitus

1) Ei käytetä alivuokrasuhteissa. Alivuokrauksesta on kyse, jos vuokranantaja jakaa vuokralaisensa kanssa vuokralle ottamansa huoneiston hallinnan, osakkeenomistaja hallitseman huoneiston hallinnan tai kaksiasuntoisen omakotitalon omistaja asuu itse toisessa asunnoista (ks. asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995), jäljempänä lyhenne AHVL, 11 luku).

2) Tarpeeton pyyhitään yli.

3) Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Vuokralaisen oikeudesta luovuttaa huoneisto tai sen osa toisen käytettäväksi ja luovutuksensaajan vastuusta ks. AHVL 17-19 §. Puolison vastuusta vuokralaisena olevan puolison muutettua huoneistosta ks. AHVL 11 §. Puolison ja muiden huoneistossa asuvien oikeudesta jatkaa huoneiston hallintaa ja olla siirronsaajana ks. myös AHVL 44-48 §.

4) Huoneiston pinta-alalla tarkoitetaan sitä vuokralaisen yksinomisessa käytössä olevaa lattiapinta-alaa, jota rajoittavat huoneistoa ympäröivien seinien sisäpinnat. Siihen ei kuitenkaan lueta kuuluvaksi hormiryhmien, putkikanavien, pilarien, kantavien seinien, kylmien kuistien ja tuulikaappien eikä portaiden vaatimaa alaa, kellari- ja ullakkotiloja, kahdelle tai useammalle asunnolle yhteisesti kuuluvaa eteistä, käytävää, WC:tä, pesu- tai kylpyhuonetta, keittiötä tai niihin verrattavaa muuta yhteiskäyttöön tarkoitettua, asumiseen liittyvää tilaa. Huoneiston pinta-alaa laskettaessa ei myöskään oteta lukuun sitä osaa lattiapinta-alasta, jonka kohdalla sisäkaton korkeus lattiasta on pienempi kuin 160 senttimetriä.

5) Huoneiston muu käyttö voi olla esimerkiksi huoneiston osan käyttö vastaanottotilana, liikkeenä, toimistona tai ateljeena tai muuna ammatin, toimen tai harrastuksen harjoittamisen edellyttämänä tilana. AHVL:ia sovelletaan huoneen-vuokrasopimuksiin, joilla rakennus tai sen osa vuokrataan käytettäväksi asumiseen tai pääasiallisesti asumiseen.

6) Esimerkiksi varasto, kylmäkellari, autotalli tai muu sellainen tila.

7) Rahana suoritettava vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien, jollei maksuajasta ole toisin sovittu. Vuokranmaksukautena pidetään kuukautta tai muuta ajanjaksoa, jolta vuokra sopimuksen mukaan on maksettava. Muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksamisesta on sovittava erikseen. Vuokra on maksettava myös huoneiston hallintaoikeuden kestoajalta ja hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa. Jos vuokranmaksupäivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä tai joului- tai juhannusaatto, se siirtyy seuraavaksi arkipäiväksi. Ks. myös alaviite 11).

8) Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokramääritysvelvoitteen sisällöstä, voimassaolosta ja korotusmenettelystä: ks. lähemmin aravarajoituslain (1190/1993) 1-3, 7 ja 18 §, laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001) 1, 13, 17 ja 18 § sekä AHVL 27-32 sekä 99 § ja valtioneuvoston päätös suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998).

9) Korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa ei mm. saa ylittää sopimuksissa, jolla vuokraamalla hankitaan asunto itseä tai perheenjäseniä varten (Ks. lähemmin korkolain 2 ja 4 §:n 1 momentti, jonka perusteella määräytyvä viivästyskorko julkaistaan Suomen Pankin ilmoituksena Suomen säädöskokoelmassa).

10) Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan erityisestä syytä sopia vuokraa suoritettavaksi ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta. Ehto, jonka mukaan vuokralaiselle vuokrasuhteen aikana saadaan asettaa velvollisuus maksaa vuokra ennakolta, on mitätön. Vuokralainen saa kuitenkin aina maksaa vuokraa ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta kuin on erääntynyt. Ehtoa, jonka mukaan vuokralaisen on suoritettava vuokraa ennakolta pidemmältä ajalta kuin kolmelta kuukaudelta tai, jos vuokranmaksukausi on sitä pitempi, yhdeltä vuokranmaksukaudelta, on mitätön (AHVL 36 §). Ennakkoon suoritettua vuokraa vastaan saadaan aina käyttöoikeutta, joten siitä, miten ennalta suoritettua vuokrat otetaan huomioon sopimussuhteen aikana erääntyvissä vuokriin on syytä sopia.

11) AHVL 27 §:n mukaan vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu. Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) 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 vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on tällaisessa tapauksessa ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta. Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (nimi muutettu aravarajoituslaiksi) (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen karkotuksesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määräytymisestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki tuli voimaan 1.1.2001 ja on voimassa vuoden 2006 loppuun. Sen mukaan indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettua lakia ei sovelleta toistaiseksi voimassa oleviin tai vähintään kolmeksi vuodeksi tehtyihin asuinhuoneistojen vuokrasuhteisiin. Tällaisissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa vuokran tarkistamisesta voidaan sopimukseen ottaa indeksiehto tai muu ehto, jonka mukaan vuokra vuokrasuhteen aikana muuttuu. Vuokran tarkistaminen voidaan sopia myös muulla perusteella kuin indeksin muutoksen mukaan tapahtuvaksi. Voidaan esim. sopia, että vuokraa tarkistetaan sovitulla prosentilla tai euromäärällä sovituna aikana, vastikkeen muutoksen mukaan jne. Vuosina 2001-2006 alle kolmeksi vuodeksi sovitussa vuokrasuhteessa ei voida sopia siitä, miten vuokra vuokrasuhteen aikana kehittyi, vaan vuokran muuttumisesta on sovittava aina erikseen.

Vuokrasta ja sen tarkistamisesta sekä tarkistustavasta ja tarkistuksen voimaantulosta siis sovitaan. Vuokraa voidaan sopimussuhteen aikana tarkistaa myös niin, että vuokran tarkistamisesta aina erikseen sovitaan sekä määrän että uuden vuokran voimaantulon osalta. Myös sopimukseen otettua vuokran tarkistamiseksi voidaan sopimussuhteen aikana muuttaa sopimalla. (Ks. AHVL 27 §).

Vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä. Sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana, vuokranantaja ei voi irtisanoa sopimusta. (Ks. AHVL 29 §).

Tuomioistuimien voi vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos se olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Liikaa maksettua vuokraa ei palauteta vuokran alentamisvaatimuksen esittämistä edeltäneeltä ajalta, ellei siihen ole erityistä syytä. Tällöinkin vuokraa palautetaan enintään alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä vuodelta (Ks. AHVL 30 ja 31 §). Eräissä tapauksissa vuokran alentaminen saattaa tulla kysymykseen myös AHVL 23 tai 43 §:n nojalla.

Tuomioistuimien voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on AHVL:n 6 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana.

Ks. myös valtioneuvoston päätös suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998).

12) Indeksinä voidaan käyttää elinkustannusindeksiä (1951:lokakuu = 100), sama voidaan ilmaista myös (1951:10 = 100 tai 1951 lokakuu = 100), tai muuta kustannuskehitystä kuvaavaa indeksiä. Tällaisia ovat mm. kuluttajahinta-, asuntojen hinta-, rakennuskustannus- ja ansiotasoindeksi tai niiden yhdistelmät. Vuokra voidaan sitoa indeksin muutoksiin, jolloin vuokra nousee ja laskee sen mukaan miten indeksi muuttuu, tai sopia, että vuokraa korotetaan indeksin muutoksen mukaisesti, jolloin indeksin laskiessa ei peritty vuokra laske. Indeksiehdon lisäksi voidaan sopia vuokran vähimmäis- ja / tai enimmäistarkistuksesta. (Indeksien perusajankohdan yleinen merkitsemistapa on 1995 = 100, jolloin kyseessä on siis vuoden 1995 indeksi.)

Perusindeksinä on tapana käyttää indeksiehdon tekohetkellä tiedossa olevaa viimeksi julkaistua pistelukua. Tarkistamisindeksinä on yleensä tarkistamisajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Kunkin ajankohdan indeksejä voidaan käyttää sen mukaan, miten osapuolet sopivat.



Indeksin muutoksen mukaan määräytyvän vuokran laskeminen:

Jos esim. on sovittu seuraavaa:

- 1) huoneiston vuokraa a €/kk korotetaan valitun indeksin muutoksen mukaan kunkin vuoden alusta,
- 2) vuokralainen laskee itse korotuksen määrän ja uuden vuokran,
- 3) korotus lasketaan aina viimeksi tiedossa olleen valitun indeksin mukaan.
- 4) vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi.

Sopimussuhde on alkanut erään vuoden tammikuussa. Valitun indeksin viimeksi julkaistu pisteluku on edellisen vuoden marraskuulta ja se on julkaistu joulukuun 15 päivänä. Indeksien pisteluku oli tuolloin b ja seuraavan vuoden marraskuun indeksin pisteluku c.

Vuokran määrä saadaan kertomalla valitun indeksin tarkistusajankohdan ja vuokrasopimuksen tekohetken pistelukujen suhteella sovittu vuokra eli kaavasta  $= (c:b) \times a \text{ €}$ . Koska oli sovittu, että vuokraa korotetaan valitun indeksin mukaan, muuttuu vuokra, jos laskutuloksena saatu arvo on suurempi kuin a €. Seuraavien vuosien vuokra saadaan samalla tavalla. Jos tarkistamisajankohtaan nähden edellisen vuoden marraskuun indeksin pisteluku on d, on vuokra tammikuun alussa  $= (d:b) \times a \text{ €}$ . Jos laskelman tulos on joulukuun vuokra korkeampi, vuokra jälleen nousee. Jos ei ole, jää edellisen vuoden joulukuun vuokra voimaan. Vuokran laskemiseksi on tarpeen vuokrasuhteen aikana selvittää vain valitun indeksin kunkin tarkistusajankohdan mukainen pisteluku.

13) 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 sovittu. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta tai kiinteistölle kuuluvista velvoitteista. Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuusta ja oikeudesta sopia huoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta sekä korjauksista ja niiden korvaamisesta ks. lähemmin AHVL 16-26, 57-65 §.

14) Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Vapaa-ajan asunnoksi vuokratun huoneiston määräaikainen vuokrasopimus voi kuitenkin olla myös suullinen (ks. AHVL 5 §:n 1 mom.). Vuokrasuhteen kestosta voidaan vapaasti sopia. Sopimus on voimassa joko sovittu ajan 15) tai toistaiseksi, jollei muuta sovit. Jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmeksi kuukaudeksi kerrallaan, on tällainen kolmas vuokrasopimus määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta voimassa toistaiseksi (ks. AHVL 4 §). Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan irtisanoa jommalta kummalta puolelta sopimuksen päättämiseksi. Tällöin sopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden lopusta, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei muuta ole sovittu. Määräaikainen sopimus voidaan irtisanoa päättymään vain laissa mainituissa tilanteissa 15). Sekä määräaikainen että toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan kumman tahansa sopijaosapuolen toimesta **purkaa**, jos siihen on laissa hyväksytty peruste. Kun sopimus puretaan, se päättyy purkamisilmoituksen tiedoksiantoon, jollei purkaja ole asettanut myöhäisempää sopimuksen päättymisajankohtaa. Vuokrasopimus **lakkaa**, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen. **Sopimuksen päättymisestä** voidaan myös **sopia**. Muuttopäivä on sopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä.

15) Määräaikainen sopimus sitoo sopimuksen osapuolia sovittu ajan. Määräaikainen sopimus on irtisanottavissa vain eräissä tapauksissa, ks. AHVL 39, 44, 46, 51, 55, 90 ja 91 §. Vuokralaisen oikeudesta siirtää sopimus ks. AHVL 44-47 §. Määräaikaisen sopimuksen päättämisehtoa voidaan muuttaa joko siten kuin on sovittu tai sopimalla, että sopimus päättyykin muuna aikana kuin mitä sopimuksen kestosta oli sovittu. Samalla, kun tuomioistuin antaa oikeuden irtisanoa määräaikaisen sopimuksen, se myös määrää vastapuolelle kohtuullisen korvauksen sopimuksen ennakkaikaisen päättymisen johdosta. Kohtuullisesta korvauksesta sopimuksen ennakkaikaisesta päättymisestä voidaan myös sopia.

16) Jollei irtisanomista ole toimitettu siten kuin AHVL 54 §:ssä säädetään, irtisanominen on tehoton.

17) Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovit tai tästä tai muusta laista muuta johdu. **Vuokranantajan irtisanomisaikaa** ei voida sopia **kolmea** ja vuokrasuhteen kestänyt välittömästi ennen irtisanomista vähintään vuoden **kuutta kuukautta** lyhyemmäksi ajaksi, ks. AHVL 52 §. Työsuhdeasuntojen osalta vuokranantajan irtisanomisajoista ja niiden laskemisesta on säädetty AHVL 92 ja 93 §:ssä. Vuokralaisen irtisanomisaikaa ei voida sopia **yhä kuukautta** pitemmäksi ajaksi, ks. AHVL 52 §. Työsuhdeasunnon vuokralaisen oikeudesta irtisanoa sopimus ks. myös AHVL 90 §.

18) Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, voidaan sopia. Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön. Jos vakuutta ei sovittu ajassa anneta, on sillä sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu annettavaksi, oikeus purkaa sopimus (ks. lähemmin AHVL 8 §).

19) Esim. huoneisto on annettu vuokralle työ- tai virkasuhteen perusteella, sovittu työ edellyttää asumista tässä huoneistossa, huoneiston vuokrasopimus saadaan siirtää tai hallinta luovuttaa vuokranantajaa kuulematta jne.