

Vuokranantajan opas kimppakämpän vuokraamiseen

PARISKUNTA • PÄÄVUOKRALAINEN JA ALIVUOKRALAISET
YKSI YHTEINEN VUOKRASOPIMUS • ERILLISET VUOKRASOPIMUKSET





SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Valtakunnallinen etujärjestö

Annankatu 24, 00100 Helsinki
toimisto@vuokranantajat.fi
(09) 1667 6421
www.vuokranantajat.fi

Teksti
Katriina Sarekoski ja Aleksi Sarasmaa
Suomen Vuokranantajat ry.
2017



Kimppakämpää vuokrattaessa ei ole olemassa yhtä oikeaa ja joka tilanteessa suositeltavaa vuokrasopimusmallia, vaan valittavana on eri vaihtoehtoja. Valinta yhden yhteisen vuokrasopimuksen mallin ja erillissopimusten välillä pitäisikin tehdä tapauskohtaisesti erityisesti sen perusteella, millainen kokoonpano vuokralaiseksi on tulossa.

Tässä oppaassa annamme vinkkejä ja vastauksia kimppakämpän vuokrausta koskeviin kysymyksiin sekä esittelemme kootusti yleisimmät kimppakämpän vuokraukseen liittyvät tilanteet.

SISÄLTÖ

1. Pariskunta vuokralaisena	4
2. Päävuokralainen ja alivuokralaiset	8
3. Yksi yhteinen vuokrasopimus	12
4. Erilliset vuokrasopimukset	16
5. Muistilista	21

PARISKUNTA VUOKRALAISENA

Kenen nimiin vuokrasopimus tehdään?

Pariskunnan tullessa vuokralaiseksi vuokrasopimus voidaan tehdä vain toisen puolison nimiin. Laissa on säädetty yhteisvastuu myös sille asunnossa asuvalle puolisolle, jonka nimeä ei ole vuokrasopimuksessa. Vuokranantajan tietoon ei kuitenkaan aina tule vuokrasuhteen aikana mahdollisesti tapahtuvia muutoksia vuokralaisen perhesuhteissa, jos molempia puolisoja ei ole merkitty sopimusosapuoliksi. Näin ollen on selkeintä tehdä vuokrasopimus molempien nimiin niin, että molemmat puoliset ovat sopimuksessa vuokralaisina. Tällöin vuokranantajalla on varmimmin koko vuokrasuhteen ajan tieto siitä, ketkä huoneistossa asuvat ja sopimuksesta vastaavat.

Kuka on vastuussa?

Aviopuolisot ja henkilöt, jotka elävät avioliitonomaisissa olosuhteissa, vastaavat yh-

teisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa (laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 11 §, jäljempänä AHVL). Yhteisvastuusäännös tarkoittaa sitä, että vuokranantaja voi kohdistaa esimerkiksi vuokravelkomuksen kumpaan tahansa huoneistossa asuvista puolisoista.

Rekisteröidyssä parisuhteessa olevat henkilöt rinnastetaan aina AHVL:ia sovellettaessa aviopuolisoihin. Avopuolisoiden osalta käytäntö vaihtelee säännöksittäin. Tässä säännöksessä avopuolisot rinnastetaan aviopuolisoihin.

Puolisoiden yhteisvastuu vuokrasopimuksen velvoitteista syntyy näin ollen ensinnäkin silloin, kun he ovat yhdessä vuokranneet huoneiston yhteisellä sopimuksella. Tämän lisäksi yhteisvastuu syntyy myös silloin, kun vain toinen puoliso

on vuokrannut huoneiston, mutta puoliset asuvat siinä yhdessä. Merkitystä ei ole sillä, onko yhdessä asuminen alkanut jo vuokrasuhteen alkaessa vai vasta myöhemmin vuokrasuhteen aikana.

Puolisoiden yhteisvastuu on lähtökohtaisesti voimassa sen ajan, kun he pitävät yhdessä huoneistoa hallinnassaan. Jos se puoliso, joka ei ole vuokrasuhteen osapuoli, muuttaa pois, päättyy hänen vastuunsa samalla. Tilanne on kuitenkin toinen, jos pois muuttaa se puoliso, joka on alun perin vuokrannut huoneiston. Asunnon vuokrannut puoliso ei voi vapautua velvollisuuksistaan, jollei hän ole asianmukaisesti irtisanonut vuokrasopimusta tai jollei vuokrasopimus ole päättynyt jollain muulla perusteella. Myös puoliso, joka ei ole huoneistoa vuokrannut, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen vuokrasopimuksesta johtuvien

velvollisuuksien täyttämisestä niin kauan kuin hän asuu tässä huoneistossa.

Miten toimia irtisanomistilanteessa?

Pääsääntö ensinnäkin on, että puoliset voivat vain yhdessä irtisanoa yhdessä vuokraamansa asunnon vuokrasopimuksen. Jos toinen puoliso haluaisi lähteä ja toinen jäädä asuntoon asumaan, voidaan tästä yleensä sopia yhdessä vuokranantajan ja toisen puolison kanssa.

Toiseksi on huomattava, että puoliso ei saa irtisanoa vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta, jos puoliset asuvat yhdessä vuokraamassaan tai vain toisen heistä vuokraamassa yhteisenä kotina käytettävässä asunnossa (AHVL 53 §). Myös tässä säännöksessä puolisoilla tarkoitetaan sekä avio- että avopuolisoita. Selkeintä olisi, että tämä puolison suostumus merkit-

täisiin jo irtisanomisilmoitukseen, mutta muullakin tavoin se voidaan vuokranantajalle toimittaa. Ellei suostumusta jostain syystä toimiteta vuokranantajalle lainkaan, ei vuokranantaja kuitenkaan voi vedota siihen, että irtisanomisilmoitus olisi suostumuksen puutteen vuoksi tehoton. Suostumussäännös on laadittu nimenomaan puolison suojaksi. Vuokranantajan on kuitenkin syytä varmistaa, että molemmat puoliset ovat irtisanomisen takana, jotta hän voi olla varma asunnon vapautumisesta.

Mainittua puolison suostumusta irtisanomiseen ei kuitenkaan tarvita tilanteessa, jossa suostumusta ei voida ilman hankaluuksia saada esimerkiksi ulkomailla oleskelun vuoksi. Edelleen, jos toinen puoliso ilman hyväksyttävää syytä vaikkapa kiusantekomiellessä kieltäytyy antamasta suostumustaan, voi tuomioistuin antaa luvan irtisanomiseen.

Mikäli vuokranantaja on irtisano-

massa puolisuuden yhdessä vuokraamaa asuntoa, tulee hänen huomata pari seikkaa koskien irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamista. Merkitystä on tällöin sillä, onko vuokralaisina avo- vai aviopuoliset:

- Avopuolisuuden osalta vuokranantajan tulee toimittaa vuokrasuhdetta koskeva irtisanomisilmoitus, haaste tai muu AHVL:n mukainen ilmoitus tai kehoitus molemmille vuokralaisosapuolille oleville avopuolisoille.
- Aviopuolisuuden osalta sen sijaan riittää, että haaste tai esim. irtisanomisilmoitus annetaan tiedoksi jommallekummalle puolisoista (AHVL 13 §). Tämä koskee myös tilannetta, jossa vain toinen aviopuolisoista on vuokrannut puolisuuden yhteisenä kotina käytettävän asunnon.

Voiko vuokraoikeutta siirtää?

Pääsääntönä olevasta vuokraoikeuden siirtokiellosta poiketen vuokralaisella on lain nojalla oikeus ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeus huoneistossa jo asuvalle puolisolleen (AHVL 45 §). Puolisoilla tarkoitetaan tässä säännöksessä sekä avo- että aviopuolisoita.

Asunnon alun perin yksin vuokranut vuokralainen voi siten esimerkiksi erotilanteessa halutessaan siirtää vuokraoikeutensa huoneistossa jo asuvalle puolisolleen. Edellytyksenä siis on, että puoliso jo asuu asunnossa. Vuokralaisen on tällöin ilmoitettava siirrosta kirjallisesti vuokranantajalle, mutta erillistä vuokranantajan lupaa siirtoon ei tarvita.

Vaikka vuokranantajan lupaa siirtoon ei tällöin tarvitakaan, on vuokranantajalla mahdollisuus perustellusta syystä vastustaa tällaista vuokraoikeuden siirtoa puolisolta toiselle. Perusteltu syy voi liittyä lähinnä vuokranantajan taloudellisen riskin lisääntymiseen uuden vuokralaisen

velkajärjestelyn tai muiden maksuhäiriöiden johdosta. Tätä riskiä vuokranantajan kannattaa selvittää tarkistamalla siirronsajaksi eli uudeksi vuokralaiseksi ilmoitetun henkilön luottotiedot. Normaalitilanteessa vuokranantajalla ei liene syytä vastustaa siirtoa, koska vuokralaiseksi siirtyvä puoliso jo valmiiksi asuu huoneistossa.

Mikäli vuokranantajalla silti on perusteltu syy vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, tulee hänen nostaa kanne käräjäoikeudessa kuukauden kuluessa siirrosta tiedon saatuaan. Ennen kanteen nostamista kannattaa toki neuvotella puolisoiden kanssa tilanteesta. Mikäli vuokranantajan kanteen menestyminen näyttäisi todennäköiseltä, vuokralainen voisi oikeuskäsittelyn välttääkseen vielä luopua siirtoaikeistaan tai osapuolet voisivat esimerkiksi sopia vuokrasopimuksen päättymisestä.

Mikäli käy niin, että asunnon vuokranut puoliso vain muuttaa pois eikä ilmoita vuokranantajalle vuokraoikeuden siirtämisestä puolisolleen, on poismuuttanut edelleen

vastuussa sopimuksen velvoitteista. Vuokralainen vapautuu velvoitteista vasta sitten, kun kuukausi on kulunut siitä, kun vuokranantaja on saanut tiedon vuokraoikeuden siirrosta eikä ole nostanut kannetta siirtoa vastustaakseen. Lain vastaisesti toteutettu vuokraoikeuden siirto voi myös olla vuokranantajalle peruste purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi. Purkioikeutta tulee käyttää kohdullisissa ajassa siitä, kun peruste on tullut vuokranantajan tietoon.

Entä jos sopua ei löydy?

Erotilanteessa ei välttämättä päästä yhteisymmärrykseen siitä, mitä vuokrasuhteelle tapahtuu ja kuka asuntoon jää asumaan. Tällöin aviopuolisot tai toinen heistä voi kääntyä käräjäoikeuden puoleen. Tuomioistuimien voi aviopuolisoiden yhteisestä tai toisen heistä hakemuksesta päättää, että se aviopuolisista, joka on enemmän asunnon tarpeessa, saa jatkaa vuokrasuhdetta ja jäädä asumaan yhteisenä kotina käytettyyn asuntoon (AHVL 48.1 §).

Käytännössä suurempi asunnon tarve on yleensä sillä aviopuolisolla, jonka luokse lapset jäävät asumaan. Toinen aviopuoliso voidaan vapauttaa vuokrasuhteesta ja velvoittaa muuttamaan pois.

Säännöstä sovelletaan sekä aviopuolisoiden yhdessä että toisen heistä vuokraaman asunnon vuokrasuhteeseen, kunhan vain kysymyksessä on aviopuolisoiden yhteinen koti. Ratkaisu voidaan hakea tuomioistuimelta avioeron yhteydessä tai avioerosta riippumatta yhteiselämän päättyessä. Mahdollista on myös, että tuomioistuin hakemuksesta vapauttaa molemmat aviopuolisot vuokrasuhteesta. Vuokranantajan kannalta tällä on merkitystä erityisesti silloin, kun kysymys on määräaikaisesta vuokrasopimuksesta.

Yhteiselämän päättyessä myös avopuolisot voivat lain nimenomaisen säännöksen nojalla saada tuomioistuimelta oikeutuksen jatkaa yhteisen asunnon vuokrasuhdetta yksin tai vaihtoehtoisesti saada vapautuksen vuokrasuhteesta (AHVL 48.2

§). Säännöksen soveltamisen edellytyksenä on kuitenkin, että vuokranantajan kanssa on sovittu huoneiston käytöstä avopuolisoiden yhteisenä asuntona. Tuomioistuimen puoleen ei siten voitaisi kääntyä tilanteessa, jossa avopuoliso on myöhemmin vuokrasuhteen aikana muuttanut asuntoon eikä tästä ole kerrottu vuokranantajalle mitään. Muussa tapauksessa olisi vuokranantajan kannalta kohtuutonta, jos hän avopuolisoiden yhteiselämän päättymistilanteessa voisi joutua sidotuksi sellaiseen vuokralaiseen, jonka asunnossa asumisesta hän ei välttämättä edes tiennyt. Tältä osin tilanne on siis erilainen kuin aviopuolisoiden ollessa vuokralaisina.

Tuomioistuimen on edellä mainituissa tilanteissa kuultava vuokranantajaa eikä määräystä vuokrasuhteen jatkamisesta saa antaa silloin, kun vuokranantajalle aiheutuisi vahinkoa jatkamis- tai vapautuspäätöksen johdosta. (AHVL 48.3 §)



PÄÄVUOKRALAINEN JA ALIVUOKRALAISET

Kenen nimiin vuokrasopimus tehdään?

Yksi mahdollisuus kimppekämpän vuokrauksessa on se, että vuokranantaja tekee vuokrasopimuksen vain yhden henkilön kanssa ja tämä ns. päävuokralainen tekee yhden tai useampia alivuokrasopimuksia. Alivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy tyypillisesti silloin, kun vuokralainen luovuttaa osan vuokraamastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan (AHVL 80 §). Kysymys on siis siitä, että päävuokralainen eli alivuokranantaja ja alivuokralainen jakavat asunnon hallinnan.

Vuokranantajalle saattaa joskus tulla yllätyksenä, että alivuokraus on mahdollista ilman vuokranantajan lupaakin eikä sitä voida asunnon vuokrasopimuksessa kieltää. Vuokralainen saa nimittäin luovuttaa enintään puolet asunnosta toisen käytettäväksi asumiseen ilman vuokranantajan

lupaa, mikäli alivuokrauksesta ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä (AHVL 17 §).

Kelan ruokakunta-käsitteen määrittelyn mukaan alivuokralainen katsotaan aina eri ruokakuntaan kuuluvaksi kuin päävuokralainen, joten alivuokraus sopii hyvin kimppa-asunnon vuokrasopimukseen myös asumistukea saaville ihmisille ja esimerkiksi opiskelijoille. Tosin miehen ja naisen välisen alivuokrasuhteen ollessa kyseessä Kelan oletus on, että kysymyksessä on avopuolisot, elleivät asianomaiset toisin osoita olevan.

Vuokralaisten kannalta alivuokrauksen haittana on, että päävuokralainen kantaa vuokranmaksun suhteen raskaimman taakan. Hän vastaa vuokranmaksusta vuokranantajalle, vaikka joku alivuokralaisista jättäisi oman vuokransa maksamatta. Mikäli päävuokralainen kokee riskinä alivuokralaistensa maksukykyyn, hän voi

hinnoitella riskin alivuokran hintaan. On kuitenkin muistettava, että jos päävuokralainen perii alivuokralaisiltaan vuokraa enemmän kuin itse maksaa, hänelle syntyy verotettavaa pääomatuloa.

Kuka on vastuussa?

Päävuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kaikista velvoitteista vuokranantajalle. Päävuokralainen vastaa myös alivuokralaisensa asunnolle aiheuttamista vahingoista (AHVL 19 §). Lisäksi alivuokralainen vastaa suoraan vuokranantajalle sellaisesta vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston tai sen osan suoraan hänelle.

Tyypillisesti päävuokralainen maksaa tällöin vuokranantajalleen koko vuokrasopimuksen mukaisen vuokran ja alivuokralaiset maksavat puolestaan oman alivuokrasopimuksensa mukaisen vuokran

alivuokranantajalleen (päävuokralaiselle). Vuokranantajan ja alivuokralais(t)en välille ei siis synny minkäänlaista sopimussuhdetta. Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantajaksi kutsuttu päävuokralainen ja alivuokralainen. Alivuokranantajan on ilmoitettava alivuokralaiselleen, mihin hänen vuokraoikeutensa ja oikeus antaa osa huoneistosta vuokralle perustuu.





Miten toimia irtisanomistilanteessa?

Alivuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokranantajan vuokraoikeus (AHVL 85 §). Näin ollen on riittävää, että vuokranantaja kohdistaa mahdollisen irtisanomisensa omaan sopusikumppaniinsa eli päävuokralaiseen. Vuokranantajan irtisanoessa päävuokrasopimuksen, on päävuokralaisen (alivuokranantajan) vastuulla puolestaan irtisanoa alivuokrasopimus.

Päävuokralaisen onkin alivuokranantajana viivytyksettä ilmoitettava alivuokralaiselleen, milloin hänen oma vuokraoikeutensa ja siten myös alivuokrasuhde päättyvät. Jos alivuokranantaja laiminlyö tämän ilmoituksen, alivuokralaisella on oikeus saada alivuokranantajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei alivuokranantaja voi näyttää, että alivuokralainen muutoin tiesi alivuokranantajan oikeuden päättymisestä.

Alivuokrasopimuksen irtisanomisajat poikkeavat päävuokrasuhteen irtisano-

misajoista (AHVL 83 §). Alivuokranantajan irtisanoessa alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos alivuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden ja muussa tapauksessa yksi kuukausi. Alivuokralaisen irtisanoessa alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on 14 päivää. Ehto, jolla alivuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai alivuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön.

Voiko vuokraoikeutta siirtää?

Pääsääntöisesti vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta ilman vuokranantajan lupaa (AHVL 44 §). Lupa voidaan antaa sitä erikseen pyydettyä tai jo vuokrasopimuksessa. Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa ilman lupaa, vuokranantajalle syntyy oikeus purkaa koko vuokrasopimus. On hyvä myös huomata, että päävuokralaisen (alivuokranantajan) vuokrasuhteen päättyessä myöskään alivuokralaisella ei ole oikeutta jatkaa vuokrasuhdetta suo-

raan välittömänä vuokralaisena, ellei siitä nimenomaisesti sovita varsinaisen päävuokranantajan kanssa.

Vaikka alivuokrasuhteeseen sovelletaan pääsääntöisesti samoja säännöksiä kuin muihinkin huoneenvuokrasopimuksiin, alivuokralaista koskevassa AHVL 11 luvussa on muutamia poikkeussäännöksiä. Yksi näistä on se, että alivuokralainen ei saa ilman alivuokranantajan lupaa käyttää hallitsemaansa tilaa yhteisenä kotina puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa eikä ottaa alivuokralaista. Sen sijaan, jos puoliset jo asuvat yhdessä alivuokrauksen kohteena olevassa tilassa alivuokranantajan luvalla, puolisolilla on oikeus siirtää alivuokraoikeutensa perheenjäsenelleen AHVL 45 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

YKSI YHTEINEN VUOKRASOPIMUS

Kenen nimiin vuokrasopimus?

Erityisesti silloin, kun vuokralaiseksi on tulossa keskenään entuudestaan toisensa tunteva pieni ryhmä, vuokranantajan on suositeltavaa tehdä heidän kanssaan yksi yhteinen vuokrasopimus kaikkien vuokratavien tilojen osalta. Tällöin kaikki asukkaat merkitään vuokralaisiksi samaan vuokrasopimukseen. Samanlaisia sopimuskappaleita kannattaa kuitenkin laatia niin monta kuin on sopijapuoliakin. Vuokranantajan on epäselvyyksien välttämiseksi ja reilun pelin hengessä syytä vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä selvittää vuokralaisille, mitä yksi yhteinen sopimus käytännössä vuokralaisten kannalta tarkoittaa.

Kuka on vastuussa?

Kun kaikki asukkaat on merkitty vuokralaiseksi yhteen ja samaan vuokrasopimukseen, on heillä automaattisesti yhteisvastuu

kaikista vuokrasopimuksen velvoitteista. Yhteisvastuu koskee niin koko asunnon vuokranmaksua kuin huolellista hoitoakin. Yhteisvastuu tarkoittaa käytännössä, että vuokranantaja voi periä esimerkiksi makamatonta vuokraa keneltä tahansa vuokralaisista. Keskinäisten maksusuosuksien selvittäminen jää vuokralaisten väliseksi asiaksi. Tämä on hyvä selvittää vuokralaisille jo heti vuokrasopimusta tehtäessä.

Vuokrasopimuksen ollessa yhteinen asettavat vuokralaiset myös yhden yhteisen vakuuden. Mikäli huoneistolle on aiheutettu vuokrasuhteen aikana vahinkoa, vuokranantaja voi pidättää vahingon korjaukselliset korjauskulut yhteisestä vakuudesta. Yhteisvastuusta johtuen vuokranantajan ei siis tarvitse selvittää, kuka vuokralaisista on vahingon aiheuttanut. Lopullisen maksajan selvittäminen on vuokralaisten keskinäinen asia.

Huomionarvoista on, että vuokralaisten yhteisvastuu koko asunnon vuokrasta saattaa estää Kelan yleisen asumistuen saamisen. Tämä johtuu siitä, että samassa asunnossa asuvat henkilöt katsotaan kuu-luvaksi samaan ruokakuntaan, jolloin heidän yhteenlasketut bruttokuukausitulot vaikuttavat asumistuen saamiseen. Tästä syystä tämä yhden sopimuksen malli soveltuukin parhaiten juuri silloin, kun vuokralaiset eivät ole yleisen asumistuen piirissä.

Miten toimia irtisanomistilanteessa?

Yhden yhteisen vuokrasopimuksen irtisanominen on mahdollista vain irtisanomalla koko sopimus kerralla. Yksi vuokralaisista ei siis voi vain päättää irtisanoa sopimusta omalta osaltaan eikä myöskään vuokranantaja voi irtisanoa sopimusta vain yhden vuokralaisen osalta. Mikäli vuokralaiset

irtisanovat yhteisen vuokrasopimuksen, tarvitaan irtisanomisilmoitukseen heidän kaikkien allekirjoitukset. Vastaavasti vuokranantajan on annettava vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus erikseen tiedoksi jokaiselle kimpjavuokralaiselle.

Mikäli yksi vuokralaisista haluaisi muuttaa pois ja vapautua yhteisen vuokrasopimuksen velvoitteista, tulee asiasta sopia sekä vuokranantajan että asumaan jäävien vuokralaisten kanssa. Asumaan jäävien suostumus tarvitaan, koska heidän vastuunsa vuokrasopimuksen velvoitteista käytännössä kasvaa, kun yksi vapautetaan vastuusta. Vuokrasopimuksessahan on pohjimmiltaan kysymys kestovelkasuhteesta. Tästä syystä yhden päävelallisen (vuokralaisen) vapauttaminen vastuusta vaatii paitsi velkojan (vuokranantajan) myös kanssavelallisten (yhteisvastuussa olevien muiden vuokralaisten) suostumukset. Vuokra-

nantajan onkin hyvä jo vuokrasopimusta tehtäessä korostaa, että yhden vuokralaisen irti pääseminen sopimuksesta edellyttää kaikkien osapuolten yksimielisyyttä.

Vuokranantajalla ei yleensä liene syytä vastustaa yhden kimpjavuokralaisen vapauttamista vastuusta, mikäli se vain muille vuokralaisille sopii. Asumaan jäävät vuokralaiset vastaavat tällöin joka tapauksessa vuokrasopimuksen velvoitteista täysimääräisesti ja samalla voidaan sopia siitä, että vuokralaiset yrittävät löytää lähtevän tilalle uuden vuokralaisen.



Voiko vuokraoikeutta siirtää?

Pääsääntöisesti vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta ilman vuokranantajan lupaa (AHVL 44 §). Myös niissä tilanteissa, kun yksi tai useampi kimpjavuokralainen haluaisi muuttaa pois ja siirtää vuokraoikeutensa jollekulle uudelle asukkaalle, tarvitaan siirtoon vuokranantajan lupa. Käytännössä tarvitaan myös asumaan jäävien suostumukset siirtoon, mikäli vain yksi kimpjavuokralaisista haluaisi siirtää vuokraoikeutensa eteenpäin. Vaihtoehtoisesti siirto-oikeus voidaan antaa jo vuokrasopimuksessa. Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa ilman lupaa, vuokranantajalle syntyy oikeus purkaa koko vuokrasopimus (AHLV 61 §).

Mikäli jo vuokrasopimuksessa ei ole varauduttu vuokraoikeuden siirtämiseen ja lupaa siihen annettu, tulee vuokralaisen siis pyytää siirtoon vuokranantajan lupa. Lupaa ei tarvitse pyytää kirjallisesti, mutta todistamisen helpottamiseksi kirjallinen lupapyyntö on suositeltava. Vuokranantajalle on laissa varattu kuukauden

määräaika pyyntöön vastaamiselle (AHVL 44 §). Vuokranantajan on tärkeää vastata siirtopyyntöön määräajassa – joko myönteisesti tai kielteisesti. Mikäli vuokranantaja ei lainkaan vastaa pyyntöön, vuokralaisille syntyy oikeus irtisanoa vuokrasopimus kokonaisuutena. Irtisanominen on tehtävä kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantajan kuukauden vastausaika on kulunut umpeen eikä vastausta ole annettu. Tämä poikkeuksellinen irtisanomisoikeus koskee myös määräaikaista vuokrasopimusta, joiden osalta tällä poikkeussäännöllä onkin nimenomaista merkitystä.

Kun vuokranantaja saa vuokraoikeuden siirtoa koskevan pyynnön, hänen kannattaa ensimmäisenä selvittää uudeksi vuokralaiseksi ehdotetun henkilön luottotiedot ennen luvan antamista. Mikäli vuokralaisehdokkaan taustat ovat kunnossa, vuokranantajalla ei yleensä pitäisi olla mitään syytä vastustaa siirtopyyntöä. Kun vuokranantaja antaa luvan vuokraoikeuden siirtoon, voidaan siirto käytännössä toteuttaa esimerkiksi seuraavasti:

- Laaditaan liite vanhaan vuokrasopimukseen. Liitteessä todetaan, että vuokraoikeus siirtyy tietyssä päivänä nimetyltä vuokralaiselta toiselle. Liitettä laaditaan yksi kullekin sopijapuolelle.
- Päivätään ja allekirjoitetaan liitekappaleet kaikkien sopijapuolten taholta: allekirjoitukset vuokranantajalta, poislähtevältä ja asumaan tulevalta uudelta vuokralaiselta sekä muilta asunnossa jo asuvilta, ns. vanhoilta vuokralaisilta.
- Vedetään vuokrasopimuksessa selvyiden vuoksi yli poislähtevän vuokralaisen nimi, ja annetaan poislähtevän sopimuskappale tai ainakin jäljennös siitä liitteineen uudelle vuokralaiselle.

Vuokrasuhteen päättyessä yhden vuokralaisen osalta vuokranantaja ei palauta vuokutta tai osaa siitä poislähtevälle, vaan vuokauden osan mahdollisesta korvaamisesta vuokralaisten tulee lähtökohtaisesti sopia

keskenään. Näin siksi, että vakuus on yhteinen ja koko vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi asetettu. Asia voidaan hoitaa vuokralaisten kesken esimerkiksi siten, että vuokraoikeuden siirronsaaja eli uusi vuokralainen maksaa poislähtevälle vuokralaiselle tämän laskennallisen osuuden yhteisestä vakuudesta. Vuokranantajan kannalta tärkeintä on huolehtia siitä, että hänellä on koko ajan vuokrasopimuksen mukainen vakuus hallussaan. Myös asunnon loppu- ja alkutarkastus on syytä hoitaa vuokralaisen vaihtuessa, jotta tiedetään asunnon kunto ja vastuut vuokraoikeuden siirtohetkellä.

Entä jos sopua ei löydy?

Jos joku kimpjavuokralaisista haluaisi lähteä, mutta osapuolet eivät pääse lähtijöistä ja sopimuksen jatkajista yksimielisyyteen, voi yksikin vuokralainen viedä ns. yhteisen asumisen lopettamista koskevan asian tuomioistuimen ratkaistavaksi (AHVL 48.2 §). Tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta määrätä:

- huoneistoa eniten tarvitsevan tai tarvitsevat jatkamaan vuokrasuhdetta sekä
- vapauttaa toisen tai muut vuokrasuhteesta taikka
- vapauttaa heidät kaikki vuokrasuhteesta.

Päätöksen saaminen tuomioistuimelta edellyttää, että vuokralaisosapuoli nostaa vaatimuksistaan kanteen käräjäoikeudessa. Tämä mahdollisuus on ainoastaan vuokralaisosapuolen käytettävissä. Vuokranantaja ei voi saada vuokralaistensa yhteiselämää päättymään kyseiseen pykälään vedoten. Vuokranantajaa kuulematta ratkaisua ei kuitenkaan tehdä. Tuomioistuin varaa vuokranantajalle tilaisuuden esittää mieliteensä asiasta eikä vuokrasuhteen jatkamismääräystä saa antaa silloin, kun vuokranantajalle aiheutuisi vahinkoa päätöksen johdosta. Esimerkiksi, jos vuokrasuhteen jatkamista yksin haluavan taloudellinen tilanne olisi kuralla eikä hänen vuokran-

maksukyvyystään olisi takeita, ei hänelle tulisi myöntää jatkamisoikeutta vuokranantajan sitä vastustaessa. Arvioidessaan vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettua osapuolta tuomioistuin antaa merkitystä sille, kuka tai ketkä vuokralaisista tarvitsee asuntoa enemmän. Arviointi tapahtuu sen perusteella, mitä vuokralaiset asunnontarpeestaan oikeudelle esittävät.

ERILLISET VUOKRASOPIMUKSET

Kenen nimiin vuokrasopimus tehdään?

Jos vuokralaiset eivät entuudestaan tunne toisiaan, voi olla vaikeaa saada heitä suostumaan edellä esiteltyyn yhteen yhteiseen, yhteisvastuun synnyttävään vuokrasopimukseen. Tilanne voi olla sama silloin, kun asukkaiksi on tulossa Kelan yleisen asumistuen piirissä olevia henkilöitä. Yhteisvastuu vuokranmaksusta yleensä estää asumistuen saamisen, koska ruokakunnan yhteenlasketut tulorajat ylittyvät. Ainakin näissä tapauksissa on perusteltua tehdä kullekin vuokralaiselle oma erillinen vuokrasopimuksensa.

Kun jokaiselle vuokralaiselle tehdään oma erillinen vuokrasopimuksensa, määritellään jokaisessa vuokrasopimuksessa mm. se tila, johon vuokraoikeus kohdistuu, sekä siitä maksettava vuokra. Koska vuokralaisten käytössä on tyypillisesti myös

yhteisiä tiloja, on kussakin erillisessä vuokrasopimuksessa muistettava sopia, että kullakin vuokralaisella on yksinomaisessa käytössään olevan tilan lisäksi käyttöoikeus näihin yhteisiin tiloihin. Vuokrasopimukseen kannattaa selvyyden vuoksi ottaa myös nimenomainen ehto siitä, että näiden yhteiskäytössä olevien tilojen osalta vuokralaiset ovat yhteisvastuussa niiden huolellisesta hoidosta.

ESIMERKIKSI OPISKELIJAKÄMPPIKSILLE VOI TEHDÄ KULLEKIN 12 KUUKAUDEN MITTAISEN MÄÄRÄAIKAISEN SOPIMUKSEN. NÄIN VOIDAAN KUNKIN VUOKRALAISEN KOHDALLA AINA LUKUVUODEN VAIHTUESSA ARVIOIDA, ONKO TARVETTA TEHDÄ UUTTA SOPIMUSTA SEURAAVAKSI VUODEKSI. KUN ERILLISET MÄÄRÄAIKAISET SOPIMUKSET OVAT SAMANMITTaisia, ON NIIDEN HALLINNOINTI HELPOMPAA.

Kuka on vastuussa?

Jokainen vuokralainen vastaa erillissopimuksissa vain oman vuokrasopimuksensa mukaisesta vuokrasta. Vastaavasti huoneiston huolellisen hoidon osalta kunkin vuokralaisen vastuu rajoittuu siihen tilaan, johon hänen vuokraoikeutensa ulottuu. Tyypillisesti siis ”omaan huoneeseen” sekä sopimuksen mukaisiin yhteiskäytössä oleviin tiloihin, kuten keittiöön sekä wc- ja kylpyhuonetiloihin.

Aiemmin on keskusteltu siitä, voidaanko vuokralaiset erillissopimusmallissaakin saada yhteisvastuuseen koko asunnon vuokrasta erillisellä yhteisvastuuta koskevalla suostumuslausekkeella. Suomen Vuokranantajat ry. ei selvyyden vuoksi suosittele yhteisvastuulausekkeen ottamista erillissopimuksiin siltä osin kuin se koskisi vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen vuokranmaksua tai huolellista

hoitoa. Tällaisista yhteisvastuulausekkeista syntyisi hankaluuksia erityisesti yhden vuokralaisen irtisanoessa oman vuokrasopimuksensa, sillä yhteisvastuulauseke rajoittaisi käytännössä vuokralaisen irtisanomisoikeutta, kuten aiemmin on yhteisvastuullisen vuokrasopimuksen kohdalla esitetty. Kunkin erillisen vuokrasopimuksen tulee olla irtisanottavissa erikseen ilman toisten vuokralaisten myötävaikutusta. Vuokralaisen irtisanomisoikeutta ei voida sopimuksilla rajoittaa.

Epäselvyyksiä yhteisvastuulausekkeiden käytössä on omiaan aiheuttamaan myös se, että vuokralaisella on lähtökohtaisesti oikeus käyttää sitä tilaa, josta hän maksaa vuokraa. Jos siis yhden vuokralaisen sopimuksen päätyttyä samasta asunnosta muut tilat erillisillä sopimuksilla vuokranneet asukkaat joutuisivat vastaamaan tämän päättyneen vuokrasopimuk-

sen mukaisesta vuokrasta, tulisi heille lähtökohtaisesti syntyä myös oikeus käyttää ko. vuokrasopimuksen mukaista tilaa maksamaansa vuokraa vastaan. Kaiken tämän määrittelevä etukäteen menee varsin monimutkaiseksi ja käsillä on siten helposti kohtuuttomaksi katsottava sopimusehto. Tästä syystä yhteisvastuulausekkeitä asukkaan yksinomaisessa käytössä olevan tilan vuokranmaksun ja huolellisen hoidon osalta kannattaa erillissopimuksissa välttää.

Vuokrasopimusten ollessa erillisiä asettavat vuokralaiset kukin oman erillisen vakuuden oman vuokrasopimuksensa velvoitteiden täyttämiseksi. Vakuudesta voidaan pidättää vain kyseisen sopimuksen laininlyönneistä aiheutuneet vuokranantajan saatavat. Huomioitakoon, että yhteiskäytössä olevissa tiloissa aiheutetun vahingon osalta vuokranantaja voi pidättää kohtuullisen korvaussumman periaatteessa kenen

tahansa vuokralaisen vakuudesta, koska yhteiskäytössä olevien tilojen huolellisesta hoidosta vuokralaiset ovat yhteisvastuussa. Kohtuullista toki on, että ensin pyritään selvittämään, kuka vahingon on aiheuttanut. Jos selvyyttä ei saada, jää asia lopulta vuokralaisten keskenään selvitettäväksi.

Joissain tilanteissa voi olla perusteltua menetellä myös niin, että erillisten vuokrasopimusten vuokralaiset antavat ns. ristiintakaukset toistensa vuokrasopimusten vakuudeksi. Tämä tarkoittaa, että vuokralainen voi sitoutua omavelkaiseen takaukseen toisen vuokralaisen päävelasta eli vuokrasopimuksen velvoitteista. Tällöin on kuitenkin huomattava, että vakuuden enimmäismäärä on asuntojen vuokrauksessa kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä (AHVL 8 §). Tämä koskee myös takauksia, sillä takaus on yksi vakuuslaji. Mikäli takauksen lisäksi asetetaan esimerkiksi

rahavakuus, on tällainen yhdistelmävakuus pätevä enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaavalta määrältä.

Kun vuokralaiset hallitsevat osaa asunnosta erillisten vuokrasopimusten perusteella, eivätkä ole yhteisvastuussa koko asunnon vuokrasta, eivät myöskään samassa huoneistossa asuvien muiden vuokralaisten tulot vaikuta mahdollisen Kelan yleisen asumistuen saantiin. Poikkeuksen tästä muodostavat lähisukulaiset (lapsi, vanhempi, isovanhempi) sekä avio- ja avopuolisot, jotka katsotaan aina kuuluvaksi samaan ruokakuntaan sopimuksista riippumatta.

Miten toimia irtisanomistilanteessa?

Kun vuokrasopimukset ovat erilliset, on jokainen vuokrasopimus irtisanottavissa erikseen niin vuokranantajan kuin vuokralaistenkin puolelta. Yhden sopimuksen päättymisen ei siis vaikuta millään tavoin muiden sopimusten voimassaoloon eikä edellytä muiden erillisten vuokrasopimus-

ten vuokralaisten myötävaikutusta. Irtisanomisajat ja -menettely määräytyvät normaalisti AHVL:n mukaisesti.

Vuokranantajalla on luonnollisesti oikeus etsiä vapautuneeseen tilaan uusi vuokralainen ja tehdä tilasta uusi vuokrasopimus. Irtisanomistilanteessa vuokranantajalla on kuitenkin erillissopimusmallissa riski siitä, ettei vapautuneeseen tilaan löydykään heti uutta vuokralaista. Uuden vuokralaisen valinnassa vuokranantajan kannattaa huomioida myös asunnon muut vuokralaiset, onhan heidän mielellään tultava keskenään toimeen vähintäänkin yhteisten tilojen käytön ja hoidon osalta.

Voiko vuokraoikeutta siirtää?

Pääsääntöisesti vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta ilman vuokranantajan lupaa (AHVL 44 §). Lupa voidaan antaa sitä erikseen pyydettyä tai jo vuokrasopimuksessa. Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa ilman lupaa, vuokranantajalle syntyy oikeus purkaa vuokraso-

pimus. Vuokrasopimuksessa harvemmin annetaan lupaa vuokraoikeuden siirtoon ja niinpä vuokralaisen tulee normaalitilanteessa erikseen pyytää siirtoon vuokranantajan lupa. Lupaa ei tarvitse pyytää kirjallisesti, mutta todistamisen helpottamiseksi kirjallinen lupapyyntö on suositeltava. Vuokranantajalle on laissa varattu kuukauden määräaika pyyntöön vastaamiselle (AHVL 44 §). Vuokranantajan on tärkeää vastata siirtopyyntöön määräajassa – joko myönteisesti tai kielteisesti. Mikäli vuokranantaja ei lainkaan vastaa pyyntöön, vuokralaiselle syntyy oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Irtisanominen on tehtävä kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantajan kuukauden vastausaika on kulunut umpeen eikä vastausta ole annettu. Tämä poikkeuksellinen irtisanomisoikeus koskee myös määräaikaista vuokrasopimusta, joiden osalta tällä poikkeussäännöllä onkin nimenomaista merkitystä.

Kun vuokranantaja saa vuokraoikeuden siirtoa koskevan pyynnön, hänen

kannattaa ensimmäisenä selvittää uudeksi vuokralaiseksi ehdotetun henkilön luottotiedot ennen luvan antamista. Mikäli vuokralaisehdokkaan taustat ovat kunnossa, vuokranantajalla ei yleensä pitäisi olla syytä vastustaa siirtopyyntöä.





MUISTILISTA

	Yhteinen sopimus	Erilliset sopimukset	Päävuokralainen ja alivuokralaiset
VASTUU VUOKRASTA	Yhteisvastuu	Kukin vastaa vain omastaan.	Päävuokralainen vastuussa vuokranantajalle. Alivuokralainen vastuussa päävuokralaiselle.
VASTUU ASUNNON HUOLELLISESTA HOIDOSTA	Yhteisvastuu	Kukin vastaa vain omastaan, paitsi yhteisten tilojen osalta yhteisvastuu.	Päävuokralainen vastaa kaikesta. Yhteisvastuu alivuokralaisen kanssa yhteisistä ja alivuokratuista tiloista.
VAKUUS	Yhteinen vakuus	Erilliset vakuudet	Päävuokralaiselta vakuus vuokranantajalle ja alivuokralaiselta päävuokralaiselle.
SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN	Kokonaisuutena. Yhden vuokralaisen osalta vain vuokranantajan ja muiden vuokralaisten suostumuksella.	Erikseen. Ei tarvita muiden suostumuksia.	Päävuokralaisen sopimuksen päättyessä myös alivuokrasopimus päättyy.
VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO	Vuokranantajan luvalla ja muiden vuokralaisten suostumuksella.	Vuokranantajan luvalla.	Päävuokralainen vuokranantajan luvalla. Alivuokralainen päävuokralaisen luvalla.



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



PARAS VUOKRAUKSEN TIETOTAITO
LAAJIN VALTAKUNNALLINEN VERKOSTO
PAINOKKAIN VUOKRANANTAJIEN PUOLESTAPUHUJA
TEHOKKAIMMAT TYÖKALUT TUOTON PARANTAMISEEN

