

[Asunnonvuokraus.com](https://asunnonvuokraus.com)

Asunnonvuokraajan tietopaketti

Huoneistoon **muuttaminen**

Vuokranantajan on pidettävä huoneisto vuokralaisen saatavana sinä päivänä, jona vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa.

Jollei huoneisto ole valmis tai vapaa silloin, kun vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa, ja viivästyksestä on vuokralaiselle olennaista haittaa, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus jo ennen kuin hänen on määrä saada huoneisto hallintaansa, jos on ilmeistä, että huoneiston hallintaan saaminen tulee edellä mainitulla tavalla viivästymään.

Asunnon **alivuokraaminen**

Alivuokraus ja jälleenvuokraus

Jälleenvuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokranantajalta asuinhuoneiston vuokrannut (ensivuokralainen) vuokraa koko huoneiston vuokrasopimuksen tai vuokranantajan erikseen antaman luvan perusteella edelleen yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselleen (jälleenvuokralainen). Ensivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokranantajan ja ensivuokralaisen kesken olevaa vuokrasuhdetta.

Alivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokralainen luovuttaa osan vuokraamastaan tai muu kuin vuokralainen luovuttaa osan hallitsemastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen.

Asuinhuoneiston luovutus toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Huoneistoa voi myös käyttää yhteisenä asuntona vuokralaisen tai puolison lähisukulaisten kanssa. Ulkopuolisen henkilön käytettäväksi voi alivuokrauksena luovuttaa enentään puolet huoneistosta.

Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi.

Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tms syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on ilmoitettava väliaikaisesta luovutuksesta kirjallisesti viimeistään kuukautta ennen luovutusta. Jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi.

Asuinhuoneiston toisen käytettäväksi luovuttaneen ja luovutuksensaajan vastuu

Kun vuokralainen on luovuttanut huoneiston kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi, vuokralainen vastaa edelleen hänelle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta, jonka huoneiston kokonaan tai osittain käytettäväkseen saanut on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle. Huoneiston käytettäväkseen saanut alivuokralainen vastaa vuokranantajalle sellaisesta vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston tai sen osan hänelle.

Vuokran tarkistaminen

Vuokran korotusperusteesta sovitaan vuokrasopimusta tehtäessä. Tarkistamisperusteina voidaan käyttää esim. prosenttikorotusta, indeksiä, porrasvuokraa tai sitomista hoitokuluihin. Yleisin ja suositelluin peruste on vuokran sitominen elinkustannusindeksiin. Tällöin sopimuksessa mainitaan perusindeksi esim. heinäkuu 2004 pisteluku 1575. Vuokra tarkistetaan vuosittain elokuun alussa. Tarkistusindeksinä käytetään heinäkuun pistelukua. Vuokranantaja ilmoittaa uuden vuokran heinäkuun aikana.

Esimerkki

Perusindeksi Helmikuu 2009, pisteluku 1733. Vuokra tuolloin 600 €

Vuokra tarkistetaan huhtikuussa 2010. Huhtkuun indeksin pisteluku 1810.

Uusi vuokra = $1810/1733 * 600 \text{ €} = 626,7 \text{ €}$

Elinkustannusindeksin näet osoitteesta <http://www.stat.fi/til/khi/tau.html>

Vuokratulojen verotus

Vuokratulo on veronalaista pääomatuloa. Vuokratuloon lasketaan vuokran lisäksi myös muut vuokralaisen vuokranantajalle maksamat maksut, kuten esimerkiksi vesimaksu tai autopaikan vuokra. Vuokratulosta voidaan vähentää tietyt erät ja jäljelle jäävästä osuudesta maksetaan pääomaverro.

Vuokratulosta tehtävät vähennykset

Vuokratulosta voidaan vähentää sen hankkimisesta aiheutuneet kulut. Näitä ovat esimerkiksi yhtiövastike, vesi, sähkö, lämpö, kiinteistövero, vakuutusmaksut ja vuosi-korjauskulut. Kulut voidaan vähentää maksuvuonna ja vain siltä osin, kuin ne kohdistuvat vuokrattuun huoneiston tai kiinteistön osaan.

Vuokratun huoneiston tai kiinteistön hankintaa varten otetun velan korot vähennetään pääomatu-loista tulonhankkimisvelan korkoina.

- Osakehuoneiston yhtiövastike. Yhtiövastike sisältää yleensä hoitovastikkeen ja mahdollisen pääomavastikkeen, kuten korjaus- tai rahoitusvastikkeen. Hoitovastike voidaan vähentää vuokratulosta maksuvuonna. Pääomavastikkeet ovat vähennyskelpoisia kuluja vain, jos ne on luettu tuloksi yhtiön kirjanpidossa. Jos pääomavastike on rahastoitu yhtiön kirjanpidossa, sitä ei voi vähentää vuokratulosta, vaan se lisätään osakkeiden hankintamenoon ja otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa. Tiedon tuloutuksesta ja rahastoinnista saa isännöitsijältä.
- Vuosikorjauskulut. Vuosikorjauksessa huoneisto tai rakennus saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon, esimerkiksi seinät maalataan tai keittiön kaapit uusitaan alkuperäisen tasoiseksi. Myös hellan tai jääkaapin vaihtaminen on vuosikorjausta. Materiaalin laatutason nostaminen, kuten esimerkiksi muovimaton vaihtaminen parkettiin, voi olla osittain vuosikorjausta ja osittain perusparannusta. Vuosikorjauskulut vähennetään kulujen maksuvuonna.
- Perusparannusmenot. Perusparannusta ovat huoneiston tai rakennuksen laajennus-, muutos-, uudistus- ja muut vastaavat toimenpiteet. Vuosikorjauksesta perusparannus eroaa siten, että perusparannuksessa huoneistoa tai rakennusta muutetaan tasokkaammaksi tai laajennetaan. Perusparannusta on esimerkiksi kylmän varastotilan muuttaminen saunatilaksi tai parvekelasien asentaminen.

Remonteissa on usein kysymys samanaikaisesti sekä perusparannuksesta että vuosikorjauksesta. Remontista aiheutuneet kustannukset on tällöin jaettava perusparannusmenoihin ja vuosikorjauskuluihin remontin laadun ja laajuuden mukaan. Ellei kulujen kohdistuminen perusparannusmenoihin ja vuosikorjauskuluihin ole muuten selvitetävissä, osuudet arvioidaan.

Perusparannusmenojen poistot

Osakehuoneisto. Vuokranantajan itse teettämien ja maksamien perusparannusten menot voidaan vähentää vuokratulosta vuotuisin poistoin (ks. kohta Poistot huoneistosta) tai lisätä huoneiston hankintamenuon, jolloin ne otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa.

Rakennus. Rakennuksen perusparannusmenot lisätään rakennuksen hankintamenuon ja ne voidaan vähentää vuokratulosta vuotuisin poistoin osana rakennuksen hankintamenuoa (ks. kohta Poistot kiinteistöstä).

Poistot kiinteistöstä

Vuokratun rakennuksen hankintamenuo voidaan vähentää vuokratulosta vuotuisin poistoin. Poistoa voidaan tehdä vain siltä osin kuin rakennus on vuokrattu. Vuotuinen poisto on 4 prosenttia asuin-, toimisto- tai muun vastaavan rakennuksen jäljellä olevasta hankintamenuosta. Poistoprosentti on 7, jos kysymyksessä on myymälä-, tehdas-, varasto-, työpaja- tai muu vastaava rakennus. Rakennuksen perusparannusmenot lisätään rakennuksen hankintamenuon ja ne voidaan vähentää vuokratulosta hankintamenuon tapaan vuotuisin poistoin.

Esimerkki:

Vuokratun omakotitalon jäljellä oleva hankintamenuo edellisinä vuosina tehtyjen poistojen jälkeen on 90 000 euroa. Rakennukseen tehdään verovuonna perusparannus, jonka kustannukset ovat 10 000 euroa. Perusparannusmenot lisätään rakennuksen jäljellä olevaan hankintamenuon ja verovuoden poisto tehdään 100 000 eurosta. Verovuoden vuokratulosta voidaan vähentää poistona $100\,000 \times 4\% = 4\,000$ euroa. Seuraavalle vuodelle siirtyvä hankintamenuo on 96 000 euroa.

Sitä osaa omaisuuden hankintamenuosta, joka on jo vähennetty verotuksessa esimerkiksi vuokratulosta tehdyin poistoin, ei voi vähentää enää luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa. Kiinteistön maapohjan hankintamenuosta ei voi tehdä poistoja.

Poistot osakehuoneistosta. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintamenuosta ei voi tehdä poistoja. Sen sijaan vuokranantajan itse teettämän ja maksaman perusparannuksen menot voidaan vähentää 10 vuoden aikana tehtävin tasapoistoin. Jos huoneisto myydään tai vuokraaminen lakkaa ennen kuin koko summa on vähennetty, lasketaan vähentämättä jäänyt määrä osaksi huoneiston hankintamenuoa.

Esimerkki:

Vuokrattuun huoneistoon asennetaan parvekelasit, jotka maksavat 1 000 euroa. Vuokratulosta vähennetään lasien maksuvuonna ja sitä seuraavina yhdeksänä vuonna 100 euroa.

Lisätietoa saat osoitteesta www.vero.fi

Vakuutus

Kotivakuutuksen ottaminen voidaan määritellä vuokrasopimuksen ehdoissa. Vuokralaisen on kuitenkin hyvä ottaa kotivakuutus vaikka vuokrasopimuksessa ei olisi siitä erikseen sovittu. Vakuutuksen ottaminen on järkevää molempien osapuolien kannalta, sillä se voidaan määritellä suojaamaan sekä asuntoa että vuokralaisen omistamaa irtaimistoa esim. vesivahingon tai tulipalon tai asuntomurron sattuessa. Kotivakuutus voi korvata myös rikkoontuneita kodinkoneita.

Vuokravakuutus

Vuokralaisen maksaman vakuuden tarkoituksena on varmistaa vuokranantajalle, että vuokralainen maksaa vuokransa ja hoitaa huoneistoa hyvin. Vakuus pyydetään ennen huoneiston hallinnan ja avainten luovutusta ja se voi olla enintään 3 kuukauden vuokranmäärää vastaava summa.

Vuokranantajan on säilytettävä vakuutta huolellisesti ja sen on oltava erotettavissa vakuudenhaltijan muusta omaisuudesta koko vuokrasuhteen ajan. Rahana maksettu vakuus on vuokralaisen omaisuutta, joka vuokrasuhteen ajan on vuokranantajan hallinnassa. Rahana maksettavan vakuuden tilalla voi myös olla takaus tai vakuutusyhtiöiden tarjoama vuokratakaus-vakuutus (edellyttää kotivakuutuksen olemassaoloa).

Vakuudesta voidaan vuokrasuhteen päättyessä pidättää vuokralaisten laiminlyöntien johdosta aiheutuneet kohtuulliset kulut, kuten maksamattomat vuokrat, huonon hoidon vuoksi suoritettavat korjaukset tai muut velvoitteet.

Vuokralainen ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta aiheutuvista korjauskustannuksista. Vuokralaisella ei ole oikeutta vakuuteen vedoten jättää viimeisiä vuokria maksamatta. Vakuuden pidättämisestä ja sen syistä on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti tai sähköpostitse vuokralaisen ilmoittamaan osoitteeseen. Vuokralaiselle tulee myös lähettää kirjallinen erittely syntyneistä kustannuksista. Mikäli perusteita vakuuden käyttämiseen ei ole, on vakuus palautettava täysimääräisenä viivytyksettä, kun vuokrasuhde on päättynyt, huoneisto ja siihen liittyvät tilat siivottu, huoneiston avaimet luovutettu ja huoneistossa tehty kunnontarkastus.

Vakuus voidaan vuokrasuhteessa vaatia myös vuokranantajalta esimerkiksi remonttitilanteessa, jossa halutaan varmistua sovitun aikataulun noudattamisesta ja huoneiston hallintaan saamisesta.

Avaimet

Huoneistoa luovutettaessa vuokralaiselle tulee luovuttaa vähintään yhtä monta avainta kuin huoneistossa on asukkaita. Avainten luovutuksesta ja palautuksesta on hyvä tehdä kuitti, josta ilmenee avainten lukumäärä. Avaimia pitää käsitellä huolellisesti eikä niihin tule laittaa tunnisteita kuten nimeä ja osoitetta. Avainten häviäminen ei automaattisesti johda lukkojen sarjoitusvelvollisuuteen.

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Huoneiston kunnan ja hoidon 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.

Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka hän tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa hänen luvallaan oleskeleva henkilö on tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan tai huoneiston omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja.

Yllä selostetut velvollisuudet koskevat soveltuvin osin myös vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Miten vuokrasuhteen voi päättää?

Vuokrasuhteen päättämiseen on kolme tapaa:

- Irtisanominen
- Purkaminen
- Yhteinen sopimus vuokrasopimuksen päättämisestä

Kun vuokrasopimus irtisanotaan, sopimus on vielä voimassa tietynpituisen irtisanomisajan. Sopimusta ei siis voida irtisanoa päättymään välittömästi, vaan vuokralaisella on irtisanomisaikana oikeus käyttää huoneistoa entisin ehdoin, mutta myös velvollisuus maksaa vuokraa. Vuokranantaja tarvitsee irtisanomiselle aina hyvän tavan mukaisen irtisanomisperusteen, kun taas vuokralaisen ei pääsääntöisesti tarvitse esittää mitään perustetta irtisanomiselleen.

Sopimuksen purkamisessa sopimus saadaan päättymään välittömästi. Purkuperusteet on tyhjentävästi lueteltu laissa. Purku on siis mahdollinen ainoastaan laissa mainituilla perusteilla.

Jos tarve vaatii ja molemmat osapuolet niin haluavat, vuokrasopimus voidaan päättää myös yhteisellä sopimuksella. Sopimus vuokrasuhteen päättämisestä on syytä tehdä kirjallisesti.

Kun sopimus on päättynyt jollakin edellä mainituista tavoista, voi olla mahdollista, että vuokralainen ei syystä tai toisesta vain muuta pois huoneistosta, vaikka sopimus on päätetty asianmukaisella tavalla. Tällöin vuokranantajan on käännyttävä käräjoikeuden puoleen ja haettava häätöä eli tuomiota, jonka perusteella ulosottomies lopuksi hoitaa varsinaisen häätämisen.

Vuokrasopimuksen purkuperusteet lain mukaan

Vuokranantaja on oikeutettu purkamaan sopimuksen:

1. jos vuokralainen laiminlyö vuokran suorituksen säädetyssä tai sovitussa ajassa;
2. jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;
3. jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
4. jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;
5. jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai
6. jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.