

# Tietopaketti uuteen kotiin muuttavalle



**VUOKRATURVA**

(09) 6877 550  
[www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi)

## SISÄLLYSLUETTELO

1. VUOKRALAISEN TIETOPAKETTI	3
2. VUOKRALAISEN VELVOITTEET JA VAKUUS	3
2.1. Ohje vakuustilin avaamiseen	4
2.2. Edellytykset vakuustilin ja panttaustodistuksen pätevyydelle	5
2.3. Pankkikohtaisia ohjeita vakuustilin avaamista varten	5
3. MUISTETTAVAA JA HUOMIOITAVAA VUOKRASUHTeen ERI VAIHEISSA	8
3.1. Vuokrasuhteen alussa muistettavaa	8
3.2. Vuokrasuhteen aikana muistettavaa	9
3.3. Vuokrasuhteen päättyessä muistettavaa	10
4. TÄRKEITÄ YHTEYSTIETOJA	11

## 1. VUOKRALAISEN TIETOPAKETTI



Vuokratuvan ”Tietopaketti uuteen kotiin muuttavalle” on Vuokratuvan laatima ohjeistus, joka on kirjoitettu varta vasten Sinua – kauttamme uuden kodin löytänyttä vuokralaista – varten. Tietopaketti sisältää helppoja käytännön ohjeita ja tärkeitä yhteystietoja, joiden tarkoituksena on tehdä uuteen kotiin muuttamisesta Sinulle mahdollisimman sujuvaa ja vaivatonta. Olemme sisällyttäneet tietopakettiin erityisen kattavat ohjeet koskien vakuutta ja pankkien erilaisia vakuuskäytäntöjä, sillä kokemuksemme on osoittanut, että pankkien vaihtelevat vakuuskäytännöt saattavat aiheuttaa hämmennystä ja ongelmia. Perehtymällä huolellisesti tämän paketin materiaaliin voit kuitenkin edesauttaa sitä, että asiat sujuvat kuten pitääkin.

Kotisivuiltamme osoitteesta [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi) löydät myös vuokralaiselle hyödyllistä tietoa. Vuokratuvan henkilökunta toivottaa Sinulle antoisia lukuhetkiä ja onnea uuteen kotiin!

## 2. VUOKRALAISEN VELVOITTEET JA VAKUUS

Vuokralaisen tärkein velvoite vuokrasuhteen aikana on sovittu vuokran maksaminen sovittuna aikana. Toinen päävelvoite on hoitaa huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka hän aiheuttaa laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan. Vuokralainen vastaa myös vieraittensa aiheuttamista vahingoista. Vakuus sisällytetään vuokrasopimuksen ehtoihin nykyään lähes poikkeuksetta. Vakuuden tarkoituksena on turvata vuokranantajan asemaa siltä varalta, että vuokralainen ei lain edellyttämällä tavalla huolehdi näistä velvoitteistaan. Vakuudesta voidaan kattaa vuokratien lisäksi myös mahdollinen asunnon vaurioittaminen.

Vuokrasuhteen osapuolet voivat lainsäädännön mukaan sopia vakuuden määrästä, mutta yleinen käytäntö on, että vakuutena peritään kahden kuukauden vuokraa vastaava summa. Laki asettaa vakuuden maksimimääräksi kolmen kuukauden vuokraa vastaavan määrän. Yleisimmät vakuusmuodot ovat erillinen vakuustili, jonka vuokralainen avaa omalla nimellään pankissa ja josta vuokranantaja saa itselleen panttaussitoumuksen ja toinen vakuussumman maksaminen suoraan vuokranantajan tilille. Tilille maksetulle pääomalle ei makseta korkoa. Voit tarkastaa vakuuden toimitustavan Vuokratuvan laatimasta vuokrasopimuksesta.

## 2.1. Ohje vakuustilin avaamiseen

Vuokralainen voi avata vakuustilin haluamassaan pankissa. Eri pankeissa on erilaisia toimintatapoja ja -malleja. Siksi olemme koonneet tähän tietopakettiin pankkikohtaisia ohjeita, joiden tarkoituksena on ennaltaehkäistä pankkien eriävistä käytännöistä johtuvia virheitä vakuuksissa.

Vakuustilin panttaussitoumus tulisi olla täysin oikein laadittu. Tämän vuoksi pyydämme Sinua kiinnittämään erityistä huomiota siihen, että pankissa laadittu vakuustilin panttaussitoumus on laadittu täsmälleen oikein ja ohjeiden mukaan. Panttaussitoumus on hyvä tarkistaa itse jo pankissa, jotta voit pyytää pankkivirkailijaa tekemään tarvittavat korjaukset heti samalla käynnillä.

Pyydämme Sinua huomioimaan, että virheellisesti laadittu vakuustilin panttaussitoumus voi myöhästyttää asunnon avaintenluovutusta ja siten myös muuttoa!

Haluamme myös muistuttaa Sinua, että vuokranantajan alkuperäinen kappale vakuustilin panttaussitoumuksesta on tuotava suoraan Vuokraturvän toimistolle. Mikäli pankin virkailija sanoo postittavansa vakuuden suoraan vuokranantajalle, kerro hänelle, että vakuuden toimittamisesta ja avainten luovutuksesta on sovittu toisin ja että Vuokraturva hoitaa asunnon vuokraamisen vuokranantajan puolesta vuokranantajan toimeksiannosta. Edellytämme, että alkuperäinen vakuustilin panttaussitoumus on vuokralaisella mukana, kun avaimet haetaan toimistoltamme. Huomioithan, että mikäli Sinulla ei ole vakuustilin panttaussitoumusta mukana, avainten luovutus ja muutto voivat oleellisesti viivästyä.

Ellei toisin ole vuokravälittäjämme kanssa sovittu, vuokratun asunnon avaimet ovat noudettavissa Vuokraturva Oy:n Ilmalankujan toimistolta, joka sijaitsee osoitteessa Ilmalankuja 2, L-porras, 00240 Helsinki.

Mikäli pankin virkailija ei suostu antamaan vakuustilin panttaussitoumusta mukaasi, pyydämme Sinua välittömästi ottamaan yhteyttä Vuokraturvän vaihteeseen puhelinumeroon (09) 6877 550, jotta asiakaspalvelijamme voi keskustella suoraan pankin virkailijan kanssa asiasta.



## 2.2. Edellytykset vakuustilin ja panttiodistusten pätevyydelle

Jotta vakuustili ja panttaustodistus olisivat pätevät, panttaustodistuksessa tulee ehdottomasti olla **KAIKKI** seuraavat asiat:

- Vuokranantajalla tulee olla oikeus vuokralaista kuulematta nostaa panttatut varat vuokravakuustililtä. Vuokranantajalla tulee kuitenkin olla pätevä, lainmukainen syy varojen nostamiseen.
- Vuokralaisen / vuokralaisten (tilinomistajan) nimi ja osoite
- Vuokranantajan / vuokranantajien nimi ja osoite. **Huom! Vuokratuura ei ole vuokranantaja.** Jos vuokranantaja on esimerkiksi kaksi, heidän nimensä tulee olla vakuudessa muodossa "Ville Vuokranantaja ja Viivi Vuokranantaja".
- Vuokrauskohteen katuosoite, postinumero ja -toimipaikka. **Huom! Vuokrauskohteen osoitteen on oltava täysin sama kuin vuokrasopimuksessa.**
- Vakuustilin numero
- Vakuustilin saldo (vakuuden määrä)
- Pankin kuittaamattomuustodistus
- Pankin edustajien allekirjoitukset sekä nimen selvennykset
- Tilinomistajan (vuokralaisen) allekirjoitus

## 2.3. Pankkikohtaisia ohjeita vakuustilin avaamista varten

### Kaikki pankit

Mikäli avaat vakuustilin yksityis- tai yritysasiakkaana, huomioithan, että vuokranantajalla tulee olla oikeus vuokralaista kuulematta nostaa panttatut varat vuokravakuustililtä. Vuokranantajalla tulee kuitenkin olla pätevä, lainmukainen syy varojen nostamiseen.

### Sampo Pankki

Sampo Pankilla on vakuustilin panttaussitoumuksessa kohta "Varojen nostoehto". Pyydämme Sinua huomioimaan jo keskustellessasi virkailijan kanssa, että edellytämme, että vakuusti-

lin panttaussitoumuksessa rasti on kohdassa: "Vuokranantajalla on oikeus minua kuulematta nostaa pantatut varat". **Emme valitettavasti voi luovuttaa avaimia vakuutta vastaan, jossa rasti ei ole edellä mainitussa kohdassa.** Mikäli avaat vakuustilin yritysasiakkaana, huomioithan, että vakuudessa tulee olla lauseke "vuokranantajalla on oikeus minua kuulematta nostaa pantatut varat". Sampo Pankki laatii kolme kappaletta vakuustilin panttaussitoumuksia. Varmistathan, että saat mukaasi sekä vuokranantajan alkuperäisen kappaleen että tilinomistajan kappaleen. Panttaussitoumuksen oikeassa yläkulmassa lukee tieto siitä, kenen kappale on kyseessä.

### **Tapiola Pankki**

Tapiola Pankilla on vakuustilin panttaussitoumuksessa kohta "Varojen nosto". Pyydämme Sinua huomioimaan jo keskustellessasi virkailijan kanssa, että edellytämme, että vakuustilin panttaussitoumuksessa rasti on kohdassa: "Vuokranantajalla on oikeus minua kuulematta nostaa pantatut varat". **Emme valitettavasti voi luovuttaa avaimia vakuutta vastaan, jossa rasti ei ole edellä mainitussa kohdassa.** Mikäli avaat vakuustilin yritysasiakkaana, huomioithan, että vakuudessa tulee olla lauseke "vuokranantajalla on oikeus minua kuulematta nostaa pantatut varat". Tapiola Pankki laatii vain yhden alkuperäisen kappaleen vakuustilin panttaussitoumuksista. Varmistathan, että saat mukaasi tämän alkuperäisen kappaleen.

### **Osuuspankki**

Osuuspankissa vakuustilin avaaminen ei normaalisti onnistu ilman, että vuokrasopimuksessa on myös vuokranantajan allekirjoitus. Voitte pankissa kuitenkin ehdottaa, että pankki antaa Sinulle mukaan palautuskuoren, jotta Vuokraturva voi postittaa pankkiin vuokrasopimuskopion sen jälkeen, kun vuokranantaja on myös allekirjoittanut vuokrasopimuksen. Näin myös Osuuspankki saa sopimuksesta kopion omiin arkistoihinsa. Tällä toimintamallilla olemme toimineet useiden Osuuspankin konttoreiden kanssa jo vuosien ajan. Varmistathan myös, että saat mukaasi vuokranantajan alkuperäisen kappaleen vuokravakuustilin panttaustodistuksesta.

### **Nordea**

Nordea laatii vakuustilin panttaussitoumuksen kolmena kappaleena. Varmistathan, että saat mukaasi sekä vuokranantajan alkuperäisen kappaleen että tilinomistajan kappaleen. Panttaussitoumuksen oikeassa alakulmassa lukee tieto siitä, kenen kappale on kyseessä. Huomioithan, että vuokranantajan alku-

peräinen panttaussitoumus tulee toimittaa Vuokratuura Oy:n toimistolle viimeistään avaintenluovutuksen yhteydessä.

### **Aktia**

Aktiolla on useita eri toimintamalleja. Varmistathan siis, että mikäli pankki laatii vain yhden alkuperäisen kappaleen vakuustilin panttaussitoumuksesta, saat tämän alkuperäisen kappaleen mukaasi. Mikäli pankki laatii omat kappaleet kaikille osapuolille, (pankille, vuokralaiselle/tilinomistajalle ja vuokranantajalle) varmistathan, että mukaasi tulee sekä tilinomistajan että vuokranantajan kappale vakuustilin panttaussitoumuksesta.

### **Handelsbanken**

Handelsbankenilla on useita eri toimintamalleja. Varmistathan siis, että mikäli pankki laatii vain yhden alkuperäisen kappaleen vakuustilin panttaussitoumuksesta, saat tämän alkuperäisen kappaleen mukaasi. Mikäli pankki laatii omat kappaleet kaikille osapuolille (pankille, vuokralaiselle/tilinomistajalle ja vuokranantajalle) varmistathan, että mukaasi tulee sekä tilinomistajan että vuokranantajan kappale vakuustilin panttaussitoumuksesta.

### **Ålandsbanken**

Ålandsbanken laatii vakuustilin panttaussitoumuksen kolmena kappaleena. Varmistathan, että saat mukaasi sekä vuokranantajan alkuperäisen kappaleen että tilinomistajan kappaleen. Panttaussitoumuksen vasemmassa yläkulmassa lukee tieto, kenen kappale on kyseessä.

### **S-pankki**

S-pankki laatii vain yhden alkuperäisen kappaleen vakuustilin panttaussitoumuksesta. Varmistathan, että saat mukaasi tämän alkuperäisen kappaleen.

## MUISTETTAVAA JA HUOMIOITAVAA VUOKRASUHTEEN ERI VAIHEISSA

Tämä luku sisältää hyödyllisiä ohjeita ja käytännön vinkkejä, joiden tarkoituksena on auttaa Sinua asettautumaan uuteen kotisi ja varmistaa, että vuokrasuhteesi sujuu varmasti alusta loppuun mahdollisimman hyvin.

Voit käyttää tämän luvun ohjeistuksia muistilistana vuokrasuhteen alussa, vuokrasuhteen aikana ja vuokrasuhteen päättyessä tarkastaessasi, että olet varmasti muistanut kaiken olennaisen. Seuraamalla näitä ohjeita, vältyt monelta epämiellyttävältä yllätykseltä ja voit keskittyä täysipainoisesti uudessa kodissasi elämiseen.

### 3.1. Vuokrasuhteen alussa muistettavaa



- Muuttoilmoitus väestörekisterikeskukseen, maistraattiin ja postiin. Onnistuu helpoimmin netissä [www.muuttoilmoitus.fi](http://www.muuttoilmoitus.fi) tai puhelimitse 0203 456 456.
- Osoitteenmuutos pankeille, vakuutusyhtiöille, lehtitilauksiin, järjestöihin, kirjastoon, teleoperaattorille sekä ystäville ja sukulaisille
- Muuttoilmoitus uuden taloyhtiön isännöitsijälle tai kiinteistöhoitajalle: Isännöitsijän tiedot löytyvät usein taloyhtiön ilmoitustaululta.
- Sähkösovimuksen tekeminen
- Kaasusopimus Gasumin kanssa, mikäli asunnossa on kaasuliesi.
- Omakotitalon vesisopimuksen laskutustietojen päivittäminen
- Omakotitalon jätehuoltosopimus
- Puhelimen lankaliittymän siirto
- Internet-yhteyden siirto ja hankinta
- Kotivakuutuksen ottaminen valitsemastasi vakuutusyhtiöstä. Vuokraturvan laatimissa vuokrasopimuksissa edellytetään kotivakuutusta vastuuosineen, mutta

suosittelemme myös lisäämään kotivakuutuksen kattavuutta ottamalla laajan kotivakuutuksen vastuuseen. Kopio kotivakuutuksesta tulee toimittaa vuokranantajalle postitse.

- Vakuudesta tulee toimittaa Vuokratuvalle tosite ennen avainten luovutusta. Mikäli kyseessä on pankissa avattava vakuustili, Vuokratuvalle toimittaa alkuperäisen vakuustilin panttaussitoumuksen edelleen vuokranantajalle. Vuokrasuhteen päättyessä voit näin ollen ottaa suoraan yhteyttä vuokranantajaan vakuuden palauttamisesta.
- Lisäavaimia voi löytyä asunnosta, mikäli edellinen vuokralainen on jättänyt avaimensa asuntoon vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli näin ei ole, ja tarvitset lisää avaimia, kannattaa sinun ottaa suoraan yhteyttä vuokranantajaan.
- Muista aloittaa vuokranmaksu vuokranantajan tilille. Vuokrista ei tule erillisiä laskuja, vaan ne maksetaan vuokrasopimuksen perusteella sen tietojen mukaisesti. Muistathan käyttää aina vuokraa maksaessasi viestinä vuokrattavan asunnon koko osoitetta.

### 3.2. Vuokrasuhteen aikana muistettavaa

- Vuokralaisen päävelvoite on sovitun vuokran maksaminen sovittuna aikana. Toinen päävelvoite on hoitaa huoneistoa huolellisesti.
- Vuokranmaksun eräpäivä on lain mukaan vuokranmaksukauden eli kalenterikuukauden toinen arkipäivä. Vuokralainen ja vuokranantaja voivat kuitenkin yhteisymmärryksessä sopia vuokranmaksupäivästä myös toisin. Sekä vuokra että mahdollinen vesimaksu maksetaan yhteissummuna vuokrasopimuksessa mainittuna ajankohtana kuukausittain vuokranantajan tilille.
- Mahdollinen vuokrasopimuksessa mainittu autopaikka maksetaan vuokranantajan tilille, mikäli vuokrasopimuksessa ei ole eriyvää mainintaa asiasta.
- Taloyhtiöstä erikseen tilatut autopaikat, pesutupamaksut sekä talosaunamaksut maksetaan yleensä suoraan taloyhtiölle.
- Sähköyhtiöltä tulee erillinen lasku käyttösähköstä.

- Ellei muutoin ole sovittu, vuokranantaja on vastuussa siitä, että huoneisto on sellaisessa kunnossa, kuin se oli asuntoa esiteltäessä, ja säilyy sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen voi kohtuudella vaatia. Huoneiston ns. normaali kuluminen on vuokranantajan vastuulla. Vuokranantajan vastuulle kuuluvat mm. vesi- ja keittiökalusteet sekä kiinteät kaapit, ellei toisin ole sovittu.
- Asunnossa ei saa suorittaa minkäänlaisia muutostöitä ilman vuokranantajan lupaa. Mikäli vuokralainen suorittaa vuokranantajan luvalla kunnostustöitä, tulee osapuolten sopia yhteisesti sekä materiaalivalinnoista että siitä, kumman osapuolen kustannuksella muutokset tehdään. Samalla kannattaa sopia, jäävätkö vuokralaisen mahdollisesti tekemät asennukset tai kalustehankinnat huoneistoon vuokrasuhteen päättyessä, ja jos jäävät, saako vuokralainen jonkin korvauksen tehdystä työstä.
- Jos huoneiston kunnossapitovastuu on vuokranantajalla, vuokralaisen velvollisuus on viipymättä ilmoittaa huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta vuokranantajalle. Näin ollen osapuolet voivat sopia vikojen nopeasta korjauksesta.
- Mikäli vuokrasuhteessa tapahtuu muutoksia vuokrasopimuksen voimassaoloaikana, kannattaa vuokralaisen olla välittömästi yhteydessä Vuokraturvän välittäjään.

### 3.3. Vuokrasuhteen päättyessä muistettavaa



- Vuokrasuhteen päättyessä irtisanoutuminen tulee tehdä kirjallisesti ja todistettavasti vuokranantajalle. Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen mukainen irtisanomisaika vuokralaiselle on yksi kalenterikuukausi. Irtisanoutuminen kannattaa laatia siis hyvissä ajoin ennen kuun vaihdetta, jotta vuokranantajalla on mahdollisuus vastaanottaa ilmoitus ja kuitata se vastaanotetuksi ajoissa. Yksi kappale irtisanomisilmoituksesta kannattaa myös toimittaa Vuokraturvalle tiedonannoksi. Vuokrasopimuksesta tulee myös tarkistaa, milloin ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on.
- Määräaikaista vuokrasopimusta ei voi irtisanoa, vaan se sitoo molempia osapuolia koko vuokrasuhteen keston ajan.

- Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan on palautettava vakuus vuokralaiselle viipymättä, mikäli kaikki vuokravoiitteet on hoidettu ja asunnolle ei ole aiheutettu vahinkoa, joka ei kuulu normaalin kulumisen piiriin. Vakuuden palauttamisesta vuokralaisen tulee olla yhteydessä suoraan vuokranantajaan. Mikäli vuokrasopimuksessa on vakuutena käytetty pankissa avattavaa vakuustiliä, vapauttaa vuokranantaja varat vuokrasuhteen päättyttyä allekirjoittamalla vakuustilin panttaussitoumuksen, jonka Vuokratuura on toimittanut vuokrasuhteen alussa edelleen vuokranantajalle. Jos taas vuokravakuus on maksettu vuokranantajan tilille, vuokranantaja maksaa pantatut varat suoraan vuokralaisen tilille.
- Avainten luovutuksesta vuokralaisen tulee sopia erikseen vuokranantajan kanssa.

## 4. TÄRKEITÄ YHTEYSTIETOJA

### Sähköyhtiöitä

Helsingin Energia, p. 010 802 802, [www.helsinginenergia.fi](http://www.helsinginenergia.fi)

Fortum Espoo, p. 0800 1 9900, [www.fortum.fi](http://www.fortum.fi)

Vantaan Energia, p. (09) 829 0225, [www.vantaanenergia.fi](http://www.vantaanenergia.fi)

### Vakuutusyhtiöitä

IF, p. 010 191 919, [www.if.fi](http://www.if.fi)

Tapiola, p. 010 195 100, [www.tapiola.fi](http://www.tapiola.fi)

Pohjola, p. 0303 0303, [www.pohjola.fi](http://www.pohjola.fi)

Veritas, p. 010 55 010, [www.veritas.fi](http://www.veritas.fi)

### Kaasusopimus

Gasum, p. 020 4478 550, [www.gasum.fi](http://www.gasum.fi)

### Vesisopimus

Helsingin Vesi, p. (09) 3103 3028, [www.helsinginvesi.fi](http://www.helsinginvesi.fi)

Espoon Vesi, p. (09) 8165 41, [www.espoo.fi/vesi](http://www.espoo.fi/vesi)

Vantaan Vesi, p. (09) 8392 2322, [www.vantaa.fi](http://www.vantaa.fi)

### Jätehuolto

YTV, p. (09) 1561 611, [www.ytv.fi](http://www.ytv.fi)

Lassila & Tikanoja, p. 010 636 6600, [www.lassila-tikanoja.fi](http://www.lassila-tikanoja.fi)

Toivottavasti muuttosi sujuu hyvin ja viihdyt uudessa kodissasi! Palvelemme Sinua mielellämme jatkossakin vuokra-asumiseen ja asuntosijoittamiseen liittyvissä asioissa!



**VUOKRATURVA**

**Vuokraturva Oy LKV [A]**

PL 41, 00101 Helsinki

vaihde (09) 6877 550, faksi (09) 6877 5511

**[www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi)**