

# Ohjeita uudelle vuokralaiselle



Vuokraturva Oy LKV [A]  
[www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi)  
+ 358 10 2327 300  
[asiakaspalvelu@vuokraturva.fi](mailto:asiakaspalvelu@vuokraturva.fi)



---

# Alkusanat

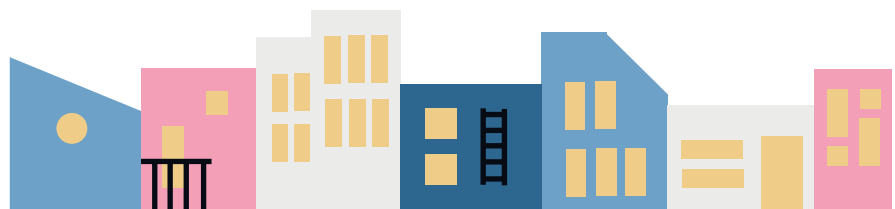
Muuttamiseen liittyy usein jännittävän odotuksen lisäksi myös monenlaista muistettavaa.

Tämä opas sisältää tietoa asioista ja toimenpiteistä, jotka sinun tulee hoitaa tai huomioida muuton yhteydessä ja vuokrasuhteen aikana.

Opas alkaa Muuttajan muistilistalla. Merkitse jo hoitamasi toimenpiteet muistilistaan, kunnes kaikki tarpeellinen on tehty. Oppaan jälkimmäinen osa käsittelee asioita, jotka on hyvä ottaa huomioon vuokrasuhteen aikana.

Lisätietoa vuokra-asumiseen liittyvistä teemoista löydät myös osoitteesta [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi)

Toivomme sinulle sujuvaa muuttoa  
ja onnea uuteen kotiin!





## Muuttajan muistilista

Tämä lista sisältää asioita, jotka sinun tulee hoitaa muuttaessasi vuokraamaasi asuntoon. Merkitse listaan jo hoitamasi asiat. Asiat eivät ole listassa aikajärjestyksessä.

- Muuttoilmoitus Postille ja Digi- ja Väestötietovirastolle:**  
Muuttoilmoituksen voit tehdä osoitteessa [www.muuttoilmoitus.fi](http://www.muuttoilmoitus.fi)
- Ilmoitus asukkaan vaihtumisesta taloyhtiön isännöitsijälle tai kiinteistöhoitajalle**  
Isännöitsijän tiedot löytyvät isännöitsijäntodistuksesta ja taloyhtiön ilmoitustaululta.
- Sähkösopimus valitsemasi sähköyhtiön kanssa, mikäli oma sähkösopimus mainitaan vuokrasopimuksen vuokrausehdoissa**
- Kaasusopimus Suomen Kaasuenergian kanssa, mikäli asunnossa on kaasuliesi**
- Vesisopimuksen laskutustietojen päivittäminen ja jätehuoltosopimus; koskee vain omakotitaloja**
- Internet-yhteyden hankinta tai siirto**
- Osoitteenmuutos pankeille, vakuutusyhtiöille, lehtitilauksiin, järjestöihin, kirjastoon, teleoperaattorille sekä ystäville ja sukulaisille**
- Kotivakuutuksen hankinta:**  
Vuokrasopimuksissa vuokranantaja edellyttää, että vuokralaisella on voimassa oleva kotivakuutus vuokrasuhteen keston ajan. Voit tarkastaa kotivakuutusta koskevan sopimusehdon vuokrasopimuksestasi (kohdasta ”*Vuokra ja vuokrausehdot*”). Useimmiten edellytyksenä on, että vuokralainen sitoutuu ottamaan ja pitämään kotivakuutuksen vastuuvakuutuksella.  
  
Voit ottaa kotivakuutuksen valitsemastasi vakuutusyhtiöstä.  
  
Kun olet saanut vakuutusyhtiöstä vakuutus päätöksen tai -todistuksen, lähetä siitä kopio suoraan vuokranantajalle postitse tai sähköpostitse.

## □ Vakuuden toimittaminen Vuokraturvaaan:

Toimita Vuokraturvaaan asiaankuuluva tositate vakuuden maksusta jo ennen avainten hakua. Huomaathan, että emme voi luovuttaa asunnon avaimia ilman asianmukaista tositetta.

Tositteeksi käy esimerkiksi tuloste vahvistetusta verkkopankkimaksusta tai pankin alkuperäinen vuokravakuustilin panttaussitoumus vuokrasopimukseesi kirjattuna vakuuden maksutavasta riippuen.

Voit tarkastaa vakuuden maksutavan vuokrasopimuksestasi kohdasta ”Vakuus”.

Vuokrasuhteen päättyessä voit sopia suoraan vuokranantajan kanssa vakuuden palauttamisesta.

Tilille maksetulle pääomalle ei makseta korkoa.



## Lisätietoja vakuudesta

Huoneenvuokralain mukaisesti vuokra-suhteessa voidaan sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan (*Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, Luku 1, § 8*). Vuokralaisen lakisääteisiin velvoitteisiin kuuluu vuokranmaksu sovittuna aikana ja huoneiston huolellinen hoitaminen.

Vakuuden maksutavasta voidaan sopia osapuolten kesken. Maksutavasta sovitaan, kun vuokrasopimuksen ehdoista muutenkin neuvotellaan. Maksutapa kirjataan vuokrasopimukseen, jonka ehtojen mukaisesti vakuus maksetaan.

Useimmiten vakuus maksetaan tilisiirtona suoraan vuokranantajan tilille maksutavan helppokäyttöisyyden vuoksi. Vaihtoehtoisesti vakuus voidaan maksaa myös pankissa avattavalle vuokravakuustilille. Vuokravakuustilillä tarkoitetaan erillistä, tarkoitusta varten perustettavaa pankkitiliä, jonne vakuutena oleva summa pantataan vuokrasuhteen ajaksi.

Mikäli vuokrasopimuksessasi mainitaan vakuuden maksutavaksi pankissa avattava vuokravakuustili, huomaathan, että emme voi ottaa vastaan panttaussitoumusta, jonka tiedoissa on virheitä tai puutteita. Tarkistathan jo ennen kuin tulet Vuokraturvaaan toimistolle hakemaan asunnon avaimia, että kaikki panttaussitoumuksen tiedot ovat varmasti oikein.

Saat Vuokraturvasta kirjalliset ohjeet vakuustilin avaamiseen, mikäli vakuuden maksusta vuokravakuustilille on vuokrasopimuksesi ehdoissa yhteisesti sovittu. Ohjeet sisältävät esimerkiksi tietoa pankkien erilaisista vakuuskäytännöistä sekä listan tiedoista, jotka vuokravakuustilin panttaussitoumukselta tulee löytyä.

---

**Asunnon avaimien nouto:**

Voit noutaa asunnon avaimet muuttopäivästä alkaen alueesi Vuokraturvan toimistolta, mikäli et ole sopinut vuokravälittäjämme kanssa toisin. Saat tarkemmat ohjeet, kun olet toimittanut dokumentin maksetusta sopimusvakuudesta sovitusti saamiesi ohjeiden mukaan.

Vuokraturvan toimistojen osoitteet ovat:

**Pääkaupunkiseutu:**

Ilmalankuja 2, L-porras,  
00240 Helsinki

**Turku:** Maariankatu 6, 20100 Turku

**Tampere:** Sammonkatu 18–20,  
33540 Tampere

Tietoa toimistojemme aukioloajoista ja sijainnista löydät osoitteesta [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi). Saatat löytää lisää avaimia asunnolta, mikäli edellinen vuokralainen on jättänyt avaimensa asuntoon vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli tarvitset esim. vara-avaimen ja et löydä sellaista asunnolta, pyydämme sinua ottamaan yhteyttä suoraan vuokranantajaan.

**Aloita vuokranmaksu vuokranantajan tilille:**

Vuokrasta ei pääsääntöisesti lähetetä erillisiä laskuja. Useimmiten sekä vuokra että mahdollinen vesimaksu maksetaan yhteissummana vuokranantajan tilille vuokrasopimuksessa mainittujen tietojen mukaisesti.

Vuokranmaksun eräpäivä on lain mukaan vuokranmaksukauden eli kalenterikuukauden toinen arkipäivä. Vuokralainen ja vuokranantaja voivat kuitenkin yhteisymmärryksessä kirjallisesti sopia vuokranmaksupäivästä myös toisin.

Mikäli vuokrasuhde alkaa esim. kuun 15. päivä, vuokranmaksun eräpäivä ensimmäisen kuukauden osalta on sama kuin vuokrasopimuksen alkamispäivä. Tiedot osakuun vuokran suuruudesta ja maksupäivästä löydät vuokrasopimuksestasi.

Voit tarkastaa vuokranmaksua koskevat tiedot ja vuokranmaksupäivän vuokrasopimuksestasi kohdasta ”*Vuokra ja vuokrausehdot*”. Vuokranantajasi tilinumero löytyy vuokrasopimuksesta kohdasta ”*Vuokranantajan tiedot*”.

Tilisiirron viestikenttään tulee kirjoittaa vuokrattavan asunnon koko osoite. Jos vuokrasopimuksessa on annettu viitenumero, käytä sitä aina vuokraa maksaessasi. Mahdollinen vuokrasopimuksessa mainittu autopaikka maksetaan vuokranantajan tilille, mikäli vuokrasopimuksessa ei ole eriävää mainintaa asiasta.

Taloyhtiöstä erikseen tilatut autopaikat, pesutupamaksut sekä talosaunamaksut maksetaan yleensä suoraan taloyhtiölle. Sähköyhtiöltä tulee itse solmimasi sähkösopimuksen perusteella erillinen lasku käyttösähköstä, ellei vuokrasopimuksessa ole toisin mainittu.

---

# Huomioitavaa vuokrasuhteen aikana

Tämä osio sisältää tietoa vuokralaisen keskeisimmistä velvoitteista vuokrasuhteen aikana. Luvun lopussa käsittelemme lyhyesti myös vuokrasopimuksen irtisanomista ja vakuuden palautusta. Lisätietoa vuokra-asumiseen liittyvistä teemoista ja asioista löydät myös kotisivuiltamme [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi).

## Vuokralaisen velvoitteet

Vuokralaisen tärkein velvoite vuokrasuhteen aikana on sovitun 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.

Vuokranantaja voi periä vakuudesta asianmukaisen korvauksen sekä mahdollisista vuokranmaksua koskevista laiminlyönneistä että asunnon vaurioittamisesta.

## Huoneiston kunnossapitovastuu ja mahdolliset muutostyöt

Huoneistossa ei saa suorittaa minkäänlaisia muutostöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Mikäli vuokralainen suorittaa huoneistossa kunnostus- tai muutostyön, tulee osapuolten kirjallisesti sopia toimenpiteistä, materiaalivalinnoista ja siitä, kumman osapuolen kustannuksella muutokset tehdään. Samalla tulee sopia, jäävätkö vuokralaisen mahdollisesti tekemät asennukset tai kaluste-hankinnat huoneistoon vuokrasuhteen päättyessä ja jos jäävät, saako vuokralainen jonkin korvauksen tehdystä työstä.

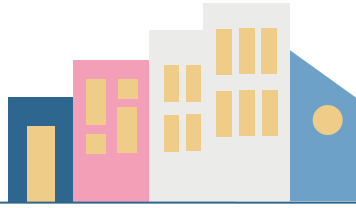
Vuokralaisen velvollisuus on viipymättä ilmoittaa huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta vuokranantajalle. Näin ollen osapuolet voivat sopia vikojen nopeasta korjauksesta.

## Muutokset vuokrasuhteen aikana

Mikäli vuokrasuhteessa tapahtuu muutoksia vuokrasopimuksen voimassaoloaikana, kannattaa vuokralaisen olla välittömästi yhteydessä Vuokraturvan välittäjään.

## Vuokrasuhteen irtisanominen

Vuokrasuhteen päättyessä irtisanoutuminen tehdään kirjallisesti ja todistettavasti vuokranantajalle. Irtisanomisilmoitus kannattaa laatia huolellisesti ja siitä tulee käydä selkeästi ilmi kaikki irtisanoutumista koskevat tiedot. Vuokralaisen tulee myös voida todistaa, että vuokranantaja on todella vastaanottanut irtisanomisilmoituksen. Voit pyytää vuokranantajalta varmistuksen ilmoituksen vastaanottamisesta esimerkiksi postilla. Mikäli pyydät varmistuksen irtisanomisilmoituksen vastaanottamisesta sähköpostilla, tulisi viestistä käydä selvästi ilmi, mitä asia koskee ja kuka viestit on lähettänyt (lähettäjän nimi).



Vuokralainen voi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen yhden kalenterikauden irtisanomisajalla. Irtisanoutuminen kannattaa toimittaa hyvissä ajoin ennen kuun vaihdetta, jotta vuokranantajalla on mahdollisuus vastaanottaa ilmoitus ja kuitata se vastaanotetuksi ennen kuun päättymistä. Yksi kappale irtisanomisilmoituksesta kannattaa myös toimittaa Vuokraturvalla tiedoksi. Vuokrasopimuksesta tulee myös tarkistaa, milloin ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on.

Määräaikaista vuokrasopimusta ei voi irtisanoa, vaan se sitoo molempia osapuolia koko vuokrasuhteen keston ajan.

### **Asunnon kunto ja siivous vuokrasuhteen päättyessä**

Lainsäädäntömme ja Hyvän vuokratavan mukaisesti vuokralaisen tulee hoitaa asuntoa huolellisesti. Säännöllinen siivous ja puhtaana-pito ovat osa asunnon huolellista hoitoa. Vuokrasuhteen päättyessä, asunto tulee luovuttaa tyhjänä, hyvässä kunnossa ja siivottuna. Ellei toisin ole sovittu, asunto tulee vuokrasuhteen päättyessä luovuttaa vastaavassa kunnossa kuin se oli vuokrasuhteen alkaessa lukuun ottamatta vuokranantajan vastuulle kuuluvaa tavanomaista kulumista.

Lisätietoja mm. vuokra-asunnon loppusiivouksesta sekä asunnon kuntoon liittyvistä vastuukysymyksistä löydät ”Asunnon tavanomainen kuluminen ja siivous” -nimisestä ohjeesta,

jota on käytetty lähteenä myös yllä olevassa kappaleessa. Kyseinen ohje on laadittu Asunto-, toimitila ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n, Isännöintiliiton, Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton, Suomen Vuokranantajat ry:n, Vuokralaiset VKL ry:n ja Suomen Kiinteistöliitto ry:n yhteistyön tuloksena. Ohjeen löydät kotisivuiltamme osoitteesta [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi).

### **Vakuuden palautus**

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan on palautettava vakuus vuokralaiselle viipymättä, mikäli kaikki vuokravelvoitteet 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 panttaus-sitoumuksen. Jos taas vakuus on maksettu vuokranantajan tilille, vuokranantaja maksaa pantatut varat suoraan vuokralaisen tilille.

Avainten palautuksesta vuokralaisen tulee sopia erikseen vuokranantajan kanssa. Yleensä avaimet voi palauttaa Vuokraturvan toimistolle.