

qasa

**Vuokranantajan
A&O-opas**

Sisältö:

3. Vanhan vuokralaisen kanssa
4. Asunnon ollessa tyhjillään
5. Uusi vuokralainen muuttaa sisään

6. Asunnon muutos- ja korjaustyöt
7. Asunnon irtaimistoa hajoaa
8. Vuokra on myöhässä
9. Vuokrasopimuksen irtisanominen
10. Vuokrasopimuksen purkaminen
11. Asunnon kunto sopimuksen päättyessä
12. Vakuuden pidättäminen
13. Asumisen asiantuntijat tukenasi

Vanhan vuokralaisen kanssa

1. Sovi vuokralaisen kanssa, miten ja milloin hän palauttaa asunnon avaimet sinulle. Monet suosivat avainten palautusta esimerkiksi niin, että vuokralainen jättää avaimet asuntoon ulosmuuttopäivänä. Näin voit itse hakea avaimet vuokralaisen muutettua pois ja samalla katsoa asunnon kunnon läpi.
2. Lopputarkastuksen aikataulusta on hyvä sopia vuokralaisen kanssa hyvissä ajoin etukäteen. Mikäli asunnossa on jälkiä, jotka eivät ole tulleet normaalista kulumisesta, keskustelethan näistä vuokralaisesi kanssa. Sovellettavan lain ([AHVL 25§](#)) mukaisesti vuokralainen on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.
3. Muista ilmoittaa asunto uudestaan vuokrattavaksi osoitteessa [qasa.fi](#)! Jos olet ilmoittanut samaa asuntoa jo aikaisemmin, voit helposti julkaista saman ilmoituksen uudelleen [Omat ilmoitukset](#) -välilehden kautta. Mikäli haluat käydä näyttämässä asuntoa mahdollisille uusille vuokralaisille, sovi näyttöjen ajankohdat aina niin, että ne sopivat myös nykyiselle vuokralaiselle. Asunto on vielä hänen kotinsa, ja sinulla on velvollisuus ilmoittaa tulostasi hyvissä ajoin.

HUOM! Katso sivu 12, mikäli harkitset vakuuden pidättämistä.

Asunnon ollessa tyhjillään

1. Asunnolla on hyvä käydä heti vuokralaisen ulosmuuton jälkeen. Näin voit tarkistaa asunnon kunnan sekä varmistaa, että kaikki on kuten pitää ja valmiina uutta vuokralaista varten.
2. Mikäli asunto kaipaa kunnostusta, on työ helpompaa suorittaa vuokralaisten välissä. Tällöin urakoitsijat, palkatut tai eivät, eivät häiritse mahdollista asukasta.



Vuokralaisen nopea löytäminen vaatii myös aktiivisen vuokranantajan. Selaile sopivia ehdokkaita **Löydä vuokralainen** -ominaisuudessa ja laita kiinnostaville ehdokkaille viestiä! Panosta myös ilmoitukseesi, jotta se erottuisi edukseen muiden joukosta. Mikäli kaipaat vinkkejä tähän, olethan tukeemme yhteydessä **täältä**.

Uusi vuokralainen muuttaa sisään

1. Muista sopia vuokralaisen kanssa avainten luovutuksesta. Tämä on hyvä tehdä kasvokkain, ja kätevin tapa dokumentoida luovutettujen avainten määrä, on käyttää Qasan [avaintenluovutuslomaketta](#). Avaimet tulee luovuttaa vasta sen jälkeen, kun olemme kuitanneet vuokravakuuden suoritetuksi. Voit seurata vakuuden tilaa [Sopimukset](#)-välilehdeltä sisäänkirjautuneena.
2. Sovi vuokralaisen kanssa alkutarkastuksen ajankohdasta. Asunnon kunnon taltioiminen esimerkiksi valokuvin ja videoin ennen vuokrasuhteen alkua on ehdottoman tärkeää. Tämä estää mahdolliset väärinkäsitykset vuokrasuhteen lopussa sekä auttaa sinua todistamaan vuokralaisen laiminlyöneen asunnon kuntoa, mikäli joudut pidättämään vuokravakuutta (ohjeet tähän jäljempänä).
3. Käy lisäämässä käyttäjätilillesi [Asetukset](#)-välilehdeltä pankkitilisi tiedot, jotta tiedämme minne maksaa vuokrasuoritukset. Ensimmäisen kuun vuokrasuoritus tehdään kahdeksan (8) päivää sisäänmuutosta, ja siitä eteenpäin vuokrasuoritus tehdään kuun toinen (2.) päivä.

Onnea vielä uudesta vuokralaisesta!

Asunnon muutos- ja korjaustyöt

1. Vuokrasopimukseen on kirjattu, että vuokralaisen tulee olla kaikista muutos- ja korjaustöistä ensin yhteydessä vuokranantajaan, ja saada näihin töihin lupa. Suosittelemme antamaan luvan kirjallisesti, jotta asiasta ei jälkikäteen herää erimielisyyksiä. Voitte myös keskustella siitä, kuka työn hoitaa ja kuka sen kustantaa. Esimerkiksi vuokralaisen tarjoutuessa maalaamaan haluamansa seinän voit vaihtoehtoisesti tarjoutua kustantamaan maalit.
2. Mikäli asunnossa tulee suorittaa hoitotoimenpide, korjaus- tai muutostyö, jonka siirtäminen aiheuttaisi vahinkoa asunnolle tai vuokralaiselle, on sinulla vuokranantajana oikeus tähän. Näihin töihin ja niistä vuokralaiselle ilmoittamiseen, sovelletaan aina voimassa olevaa lakia (AHVL Luku 2, 21 §). Tarvittavat toimenpiteet saat tehdä välittömästi, mutta suosittelemme olemaan näistä yhteydessä vuokralaiseesi - olethan menossa hänen kotiinsa. Korjaukset, joista ei aiheudu olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiseen, voidaan tehdä 14 päivää niistä ilmoittamisen jälkeen. Laajemmista korjauksista tulee ilmoittaa vuokralaiselle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen työn aloittamista.

Asunnon irtaimistoa hajoaa

1. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan rikkoutuneesta kodin varustukseen kuuluvasta asiasta tai esineestä sinulle viiveettä.
2. Mikäli vuokralainen ilmoittaa sinulle vahingosta, suosittelemme teitä sopimaan kirjallisesti siitä, miten asia korjataan ja miten kustannukset hoituvat. Voit pyytää vuokralaistasi selvittämään kotivakuutuksensa kattavuuden ja korvattavuuden, jos hän ei niin ole vielä tehnyt.



Vuokra on myöhässä

1. Vuokralaisen ollessa maksusuorituksen kanssa myöhässä palveluumme kuuluu, että turvaamme maksun sinulle ajallaan jopa kuuden kuukauden ajalta. Teemme sinulle suorituksen siis siitä huolimatta, vaikka emme olisi saaneet vielä vuokralaisen suoritusta.
2. Maksun ollessa myöhässä ryhdymme tarvittaviin toimenpiteisiin vuokralaisen suhteen. Toisin sanoen lähetämme kaikki maksumuistutukset puolestasi ja tarvittaessa eskaloimme laskut perintään. Sinun ei tarvitse siis itse huolehtia tästä.
3. Mikäli vuokralaisen maksusuoritus on myöhässä, ilmoitamme tästä sinulle sekä pidämme sinut ajan tasalla prosessissa. Voit seurata maksujen tilannetta aina [Sopimukset](#)-välilehdellä.
4. Useamman maksusuorituksen ollessa saman aikaisesti myöhässä on sinulla vuokranantajana oikeus purkaa sopimus. Olemmekin asiasta sinuun yhteydessä, mikäli tähän tilanteeseen joudutaan. Vuokrasopimuksen purusta voit lukea tarkemmin jäljempänä.

Vuokrasopimuksen irtisanominen

1. Mikäli haluat irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, tulee sinun ensin olla yhteydessä vuokralaiseesi. Vuokrasopimuksen päättämisestä tulee aina sopia kirjallisesti.
2. Huomioithan, että aikaisin mahdollinen vuokrasopimuksen päättymispäivä riippuu siitä, kuinka kauan vuokrasuhde on kestänyt. Sopimus päättyy aina kalenterikuukauden viimeiseen päivään. Jos vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden (1) vuoden, on irtisanomisaika kuusi (6) kuukautta. Muissa tapauksissa irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta.
3. Kun olette sopineet sopimuksen päättymispäivän, ilmoitattehan vuokrasuhteen päättymisestä myös tukeemme. Luomme teille irtisanomissopimuksen, jonka lähetämme molemmille osapuolille allekirjoitettavaksi.
4. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy vuokrasopimukseen kirjattuun päivämäärään eikä sitä voi siis irtisanoa kesken sopimuksen voimassaoloajan. Tuomioistuin voi kuitenkin myöntää irtisanomisoikeuden erityisin perustein. Suosittelemme olemaan yhteydessä vuokralaiseesi, mikäli haluaisit irtisanoa määräaikaisen sopimuksen.

HUOM! Vuokralaisen irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, on irtisanomisaika yksi (1) täysi kalenterikuukausi.

Vuokrasopimuksen purkaminen

1. Voimassa olevan lain ([AVHL 61 §](#)) mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus muutamalla eri perusteella. Vuokrasuhteen purkamiseen säädetään aina voimassa olevaa lakia.
2. Mikäli koet vuokrasopimuksen purkamisen tarpeelliseksi, tulee sinun tietyissä tapauksissa toimittaa vuokralaiselle ensin kirjallinen varoitus ([AVHL 62 §](#)).
3. Kun olet tehnyt tarvittavat toimenpiteet ja vuokrasopimus etenee purkamiseen, ilmoitathan tästä meidän tukeemme. Kerrothan viestissäsi myös vuokrasopimuksen purkamisen päivämäärän sekä perusteen purkamiselle.
4. Mikäli vuokralaisella on kaksi vuokrasuoritusta samanaikaisesti myöhässä, on sinulla vuokranantajana oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi ilman kirjallisia varoituksia. Tukitiimimme on sinuun yhteydessä jo hyvissä ajoin tällaisen tapauksen sattuessa kohdallesi, jotta tiedät miten asiassa tulee toimia.

Asunnon kunto sopimuksen päättyessä

1. Vuokralaisen muuttaessa pois asunnosta, tulisi asunnon kunnon vastata samaa kuin vuokralaisen muuttaessa asuntoon. Tavanomainen asunnon kuluminen on kuitenkin sallittua.
2. Usein tavanomaiseen kulumiseen ei lueta kuuluvaksi isot naarmut tai kolhut, piirtojäljet lattioissa tai suuret reiät seinissä. Tupakointi sisällä voidaan taas katsoa kuuluvan tavanomaisen asunnon kulumiseksi, ellei sitä ole erikseen kielletty vuokrasopimuksessa. Tupakointi sisätiloissa kielletään aina kauttamme tehtävissä vuokrasopimuksissa, ellet käy tietoa erikseen muuttamassa. Mikäli asunnossa on jälkiä, jotka eivät ole tulleet normaalista kulumisesta, keskustelethan näistä vuokralaisesi kanssa.
3. Mikäli sinulle on epäselvää, mitä asunnon tavanomaiseen kulumiseen kuuluu, voit lukea alan toimijoiden yhteistyössä luoman dokumentin [Asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous](#). Dokumentin laatimiseen ovat osallistuneet Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Isännöintiliitto, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaiset VKL ry ja Suomen Kiinteistöliitto ry.

Vakuuden pidättäminen

1. Vuokranantajalla on oikeus vaatia korvauksia vuokralaiselta, mikäli tämä laiminlyö vuokra-asuntoa tai vuokrasopimusta. Korvauksia tulee vaatia kohtuullisessa ajassa vuokrasuhteen päätyttyä (vuokrasopimukseen kirjatusta päättymispäivästä).
2. Vuokranantajana sinulla on vastuu todistaa, että asiat, joista vaadit korvausta, ovat tapahtuneet kyseisen vuokrasuhteen aikana vuokralaisen toimesta. Tämän vuoksi on hyvin tärkeää tehdä ja dokumentoida muuttotarkastus sekä vuokralaisen muuttaessa sisään että hänen muuttaessa asunnosta pois.
3. Mikäli olet tilanteessa, jossa asunnon kunto ei vastaa vaadittua vuokrasuhteen päättyessä, tulee sinun vuokranantajana tehdä korvaushakemus tukeemme. Korvaushakemus tulee olla toimitettu viimeistään **5 päivää** vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.
4. Kohta kohdalta ohjeet korvauksen hakemiseen löydät [tästä tuki-artikkelistamme](#) otsikon “Korvauksen hakeminen, jos asuntoa tai vuokrasopimusta on laiminlyöty” alapuolelta. Myös korvaushakemukseen käytettävä lomake löytyy samasta paikasta.

Asumisen asiantuntijat tukenasi

Mikäli sinulle herää minkäänlaisia kysymyksiä vuokrasuhteen aikana, ethän epäröi ottaa meihin yhteyttä! Asumisen asiantuntijamme Qasan tukitiimissä ovat aina valmiina auttamaan sekä vastaamaan kysymyksiisi.

Tavoitat meidät sähköpostitse osoitteesta info@qasa.fi tai ottamalla yhteyttä juuri sinulle sopivalla tavalla [täältä](#).

