

Joonas Korhonen

MITÄS ME SOVITTIIN?

Tilastollinen kyselytutkimus siitä, kuinka hyvin korkeakouluopiskelijat tuntevat omat oikeutensa ja velvollisuutensa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

MITÄS ME SOVITTIIN?

Tilastollinen kyselytutkimus siitä, kuinka hyvin korkeakouluopiskelijat tuntevat omat oikeutensa ja velvollisuutensa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Joonas Korhonen
Opinnäytetyö
Syksy 2015
Liiketalous
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma, oikeuden ja hallinnon suuntautumisvaihtoehto

Tekijä: Joonas Korhonen

Opinnäytetyön nimi: Mitäs me sovittiin? – Tilastollinen kyselytutkimus siitä, kuinka hyvin korkeakouluopiskelijat tuntevat omat oikeutensa ja velvollisuutensa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Työn ohjaaja: Lea Isopoussu-Koponen

Työn valmistuslukukausi- ja vuosi: Syksy 2015

Sivumäärä:55 +27

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena ja tutkimusongelmana on tutkia kuinka hyvin suomalaiset korkeakouluopiskelijat tuntevat omat oikeutensa ja velvollisuutensa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa. Tutkimukselle asetettu ennako-oletama on, että tutkimuksen kohteena olevien henkilöiden tietotaso tutkimusaiheesta on huono.

Tällä opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa. Työn aihe on valikoitunut työn tekijän omasta mielenkiinnosta aihetta kohtaan.

Opinnäytetyön teoriaperusta käsittelee vuokra-asumista ilmiönä Suomessa erityisesti nuorten aikuisten näkökulmasta. Lisäksi aiheena on myös asuinhuoneiston vuokrasopimus ja vuokrasuhteen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet sekä tilastollinen tutkimus. Tilastollinen tutkimus –luvussa käsitellään tämän opinnäytetyön kannalta olennaisimpia aihealueita.

Tutkimusaineiston keräämismenetelmänä tässä työssä käytetään tilastollista survey-tutkimusta, joka suoritetaan internet-kyselyn avulla. Tutkimuksen perusjoukon muodostavat suomalaiset korkeakouluopiskelijat, joita tutkimushetkellä oli 302 500 opiskelijaa. Otantamenetelmänä käytetään kaksiaseteista ryväotantaa. Otoksen kooksi muodostui kaiken kaikkiaan 1053 vastaajaa, joista 1023 kuului haluttuun otantajoukkoon. Otanta on laajuudeltaan tilastollisesti pätevä. Tarkkaa otoskokoja tai vastausprosenttia ei pystytty määrittämään käytetystä otantamenetelmästä johtuen.

Analysoimalla kerättyä tutkimusaineistoa voitiin todeta, että tutkimukselle asetettu ennako-oletama piti paikkansa. Kysely sisälsi 15 kysymystä, joilla tutkittiin vastaajien tietotasoa tutkimusaiheesta. Tutkimuskysymyksiin vastasi oikein keskimäärin vain 55 prosenttia vastaajista ja oikein vastanneiden määrän vaihteluväli oli 11–95 prosenttia vastaajista.

Asiasanat: asuinhuoneiston vuokrasopimus, tilastollinen tutkimus, kvantitatiivinen tutkimus, internet-kysely

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economics, Option of Law and Administration

Author: JoonasKorhonen

Title of thesis: Statistical study about Finnish university students' knowledge of tenant's rights and responsibilities in residential lease

Supervisor: Lea Isopoussu-Koponen

Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2015 Number of pages: 55 + 27

The objective of this thesis is to study Finnish university students' knowledge of tenant's rights and responsibilities in residential lease. The presumption for this study is that students' knowledge on the topic is poor.

Any authority or company did not commission this thesis. The topic was chosen due to the author's own interest in the issue.

The data collection for this study was carried out internet survey that was sent to the respondents via email. The study population consists of Finnish university students. At the time of this study there was 302.500 university students in Finland. Two-stage cluster sampling was used as sampling method of this study. The size of the sample consisted a total of 1053 respondents, of which 1023 belonged to the ranks of the desired sample. The sample is statistically valid. The exact response rates cannot be determined due to the sampling method that was used.

The presumption that was set for this study was proven correct by analyzing the collected research data. The survey contained 15 questions that examined the respondents' level of knowledge of the research topic. On average the number of correct answers per question was only 55 percent of respondents. The number ranged from 11 to 95 percent depending on the question.

The theoretical part of this thesis deals with rental housing as a phenomenon in Finland, particularly among young adults; residential apartment lease and the rights and obligations associated with the lease; and statistical research. Statistical research chapter deals with the major components of the topic areas relevant to this thesis.

Keywords: residential lease, statistical study, quantitative research, internet survey

SISÄLLYS

LYHENTEET.....	7
1 JOHDANTO.....	8
2 VUOKRA-ASUMISESTA.....	10
2.1 Yleisesti ottaen.....	10
2.2 Nuoret aikuiset vuokralaisina.....	11
2.3 Neuvoja vuokra-asumiseen.....	13
3 ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS.....	15
3.1 Asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta yleisesti.....	15
3.2 Muotovaatimukset sekä sopimusehdot yleisesti.....	16
4 OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET.....	17
4.1 Vuokralaisen päävelvoite.....	17
4.2 Hallintaoikeus.....	18
4.3 Vuokralaisen muut oikeudet ja velvollisuudet.....	20
4.3.1 Huoneiston kunto.....	21
4.3.2 Vuokranantajan vaihtuminen ja vuokrasopimuksen päättyminen.....	24
5 TILASTOLLINEN TUTKIMUS.....	27
5.1 Tutkimusotteet ja -menetelmät.....	27
5.2 Tutkimusprosessi.....	29
5.3 Hyvä tutkimus ja väärät tulkinat.....	33
6 MITÄS ME SOVITTIIN.....	36
6.1 Lähtökohdat.....	36
6.2 Tutkimusasetelma.....	37
6.3 Kysely.....	39
6.3.1 Saatteet.....	39
6.3.2 Kyselylomake.....	40
6.4 Saadut vastaukset.....	41
6.4.1 Taustatiedot.....	42
6.4.2 Kysymykset.....	43
6.5 Tulosten arviointi.....	48
7 JOHTOPÄÄTÖKSET.....	50
8 POHDINTA.....	52

LÄHTEET.....	54
LIITTEET	56

LYHENTEET

Tässä opinnäytetyössä käsitellään useita erilaisia käsitteitä, nimiä sekä ryhmittymiä, joista on tekstin luettavuuden sekä lähdeviittausten selkeyden vuoksi syytä käyttää lyhenteitä tai yhteisnimityksiä. Tässä opinnäytetyössä käytettävät lyhenteet sekä yhteisnimitykset on lueteltu aakkosjärjestyksessä.

HVL tai huoneenvuokralaki – Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta 31.3.1995/481

JYY – Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta (JYY 2015, viitattu 2.12.2015).

LYY – Lapin yliopiston ylioppilaskunta (LYY 2015, viitattu 2.12.2015).

SAMOK – Suomen ammattikorkeakouluopiskelijakuntien liitto (SAMOK 2015, viitattu 2.12.2015).

TAMY – Tampereen yliopiston ylioppilaskunta (TAMY 2015, viitattu 2.12.2015).

TTYY – Tampereen teknillisen yliopiston ylioppilaskunta (TTYY 2015, viitattu 2.12.2015).

Vuokrasopimus – Asuinhuoneistonvuokrasopimus

Ylioppilaskunnat – Viittaus lähteeseen JYY:n, LYY:n, TAMY:n sekä TTTY:n verkkosivulle.

Hyvän vuokratavan laatijat – Vuokralaisten Keskusliitto ry, Suomen vuokranantajat SVA ry, Suomen Kiinteistöliitto ry & Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

1 JOHDANTO

Äkkinäinen saattaisi luulla, että asuinhuoneiston vuokrasopimus ainoastaan velvoittaa vuokralaisen maksamaan vuokraa ja vuokranantajan tarjoamaan vuokralaiselle asunnon vuokraa vastaan. Nämä velvollisuudet toki kuuluvat vuokrasuhteeseen, mutta oikeudet ja velvollisuudet eivät rajoitu pelkästään näihin. Tässä opinnäytetyössä käsitellään niitä oikeuksia ja velvollisuuksia, jotka eivät ole välttämättä kaikille selviä.

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia kuinka hyvin suomalaiset korkeakouluopiskelijat tuntevat omat oikeutensa ja velvollisuutensa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa. Olettamani on, että vaikka korkeakouluopiskelijat usein asuvat vuokralla ja ovat siten kosketuksessa asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, he eivät tiedä omia oikeuksia ja velvollisuuksia kyseisissä sopimussuhteissa. Olettamani perustuu omiin havaintoihini eri medioista sekä lähipiiristäni.

Suurin osa suomalaisista korkeakouluopiskelijoista kuuluu nuorten aikuisten eli 20–29-vuotiaiden ikäryhmään (Opetus- ja kulttuuriministeriö 2014, 14). Vuonna 2014 tästä samasta ikäryhmästä yli puolet asui vuokralla (Tilastokeskus 2015c). Tämän lisäksi samainen ikäryhmä on myös aktiivisin ikäryhmä muuttamaan asuinpaikkaansa (Saari 2010). Tästä voidaankin päätellä, että korkeakouluopiskelijat ovat hyvin usein tekemisissä asuinhuoneiston vuokrasopimusten kanssa. Korkeakouluopiskelijoiden voidaan myös olettaa olevan kiinnostuneita uuden tiedon omaksumisesta ja asioihin perehtymisestä, koska heidän opintonsa edellyttävät kyseisen kaltaista toimintaa.

Tietoa vuokra-asumisesta ja vuokrasuhteisiin liittyvistä asioista on saatavilla runsaasti monista luotettavista lähteistä. Saatavilla olevat tiedonlähteet ovat lisäksi pääosin selkeitä ja helposti omaksuttavia. Myöskään itse laki asuinhuoneiston vuokraamisesta, joka luo pohjan vuokrasuhteille, ei ole omasta mielestäni erityisen pitkä tai edes maallikon näkökulmasta hankalasti ymmärrettävä. Huolimatta helposti saatavilla olevasta tiedosta ja vuokra-asumisen yleisyydestä uskon, että korkeakouluopiskelijoilla on merkittäviä puutteita tai vääriä uskomuksia asuinhuoneiston vuokrasuhteisiin liittyvissä tiedoissaan.

Koen, että mikäli olettamani on oikeassa, kyseessä on ongelma, jolla voi olla pahimmassa tapauksessa merkittäviä vaikutuksia asuinhuoneiston vuokrasuhteen osapuolten elämään sekä talouteen. Olen myös sitä mieltä, että mikäli sopimusosapuolet tuntevat oikeutensa ja velvollisuutensa

hyvin pystytään muodostamaan parempia ja toimivampia sopimussuhteita sekä pystytään välttämään ongelmien syntymistä.

Tässä opinnäytetyössä pyrin tutkimaan oletamaani tilastollisen kyselytutkimuksen avulla, joka suoritetaan suomalaisille korkeakouluopiskelijoille ympäri Suomea. Tutkimuksen aineiston kerääminen tapahtuu internet-kyselyn avulla, jolla testataan vastaajien tietotasoa tutkimusaiheesta.

Varsinaisen tutkimuksen tueksi tämän opinnäytetyön teoriaosassa käsitellään vuokra-asumista ilmiönä Suomessa – erityisesti nuorten aikuisten näkökulmasta; asuinhuoneiston vuokrasopimusta; vuokrasuhteeseen liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia sekä tilastollista tutkimusta. Asuinhuoneiston vuokrasopimusta käsittelevän luvun sekä vuokrasuhteeseen liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia käsittelevän luvun pääasiallisena lähteenä ja lähestymiskanavana toimii laki asuinhuoneiston vuokraamisesta 31.3.1995/481. Tilastollista tutkimusta käsittelevässä luvussa paneudutaan tilastollisen tutkimuksen perusteisiin kvantitatiivisen tutkimuksen näkökulmasta. Lisäksi kyseisessä luvussa käsitellään internet-kyselyjä, tutkimusprosessin eri vaiheita sekä hyvän tutkimuksen perusteita.

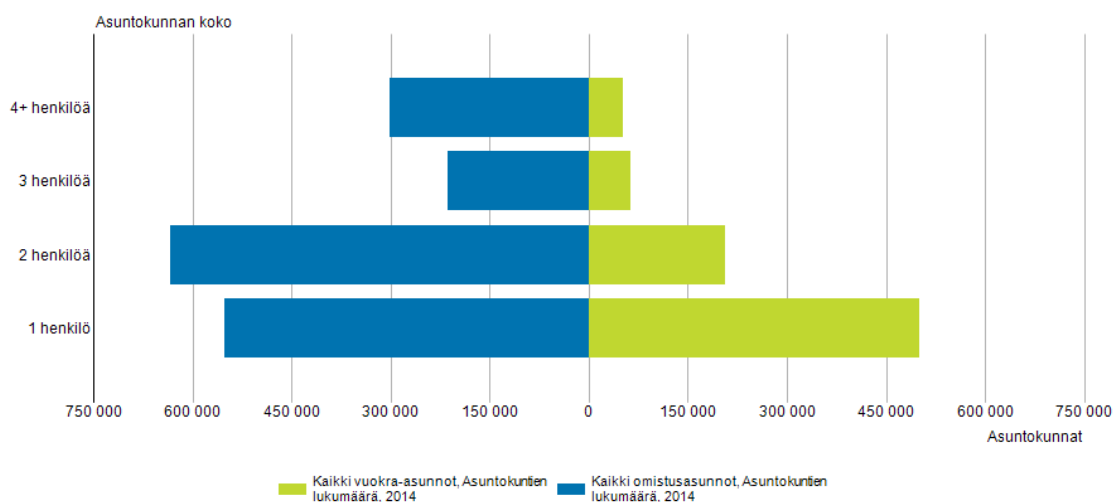
2 VUOKRA-ASUMISESTA

Tässä luvussa käsitellään vuokra-asumista ilmiönä ja siihen liittyviä yleispiirteitä. Erityisesti tässä luvussa käsitellään vuokra-asumista nuorten aikuisten asuinmuotona.

2.1 Yleisesti ottaen

Vuokra-asuminen on Suomessa hyvin yleinen asumismuoto ja vuoden 2014 lopussa 2,9 miljoonasta suomalaisesta asunnosta noin 905 000 eli 31 prosenttia oli vuokra-asuntoja. Vuokra-asunnoista vakinaisesti asuttuja oli 824 000. (Tilastokeskus 2015a, viitattu 14.10.2015.) Näissä vuokra-asunnoissa asui vuonna 2014 1,3 miljoonaa henkilöä eli neljännes väestöstä. Vuokra-asuntojen määrän suhde niissä asuvaan väestön määrään selittyy sillä, että asutokunnat, jotka asuvat vuokralla ovat pienempiä kuin omistusasunnoissa asuvat asutokunnat (Kuvio 1). Vuoden 2014 lopussa selkeästi suurin osa, 86 prosenttia, vuokralla asuvista asutokunnista oli yhden tai kahden henkilön asutokuntia. Vähintään neljän henkilön asutokuntia vuokra-asunnoissa oli vain 6 prosenttia. Vastaavat osuudet omistusasunnoissa olivat: yhden tai kahden henkilön asutokuntia 70 prosenttia ja vähintään neljän hengen asutokuntia 18 prosenttia. (Tilastokeskus 2015b, viitattu 14.10.2015.)

Eri kokoisten asutokuntien määrä eroteltuna hallintaperusteen mukaan vuonna 2014



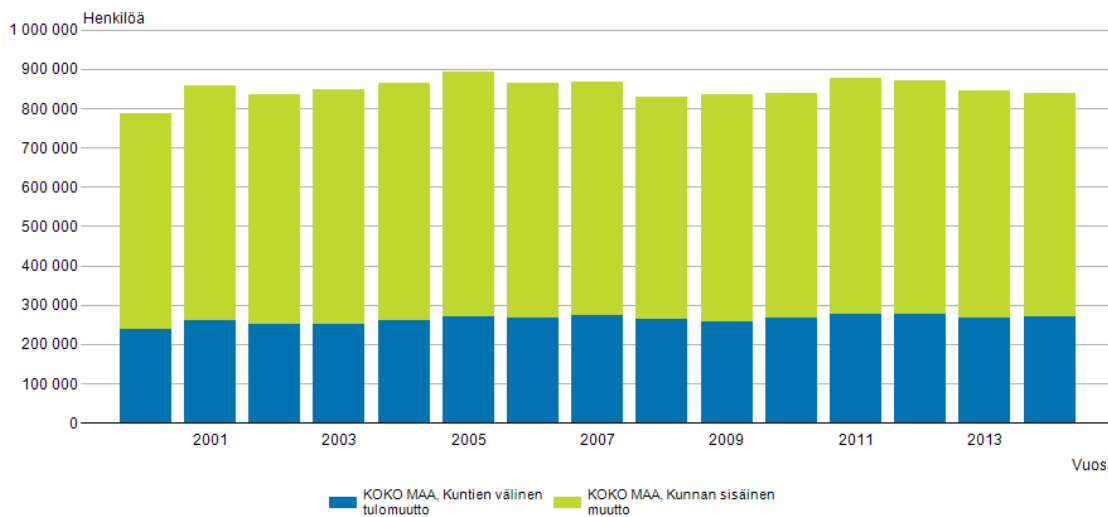
KUVIO 1 Eri kokoisten asutokuntien määrät eroteltuna hallintaperusteen mukaan vuonna 2014 (Tilastokeskus 2015b1, viitattu 14.10.2015).

Vuonna 2014 yli puolet Suomen vakinaisesti asutuista kerrostaloasunnoista oli vuokra-asuntoja ja kerrostalot olivatkin yleisimpiä vuokralaisten asuinpaikkoja. Toiseksi yleisimmin vuokralla asuvat asuinkunnat asuivat rivitaloissa, joista noin kolmannes oli vuokra-asuntoja. (Tilastokeskus 2015b, viitattu 14.10.2015.) Vuokra-asumisen yleisyys näkyy myös uudisrakentamisessa. Vuonna 2014 valmistuneista uusista kerrostaloasunnoista 58 prosenttia oli kyseisen vuoden lopussa vuokra-asuntoja. (Tilastokeskus 2015a, viitattu 14.10.2015.)

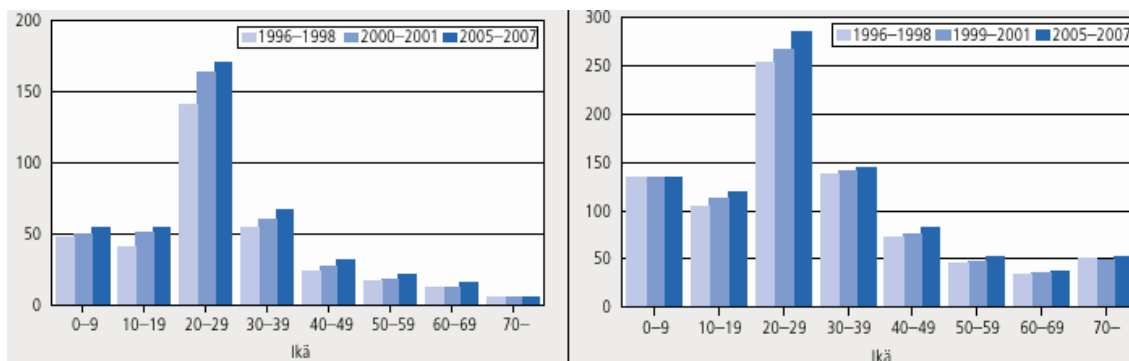
2.2 Nuoret aikuiset vuokralaisina

Nuorilla aikuisilla tarkoitetaan tässä yhteydessä 20–29-vuotiaita henkilöitä. Tässä väestön osassa vuokra-asuminen on erityisen yleistä, sillä vuoden 2014 tilastojen mukaan yli puolet, 55 prosenttia, heistä asui itsenäisesti vuokralla. Pääkaupunkiseudulla kyseisessä ikäluokassa vuokralla asuminen oli vielä yleisempää kuin muualla maassa sillä vuokralla asuvien osuus oli 64 prosenttia. (Tilastokeskus 2015c, viitattu 14.10.2015.) Myös tarkastelemalla asutokuntia asutokunnan vanhimman asukkaan iän mukaan voidaan todeta, että vuokra-asuminen on erityisesti nuorten ihmisten asumismuoto. Sillä vuokralla asuvien osuus sellaisista asutokunnista, joiden vanhin asukas on alle 30-vuotias oli vuonna 2014 75 prosenttia. Kun asutokunnan vanhimman asukkaan ikä ylittää 30 vuotta, lähti vuokralla asuvien asutokuntien määrä selkeään laskuun ja 30–44-vuotiaiden asutokunnista vain kolmannes asui vuokralla. (Tilastokeskus 2015b, viitattu 14.10.2015.)

Kuntien välinen sekä kuntien sisäinen muutto henkilömääräisesti vuosina 2000-2014



KUVIO 2 Kuntien välisten sekä kuntien sisäisten muuttojen määrä 2000-luvulla henkilömäärällä mitattuna (Tilastokeskus 2015d, viitattu 15.10.2015).



KUVIO 3 Vasemmalla kuntien välinen muutto tuhatta henkeä kohden ja oikealla kuntien sisäinen muutto ikäryhmittäin tuhatta henkeä kohden vuosina 1996-2007 (Saari 2010).

Vakinaisen asuinpaikan vaihtaminen on suomalaisille hyvin yleistä. Vuosina 2000-2014 keskimäärin yli 800 000 henkilöä muutti Suomessa vuosittain joko saman kunnan sisällä tai kunnasta toiseen (Kuvio 2). Selkeästi aktiivisimpia muuttajia ovat nuoret aikuiset. He muuttivat sekä kuntien sisällä että kuntien välillä huomattavasti useammin kuin muut ikäryhmät (Kuvio 3). Nuorten aikuisten muuttamiseen liittyy usein oman itsenäisen elämän aloittaminen, opiskelu sekä työpaikan hankkiminen. Yli 30-vuotiaiden ja erityisesti yli 40-vuotiaiden muuttojen määrä oli huomattavasti vähäisempää kuin nuorten aikuisten. (Saari 2010.) Kun muuttojen määrää ja vuokralla asuvien

henkilöiden määrää verrataan keskenään, voidaan tehdä johtopäätös, että sama ikäryhmä, joka asuu eniten vuokralla muuttaa myös yleisimmin.

2.3 Neuvoja vuokra-asumiseen

Kuten missä tahansa muussakin asumismuodossa, vuokra-asumisessa voi syntyä ongelmatilanteita tai vähintäänkin mieltä askarruttavia kysymyksiä, joihin vuokranantajan tai vuokralaisen omat taidot ja tiedot riittää. Onneksi ongelmien kanssa ei tarvitse jäädä yksin sillä Suomesta löytyy useita luotettavia lähteitä, joiden avulla ongelmatilanteita pystytään ratkomaan ja niihin perehtymällä voidaan jopa ennaltaehkäistä ongelmatilanteiden syntyminen.

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen ja sen myötä vuokrasuhteen oikeudellinen pätevyys sekä laillisuuden pohjana täytyy luonnollisesti olla voimassa oleva lainsäädäntö. Perehtymällä vähintäänkin pääkohtien tasolla lakiin asuinhuoneiston vuokraamisesta maallikkokin pystyy ymmärtämään peruseriaatteet, joiden mukaan asuinhuoneiston vuokrasuhde toimii. Aina ongelmat ja kysymykset eivät kuitenkaan ole niin selkeitä, että niihin löytyisi suora vastaus lakikirjoista. Tällaisissa tilanteissa apu löytyy usein perehtymällä vuokraoppaisiin sekä niin sanottuun hyvään vuokratapaan.

Suomesta löytyy useita järjestöjä ja organisaatioita, jotka tarjoavat tietoa ja neuvontaa vuokra-asumiseen liittyen. Näitä järjestöjä ovat muun muassa:

- Kuluttajaliitto ry
- Vuokralaisten Keskusliitto ry
- Suomen Vuokranantajat SVA ry
- Suomen Kiinteistöliitto ry
- Asunto-, toimitila ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- Vuokralaiset VKL ry
- Suomen ympäristöministeriö

Edellä mainitut organisaatiot tarjoavat ajantasaista tietoa vuokra-asumisesta ilmaiseksi omilla verkkosivuillaan. Osa edellä mainituista lisäksi tarjoaa myös maksullisia neuvontapalveluita, jotka voivat tulla tarpeen monimutkaisemmissa tapauksissa.

Olennaista on kuitenkin, että tietoa etsiessä muistaa käyttää ensisijaisesti kunnollisia lähteitä, jotka ovat ajan tasalla ja täsmällisiä. Internetin keskustelupalstoilta löytyy erittäin paljon keskusteluita, jotka voivat parhaassa tapauksessa sisältää täsmällistä tietoa, josta voi olla paljon apua. Aina näin ei kuitenkaan ole ja pahimmassa tapauksessa keskustelupalstoilta voi löytyä hyvin kirjoitettuja, mutta täysin virheellisiä tietoja sisältäviä ohjeistuksia. Tämän vuoksi on parempi luottaa esimerkiksi edellä listattujen ammattilaisorganisaatioiden tietopaketteihin kuin keskustelupalstoihin.

3 ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Tässä luvussa perehdytään asuinhuoneiston vuokrasopimukseen ja erityisesti siihen liittyviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Aiheen käsittelyn lähtökohtana on laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481. Lain lisäksi aiheeseen liittyy olennaisesti hyvä vuokratapa, jota käytetäänkin myös yhtenä päälähteistä.

3.1 Asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta yleisesti

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksella (myöhemmin vuokrasopimus) tarkoitetaan sopimusta, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen. Tällaisella sopimuksella voidaan myös luovuttaa maa-alue käytettäväksi asuinhuoneiston lisäksi ja sopimus voi myös oikeuttaa erinäisten yhteisten tilojen ja laitteiden käytön. Majoitusliiketoiminnassa ei kuitenkaan noudateta vuokrasopimusta vaan sellaiselle toiminnalle on määritelty omat säädökset. (HVL1:1–2 §.)

Vuokrasopimus tehdään vuokranantajan ja vuokralaisen välille ja sopimuksella vuokranantaja siis luovuttaa vuokrauksen kohteena olevan asuinhuoneiston vuokralaisen käyttöön korvausta vastaan. Vuokrasopimuksen syntyminen edellyttää luottamusta sopimuskumppaneiden välillä, sillä sopimus sitoo molempia osapuolia moniin eri velvollisuuksiin. Jotta sopimus pystytään synnyttämään molemmilta osapuolilta vaaditaan avoimuutta sekä rehellistä neuvottelua. Kumpikaan osapuoli ei saisi vääristellä tai salata toiselta sellaisia yksityiskohtia, jotka voisivat vaikuttaa toisen päätökseen. Esimerkiksi hyvän vuokratavan mukaan vuokranantaja ei saisi jättää kertomatta hänen tiedossaan olevista lähitulevaisuudessa tapahtuvista asumiseen vaikuttavista remonteista talonyhtiössä. (Hyvän vuokratavan laatijat, 1–2.)

Kaikki sopimukset – sekä suulliset että kirjalliset – ovat lähtökohtaisesti aina sitovia. Niiden irtisanominen tai muuttaminen ei onnistu yksipuolisesti ilman erikseen määriteltyä sopimusehtoa tai pakottavan lainsäädännön määräystä. (Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929 1:1–9 §.) Tämän vuoksi on äärimmäisen tärkeää, että molemmat sopimusosapuolet ymmärtävät kaikki sopimusehdot vuokrasopimusta solmiessaan. Kun molemmat sopimusosapuolet ymmärtävät omat oikeutensa ja velvollisuutensa, se antaa alkavalle vuokrasuhteelle hyvän pohjan ja en-

naltaehkäisee ongelmatilanteiden syntymistä. Hyvin toimiva vuokrasuhde on sekä vuokralaisen että vuokranantajan etu.

3.2 Muotovaatimukset sekä sopimusehdot yleisesti

Asuinhuoneiston vuokrasopimus voidaan laatia suhteellisen vapaamuotoisesti. Asuinhuoneiston vuokraamisesta annetun lain, 481/19953 §:ssä määritelläänkin, että vuokrasopimuksessa voidaan sopia sopimusosapuolien välillä vapaasti, mikäli sopimusehdosta ei ole erikseen säädetty kyseisessä laissa tai sitä ei ole muuten katsottu kielletyksi. Muilla kielletyillä ehdoilla tarkoitetaan ehtoja, joista on säädetty muissa laeissa tai sellaisia ehtoja, jotka ovat niin sanotun hyvän vuokratavan vastaisia. Hyvään vuokratapaan viitataan HVL 6.1 §:ssä, jossa säädetään, että mikäli vuokrasopimuksen ehto on hyvän vuokratavan vastaista, ehtoa voidaan joko sovittaa tai jättää huomioida. Hyvää vuokratapaa koskien Vuokralaisten Keskusliitto ry, Suomen Vuokranantajat SVA ry, Suomen Kiinteistöliitto ry sekä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ovat tehneet yhteistyössä noin kymmensivuisen Hyvä vuokratapa –oppaan. Se määrittelee hyvän vuokratavan periaatteet ja sen tarkoituksena on edesauttaa hyvien vuokrasuhteiden syntymistä.

Muotovaatimuksiltaan vuokrasopimus on hyvin yksinkertainen. Huoneenvuokralaissa ei säädetä vuokrasopimuksen muodosta muuta kuin, että vuokrasopimus ja sen muutokset on tehtävä kirjallisesti tai muutoin vuokrasopimus katsotaan olevan voimassa toistaiseksi (HVL 1:5 §). Hyvän vuokratavan mukaan vuokrasopimus olisi kuitenkin aina tehtävä kirjallisesti (Kuluttajaliitto ry 2012, 2).

Huoneenvuokralain 5.2 §:ssä säädetään, että Ympäristöministeriö voi antaa vuokrasuhteeseen liittyviä kaavamalleja eri dokumenteille, kuten vuokrasopimuslomakkeille. Ympäristöministeriö onkin asetuksellaan vahvistanut asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavan (Liite 1). Vuokrasopimuksen kaava ja sen pohjalta tehty Ympäristöministeriön tarjoama vuokrasopimus pohjaa voidaan halutessaan käyttää sellaisenaan ja siitä saa tehdä jälkipainoksia. Kaava ei kuitenkaan ole vuokrasopimuksen tekijöitä sitova vaan se on tarkoitettu apuvälineeksi osapuolten välisissä sopimusneuvotteluissa. (Ympäristöministeriö 537/2004.)

4 OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

Vuokrasopimuksen myötä molemmille sopimusosapuolille – vuokralaiselle ja vuokranantajalle – syntyy useita erilaisia velvollisuuksia ja oikeuksia. Ne voivat pohjautua sopimuksessa määriteltyihin ehtoihin, jolloin niistä voidaan sopia aina tapauskohtaisesti. On kuitenkin olemassa myös sellaisia oikeuksia ja velvollisuuksia, joista ei voi neuvotella. Nämä oikeudet ja velvollisuudet on säädetty huoneenvuokralaissa ja niiden tarkoituksena on suojata sopimusosapuolia. (Kuluttajaliitto ry 2012, 2.) Tässä luvussa käsitellään pääasiassa huoneenvuokralaissa määriteltyjä oikeuksia ja velvollisuuksia.

On muistettava, että puoliset, jotka asuvat yhdessä joko heidän yhdessä vuokraamassaan tai jommankumman vuokraamassa huoneistossa vastaavat yhteisvastuullisesti vuokrasopimukseen liittyvistä velvollisuuksistaan. Huoneenvuokralain 1:11 §:ssä puoliseksi määritellään aviopuolisot sekä henkilöt, jotka elävät avioliitonomaisissa olosuhteissa. Lisäksi on aina muistettava, että sellaiset sopimusehdot, jotka ovat huoneenvuokralaissa tai muissa laeissa säädettyjen määräysten vastaisia ovat aina mitättömiä. (HVL 1:3; 1:11 §.)

4.1 Vuokralaisen päävelvoite

Ensimmäisenä velvollisuutena suurimmalle osalle tulee varmasti mieleen vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus. Se on aika itsestään selvä velvollisuus ja sitä voidaan pitää yhtenä peruspilareista vuokrasopimuksessa. Huoneenvuokralain neljäs luku käsittelee vuokran maksamista, jonka lisäksi HVL 1.12§:ssä säädetään määräajoista, jotka myös liittyvät olennaisesti vuokranmaksuun. Yksinkertaistettunahan vuokranmaksuvelvollisuus tapahtuu siten, että vuokralainen maksaa vuokran eräpäivään mennessä vuokranantajalle. Periaatteessa asia on näin yksinkertaista, mutta vuokran maksamiseen liittyen on kuitenkin säädetty useampia yksityiskohtia, joita voidaan luokitella oikeuksiksi tai velvollisuuksiksi.

Vuokra maksetaan yleensä rahana, mutta maksu voidaan suorittaa myös muulla tavalla. Muusta maksutavasta tulee aina sopia erikseen. Mikäli vuokranmaksu suoritetaan rahana, on vuokralaisella aina oikeus suorittaa maksu pankin tai muun maksupalveluntarjoajan välityksellä. Vuokranantaja ei siis voi velvoittaa vuokralaista maksamaan vuokraa käteisellä. (HVL 4:35.1 §.)

Mikäli vuokranmaksu suoritetaan jollain muulla tavalla kuin maksupalveluntarjoajan välityksellä, kuten käteismaksuna, on vuokralaisen on saatava siitä kuitti. Kun vuokranmaksu tapahtuu käytämällä pankin tai muun maksupalveluntarjoajaa, voi rahan siirtymisessä tilitä toiselle olla useidenkin päivien viive. Tällaisissa tapauksissa vuokranmaksun katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, kun maksu on veloitettu maksajan tililtä. Jos vuokranmaksun ajankohdasta eli vuokranmaksukauden eräpäivästä ei ole erikseen sovittu, vuokran maksun tulee tapahtua viimeistään vuokranmaksukauden toisena päivänä. Mikäli vuokran eräpäivä on viikonloppuna, pyhäpäivänä, itsenäisyyspäivänä, joului- tai juhannusaattona tai vapunpäivänä, vuokran maksu tulee suorittaa seuraavaan arkipäivään mennessä. (HVL 1:12 §; 4:34–35§.)

Vuokralainen voi halutessaan maksaa vuokran yhdeltä tai useammalta vuokranmaksukaudelta etukäteen, mutta vuokranantaja ei voi vaatia ennakoon suoritettua vuokran maksua muulloin kuin vuokrasopimuksen alussa. Tällöin ennakoon perittävästä vuokrasta täytyy sopia vuokrasopimuksessa ja sille täytyy olla erityinen syy. Vuokrasopimuksen alussa perittävä vuokran ennakomaksu voi olla korkeintaan kolmen kuukauden vuokran suuruinen. Vuokranmaksukausi on yleensä kalenterikuukauden mittainen, mutta poikkeavista vuokranmaksukauden pituuksista voidaan sopia erikseen. Mikäli vuokranmaksukausi on pidempi kuin kolme kuukautta, vuokrasopimuksen alussa perittävä vuokran ennakomaksu saa olla korkeintaan vastata kolmen kuukauden vuokran osuutta. Vuokralainen on veloitettu maksamaan vuokraa asuinhuoneiston hallintaoikeuden kestoajalta sekä hallintaoikeuden päättymisen jälkeen mikäli hän tai joku, jolle hän on johtanut hallintaoikeutensa käyttää huoneistoa. (HVL 4:36 §.)

4.2 Hallintaoikeus

Tästä pääsemmekin seuraavaan olennaisesti vuokrasopimukseen liittyvään oikeuteen ja velvollisuuteen – huoneiston hallintaoikeuteen. Tämän on toinen asia, jonka monet tiedostavat, sillä sekin on hyvin keskeinen osa vuokrasopimusta. Mutta samoin kuin vuokranmaksamisvelvollisuuden, myös hallintaoikeuden osalta on huoneenvuokralaissa säädetty monia yksityiskohtia, jotka eivät välttämättä ole kaikille itsestään selviä.

Se onko kyseessä oikeus vai velvollisuus riippuu katsontakulmasta. Vuokranantajan kannalta kyseessä on velvollisuus, sillä vuokranantaja on velvollinen pitämään vuokrasopimuksen kohteena oleva huoneisto vuokralaisen saatavilla sinä päivänä, joka vuokrasopimuksessa on määritelty. Velvollisuus luovuttaa huoneisto vuokralaisen käyttöön ajallaan on erittäin painava velvollisuus sillä mikäli vuokranantaja ei luovuta huoneistoa vuokralaisen hallintaan sovittuna ajankohtana ja viivästyksestä aiheutuu olennaista haittaa, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus. Mikäli jo etukäteen on tiedossa tai on ilmeistä, että huoneiston luovuttaminen vuokralaisen hallintaan tulee viivästyneeseen, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus jo ennen kuin hän on saanut huoneiston hallintaansa. (HVL 2:16.)

Huoneenvuokralain 1:7 §:ssä on säädetty sellaisesta valitettavasta hallintaoikeuteen liittyvästä tilanteesta, että vuokralainen on vuokrasopimuksen myötä ottanut hallintaansa huoneisto, joka on toisella sopimuksella luovutettu toisen vuokralaisen käyttöön. Mikäli vuokralainen on toiminut vilpittömässä mielessä ottaessaan huoneiston hallintaansa, muut sopimukset ovat tehottomia häntä kohtaan. Tällaisissa tilanteissa aikaisemmin tehdyt sopimukset ovat etusijalla ja myöhemmät ovat tehottomia. Pois lukien sellaiset tilanteet, joissa vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden vakuudeksi on olemassa kiinnitys, jolloin kiinnityksen haltia on etusijalla. Sillä osapuolella, joka on tehnyt sopimuksen vilpittömässä mielessä, mutta sopimus on jäänyt tehottomaksi, on oikeus korvaukseen vuokranantajalta. (HVL 1:7 §.)

Vuokralaisen kannalta kyseessä on siis oikeus. Hän saa maksamansa vuokran vastineeksi oikeuden asua ja käyttää asuntoa. Tämän oikeuden nojalla hän saa käyttää vuokrasopimuksen kohteena olevaa huoneistoa itsensä sekä mahdollisen puolisonsa sekä perheeseen kuuluvien lasten asuntona. Myös vuokralaisen lähisuku tai vuokralaisen lähisuku voi käyttää huoneistoa asuntonaan mikäli siitä ei koidu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Hallintaoikeus oikeuttaa myös vuokralaisen luovuttamaan tai alivuokraamaan enintään puolet huoneistosta toiselle, mutta siitäkään ei saa aiheutua huomattavaa haittaa tai häiriötä vuokranantajalle. Muissa tapauksissa huoneiston tai sen osan luovuttamisesta toisen käyttöön tulee olla sovittu joko vuokrasopimuksessa tai muutoin vuokranantajan kanssa. (HVL 2:17 §.) Jos vuokranantaja ilman oikeudellista syytä estää vuokralaista käyttämästä vuokrasopimuksen tai huoneenvuokralain mukaisia oikeuksiaan, on vuokralaisella huoneenvuokralain 1:14 §:n mukaan oikeus saada virka-apua poliisilta.

Mikäli vuokralainen joutuu oleskelemaan pitempiä aikoja toisella paikkakunnalla esimerkiksi työssä, opiskelunsa tai sairautensa vuoksi, on hänellä oikeus luovuttaa koko huoneisto toisen käytettäväksi. Tämä kuitenkin edellyttää, että vuokralainen ilmoittaa kirjallisesti huoneiston väliaikaisesti luovuttamisesta vuokranantajalle vähintään kuukautta ennen luovuttamista ja että vuokranantajalla ei ole perusteltua syytä kieltää luovuttamista. Mikäli vuokranantaja jostain syystä vastaisi luovuttamista tulee hänen perustella vastustamisensa 14 vuorokauden kuluessa tuomioistuimelle. Tuomioistuin päättää tämän jälkeen onko vastustaminen perusteltua. Mikäli vuokralainen luovuttaa huoneiston kokonaan tai osittain toisen käyttöön, on hän edelleen vastuussa vuokrasopimuksen edellyttämistä velvollisuuksistaan sekä vahingoista, jotka ovat syntyneet huoneiston luovuttamisen myötä, jollei vuokranantajan kanssa ole toisin sovittu. (HVL 2:18 §.)

Huoneiston hallintaoikeuteen linkittyä myös vuokralaisen oikeus siirtää vuokraoikeutensa eteenpäin. Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeutensa perheenjäsenelleen joksi katsotaan huoneistossa asuva puoliso, perheeseen kuuluvat lapset tai molempien puolisoitten vanhemmat. Tähän ei tarvita vuokranantajan lupaa, mutta siitä tulee ilmoittaa hänelle kirjallisesti välittömästi. Vuokranantajalla on perustellusta syystä oikeus vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Jos hänellä on perusteltu syy vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, hänen tulee toimittaa perusteet tuomioistuimen tutkittavaksi kuukauden kuluessa siitä, kun hän on saanut tiedon vuokraoikeuden siirrosta. Tämän jälkeen tuomioistuin päättää asiasta. Jos vuokraoikeuden siirto onnistuu, vuokralainen vapautuu velvollisuuksistaan vuokrasopimusta kohtaan siitä lähtien, kun asiasta on ilmoitettu vuokranantajalle. Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan muissa kuin edellä mainituissa tapauksissa ilman erillistä sopimusta vuokranantajan kanssa. Jos kyseessä oleva vuokra-asunto on työsuhdeasunto ei vuokralainen saa luovuttaa vuokraoikeutta kenellekään ilman vuokranantajan lupaa. (HVL 6:44–45 §.)

4.3 Vuokralaisen muut oikeudet ja velvollisuudet

Edellä käsiteltyjen vuokranmaksuvelvollisuuden, hallintaoikeuden sekä vuokralaisen vuokraoikeuden siirto-oikeuden lisäksi laissa on säädetty muita tärkeitä oikeuksia ja velvollisuuksia, jotka koskevat molempia sopimusosapuolia. Ne voidaan luokitella seuraavanlaisiin kokonaisuuksiin: vastuu huoneiston kunnosta, vuokranantajan vaihtumiseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet sekä vuokrasopimuksen päättymiseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet. Edellä mainittuihin liittyy usein

myös ilmoitusvelvollisuuksia sekä vahingonkorvausvelvollisuuksia, kuten myöhemmin niitä käsiteltäessä huomataan. Muita olennaisia oikeuksia on muun muassa vuokranantajan oikeus käydä huoneistossa.

4.3.1 Huoneiston kunto

Huoneiston kunto liittyy olennaisesti vuokralaisen asumiseen kyseisessä huoneistossa, mutta toisaalta sillä on myös merkitystä vuokranantajalle esimerkiksi huoneiston arvon kannalta. Huoneiston kunnan tulisi sekä vuokrasuhteen alussa että sen aikana olla sellainen mitä huoneiston ominaisuudet ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voidaan kohtuudella vaatia ellei muuta ole sovittu. Vuokranantajan velvollisuus onkin taata, että huoneisto on vuokrasuhteen alussa, silloin kun huoneisto luovutetaan vuokralaisen käyttöön, siinä kunnossa kuin on sovittu. Siitä eteenpäin on vuokralaisen omalla toiminnallaan pyrittävä ylläpitämään huoneiston kuntoa. Tämän lisäksi voidaan erikseen sopia, että vuokralainen huoneiston kunnosta huolehtimisen lisäksi huolehtii hänen käytössään olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta sekä muista kiinteistölle kuuluvista velvoitteista, kuten esimerkiksi lumitöiden tekemisestä. Vuokranantaja on kuitenkin vuokrasuhteen aikana vastuusta huoneiston kunnosta sellaisissa puutteissa tai vioissa, jotka eivät johdu vuokralaisen laiminlyönnistä, huolimattomuudesta tai muista väärinkäytöksistä. (HVL 2:20 §.)

Mikäli huoneiston kunto ei ole sovitussa tai oletetussa kunnossa vuokrasuhteen alussa vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus myös jos vuokrasuhteen aikana huoneiston kuntoon liittyen syntyy jokin merkittävä puute, joka on edellä mainitusta syystä vuokranantajan vastuulla. Tämä edellyttää, että vuokranantaja ei ilmoituksesta huolimatta korjaa puutetta tai puutteen korjaaminen ei ole mahdollista. Vaihtoehtoisesti vuokralainen voi huoneenvuokralain 2:20.2 §:n mukaan vuokrasopimuksen purkamisen sijaan korjata puutteen kohtuullisella hinnalla vuokranantajan kustannuksella. Tämä on kuitenkin mahdollista vain, jos puutteellisuus ei johdu rakennuksen keskeneräisyydestä ja viranomaisen ei ole kieltänyt huoneiston käyttämistä. Mikäli vuokralainen havaitsee vuokrasuhteen aikana huoneiston kunnossa jonkin sellaisen vian tai puutteellisuuden, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa tulee vuokralaisen ilmoittaa siitä viipymättä vuokranantajalle. Jos vuokralainen ei ilmoita havaitsemastaan ongelmasta on hän itse vastuussa syntyneestä vahingosta. (HVL2:20 §.) Vuokralaisen

on siis oltava aktiivinen kommunikoimaan vuokranantajan kanssa kaikista havaitsemistaan ongelmatilanteista.

Yleisesti ottaen vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti eikä vuokralainen saa toimillaan aiheuttaa huoneistolle tavanomaista kulumista suurempaa kulumista tai vaurioitumista (HVL 2:25 §). Tavanomaiseksi kulumiseksi katsotaan esimerkiksi taulujen kiinnittämisestä aiheutuneet reiät seinissä tai mattojen aiheuttamat varjostumat lattiassa, mutta esimerkiksi kotieläinten kynsistä aiheutuneita jälkiä huoneiston eri pinnoilla ei lueta tavanomaiseksi kulumiseksi. Muuten kulumisen tavanomaisuutta arvioidessa voidaan pitää lähtökohtana sitä kuinka kauan kulumiseen on mennyt. Hitaasti pitkän ajan kuluessa tapahtunutta kulumista pidetään tavanomaisena kulumisena, kun taas nopeasti syntyneiden vaurioiden ei katsota olevan tavanomaista kulumista. (Kuluttajaliitto ry 2012, 11–12.) Vuokralainen on velvollinen korvaamaan sellaiset vauriot, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta. Tällaisia vauriota ovat siis vuokralaisen tahallisen toiminnan, laiminlyönnin tai muun huolimattomuuden johdosta syntyneet vauriot sekä vauriot, jotka ovat syntyneet vuokralaisen luvalla huoneistossa oleskelleen henkilön toiminnan seurauksesta. Korvausvelvollisuus koskee myös samalla periaatteella vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisen käytössä olevien kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin tai laitteisiin kohdistuneita vaurioita. (HVL 2:25 §.)

Mikäli huoneistossa havaitaan korjaus- tai huoltotyötä vaativia vikoja ne tulee viipymättä korjata laajempien vahinkojen välttämiseksi. Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa tällaisia toimenpiteitä, jos korjaus- tai huoltotyötä ei voi vahinkoa aiheuttamatta viivästyttää. Vuokranantajalla on myös oikeus suorittaa muunlaisia korjaus-, huolto- ja muutostöitä, joista ei aiheudu vuokralaisen asumiselle merkittävää haittaa, mutta näissä tapauksissa vuokranantajan tulee ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään kahta viikkoa eli 14 vuorokautta etukäteen. Vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan lupaa oikeutta tehdä korjaus- ja muutostöitä huoneistossa muuten kuin välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi. Mikäli vuokralainen haluaa tehdä korjaus- tai muutostöitä huoneistosta tulee niistä aina sopia etukäteen vuokranantajan kanssa. (HVL 2:21 §.) Tällaisia luvanvaraisia muutostöitä on esimerkiksi seinien maalaus tai kiinteiden kalusteiden muuntelu (Vuokralaisten Keskusliitto ry ym. 2008, 7).

Mikäli huoneistossa tai kiinteistössä, jossa vuokrasopimuksen kohteena oleva huoneisto sijaitsee joudutaan tekemään vuokranantajan vastuulla olevia korjaus-, huolto- tai muutostöitä (myöhemmin myös yhteisnimityksellä kunnostustyöt), joista aiheutuu vuokralaiselle merkittävää haittaa –

esimerkiksi putkiremontti – tulee niistä huoneenvuokralain 2:21.3 §:n mukaan ilmoittaa vuokralaiselle vähintään kuutta kuukautta etukäteen. Jos kävisi niin, että vuokralainen vaihtuu alkuperäiselle vuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen, tulee myös uudelle vuokralaiselle ilmoittaa tulevista kunnostustöistä. Vuokralaisella on tällaisissa tapauksissa oikeus purkaa vuokrasopimus päättämään kunnostustöiden aikaisimpana aloitusajankohtana. Vuokrasopimuksen purkamisesta pitää ilmoittaa 14 vuorokauden kuluessa siitä, kun vuokralainen on saanut tiedon tulevista kunnostustöistä. (HVL 2:21 §.)

Jos vuokralainen ei päättä purkaa vuokrasopimusta on hänellä oikeus saada kohtuullinen alennus vuokrasta tai jopa vapaus vuokran maksamisesta siltä ajalta, kun huoneisto ei ole ollut siinä kunnossa kuin on sovittu tai vuokralainen ei ole pystynyt käyttämään huoneistoa. Vuokran maksamiseen liittyvien kevennyksien lisäksi vuokralaisella on oikeus saada korvaus vuokranantajalta kunnostustöiden tai niiden laiminlyönnistä johtuvasta haitasta. Poikkeuksena tähän ovat sellaiset tilanteet, joissa kunnostustyöt aiheutuvat vuokralaisen aiheuttamista tai hänen vastuullaan olevista vahingoista. Korvauksen suhteen vuokranantaja voi vapautua korvausvelvollisuudestaan mikäli hän pystyy osoittamaan, että huoneiston puutteellinen kunto tai huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen ei ole aiheutunut hänen toimistaan, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Vuokranantajan tulee kantaa vastuuta omista toimistaan ja sen vuoksi myös aina huolehtia, että kunnostustöistä ei aiheudu vuokralaiselle suurempaa haittaa kuin on välttämätöntä suorittaakseen kyseiset toimet. (HVL 2:23 §.)

Jotta vuokranantaja voi valvoa huoneiston kuntoa hänellä on oikeus päästä käymään huoneistossa. Vuokranantaja ei voi silti marssia milloin tahansa huoneistoon, vaan siitä on sovittava vuokralaisen kanssa etukäteen. Vuokralaisen on kuitenkin järjestettävä vierailumahdollisuus ilman viivytystä sopivana ajankohtana. Mikäli huoneisto jää käyttämättömäksi eli niin sanotusti tyhjilleen pitemmäksi aikaa, tulee vuokralaisen ilmoittaa asiasta vuokranantajalleen ja järjestää vuokranantajalle mahdollisuus käydä huoneistossa tarkistamassa huoneiston kunto sinä aikana. (HVL 2:22 §, HVL 2:24.2 §.) Hyvän vuokratavan mukaan vuokranantajan vierailusta huoneistossa voidaan sopia käyttämällä käynti-ilmoitusta, jossa pyydetään vuokralaista ottamaan yhteyttä mikäli vuokranantajan ehdottama vierailuajankohta ei ole sopiva. Vuokranantajan vierailut huoneistoon tulee aina olla perusteluja. (Vuokralaisten Keskusliitto ry ym. 2008, 8.) Mikäli vuokranantajan huoneenvuokralaissa säädetty oikeus päästä vierailemaan huoneistosta estetään, on hänellä oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta (HVL 1:14.1 §).

4.3.2 Vuokranantajan vaihtuminen ja vuokrasopimuksen päätyminen

Jos vuokranantajan oikeus antaa huoneisto tai sen osa vuokralle muuttuu, tulee vuokranantajan huoneenvuokralain 5:37 §:n mukaan ilmoittaa vuokralaisilleen asiasta viipymättä. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi vuokranantajan huoneiston hallinnointioikeuden rajoittuminen tai huoneiston omistusoikeuden vaihtuminen toiselle taholle. Mikäli huoneiston omistusoikeus siirtyy vapaaehtoisesti – esimerkiksi kaupan seurauksena – tai perhe- ja perintöoikeudellisesta syystä – esimerkiksi perintöoikeuden nojalla – sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa seuraavissa tapauksissa:

- huoneisto on ollut vuokralaisen hallinnassa jo ennen omistusoikeuden muutosta
- huoneiston omistusoikeuden luovutussopimuksessa on määriteltä ehto vuokrasopimuksen pysyvyydestä
- vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys.

Näissä tapauksissa vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet vuokrasopimukseen liittyen säilyvät ennallaan. Vuokrasopimus sitoo uutta omistajaa myös muissa tapauksissa mikäli uusi omistaja tai oikeuden haltia ei pura vuokrasopimusta kuukauden kuluessa omistusoikeuden muutoksesta tai sitä myöhemmässä ajankohdassa, kun hän saa tiedon vuokrasopimuksesta. Jos kuitenkin vuokranantajan huoneiston hallintaoikeus päättyy eikä vuokranantaja ilmoita siitä vuokralaiselle ja joudutaan tilanteeseen, että vuokrasopimus purkaantuu on vuokralaisella oikeus saada kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista sekä muusta aiheutetusta vahingosta. Tämä edellyttää kuitenkin, että vuokranantaja ei pysty todistamaan, että vuokralainen oli jollain muulla tavalla tietoinen tilanteesta. (HVL 5:37–38 §.)

Vuokrasopimuksen päättymiseen liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia tarkastellessa tulee muistaa, että vuokrasopimus voi päättyä monella eri tavalla. Vuokrasopimus voi päättyä irtisanomiseen, purkamiseen, määräaikaisen sopimuksen määräajan loppumiseen tai jos vuokrasopimus sovietaan päättyväksi (HVL 1:4.2 §). Lisäksi vuokrasopimus voi lakata, mikäli huoneisto tuhoutuu tai sen käyttäminen kielletään viranomaisen toimesta (HVL 8:67 §). Erityisesti irtisanomisen ja purkamisen välinen ero on hyvä tiedostaa, sillä ne menevät puhekielessä herkästi sekaisin. Kun vuokrasopimus päättyy irtisanomiseen, siihen liittyy aina irtisanomisaika, kun taas sopimuksen purkutilanteessa sopimus päättyy heti (HVL 7:51 §, HVL 8:66 §).

Kummallakin sopimusosapuolella on oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Kun vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan loputtua. Mikäli vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yhden kuukauden mittainen eikä sitä voida sopimuk-

sella pidentää. Tapauksissa, joissa vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen irtisanomisajan pituus on kuusi kuukautta eikä sitä voi millään sopimusehdolla lyhentää. Irtisanomisaika alkaa sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanomisilmoitus on tehty.(HVL 7:52 §.)

Määräaikaisessa vuokrasopimuksessa lähtökohta on ettei sitä voida irtisanoa kesken sopimuskauden. On olemassa kuitenkin poikkeustilanteita, jotka on määritelty huoneenvuokralain 39, 44, 46, 55, 90 ja 91 §:ssä. (HVL 7:51 §.) Kun määräaikainen vuokrasopimus päättyy ennen aikaisesti, on sillä osapuolella, joka ei irtisanonut vuokrasopimusta huoneenvuokralain 7:55 §:n mukaan oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennen aikaisesta päättymisestä.

Irtisanomisilmoitus tulee aina tehdä kirjallisesti ja siitä tulee käydä ilmi milloin vuokrasopimus päättyy sekä miksi vuokrasopimus irtisanoaan. Huoneenvuokralaissa ei erikseen määritellä mitkä syyt ovat kelvollisia vaan periaatteessa mikä tahansa syy kelpaa – esimerkiksi vuokralaisen halu muuttaa toiseen asuntoon. Irtisanomisilmoitus tulee aina esittää vastapuolelle todistettavasti. Myös haaste, jolla vuokrasopimus vaaditaan päättyväksi käy irtisanomisilmoituksesta. Jos irtisanomismenettelyissä ei noudateta huoneenvuokralaissa säädettyjä määräyksiä on irtisanominen tehoton. (HVL 7:54 §.)

Vuokrasuhteen irtisanomista voidaan yleensä pitää normaalimpana vuokrasuhteen päättymistapana sillä toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset päättyvät aina sillä tavoin. Vuokrasopimuksen purkamista puolestaan voidaan pitää poikkeustilanteena sillä siihen tarvitaan aina erityiset huoneenvuokralaissa määritellyt perusteet. Jos vuokralainen tai vuokranantaja haluaa purkaa vuokrasopimuksen tulee hänen tehdä kirjallinen purkamisilmoitus, josta käy ilmi purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisajankohta mikäli se on muu kuin ilmoituksen tiedoksiänto hetki. Samalla tavalla kuin irtisanomisilmoituskin, purkuilmoitus tulee antaa tiedoksi vastapuolelle todistettavasti. Myös haaste, jossa vuokrasopimus vaaditaan purettavaksi käy purkamisilmoituksesta. (HVL 8:66 §.)

Kuten jo aiemmin todettiin vuokrasopimuksen purkamiselle täytyy olla erityinen peruste. Kyseiset perusteet, joiden pohjalta vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus on määritetty huoneenvuokralain 8:61.1 §:ssä. On kuitenkin otettava huomioon, että mikäli edellä mainitussa pykälässä kuvatulla toimilla on vain vähäinen merkitys, ei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta. Vuokranantajan on myös reagoitava purkuperusteisiin ja tehtävä purkamisilmoitus kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on saanut tietää purkuperusteesta. Muussa tapauksessa

purkuoikeus ei ole voimassa. Purkuoikeus kuitenkin säilyy niin kauan kuin HVL 8:61.1 §:n 4–6 kohtien mukainen toiminta jatkuu. Lisäksi vuokranantajan tulee antaa kirjallinen varoitus vuokralaiselle purkuoikeuden käyttämisestä jos purkuperusteena käytetään HVL 8:61.1 §:n 3–6 kohdissa määriteltyä perustetta. Mikäli vuokralainen parantaa tapansa viivytyksettä ei vuokranantajalla ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta. Jos edellä mainittu vuokralaisen moitittava toiminta toistuu tai neljännessä tai kuudennessa kohdassa mainittu toiminta on erittäin vakavaa ei varoitukselle on tarvetta. (HVL 8:61–62 §.)

Jos vuokralaisen, hänen perheenjäsentensä, jotka asuvat vuokrasopimuksen kohteena olevassa huoneistossa tai hänen palveluksessaan olevan terveys vaarantuu huoneiston käyttämisestä sellaiseen tarkoitukseen mistä vuokrasopimuksessa on sovittu, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus. Myös jos huoneiston tai sen osan hallintaoikeus on viety vuokralaisella on hänellä oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa. Huoneenvuokralain 8, 16, 20, 21 ja 42 §:ssä on myös säädetty vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus ja niitä oikeuksia on käsitelty aikaisemmin tässä raportissa. (HVL 8:63 §.)

Laissa määriteltyjen purkuperusteiden lisäksi vuokrasopimuksessa voidaan sopia muista ehdoista, joiden perusteella vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokranantajan osalta ainoastaan laissa säädettyt purkamisperusteet ovat voimassa. Vuokrasopimuksen purkavalla osapuolella on oikeus saada huoneenvuokralaissa määritellyistä purkamisperusteista, johtuen korvaus vastapuolelta. Vuokralaisen osalta tämä edellyttää, että purkamisperuste on aiheutunut vuokranantajan laiminlyönnistä tai muusta huolimattomasta toiminnasta. (HVL 64–65 §.)

5 TILASTOLLINEN TUTKIMUS

Tämä luku käsittelee tilastollisen tutkimuksen perusteita. Luvussa keskitytään tämän opinnäytetyön tutkimuksellisen osan kannalta olennaisimpiin näkökulmiin ja menetelmiin. Käsiteltäviä aiheita ovat muun muassa tutkimusprosessin eri vaiheet, kvantitatiiviset tutkimusmenetelmät, sekä hyvän tutkimuksen perusedellytykset. Tässä opinnäytetyössä hyödynnetään tiedonkeruumenetelmänä Internet-kyselyä, joka on survey-tutkimuksen yksimuodoista. Tämän vuoksitiedonkeruumenetelmiä käsiteltäessä kyseiseen kyselymuotoon paneudutaan erityisesti.

5.1 Tutkimusotteet ja -menetelmät

Tutkimukset voidaan jakaa kahteen tutkimusotteeseen, kvalitatiivisiin ja kvantitatiivisiin tutkimuksiin. Kvantitatiivisesta tutkimusotteesta käytetään myös nimityksiä määrällinen ja tilastollinen tutkimus. Nimensä mukaisesti siinä pyritään tutkimaan tutkimuskohdetta määrällisesti numeeristen suureiden avulla. Määrällisessä tutkimuksessa voidaan myös tutkia asioiden välisiä riippuvuuksia tai tutkimuskohteessa tapahtuneita muutoksia. Otanta tutkimuskohteesta tulee olla riittävän suuri, jotta se edustaa kohdetta tarpeeksi kattavasti. Määrällisessä tutkimuksessa aineistoa kerätään yleensä kyselylomakkeiden avulla, joissa on valmiit standardoidut vastausvaihtoehdot. Määrällisellä tutkimuksella pystytään yleensä selvittämään olemassa oleva tilanne, mutta ei sen syitä ja kysymykset, joihin vastataan ovatkin muun muassa mikä, missä, paljonko ja kuinka usein. (Heikkilä 2014, 15.)

Määrällisessä tutkimuksessa aineisto tutkimuskohteesta voidaan joko hankkia itse tai vaihtoehtoisesti voidaan käyttää valmiita aineistoja, kuten tilastoja ja tietokantoja. Valmiita aineistoja käytettäessä aineistot harvoin soveltuvat suoraan tutkimuskäyttöön vaan niitä joudutaan usein muokkaamaan tai yhdistelemään toisiin aineistoihin. Tämä voi monesti olla haastavaa ja sen vuoksi valmiita aineistoja käytetäänkin vain vertailuarvoina itse kerätyille aineistolle. (Heikkilä 2014, 16–17.)

Itse kerättävälle aineistolle on useita eri tiedonkeruumenetelmiä. Se mitä tiedonkeruumenetelmää käytetään riippuu ennen kaikkea tutkimusongelmasta ja kohderyhmästä, mutta myös aikataulu ja budjetti vaikuttavat tiedonkeruumenetelmän valintaan. Yleisiä tiedonkeruumenetelmiä määrälli-

sessä tutkimuksessa ovat muun muassa kysely- tai haastattelututkimukset eli survey-tutkimukset, havainnointitutkimukset sekä kokeelliset tutkimukset. (Heikkilä 2014, 17–19.)

Tässä opinnäytetyössä tiedonkeruumenetelmänä käytetään survey-tutkimusta. Survey-tutkimuksissa tietoa kerätään esimerkiksi internet-kyselyjen avulla, jolloin aineistoa voidaan kerätä suuresta tutkimusjoukosta tehokkaasti ja taloudellisesti. Survey-tutkimuksen voi toteuttaa myös henkilöhaastatteluina, mutta silloin resurssien käyttö ei ole niin taloudellista sillä tutkimuksen toteuttamiseksi tarvitaan enemmän aikaa ja/tai haastattelijoina. Henkilökohtaisten haastatteluiden etuna on kuitenkin suurempi vastaustodennäköisyys kuin esimerkiksi Internet-kyselyissä. Survey-tutkimuksen onnistumiseen vaikuttaa erittäin merkittävästi kuinka hyvin kyselylomake on suunniteltu ja toteutettu. (Heikkilä 2014, 17–66.)

Internet-kysely toimii siten, että tutkija tekee tietojenkeräämistä varten suunnitellulla tietokonesovelluksella kyselylomakkeen, joka ladataan internetiin, jonka jälkeen verkko-osoite, joka johtaa kyselylomakkeeseen, jaetaan tutkimukseen osallistujille. Kyselylomaketta voidaan levittää esimerkiksi lähettämällä verkko-osoitelinkki sähköpostitse osallistujille. Vaihtoehtoisesti kyselylomake voi olla jossain tietyssä tilassa olevilla tietokoneilla ja kyselyyn osallistujat käyvät suorittamassa kyselyn kyseisessä paikassa, esimerkiksi opiskelijat voivat vastata kyselyyn luokassa olevilla tietokoneilla, joissa kyselylomake on valmiina. (Heikkilä 2014, 66–67.)

Internet-kysely on tiedonkerääjän kannalta nopea ja tehokas tiedonkeruu menetelmä sillä saman tien, kun kyselyyn vastanneet ovat jättäneet vastauksensa tieto on analysoitavissa. Erillistä tietojen litterointia tai muuta käsittelyä ei tarvita sillä tietokonesovellus, jolla kysely on tehty käsittelee ja organisoii vastaukset automaattisesti. Kun tätä vertaa esimerkiksi paperisilla lomakkeilla tehtyyn kyselytutkimukseen, tiedonkäsittelyyn liittyvä ajansäästö on merkittävä. Riippuen sovelluksen ominaisuuksista sovellukset voivat tehdä automatisoidusti monimutkaisiakin mallinnuksia, mutta yleensä taulukointien sekä kaavioiden tuottaminen on mahdollista kaikilla sovelluksilla. (Heikkilä 2014, 66–67.)

Internet-kyselyn etuna onkin mahdollisuus kerätä tietoa suurelta joukolta tutkittavia yhdellä kertaa ilman, että tiedonkerääjä hukkuu tiedonkäsittelyn määrään. Myöskään etäisyys tutkijan ja kyselyyn vastaajien välillä ei muodostu internet-kyselyissä ongelmaksi tai suureksi kustannuseräksi. (Valli 2015, 31–33.) Esimerkiksi Suomessa oleva tutkija voi kerätä tutkimusaineistoa internet-kyselyn avulla Yhdysvalloissa olevilta kohderyhmän jäseniltä ilman, että heidän tarvitsee fyysisesti tavata

koskaan. Näin säästetään paljon aikaa ja muun muassa vältytään matkustamisesta aiheutuville kuluille. Vastaavasti mikäli samainen tutkija keräisi tutkimusaineistoa havainnointitutkimuksella samoilta kohderyhmän jäseniltä, hän joutuisi todennäköisesti matkustamaan heidän luokseen ja käyttämään huomattavasti enemmän aikaa ja resursseja.

On kuitenkin huomioitavaa, että mikäli tutkitaan suurta heterogeenistä eli paljon vaihtelua sisältävää tutkimusryhmää voi tutkittavien suhde tietotekniikan käyttämiseen vaikuttaa vastauserkkyyteen ja sitä myötä tutkimustuloksiin. Toisin sanoen mikäli osa tutkimuksen kohteista ei ole aktiivisia Internetin käyttäjiä, he voivat todennäköisemmin jättää vastaamatta kyselyyn ja sen myötä kerätty aineisto voi antaa vääristyneen kuvan tutkimusryhmästä. (Heikkilä 2014, 66–67.) Myös kyselylomakkeen suunnittelun tärkeys korostuu internet-kyselyissä. Internet-kyselyissä voidaan käyttää pitkiäkin kyselylomakkeita, mutta yleensä vastauskato kasvaa sen mukaan mitä pitempi kyselylomake on. Myös avoimet kysymykset ovat haasteellisia Internet-kyselyissä, sillä niihin jätetään vastaamatta herkästi. Toisaalta internet-kyselyssä saatetaan kysyä arkaluontoisiakin kysymyksiä ja saada niihin vastauksia, sillä internet-kyselyissä vastaajan anonymiteetti säilyy suhteellisen hyvin. Kysymysten asetteluun ja muotoiluun kannattaa myös panostaa, jotta väärinymmärrysten riskiä voidaan välttää, sillä kyselyyn vastaajan on yleensä mahdoton esittää tarkentavia kysymyksiä tutkijalta epäselvissä tilanteissa. (Heikkilä 2014, 18.)

5.2 Tutkimusprosessi

Tutkimusprosessi koostuu seuraavista päävaiheista:

1. Tutkimus ongelman määrittäminen
2. Tutkimussuunnitelman laatiminen
3. Esitutkimus eli pilottitutkimus
4. Lomakkeen tai muun tiedonkeruumenettelytavan laatiminen
5. Tutkimusaineiston kerääminen
6. Tietojen käsittely ja analysointi
7. Tulosten raportointi
8. Johtopäätösten tekeminen ja hyödyntäminen (Heikkilä 2014, 20–23).

Tähän opinnäytetyöhön kuuluvaa survey-tutkimusta tehdessä on noudatettu edellä mainittua prosessin kuvausta.

Tutkimusongelmalla tarkoitetaan sitä kysymystä tai pohdittavaa asiaa, johon tutkimuksella pyritään vastaamaan. Tutkimusongelman määrittäminen on yksi keskeisimmistä asioista tutkimusprosessissa. Se vaikuttaa koko tutkimuksen onnistumiseen ja hyödyllisyyteen. Hyvin määritellyn tutkimusongelman avulla tutkijan on helpompi edetä tutkimusprosessin muissa vaiheissa. Tutkimusongelman määrittely vaiheessa on perehdyttävä aikaisempiin tutkimuksiin, teoria-aineistoihin sekä muuhun aiheeseen liittyvään materiaaliin. Perehtymällä jo olemassa olevaan aineistoon pystytään ymmärtämään aihetta paremmin ja sen myötä löytämään sopiva näkökulma tutkimusongelmalle. Tutkimusongelmaa ei aina kuitenkaan pystytä kiteyttämään yhdeksi kysymykseksi, jota voitaisiin alkaa suoraan tutkimaan vaan ongelma joudutaan usein jakamaan pienempiin osiin eli osaongelmiin. Osaongelmat voivat olla yksittäisiä tai useampia kysymyksiä ja ne voidaan muotoilla hypoteeseiksi eli väittämiksi. Hypoteesit muodostetaan aikaisempien tutkimuksien ja teoria-aineistojen pohjalta ja niihin pyritään vastaamaan tutkimuksessa. (Heikkilä 2014, 20–23.)

Tutkimussuunnitelmassa päätetään tutkimusprosessin keskeisimmistä vaiheista ja siitä kuinka ja milloin ne toteutetaan. Prosessin kaikki vaiheet tulisi määritellä mahdollisimman tarkasti, jotta prosessin toteuttaminen olisi mahdollisimman suoraviivaista. Kysymykset joihin tutkimussuunnitelmassa tulisi vastata kaikkiin prosessin eri vaiheisiin on mitä, miksi ja miten. Esimerkiksi mitä aineistoa kerätään, miksi aineistoa kerätään ja miten aineistoa kerätään. Tutkimuksen aikataulun sekä budjetin suunnittelu on myös tärkeä osa tutkimussuunnitelmaa. (Heikkilä 2014, 20.)

Tutkimussuunnitelman laatimisen yhteydessä on joissain tapauksissa hyödyllistä suorittaa esi- eli pilottitutkimus. Pilottitutkimuksen avulla voidaan esimerkiksi täsmentää tutkimusongelmaa tai muokata tiedonkeruumenetelmiä. Pilottitutkimus voidaan suorittaa esimerkiksi keskustelemalla pienen joukon kohderyhmään kuuluvia henkilöitä kanssa. Tällä tavoin voidaan löytää olennaisia tietoja, joita voidaan hyödyntää tiedonkeruumenetelmien suunnittelussa ja muissa tutkimukseen liittyvissä osa-alueissa. Pilottitutkimukselle ei aina kuitenkaan ole tarvetta, jolloin tutkimussuunnitelman valmistuttua voidaan siirtyä tiedonkeruumenetelmästä riippuen kyselylomakkeen tai muun koemenettelyn laatimiseen. (Heikkilä 2014, 20–21.)

Koska tässä opinnäytetyössä käytetään tiedonkeruumenetelmänä survey-tutkimusta, keskitytään tässä tutkimussuunnitelman tiedonkeruumenettelytavan laatiminen –vaiheessa kyselylomakkeen laatimiseen.

Kun tiedonkeräyslomaketta aletaan laatia, täytyy tutkimusongelman ja tutkimuksen tavoitteen olla täysin selvillä. Lomakkeen laatiminen edellyttää myös, että tutkimuksen taustatyö eli aiheeseen perehtyminen aikaisempien tutkimuksien ja teoria-aineistojen avulla on tehty huolella. Lomakkeen suunnitteluun ei kannata suhtautua liian kevytkenkäisesti sillä lomakkeella on monitasoisia vaikutuksia tutkimuksen onnistumiseen eikä lomakkeen kysymyksiä voi muuttaa tiedonkeruun alettua. Huonosti tehty lomake, joka on sekava, sisältää huonosti muotoiltuja kysymyksiä tai on liian pitkä voi muun muassa heikentää vastausprosenttia, antaa epätarkkoja vastauksia tai jopa voi vääristää tutkimuksen lopputulosta. (Heikkilä 2014, 45–46.)

Ensimmäinen asia, joka vaikuttaa vastaajan vastauksiin on lomakkeen ulkonäkö ja rakenne. Mikäli lomake on pitkä ja epäselvän näköinen, vastaaja jättää herkästi vastaamatta kyselyyn tai vastaa kysymyksiin huolimattomasti. Kun vastaajan mielenkiinto pystytään ylläpitämään kyselyn alusta loppuun, saadaan tarkempia vastauksia ja myös vastausprosentti kasvaa. Ulkonäön ja rakenteen lisäksi kysymysten asettelu, järjestys ja selkeys vaikuttaa vastaustodennäköisyyteen. Kyselylomakkeen alussa tulee olla yksiselitteinen ohjeistus kuinka kysymyksiin tulee vastata ja mitä muuta vastaajan tulee huomioida. Tämän jälkeen vasta esitetään varsinaisia tutkimukseen liittyviä kysymyksiä. Sisällöltään kysymysten tulisi olla järjestetty siten, että lomakkeen alussa olevat kysymykset olisivat helposti vastattavia ja vasta myöhemmin kyselyssä siirrytään arkaluontoisempiin ja monimutkaisempiin kysymyksiin. Kysymykset tulisi muotoilla siten, että ne on osoitettu vastaajalle henkilökohtaisesti ja ne eivät saa olla johdattelevia. Kun kysymykset on muotoiltu siten, että ne on osoitettu vastaajalle henkilökohtaisesti, se edes auttaa luomaan vastaajalle tunnetta, että hänen vastauksilla on merkitystä joka taas motivoi vastaajaa vastamaan kysymyksiin. (Valli 2015, 27.)

Ennen kuin laaditulla lomakkeella aletaan kerätä tutkimusaineistoa, kyselylomake on hyvä testata. Testaaminen voidaan suorittaa esimerkiksi pyytämällä 5–10 koehenkilöä vastaamaan kyselyyn ja sen jälkeen antamaan palautetta lomakkeesta. Koehenkilöiden tulisi antaa mahdollisimman yksityiskohtaisia kommentteja kaikista lomakkeen osa-alueista, kuten lomakkeen pituudesta, vastausvaihtoehtojen muotoilusta ja siitä kuinka motivoivalta kyselyyn vastaaminen tuntui. Koehenkilöiltä saadun palautteen perusteella lomaketta voidaan tarvittaessa muokata. (Heikkilä 2014, 58.) Kun lomake on testattu huolella ja mahdolliset muutokset on tehty, voidaan siirtyä tutkimussuunnitelman mukaisesti tutkimusaineiston keräämiseen. Jotta kyselyyn vastaajat tietävät mihin ovat vastaamassa ja osaavat vastata oikein, tulee kyselylomakkeeseen liittää joko saatekirje tai vähintään saatesanat. Saatteen tulee olla ytimekäs ja siitä tulee käydä ilmi seuraavat asiat:

- kuka toteuttaa tutkimuksen ja miksi
- miten kerättyjä tietoja käytetään
- miten vastaajat on valittu
- ohjeet kysymyksiin vastaamisesta
- kyselyyn vastaamisen eräpäivä.

Lisäksi saatteeseen on hyvä sisällyttää kiitos-sanat vastaajalle sekä tutkijan allekirjoitus. Se että tietoja käsitellään luottamuksellisesti pitäisi olla oletusarvoinen käytäntö, mutta saatteeseen kannattaa liittää myös maininta, että kerättyjä tietoja käsitellään aina luottamuksellisesti. (Heikkilä 2014, 59.)

Seuraavaksi siirrytään tiedonkeräämisen vaiheeseen. Internet-kyselyn tapauksessa se tarkoittaa, että linkki kyselylomakkeeseen lähetetään vastaajille esimerkiksi sähköpostilla. Tämän jälkeen odotetaan, että saatekirjeessä mainittu viimeinen vastauspäivä on ohitettu, jonka jälkeen voidaan siirtyä tiedonkäsittelyyn, analysointiin ja raportointiin. Kuten jo aikaisemmin on mainittu Internet-kyselyissä tiedonkäsittely on tehty helpoksi, sillä kyselysovellukset hoitavat suurimman osan työstä. Tutkijan tehtäväksi jääkin vain tulkita kerättyä tietoa ja raportoida tehdyt johtopäätökset. (Heikkilä 2014, 66–68.)

Tutkimusraporttia kirjoittaessa on hyvä palata tutkimussuunnitelmaan ja käydä läpi siinä määritellyt osa-alueet sekä käsitellä toteutuiko tutkimusprosessi suunnitelman mukaisesti. Tutkimusraportissa tulee luonnollisesti käsitellä tutkimustuloksia, jonka lisäksi tulee pohtia myös tutkimuksen luotettavuutta sekä sitä onko mahdollisilla virhelähteillä, kuten esimerkiksi otoksen vinouden vaikutusta tutkimustuloksiin. Olennaista on myös käsitellä kerätty aineisto ja tutkimus- sekä analysointimenetelmät sekä niihin liittyvät tunnusluvut. Tutkimuksen kohteeseen liittyen näitä ovat perusjoukko, otantamenetelmä sekä otoskoko. Tiedonkeruuseen liittyen tärkeitä käsiteltäviä aiheita ovat tiedonkeruumenetelmä, vastausten määrä sekä vastausprosentti, tutkimuksen toteutusajankohta ja kenttätyöhön liittyvät yksityiskohdat. (Heikkilä 2014, 71–72.)

Hyvin jäsennellyt tutkimusraportti edes auttaa mahdollisia lukijoita saamaan selkeän kuvan tutkimuksen tarkoituksesta, toteutuksesta sekä tuloksista. Tutkimusraportin tulisi sisältää vain olennaiset tiedot ja olla kirjoitettu kieliopillisesti tarkasti. Se mitä ja miten tarkasti eri tietoja käsitellään raportissa tulisi aina kohdistaa sen kohderyhmän mukaan, jolle tutkimustuloksia on tarkoitus esitellä. Tulee myös muistaa, että tutkimusraportti on lukijalle usein ainut tapa tutustua tutkimuk-

seen, joten raportin pitäisi kattaa kaikki tutkimuksen osa-alueet ja käsitellä ne ymmärrettävästi ja kattavasti. (Heikkilä 2014, 168–170.)

5.3 Hyvä tutkimus ja väärät tulkinnat

Tutkimusta suunniteltaessa täytyy ottaa huomioon tutkimuksen hyödyllisyys, käyttökelpoisuus, tehokkuus sekä taloudellisuus. Tutkimuksen hyödyllisyydellä ja käyttökelpoisuudella tarkoitetaan sitä, että tutkimuksen tulisi tuottaa uutta tietoa tai uusia näkökulmia tutkittavaan aiheeseen, jonka lisäksi tutkimustuloksilla tulisi olla jokin käyttötarkoitus, jotta ei ainoastaan tutkita tutkimisen ilosta. Tehokkuus ja taloudellisuus puolestaan eivät suoranaisesti tarkoita, että tutkimus tulisi toteuttaa mahdollisimman halvalla ja nopeasti vaan niillä tarkoitetaan enemmän sitä, että tutkimuksen hyödyt ja kustannukset tulisi olla tasapainossa. (Heikkilä 2014, 29–30.)

Tiedonkeräämiseen ja raportointiin liittyviä tärkeitä arvoja ovat avoimuus sekä tietoturva. Näillä tarkoitetaan, että tutkimukseen osallistuville kerrotaan tarvittavat tiedot tutkimukseen liittyen salailmatta olennaisia yksityiskohtia ja saman periaatteen tulee toteutua myös raportoinnissa. Tämän tulee kuitenkin tapahtua siten, ettei kenenkään yksityisyyttä tai muuta tietosuojaa loukata. Yksittäistä vastaajaa ei saa pystyä tunnistamaan tuloksista. (Heikkilä 2014, 29.)

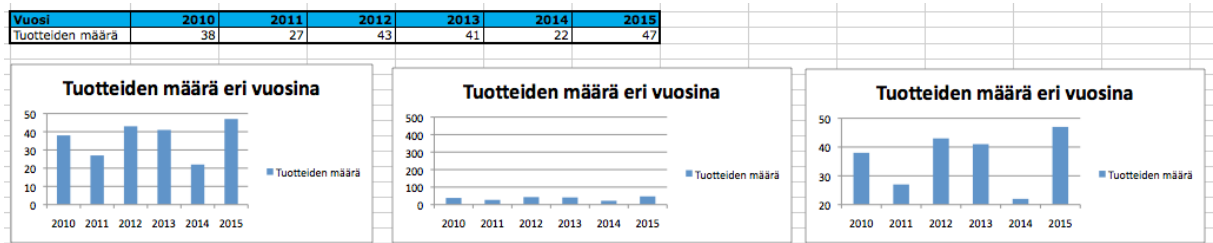
Tutkimustuloksia arvioitaessa keskeisiä mittareita ovat validiteetti eli pätevyys, reliabiliteetti eli luotettavuus sekä objektiivisuus eli puolueettomuus. Pätevyys tarkoittaa käytännössä sitä, että tutkimus suoritetaan kuten on suunniteltu ja mitataan muuttujia mitä pitikin. Tämä edellyttää, että tutkimus on suunniteltu huolella ja muuttujat sekä mittarit on määritelty tarkasti. Tutkimuksen pätevyyteen vaikuttaa myös jotain sellaisia tekijöitä, joihin tutkija ei välttämättä pysty vaikuttamaan suunnittelulla, kuten vastausprosentin suuruus. Tästä päästäänkin reliabiliteettiin eli luotettavuuteen, jolla tarkoitetaan tutkimustulosten tarkkuutta. Jotta tutkimustulokset olisivat luotettavia ne eivät saa olla sattumanvaraisia. Sattumanvaraisuus taas aiheutuu otoskoon pienuudesta. Kyselytutkimuksessa otoskoon pienuus voi aiheutua kadosta, jolla tarkoitetaan niiden määrää, jotka eivät palauta kyselylomaketta. Kadon vuoksi sellainenkin tutkimus, jossa otantajoukko on suuri voi tuottaa epäluotettavia sattumanvaraisia tuloksia. (Heikkilä 2014, 27–29.)

Toinen tulosten luotettavuuteen vaikuttava tekijä on kohderyhmän tai otannan edustavuus koko perusjoukosta. Mikäli kohderyhmä tai otanta ei edusta perusjoukkoa, tuloksia kutsutaan vinoiksi.

Vinous voi johtua esimerkiksi edellä mainitusta kadosta, mutta siihen pystytään vaikuttamaan hyvin tehdyllä tutkimussuunnitelmalla. Tutkijalla on muutenkin tutkimuksen suunnittelussa ja toteutuksessa hyvin paljon valtaa siihen millaisia tuloksia tutkimuksella saadaan aikaiseksi. Nämä asiat voivat olla tutkijan subjektiivisia valintoja, kuten kysymysten muotoilua tai analysointimenetelmiä, mutta myös tahattomia virheitä. Mutta jotta tutkimustuloksia voitaisiin kutsua objektiivisiksi, ne eivät saa olla riippuvaisia tutkijan omista mielipiteistä tai vakaumuksista. Objektiivisuuteen vaikuttavia vakavia rikkeitä ovat muun muassa saatavilla olevien kontrollikeinojen käyttämättä jättäminen sekä tulosten manipulointi. Edellä mainitut toimet eivät ole milloinkaan oikeutettuja. (Heikkilä 2014, 27–29.)

Tutkimuksen luonne voi vaikuttaa hyvin paljon siihen miten sen tuloksia analysoidaan ja tulkitaan. Huolimatta siitä mitä analysointi menetelmiä käytetään ja miten tulokset esitetään, tulisi tutkijan aina pyrkiä välttämään antamasta vääristynyttä kuvaa tutkimuksensa tuloksista. Luonnollisesti osa tutkimustulosten luotettavuuden ja paikkansa pitävyyden arvioinnista jää tutkimuksen lukijalle, mutta tutkijan tulisi läpinäkyvyydellä sekä rehellisyydellä tehdä siitä mahdollisimman helppoa lukijalle. (Heikkilä 2014, 72–73.) On olemassa lukusia eri keinoja, joiden avulla lähes mitä tahansa tutkimustuloksia pystytään esittämään sillä tavoin, että tulokset näyttäisivät tutkijan tai tutkimuksen toimeksiantajan kannalta suotuisilta. Esimerkiksi riittämättömällä otantakoolla, jättämällä kertomatta vertailuryhmän tuloksista tai vertailemalla sellaisia muuttujia keskenään, jotka eivät ole suoraan vertailukelpoisia voidaan saada tulokset näyttämään lähes miltä vain. (Valli 2015, 88–90.)

Raine Valli käytti kirjassaan ”Johdatus tilastolliseen tutkimukseen” erinomaisena esimerkkinä John Hopkins yliopistossa tehtyä tutkimusta. Tutkimus oli tehty niihin aikoihin, kun kyseiseen yliopistoon oli juuri alettu hyväksyä naisia opiskelemaan. Kaikki eivät olleet tyytyväisiä siitä, että naiset pääsivät opiskelemaan, joten lehdissä julkaistiin tutkimus, jossa kerrottiin 33,3 prosentin naisopiskelijoista menneen naimisiin yliopisto-opettajansa kanssa. Lehdissä jätettiin mainitsematta, että tutkimuksen otanta käsitti kolme naisopiskelijaa, joista yksi oli mennyt naimisiin opettajansa kanssa. Jättämällä mainitsematta pienen aineistokoon sekä tulosten frekvenssin saatiin tulokset näyttämään sen aikaisten moraalikäsitusten mukaan paheksuttavalta ja sen myötä naisten opiskeluoikeuden vastustajien kantaa tukevilta. Kun kyseessä on pieni aineistokoko, tulisi frekvenssit mainita aina prosentiosuuksien rinnalla tai jopa jättää prosentiosuudet mainitsematta. (Valli 2015, 89.)



KUVIO 4 Kaikissa kolmessa pylväsdiagrammissa on käytetty samoja lukuarvoja. Ainoastaan mitta-asteikkoa on muutettu.

Tutkimustuloksia esitetään usein myös erilaisten graafisten kuvaajien avulla. Niitä käytettäessä tulee pohtia tarkoin muun muassa käytettäviä muuttujia, mittayksiköitä, mitta-asteikoiden tarkkuutta sekä yleensä ottaen kuvaako kyseinen graafinen esitys tutkimustuloksia todenmukaisella tavalla. (Valli 2015, 89–93.) Esimerkiksi käyttämällä erilaisia mitta-asteikkojen tarkkuuksia voidaan tutkimus tulokset saada näyttämään hyvin erilaisilta (Kuvio 4). Kuvion 4 oikean puoleisessa pylväsdiagrammissa y-akseli on katkaistu siten, että se alkaa vasta arvosta 20, kun taas vasemman puoleisessa y-akseli alkaa nollostasta. Käyttämällä katkaistua akselia pystytään korostamaan tapahtuneiden muutosten suuruutta, mutta samalla voidaan luoda liioiteltu kuva kyseisistä muutoksista (Valli 2015, 90–92). Esimerkiksi vaikka edellä mainituissa pylväsdiagrammeissa y-akselin mittayksikkö väli on sama (10 yksikköä), näyttää katkaistulla y-akselilla varustetussa kuviossa tuotteiden määrien vaihtelut huomattavasti suuremmilta kuin nollostasta alkavalla y-akselilla varustetussa kuviossa. Jotta pystytään välttymään väärän viestin välittymiseltä täytyy katkaistujen akselien käyttöä kuviossa harkita tarkoin (Valli 2015, 92).

6 MITÄS ME SOVITTIIN

Tässä luvussa käsitellään tämän opinnäytetyön empiiristä osaa ja sen eri toteutusvaiheita. Empiirinen osa toteutettiin tilastollisen kyselytutkimuksen avulla, jossa tietoa kerättiin Webropol-internetsovelluksen avulla.

6.1 Lähtökohdat

Kuten jo aikaisemmissa luvuissa on todettu, suomalaiset nuoret aikuiset asuvat hyvin usein vuokra-asunnoissa ja he myös muuttavat muuta väestöä useammin. Tästä johtuen olisikin äärimmäisen tärkeää, että he myös tiedostaisivat mihin he sitoutuvat allekirjoittaessaan asuinhuoneiston vuokrasopimuksen. Nykyaikana ihmiset kohtaavat lähes päivittäin erilaisia sopimuksia, kuten esimerkiksi mobiililaitteiden sovellusten käyttöehdot, jotka hyväksytään lähes automaattisesti ilman, että sopimusehtoihin perehdytään ollenkaan. Toki edellä mainitun esimerkin ja asuinhuoneiston vuokrasopimuksen allekirjoittamisessa on huomattava ero – ainakin mielikuvatasolla. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen solmimista voisi pitää merkittävämpänä oikeustoimena kuin sovelluksen käyttöehtojen hyväksymistä. Molemmat sopimukset ovat kuitenkin sitovia ja niihin liittyy ehtoja, joilla on vaikutuksia sopimuksen hyväksyneeseen henkilöön. Ja vaikka huoneenvuokrasopimukseen suhtaudutaan vakavasti, olen havainnut omassa lähipiirissäni ja erinäisissä keskusteluissa eri henkilöiden kanssa, että monilla nuorilla aikuisilla on hyvin puutteellisia tietoja niistä oikeuksista ja velvollisuuksista, joihin he ovat sitoutuneet asuinhuoneiston vuokrasopimuksen myötä. Omassa lähipiirissäni tämä tietämättömyys on, johtanut ongelmatilanteisiin, joissa vuokralaisen asemassa oleva nuori aikuinen on joutunut taloudellisesti kärsimään tietämättömyydestään.

Näistä lähtökohdista syntyi halu tutkia mikä asian todellinen tilanne on. Tutkimuksen tavoitteeksi muodostui siis tutkia kuinka hyvin suomalaiset korkeakouluopiskelijat tuntevat omat oikeutensa ja velvollisuutensa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa. Kiireisestä aikataulusta johtuen tutkimukselle ei hankittu toimeksiantajaa vaan se toteutettiin oma-aloitteisesti. Mikäli aikataulu olisi ollut toinen, toimeksiantajan hankkiminen olisi ollut erittäin suotavaa sillä se olisi voinut esimerkiksi avata pääsyn opiskelija-asuntoja välittävien ja ylläpitävien toimijoiden tietokantoihin. Tällaisista tietokannoista olisi voinut olla paljon hyötyä tutkimuksen vertailuaineistoina sekä muuna tukiaineisto-

na. Toimeksiantajan puuttumisesta huolimatta tutkimuksen tekeminen on onneksi mahdollista. Tiedonkeräämiseen liittyen yhteistyökumppaniksi järjestyi useita suomalaisia ammattikorkeakoulujen opiskelijakuntia sekä yliopistojen ylioppilaskuntia, jotka lupautuivat levittämään kyselyä omissa tiedotuskanavissa. Tämä apu mahdollisti tutkimukseni otannan laajuuden.

Vuokra-asumista on tutkittu monissa eri tutkimuksissa erilaisista näkökulmista, jonka lisäksi vuokra-asumiseen ja erityisesti asuinhuoneiston vuokrasopimukseen liittyen on tehty monia oppaita sekä ohjeistuksia. Vuokrasopimukseen liittyviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin keskittyviä ohjeistuksia sekä opinnäytetöitä on myös tehty suhteellisen paljon. Oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyvät työt ovat kuitenkin olleet luonteeltaan lähinnä ohjeistuksia eikä niissä ole juurikaan tutkittu aihetta kvantitatiivisesti. Tutkimukseni onkin merkittävä ja ainutlaatuinen sillä aiheesta ei ole tuoreta tutkimustietoa tästä näkökulmasta ja tässä laajuudessa.

6.2 Tutkimusasetelma

Tutkimukseni tutkimusongelma on siis selvittää kuinka hyvin suomalaiset korkeakouluopiskelijat tuntevat omat oikeutensa ja velvollisuutensa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa. Tutkimusongelmaan liittyvän hypoteesin väittämä on, että tutkittavilla on huomattavia puutteita aiheeseen liittyvässä tiedossa. Tutkimuksen perusjoukko on suomalaiset korkeakouluopiskelijat, kuten tutkimusongelmasta käy ilmi. Perusjoukko muodostuu yliopisto- sekä ammattikorkeakouluopiskelijoista. Vuonna 2014 yliopistoissa opiskeli 163 800 opiskelijaa ja ammattikorkeakouluissa 138 700 opiskelijaa (Tilastokeskus 2015e, Tilastokeskus 2014, viitattu 7.12.2015). Perusjoukon koko on siis yhteensä 302 500 opiskelijaa.

Otantamenetelmänä käytettiin kaksiaseteista ryväotantaa. Perusjoukkoa kuvaavaksi otokseksi valikoitui eri puolella Suomea sijaitsevien korkeakoulujen opiskelijakuntien jäsenet. Otoksen muodostamiseksi useille suomalaisille yliopistojen ylioppilaskunnille sekä Suomen ammattikorkeakouluopiskelijakuntien liitolle lähetettiin yhteistyöpyyntö, jossa heitä pyydettiin levittämään kyselyä omissa tiedotuskanavissaan. Tiedotuskanavina toimivat erilaiset sähköposti-postituslistat sekä sisäisenviestinnän sivustot. Lisäksi kyselyä levitettiin Oulun ammattikorkeakoulun opiskelijoiden intra-sivustolla. Otanta muodostui siis yhteistyöhön suostuneiden tahojen jäsenistä.

Yhteistyöhön suostuneet tahot ovat:

- Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY
- Lapin yliopiston ylioppilaskunta LYY
- Tampereen yliopiston ylioppilaskunta TAMY
- Tampereen teknillisen yliopiston ylioppilaskunta TTYY
- Suomen ammattikorkeakouluopiskelijakuntien liitto SAMOK

Kyselyn levittämistavasta johtuen otoksen koon eli potentiaalisten vastaajien määrän tarkka arviointi on tämän tutkimuksen osalta haastavaa. Osa yhteistyötahoista pystyi määrittelemään levikkinsä suhteellisen tarkasti, esimerkiksi Lapin yliopiston ylioppilaskunta kertoi välittäneensä kyselyä postituslistalla, jolla oli noin 2000 opiskelijaa vastaanottajina. Suurin osa yhteistyötahoista kuitenkin välitti kyselyn eteenpäin postituslistoilla, joissa vastaanottajina oli yksittäisten vastaajien sijaan toisien postituslistojen ylläpitäjiä, joista osa välitti kyselyä eteenpäin ja osa ei. Tästä aiheutui eksponentiaalinen kasvu, jonka lopputulosta on haastava määritellä niillä tiedoilla, jotka yhteistyökumppanit pystyivät tarjoamaan.

Yhteistyöhön suostuneilla ylioppilaskunnilla on jäseniä yhteensä yli 30000, jonka lisäksi SAMOK:iin kuuluvilla opiskelijakunnilla on noin 63000 jäsentä (Ylioppilaskunnat 2015; SAMOK 2015, viitattu 2.12.2015). Kaikki ylioppilaskuntien sekä opiskelijakuntien jäsenet eivät kuitenkaan ole vastaanottaneet viestiä. Käytettävissä olevien tietojen perusteella voidaan arvioida, että otoskoko on noin 2000–10000 vastaanottajaa.

Tiedonkeruumenetelmänä tässä tutkimuksessa käytetään tilastollista survey-tutkimusta. Aineisto kerätään käyttämällä internet-kyselysovellusta. Tässä tutkimuksessa käytettäväksi kyselysovellukseksi valikoitui Webropol-sovellus, joka on selainpohjainen tiedonkeruu- sekä käsittelysovellus. Kyseinen sovellus valikoitui käytettäväksi monipuolisuutensa, yhteensopivuutensa ja helpohkon käyttöliittymänsä vuoksi.

Tiedonkerääminen suoritettiin 30.11.–7.12.2015 välisenä aikana eli vastausaikaa kyselyyn oli kahdeksan vuorokautta. Kysely lähetettiin yhteistyötahoille 30.11.2015 ja ensimmäiset vastaukset saatiin jo samana päivänä. Koska kyselyä levitettiin yhteistyökumppaneiden avulla, jotka välittivät kyselyä eteenpäin, oli vastausaikaa annettava enemmän kuin jos kysely olisi lähetetty suoraan vastaajille. Kahdeksan päivän vastausajalla pystyttiin varmistamaan, että kaikki kyselyä levittävät tahot ehtivät lähettää kyselyn eteenpäin. Tällä tavalla maksimoitiin kyselyn tavoitavuus.

6.3 Kysely

Tämän tutkimuksen onnistumisen kannalta yksi kriittisimmistä tekijöistä on kysely, jolla kerättiin tutkimusaineistoa otosryhmältä. Seuraavissa alaluvuissa käsitellään kyselyn eri osa-alueita.

6.3.1 Saatteet

Linkki Webropol-kyselylomakkeeseen lähetettiin aikaisemmin kuvatulla tavalla useissa eri tiedotuskanavissa. Linkki sisällytettiin saateviestiin, josta käytettiin hieman muokattuja variaatiota eri kohderyhmille (Liite 2). Eri versioiden erot muodostuvat tutkijan identifioimisessa eri kohderyhmille. Lisäksi TTYY:lle tuli lähettää myös englanninkielinen lyhennelmä saatteesta vaikka kysely oli toteutettu ainoastaan suomenkielellä. Saate oli kuitenkin kaikille kohderyhmille pääsisällöltään sama ja sisälsi saman linkin.

Korkeakoulujen postituslistoilla leviää säännöllisesti useita erilaisiin tutkimuksiin liittyviä kyselyyn osallistumispyyntöjä. Jotta tästä massasta pystytään erottumaan ja houkuttelemaan lukija osallistumaan tutkimukseen, täytyy saateviestin sisältöön paneutua erityisen paljon. Tämän tutkimuksen saate teksti pyrittiinkin muotoilemaan mahdollisimman tiiviiksi ja nuorta aikuista puhuttelevaksi. Muun muassa sanavalintoihin kiinnitettiin erityistä huomiota.

Saate muodostui kahdesta eri osasta: saateviestistä, jonka vastaanottaja saa esimerkiksi sähköpostiviestillä sekä kyselylomakkeen alussa olevasta saatteesta. Saateviestissä tiivistettiin kyselylomakkeen alussa olevan saateen pääkohdat, jonka lisäksi viestin alulla pyrittiin haastamaan lukijaa kyseenalaistamalla hänen tietämyksensä. Kyseenalaistamisen tavoitteena oli kiinnittää lukijan huomio ja innostaa häntä lukemaan pitemmälle. Saman tyyppistä menetelmää käytetään esimerkiksi internetin uutissivustojen otsikoissa. Tämän saateviestin päätehtävänä olikin herättää lukijan mielenkiinto ja siirtää hänet eteenpäin kohti kyselyyn vastaamista.

Myös kyselylomakkeen alussa oleva saate pyrittiin tiivistämään mahdollisimman lyhyeksi, mutta samalla informatiiviseksi. Saatteesta kävi ilmi kuka tutkimuksen tekee, onko tutkimuksella toimeksiantajaa, missä tutkimustulokset julkaistaan, tietojenkäsittelyyn liittyvät tiedot, mistä kysely koostuu sekä miten kyselyyn vastataan. Lisäksi saatteessa kerrottiin lyhyesti tutkimusaiheen taustoisista.

6.3.2 Kyselylomake

Kyselylomake (Liite 3) muodostuu edellä esitellystä saatetekstistä, taustatietokysymyksistä, varsinaisista tutkimuskysymyksistä sekä kiitosviestistä. Kaikki kysymyskentät olivat pakollisia vasta- ta. Tähän kyselyyn sisältyy viisi taustatietokysymystä. Taustatiedoissa selvitettiin ainoastaan tämän tutkimuksen kannalta olennaisia tietoja. Taustatietokysymyksissä kysyttiin vastaajan sukupuolta, ikää, asuuko tai onko hän asunut vuokralalla, toimiiko tai onko hän toiminut vuokranantaja sekä opiskeleeko tai onko hän opiskellut korkeakoulussa. Kaikki kysymykset ikä-kysymystä lu- kuun ottamatta olivat monivalintakysymyksiä. Ikä-kysymyksen vastaus tuli antaa numeerisena vastauksena. Taustatietokysymysten tarkoituksena on muodostaa kuva otannasta ja varmistaa, että vastaajat kuuluvat perusjoukkoon.

Taustatietokysymysten jälkeen kyselylomakkeella siirryttiin varsinaisiin tutkimuskysymyksiin. Ky- symyksiä oli yhteensä 15 ja kaikki niistä olivat monivalintakysymyksiä. Kaikissa paitsi neljässä kysymyksessä vastausvaihtoehdot olivat ”Kyllä”, ”Ei” ja ”En osaa sanoa”. Neljässä muussa tapa- uksessa vastausvaihtoja oli neljä tai viisi kappaletta, joista yksi oli ”En osaa sanoa”. Vastausvai- toehdot muodostuivat korkeintaan yhden lauseen mittaisista lyhyistä teksteistä. Varsinaisten tut- kimuskysymyksien ja niiden vastauksien lähteenä toimii laki asuinhuoneiston vuokraamisesta.

Kysymykset oli muotoiltu mahdollisimman yksiselitteisiksi ja johdattelevuutta pyrittiin välttämään. Ainoastaan yksi kysymyksistä viittasi aikaisempaan kysymykseen. Muuten kysymykset olivat itsenäisiä. Koska tutkimuksella pyrittiin selvittämään vastaajien tietämystä tutkimusaiheesta, ky- selylomakkeen kysymykset muistuttavat testiä tai tenttiä. Tämä tuli ottaa huomioon kyselylomak- keen saatteessa, jossa ohjeistettiin vastaajaa. Saatteessa vastaajaa kehoitettiin vastaamaan re- hellisesti oman tietämyksensä mukaan ja käyttämään En osaa sanoa –vaihtoehtoa, mikäli hän ei tiedä oikeaa vastausta.

Sekä taustatieto- että varsinaiset kysymykset sijoitettiin kyselylomakkeella kuudelle erilliselle sivulle siten, että yhdellä sivulla oli korkeintaan viisi kysymystä. Jokaisen sivun alalaidassa oli näkyvissä etenemispalkki, josta käy ilmi sekä visuaalisesti että prosentuaalisesti kuinka paljon kyselyä on jäljellä. Näillä keinoilla vastaajaa pyrittiin kannustamaan vastaamisessa ja luomaan kyselylomakkeelle kevyt ja helposti lähestyttävä yleisilme.

Kyselylomakkeen viimeinen sivu muodostui kiitosviestistä, jossa vastaajaa kiitettiin tutkimukseen osallistumisesta sekä kehoitettiin lähettämään sähköpostia mikäli hän on kiinnostunut vastaanotamaan kyselyn kysymyksien oikeat vastaukset. Koska tutkimusaihe on yhteiskunnallisesti merkittävä ja tutkimuksen liittyvässä olettamassa oletetaan, että tutkimuskohteet eivät tunne aihetta tarpeeksi hyvin, koettiin oikeiden vastauksien tarjoaminen tarpeelliseksi yleissivistävyyden vuoksi.

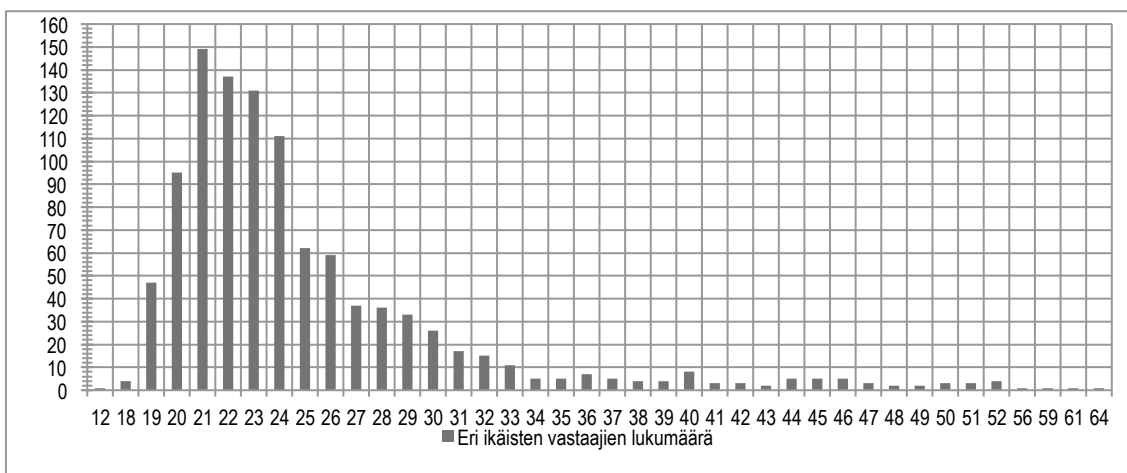
6.4 Saadut vastaukset

Kysely sekä saateviesti herätti vastaajien mielenkiinnon erinomaisesti heti kyselyn levittämisen alkamisesta saakka. Ensimmäisen vuorokauden aikana vastauksia kertyi yli viisisataa kappaletta. Kaiken kaikkiaan vastauksia kertyi 1053 kappaletta. Kyselylinkin oli lisäksi avattu 262 kertaa ilman, että kysymyksiin olisi vastattu. Tällä perusteella kyselylomake avattiin 1315 kertaa ja noin 80 prosenttia kyselylinkin avanneista teki kyselyn loppuun saakka. Luku ei kuitenkaan ole absoluuttinen, sillä Webropol-raportointijärjestelmä ei pysty kertomaan avasiko sama vastaaja kyselyn useamman kerran esimerkiksi vahingossa ja jätti toisella avaamiskerralla vastaamatta kyselyyn, josta seurasi merkintä kyselylomakkeen avautumisesta ilman, että vastauksia lähetettiin. Sellaisen henkilöiden määrä, jotka avasivat kyselyn, mutta eivät tehneet kyselyä loppuun saakka, määrä voi siis teoriassa olla pienempi kuin mitä Webropol-järjestelmä raportoi.

6.4.1 Taustatiedot

Kaikista vastaajista 802 eli 76 prosenttia ilmoitti sukupuolekseen nainen ja 251 eli 23 prosenttia ilmoitti olevansa miehiä. Nais- ja miesvastaajat olivat vastausjakaumaltaan lähes samankaltaisia taustatietojen osalta. Taustatiedoissa sukupuolten välillä oli vain muutaman prosenttiyksikön vaihtelua vastauksien jakaumassa.

Nuorin vastaaja ilmoitti iäkseen 12 vuotta ja vanhin vastaajista ilmoitti olevansa 64-vuotias (Kuvio 5). Ainakin nuorimman vastaajan kohdalla voidaan epäillä, että kyseessä on joko tahallaan tai vahingossa väärin ilmoitetusta tiedosta, sillä vastaaja oli ilmoittanut opiskelevansa korkeakoulussa tällä hetkellä. Kaikki paitsi nuorin vastaaja olivat yli 18-vuotiaita. Vastaajien iän keskiarvo oli 25 vuotta, mediaani 23 vuotta ja moodi 21 vuotta. Noin 60 prosenttia vastaajista oli 20–24-vuotiaita ja kaikista vastaajista vajaa 90 prosenttia oli 30-vuotiaita tai nuorempia (Taulukko 1). Ikäluokissa, jotka olivat yli 34-vuotiaita oli alle kymmenen vastaajaa per ikäluokka.



KUVIO 5 Eri ikäisten vastaajien lukumäärä.

Kuten kuviosta 5 käy ilmi vastaajien ikäjakauma oli voimakkaasti vasemmalle päin vino. Vinous ei kuitenkaan tässä tapauksessa ole ongelma, sillä saatujen vastausten ikäjakauma on samankaltainen suomalaisten korkeakouluopiskelijoiden ikäjakauman kanssa (Opetus- ja kulttuuriministeriö 2014, 14).

TAULUKKO 1 Luokiteltu ikäjakauma

	<i>f</i>	%
<i>Alle 20</i>	52	4,94
<i>20–24</i>	623	59,16
<i>25–29</i>	227	21,56
<i>30–34</i>	74	7,03
<i>Yli 30</i>	77	7,31
<i>Yhteensä</i>	1053	100

Vastaajista noin 80 prosenttia asui vastaushetkellä vuokralla ja ainoastaan noin kolme prosenttia ei ollut koskaan asunut vuokralla. Suurin osa vastaajista – yli 90 prosenttia – ei ollut koskaan toiminut vuokranantajana. Vastaajista 75 oli toiminut aikaisemmin tai toimi vastaushetkellä vuokranantajana. Vastaajista vajaa kolme prosenttia ei ollut koskaan asunut vuokralla eikä myöskään toiminut vuokranantajana.

Ainoastaan neljä vastaajaa ilmoitti, että ei ole opiskellut koskaan korkeakoulussa. Vastaajista 1023 henkilöä eli 97 prosenttia opiskeli vastaushetkellä korkeakoulussa. Koska tämän tutkimuksen tutkimuskohteena ovat korkeakouluopiskelijat, varsinaisten tutkimuskysymysten analysoinnissa otetaan huomioon vain vastaushetkellä korkeakoulussa opiskelleiden vastaajien vastaukset. Sellaisten vastaajien, jotka eivät vastaushetkellä opiskelleet korkeakoulussa, vaikuttaa taustatietoihin alle prosenttiyksikön muutoksia, joten niitä ei eritellä tässä raportissa. Tarkemmat luvut käyvät ilmi liitteestä neljä (Liite 4).

Saatujen taustatietojen perustella voidaan todeta, että kysely tavoitti halutun kohderyhmän.

6.4.2 Kysymykset

Tässä alaluvussa käsitellään niin sanottuja varsinaisia tutkimuskysymyksiä eli kysymyksiä, joilla testattiin vastaajien tietämystä tutkimusaiheesta. Ainoastaan yksi vastaajista vastasi kaikkiin kysymyksiin oikein. Kyseinen vastaaja oli 23-vuotias korkeakoulussa vastaushetkellä opiskeleva nainen. Hän asui vastaushetkellä vuokralla, mutta ei ollut toiminut vuokranantajana. Samanlaisilla taustatiedoilla olevia vastaajia oli yhteensä 66 vastaajaa. Kaikkiin kysymyksiin oikein vastanneen vastaajan voidaan sanoa edustavan taustatiedoiltaan tämän kyselyn tyypillisintä vastaajaa.

Kysely sisälsi viisitoista kysymystä, joista vain kahteen kysymykseen vähintään 90 prosenttia vastaajista vastasi oikein. Kysymyksiin vastasi oikein keskimäärin vain noin 55 prosenttia vastaajista, jonka lisäksi keskimäärin vain 13 prosenttia vastaajista vastasi ”En osaa sanoa”. Oikein vastanneiden prosentuaalisen määrän vaihteluväli oli 11,14–95,21 prosenttia ja ”En osaa sanoa” – vastausten vaihteluväli oli 2,93–23,75 prosenttia. Kysymyksistä viisi oli sellaisia, joihin yli 75 prosenttia vastaajista tiesi vastauksen ja kolme kysymyksistä oli sellaisia, että niihin vastauksen tiesi alle neljäsosa vastaajista. Kukaan vastaajista ei ollut vastannut kaikkiin kysymyksiin väärin tai vastannut käyttämällä pelkästään En osaa sanoa –vaihtoehtoa.

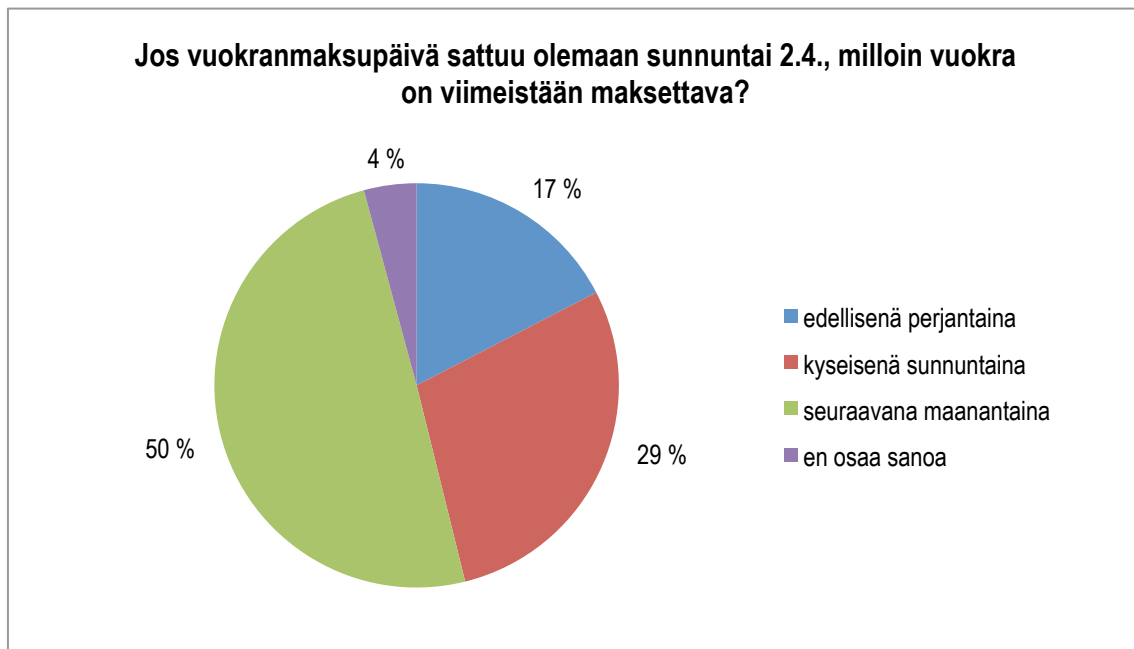
Kysymykseen, johon tuli vähiten oikeita vastauksia, vastasi oikein ainoastaan 11 prosenttia vastaajista. Samaisessa kysymyksessä käytettiin eniten En osaa sanoa –vaihtoehtoa verrattuna kaikkiin kysymyksiin. Kyseisessä kysymyksessä En osaa sanoa –vaihtoehtoa käytti kuitenkin vain alle neljäsosa vastaajista.

Suurimmassa osassa kysymyksistä nais- ja miesvastaajien välillä ei ilmennyt suurta eroavaisuutta siinä kuinka vastaukset jakaantuivat eri vastausvaihtoehtojen välillä. Vastausten jakautumista eri vastausvaihtoehtoihin tarkastellessa sukupuolten välillä oli korkeintaan kymmenen prosenttiyksikön ero per vastausvaihtoehto. Sukupuolella ei siis ollut merkittävää roolia vastaajien tietotasolle tutkimusaiheesta.

Kyselyn sisältämät kysymykset voidaan lajitella aiheeltaan seuraaviin ryhmiin: vuokranmaksaminen; hallinta- ja vuokraoikeus; ilmoitusvelvollisuus; yleiset velvollisuudet; remontit sekä vuokrasuhteen päättymisen. Kysymyksistä neljä oli vuokranmaksuun liittyviä, vuokrasopimuksen päättymiseen liittyviä kysymyksiä oli kolme ja muut kysymysryhmät sisälsivät kaksi kysymystä per ryhmä. Kaikissa kysymysryhmissä paitsi vuokrasopimuksen päättymiseen liittyvissä kysymyksissä oli yksi kysymys per kysymysryhmä, johon vähintään 85 prosenttia vastaajista tiesi oikean vastauksen. On kuitenkin huomioitavaa, että kysymysryhmissä, jotka sisälsivät ainoastaan kaksi kysymystä, kysymykseen, johon oli vastattu vähemmän oikein, oikein vastaamisprosentti oli aina alle 50 prosenttia.

Taustatietokysymysten jälkeen neljä ensimmäistä kysymystä käsittelivät vuokranmaksamista. Tämä aihealue oli kokonaisuutena yksi vastaajien parhaiten tuntemista ja oikeiden vastausten keskimääräinen osuus näissä neljässä kysymyksessä oli lähes 70 prosenttia. Kysymykseen,

jossa kysyttiin onko vuokralaisella oikeus kuittiin, jos vuokra maksetaan käteisellä, lähes 93 prosenttia vastaajista tiesi oikean vastauksen. Tässä kysymysryhmässä vähinten oikeita vastauksia tuli kysymysryhmän ensimmäiseen kysymykseen eli kysymykseen, jossa kysyttiin milloin vuokra tulee maksaa jos vuokranmaksupäivä sattuu sunnuntaille. Kyseiseen kysymykseen vastasi oikein puolet vastaajista (Kuvio 6).

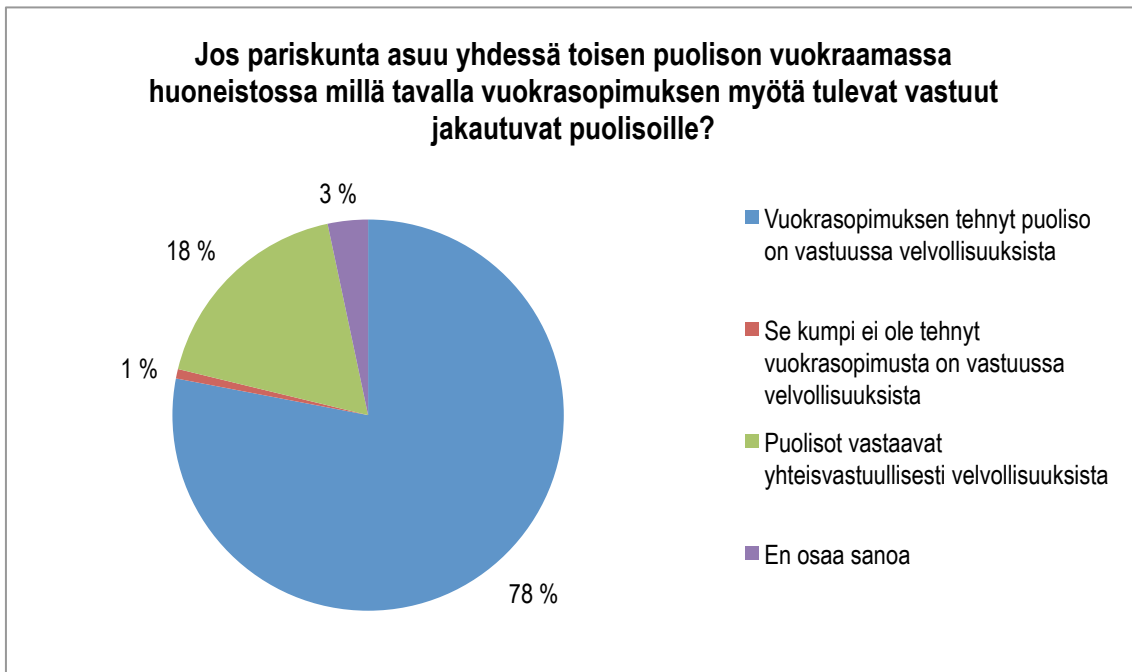


KUVIO 6
Vastausten jakautuminen erivastausvaihtoehdoille vuokranmaksuun liittyvässä kysymyksessä.

Seuraavat kaksi kysymystä käsitelivät hallinta- ja vuokraoikeutta. Ensimmäisessä kysymyksessä kysyttiin onko vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokranantaja ei pysty luovuttamaan huoneistoa vuokralaisen hallintaan sovitusti. Tähän kysymykseen suurin osa vastaajista – 85 prosenttia – tiesi oikean vastauksen. Toinen tämän kysymysryhmän kysymys osoittautui kyselyn vaikeimmaksi kysymykseksi. Kysymyksessä kysyttiin onko vuokralaisella oikeus siirtää vuokraoikeutensa vuokrauksen kohteena olevassa huoneistossa asuvalle lapselleen pelkästään ilmoittamalla asiasta vuokranantajalle. Ainoastaan 11 prosenttia vastaajista vastasi oikein tähän kysymykseen. Vain vajaa neljäsosa vastaajista vastasi ”En osaa sanoa” ja 65 prosenttia vastaajista vastasi väärin. Tämän kysymyksen kysymyksenasettelu ei välttämättä onnistunut täysin toivotulla tavalla. Voidaankin pohtia johtiko kysymyksen kömpelö muotoilu vähäiseen oikeiden vastauksien määrään. On kuitenkin huomioitavaa, että kyseinen aihe ei ole kaikkein tyypillisin tilanne asuinhuoneiston vuokrasuhteessa, joten aiheen huono tuntemus voi johtua siitäkin.

Kysymysryhmistä ilmoitusvelvollisuutta käsitteleviin kysymyksiin kertyi eniten oikeita vastauksia. Kahdesta kysymyksestä toiseen kysymykseen vastasi oikein 95 prosenttia vastaajista ja toiseen vajaa 50 prosenttia. Molempien kysymyksiä aiheena oli asunnon tyhjilleen jääminen ja siitä vuokranantajalle ilmoittaminen. Enemmän oikeita vastauksia kertyi kysymykseen, jossa kysyttiin tarvitseeko vuokralaisen ilmoittaa vuokranantajalle lyhyeksi aikaa tyhjilleen jätetystä asunnosta. Toiseen kysymykseen, jossa kysyttiin pitääkö pitkäksi aikaa, esimerkiksi kahdeksi kuukaudeksi, tyhjilleen jäävästä asunnosta ilmoittaa, noin 20 prosenttia vastasi ”En osaa sanoa” ja noin kolmasosa vastaajista vastasi väärin.

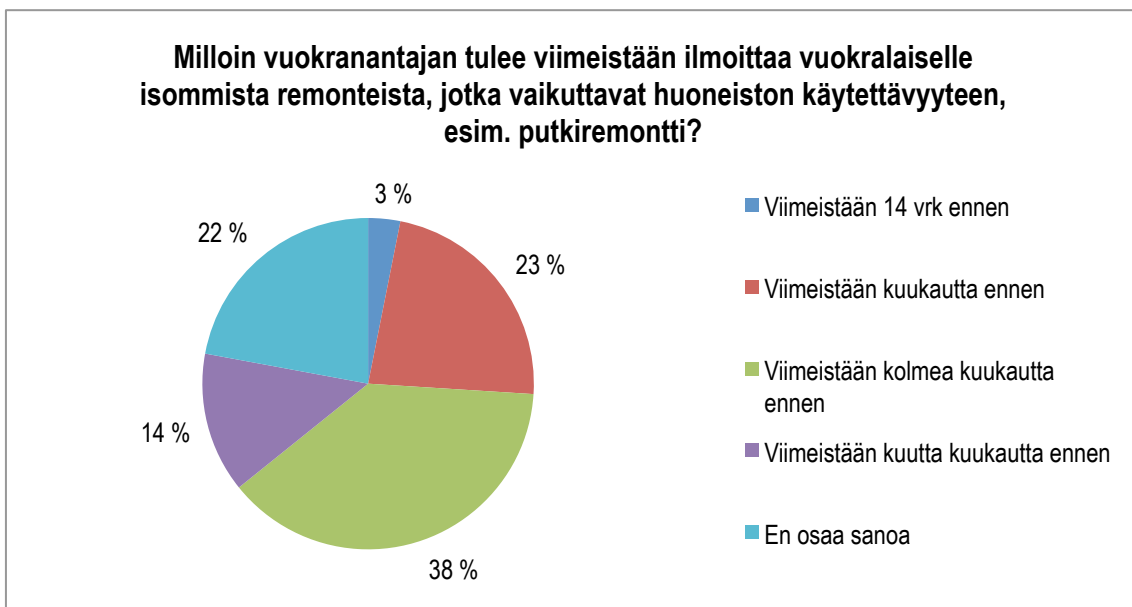
Yleisiä velvollisuuksia käsittelevissä kysymyksissä aiheina olivat puolisoiden vastuut velvollisuuksista vuokrasuhteessa sekä vuokralaisen vastuu vieraistaan. Lähes 80 prosenttia vastaajista vastasi väärin kysymykseen, jossa kysyttiin miten vuokrasopimuksen synnyttämät vastuut jakautuvat puolisoiden kesken tapauksessa, jossa pariskunta asuu yhdessä asunnossa, joka on ainoastaan toisen nimissä. Oikein vastasi ainoastaan 18 prosenttia ja vain 3 prosenttia vastaajista myönsi ettei tiedä oikeaa vastausta (Kuvio 7).



KUVIO 7
Vastausten jakautuminen eri vastausvaihtoehdoille puolisoiden vastuut käsittelevässä kysymyksessä.

Vuokralaisen vastuuta vieraistaan käsittelevään kysymykseen puolestaan suurin osa vastaajista – 85 prosenttia – oli vastannut oikein. Tässä kysymyksessä väärin vastanneita oli vajaa kahdeksan prosenttia ja seitsemän prosenttia vastasi ”en osaa sanoa”.

Remontointiin liittyvissä kahdessa kysymyksessä oli myös suuri ero oikein vastanneiden määrässä. Lähes 90 prosenttia vastaajista vastasi oikein ensimmäisessä remontointiin liittyvässä kysymyksessä, jossa kysyttiin saako vuokralainen halutessaan maalata tai tapetoida huoneiston seinät. Kun taas toisessa kysymyksessä, jossa kysyttiin milloin vuokranantajan tulee viimeistään ilmoittaa huoneiston käyttöön vaikuttavista remonteista, oikein vastasi ainoastaan alle 15 prosenttia vastaajista. Kyseisen kysymyksen viidestä vastausvaihtoehdosta oikean vaihtoehdon käyttö oli toiseksi harvimminkin vastattu. En osaa sanoa –vaihtoehtoa käytti kyseisessä kysymyksessä vajaa neljännes vastaajista.



Vastaajat tiesivät kaikkein huonoiten oikeita vastauksia vuokrasopimuksen päättymiseen liittyviin kysymyksiin. Kaikissa kolmessa kysymyksessä oikein vastanneiden määrä oli alle 40 prosenttia vastaajista. Kyseisissä kysymyksissä alle 25 prosenttia vastaajista käytti vastausvaihtoehtoa ”En osaa sanoa”. Kaksi näistä kysymyksistä käsittelee vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa ja yhden kysymyksen aiheena oli vuokrasopimuksen purkaminen ilman varoitusta.

Tarkat kysymyskohtaiset tiedot kysymyksistä ja vastauksista löytyvät liitteestä neljä (Liite 4). Kyseiseen liitteeseen on suotavaa tutustua, jotta tutkimustuloksista saa kattavamman kuvan. Kaiken

kaikkiaan tämän kyselyn perusteella suomalaisten korkeakouluopiskelijoiden tietämys tutkimusaiheesta on huono. Voidaan myös todeta, että vaikka kyselyn saatteessa erikseen kehoitettiin vastaajia käyttämään En osaa sanoa –vaihtoehtoa aina, kun vastaaja ei tiedä oikeaa vastausta, ei kyseistä vastausvaihtoehtoa siltikään käytetty juurikaan. Tästä voidaankin päätellä, että hyvin monilla vastaajista on väärä käsitys omista tiedoistaan tai vaihtoehtoisesti oman tietämättömyyden myöntämiselle on korkea kynnyks. Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että tälle tutkimukselle asetettu ennako-oletama tutkimuskohteiden huonosta tietotasosta pitää paikkansa.

6.5 Tulosten arviointi

Tämä tutkimus toteutettiin keräämällä tietoa internet-kyselyn avulla. Internet-kyselyssä tutkija ei itse henkilökohtaisesti tapaa vastaajiaan fyysisesti eikä tässä tapauksessa edes ennalta täysin tarkkaan tiedä keitä vastaajat ovat. Tämän vuoksi on olemassa riski, että vastaajat eivät vastaa täysin tarkoitettua otosryhmää. Tässä tutkimuksessa kysely lähetettiin vastaajille ennalta valikoituja levityskanavia käyttäen, jotta tätä riskiä voitaisiin välttää. Kyselyn levitystavasta aiheutui kuitenkin eräs merkittävä haitta. Koska kyselyä levitettiin siten, että se välitettiin ensin yhdelle ryhmälle, joka taas levitti kyselyä eteenpäin, kyselyn tarkkaa levikkiä on mahdoton arvioida saatavissa olevilla tiedoilla. Täten tarkkaa otoskokoja tai vastausprosenttia ei voida määrittää.

Kokonaisotantakooksi saatiin loppujen lopuksi 1053 vastaajaa, joista 1023 vastaajaa oli vastaushetkellä korkeakoulussa opiskelevia eli haluttuun otantajoukkoon kuuluvia. Saatujen vastausten ja niissä määriteltyjen taustatietojen perusteella voidaankin todeta, että kysely saavutti tavoitellun vastaajajoukon. Tämän lisäksi käytössä olleen tietojenkäsittelyjärjestelmän ansiosta sellaiset vastaajat, jotka eivät kuuluneet haluttuun otantaan, oli helppo poistaa analysoitavasta aineistosta.

Taustatiedoista käy kuitenkin myös ilmi, että otanta on sukupuolijakaumaltaan vino, sillä vastaajissa on naisia merkittävästi enemmän kuin miehiä. Kyselyyn kertyi kuitenkin vastauksia suhteellisen runsaasti, joten vaikka miesvastaajia oli vain 23 prosenttia vastaajista, heitä oli silti lähes 250 vastaajaa. Lisäksi, kun tarkastellaan mies- ja naisvastaajien vastauksia, vastaukset ovat jakautuneet suhteellisen samalla tavoin eri vastausvaihtoehdoille molemmilla sukupuolilla.

Tutkimuksen perusjoukko muodostuu 302 500 opiskelijasta. Otannan koko puolestaan on 1023 opiskelijaa, joka on noin 0,34 prosenttia perusjoukosta. Prosentuaalisesti otanta ei ole erityisen

laaja, mutta sen voidaan kuitenkin katsoa kuvastava perusjoukkoa suhteellisen hyvin. Otannan voidaan siis katsoa olevan tilastollisesti pätevä.

Kyselytutkimuksen tuloksista voitiin todeta, että tutkimukselle asetettu ennako-olettama pitää paikkansa. Tämän tuloksen validiteettia voidaan kuitenkin kyseenalaistaa pohtimalla ovatko kyselyyn sisältyvät kysymykset tarpeeksi kattavia mittaamaan tutkimusaihetta. Kyselyyn sisältyi 15 erilaista monivalintakysymystä, joissa oli vaihteleva määrä vastausvaihtoehtoja. Kysymykset ja vastausvaihtoehdot oli pyritty muotoilemaan siten, että ne olisivat mahdollisimman selkokielisiä, yksiselitteisiä ja mahdollisimman vähän johdattelevia. Kysymysten ja vastausvaihtojen muotoilu oli kuitenkin haastavaa, koska kysymyksien ja vastausvaihtoehtojen lähteenä toimi laki asuinhuoneiston vuokraamisesta. Erityisesti kysymyksien muotoilu siten, että ne olivat täsmällisiä, mutta samalla yksinkertaisia oli hyvin haastavaa.

Kysymysten käsittelemät aihealueet pyrittiin valitsemaan mahdollisimman laaja-alaiseksi, jotta kysymykset kuvaisivat tarpeeksi laajasti tutkimusaihetta. Kysymyksissä käsiteltiin sellaisia huoneenvuokrasuhteeseen liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia, jotka ilmenevät tyypillisimmin huoneenvuokrasuhteessa. Tämän lisäksi mukana oli myös harvemmin ilmeneviin tapauksiin liittyviä kysymyksiä. Kaikkien kysymyksien aiheiden valintaperusteena oli kuitenkin se, että kyseisten tietojen piti löytyä huoneenvuokralaista yksinkertaisesti ilmaistuna. Mielestäni kysymykset onnistuivat luomaan kattavan kuvan tutkittavasta alueesta eikä selkeää väärin ymmärtämisen riskiä tullut ilmi.

Tutkimus toteutettiin ilman toimeksiantajaa eikä tutkimuksen pohjana ollut ennako-olettaman lisäksi mitään ennakkoluuloja tai arvoasetelmia. Kaikki kyselyssä saadut vastaukset löytyvät tämän raportin liitteistä ja ovat siten tutkimukseen lukijoiden saatavissa. Näillä perustella tutkimusta voidaan pitää puolueettomana.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää kuinka hyvin suomalaiset korkeakouluopiskelijat tuntevat omat oikeutensa ja velvollisuutensa. Tutkimukselle asetetun ennako-olettaman mukaan suomalaiset korkeakouluopiskelijat eivät tunne tutkimusaihetta riittävän hyvin. Aihetta tutkittiin kvantitatiivisen kyselytutkimuksen avulla, johon aineisto kerättiin internet-kyselyn avulla.

Kyselyn otannaksi saatiin kokonaisuudessaan 1053 vastausta, joista 1023 käytettiin analysoitavassa aineistossa. Analysoitavasta aineistosta pois jätettiin siis 30 vastausta, koska kyseiset vastaajat eivät opiskelleet vastaushetkellä korkeakoulussa eivätkä siten kuuluneet tutkimuksen perusjoukkoon.

Analysoimalla kerättyä aineistoa tultiin siihen tulokseen, että tutkimukselle asetettu ennako-olettama pitää paikkansa, sillä oikein vastanneiden määrä kysymyskohtaisesti oli ainoastaan noin 55 prosenttia vastaajista. Lisäksi ainoastaan yksi vastaajista vastasi kaikkiin kysymyksiin oikein. Aineistosta kävi myös ilmi, että vastaajien sukupuolella ei ollut merkitystä, kun tarkasteltiin vastauksien jakaantumista eri vastausvaihtoehdoille.

Opinnäytetyön valmistumiselle oli jo opinnäytetyön aloittamisvaiheessa asetettu tiukka takaraja. Opinnäytetyöprosessi ei kuitenkaan edennyt täysin odotetussa aikataulussa ja tämän vuoksi kerätyn aineiston analysointiin ei pystytty paneutumaan niin syvällisesti kuin alun perin oli suunniteltu. Tämän vuoksi tähän tutkimukseen perehtyvän kannattaa tutustua tämän raportin liitteisiin (Liite 4).

Kerättyä aineistoa olisi mahdollista analysoida ja tutkia huomattavasti laajemmin kuin tässä opinnäytetyössä on tehty. Jatkotutkimukset kerättyyn aineistoon liittyen olisivatkin suotavia ja niiden avulla voitaisiin muun muassa tutkia eri taustatekijöiden vaikutusta tietotasoon nähden.

Koska tutkimusaihe on yhteiskunnallisesti merkittävä ja tälle tutkimukselle asetettu ennako-olettama pystyttiin todistamaan, voidaan katsoa, että tutkimusaihetta tulisi tutkia lisää. Tällä tutkimuksella pystyttiin osoittamaan, että suurella osalla suomalaisia korkeakouluopiskelijoita on puutteita ja jopa vääriä uskomuksia tutkimusaiheesta vaikka suuri osa heistä asuu tai on muuten tekemisissä vuokra-asumisen kanssa. Kuten tämän opinnäytetyön teoriaosassa on todettu, luotetta-

vaa tietoa vuokra-asumisesta ja siihen liittyvistä oikeuksista sekä velvollisuuksista on saatavilla paljon tietoa monissa eri lähteistä. Tietoa on tarjolla ilmaiseksi ja sen hankkiminen esimerkiksi internetistä on helppoa. Lisäksi voidaan olettaa, että korkeakouluopiskelijoiden pitäisi olla kiinnostuneita uuden tiedon oppimisesta sekä kykeneviä hakemaan tietoa eri lähteistä, sillä heidän opin-
tonsa muodostuvat suurelta osin tällaisesta toiminnasta. Tästä huolimatta korkeakouluopiskelijoi-
den tietotaso aiheesta on huono. Seuraavaksi olisikin hyvä tutkia mistä tämä johtuu ja miten ti-
lannetta voitaisiin muuttaa.

8 POHDINTA

Aihe tälle opinnäytetyölle syntyi omasta mielenkiinnostani vuokra-asumisen ongelmia kohtaan. Olin havainnut, että ympärilläni olevilla ihmisillä oli paljon puutteita vuokra-asumiseen liittyvässä tietämyksessä, vaikka monet heistä asuivat vuokralla tai toimivat vuokranantajina. Koin aiheen tutkimisen arvoiseksi ja päätinkin lähestyä aihetta itseäni lähinnä olevan kansanjoukon eli korkeakouluopiskelijoiden näkökulmasta.

Jo heti opinnäytetyöprosessin alussa, kun keskustelin aiheesta eri tahojen kanssa, kävi ilmi, että aihe herätti mielenkiintoa ja se koettiin yhteiskunnallisesti merkittäväksi. Itse en heti alkuvaiheessa vielä ymmärtänyt työni laajuutta ja sen vuoksi suhtauduinkin työhön alussa melko kevytkäisesti. Suhtautumiseni tähän työhön kuitenkin muuttui opinnäytetyöprosessin aikana, kun työn todellinen laajuus valkeni itselleni.

Opinnäytetyöprosessini alkoi syksyllä 2015 ja tuolloin työn valmistumiselle asetettiin ehdottomaksi takarajaksi vuoden 2015 joulukuu. Tuolloin kuitenkin uskottiin opinnäytetyön valmistuvan jo viimeistään marraskuun loppuun mennessä. Mutta samoin kuin usein opinnäytetyöprosesseissa käy, tämä optimistinen aikataulu ei pitänyt paikkaansa vaan opinnäytetyöni valmistuminen venyi asetetulle takarajalle saakka. Opinnäytetyöprosessini alkoi siis reippaalla tahdilla, joka johti suvantovaiheeseen ja lopussa otettiin kunnon loppukiri. Vaiheittensa aikana opinnäytetyön tekeminen on herättänyt hyvin paljon erilaisia tunteita alun innostuksesta syvään epätoivoon ja kaikkea siltä väliltä.

Kaikkein hienoin kokemus tätä työtä tehdessäni oli ehdottomasti se, kun kyselyyn alkoi saapua vastauksia. Pystyin seuraamaan vastausten saapumista lähes reaaliajassa ja tarkistin saapuneiden vastauksien määrän ensimmäisen kerran, kun ensimmäisen vastauksen saapumisesta oli kulunut noin kolme tuntia. Tuolloin vastauksia oli kertynyt jo reilusti yli 200 kappaletta ja ensimmäisen vuorokauden aikana vastauksia kertyi lähes 550 kappaletta. Olin ennen kyselyn levittämistä puhunut, että olisi hienoa saada useita satoja vastauksia, mutta en täysin uskonut siihen. Kun vastauksia yhtäkkiä alkoikin tulla sadoittain, olin täysin ällikällä lyöty. Se synnytti valtavan onnistumisen tunteen ja rutkasti positiivista energiaa, joka valoi uskoa omaan tekemiseen ja auttoi ponnistelemaan opinnäytetyön kirjoittamisen loppumetreillä.

Vaikka aikataulu meinasi loppua kesken ja sen vuoksi esimerkiksi tutkimustulosten analysointia ei ehditty tekemään niin syvällisesti kuin oli suunniteltu, koen, että opinnäytetyöni on onnistunut. Tutkimukselle asetettiin päämäärä ja se pystyttiin toteuttamaan. Kyselyn osalta työ onnistui omasta mielestäni erinomaisesti. Kyselyä varten tehty saate tavoitti halutun kohderyhmän ja myös herätti heidän mielenkiintonsa, jonka myötä saatiin paljon vastauksia. Asetettu hypoteesi pystyttiin todistamaan, jonka myötä voitiin osoittamaan jatkotutkimusten tarpeellisuus.

Jos tämän työn tekemistä olisi voinut parantaa jollain tavalla niin on olemassa kolme asiaa, jotka olivat auttaa: parempi aikataulu, toimeksiantaja ja työpari. Aikataulu on itsestään selvä asia. Enemmän paremmin organisoitua aikaa olisi aina parempi lähtökohta opinnäytetyön tekemiseen. Toimeksiantajasta puolestaan olisi voinut esimerkiksi mahdollistaa pääsyn tietokantoihin, joista olisi voinut olla hyötyä taustatutkimuksessa ja vertailukohtina tutkimukselleni. Lisäksi toimeksiantaja olisi voinut antaa monenlaisia muitakin apuja työn tekemiseen. Toisaalta toimeksiantajasta olisi voinut myös olla haittaakin. Esimerkiksi mikäli toimeksiantaja olisi halunnut liikaa ohjailta työn tutkimusaihetta tai kerätyn aineiston analysointia. Kolmas mahdollinen parannuksen osa-alue olisi voinut olla työpari. Työtä tehdessäni aiheeni laajuus sekä merkittävyys valkeni minulle ja mikäli minulla olisi ollut pari, jonka kanssa olisin voinut tehdä työn olisi taakka jakaantunut kaksille hartiaille yhden sijaan. Työpari olisi myös voinut tuoda uusia näkökulmia ja ajatuksia työhön. Työparilla olisi voinut olla myös vaikutusta aikataulussa pysymiseen – sekä positiivisesti että negatiivisesti. Sopivan työparin löytäminen on kuitenkin usein haaste ja huono työpari voi aiheuttaa turhia ongelmia. Olen siis loppujen lopuksi tyytyväinen tähän lopputulokseen.

Lopuksi haluaisin vielä kiittää kaikkia tahoja, jotka ovat mahdollistaneet ja edesauttaneet tämän opinnäytetyön valmistumista. Erityisesti tahdon kiittää kyselyn levittämisessä auttaneita tahoja:

- Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta
- Lapin yliopiston ylioppilaskunta
- Tampereen yliopiston ylioppilaskunta
- Tampereen teknillisen yliopiston ylioppilaskunta
- Suomen ammattikorkeakouluopiskelijakuntien liitto

LÄHTEET

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY. 2015. Viitattu 2.12.2015, <http://www.jyy.fi>.

Kuluttajaliitto ry. 2012. Vuokraopas – neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle. Viitattu 12.10.2015, http://kuluttajaliitto.fi/files/1547/VUOKRAOPAS_FI_2012.pdf.

Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta 31.3.1995/481.

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228.

Lapin yliopiston ylioppilaskunta LYY. 2015. Viitattu 2.12.2015, <http://www.lyy.fi>.

Opetus- ja kulttuuriministeriö. 2014. Opiskelijatutkimus 2014 – Korkeakouluopiskelijoiden toimeentulo ja opiskelu. Viitattu 20.10.2015,
<http://www.minedu.fi/export/sites/default/OPM/Julkaisut/2014/liitteet/okm10.pdf?lang=fi>.

Saari, M. 2010. Miljoona muuttoa vuodessa. Viitattu 15.10.2015,
http://www.stat.fi/artikkelit/2010/art_2010-09-27_002.html?s=0.

Suomen ammattikorkeakouluopiskelijakuntien liitto SAMOK. 2015. Viitattu 2.12.2015,
<http://samok.fi>.

Tampereen teknillisen yliopiston ylioppilaskunta TTY. 2015. Viitattu 2.12.2015, <http://www.tty.fi>.

Tampereen yliopiston ylioppilaskunta TAMY. 2015. Viitattu 2.12.2015 <http://www.tamy.fi>.

Tilastokeskus. 2014. Ammattikorkeakouluissa 138 700 opiskelijaa. Viitattu 7.12.2015,
http://stat.fi/til/akop/2014/02/akop_2014_02_2014-11-14_tie_002_fi.html

Tilastokeskus. 2015a. Yleiskatsaus 2014, 1. Asuntokanta 2014. Viitattu 14.10.2015, http://tilastokeskus.fi/til/asas/2014/01/asas_2014_01_2015-10-14_kat_001_fi.html.

Tilastokeskus. 2015b. Yleiskatsaus 2014, 2. Asuntokunnat ja asuinolot 2014. Viitattu 14.10.2015, http://tilastokeskus.fi/til/asas/2014/01/asas_2014_01_2015-10-14_kat_002_fi.html.

Tilastokeskus. 2015b1. Yleiskatsaus 2014, 2. Asuntokunnat ja asuinolot 2014. Viitattu 14.10.2015, <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/sq/c34a6639-91a7-4b64-9d52-4d95d7d6eff3>.

Tilastokeskus. 2015c. Yleiskatsaus 2014, Yli puolet 20–29 -vuotiaista asui vuokralla vuonna 2014. Viitattu 14.10.2015, http://tilastokeskus.fi/til/asas/2014/01/asas_2014_01_2015-10-14_tie_002_fi.html.

Tilastokeskus. 2015d. Kaikki väestönmuutokset alueittain 1987-2014. Viitattu 15.10.2015, <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/sq/9e9bb974-8dfd-4d67-959e-10fa4016b62e>.

Tilastokeskus. 2015e. Yliopistojen opiskelijamäärä väheni ja tutkintojen määrä kasvoi vuonna 2014. Viitattu 7.12.2015, http://stat.fi/til/yop/2014/yop_2014_2015-05-06_tie_001_fi.html.

Valli, R. 2015. Johdatus tilastolliseen tutkimukseen. Jyväskylä: PS-kustannus.

Vuokralaisten Keskusliitto ry, Suomen vuokranantajat SVA ry, Suomen Kiinteistöliitto ry & Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry. 2008. Hyvä vuokratapa. Viitattu 12.10.2015, <http://www.rakli.fi/media/asuminen/hyva-vuokratapa-opas.pdf>.

Ylioppilaskunnat. 2015. (Kts. luku 1.2)

Ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta, 16.6.2004, 537/2004. Helsinki: Ympäristöministeriö.

N:o 537

1495

Liite

Vahvistettu asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta annetulla ympäristöministeriön asetuksella (537/2004).

Asuinhuoneiston vuokrasopimus

Tällä sopimuksella luovutetaan vastiketta vastaan jäljempänä mainitut tilat käytettäväksi asumiseen.

1. Sopimuksen osapuolet ¹⁾

1.1. Vuokranantaja

Nimi: _____ Ammatti / arvo: _____
 Kotipaikka: _____ Fax: _____
 Osoite: _____
 Puhelin: _____ Toimeen: _____ Sähköposti: _____

1.2. Vuokralainen / Vuokralaiset

Nimi: _____ Ammatti / arvo: _____
 Osoite: _____ Fax: _____
 Puhelin: _____ Toimeen: _____ Sähköposti: _____

Nimi: _____ Ammatti / arvo: _____
 Osoite: _____ Fax: _____
 Puhelin: _____ Toimeen: _____ Sähköposti: _____

2. Vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön luovutettavat huone- ja muut tilat sekä niiden käyttötarkoitus ja käyttöaika ^{3 ja 5)}

Huoneiston osoite: _____ Porras ja huoneiston nro _____
 Huoneisto käsittää: _____ huonetta, keittiön / keittokomeron, parvekkeen, saunan, kylpyhuoneen, WC:n tai muun vastaavan tilan : _____ ²⁾

Huoneiston pinta-ala: _____ neliometriä / _____ jyvitettyä neliometriä.
 Huoneiston pinta-ala on laskettu loppuviiteessä ⁴⁾ mainitulla tavalla / seuraavalla tavalla: _____ ²⁾

Huoneiston käyttötarkoitus: asuminen / pääasiallisesti asuminen sekä käyttö: _____ ⁵⁾

Tilat, joita vuokralaisella on oikeus huoneiston lisäksi käyttää ja niiden käyttötarkoitus: _____ ⁶⁾

Vuokralainen saa hallintaansa vuokratun huoneiston ___/___ 20___ ja muut tilat ___/___ 20___ .

3. Vuokra ja sen suorittaminen⁷⁾**3.1. Vuokran määrä ja aika, jolta vuokra suoritetaan:**

Vuokra on kuukaudessa / muulta vuokranmaksukaudesta, joka on _____ ;
 _____ (_____) euroa. Neliometriä / jyvitettyä neliometriä kohti
 laskettuna vuokra on _____ (_____) euroa / m².
 Lämmityskustannukset sisältyvät vuokraan / suorittaa vuokralainen. Lisäksi vuokralainen suorittaa pinta-
 alan, kulutuksen, käytön tai henkilöluvun mukaan korvauksena lämpimästä vedestä / kylmästä vedestä, sähkö-
 köstä / muusta etuudesta, joka on: _____
 taloyhtiön päättämän euromäärän / _____ (_____) euroa / henkilö /
 muu yksikkö, joka on: _____ 2)

3.2. Vuokraa koskevan ehdon voimassaolo

Kohdassa 3.1. sovittu vuokra on voimassa _____ lukien / arava- tai kortotukiasunnon vuokran-
 määrityksen lakattua⁸⁾ / _____ saakka, minkä jälkeen vuokrasta uudelleen sovitaan /
 on voimassa toistaiseksi²⁾. Vuokra muuttuu kohdassa 4 sovitulla tavalla.

3.3. Vuokran maksaminen

Vuokran maksupäivä: _____
 Nimi ja osoite / tili, jolle vuokra suoritetaan: _____ 2)

Vuokranmaksun viivästyessä on erääntyneelle vuokralle suoritettava viivästyskorkoa korkolain (633/1982)
 mukaan⁹⁾.

3.4. Ennakkovuokra¹⁰⁾

Vuokraa suoritetaan _____ kuukaudelta / muulta vuokranmaksukaudesta ennakkoon
 _____ (_____) euroa _____ mennessä.

Tämä vuokra / Nämä vuokrat hyvitetään ensimmäisistä vuokrista / viimeisistä vuokrista / ajalta ____ / ____
 20 ____ - ____ / ____ 20 ____ erääntyvistä vuokrista / seuraavasti: _____ 2)

Vuokranmaksun viivästyessä on erääntyneelle vuokralle suoritettava viivästyskorkoa korkolain (633/1982)
 mukaan⁹⁾.

4. Vuokran tarkistaminen vuokrasuhteen aikana¹¹⁾**4.1. Indeksilauseke**^{11 ja 12)}

Kohdassa 3.1. sovittu vuokra sidotaan jäljempänä mainitun indeksin muutokseen. / Kohdassa 3.1. sovittua
 vuokraa korotetaan jäljempänä mainitun indeksin muutoksen mukaisesti²⁾.

Indeksinä käytetään elinkustannusindeksiä / muuta indeksiä, joka on _____ indeksi (_____ = 100).
 / Vuokraa korotetaan kuitenkin aina vähintään _____ indeksin (_____ = 100) muutoksen mukaisesti
 / enintään _____ indeksin (_____ = 100) muutoksen mukaisesti. Edellä sovitusta
 indeksikorotuksesta otetaan huomioon _____ %²⁾.

Kohdassa 3.1. sovittua vuokraa vastaava valitun indeksin viimeksi julkaistu pisteluku on _____ / _____ kuun / vuoden _____ indeksin _____ / _____ julkaisu pisteluku on _____ / Valitun indeksin perusindeksi on julkaistu _____ / _____²⁾.

4.2. Muu vuokratarkistusehto

Kohdassa 3.1. sovittua vuokraa / 4.1. mukaan määräytyvää vuokraa / tarkistetaan / vähintään / _____ %:lla / _____ (_____) eurolla / muulla perusteella, joka on _____²⁾.

Kohdassa 3.1. sovittua vuokraa / 4.1. mukaan määräytyvää vuokraa / tarkistetaan / enintään / _____ %:lla / _____ (_____) eurolla / muulla perusteella, joka on _____²⁾.

4.3. Tarkistuksen voimaantulo ja tarkistusmäärä

Vuokraa tarkistetaan vuokranantajan erikseen ilmoittamana ajankohtana ja määrällä /, joka on laskettu 4.1. / 4.2. kohdan mukaan. / Vuokran tarkistusajankohdasta ja määrästä vuokranantaja ilmoittaa kirjallisesti / kirjatulla kirjeellä / tavallisella kirjeellä vuokralaisen ilmoittamaan osoitteeseen / vuokratun huoneiston osoitteeseen / muulla tavalla, joka on _____. / Vuokraa tarkistetaan aina _____ kuun alusta lukien / muusta ajankohdasta lukien, joka on _____²⁾, tai

Vuokralainen itse tarkistaa vuokran 4.1 / 4.2. kohdan mukaisesti vuosittain aina _____ kuun alusta lukien / vuokranmaksukauden alusta, joka alkaa _____ / _____ 20²⁾.

Valitun indeksin tarkistamisindeksi on: tarkistamisajankohtana tiedossa oleva tilastokeskuksen viimeksi julkaissama pisteluku / muun tahon, joka on _____ viimeksi julkaisema / muuna ajankohtana, joka on _____, julkaisema pisteluku²⁾.

4.4. Vuokran tarkistamista koskevan ehdon voimassaolo

Edellä kohdassa 4.1 / 4.2 / 4.3. sovittu vuokran tarkistamisehto on voimassa _____ saakka, minkä jälkeen vuokran määrän tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistamisesta vuokrasuhteen aikana uudelleen sovitaan / on voimassa toistaiseksi²⁾.

5. Huoneiston kunto ja kunnossapito sekä korjaukset ja vastuut¹³⁾

5.1. Vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana:

Kohdassa 2 mainittu huoneisto / ja muut tilat / ja niissä olevat laitteet luovutetaan vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kun ne ovat / luovutetaan vuokralaisen hallintaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 20 §:n 1 momentissa tarkoitetussa kunnossa / luovutetaan kohdan 5.2. mukaisessa kunnossa²⁾.

Vuokranantaja/vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen aikana huoneiston säilymisestä mainitussa kunnossa²⁾.

Huoneistossa ja muissa tiloissa tehdään sisämuutostarkastus _____ / _____ 20____ ja varataan vuokralaiselle ja / tai hänen edustajalleen oikeus osallistua siihen²⁾.

5.2. Sovitut korjaukset

Vuokranantaja / Vuokralainen sitoutuu suorittamaan seuraavat korjaukset: _____

_____²⁾

5.2.1. Korjausten valmistuminen

Kohdassa 5.2. sovitut korjaukset ovat valmiit: Viimeistään / ___ / ___ 20__²⁾.

5.2.2. Korjausten korvaaminen

Kohdassa 5.2. sovitut korjaukset on otettu huomioon vuokrassa / korvataan vuokralaiselle erikseen / korvataan sopimuksen päättämishetken arvon mukaan / muulla seuraavalla tavalla: _____

_____²⁾

5.3. Vastuu muusta käytöstä kuin asuminen

Vuokralainen vastaa täysimääräisesti vahingosta, joka aiheutuu vuokrauskohteen / ja muiden tilojen / ja niissä olevien laitteiden käytöstä kohdassa 2 sovittuun muuhun tarkoitukseen kuin asuminen²⁾.

5.4. Vuokrasuhteen päätyessä

Huoneisto ja muut tilat luovutetaan siinä kunnossa kuin se on / ne ovat / sopimussuhteen päätyessä / luovutetaan kohdassa 5.1. / 5.2. määritellyssä kunnossa. / Vuokralainen sitoutuu poistamaan / on oikeutettu poistamaan vuokratiloista sinne sijoittamansa / tai asentamansa koneet / laitteet ja saattamaan huoneiston ja muut hallintaansa saamansa tilat kohdassa 5.1. / 5.2. määriteltyyn kuntoon. Huoneiston kunto sopimussuhteen päätyessä / päätyttyä / muun ajan kuluessa päättymisestä, joka on _____ / on seuraava: _____²⁾

Vuokranantaja tekee muuttotarkastuksen ___ / ___ 20__ / erikseen sovittavana aikana / aikaisintaan / viimeistään _____ päivää / viikkoa / kuukautta ennen / jälkeen sopimussuhteen päättymistä / ja varaa vuokralaiselle ja / tai hänen edustajalleen tilaisuuden osallistua siihen²⁾.

6. Vuokrasuhteen kesto¹⁴⁾**6.1. Määräaikainen sopimus¹⁵⁾**

Osapuolet ovat sopineet, että vuokrasuhde päättyy ___ / ___ 20__.

6.2. Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisajankohtaa koskeva muutosvarauma**6.2.1. Oikeus muuttaa sopimuksen kesto**

Osapuolet ovat sopineet, että kohdassa 6.1. sovitusta huolimatta, sopimus päättyy _____ / päivän / viikon / kuukauden kuluttua / muun seuraavan ajan: _____ / erikseen sovittavan ajan²⁾ / kuluttua siitä, kun vuokralainen / vuokranantaja on ilmoittanut haluavansa lyhentää 6.1. sovitua vuokrasuhteen kesto²⁾.

Oikeus muuttaa sopimuksen kesto ei edellytä erityistä syytä / edellyttää seuraavaa tilannetta:²⁾

a) Muutosoikeutta käyttävällä osapuolella on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 55 §:ssä mainittu peruste, joka oikeuttaisi tuomioistuimen sallimaan sopimuksen irtisanomisen.

b) Muutosoikeutta käyttävällä:

* vuokranantajalla on seuraava peruste: _____

* vuokralaisella on seuraava peruste: _____

6.2.2. Korvaus sopimuksen kestoä koskevan muutosoikeuden käyttämisestä

Osapuolet ovat sopineet, että kohdassa 6.2.1. sovitua oikeuttaan käyttänyt osapuoli korvaa vastapuolelleen sopimussuhteen keston muuttumisen seuraavasti: _____

6.3. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus

Osapuolet ovat sopineet, että sopimus on voimassa toistaiseksi.

7. Sopimuksen irtisanominen ¹⁶⁾**7.1. Irtisanomisajat ¹⁷⁾**

Osapuolet ovat sopineet, että irtisanomisaika on:

* vuokranantajan toimittaessa irtisanomisen _____ kuukautta ja vuokrasuhteen / palvelussuhteen kestänytä vuoden _____ kuukautta ja / tai

* vuokralaisen toimittaessa irtisanomisen _____ päivää.

7.2. Irtisanomisajan alkaminen ¹⁷⁾

Ensimmäinen irtisanomisajan alkamispäivä ___ / ___ 20___ ja sen jälkeen _____

8. Vakuus sopimusehtojen täyttämiseksi ¹⁸⁾**8.1. Vakuus vuokranantajan hyväksi**

Vakuutena vuokralainen luovuttaa _____:n haltuun
_____ (_____) euroa / dollaria / muuta seuraavaa valuuttaa
_____ (rahaa / talletus) / _____ (esineen) /
sitoutuu ylläpitämään _____ (vakuutuksen) vuokranantajan hyväksi ²⁾.
Vakuus annetaan / viimeistään ___ / ___ 20___ ²⁾.

8.1.1. Talletusvakuuden korot

Vakuudeksi annetun talletuksen korot kuuluvat vuokralaiselle / vuokranantajalle / seuraavalle henkilölle:
_____ / vuokralaiselle vuokran vähennykseksi / vuokranantajalle ja
vuokralaisille suhteessa _____ : _____. / Vuokralaisten osuus korosta käytetään vuokrien vähennykseksi ²⁾.

8.1.2. Vakuuden palauttaminen

Sovittu vakuus annetaan takaisin vuokrasuhteen päätyttyä / kuukauden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä / seuraavan muun ajan _____ kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä. / Vakuus palautetaan muulla seuraavalla tavalla: _____ ²⁾

8.2. Vakuus vuokralaisen hyväksi

Vakuutena vuokranantaja luovuttaa _____:n haltuun

_____ (_____) euroa / dollaria / muuta seuraavaa valuuttaa _____ (rahaa / talletus) / _____ (esineen) / sitoutuu ylläpitämään _____ (vakuutuksen) vuokralaisen hyväksi ²⁾.
 Vakuus annetaan / viimeistään / ___ / ___ 20__ ²⁾.

8.2.1. Talletusvakuuden korot

Vakuudeksi annetun talletuksen korot kuuluvat vuokranantajalle / vuokralaiselle / seuraavalle henkilölle: _____ / vuokranantajalle ja vuokralaiselle suhteessa ___ : ___ / Vuokralaisen osuus korosta käytetään vuokrien vähennykseksi ²⁾.

8.2.2. Vakuuden palauttaminen

Sovittu vakuus annetaan takaisin vuokrasuhteen päätyttyä / kuukauden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä / seuraavan muun ajan _____ kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä. / Vakuus palautetaan muulla seuraavalla tavalla: _____ ²⁾

9. Vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu

Tällä sopimuksella vuokralle annetut tilat omistaa vuokranantaja / muu kuin vuokranantaja eli _____ ²⁾

Vuokranantajan oikeus antaa tällä sopimuksella vuokratut tilat vuokralle perustuu ___ / ___ päivättyyn _____ kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen / muuhun sopimukseen / oikeuteen, mikä _____ ²⁾

Huoneisto on otettu yhtiön hallintaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti / Huoneiston hallinnan määräysvalta on saatu muulla seuraavalla tavalla: _____ ²⁾

Lupa rakennuksen / huoneiston / sen osan, mikä _____, edelleen luovuttamiseen on saatu kirjallisesti / suullisesti mainitussa sopimuksessa / enskseen ___ / ___ kirjallisesti / suullisesti ²⁾.

Sopimus / asiakirja / lupa liitteenä: Kyllä / Ei.

10. Lisäksi on sovittu: _____

 _____ ¹⁹⁾

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle / vuokralaisille.

Paikka: _____

Päiväys: _____ päivänä _____ kuuta 20__

Vuokralaisen / Vuokralaisten allekirjoitus

Vuokranantajan allekirjoitus

11. Myöhemmin tehdyt muutokset: _____

Paikka: _____ Päiväys: _____
 _____ päivänä _____ kuuta 20____

 Vuokralaisen / Vuokralaisten allekirjoitus Vuokranantajan allekirjoitus

1) Ei käytetä alivuokrasuhteissa. Alivuokrauksesta on kyse, jos vuokranantaja jakaa vuokralaisensa kanssa vuokralle ottamansa huoneiston hallinnan, osakkeenomistaja hallitsemansa huoneiston hallinnan tai kaksiasuntoisen omakotitalon omistaja asuu itse toisessa asunnoista (ks. asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu lain (481/1995), jäljempänä lyhyenne AHVL, 11 luku).

2) Tarpeeton pyyhitään yli.

3) Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Vuokralaisen oikeudesta luovuttaa huoneisto tai sen osa toisen käytettäväksi ja luovutuksensaajan vastuusta ks. AHVL 17-19 §. Puolison vastuusta vuokralaisena olevan puolison muutettua huoneistosta ks. AHVL 11 §. Puolison ja muiden huoneistossa asuvien oikeudesta jatkaa huoneiston hallintaa ja olla siirronsaajana ks. myös AHVL 44-48 §.

4) Huoneiston pinta-alalla tarkoitetaan sitä vuokralaisen yksinomisessa käytössä olevaa lattiapinta-alaa, jota rajoittavat huoneistoa ympäröivien seinien sisäpinnat. Siihen ei kuitenkaan lueta kuuluvaksi hormiryhmiin, putkikanavien, pilarien, kantavien seinien, kylmien kuistien ja tuulikaappien eikä portaiden vaatimaa alaa, kellari- ja ullakkotiloja, kahdelle tai useammalle asunnolle yhteisesti kuuluvaa eteistä, käytävää, WC:tä, pesu- tai kylpyhuonetta, keittiötä tai niihin verrattavaa muuta yhteiskäyttöön tarkoitettua, asumiseen liittyvää tilaa. Huoneiston pinta-alaa laskettaessa ei myöskään oteta lukuun sitä osaa lattiapinta-alasta, jonka kohdalla sisäkaton korkeus lattiasta on pienempi kuin 160 senttimetriä.

5) Huoneiston muu käyttö voi olla esimerkiksi huoneiston osan käyttö vastaanottotilana, liikkeenä, toimistona tai ateljeena tai muuna ammatin, toimen tai harrastuksen harjoittamisen edellyttämänä tilana. AHVL:ia sovelletaan huoneenvuokrasopimuksiin, joilla rakennus tai sen osa vuokrataan käytettäväksi asumiseen tai pääasiallisesti asumiseen.

6) Esimerkiksi varasto, kylmäkellari, autotalli tai muu sellainen tila.

7) Rahana suoritettava vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien, jollei maksuajasta ole toisin sovittu. Vuokranmaksukautena pidetään kuukautta tai muuta ajanjaksoa, jolla vuokra sopimuksen mukaan on maksettava. Muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksamisesta on sovittava erikseen. Vuokra on maksettava myös huoneiston hallinto-oikeuden kestoajalta ja hallinto-oikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa. Jos vuokranmaksupäivä on arklanantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä tai joulun- tai juhannusaatto, se siirtyy seuraavaksi arkipäiväksi. Ks. myös alaviite 11).

8) Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokranmääritysvelvoitteen sisällöstä, voimassaolosta ja korotusmenettelystä: ks. lähemmin aravarajoituslain (1190/1993) 1-3, 7 ja 18 §, laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001) 1, 13, 17 ja 18 § sekä AHVL 27-32 sekä 99 § ja valtioneuvoston päätös suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998).

9) Korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa ei mm. saa ylittää sopimuksissa, jolla vuokraamalla hankitaan asunto itseä tai perheenjäseniä varten (Ks. lähemmin korkolain 2 ja 4 §:n 1 momentti, jonka perusteella määräytyvä viivästyskorko julkaistaan Suomen Pankin ilmoituksena Suomen sädös-kokoelmassa).

10) Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan erityisestä syystä sopia vuokraa suoritettavaksi ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta. Ehto, jonka mukaan vuokralaiselle vuokrasuhteen aikana saadaan asettaa velvollisuus maksaa vuokra ennakolta, on mitätön. Vuokralainen saa kuitenkin aina maksaa vuokraa ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta kuin on erääntynyt. Ehtoa, jonka mukaan vuokralaisen on suoritettava vuokra ennakolta pidemmältä ajalta kuin kolmelta kuukaudelta tai, jos vuokranmaksukausi on sitä pitempi, yhdeltä vuokranmaksukaudelta, on mitätön (AHVL 36 §). Ennaktoon suoritettua vuokraa vastaan saadaan aina käyttöoikeutta, joten siitä, miten ennalta suoritettua vuokrat otetaan huomioon sopimussuhteen aikana erääntyvissä vuokriin on syytä sopia.

11) AHVL 27 §:n mukaan vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu. Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään. Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokra sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on tällaisessa tapauksessa ennen korotettua vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta. Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omakäyttöasunon lain (nimi muutettu aravarajotuslaki) (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen karkotusta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määräytymisestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki tuli voimaan 1.1.2001 ja on voimassa vuoden 2006 loppuun. Sen mukaan indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettua lakia ei sovelleta toistaiseksi voimassa oleviin tai vähintään kolmeksi vuodeksi tehtyihin asuinhuoneistojen vuokrasuhteisiin. Tällaisissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa vuokran tarkistamisesta voidaan sopimukseen ottaa indeksiehto tai muu ehto, jonka mukaan vuokra vuokrasuhteen aikana muuttuu. Vuokran tarkistaminen voidaan siten sopia myös muulla perusteella kuin indeksin muutoksen mukaan tapahtuvaksi. Voidaan esim. sopia, että vuokraa tarkistetaan sovittuna prosentilla tai euromäärällä sovittuna aikana, vastikkeen muutoksen mukaan jne. Vuosina 2001-2006 alle kolmeksi vuodeksi sovittu vuokrasuhteissa ei voida sopia siitä, miten vuokra vuokrasuhteen aikana kehittyy, vaan vuokran muuttumisesta on sovittava aina erikseen.

Vuokrasta ja sen tarkistamisesta sekä tarkistustavasta ja tarkistuksen voimaantulosta siis sovitaan. Vuokraa voidaan sopimussuhteen aikana tarkistaa myös niin, että vuokran tarkistamisesta aina erikseen sovitaan sekä määrän että uuden vuokran voimaantulon osalta. Myös sopimukseen otettua vuokran tarkistamiseksi voidaan sopimussuhteen aikana muuttaa sopimalla. (Ks. AHVL 27 §).

Vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä. Sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana, vuokranantaja ei voi irtisanoa sopimusta. (Ks. AHVL 29 §).

Tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos se olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huonevuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Liikaa maksettua vuokraa ei palauteta vuokran alentamisvaatimuksen esittämistä edeltäneeltä ajalta, ellei siihen ole erityistä syytä. Tällöinkin vuokra palautetaan enintään alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä vuodelta (Ks. AHVL 30 ja 31 §). Eräissä tapauksissa vuokran alentaminen saattaa tulla kysymykseen myös AHVL 23 tai 43 §:n nojalla.

Tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokra tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on AHVL:n 6 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana.

Ks. myös valtioneuvoston päätös suosituksiksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998).

12) Indeksinä voidaan käyttää elinkustannusindeksiä (1951:lokakuu = 100), sama voidaan ilmaista myös (1951:10 = 100 tai 1951:lokakuu = 100), tai muuta kustannuskehitystä kuvaavaa indeksiä. Tällaisia ovat mm. kuluttajahinta-, asuntojen hinta-, rakennuskustannus- ja ansiotasoindeksi tai niiden yhdistelmät. Vuokra voidaan sitoa indeksin muutoksiin, jolloin vuokra nousee ja laskee sen mukaan miten indeksi muuttuu, tai sopia, että vuokra korotetaan indeksin muutoksen mukaisesti, jolloin indeksin laskiessa ei peritty vuokra laske. Indeksiehdon lisäksi voidaan sopia vuokran vähimmäis- ja / tai enimmäistarkistuksesta. (Indeksien perusajankohdan yleinen merkittäminen 1995 = 100, jolloin kyseessä on siis vuoden 1995 indeksi.)

Perusindeksinä on tapana käyttää indeksiehdon tekoheikellä tiedossa olevaa viimeksi julkaistua pistelukua. Tarkistamisindeksinä on yleensä tarkistamisajankohdalla tiedossa oleva viimeksi julkaistua pisteluku. Kunkin ajankohdan indeksi voidaan käyttää sen mukaan, miten osapuolet sopivat.

Indeksin muutoksen mukaan määrittyvän vuokran laskeminen:

Jos esim. on sovittu seuraavaa:

- 1) huoneiston vuokraa a €/kk korotetaan valitun indeksin muutoksen mukaan kunkin vuoden alusta,
- 2) vuokralainen laskee itse korotuksen määrän ja uuden vuokran,
- 3) korotus lasketaan aina viimeksi tiedossa olleen valitun indeksin mukaan.
- 4) vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi.

Sopimussuhde on alkanut erään vuoden tammikuussa. Valitun indeksin viimeksi julkaistu pisteluku on edellisen vuoden marraskuulta ja se on julkaistu joulukuun 15 päivänä. Indeksien pisteluku oli tuolloin b ja seuraavan vuoden marraskuun indeksin pisteluku c.

Vuokran määrä saadaan kertomalla valitun indeksin tarkistusajankohdan ja vuokrasopimuksen tekohetken pistelukujen suhteella sovittu vuokra eli kaavasta = (c:b) x a €. Koska oli sovittu, että vuokraa korotetaan valitun indeksin mukaan, muuttuu vuokra, jos laskutuloksena saatu arvo on suurempi kuin a €. Seuraavien vuosien vuokra saadaan samalla tavalla. Jos tarkistamisajankohtaan nähden edellisen vuoden marraskuun indeksin pisteluku on d, on vuokra tammikuun alussa = (d:b) x a €. Jos laskelman tulos on joulukuun vuokra korkeampi, vuokra jälleen nousee. Jos ei ole, jää edellisen vuoden joulukuun vuokra voimaan. Vuokran laskemiseksi on tarpeen vuokrasuhteen aikana selvittää vain valitun indeksin kunkin tarkistusajankohdan mukainen pisteluku.

13) Vuokranantaja vastaa siitä, että huoneisto on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia, jollei muusta kunnosta ole sovittu. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta tai kiinteistölle kuuluvista velvoitteista. Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuusta ja oikeudesta sopia huoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta sekä korjauksista ja niiden korvaamisesta ks. lähemmin AHVL 16-26, 57-63 §.

14) Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Vapaa-ajan asunnoksi vuokratun huoneiston määräaikainen vuokrasopimus voi kuitenkin olla myös suullinen (ks. AHVL 5 §:n 1 mom.). Vuokrasuhteen kestosta voidaan vapaasti sopia. Sopimus on voimassa joko sovittu ajan 15) tai toistaiseksi, jollei muuta sovi. Jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmeksi kuukaudeksi kerrallaan, on tällainen kolmas vuokrasopimus määräaika koskevasta ehdosta huolimatta voimassa toistaiseksi (ks. AHVL 4 §). Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan irtisanoa jommalta kummalta puolelta sopimuksen päättymiseksi. Tällöin sopimus päättyy irtisanomisaajan kuluksi. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden lopusta, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei muuta ole sovittu. Määräaikainen sopimus voidaan irtisanoa päättymään vain laissa mainituissa tilanteissa 15). Sekä määräaikainen että toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan kumman tahansa sopijaosapuolen toimesta purkaa, jos siihen on laissa hyväksytty peruste. Kun sopimus puretaan, se päättyy pukamisilmoituksen tiedoksiantoon, jollei purkaja ole asettanut myöhäisempää sopimuksen päättymisajankohtaa. Vuokrasopimus lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai vironomainen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen. **Sopimuksen päättymisestä** voidaan myös sopia. Muuttopäivä on sopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä.

15) Määräaikainen sopimus sitoo sopimuksen osapuolia sovittu ajan. Määräaikainen sopimus on irtisanottavissa vain eräissä tapauksissa, ks. AHVL 39, 44, 46, 51, 55, 90 ja 91 §. Vuokralaisen oikeudesta siirtää sopimus ks. AHVL 44-47 §. Määräaikaisen sopimuksen päättymisehtoa voidaan muuttaa joko siten kuin on sovittu tai sopimalla, että sopimus päättyykin muuna aikana kuin mitä sopimuksen kestosta oli sovittu. Samalla, kun tuomioistuin antaa oikeuden irtisanomaan määräaikaisen sopimuksen, se myös määrää vastapuolelle kohtuullisen korvauksen sopimuksen enenaikaisen päättymisen johdosta. Kohtuullisesta korvauksesta sopimuksen enenaikaisesta päättymisestä voidaan myös sopia.

16) Jollei irtisanomista ole toimitettu siten kuin AHVL 54 §:ssä säädetään, irtisanominen on tehoton.

17) Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovi tai tästä tai muusta laista muuta johdu. **Vuokranantajan irtisanomisaikaa** ei voida sopia kolmea ja vuokrasuhteen kestettyä välittömästi ennen irtisanomista vähintään vuoden **kuutta kuukautta** lyhyemmäksi ajaksi, ks. AHVL 52 §. Työsuhdeasuntojen osalta vuokranantajan irtisanomisajoista ja niiden laskemisesta on säädetty AHVL 92 ja 93 §:ssä. Vuokralaisen irtisanomisaikaa ei voida sopia **yhä kuukautta** pitemmäksi ajaksi, ks. AHVL 52 §. Työsuhdeasunnon vuokralaisen oikeudesta irtisanoa sopimus ks. myös AHVL 90 §.

18) Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, voidaan sopia. Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön. Jos vakuutta ei sovittu ajassa anneta, on sillä sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu annettavaksi, oikeus purkaa sopimus (ks. lähemmin AHVL 8 §).

19) Esim. huoneisto on annettu vuokralle työ- tai virkasuhteen penusteella, sovittu työ edellyttää asumista tässä huoneistossa, huoneiston vuokrasopimus saadaan siirtää tai hallinta luovuttaa vuokranantajaa kuulematta jne.

(Ympäristöministeriö 537/2004.)

Sähköpostiviestissä käytetty saate

Hei!

Tiedätkö mitä oikeuksia ja velvollisuuksia vuokralaisella on asuinhuoneiston vuokrasuhteessa? Minä uskon, että et tiedä. Nyt on aika testata tietosi.

Olen Oulun ammattikorkeakoulun opiskelija ja teen opinnäytetyönäni tutkimuksen siitä kuinka hyvin suomalaiset korkeakouluopiskelijat tuntevat omat oikeutensa ja velvollisuutensa vuokrasuhteessa. Tarvitsisinkin nyt muutaman minuutin aikaasi, jotka käyttäisit vastaamalla tutkimukseeni. Vastamiseen ei mene kauaa, sillä tutkimus käsittää taustatietojen lisäksi vain 15 monivalintakysymystä.

Pääset vastaamaan klikkaamalla alla olevaa linkkiä. Kiitos, että autat minua opinnäytetyössäni!

<https://www.webpolsurveys.com/S/0810EA82C32B6E9C.par>

Ystävällisin terveisin

Joonas Korhonen

Opiskelija / OAMK Liiketalous

PS. Vastausaikaa on 7.12.2015 saakka.

Sähköpostisaatteenlisäosa (TTY English)

Hi!

What do you know about the rights and responsibilities of tenant in residential lease? I think that you don't know enough.

I'm a student from Oulu University of Applied Sciences. As my thesis I'm making a survey about how well Finnish university students know their rights and responsibilities in residential lease. The survey is in Finnish. So if you can understand Finnish please, spend couple of minutes of your time and answer the survey. You can find the survey from this link: <https://www.webropolsurveys.com/S/0810EA82C32B6E9C.par>

Thank you for helping me with my thesis.

BR

Joonas Korhonen

OAMK:n opiskelijoiden itra-sivustolla käytetty saate

Hei!

Tiedätkö mitä oikeuksia ja velvollisuuksia vuokralaisella on asuinhuoneiston vuokrasuhteessa? Minä uskon, että et tiedä. Nyt on aika testata tietosi.

Olen LIK-opiskelija ja teen opinnäytetyönäni tutkimuksen siitä kuinka hyvin suomalaiset korkeakouluopiskelijat tuntevat omat oikeutensa ja velvollisuutensa vuokrasuhteessa. Tarvisisinkin nyt muutaman minuutin aikaasi, jotka käyttäisit vastaamalla tutkimukseeni. Vastaamiseen ei mene kauaa, sillä tutkimus käsittää taustatietojen lisäksi vain 15 monivalintakysymystä.

Pääset vastaamaan klikkaamalla alla olevaa linkkiä. Kiitos, että autat minua opinnäytetyössäni!
<https://www.webpolsurveys.com/S/0810EA82C32B6E9C.par>

Kysymyslomakkeen alussa käytetty saate

Hei!

Olen Oulun ammattikorkeakoulun Liiketalouden-yksikön opiskelija. Teen opinnäytetyönäni tutkimusta siitä kuinka hyvin suomalaiset korkeakouluopiskelijat tuntevat omat velvollisuutensa ja oikeutensa asunnon vuokrasuhteessa. Tutkin aihetta tekemällä kyselytutkimuksen.

Hyvin moni meistä opiskelijoista asuu tai on asunut vuokralla, mutta kuinka moni meistä tietää mihin kaikkeen vuokrasopimus sopimuksen osapuolia sitoo? Kaikki varmasti tietävät, että vuokralaisen velvollisuus on maksaa vuokraa ja sen myötä hänelle syntyy oikeus asua sopimuksen kohteena olevassa huoneistossa. Tämän lisäksi on kuitenkin olemassa monia oikeuksia ja velvollisuuksia, jotka ovat vähintään yhtä keskeisiä kuin edellä mainitut, mutta jäävät monilta tiedostamatta. Erityisesti, kun vuokrasuhteessa syntyy ongelmia, näiden asioiden tunteminen on tärkeää. Ymmärtämällä huoneenvuokralain keskeiset kohdat, niin vuokralainen kuin vuokranantajakin voi välttyä ongelmilta.

Toivoisinkin nyt, että käyttäisit hetken aikaasi ja vastaisit alla oleviin kysymyksiin. Kysely sisältää taustatietojen lisäksi 15 monivalintakysymystä, joten vastaamiseen pitäisi mennä vain muutama minuutti. Kysely muistuttaa hieman tenttiä, mutta tällä kertaa tavoitteena ei ole väkisin yrittää arvata oikeita vastauksia, jotta saisit täydet pisteet. Vastaa rehellisesti oman tietämyksen mukaan. Mikäli siis et tiedä johonkin kysymykseen vastausta valitse ”*En osaa sanoa*” –vaihtoehto. Ellei kysymyksissä mainita muuta vastaukset pohjautuvat *lakiin asuinhuoneiston vuokraamisesta (481/1995)*.

Teen tutkimuksen itsenäisesti eikä tällä tutkimuksella ole toimeksiantajaa. Tutkimuksen lopputulos tullaan julkaisemaan *Theseus.fi* –verkkosivulla osana opinnäytetyötäni, sen valmistuttua. Kerättäviä tietoja käsitellään massana eikä ketään vastanneista yksilöidä lopputuloksissa. Kaikkia tietoja käsitellään luottamuksellisesti.

Kiitos, että osallistut tutkimukseeni.

Ystävällisin terveisin

Joonas Korhonen

Opiskelija

Oulun ammattikorkeakoulu

Mitäs me sovittiin?

Hei!

Olen Oulun ammattikorkeakoulun Liiketalouden-yksikön opiskelija. Teen opinnäytetyöni tutkimusta siitä kuinka hyvin suomalaiset korkeakouluopiskelijat tuntevat omat velvollisuutensa ja oikeutensa asunnon vuokrasuhteessa. Tutkin aihetta tekemällä kyselytutkimuksen.

Hyvin moni meistä opiskelijoista asuu tai on asunut vuokralla, mutta kuinka moni meistä tietää mihin kaikkeen vuokrasopimus sopimuksen osapuolia sitoo? Kaikki varmasti tietävät, että vuokralaisen velvollisuus on maksaa vuokra ja sen myötä hänelle syntyy oikeus asua sopimuksen kohteena olevassa huoneistossa. Tämän lisäksi on kuitenkin olemassa monia oikeuksia ja velvollisuuksia, jotka ovat vähintään yhtä keskeisiä kuin edellä mainitut, mutta jäävät monilta tiedostamatta. Erityisesti, kun vuokrasuhteessa syntyy ongelmia, näiden asioiden tunteminen on tärkeää. Ymmärtämällä huoneenvuokralain keskeiset kohdat, niin vuokralainen kuin vuokranantajakin voi välttää ongelmilta.

Toivolisinkin nyt, että käyttäisit hetken aikaasi ja vastaisit alla oleviin kysymyksiin. Kysely sisältää taustatietojen lisäksi 15 monivalintakysymystä, joten vastaamiseen pitäisi mennä vain muutama minuutti. Kysely muistuttaa hieman tenttiä, mutta tällä kertaa tavoitteena ei ole väkisin yrittää arvata oikeita vastauksia, jotta saisit täydet pisteet. Vastaa rehellisesti oman tietämyksen mukaan. Mikäli siis et tiedä johonkin kysymykseen vastausta valitse "En osaa sanoa" -vaihtoehto. Eilei kysymyksissä mainita muuta vastaukset pohjautuvat lakiin *asuinhuoneiston vuokraamisesta (481/1995)*.

Teen tutkimuksen itsenäisesti eikä tällä tutkimuksella ole toimeksiantajaa. Tutkimuksen lopputulos tullaan julkaisemaan *Theaseus.fi* -verkkosivulla osana opinnäytetyötäni, sen valmistuttua. Kerättäviä tietoja käsitellään massana eikä ketään vastaanneista yksilöitä lopputuloksiksi. Kaikkia tietoja käsitellään luottamuksellisesti.

Kiltos, että osallistut tutkimukseeni.

Ystävällisin terveisin

Joonas Korhonen
Opiskelija
Oulun ammattikorkeakoulu

Taustatiedot

1. Sukupuolesi: *

Nainen
 Mies

2. Ikäsi: *

vuotta

3. Oletko asunut vuokralalla? *

Asun tällä hetkellä
 Olen asunut aikaisemmin
 En ole asunut

4. Oletko toiminut vuokranantajana? *

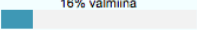
Toimin tällä hetkellä
 Olen toiminut aikaisemmin
 En ole

5. Opiskeletko tai oletko opiskellut korkeakoulussa? *

Opiskelen tällä hetkellä
 Olen opiskellut
 En ole opiskellut

Siirry kysymyksiin painamalla "Seuraava"

16% valmiina



Mitäs me sovittiin?

Kysymykset 1/4

6. Jos vuokranmaksupäivä sattuu olemaan sunnuntai 2.4., milloin vuokra on viimeistään maksettava? *

- edellisenä perjantaina
- kyseisenä sunnuntaina
- seuraavana maanantaina
- en osaa sanoa

7. Voiko vuokranantaja vaatia vuokralaista maksamaan vuokran käteisellä? *

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

8. Jos vuokra maksetaan käteisellä tuleeko vuokralaisen saada siitä kuitti? *

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

9. Vuokranantajalla on oikeus periä useamman kuukauden vuokraa etukäteen vuokrasuhteen aikana? *

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

[<-- Edellinen](#)

[Seuraava -->](#)

33% valmiina



Mitäs me sovittiin?

Kysymykset 2/4

10. Jos vuokranantaja ei pysty vuokrasopimuksen alkaessa luovuttamaan asuntoa vuokralaisen käyttöön sovittuna ajankohtana vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus? *

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

11. Onko vuokralaisella oikeus siirtää vuokraoikeutensa vuokrauksen kohteena olevassa huoneistossa asuvalle lapselleen pelkästään ilmoittamalla asiasta vuokranantajalle? *

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

12. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan mikäli huoneisto jää tyhjilleen pitkäksi aikaa, esim. kahdeksi kuukaudeksi? *

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

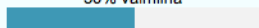
13. Vuokralainen on myös velvollinen ilmoittamaan mikäli huoneisto jää tyhjilleen lyhyeksi aikaa, esim. viikoksi? *

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

[<-- Edellinen](#)

[Seuraava -->](#)

50% valmiina



Mitäs me sovittiin?

Kysymykset 3/4

14. Jos pariskunta asuu yhdessä toisen puolison vuokraamassa huoneistossa millä tavalla vuokrasopimuksen myötä tulevat vastuut jakautuvat puolisoille? *

- Vuokrasopimuksen tehnyt puoliso on vastuussa velvollisuuksista
- Se kumpi ei ole tehnyt vuokrasopimusta on vastuussa velvollisuuksista
- Puolisot vastaavat yhteisvastuullisesti velvollisuuksista
- En osaa sanoa

15. Vuokralainen on vastuussa vahingonkorvauksista vuokranantajalle mikäli vuokralaisen vieraana oleva henkilö tahallaan rikkoo huoneistossa vessanpöntön? *

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

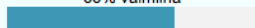
16. Vuokralainen saa halutessaan maalata tai tapetoida huoneiston seinät? *

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

17. Milloin vuokranantajan tulee viimeistään ilmoittaa vuokralaiselle isommista remonteista, jotka vaikuttavat huoneiston käytettävyyteen, esim. putkiremontti? *

- Viimeistään 14 vrk ennen
- Viimeistään kuukautta ennen
- Viimeistään kolmea kuukautta ennen
- Viimeistään kuutta kuukautta ennen
- En osaa sanoa

66% valmiina



Mitäs me sovittiin?

Kysymykset 4/4

18.

Vuokralainen on asunut vuokralla kaksi vuotta, minkä jälkeen vuokranantaja päättää irtisanoa toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen. Kuinka pitkään irtisanomisaikaan vuokralainen on oikeutettu?

*

- 1 kk
- 3 kk
- 6 kk
- 1 vuosi
- En osaa sanoa

19.

Edellisen kysymyksen tapauksessa irtisanomisaikaa oltaisiin voitu lyhentää vuokrasopimuksessa olevalla ehdolla, jotta vuokranantaja saisi huoneiston takaisin itselleen nopeammin?

*

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

20.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus ilman kirjallista varoitusta maksamattomien vuokrien vuoksi?

*

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

[<-- Edellinen](#)

[Seuraava -->](#)

83% valmiina

Mitäs me sovittiin?

Kiitos vastauksistasi!

Paina vielä "Lähetä"-painiketta tallentaaksesi vastauksesi.

Mikäli haluat tietää oikeat vastaukset kysymyksiin lähetä minulle sähköpostiviesti otsikolla "Mitäs me sovittiin? - vastaukset" 11.12. mennessä osoitteeseen: k9kojo01 (at) students.oamk.fi

[<-- Edellinen](#)

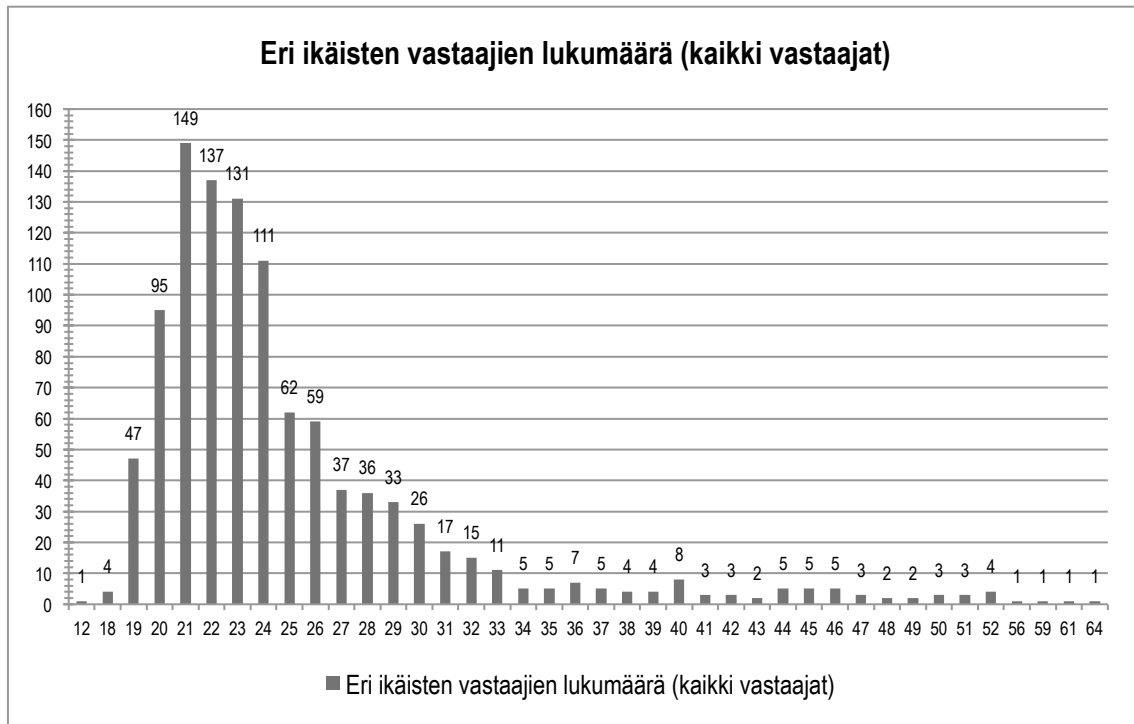
[Lähetä](#)

100% valmiina

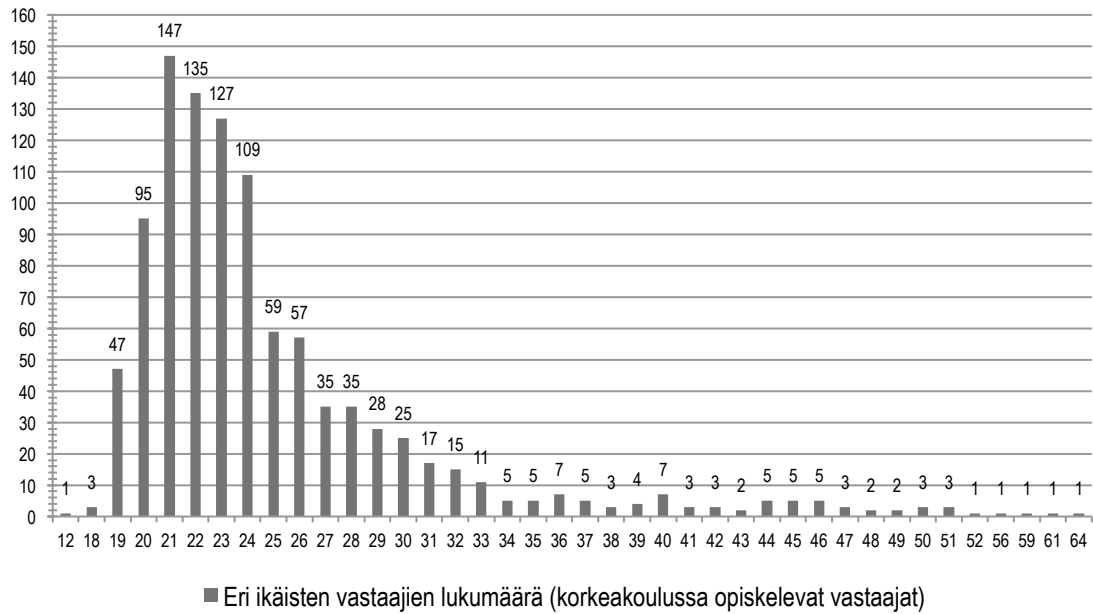
SAADUT VASTAUKSET

Taustatiedot

Vastaajien ikätiedot:



Eri ikäisten vastaajien lukumäärä (korkeakoulussa opiskelevat vastaajat)



Vastausmäärät ikäryhmittäin (kaikki vastaajat)

	Alle 20	20-24	25-29	30-34	Yli 35	Yhteensä
f	52	623	227	74	77	1053
%	4,94 %	59,16 %	21,56 %	7,03 %	7,31 %	100,00 %

Vastausmäärät ikäryhmittäin (korkeakoulussa opiskelevat vastaajat)

	Alle 20	20-24	25-29	30-34	Yli 35	Yhteensä
f	51	613	214	73	72	1023
%	4,99 %	59,92 %	20,92 %	7,14 %	7,04 %	100 %

Muut taustatiedot:

Sukupuolesi:	Vastaushetkellä korkeakoulussa opiskelevien vastaajien vastaukset (N=1023)		Kaikki vastaajat (N=1053)	
	f	%	f	%
Nainen	785	76,74 %	802	76,16 %
Mies	238	23,26 %	251	23,84 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

Oletko asunut vuokrala-
la?

Asun tällä hetkellä	821	80,25 %	844	80,15 %
Olen asunut aikaisemmin	169	16,52 %	174	16,52 %
En ole asunut	33	3,23 %	35	3,32 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

Oletko toiminut vuokranantajana?

Toimin tällä hetkellä	24	2,35 %	26	2,47 %
Olen toiminut aikaisemmin	46	4,50 %	49	4,65 %
En ole	953	93,16 %	978	92,88 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

Opiskeletko tai oletko opiskellut korkeakoulussa?

Opiskelen tällä hetkellä	1023	100,00 %	1023	97,15 %
Olen opiskellut	0	0,00 %	26	2,47 %
En ole opiskellut	0	0,00 %	4	0,38 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

TUTKIMUSKYSYMYKSIIN SAADUT VASTAUKSET

(Oikea vastausvaihtoehto on korostettu punaisella)

	Vastaushetkellä korkeakoulussa opiskelevien vastaajien vastaukset (N=1023)		Kaikki vastaajat (N=1053)	
	f	%	f	%
1				
Jos vuokranmaksupäivä sattuu olemaan sunnuntai 2.4., milloin vuokra on viimeistään maksettava?				
Edellisenä perjantaina	178	17,40 %	183	17,38 %
Kyseisenä sunnuntaina	294	28,74 %	299	28,40 %
Seuraavana maanantaina	508	49,66 %	526	49,95 %
En osaa sanoa	43	4,20 %	45	4,27 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

2

Voiko vuokranantaja vaatia vuokralaista maksamaan vuokran käteisellä?

	f	%	f	%
Kyllä	200	19,55 %	211	20,04 %
Ei	585	57,18 %	596	56,60 %
En osaa sanoa	238	23,26 %	246	23,36 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

3

Jos vuokra maksetaan käteisellä tuleeko vuokralaisen saada siitä kuitti?

	f	%	f	%
Kyllä	948	92,67 %	975	92,59 %
Ei	11	1,08 %	13	1,23 %
En osaa sanoa	64	6,26 %	65	6,17 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

4

Vuokranantajalla on oikeus periä useamman kuukauden vuokraa etukäteen vuokrasuhteen aikana?

	f	%	f	%
Kyllä	144	14,08 %	150	14,25 %
Ei	742	72,53 %	764	72,55 %
En osaa sanoa	137	13,39 %	139	13,20 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

5

Jos vuokranantaja ei pysty vuokrasopimuksen alkaessa luovuttamaan asuntoa vuokralaisen käyttöön sovittuna ajankohtana vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus?

	f	%	f	%
Kyllä	879	85,92 %	903	85,75 %
Ei	27	2,64 %	30	2,85 %
En osaa sanoa	117	11,44 %	120	11,40 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

6

Onko vuokralaisella oikeus siirtää vuokraoikeutensa vuokrauksen kohteena olevassa huoneistossa asuvalle lapselleen pelkästään ilmoittamalla asiasta vuokranantajalle?

	f	%	f	%
Kyllä	114	11,14 %	121	11,49 %
Ei	666	65,10 %	678	64,39 %
En osaa sanoa	243	23,75 %	254	24,12 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

7

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan mikäli huoneisto jää tyhjilleen pitkäksi aikaa, esim. kahdeksi kuukaudeksi?

	f	%	f	%
Kyllä	488	47,70 %	501	47,58 %
Ei	333	32,55 %	348	33,05 %
En osaa sanoa	202	19,75 %	204	19,37 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

8

Vuokralainen on myös velvollinen ilmoittamaan mikäli huoneisto jää tyhjilleen lyhyeksi aikaa, esim. viikoksi?

	f	%	f	%
Kyllä	19	1,86 %	22	2,09 %
Ei	974	95,21 %	1000	94,97 %
En osaa sanoa	30	2,93 %	31	2,94 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

9

Jos pariskunta asuu yhdessä toisen puolison vuokraamassa huoneistossa millä tavalla vuokrasopimuksen myötä tulevat vastuut jakautuvat puolisoille?

	f	%	f	%
Vuokrasopimuksen tehnyt puoliso on vastuussa velvollisuuksista	798	78,01 %	819	77,78 %
Se kumpi ei ole tehnyt vuokrasopimusta on vastuussa velvollisuuksista	8	0,78 %	11	1,04 %
Puolisot vastaavat yhteisvastuullisesti velvollisuuksista	183	17,89 %	188	17,85 %
En osaa sanoa	34	3,32 %	35	3,32 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

10

Vuokralainen on vastuussa vahingonkorvauksista vuokranantajalle mikäli vuokralaisen vieraana oleva henkilö tahallaan rikkoo huoneistossa ves-sanpöntön?

	f	%	f	%
Kyllä	871	85,14 %	895	85,00 %
Ei	80	7,82 %	84	7,98 %
En osaa sanoa	72	7,04 %	74	7,03 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

11

Vuokralainen saa halutessaan maalata tai tapetoida huoneiston seinät?

	f	%	f	%
Kyllä	69	6,74 %	71	6,74 %
Ei	905	88,47 %	931	88,41 %
En osaa sanoa	49	4,79 %	51	4,84 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

12

Milloin vuokranantajan tulee viimeistään ilmoittaa vuokralaiselle isommista remonteista, jotka vaikuttavat huoneiston käytettävyyteen, esim. putki-remontti?

	f	%	f	%
Viimeistään 14 vrk ennen	32	3,13 %	35	3,32 %
Viimeistään kuukautta ennen	234	22,87 %	238	22,60 %
Viimeistään kolmea kuukautta ennen	391	38,22 %	405	38,46 %
Viimeistään kuutta kuukautta ennen	140	13,69 %	144	13,68 %
En osaa sanoa	226	22,09 %	231	21,94 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

13

Vuokralainen on asunut vuokralla kaksi vuotta, minkä jälkeen vuokranantaja päättää irtisanoa toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen. Kuinka pitkään irtisanomisaikaan vuokralainen on oikeutettu?

	f	%	f	%
1 kk	214	20,92 %	220	20,89 %
3 kk	333	32,55 %	343	32,57 %
6 kk	369	36,07 %	381	36,18 %
1 vuosi	14	1,37 %	16	1,52 %
En osaa sanoa	93	9,09 %	93	8,83 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

14

Edellisen kysymyksen tapauksessa irtisanomisaikaa oltaisiin voitu lyhentää vuokrasopimuksessa olevalla ehdolla, jotta vuokranantaja saisi huoneiston takaisin itselleen nopeammin?

	f	%	f	%
Kyllä	392	38,32 %	402	38,18 %
Ei	390	38,12 %	404	38,37 %
En osaa sanoa	241	23,56 %	247	23,46 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %

15

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus ilman kirjallista varoitusta maksamattomien vuokrien vuoksi?

	f	%	f	%
Kyllä	304	29,72 %	312	29,63 %
Ei	596	58,26 %	616	58,50 %
En osaa sanoa	123	12,02 %	125	11,87 %
Yhteensä	1023	100,00 %	1053	100,00 %