

samk



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

SAANA LINTULA

Häätö

Opas vuokrasopimuksen päättämisestä
hädön toteutumiseen vuokranantajan
näkökulmasta

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA
2025

TIIVISTELMÄ

Lintula, Saana: Häätö – opas vuokrasopimuksen päättämisestä häädön toteutumiseen vuokranantajan näkökulmasta
Opinnäytetyö, AMK
Liiketalouden ammattikorkeakoulututkinto
Huhtikuu 2025
Sivumäärä: 81

Opinnäytetyössä tarkasteltiin vuokrasopimuksen purkamista ja häätöprosessin etenemistä vuokranantajan näkökulmasta. Työn toimeksiantajana toimi kotimainen säätiö, joka myy ja vuokraa valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää vuokrasopimuksen purkamisen edellytyksiä, kuvata vuokrasopimuksen purkamisen käytäntö ja laatia prosessikaaviot häädön etenemisestä. Tutkimuskysymyksinä olivat: minkälainen prosessi on häätää vuokralainen, kuinka kauan muuttohaluton vuokralainen voi asua asunnossa vuokrasopimuksen purkamisen jälkeen, kuinka nopeasti häätö etenee, missä tilanteessa annetaan huomautus varoituksen sijasta sekä mitkä ovat häätöprosessin kustannukset.

Työssä sovellettiin empiirisen oikeustutkimuksen metodeja tiedonhankinnassa, analysoinnissa ja päätelmien tekemisessä. Keskeisinä lähteinä käytettiin voimassa olevaa lainsäädäntöä, oikeustiedettä, oikeudellisia kirjoitelmia, asiantuntijakirjoituksia sekä oikeuslähteitä. Tutkimuksen keskeisimpänä lainsäädäntönä oli huoneenvuokralaki ja ulosottoakaari.

Tutkimustulosten perusteella häätöprosessi voi pahimmillaan olla hyvin pitkä ja kustannuksiltaan merkittävä. Tulokset korostavat, että vuokralaisen moitittavaan toimintaan tulee puuttua viivytyksettä. Nopealla reagoinnilla voidaan joko käynnistää häätöprosessi ajoissa tai saada vuokralaisen toiminta korjaantumaan. Viivyttely puolestaan kasvattaa riskiä huomattaviin vuokravelkoihin ja häätökustannuksiin.

Avainsanat: Häätö, vuokrasopimukset, huoneenvuokra, vuokranantajat, purkaminen, irtisanominen, ulosotto

ABSTRACT

Lintula, Saana: Eviction – a guide to lease termination and the eviction process from the landlord's perspective

Bachelor's thesis

Degree programme in Business Administration

April 2025

Number of pages: 81

The thesis examined the termination of a lease agreement and the progression of the eviction process from a landlord's perspective. The commissioning organization is a domestic foundation that sells and rents government subsidized housing.

The aim of the thesis was to clarify the conditions for terminating a lease agreement, describe the practical aspects of termination, and create process charts illustrating the stages of eviction. The research questions included: what is the process for evicting a tenant, how long can a tenant who refuses to move remain in the property after the lease has been terminated, how quickly can the eviction process advance, in what situations is a notice issued instead of a warning, and what are the costs associated with the eviction process.

The study applied methods of empirical legal research for data collection, analysis, and drawing conclusions. The primary sources used were current legislation, legal literature, legal articles, expert writings, and legal references. The main legislative frameworks were the Finnish Act on Residential Leases and the Enforcement Code.

Based on the research findings, the eviction process can, at worst, be very lengthy and costly. The results emphasize that inappropriate behavior by the tenant must be addressed without delay. Prompt action can either initiate the eviction process in time or lead to the correction of the tenant's conduct. Conversely, delays increase the risk of significant rent arrears and high eviction costs.

Keywords: Eviction, rental agreements, renting, landlords, cancellation, termination, recovery proceedings

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
2 TUTKIMUSONGELMA JA TUTKIMUSMENETELMÄT	8
3 VUOKRASOPIMUS JA SEN PÄÄTTÄMINEN	9
3.1 Vuokrasopimus.....	9
3.2 Vuokrasopimuksen irtisanominen.....	9
3.2.1 Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus	10
3.2.2 Määräaikainen vuokrasopimus	12
3.3 Vuokrasopimuksen purkaminen	15
3.3.1 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus	15
3.3.2 Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus.....	16
4 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMISPERUSTEET	19
4.1 Vuokranmaksun laiminlyönti.....	19
4.2 Vuokraoikeuden tai hallinnan luvaton siirto	21
4.3 Sovitun käyttötavan vastainen käyttö	24
4.4 Huoneistossa vietetty häiritsevä elämä	25
4.5 Huoneiston huono hoito.....	28
4.6 Järjestysmääräysten rikkominen	30
4.7 Yhteiset tilat ja laitteet, menettelyn vähäinen merkitys	31
4.8 Purkamisperusteeseen vetoaminen ja muut purkamisperusteet	32
5 ASUMISOIKEUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN	34
5.1 Asumisoikeusasuminen.....	34
5.2 Asumisoikeustalon omistajan purkamisperusteet.....	35
5.3 Asumisoikeudesta luopuminen	36
6 HUONEENVUOKRALAKITYÖRYHMÄN MIETINTÖJÄ	37
6.1 Tupakointikielto	37
6.2 Erittäin painava syy	40
6.3 Vuokrasopimuksen päättäminen	41
6.4 Tiedoksianto	41
7 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMISEN KÄYTÄNTÖ	43
7.1 Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä	43
7.2 Purkamisilmoitus	44
7.3 Vuokranantajan oikeus vahingonkorvaukseen	45
8 HAASTEHAKEMUS.....	47

9 HÄÄTÖ	49
9.1 Häätötuomio	49
9.2 Muuttokehotus	50
9.3 Muuttopäivä ja sen lykkääminen	51
9.4 Häädön toimittaminen	53
9.5 Häädettävän omaisuus	56
9.6 Häädön kesto	57
10 KUSTANNUKSET	59
10.1 Häätöprosessin eri vaiheiden kulut	59
10.2 Oikeudenkäynnin kulut	61
10.3 Häädön kokonaiskustannus	61
11 POHDINTA	63
11.1 Jatkotutkimusehdotukset	64
11.2 Oma oppiminen	65
LÄHTEET	67
LIITE 1: HÄÄTÖPROSESSI	70
LIITE 2: HÄÄTÖ VUOKRANMAKSUONGELMISSA	71
LIITE 3: HÄÄTÖ HÄIRIÖTAPAUKSESSA	72
LIITE 4: IRTISANOMISAJAN ALKAMISAJANKOHDAT	73
LIITE 5: VUOKRANMAKSUN LAIMINLYÖNTI	75
LIITE 6: VUOKRAOIKEUDEN LUVATON SIIRTO JA LUVATON JÄLLEENVUOKRAUS	76
LIITE 7: SOVITUN KÄYTTÖTAVAN VASTAINEN KÄYTTÖ	77
LIITE 8: HÄIRITSEVÄN ELÄMÄN VIETTO	78
LIITE 9: HUONEISTON HUONO HOITO	79
LIITE 10: JÄRJESTYSMÄÄRÄYSTEN RIKKOMINEN	80
LIITE 11: PURKAMISPERUSTEEN SÄILYMINEN	81

1 JOHDANTO

Häädössä pannaan täytäntöön velvoite luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa taikka velvoite muuttaa sieltä pois (Ulosottoakaari 705/2007, 1 luku 1 § 1 mom. 3 k.). Samalla saatetaan periä maksamattomia vuokria, mikäli niissä on ulosottoperuste (Linna, 2019, s. 250). Häätöjen määrät ovat olleet kasvussa usean vuoden ajan. Vuonna 2023 häätöjen määrät kasvoivat 12,9 prosenttia vuodesta 2022. Vuonna 2024 häätöjen määrät kasvoivat edelleen, noin 11 prosenttia vuodesta 2023, toimitettujen häätöjen määrän ollen noin 5400 kappaletta. Häätöjen taustalla olevat merkittävät tekijät ovat pitkään jatkuneet talouden matalasuhdanne ja elinkustannusten nousu. (Ulosottolaitos, 2025.) Eniten häätöjä toimitetaan suurissa kaupungeissa, kuten Helsingissä, Tampereella ja Jyväskylässä. Merkittävä osa häädöistä, noin 90 prosenttia, johtuu vuokraveloista. (Yle, 2024a.)

Yleisen asumistuen leikkaukset astuivat voimaan keväällä 2024. Leikkausten seurauksena yhden hengen ruokakunnassa asumistuen määrä on pudonnut keskimäärin 70 euroa kuukaudessa. Kahden hengen ruokakunnassa leikkaukset ovat keskimäärin 113 e ja neljän hengen ruokakunnassa 134 euroa. Asumistuen leikkausten jälkeen neljän hengen ruokakunnassa tuen saajia oli 26 % vähemmän kuin ennen leikkauksia. Asumistuen leikkausten seurauksena ruokakunnan käyttöön ei jää tarvittavaa määrää rahaa vaatteisiin, lääkkeisiin tai muihin menoihin vuokranmaksun ja muiden pakollisten kulujen jälkeen. (Yle, 2024b.) Tämä voi vaikuttaa suoraan vuokralaisen vuokranmaksukykyyn ja sitä kautta häätöjen kasvavaan määrään. Myös Ukrainan sota ja inflaatio vaikuttavat yksittäisen henkilön maksukykyyn, sillä esimerkiksi energian ja ruuan hinnat ovat nousseet nopeasti ja niiden saatavuudessa on ollut häiriöitä (Suomen Pankki, 2022).

Opinnäytetyön toimeksiantajana on vuonna 1996 perustettu kotimainen, yhteiskunnallisesti vaikuttava, yleishyödyllinen ja valtakunnallinen säätiö, joka tarjoaa monipuolisia asumisratkaisuja. Säätiö rakennuttaa valtion tukemaa asuntotuotantoa, kuten seniorivuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Säätiö edistää erityisesti perheiden, seniori-ikäisten ja tukea tarvitsevien hyvinvointia ja laadukasta elämää. Säätiöllä oli tarve saada opas häätöprosessista organisaation sisäiseen käyttöön. Toimeksiantajan resursseissa on ollut viime vuosina paljon vaihdoksia, jonka seurauksena on syntynyt epäselvyyksiä toimintatavoissa. Tämä on johtanut merkittäviin ongelmiin silloin, kun vuokrasuhteissa on ilmennyt ongelmatilanteita.

Tässä opinnäytetyössä käsitellään häätöprosessia sekä vuokrasopimuksen irtisanomista ja purkamista vuokranantajan näkökulmasta. Koska toimeksiantaja myy ja vuokraa myös valtion tukemaa asuntotuotantoa, työssä tarkastellaan tavallisten vuokrasopimusten lisäksi valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen purkamista koskevia erityissäännöksiä.

Työ etenee loogisessa järjestyksessä niin, että teoriaosuudessa (luvut 3–10) käsitellään ensin vuokrasuhteen muotoja sekä vuokrasopimuksen irtisanomisen ja purkamisen yleisiä perusteita. Tämän jälkeen syvennyttään tarkemmin vuokrasopimuksen purkamiseen vuokranantajan näkökulmasta (luku 4) ja tarkastellaan, miten vuokrasopimuksen purkaminen eroaa asumisoikeussopimuksen purkamisesta (luku 5). Huoneenvuokralaki (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, AHVL) on verrattain vanhaa lainsäädäntöä, johon oikeusministeriön huoneenvuokralakityöryhmä on antanut muutosehdotuksensa, jotta laki vastaisi nykytarpeita. Huoneenvuokralakityöryhmän mietintöjä käydään läpi luvussa 6. Luvussa 7 tarkastellaan vuokrasopimuksen purkamisen käytäntöjä, josta päästään luontevasti siirtymään haastehakemuksen tekemiseen (luku 8) ja varsinaiseen häätöprosessiin (luku 9). Luvussa 10 referoidaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE:n vuoden 2023 selvitystä häätöjen kustannuksista. Pohdinta ja jatkotutkimusehdotukset esitetään luvussa 11. Opinnäytetyön liitteenä on prosessikaaviot hädän etenemisestä sekä muita työssä esiintyviä kaavioita.

2 TUTKIMUSONGELMA JA TUTKIMUSMENETELMÄT

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää toimeksiantajalle häätöprosessin kulku ja suorittaminen kokonaisuudessaan. Tutkimuksen lopputuloksena syntyi häätöprosessikaavio toimeksiantajan omaan käyttöön.

Koska häätö on oikeudellinen prosessi, työssä sovelletaan empiirisen oikeustutkimuksen menetelmiä. Työssä on käytetty empiirisen oikeustutkimuksen metodeja tiedon hankintaan, sen analysointiin ja päätelmien tekemiseen. Opinnäytetyön aihe on yhteiskunnallinen ilmiö, joka on liitettävissä oikeuden maailmaan. Näin ollen se voi olla empiirisen oikeustieteellisen tutkimuksen kohteena. (Miettinen, 2016, s. 249.)

Miettisen (2016, s. 253) mukaan empiirinen oikeustiede astuu ulos ”oikeuden sisäisestä maailmasta”. Empiirisessä oikeustieteessä tarkastellaan oikeutta yhteiskunnallisessa asiayhteydessä. Empiirisessä oikeustieteessä tutkija on kiinnostunut siitä, miten viranomaiset tulkitsevat tietyn lain säännöksiä. (Miettinen, 2016, s. 253.)

Työssä käytetty tutkimusote on kvalitatiivinen. Kvalitatiivinen tutkimus kohdistuu reaali maailmaan ja sen aineistonkeruumenetelmät ovat osin samoja kuin kvantitatiivisessa tutkimuksessa, joskin kvalitatiivisessa tutkimusmenetelmässä aineisto kerätään vähemmän strukturoidusti kuin kvantitatiivisessa tutkimuksessa. (Miettinen, 2016, s. 259.)

Koska työssä käytetään tutkimusmenetelmänä oikeudellista empiiristä tutkimusta, työn ensisijaiset lähteet ovat voimassa oleva lainsäädäntö, oikeustiede, oikeudelliset kirjoitelmat, asiantuntijakirjoitukset sekä oikeuslähteet. Keskeisimpinä lähteinä työssä huoneenvuokralain ja ulosottokaaren ohella ovat kommentaari huoneenvuokralaista (Ahsanullah ym., 2021) sekä ulosottokaaren pääkohdat (Linna, 2018). Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE:n tekemä Selvitys häätöjen kustannuksista (2023) on tärkeässä osassa häädön kokonaiskustannusten läpikäymisessä.

3 VUOKRASOPIMUS JA SEN PÄÄTTÄMINEN

3.1 Vuokrasopimus

Vuokrasopimus voidaan tehdä määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Ellei toisin ole sovittu tai jollei huoneenvuokralaista tai muusta laista muuta johdu, vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Jos saman vuokralaisen kanssa tehdään useammin kuin kahdesti peräkkäin enintään kolmen kuukauden määräajaksi sovittu vuokrasopimus, katsotaan vuokrasopimus määräaikaehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa olevaksi. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sovitun voimassaoloajan päättyessä. Sekä määräaikainen että toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voi päättyä huoneenvuokralain nojalla irtisanomiseen, purkamiseen, lakkaamiseen tai sopimalla sen päättämisestä. (AHVL 1 luku 4 §.)

Vuokrasuhteen voi päättää vain säännönmukaisella tavalla tai sopimussuhteessa ilmenevän poikkeuksellisen häiriön seurauksena. Säännönmukaisesta vuokrasuhteen päättämisestä on kyse esimerkiksi silloin, kun vuokralainen irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tai määräaikaisen sopimuksen voimassaoloaika päättyy. Poikkeuksellinen häiriö on kyseessä silloin, kun sopimus joudutaan purkamaan sopimusrikkomuksen vuoksi. Vuokrasuhteen voi päättää yksimielisesti milloin tahansa, eikä sovittulla vuokrasuhteen kestolla tai lainmukaisilla perusteilla ole siinä tilanteessa merkitystä. (Rikalainen, 2009, s. 135.)

3.2 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Irtisanomisella tarkoitetaan toimenpidettä, jolla toinen sopijapuoli päättää sopimuksen yksipuolisesti antamalla toiselle sopijapuolelle irtisanomisilmoituksen. Molempien sopijapuolien on ilmoitettava irtisanomisesta kirjallisesti ja todistettavasti, eli irtisanomisilmoituksen vastaanottaminen on pystyttävä todistamaan. Vuokralaisen irtisanomisilmoitukselle ei ole säädetty yleisiä vaatimuksia, kun taas vuokranantajan irtisanomisilmoitukselle on asetettu tiukemmat

vaatimukset. Esimerkiksi vuokranantajan on aina mainittava irtisanomisilmoituksessa vuokrasopimuksen päättymisajankohta ja irtisanomisperuste. (Rikalainen, 2009, s. 141, 148–149, 152.)

Vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta vuokrasuhde ei pääty välittömästi, vaan irtisanomisajan kuluttua (kuvio 1, liite 4). Irtisanomisaika on ajanjakso, joka kuuluu vuokrasopimuksen irtisanomista koskevan ilmoituksen tiedoksi antamisesta vuokrasopimuksen päättymiseen. Vuokranantaja soveltaa vuokranantajan irtisanomisaikaa, joka on vähimmäisaika vuokralaisen hyväksi (kuvio 2, liite 4). Vuokranantajan irtisanomisaika määräytyy vuokrasuhteen keston mukaan. Alle vuoden kestäneessä vuokrasuhteessa vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta. Yli vuoden kestäneessä vuokrasuhteessa vuokranantajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Vuokranantajalla ei ole oikeutta sopia vuokralaisen irtisanomisajan pidentämisestä, eikä vuokralaisella ole oikeutta sopia vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämisestä. Tällaiset ehdot ovat mitättömiä. (AHVL 7 luku 52 § 2 mom., 4 mom.; Rikalainen, 2009, s. 141, 143.)

Vuokralainen soveltaa vuokralaisen irtisanomisaikaa irtisanoessaan sopimuksen (kuvio 3, liite 4). Vuokralaisen irtisanomisaika on vähimmäisaika, jonka vuokranantaja saa hyväkseen vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi vuokrasuhteen kestosta riippumatta. Vuokralaisen irtisanomisaikaa voi sopia lyhyemmäksi. Mikäli vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen laissa erikseen säädetyn perusteen nojalla, irtisanomisessa noudatetaan kyseisessä säännöksessä määriteltyä irtisanomisaikaa. (AHVL 7 luku 52 § 3 mom.; Rikalainen, 2009, s. 141–142.)

3.2.1 Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus

Säännönmukainen päättymistapa toistaiseksi voimassa olevalle vuokrasopimukselle on sopimuksen irtisanominen. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka

huoneenvuokralaista muuta johdu. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen voi irtisanoa kumpi tahansa sopijapuoli. Vuokranantajan oikeutta irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on kuitenkin rajoitettu niin, että sopimuksen irtisanomiselle tulee olla vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan mukainen peruste irtisanomiselle. Hyväksyttäväksi syiksi vuokranantajan irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen on katsottu syyt, jotka oikeuttavat vuokranantajan purkamaan sopimuksen, sekä jos vuokranantaja tarvitsee huoneiston omaan, omaisensa tai työntekijänsä käyttöön tai elinkeinon harjoittamiseen, vuokranantaja tai muu taho, kuten asunto-osa-
keyhtiö, tarvitsee huoneiston tyhjäksi laajojen korjaustöiden vuoksi, taikka jos vuokranantaja myy huoneiston. (AHVL 7 luku 51 § 1 mom.; Rikalainen, 2009, s. 135–136, 159.)

Vuokralaisen vaatimuksesta tuomioistuimen on julistettava vuokranantajan suorittama toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanominen tehottomaksi, jos irtisanomisen perusteena on vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistaminen ja tätä pidettäisiin kohtuuttomana, tai jos irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen muutoin pidettävä kohtuuttomana, eikä irtisanomiselle ole hyväksyttävää syytä. Vaatimus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä ja viimeistään kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisen tiedoksisaanista. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Mikäli vuokralaisen kanne hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, ellei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta määrää toisin. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään kerrottava vuokrasuhteen päättymisajankohta ja veloitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä. (AHVL 7 luku 56 §.)

Jos vuokrasuhde päättyy vuokranantajan suorittamaan irtisanomiseen, eikä irtisanomista voida pitää hyvän tavan mukaisena, vuokralaisella on oikeus korvaukseen. Korvaukseen kuuluvat muuttokustannukset, uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneet kulut sekä huoneiston vuokra-arvoa nostaneiden korjaus- ja muutostöiden arvo vuokrasuhteen päättymishetkellä, mikäli työt on tehty huoneenvuokralain mukaisesti, eikä niitä ole jo korvattu. Lisäksi

vuokralainen voi saada enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaavan hyvityksen huoneiston vaihdon aiheuttamasta haitasta. Jos vuokralainen on vastannut huoneiston kunnosta tai kunnossapidosta, hänellä on oikeus saada korvaus tekemistään vuokra-arvoa nostaneista korjauksista. Korvauksen määrä arvioidaan päättymishetken arvon sekä mahdollisten aiemmin saatujen korvausten perusteella. (AHVL 7 luku 57 §.)

3.2.2 Määräaikainen vuokrasopimus

Säännönmukainen päättymistapa määräaikaiselle vuokrasopimukselle on sopimuksen mukaisen määräajan päättymisen. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen ennen määritettyä päättymisajankohtaa on poikkeuksellista. Sopimuksen voi irtisanoa vain, jos tuomioistuin katsoo sopimuksen voimassa pitämisen olevan kohtuutonta. Määräaikainen vuokrasopimus voidaan irtisanoa päättymään vain erikseen säädetyillä tavoilla. Vuokralainen ja vuokranantaja voivat myös sopia yksimielisesti määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämisestä. (Rikalainen, 2009, s. 167.)

Pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun hän on saanut kiinteistön hallintaansa tai saanut tiedon sopimuksesta. Oikeutta ei ole, jos pakkohuutokaupassa on sovittu vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Sama irtisanomisoikeus koskee myös ulosmitatun ja myydyn rakennuksen tai huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajaa. (AHVL 5 luku 39 § 1–2 mom.)

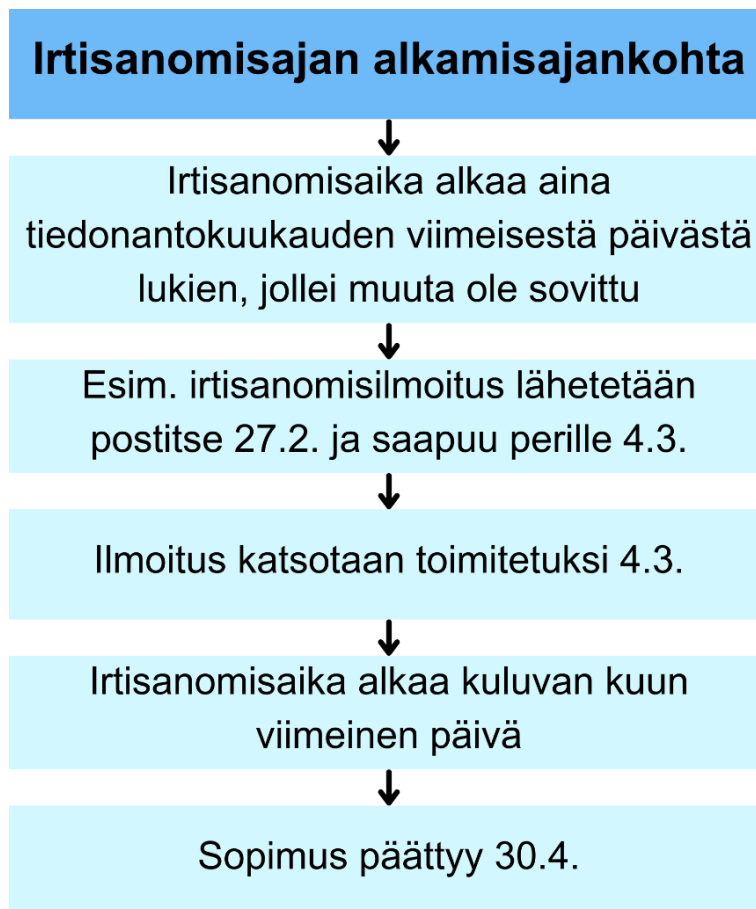
Tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen. Vuokralainen saa irtisanomisoikeuden, jos hänen tai hänen perheenjäsenensä sairaus, vamma tai muutto toiselle paikkakunnalle työn, opintojen tai vastaavan syyn takia tekee sopimuksen jatkamisesta ilmeisen kohtuutonta. Vuokranantaja voi saada irtisanomisoikeuden, jos hän tarvitsee huoneiston oman tai perheenjäsenensä käyttöön syystä, jota ei voitu ennakoida sopimusta tehtäessä, ja sopimuksen jatkuminen olisi vuokranantajan kannalta ilmeisen kohtuutonta. (AHVL 7 luku 55 § 1–3 mom.)

Vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa annettua tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa siirtää vuokraoikeuttaan. Jos vuokralainen ei saa vuokranantajalta kuukaudessa vastausta pyyntöönsä siirtää vuokraoikeutensa, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Tämä irtisanomisoikeus on voimassa kuukauden ajan. Vuokralaisen kuoltua kuolinpesällä on oikeus irtisanoa myös määräaikainen vuokrasopimus kuukauden irtisanomisajalla. (AHVL 6 luku 44 §, 46 § 1 mom., 7 luku 52 § 3 mom.)

Vuokrasopimuksen osapuoli, joka ei ole irtisanonut sopimusta, on oikeutettu kohtuulliseen korvaukseen sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta. Vuokrasopimuksen toiselle osapuolelle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Irtisanomisaika on tällaisessakin tilanteessa yksi kuukausi. (AHVL 7 luku 52 § 3 mom., 55 § 4–5 mom.)

Määräaikaisen vuokrasopimuksen voi irtisanoa myös muun lain kuin huoneenvuokralain perusteella. Esimerkiksi yksityishenkilön velkajärjestelylain (57/1993) 4 luvun 19 § 1 momentin mukaan velallinen voi velkajärjestelyn alettua irtisanoa vuokrasopimuksensa kahden kuukauden irtisanomisajalla ilman korvausvelvollisuutta sopimuksen ehdoista riippumatta. Myös yrityssaneerauslain (47/1993) 4 luvun 27 § 1 momentti antaa velallisy yritykselle oikeuden irtisanoa vuokrasopimus kahden kuukauden irtisanomisajalla sopimusehdoista riippumatta.

Kuvio 1. Irtisanomisajan alkamisajankohta (liite 4).

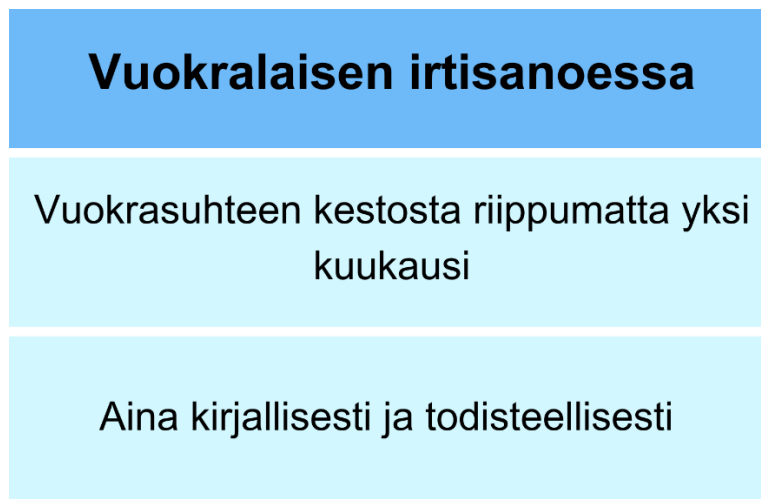


Kuvio 2. Irtisanomisajat vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen (liite 4).

Vuokranantajan irtisanoessa	
Vuokrasuhteen kesto	Irtisanomisaika
Alle vuosi	3 kuukautta
Yli vuosi	6 kuukautta

Irtisanominen tehdään aina kirjallisesti ja todisteellisesti. Irtisanomisilmoituksessa on aina mainittava lainmukainen irtisanomisperuste ja sopimuksen päättymisajankohta.

Kuvio 3. Irtisanomisajat vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen (liite 4).



3.3 Vuokrasopimuksen purkaminen

3.3.1 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokrasopimuksen purkamisessa vuokrasopimus päättyy välittömästi. Huoneenvuokralaisissa määritellään huoneenvuokrasopimuksen purkamiseen oikeuttavat tilanteet. Oikeus huoneenvuokrasopimuksen purkamiseen syntyy, jos vuokralainen ei suorita vuokranmaksua sovitusajassa, käyttää huoneistoa muulla tavalla tai muuhun tarkoitukseen kuin vuokrasopimuksesta tehtäessä on edellytetty, viettää tai sallii vuokraamassaan huoneistossa vietettävän häiritsevää elämää, hoitaa huoneistoa huonosti, siirtää vuokraoikeuttaan taikka luovuttaa huoneiston tai sen osan toisen käytettäväksi vastoin lakia, tai jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. (AHVL 8 luku 61 § 1 mom. 1–6 k.; Orava & Turunen, 2016, luku 4, kohta Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen.)

Jos purkamisperusteen aiheuttamalla menettelyllä on vain vähäinen merkitys, vuokrasopimusta ei voida purkaa. Purkamisperusteeseen on vedottava kohdullisessa ajassa siitä, kun vuokranantaja on saanut sen tietoonsa. Oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen säilyy kuitenkin niin kauan kuin vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun, viettää häiritsevää elämää, kohtelee huoneistoa

huonosti tai rikkoo terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi annettuja säännöksiä tai määräyksiä. (AHVL 8 luku 61 § 3–4 mom.)

Vuokrasuhdetta solmittaessa voidaan asettaa kohtuullinen vakuus sopimusvelvoitteiden laiminlyönnin varalle. Jos vakuutta ei aseteta sovituksessa ajassa, sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu, on oikeus purkaa sopimus. Purkamisoikeutta ei kuitenkaan ole, jos vakuus asetetaan ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaantia. (AHVL 1 luku 8 §.)

Vuokranantajan purkamisperusteet on lueteltu laissa tyhjentävästi, eikä muista purkamisperusteista voida sopia erikseen. Eriksen voidaan kuitenkin sopia vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus myös muulla kuin laissa säädetyllä perusteella. (AHVL 8 luku 65 § 1–2 mom.; Ahsanullah ym., 2021, s. 306.)

Vuokrasopimus puretaan silloin, kun vuokralainen on laiminlyönyt velvollisuuksiaan tai rikkonut vuokrasopimusta vakavasti. Vuokrasopimuksen purkamisessa ei ole irtisanomisaikaa, eli vuokrasuhde päättyy välittömästi. Asunnosta on muutettava pois kohtuullisessa ajassa, muutaman päivän tai viikon sisällä. Vuokrasopimuksen purkamisen seurauksena vuokralainen voi menettää vakuusmaksunsa tai joutua maksamaan korvauksia vuokranantajalle. (Ahsanullah ym., 2021, s. 307; Kasso, 2014, s. 173–174.)

3.3.2 Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos huoneiston käyttö aiheuttaa ilmeistä vaaraa hänen, hänen kotiväkensä tai hänen palveluksessaan olevan terveydelle. Vuokralainen voi myös purkaa sopimuksen kuukauden kuluessa siitä, kun huoneisto tai osa siitä on joutunut pois hänen hallinnastaan, mikäli tällä on olennainen merkitys vuokralaiselle. (AHVL 8 luku 63 §.)

Huoneenvuokralain 1 luvun 8 § säännökset vakuuden toimittamisen laiminlyömisestä ja siitä seuraavasta oikeudesta purkaa vuokrasopimus koskee myös

vuokralaista. Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, jos vuokranantaja ei ole toimittanut vuokralaisen hyväksi sovittua vakuutta sovituksessa ajassa. (AHVL 1 luku 8 §.)

Vuokranantajan on pidettävä huoneisto vuokralaisen saatavilla vuokrasopimuksen alkamispäivänä. Jos huoneisto ei ole valmis tai vapaa sovittuna ajankohtana ja viivästys aiheuttaa vuokralaiselle olennaista haittaa, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Purkamisoikeus syntyy myös ennen hallinnan alkamista, jos on ilmeistä, että hallintaan saaminen viivästyy olennaisesti. Olennainen haitta voi syntyä esimerkiksi silloin, jos vuokralaisella ei ole muuta asuntoa. (AHVL 2 luku 16 §; Rikalainen, 2009, s. 175.)

Jos huoneisto on huonommassa kunnossa kuin vuokralainen voi sen iän, alueen huoneistokannan ja paikalliset olosuhteet huomioon ottaen perustellusti olettaa, vuokralaisella voi olla oikeus purkaa vuokrasopimus. Purkamisoikeus edellyttää, että puutteen korjaaminen kuuluu lain tai sopimuksen nojalla vuokranantajan vastuulle, että puute ei ole vuokralaisen aiheuttama ja että vuokranantajaa on kehoitettu korjaamaan puute, eikä vuokranantaja ole ryhtynyt toimenpiteisiin viivytyksettä tai sovituksessa ajassa. Lisäksi puutteen on oltava vuokralaiselle olennainen. Mikäli vuokranantaja laiminlyö puutteen korjaamisen, vuokralaisella on vaihtoehtoisesti oikeus korjata itse puute vuokranantajan kustannuksella, ellei kysymys ole rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen määräämästä käyttökiellosta. Korjaustöiden kustannusten on oltava kohtuullisia. Vaikka huoneisto olisi vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä, vuokralaisella säilyy purkamisoikeus, jos hän ei tiennyt eikä tavanomaisella huolellisuudella olisi voinut havaita puutteellisuutta, ottaen huomioon huoneiston ikä, käyttötarkoitus sekä alueen vastaavien huoneistojen yleinen kunto ja muut paikalliset olosuhteet. (AHVL 2 luku 20 §; Rikalainen, 2009, s. 177.)

Jos vuokranantaja vaihtuu ja edellisen vuokranantajan hyväksymät sopimuksen muutokset, lisäykset tai suoritukset eivät ole vuokranantajan sopimuskapaleessa, ne eivät sido uutta vuokranantajaa. Kun uusi vuokranantaja on saanut tiedon muutoksista, lisäyksistä tai suorituksista, hänen on kuukauden

kuluessa ilmoitettava, mikäli hän ei hyväksy niitä. Muutos, ehto tai suoritus tulee kuitenkin uutta vuokranantajaa sitovaksi, jollei tämä ilmoita vuokralaiselle kuukauden kuluessa muutoksista, ehdosta tai suorituksesta tiedon saatuaan, ettei sitä hyväksytä. Jos uusi vuokranantaja ei hyväksy muutoksia, lisäyksiä tai suorituksia, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa uuden vuokranantajan ilmoituksesta. (AHVL 5 luku 42 §; Rikalainen, 2009, s. 223.)

4 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMISPERUSTEET

Tässä luvussa käydään syvemmin läpi vuokrasopimuksen purkamisperusteita vuokranantajan näkökulmasta.

4.1 Vuokranmaksun laiminlyönti

Yleisin syy vuokrasopimuksen purkamiseen vuokranantajan toimesta on vuokranmaksun laiminlyönti (kuvio 4, liite 5). Yksittäisen suorituksen viivästymisestä ei kannata hermostua, vaan myöhästynyttä suoritusta kannattaa odottaa muutama arkipäivä. Jos suoritusta ei kuitenkaan kuulu, kannattaa vuokralaiselle lähettää kirjallinen maksumuistutus 14 vuorokauden kuluttua eräpäivästä huomautuskuluineen ja viivästyskorkeineen. Vuokranmaksun laiminlyönnistä ei tarvitse antaa vuokralaiselle varoitusta, jotta sopimus voitaisiin purkaa. Purkamisperuste katsotaan syntyneeksi, kun kahden kuukauden vuokrat ovat maksamatta. Vuokralainen kannattaa haastaa oikeuteen heti, kun vuokrasopimuksen purkamisperuste täyttyy, koska haastehakemuksen sisältöön kuuluu vaatimus vuokrasopimuksen purkamisesta. Haastehakemus voi herättää vuokralaisen maksamaan vuokrat välittömästi, jolloin kanteesta voi luopua ja oikeustoimilta vältytään. (Ahsanullah ym., 2021, s. 307, 315–316; Kasso, 2014, s. 173–174.)

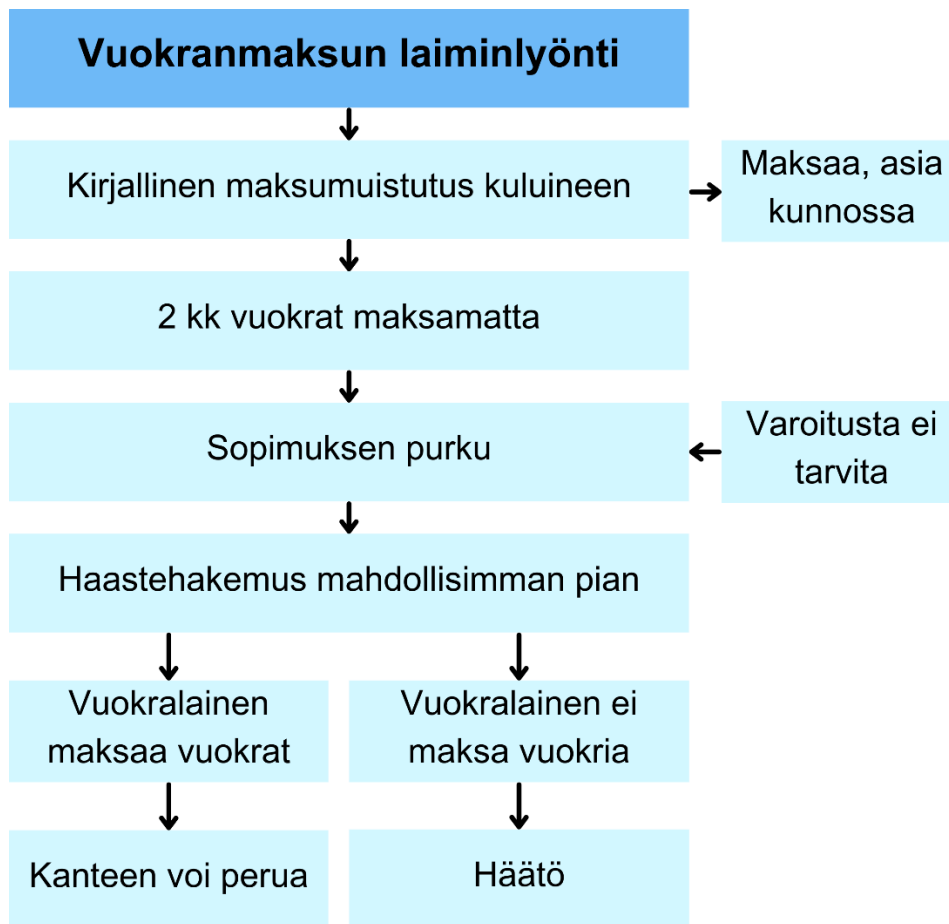
Ahsanullah ym. (2021, s. 315) kertovat oikeustapauksista, joissa sosiaaliturvan jälkeisen omavastuuosuuden maksamatta jättäminen on katsottu perusteeksi vuokrasopimuksen purkamiseen. Purkamisperuste on lähtökohtaisesti muodostunut omavastuuosuuden laiminlyönnistä silloin, kun omavastuuosuutta ei ole kolmen kuukauden ajalta maksettu.

Varsinais-Suomen käräjäoikeus otti vuokralaisen omavastuuosuuksia koskevassa tapauksessaan (Ahsanullah ym., 2021, s. 315) huomioon, että vuokranmaksun laiminlyönti koski vain osaa vuokrasta. Kuukausittaiset maksuviivästykset eivät kuitenkaan olleet lyhytaikaisia, vaan vuokrat olivat säännöllisesti maksettu vasta vuokran erääntymiskuukausien jälkeisinä kuukausina.

Maksuviivästykset olivat kokonaisuudessaan jatkuneet pitkään ja laiminlyönti oli jatkunut haasteen tiedoksiannon jälkeenkin. Näiden seikkojen johdosta vuokranmaksun laiminlyöntiä ei pidetty vähäisenä. Varsinais-Suomen kärjäoikeus totesi, ettei vaikeaa elämäntilannetta voi katsoa päteväksi syyksi vuokranmaksun laiminlyöntiin näin pitkään jatkuneiden ja säännöllisten maksuviivästysten kohdalla. Kärjäoikeus purki sopimuksen. Turun hovioikeus ei muuttanut ratkaisua, koska oikeuskäytännössä on katsottu, että yleensä kahdenkolmen kuukauden vuokran maksamatta jättämisestä ei enää ole pidettävä siinä määrin merkitykseltään vähäisenä, ettei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ole. Maksamatta olevien vuokrien määrän lisäksi oikeuskäytännössä on pidetty merkittävänä sitä, kuinka kauan ja säännöllisesti laiminlyönnit ovat jatkuneet. Tässä tapauksessa Kansaneläkelaitos oli maksanut vuokralaisen puolesta valtaosan vuokrasta, eivätkä viivästykset koskeneet sitä osuutta. Hovioikeus katsoi, ettei viivästyneiden määrien merkitystä arvioitaessa voitu kiinnittää huomiota vain siihen, mikä on maksamatta jääneiden vuokrien yhteismäärä suhteessa yhden kuukauden kokonaismäärään. Oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen vuokranantajan toimesta syntyy myös vaikka vuokralainen olisi antanut kolmen kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden, jos vuokra on maksamatta kahden kuukauden ajalta (Ahsanullah ym., 2021, s. 316).

Käyttökorvausmaksujen laiminlyöntiä ei voi käyttää vuokrasopimuksen purkamisperusteena, mikäli laiminlyönti on vähäinen. Käyttökorvausmaksuja ovat esimerkiksi autopaikan tai pesutuvan käytöstä maksettava korvaus. Vuokralaisen laiminlyödessä käyttökorvausmaksut vuokranantaja voi periä ne velkomuskanteella kärjäoikeudessa. Jos käyttökorvaukset maksetaan suoraan vuokranantajalle, suoritusten katsotaan olevan osa vuokraa. Käyttökorvauksiin voi kuulua myös muun muassa kulutukseen perustuva vesimaksu, joka voi nousta merkittäväksi osaksi kokonaisvuokrasta. Mikäli vuokralainen maksaa vuokran tunnollisesti, mutta jättää kuitenkin vesimaksun suorittamatta useilta kuukausilta ja täten laiminlyönti vastaa summaltaan kahden kuukauden vuokraa, voidaan se katsoa merkittäväksi laiminlyönniksi ja vuokrasopimuksen voi purkaa. (Ahsanullah ym., 2021, s. 317.)

Kuvio 4. Vuokranmaksun laiminlyönti (liite 5).



4.2 Vuokraoikeuden tai hallinnan luvaton siirto

Vuokralaisella on tietyt oikeudet siirtää huoneiston hallinta- tai vuokraoikeus toiselle huoneenvuokralain perusteella. Näistä oikeuksista säädetään huoneenvuokralain 2 ja 6 luvuissa. Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolionsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolionsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi. (AHVL 2 luku 17 §.)

Vuokralainen saa luovuttaa koko asuinhuoneiston väliaikaisesti enintään kahdeksi vuodeksi toisen käytettäväksi, jos hän työn, opintojen, sairauden tai muun vastaavan syyn vuoksi oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Vuokralaisen on ilmoitettava luovutuksesta kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään kuukautta ennen sen alkamista. Jos vuokranantaja vastustaa luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Mikäli tuomioistuin hyväksyy vastustamisen, se kieltää luovutuksen. Jos kanne hylätään, muutoksenhaku ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista. (AHVL 2 luku 18 §.)

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan erillistä lupaa, ellei siirto perustu huoneenvuokralaissa erikseen säädettyihin tapauksiin. Vuokranantajan lupaa ei tarvita, jos vuokraoikeus siirretään huoneistossa asuvalle puolisolle, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jommankumman puolison vanhemmalle, ellei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa siirtoa. Vuokranantajan on vastustettava siirtoa kuukauden kuluessa saatuaan siitä tiedon. (AHVL 6 luku 44 § 1 mom., 45 §.)

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään tai huoneisto tai sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin huoneenvuokralain säännöksiä (kuvio 5, liite 6). Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrata asuntoaan satunnaisesti toisen käyttöön ilman vuokranantajan lupaa edes vuokralaisen lyhyen lomamatkan ajaksi. Ahsanullah ym. (2021, s. 319) kuitenkin huomauttavat, että tämänkaltaisessa tilanteessa vuokranantajan on harkittava purkamisoikeutensa käyttämistä, sillä jos vuokralaisen menettelyllä on vain vähäinen merkitys vuokranantajan kannalta, purkamisoikeutta ei ole. Kuitenkin jatkuva asunnon vuokraaminen eteenpäin ilman vuokranantajan lupaa on oikeuskäytännössä todettu ilmeiseksi purkamisperusteeksi. Helsingin käräjäoikeudessa käsitellyssä tapauksessa (Ahsanullah ym., 2021, s. 319) vuokralainen oli jälleenvuokrannut asuntoa asunnon lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitetun sivuston kautta. Vuokrasopimuksessa oli ehto, jonka mukaan vuokralainen voi ottaa alivuokralaisen asuntoon asumaan, mutta vuokralainen vastaa koko vuokrasta ja alivuokralaisen asumisesta asunnossa.

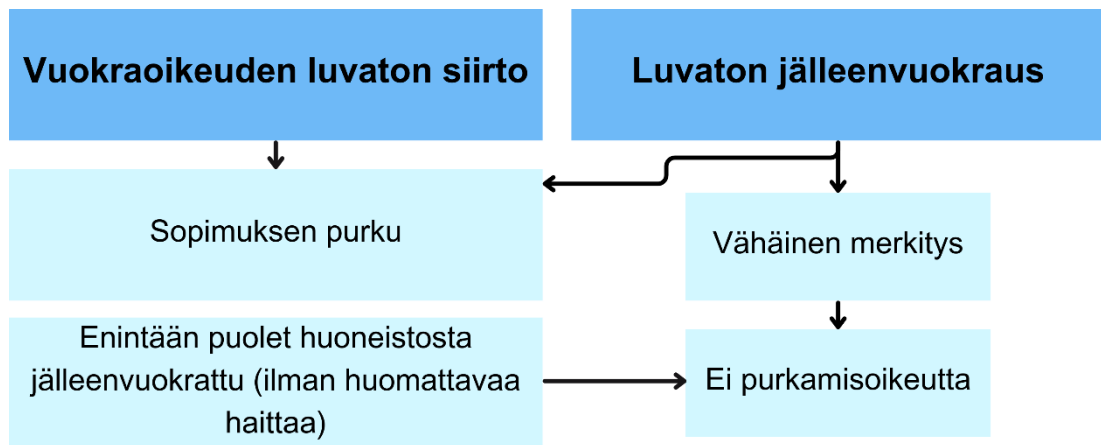
Käräjäoikeuden mukaan koko asunnon vuokraamista eteenpäin ei voitu pitää sallittuna ja vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus jälleenvuokrata enintään puolet vuokrahuoneistostaan lyhyeksikin ajaksi, mikäli siitä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. (AHVL 8 luku 61 § 1 mom. 2 k.; Ahsanullah ym., 2021, s. 319–320.)

Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa vuokraoikeuden tai hallinnan siirto on pääsääntöisesti kielletty. Asumisoikeusasuntoa tai sen osaa ei saa käyttää majoitukseen, luovuttaa muuhun kuin vakinaiseen asumiseen eikä luovuttaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi tai majoitustoimintaan. Asumisoikeuden haltijan on ilmoitettava hallinnan luovutuksesta ja sen sovittuun tai todennäköisestään kestosta kirjallisesti asumisoikeusyhteisölle ennen luovutusta. (Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021, 3 luku 30 § 1 mom.) Korkotukilain (Laki vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen korkotuesta 604/2001, 2 luku 13 § 1 mom.) mukaan vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka muiden tuottojen ohella kattaa vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot sekä hyvän kiinteistönpidon edellyttämät kustannukset.

Huoneenvuokralakia tulkiten pääsääntönä voidaan pitää, ettei vuokralainen saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneistoa toisen käytettäväksi. Lisäksi vuokraoikeuden siirrosta on ilmoitettava välittömästi kirjallisesti vuokranantajalle. (AHVL 2 luku 17 § 2 mom., 6 luku 44 § 1 mom.)

Kuvio 5. Vuokraoikeuden luvaton siirto tai luvaton jälleenvuokraus (liite 6).



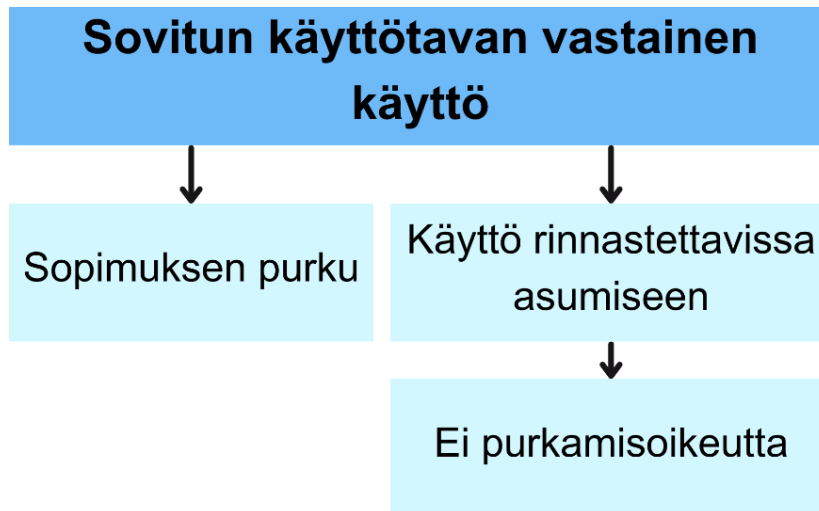
4.3 Sovitun käyttötavan vastainen käyttö

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimuksessa on sovittu (kuviot 6, liite 7). Purkamisperuste syntyy siis silloin, kun huoneistoa käytetään muuhun kuin siellä asumiseen. Ahsanullah ym. (2021, s. 321) päättävät, ettei vuokrahuoneiston lyhytaikaista vuokraamista eteenpäin voida katsoa olennaisesti asumisesta poikkeavaksi käyttötarkoitukseksi, joten sen perusteella vuokrasopimusta ei voi purkaa. Mikäli vuokranantaja haluaa estää asunnon lyhytaikaisen jälleenvuokrauksen, on se hyvä asettaa ehdoksi vuokrasopimuksessa. (AHVL 8 luku 61 § 1 mom. 3 k.; Ahsanullah ym., 2021, s. 321.)

Purkamisoikeutta ei ole, jos asumisesta poikkeava toiminta on kuitenkin rinnastettavissa asumiseen. Esimerkiksi lasten perhepäivähoidon ei ole todettu poikkeavan olennaisesti tavallisesta asumisesta. Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan sopia, että osaa huoneistosta saa käyttää yritystoimintaan. Yritystoiminnan aukioloajoista on hyvä sopia vuokrasopimuksessa, jolloin ne voidaan sopia alkavaksi aikaisintaan kello 7 ja päätymään kello 21. Tällä tavalla syntyy hyvät edellytykset noudattaa taloyhtiön järjestyssääntöjä. Vuokrasopimus on syytä tehdä mahdollisimman tarkasti ja eritellysti, kun huoneistoa vuokrataan muuhunkin kuin asuinkäyttöön. Sovitun käyttötavan vastaisen käytön näyttötaakka on vuokranantajalla. (Ahsanullah ym., 2021, s. 321.)

Vuokrasopimuksessa olevia vakiintuneita normaaliin asumiseen puuttuvia ehtoja ovat muun muassa lemmikkieläinkielto ja tupakointikielto, eikä niitä tarvitse perustella vuokrasopimuksessa. Jos lemmikkieläin- tai tupakointikieltoa ei noudateta ja tällä on vähäistä suurempaa merkitystä, vuokranantajalle syntyy oikeus purkaa vuokrasopimus. (Ahsanullah ym., 2021, s. 322.)

Kuvio 6. Sovitun käyttötavan vastainen käyttö (liite 7).



4.4 Huoneistossa vietetty häiritsevä elämä

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen, muu asukas tai vuokralaisen vieras viettää huoneistossa häiritsevää elämää (kuvio 7, liite 8). Tämä on toiseksi käytetyin vuokrasopimuksen purkamisperuste, ja tämänkin perusteen osalta näyttövelvollisuus on vuokranantajalla. (AHVL 8 luku 61 § 1 mom. 4 k.; Ahsanullah ym., 2021, s. 322.)

Tavallisimpia esimerkkejä häiritsevän elämän viettämisestä on metelöinti, kuten musiikin soittaminen kovaa ja kovaääninen riitely. Arvioitaessa häiriön laajuutta kiinnitetään huomiota häiriön toistuvuuteen ja vuorokaudenaikaan, jona häiriö on tapahtunut. Oikeuskäytännössä erityisesti yöaikaan toistuneet häiriöt ovat johtaneet vuokrasopimuksen purkamiseen. Esimerkiksi Itä-Suomen käräjäoikeus totesi vuokranantajalla olevan oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen, kun vuokralainen oli todistettavasti aiheuttanut yhteneväistä, erittäin

kovaa meteliä, joka oli jatkunut pahimmillaan aamuyöhön asti. Toisessa Itä-Suomen kärjäoikeuden tapauksessa todistajien kertomuksesta kävi luotettavalla tavalla ilmi, että vuokralainen oli aiheuttanut yöaikaan huoneistossaan häiritseväksi elämäksi katsottavaa melua. Tilanne ei ollut parantunut varoitusten myötä. Tämän ja muiden samanaikaisten purkuperusteiden (mm. huoneiston huono hoito) perusteella kärjäoikeus oikeutti vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. (Ahsanullah ym., 2021, s. 322–323.)

Vuokralainen on vastuussa siitä, että hänen vuokraamassaan asunnossa ei vietetä häiritsevää elämää, eli vuokralainen on vastuussa perheenjäsentensä ja vieraidensa käytöksestä. Oikeuskäytännössä on katsottu myös lemmikkieläinten aiheuttamien liiallisten ääni- ja hajuhaittojen oikeuttavan vuokrasopimuksen purkamiseen. Helsingin hovioikeus oikeutti vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen, kun vuokralaisen koirien haukkuminen aiheutti häiriötä yöaikaan, eikä se loppunut varoituksista huolimatta. Toisessa Helsingin hovioikeuden tapauksessa vuokralaisen koira haukkui muita asukkaita häiritsevällä tavalla myös yöaikaan. Koska vuokralainen oli jo saanut kaksi varoitusta, eikä asiaan tullut muutosta, vuokrasopimus purettiin. Kolmannessa Helsingin hovioikeuden tapauksessa vuokranantaja purki vuokrasopimuksen koirien aiheuttaman häiriön ja hajuhaittojen perusteella. Huoneistossa pidettiin kuutta koira ja yhtä kania. Vuokralainen sai haitoista kaksi varoitusta, mutta vuokralainen ei ryhtynyt toimenpiteisiin. Hovioikeus hyväksyi vuokrasopimuksen purkamisen ja määräsi vuokralaisen muuttamaan hädän uhalla. (Ahsanullah ym., 2021, s. 323–324.)

Kuten todettu, vuokranantajalla on näyttövelvollisuus häiritsevän elämän viettämisestä. Tämän vuoksi vuokranantajan kannattaa kerätä näyttöä häiritsevän elämän viettämisestä esimerkiksi pyytämällä naapureita kirjaamaan milloin häiriötä on tapahtunut. Myös mahdolliset vuokralaisen saamat varoitukset häiritsevän elämän viettämisestä käyvät näytöstä. Joskus poliisit joutuvat puuttumaan esimerkiksi vuokralaisen metelöintiin, ja tämä olisikin hyvää näyttöä häiritsevän elämän viettämisestä. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole oikeutta saada vuokralaisen yksityiselämää koskevia tietoja, sillä vuokranantaja ei ole julkisuuslaissa tarkoitettu asianosainen, eli poliisi ei saa luovuttaa todistuksia

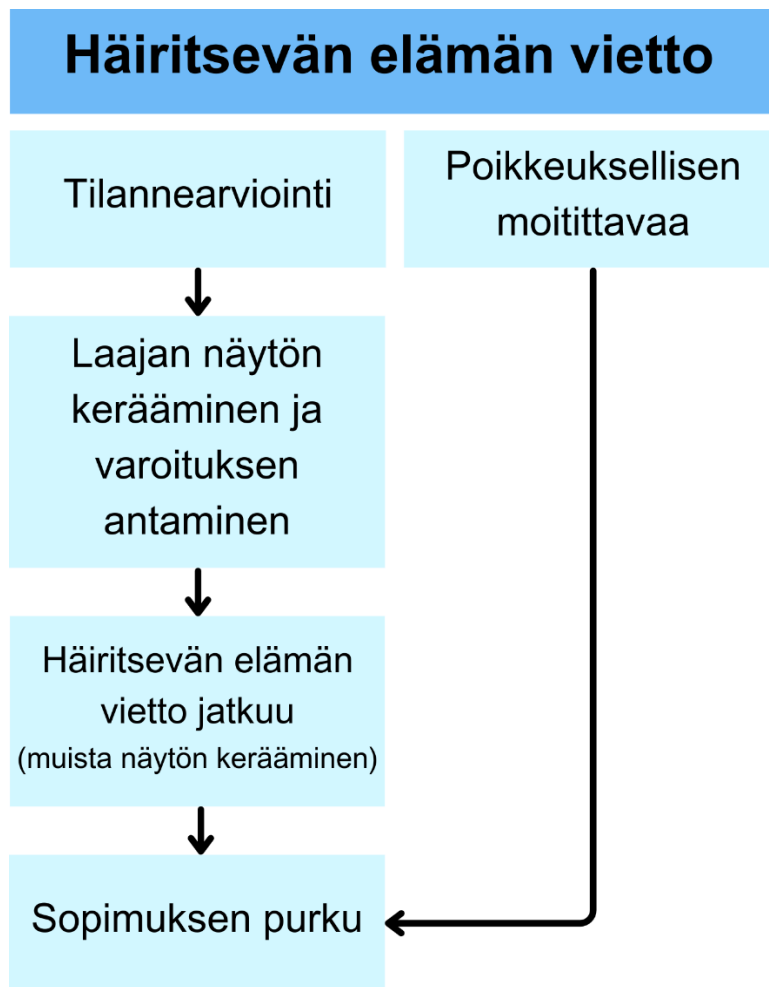
käynneistä, eikä tulla todistamaan asunnon tapahtumia. Yksittäiset havainnot häiritsevästä elämästä eivät riitä purkamisperusteeksi, eikä myöskään asunto-osakeyhtiön antama varoitus yksinään riitä vuokrasopimuksen purkamisperusteeksi. (Ahsanullah ym., 2021, s. 324–325.)

Naapureita voi pyytää todistajiksi mahdolliseen oikeudenkäyntiin. Riita-asiassa toinen osapuolista kutsuu todistajat. Mikäli todistaja ei halua todistaa tai häntä ei tavoiteta, voi tuomioistuinta pyytää velvoittamaan todistaja todistamaan. Tällöin tuomioistuinlaitos lähettää todistajalle kutsun saapua todistamaan. (Tuomioistuinlaitos, 2024a.)

Näyttöä kannattaa siis kerätä laajasti ja mahdollisimman monesta lähteestä, jos se suinkin on mahdollista. Oikeuskäytännössä on katsottu, ettei vain yhden henkilön ilmoitukset häiritsevästä elämästä riitä, sillä kyseessä on vain yhden henkilön subjektiivinen käsitys. Tämä selviää esimerkiksi Helsingin hovioikeuden tapauksesta, jossa vuokranantajan mukaan vuokralainen oli viettänyt häiritsevää elämää yöaikaan. Häiriötä oli aiheutunut 12 eri päivinä. Hovioikeus totesi, että lähtökohtaisesti häiritsevää elämää koskevassa ilmoituksessa on aina kysymys ilmoittajan subjektiivisesta käsityksestä toisen henkilön viettämän elämän laadusta. Se, että häiritsevän elämän laadusta ei kirjallisten häiriöilmoitusten ja varoitusten ohella ja niiden tueksi esitetty muuta näyttöä, horjutti hovioikeuden mukaan todisteiden näyttöarvoa. Hovioikeus päätyi siihen, että pelkästään vuokranantajan esittämä kirjallinen todistelu ei riitä uskottavasti osoittamaan, että vuokralaisen hallitsemassa huoneistossa olisi vietetty häiritsevää elämää, joten edellytyksiä vuokrasopimuksen purkamiselle ei ollut. (Ahsanullah ym., 2021, s. 325.)

Ennen kuin sopimuksen voi purkaa vedoten häiritsevän elämän viettämiseen, vuokralaiselle on annettava varoitus. Jos häiritsevä elämä on poikkeuksellisen moitittavaa, vuokrasopimuksen voi purkaa ilman varoitusta. Tällainen tilanne on ollut esimerkiksi silloin, kun vuokralaisen vieraat olivat uhkailleet naapureita niin, etteivät he uskaltaneet enää poistua kotoaan. (Ahsanullah ym., 2021, s. 326.)

Kuvio 7. Häiritsevän elämän vietto (liite 8).



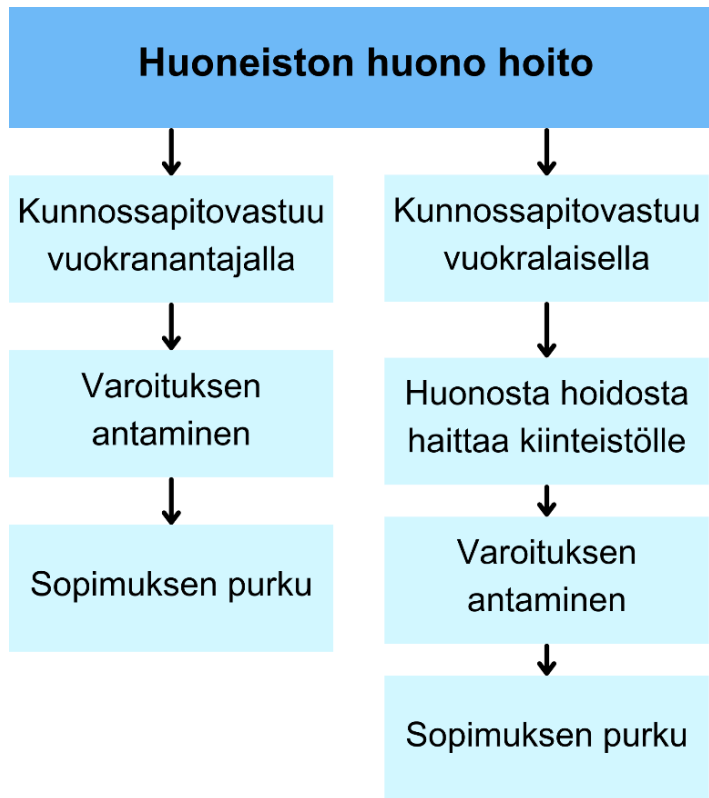
4.5 Huoneiston huono hoito

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti (kuvio 8, liite 9). Huoneiston huono hoito tarkoittaa esimerkiksi huoneiston pintojen, varusteiden tai rakenteiden rikkoutumista vuokralaisen toimesta. Tämäkin purkamisperuste edellyttää varoituksen antamista ennen purkamistoimenpiteitä, sillä vuokralaiselle on annettava mahdollisuus parantaa tapansa ja toimia toisin. Varoituksessa voidaan kertoa päivämäärä, johon mennessä huoneisto tulee olla palautettuna normaaliin kuntoonsa, tai muuten vuokrasopimus puretaan. Mikäli muutosta ei tapahdu, oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen on syntynyt. (AHVL 8 luku 61 § 1 mom. 5 k.; Ahsanullah ym., 2021, s. 327.)

Mikäli huoneiston kunnossapitovastuu on huoneenvuokralain 2 luvun 20 § 1 momentin mukaisesti sovittu kokonaan vuokralaisen hoidettavaksi, on vuokralaisella oikeus päättää, millaisessa kunnossa hän haluaa asunnon olevan. Jos huonosta hoidosta aiheutuu haittaa muulle kiinteistölle, vuokranantajalla on oikeus vaatia vikojen korjaamista tai käyttää purkamisoikeuttaan. Kun korjausvastuu on sovittu vain vuokranantajalle, on vuokranantajalla suuremmat oikeudet vaatia vuokralaista huolelliseen huoneiston hoitoon. Tällöin myös purkamisperusteen kynnys on alhaisempi. (Ahsanullah ym., 2021, s. 327.)

Huoneiston huonoa hoitoa voi olla myös suuren tavaramäärän aiheuttama paloturvallisuusriski tai huonosta hygieniasta aiheutuva hajuhaitta. Huonoa hoitoa on myös se, jos vuokralainen havaitsee huoneistossa vikoja, mutta ei kerro niistä vuokranantajalle, ja viat pääsevät pahenemaan. Luvalla, mutta huonosti tehdyt huoneiston muutostyöt ovat myös huonoa hoitoa. Luvattomat muutostyöt ovat huoneiston huonoa hoitoa. Näyttövelvollisuus huoneiston huonosta hoidosta on vuokranantajalla. (Ahsanullah ym., 2021, s. 328–329.)

Kuvio 8. Huoneiston huono hoito (liite 9).



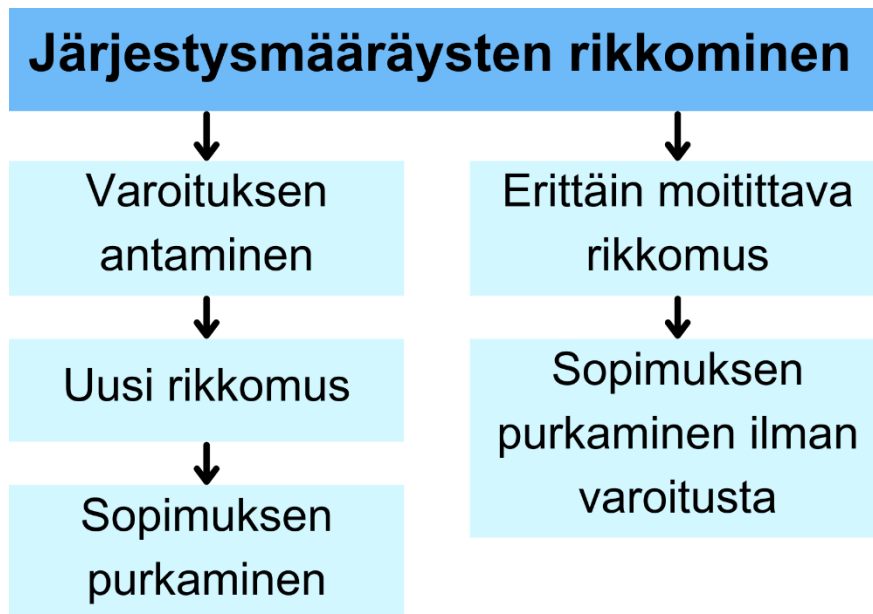
4.6 Järjestysmääräysten rikkominen

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralainen rikkoo terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi annettuja sääntöjä tai määräyksiä huoneistossa (kuvio 9, liite 10). Nämä määräykset voivat olla kiinteistökohtaisia järjestysmääräyksiä, terveysviranomaisen määräyksiä tai kunnallisia järjestysmääräyksiä. Järjestysmääräysten rikkomisesta on annettava vuokralaiselle varoitus ennen vuokrasopimuksen purkamista. Järjestyssäännöt eivät voi rajoittaa normaalia asumista tarpeettomasti, eikä niitä voi tulkita täysin sanamuodon mukaisesti. Järjestysmääräysten rikkomista ja häiritsevän elämän viettämistä käytetään usein rinnakkaisina vuokrasopimuksen purkamisperusteina. (AHVL 8 luku 61 § 1 mom. 6 k.; Ahsanullah ym., 2021, s. 329.)

Järjestysmääräysten rikkominen on varauduttava todistamaan huolellisesti. Tuomioistuinkäytännössä pyritään turvaamaan vuokralaisen oikeudet ja se, ettei vuokralainen joudu häädetyksi ilman todellista objektiivista perustetta. Vuokrasopimuksen purkaminen vedoten järjestysmääräysten rikkomiseen

ilman varoitusta on mahdollista, jos kyseessä on uhkailu tai rikollinen toiminta. Erityisesti henkeen ja terveyteen kohdistuva uhkailu on erittäin moitittavaa menettelyä. (Ahsanullah ym., 2021, s. 331.)

Kuvio 9. Järjestysmääräysten rikkominen (liite 10).



4.7 Yhteiset tilat ja laitteet, menettelyn vähäinen merkitys

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvien osien lisäksi vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistöjen tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita. Vuokralaisen on noudatettava velvoitteitaan myös muissa tiloissa kuin vuokraamassaan huoneistossa. Purkamisperuste syntyy siis myös silloin, kun vuokralainen aiheuttaa häiriötä muualla kuin vuokraamassaan huoneistossa. Vuokralainen on myös vastuussa siitä, mitä hänen vieraansa tekevät yhteisissä tiloissa. Kiinteistön alueella haittaa aiheuttavat vieraat voivat kuitenkin aiheuttaa tulkintaongelmia sen suhteen, mistä alkaen kiinteistöön tulossa olevat vieraat ovat vuokralaisen vastuulla. (AHVL 8 luku 61 § 2 mom.; Ahsanullah ym., 2021, s. 333, 335.)

Vuokrasopimuksen purkamisperustetta ei ole, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys. Esimerkiksi huoneistosta kantautuvia ääniä on siedettävä tiettyyn pisteeseen asti tavalliseen yhteisöasumiseen

liittyvinä ääninä. Mikäli menettelyllä ei objektiivisesti arvioiden ole olennaista merkitystä, vuokrasopimuksen purkamiseen ei voi ryhtyä. Tämä vähäisyyskriteeri korostaa vuokranantajan näyttötaakkaa sopimuksen rikkomisesta. (AHVL 8 luku 61 § 3 mom.; Ahsanullah, 2021, s. 335–336.)

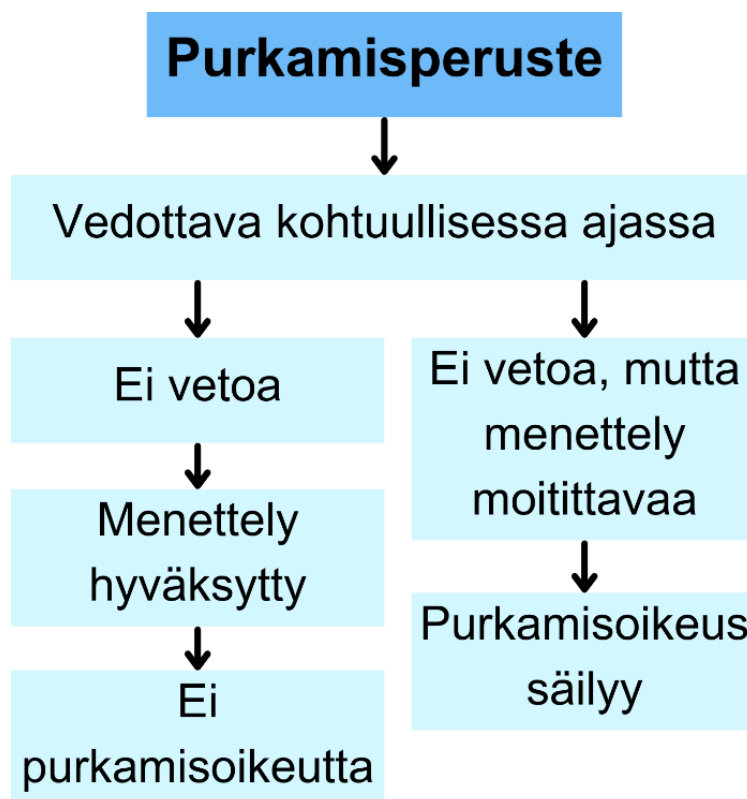
4.8 Purkamisperusteeseen vetoaminen ja muut purkamisperusteet

Vuokranantajan on vedottava purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun se on tullut hänen tietoonsa. Purkamisoikeus ei kuitenkaan katoa, jos purkamisperusteen aiheuttama menettely jatkuu. (kuvio 10, liite 11). Kuten tästä momentista käy selväksi, vuokranantajan on alettava tiedon saatuaan toimenpiteisiin vuokrasopimuksen purkamiseksi viivyttämättä, sillä muutoin, esimerkiksi kun kyseessä on vuokraoikeuden siirto, vuokranantajan katsotaan hyväksyneen menettely. (AHVL 8 luku 61 § 4 mom.; Ahsanullah ym., 2021, s. 336.)

Vuokranantaja ei kuitenkaan menetä purkamisoikeuttaan, jos vuokralainen ei maksa vuokraansa, viettää häiritsevää elämää, rikkoo järjestysmääräyksiä tai hoitaa huoneistoa huonosti, jos menettely jatkuu. Vuokranantajan passiivisuutta ei katsota hyväksynnäksi edellä mainituista toiminnoista, eli esimerkiksi passiivisuuden perusteella ei voi väittää, että vuokranantaja olisi luopunut vaatimasta sopimuksen mukaisia vuokria. Pitkään jatkuneen passiivisuuden seurauksena voi toki olla vuokrasaatavien vanhentuminen. (Ahsanullah ym., 2021, s. 336–337.)

Muita vuokrasopimuksen purkamisperusteita ovat sovitun vakuuden asettamatta jättäminen, uuden omistajan purkamisoikeus, kun sopimus ei AHVL 38 § nojalla sido häntä, moitekanteen perusteella huoneiston hallintaansa saaneen tai osakkeiden lunastajan purkamisoikeus, sekä vuokranantajan purkamisoikeus konkurssitapauksessa (AHVL 8 luku 61 § 5 mom.; Ahsanullah ym., 2021, s. 337).

Kuvio 10. Purkamisperusteen säilyminen (liite 11).



5 ASUMISOIKEUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN

5.1 Asumisoikeusasuminen

Asumisoikeus on luonnolliselle henkilölle asumisoikeusmaksua vastaan luovutettu oikeus hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja asumisoikeustalossa. Asumisoikeussopimus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella. (Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021, 1 luku 1 §.)

Asumisoikeustalon omistaja on yhteisö, jonka tarkoituksena on tarjota asumisoikeusasuntolaissa (Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021) määriteltyjä asumisoikeuksia omistamassaan yhteisössä. Asumisoikeusyhteisön omistajana voi olla vain yhteisö, joka on osakkaana asumisoikeusyhteisössä sen tarjoaman toiminnan toteuttamiseksi. Asumisoikeusyhteisö voi tarjota toimintaan liittyviä palveluja itse tai olla osakkaana tai jäsenenä muussa yhteisössä, joka tarjoaa näitä palveluja. (Laki asumisoikeusasunnoista 1 luku 4 § 1 mom.)

Asumisoikeusasumisessa asuntoon ostetaan asumisoikeus, jonka jälkeen ostaja maksaa kuukausittaista käyttövastiketta asumisestaan. Asumisoikeusmaksun suuruus on 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Kuukausittaisella käyttövastikkeella katetaan asumisoikeustalon pääoma- ja ylläpitokulut. Asumisoikeusasunnon kuukausittainen käyttövastike on edullisempi kuin vastaavanlaisten asuntojen markkinavuokrat. Käyttövastikkeen ja asumisoikeusmaksun lisäksi asumisoikeusasunnosta peritään vakuusmaksu, joka maksetaan ennen muuttoa asuntoon. Asumisoikeus asumisoikeusasunnossa on elinikäinen, vaikka asumisoikeusasuntoa ei voi lunastaa omaksi. Jos asumisoikeusasunnosta haluaa luopua, asumisoikeusmaksun saa takaisin rakennuskustannusindeksin tuoman muutoksen huomioiden. Suomessa on noin 100 000 asumisoikeusasujaa. (Asuntosäätiö sr, n.d.)

Erot huoneenvuokralain ja asumisoikeusasuntolain välillä liittyen sopimuksen purkamiseen, irtisanomiseen tai muuhun päättämiseen ovat pieniä. Asumisoikeussopimuksen purkamisesta säädetään asumisoikeusasuntolain 8 luvussa.

5.2 Asumisoikeustalon omistajan purkamisperusteet

Asumisoikeusyhteisöllä on oikeus purkaa asumisoikeussopimus, jos asumisoikeuden haltija laiminlyö sovitun asumisoikeusmaksun tai käyttövastikkeen maksamisen säädetyssä tai sovitussa ajassa (Laki asumisoikeusasunnoista 8 luku 69 § 1 mom. 1 k.). Tämä kohta vastaa huoneenvuokralain vuokranantajan oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen vuokralaisen laiminlyödessä vuokranmaksun.

Asumisoikeusyhteisöllä on oikeus purkaa asumisoikeussopimus, jos asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston tai sen osan hallinnan toiselle vastoin asumisoikeuslain säännöksiä, tai jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin mitä asumisoikeuslaissa säädetään tai asumisoikeussopimuksessa on edellytetty (Laki asumisoikeusasunnoista 8 luku 69 § 1 mom. 2–3 k.). Huoneenvuokralain säännökset vuokraoikeuden luvattomasta siirtämisestä ja huoneiston käytöstä muuhun kuin sovittuun tarkoitukseen ovat samanlaiset asumisoikeusasuntolain säännösten kanssa.

Asumisoikeusasuntolain säännökset asumisoikeusyhteisön oikeudesta purkaa asumisoikeussopimus asumisoikeuden haltijan viettäessä tai salliessa huoneistossa vietettävän häiritsevää elämää, asumisoikeuden haltijan laiminlyödessä velvollisuutensa pitää huolta huoneistosta tai asumisoikeuden haltijan rikkoessa huoneistossa, mitä terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty (Laki asumisoikeusasunnoista 8 luku 69 § 1 mom. 4–6 k.), vastaavat huoneenvuokralain säännöksiä samoista aiheista. Myös säännökset vähäisestä merkityksestä, kiinteistön tai rakennuksen yhteisistä tiloista ja laitteista sekä vuokranantajan purkamisperusteeseen vetoaminen kohtuullisessa ajassa ja purkamisoikeuden säilyminen ovat samansisältöisiä huoneenvuokralaissa (Laki asumisoikeusasunnoista 1 luku 8 §, 8 luku 69 § 2–3 mom.).

5.3 Asumisoikeudesta luopuminen

Valtion tukemassa asumisoikeustalossa huoneistoa hallitseva asumisoikeuden haltija saa luovuttaa asumisoikeuden puolisolleen ja sellaiselle perheenjäsenelle, joka asuu luovutushetkellä vakinaisesti huoneistossa. Asumisoikeuden saa luovuttaa myös suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselle. Edellytyksenä luovutukselle on, että asumisoikeuden haltija on asunut huoneistossa vähintään kahden vuoden ajan. Luovutushintana saa olla enintään säädetty asumisoikeusmaksun palautusta vastaava summa. (Laki asumisoikeusasunnoista 6 luku 57 § 1 mom.)

Mikäli asumisoikeuden haltija haluaa luopua asumisoikeudestaan, on hänen ilmoitettava siitä asumisoikeusyhteisölle. Asumisoikeusyhteisöllä on velvollisuus lunastaa asumisoikeus ja palauttaa asumisoikeusmaksu säädetyllä tavalla viimeistään kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta. Lunastamisvelvollisuus ei kuitenkaan synny ennen kuin asumisoikeusasunnon hallinta on tosiasiallisesti päättynyt. Asumisoikeusyhteisö saa periä siltä, jolle se luovuttaa lunastetun asumisoikeuden, enintään maksamansa asumisoikeusmaksun palautuksen. (Laki asumisoikeusasunnoista 6 luku 57 § 2 mom.)

Asumisoikeuden luovuttajan on esitettävä alkuperäinen asumisoikeussopimus asumisoikeusyhteisölle luovutuksen tai lunastuksen yhteydessä. Yhteisön on tehtävä siihen merkintä luovutuksesta, luovutushinnasta, maksamisesta ja asumisoikeuden lakkaamisesta. Luovuttaja ei vapaudu velvollisuuksistaan ennen kuin merkintä on tehty. Jos sopimus on sähköinen, merkintä voidaan tehdä joko kyseiseen asiakirjaan tai muuhun asiakirjaan. (Laki asumisoikeusasunnoista 6 luku 57 § 3 mom.)

Asumisoikeusasuntolaissa ei puhuta asumisoikeuden irtisanomisesta, vaan asumisoikeudesta luopumisesta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE puhuu asumisoikeudesta luopumisesta irtisanomisena, ja että irtisanomisaika on kolme kuukautta, kuten asumisoikeusasuntolaissakin todetaan. (VARKE, n.d.).

6 HUONEENVUOKRALAKITYÖRYHMÄN MIETINTÖJÄ

Oikeusministeriön huoneenvuokralakityöryhmä on antanut ehdotuksensa huoneenvuokralain päivittämisestä vastaamaan nykytarpeita. Huoneenvuokralakityöryhmän esitys panee täytäntöön hallitusohjelmaan kirjatun asuntojen vuokrausta koskevan lainsäädännön selkeyttämisen vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä nykyisen huoneenvuokralain ollessa verrattain vanhaa lainsäädäntöä. Huoneenvuokralakiin ehdotetaan lisättäväksi säännöksiä muun muassa tupakointikiellosta, oikeudenkäynnin jälkeen maksettavista vuokrista sekä lisäyksiä vuokranantajan purkamisperusteisiin ja irtisanomisai-koja ehdotetaan tarkistettavaksi. (Oikeusministeriö, 2024, s. 17.)

6.1 Tupakointikielto

Huoneenvuokralaki ei sisällä erillisiä säännöksiä tupakoinnista, eikä tupakointikielto kuulu selkeästi minkään nykyisen purkamisperusteen alaisuuteen. Tupakointiin vuokra-asunnoissa on kuitenkin mahdollista puuttua vuokrasopimuksessa ottamalla siihen tupakoinnin kieltävä ehto. Olemassa olevia vuokrasopimuksia voi yhdessä vuokralaisen kanssa muuttaa lisäämällä vuokrasopimukseen tupakointikiellon. Yksipuolisesti vuokranantaja ei kuitenkaan voi lisätä sopimukseen tupakointikieltoa. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrasopimuksessa olevaa tupakoinnin kieltävää ehtoa, mutta ehdon rikkomisen ei kuitenkaan ole oikeuskäytännössä katsottu olevan peruste vuokrasopimuksen purkamiselle. Vuokrasopimuksen irtisanominen tupakoinnin vuoksi voi oikeudenkäynnissä nostaa kysymyksen siitä, onko irtisanominen vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen kohtuuton ja onko syy hyväksyttävä. (Oikeusministeriö, 2024, s. 40, 103; AHVL 7 luku 56 § 1 mom. 2 k.)

Vuokrasopimuksen sisällön tärkeys korostuu oikeuskäytännössä silloin, kun kyseessä on asunnossa tupakoinnin kieltäminen ja varsinkin sen puiminen jälkikäteen esimerkiksi vuokravakuuden pidättämiseen liittyen. Mikäli tupakointia ei ole erikseen sopimuksella kielletty, huoneistolle aiheutuneet vauriot

tupakoinnista on katsottu olevan normaalia huoneiston kulumista. (Edilex, 2017; Edilex, 2022.)

Asuntoyhteisöllä on mahdollisuus hakea kunnalta tupakointikiellon määräämistä asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin, sen parvekkeille ja asukkaiden käytössä oleviin ulkotiloihin. Näiden tilojen haltijoita on kuultava ennen hakemuksen tekemistä. Jos tupakansavua voi kulkeutua toiseen huoneistoon, sen parvekkeelle tai toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle, kunnan on määrättävä tupakointikielto. Kiellon saa määrätä vain, jos savun kulkeutumista ei ole mahdollista kohtuudella ehkäistä rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella. Asuintilan haltijalle on varattava mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään ennen kiellon määräämistä. Tupakointikielto ei koske sähkösavukkeiden käyttämistä. (Tupakkalaki 549/2016, 10 luku 79 § 1–2 mom.)

Isännöintiliiton mielestä viranomaisen määräämään tupakointikieltoon kannattaa turvautua vasta sitten, jos tupakointia taloyhtiössä ei saada ratkaistua muulla tavalla, esimerkiksi osoittamalla tupakointipaikka taloyhtiön ulkoalueella (Isännöintiliitto, n.d.).

Huoneenvuokralakityöryhmä ehdottaa lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta lisättäväksi erillistä säännöstä tupakoinnista. Nykysäädännöllä on syntynyt epäselvyyttä siitä, onko vuokranantajalla oikeus muuttaa sopimusehtoja yksipuolisesti lisäämällä vuokrasopimukseen tupakointikiellon ja voiko vuokranantaja irtisanoa vuokrasopimuksen, mikäli vuokralainen ei hyväksy tupakointikiellon lisäämistä vuokrasopimukseen. (Oikeusministeriö, 2024, s. 75–76.)

Huoneenvuokralakiin ehdotetaan säädettäväksi lähtökohtainen tupakointikielto uusiin vuokrasuhteisiin asuntoyhteisön asuinhuoneistoissa, asuinhuoneiston parvekkeilla sekä ulkotiloissa että muilla ulkoalueilla. Arvioitavaksi tulee muun muassa sopimusvapaus ja se, että kyseessä on yksityiselämään, kotirauhan piiriin ja henkilökohtaiseen vapauteen liittyvästä asiasta. Tarpeelliseksi katsotaan arviota myös siitä, pitääkö tupakointikielto ulottaa jo

olemassa oleviin vuokrasopimuksiin, joissa tupakoinnin sallimisesta ei ole sovittu. (Oikeusministeriö, 2024, s. 76; Sosiaali- ja terveysministeriö, 2023, s. 42.)

Huoneenvuokralakityöryhmä ehdottaa, että jatkossa tupakointi olisi sallittua vain vuokranantajan luvalla, mikäli vuokranantaja voi antaa luvan muun lain, viranomaisen antaman määräyksen tai yhtiöjärjestyksen määräysten sitä estämättä. Tämä ehdotus muuttaisi nykytilaa, sillä nykytilassa tupakointi on erikseen kiellettävä vuokrasopimuksessa. Ehdotus ei kuitenkaan rajoita sopimusvapautta, sillä tupakoinnin voi edelleen sallia, mikäli sille ei ole muuta estettä. Tämä ehdotus käsittää sekä voimassa olevat vuokrasopimukset että lain voimaantulon jälkeen solmittavat vuokrasopimukset. (Oikeusministeriö, 2024, s. 101.)

On huomioitu, että tupakointikielto-olettama saattaisi rajoittaa yksittäisen vuokralaisen toimintavapautta. Tupakointikielto-olettaman katsotaan kuitenkin mahdollisesti parantavan muiden vuokralaisten asumismukavuutta. Tupakointikieltopykälä olisi uusi pykälä huoneenvuokralaissa, ja se koskisi tupakan lisäksi myös poltettavaksi tarkoitetun kasviperäisen tuotteen polttamista tai sähkösavukkeen käyttämistä. Tupakointikiellon rikkominen johtaisi irtisanomissuojan menettämiseen tai vahingonkorvauksen menettämiseen, jos vuokranantaja irtisanoa vuokrasopimuksen toistuvan tupakoinnin vuoksi. (Oikeusministeriö, 2024, s. 106, 195.)

Tupakointikielto ei muuttaisi sitä lähtökohtaa, että tupakointikiellon rikkominen ilman muita purkamisperusteita on purkamisperuste vain poikkeuksellisesti. Tupakointi voi kuitenkin olla huoneiston huonoa hoitoa sen aiheuttaessa huoneistolle merkittäviä haittoja, kuten pysyviä hajuhaittoja tai värjäytymiä. Jos tupakansavu leviää naapurihuoneistoihin tai yleisiin tiloihin, kyseessä voi olla häiritsevän elämän viettäminen. Lakiin ehdotetaan uutta kohtaa, jonka mukaan tupakoinnista aiheutuvat haitat muille huoneiston asukkaille tai naapureille taikka huoneiston kunnolle tai arvolle voi tulla arvioitavaksi purkamisperusteena. Vuokrasopimuksen purkaminen edellyttäisi varoituksen antamista,

mutta poikkeuksellisen moitittavassa tapauksessa varoitusta ei tarvittaisi. (Oikeusministeriö, 2024, s. 197–198.)

6.2 Erittäin painava syy

Huoneenvuokralakityöryhmän mietinnössä ehdotetaan vuokranantajan purkamisperusteiden laajentamista lisäämällä huoneenvuokralakiin yleinen purkamisperuste mahdollistamaan vuokrasopimuksen purkamisen erittäin painavasta syystä. Säännös tulisi helpottamaan tuomioistuimen ja vuokranantajan harkintaa sellaisessa tilanteessa, jossa olosuhteisiin nähden vuokrasopimuksen purkamiselle löytyy erittäin painavat syyt, vaikkei mikään nykyisistä purkamisperusteista tulisi selvästi sovellettavaksi. (Oikeusministeriö, 2024, s. 103.)

Erittäin painava syy tulisi kyseeseen tilanteissa, joissa on käsillä useampi vuokrasopimuksen purkamisperuste. Erittäin painava syy voi olla myös jonkin yksittäisen purkamisperusteen rikkominen toistuvasti tai jatkuvasti niin, että kyseessä oleva laiminlyönti tai teko ei yksittäin oikeuttaisi vuokrasopimuksen purkamiseen vuokranantajan aloitteesta. Erittäin painaviksi syiksi työryhmä luettelee muun muassa tapauskohtaisesti esimerkiksi ilmoitusvelvollisuuden tai tupakointikiellon rikkomisen, tai muun velvoitteen tai kiellon rikkomisen, jos rikkominen arvioidaan riittävän vakavaksi. (Oikeusministeriö, 2024, s. 215.)

Erittäin painava syy voisi tulla kysymykseen myös silloin, jos vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen vuokra-asunnon lähinaapurustossa. Arvioinnissa otettaisiin huomioon teon ja menettelyn vakavuus, teon yhteys asumiseen tai kiinteistön käyttöön sekä naapuruston turvallisuudentunne ja kotirauha. Arvioinnissa olisi huomioitava myös se, onko menettely ollut jatkuvaa ja kuinka lähellä vuokrahuoneistoa teko on tapahtunut. Lievät rikokset eivät riittäisi purkamisperusteiksi. (Oikeusministeriö, 2024, s. 216.)

Vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavasta syystä edellyttäisi varoituksen antamista, paitsi jos vuokralainen on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. Antamalla varoituksen vuokranantaja ilmoittaa oman käsityksensä siitä,

että purkamisperuste on olemassa. Varoituksen antaminen johtaa siihen, ettei vuokralainen voi vedota tietämättömyyteensä ja antaa vuokralaiselle mahdollisuuden korjata toimintaansa. (Oikeusministeriö, 2024, s. 217.)

6.3 Vuokrasopimuksen päättäminen

Huoneenvuokratyöryhmä ehdottaa vuokranantajan irtisanomisaikaa muutettavaksi siten, että kuuden kuukauden irtisanomisaika alkaisi vasta sitten, kun vuokralainen on asunut asunnossa yhtäjaksoisesti kaksi vuotta. Nykyisessä sääntelyssä pidempi irtisanomisaika alkaa vuoden yhtäjaksoisen asumisen jälkeen. (Oikeusministeriö, 2024, s. 102.)

Työryhmä ehdottaa huoneenvuokralakiin lisättäväksi säännöstä siitä, että käräjäoikeus voisi häätötuomion yhteydessä vuokranantajan pyynnöstä velvoittaa vuokralaista suorittamaan vuokraa tuomion antopäivästä seuraavan kuukauden loppuun asti. Häätötuomio kestää keskimäärin noin kuukauden, joten jos vuokralainen velvoitetaan maksamaan vuokraa seuraavan kuukauden loppuun asti, vuokra kattaisi ne tilanteet, joissa nykysäädännöllä on jouduttu nostamaan uusi velkomiskanne, koska käräjäoikeus ei ole voinut velvoittaa vuokraa maksettavaksi kuin tuomion antopäivään asti. (Oikeusministeriö, 2024, s. 103.)

6.4 Tiedoksianto

Sähköisen viestinnän korostuessa myös huoneenvuokralakiin ehdotetaan muutoksia viestintään ja digitaalisten viestintäkanavien sallimiseen. Huoneenvuokralakityöryhmän mielestä on hyvä arvioida, miten tulevaisuudessa sovi-taan vuokrasuhteen osapuolten välisestä viestinnästä, eli mitä kanavaa ensisijaisesti käytetään, sillä voimassa oleva sääntely ei ota digitaalisen viestinnän yleisyyttä huomioon. Nykylainsäädäntö vaatii esimerkiksi varoituksen lähettä-misessä vuokranantajan varmistavan tiedonantovelvollisuutensa täyttämisen saamalla vuokralaiselta kuittauksen varoituksen vastaanottamisesta. Tiedok-siannon toteutuminen on siis sen varassa, että vuokralainen vastaisi

vuokranantajalle tai reagoisi varoitukseen sillä tavalla, että vuokranantaja pystyisi todistamaan varoituksen tosiasiallisesti vastaanotetuksi. (Oikeusministeriö, 2024, s. 70–71.)

Varoituksen antaminen edellyttää nykyainsäädännöllä todisteellista tiedoksi-antoa, eli edes kirjattu kirje ei riitä. Tämä on johtanut siihen, että vuokralaiset välttelevät yhteydenottoja ja ilmoituksia, erityisesti jos varoituksen jälkeen edessä on mahdollinen vuokrasopimuksen purkaminen. Näin toimimalla vuokralaiset voivat onnistua venyttämään varoituksen todisteellista vastaanottamista jopa kuukausia. Nykyainsäädännöllä tällaisessa tilanteessa vuokranantaja joutuu itse hankkimaan näytön siitä, että vuokralainen on tosiasias-
sa vastaanottanut varoituksen. Digitaalisten viestintävälineiden salliminen tiedoksi-annossa voi jatkossa nopeuttaa häätöprosesseja, jos jatkossa varoitus olisi mahdollista antaa tiedoksi kolmessa päivässä. (Oikeusministeriö, 2024, s. 72–73; Suomen Vuokranantajat ry, 2025.)

7 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMISEN KÄYTÄNTÖ

7.1 Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, jollei hän ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. Varoitus on toimitettava todistettavasti ja se katsotaan annetuksi asianmukaisesti, kun varoituksen tiedoksiannossa noudatetaan samaa, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa. Jos vuokralainen ei ole tiedossa, varoitus annetaan vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla varoitus virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen katsotaan tulleen vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jollei varoitusta toimiteta huoneenvuokralain säädösten mukaisesti, se on tehoton. (AHVL 7 luku 54 § 3–5 mom., 8 luku 62 § 1 mom.)

Mikäli vuokralainen varoituksen saatuaan viivytyksettä lopettaa moitittavan toiminnan, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen. Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut jo aiemmin ja vuokralaiselle on aiemman menettelyn johdosta jo annettu varoitus, tai jos vuokralainen on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. (AHVL 8 luku 62 § 2–3 mom.)

Purkamisperuste edellyttää siis joissain tilanteissa kirjallisen varoituksen antamista vuokralaiselle. Varoitus on annettava silloin, kun vuokrasopimus halutaan purkaa huoneiston käyttötarkoituksen ja muun sopimuksen käytön, häiritsevän elämän, huoneiston huonon hoidon tai terveys- ja järjestysmääräysten rikkomisen vuoksi. Varoituksen on oltava kirjallinen, sillä suullinen varoitus katsotaan tehottomaksi ja vaikka seuraava varoitus olisi kirjallinen, se katsottaisiin vasta ensimmäiseksi varoitukseksi. Varoituksessa on ilmoitettava tarkasti sen perusteet, kuten millä tavoin moitittava menettely on ilmennyt ja mistä purkamisperusteesta on kyse ja se, että vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, mikäli vuokralainen ei muuta toimintaansa viivytyksettä. Kun vuokrasopimus puretaan vuokrien maksamattomuuden, huoneiston hallintaoikeuden

luvattoman luovutuksen tai vuokraoikeuden luvattoman siirron vuoksi, varoitusta ei tarvita. (Ahsanullah ym., 2021, s. 338; Rikalainen, 2009, s. 202–203.)

Varoituksesta on ilmevä, että purkamisoikeutta käytetään, mikäli vuokralainen ei muuta toimintatapojaan. Vuokralaisen moitittava käyttäytyminen on hyvä yksilöidä varoitukseen mahdollisimman tarkasti. Varoituksen antajana toimii aina vuokranantaja. (Ahsanullah ym., 2021, s. 339–340.)

Varoitus on annettava ulkopuolisen todistajan läsnä ollessa, ja varoituksen antaminen on haastemiehen välityksellä. Myös sijaistiedoksianto on joissain tilanteissa mahdollista. Jos vuokralainen varoituksen saatuaan täyttää velvollisuutensa tai parantaa tapansa viivytyksettä, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole. Oikeuskäytännössä on katsottu, että kaksi varoitusta on oltava annettu samasta syystä, jotta vuokrasopimus voitaisiin purkaa. Lähtökohtaisesti useampaa varoitusta ei kuitenkaan tarvitse antaa, vaan saman menettelyn jatkuessa syntyy oikeus purkaa vuokrasopimus. Usean varoituksen antaminen voi edesauttaa tulkintaa siitä, ettei vuokralaisen toiminta tai laiminlyönti ole enää vähäinen. Varoitus ei myöskään vanhene. Kuitenkin, jos varoitus on saatu kauan ennen kuin uusi varoitus on ajankohtainen, kannattaa harkita joustamista asiassa. (Ahsanullah ym., 2021, s. 340–341; Rikalainen, 2009, s. 203–205.)

Virallista varoitusta lievempi ja epävirallisempi keino puuttua vuokralaisen toimintaan on huomautus. Huomautuksen voi antaa joko suullisesti tai kirjallisesti ja sitä voidaan pitää ensimmäisenä askeleena kohti varoitusta. Koska huomautus ei ole virallinen, siitä ei jää todisteita, eikä huomautus ole verrattavissa varoitukseen. (Immodan, 2025.)

7.2 Purkamisilmoitus

Vuokrasopimuksen purkamisesta on ilmoitettava kirjallisesti ja todisteellisesti, sillä muuten ilmoitus on tehoton. Kirjallisessa ilmoituksessa on kerrottava purkamisperuste ja yksilöitävä riittävän selkeästi seikat ja tapahtumat, joihin

vuokrasopimuksen purkaminen perustuu. Lakia tai sopimuksen ehtoja ei purkamisilmoituksessa tarvitse kerrata, sillä voidaan olettaa, että sopimuksen osapuolet ovat niistä tietoisia. Kun vuokrasopimus on purettu, se päättyy heti. Vuokranantaja voi kuitenkin halutessaan ilmoittaa vuokrasopimuksen päättyvän myöhempänä ajankohtana, esimerkiksi kahden viikon kuluttua. (AHVL 8 luku 66 § 1 mom.; Ahsanullah ym., 2021, s. 354; Rikalainen, 2009, s. 205–206.)

Ilmoitus vuokrasopimuksen purkamisesta on annettava vuokralaiselle tiedoksi todistettavasti, eikä sijaistiedoksianto ole mahdollista. Todistettavaksi katsotaan mikä tahansa luotettava osoitus siitä, että vuokralainen on saanut purkamisilmoituksen. Purkamisilmoitus katsotaan annetuksi todistettavasti esimerkiksi silloin, kun vuokralainen on kuitannut sen vastaanotetuksi, se ojennetaan vuokralaiselle ulkopuolisen todistajan läsnä ollessa, tai jos ilmoitus lähetetään saantitodistusta vastaan ja vuokralainen kuittaa sen vastaanotetuksi. Varmin tapa purkamisilmoituksen toimittamiseen on antaa se haasteen muodossa, jolloin haastemies ilmoittaa vuokralaiselle vuokrasuhteen purkamisesta. Myös haasteessa on eriteltävä purkamisperuste ja sopimuksen päättymisen ajankohta. Haastemiehen välittämä purkamisilmoitus on helppo näyttää jälkikäteen toteen. (Ahsanullah ym., 2021, s. 355; Rikalainen, 2009, s. 207.)

7.3 Vuokranantajan oikeus vahingonkorvaukseen

Vuokranantajalla on oikeus saada korvausta vuokrasuhteen purkamisesta johtuvista vahingoista. Lähtökohtana korvauksille on täysi korvaus aiheutuneesta vahingosta. Vuokrasuhteen loppuessa esimerkiksi huoneiston huonon hoidon vuoksi, vuokranantajalla on oikeus saada korvauksia huoneiston korjaamisesta aiheutuneista kuluista, tai jos määräaikainen vuokrasopimus puretaan, vuokranantaja saattaa olla oikeutettu korvauksiin aiheutuneista kuluista liittyen vuokrahuoneiston uudelleenvuokrauksen aiheuttamista kuluista, kuten esimerkiksi välityspalkkiosta ja ilmoittelukuluista. Vahingonkorvauksen määrä on tapauskohtaista, ja niistä voi päättää myös tuomioistuimien. Kumpikin osapuoli on velvollinen rajoittamaan vahingon määrää, ja vuokranantaja on velvollinen

näyttämään toteen hänelle aiheutuneen vahingon määrän. (Ahsanullah ym., 2021, s. 347; Rikalainen, 2009, s. 213–214.)

Vuokranantaja ei voi purkaa vuokrasopimusta millään muulla, kuin huoneenvuokralaissa säädettyjen ehtojen perusteella. Erikseen voidaan sopia vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus myös muulla kuin huoneenvuokralain ehtojen perusteella. Ehto, jonka mukaan vuokralainen on vuokrasopimuksen tultua puretuksi velvollinen maksamaan vuokraa vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta, on mitätön. Vuokralaisen käyttäessä vuokrahuoneistoa vielä sopimuksen purkamisen jälkeen, vuokralaisella on kuitenkin velvollisuus maksaa siltä ajalta vuokraa. (AHVL 5 luku 34 § 3 mom., 8 luku 65 §.)

8 HAASTEHAKEMUS

Huoneenvuokrasuhteita koskevat erimielisyydet käsitellään kärjäoikeudessa. Toimivaltainen alioikeus asuinhuoneiston vuokrasuhdetta koskevissa asioissa on vastaajan kotipaikan kärjäoikeus tai kiinteistön sijaintipaikan kärjäoikeus. Vuokrasopimuksen osapuolet voivat sopia vuokrasopimuksessa, missä kärjäoikeudessa vuokrasuhdetta koskevia riita-asioita käsitellään. (Rikalainen, 2009, s. 249.)

Vuokranantajan toimittaessa haastehakemuksen tai sen saapuessa kärjäoikeuden kansliaan, asia tulee vireille. Haastehakemuksia on kaksi erityyppistä; tavanomainen haastehakemus ja summaarisen riita-asian haastehakemus. Tavanomainen haastehakemus tehdään, kun kyseessä on laaja ja riittävä asia, joka edellyttää täysmittaista suullista oikeudenkäyntiä. Summaarinen, eli suppea haastehakemus tehdään riidattomissa asioissa, esimerkiksi kun haetaan häätöä maksamattomien vuokrien vuoksi. Summaariseen haastehakemukseen ei tarvitse perustella asiaa laajalti, eikä näyttöä tarvitse esittää. Riidattomat asiat ratkaistaan jo valmistelussa asiakirjojen perusteella käsittelemättä asiaa suullisesti. (Ahsanullah ym., 2021, s. 447–448; Helenius & Linna, 2021, s. 167; Kuuliala ym., 2024, s. 269; Oikeudenkäymiskaari 4/1734, 5 luku 1 §.)

Haastehakemuksessa on ilmoitettava kantajan yksilöity vaatimus, seikat, joihin vaatimus perustuu, mahdollisuuksien mukaan ne todisteet, jotka kantaja aikoo kanteensa tueksi esittää, sekä mitä hän kullakin todisteella aikoo näyttää toteen, oikeudenkäyntikulujen korvaamista kokeva vaatimus, jos kantaja pitää sitä aiheellisena, sekä millä perusteella tuomioistuimella on toimivaltainen, jos toimivalta ei muutoin ilmene haastehakemuksesta tai siihen liitetyistä asiakirjoista. Haastehakemuksessa on ilmoitettava tuomioistuimen nimi, asianosaisten nimet ja kotipaikat sekä heidän laillisen edustajansa tai asiamiehensä yhteystiedot sekä prosessiosoite, johon asiaa koskevat kutsut, kehotukset ja ilmoitukset lähetetään. Myös asianosaisten puhelinnumerot on hyvä ilmoittaa kärjäoikeudelle. Jonkin tiedon muuttuessa myöhemmin, kantajan on

viipymättä ilmoitettava siitä käräjäoikeudelle. Haastehakemus on allekirjoitettava ja laatijan on ilmoitettava ammattinsa ja asuinpaikkansa. (Oikeudenkäymiskaari 5 luku 2 §.) Allekirjoitusta ei kuitenkaan tarvita sähköisessä haastehakemuksessa, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä ja asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 13/2003, 3 luku 9 § 2 mom.).

Summaarisessa riita-asiassa sähköinen asiointi on pakollista yrityksille. Vain yksityishenkilöt voivat asioida muilla tavoilla. Käräjäoikeuden sähköinen asiointipalvelu on käytettävissä vaatimuksen kohdistuessa velalliseen, joka ei kiistä velan olemassaoloa. Vuokra-asiat ja hädöt ovat lähtökohtaisesti riidattomia velkomusasioita. (Tuomioistuinlaitos, 2021; Tuomioistuinlaitos, 2024b.)

Vuokranantajan on lueteltava haastehakemuksessa kaikki vaatimuksensa, sillä tuomioistuinmenettelyyn liittyy kanteenmuutoskielto. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi vuokrasaatavien yksilöimisen lisäksi haastehakemukseen määritellään myös korkovaatimukset. Haastehakemuksessa kannattaa hakea myös hävityslupaa arvottomalle tai vähäarvoiselle omaisuudelle. Suppeassa haastehakemuksessa on ilmoitettava myös asian riidattomuus, vaikka riitaiset asiat pannaankin vireille laajalla haastehakemuksella. (Ahsanullah ym., 2021, s. 448; Suomen Vuokranantajat ry, 2022.)

Haastehakemuksen koskiessa tietyn määräistä saamista, hallinnan tai rikkoutuneen olosuhteen palauttamista taikka häätöä ja kantaja ilmoittaa, ettei asia hänen käsityksensä mukaan ole riitainen, haastehakemuksessa on vaatimuksen perusteena tarpeen mainita vain ne seikat, joihin vaatimus välittömästi perustuu. Tällöin ei tarvita myöskään todisteita. Haastehakemuksessa on kuitenkin täsmällisesti yksilöitävä se sopimus, sitoumus tai muu kirjallinen todiste, johon kantaja vetoaa. (Oikeudenkäymiskaari 5 luku 3 § 1 mom.–3 mom.)

9 HÄÄTÖ

Häädössä pannaan täytäntöön velvoite luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa taikka velvoite muuttaa sieltä pois (Ulosottokaari 1 luku 1 § 1 mom. 3 k.). Samalla saatetaan periä maksamattomia vuokria, mikäli niissä on ulosottoperuste (Linna, 2019, s. 250).

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE on vuoden 2023 selvityksessään häätöjen kustannuksista jakanut häätöprosessiin viiteen vaiheeseen vuokranantajan näkökulmasta. Ensimmäisessä vaiheessa häätöprosessi käynnistyy, kun huomataan perusteet häädölle, kuten vuokran maksamattomuus. Tällöin vuokralainen kontaktoidaan. Jos vuokralainen ei maksa vuokriin maksumuistutuksen jälkeen, häätöperuste syntyy. Toisessa vaiheessa hankitaan häätötuomio tuomioistuimelta, jonka jälkeen siirrytään kolmanteen vaiheeseen, eli häädön toimeenpanoon. Toimeenpanovaiheessa tuomio annetaan tiedoksi ulosottolaitokselle, joka toimeenpanee häädön. Häädön neljäs vaihe voi sisältää muun muassa asunnon tyhjentämisen, kunnostamisen, lukkojen sarjoituksen ja siivouksen, joiden jälkeen asunnon voi vuokrata uudelleen. Viides vaihe koostuu häädön jälkitoimista, kuten jälkiperinnästä ja vahingonkorvauspäätöksistä. Viides vaihe jatkuu niin kauan, kunnes häädetty vuokralainen on maksanut vuokravelkansa, tai vuokranantaja on luopunut velkojen jälkiperinnästä. (VARKE, 2023, s. 11.)

9.1 Häätötuomio

Häätötuomio on tuomioistuimen asettama poismuuttovelvoite ja ulosottoperuste, jolla vuokralainen veloitetaan muuttamaan pois asunnosta sekä maksamaan velkansa. Häätötuomiolla häädön saa vireille ulosottovirastoon ja oikeuden laittaa vuokravelat perittäväksi ulosoton kautta. Ulosottoviranomainen ilmoittaa häädöstä häädettäville vuokralaisille, määrää muuttopäivän ja sopii vuokranantajan kanssa häädön toimituspäivästä. Muuttopäivä ei ole sama asia kuin häädön toimittamispäivä. Vuokralaisen on kuitenkin hyvä varautua siihen, että häätö toimitetaan seuraavana päivänä määrätystä muuttopäivästä.

(Ahsanullah ym., 2021, s. 436–437; Linna, 2018, s. 11; Rikalainen, 2009, s. 249; Suomen Vuokranantajat ry, 2022; Takuusäätiö, n.d.)

Häätöä koskevan ulosottoperusteen nojalla häädön täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä vastaajan (vuokralainen) lisäksi myös sellaista henkilöä vastaan, jonka oikeus asua ulosottoperusteessa tarkoitetuissa tiloissa tai muutoin käyttää niitä perustuu vastaajan oikeuteen (asunnossa asuvat, häädettävät). Häätö edellyttää käräjäoikeuden tuomiota. Ilman lainvoimaista käräjäoikeuden tuomiota häätötuomion saa panna täytäntöön, jos häädön hakija asettaa vakuuden tuomion kumoamisesta tai muuttamisesta aiheutuvan korvausvelvollisuuden täytäntöönpanokulujen ja täytäntöönpanon peruuttamisen varalta. (Ulosottokaari 2 luku 6 § 1 mom., 7 luku 1 §.)

9.2 Muuttokehotus

Muuttokehotuksessa ilmoitetaan päivä, jolloin häädettävien on viimeistään muutettava tiloista sekä se, miten paikalle jääneen omaisuuden suhteen lain mukaan menetellään. Muuttokehotus lähetetään häädettävälle ulosottoperusteessa tarkoitettuihin tiloihin ja lisäksi mahdollisesti tiedossa olevaan muuhun osoitteeseen. Se voidaan myös jättää suljettuna tai avonaisena ilmoituksena ulosottoperusteessa tarkoitettuihin tiloihin. (Ulosottokaari 7 luku 2 §.)

Muuttokehotus on häädettäville annettu viimeinen mahdollisuus muuttaa vapaaehtoisesti pois ja viimeinen tilaisuus huolehtia itse omaisuudestaan. Tässä kohtaa häätö on edennyt täytäntöönpanovaiheeseen, joten määräaika omaehtoiselle muuttamiselle on yleensä lyhyt. Täytäntöönpanovaiheessa muuttopäivää voi kuitenkin vielä jonkin verran lykätä. Muuttokehotus toimitetaan viipymättä häädön vireilletulon jälkeen asiaa koskeville henkilöille. (Linna, 2018, s. 20–21.)

Muuttokehotus annetaan tuomion täytäntöönpanon vireilletuloilmoituksen yhteydessä. Vireilletuloilmoituksessa varataan myös vuokralaiselle tilaisuus tulla

kuulluksi, jolloin vuokralainen voi esimerkiksi pyytää muuttopäivän siirtoa. (Ahsanullah ym., 2021, s. 437.)

9.3 Muuttopäivä ja sen lykkääminen

Ulosottoviranomainen ei voi määrätä muuttopäivää aikaisemmaksi kuin viikko, eikä myöhemmäksi kuin kaksi viikkoa muuttokehotuksen tiedoksisaantipäivästä. Määrättyä päivää voidaan lykätä, jos se ei aiheuta hädön hakijalle merkittävää haittaa. Häätö on suoritettava kahden kuukauden kuluessa asian viireiltulosta, ellei erityistä syytä lykkäykseen ole. Häädön hakijan suostumuksella sitä voidaan lykätä enintään kuusi kuukautta ilman, että hakemus peruuntuu. Lykkäyspäätökseen ei voi hakea muutosta. (Ulosottokaari 7 luku 4 § 1 mom.)

Lähtökohtaisesti muuttopäivä määrätään aina. Jos asia on erittäin kiireellinen, muuttopäivä voidaan määrätä jo samalle päivälle, jolloin se annetaan vastaajalle tiedoksi henkilökohtaisesti. Tällaisessa tilanteessa voi olla kyse esimerkiksi päihteiden käytöstä asunnossa tai muu kriisiytyminen. Muuttopäivän voi määrätä myös myöhemmäksi kuin kaksi viikkoa tiedoksisaannista, jos syy on painava. Tällöin on yleensä kyse siitä, että lykkäämisperusteet ovat etukäteen nähtävissä. Periaatteellisenä takarajana muuttopäivälle pidetään neljää viikkoa tiedoksisaannista. (Linna, 2018, s. 32.)

Ulosottoviranomaisen vierailu hädettävän luona ennen hädön toimittamista on tavallista. Vierailun tarkoituksena on muun muassa tiedustella hädettävän mahdollisuuksia saada muutto järjestymään itse. Vierailulla ulosottoviranomainen voi myös havainnoida hädettävän asunnon olosuhteita ennalta. Jos asunnossa on hädön toimitusvaiheessa välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä, heitä ei voi poistaa asunnosta ja jättää heitteille. Tällöin ulosottoviranomainen lykkää hädön toimittamista. Takarajana hädön lykkäämiselle tällaisessa tilanteessa pidetään neljää kuukautta, vaikka asunnossa asuisi edelleen välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä. Ulosottoviranomainen voi pyytää virka-apua poliisin lisäksi myös sosiaaliviranomaisilta

hädön toimitusvaiheessa. Jos häätöä koskevissa tiloissa on hädön toimittamishetkellä henkilöitä, jotka eivät ole sosiaalihuollon välittömässä tarpeessa, heidät poistetaan asunnosta riippumatta siitä, ovatko he järjestäneet itselleen uutta asuntoa. (Linna, 2018, s. 28–30.)

Häädettävän on maksettava hädön hakijalle vuokraa muuttopäivästä lukien entisten ehtojen mukaisesti, jos hädön hakija vaatii niin. Muuttopäivän lykkäyksen ehdoksi voidaan asettaa lykkäysajan vuokran maksaminen etukäteen, mikäli sitä voidaan pitää häädettävän kannalta kohtuullisena. (Ulosotto-kaari 7 luku 4 § 2 mom.)

Tarve muuttopäivän siirrolle ja siitä aiheutuva haitta hakijalle ratkaistaan tapauskohtaisesti. Erityisesti häädettävän lapsiperheen olosuhteisiin kiinnitetään huomiota. Lapsiperheen muuttopäivän lykkäämiselle on perusteet muun muassa silloin, kun heille on tiedossa uusi asunto lähiaikoina. (Ahsanullah ym., 2021, s. 439.)

Hädön hakijan suostumuksella häätöä voidaan lykätä enintään kuusi kuukautta asian vireilletulosta ilman, että hakemus peruuntuu. Näin ollen kuuden kuukauden yli myönnetty lykkäys katsotaan häätöhakemuksen peruutukseksi. Häädön vireilletuloajankohdasta alkaen muuttopäivää voi lykätä enimmillään kaksi kuukautta. Yli kahden kuukauden muuttopäivän lykkäys myönnetään vain, jos on nähtävissä jokin ratkaisukeino, joka edellyttää muuttopäivän lykkäämistä. Muuttopäivää voi lykätä yhden tai useamman kerran edellä mainitun määräajan sisällä. Pidempikin muuttopäivän lykkääminen on mahdollista, mikäli sille on erityisen painava syy. Ulosottoviranomaisen antama päätös muuttopäivän lykkäyksestä on lopullinen, eikä päätökseen voi hakea muutosta. (Ahsanullah ym., 2021, s. 439–440; Linna, 2018, s. 39–40.)

Vuokran maksaminen muuton lykkäyksen ajalta muuttopäivästä lukien entisten ehtojen mukaisesti edellyttää hädön hakijan vaatimusta. Ulosottoviranomainen ei voi periä maksamatta jääneitä vuokra tältä ajalta, jos näitä vuokria koskevaa tuomiota ei ole. Vuokranantaja voi vaatia ulosottoviranomaista määräämään, että muuton lykkäyksen ajalta kertyvä vuokra maksetaan etukäteen. Tämä tulee kyseeseen vain silloin, kun sitä voidaan pitää vuokralaisen

kannalta kohtuullisena. Kuitenkaan se, ettei vuokralaisella ole varoja maksaa lykkäysajan vuokraa, ei ole esteenä lykkäyksen myöntämiselle, mikäli hakijalla on olemassa olevat perusteet lykkäykselle. Ulosottoviranomaisen määräys vuokrien maksamisesta lykkäyksen ajalta koskee vain lykkäysajalta maksettavia vuokria, eli määräys ei ulotu aiempiin vuokratilaisuuksiin. (Ahsanullah ym., 2021, s. 440.)

Vuokranmaksuvelvollisuuden päättymisestä ei ole tarkkaa säännöstä. Jos muuttopäivää on hädettävän pyynnöstä lykätty esimerkiksi kolmella kuukaudella, voi pitää perusteltuna, ettei asunnon tilaa tarvitse käydä tarkistamassa tänä aikana. Jos hädettävä muuttaa ennen lykättyä muuttopäivää eikä ole ilmoittanut muutosta, on hädettävän vastattava vuokranmaksusta tältä ajalta. Jos hädettävä ilmoittaa muuttaneensa pois ennen lykättyä muuttopäivää, tilanne on verrattavissa vuokrasopimuksen irtisanomiseen ja vuokralaisen irtisanomisaikaan, jolloin hädettävä maksaa vuokraa muuton jälkeisen kuukauden ajalta. (Linna, 2018, s. 45.)

9.4 Häädön toimittaminen

Vuokranantaja ei voi toimittaa häätöä itse, vaan häädön toimittaa ulosottoviranomainen. Häätö tapahtuu ulosottokaarissa (Ulosottokaari 705/2007) säädetyssä järjestyksessä (kuvio 11) ulosottoviranomaisen toimin, jos hädettävä ei muuta itse ja vapaaehtoisesti pois. (Linna, 2018, s. 10.)

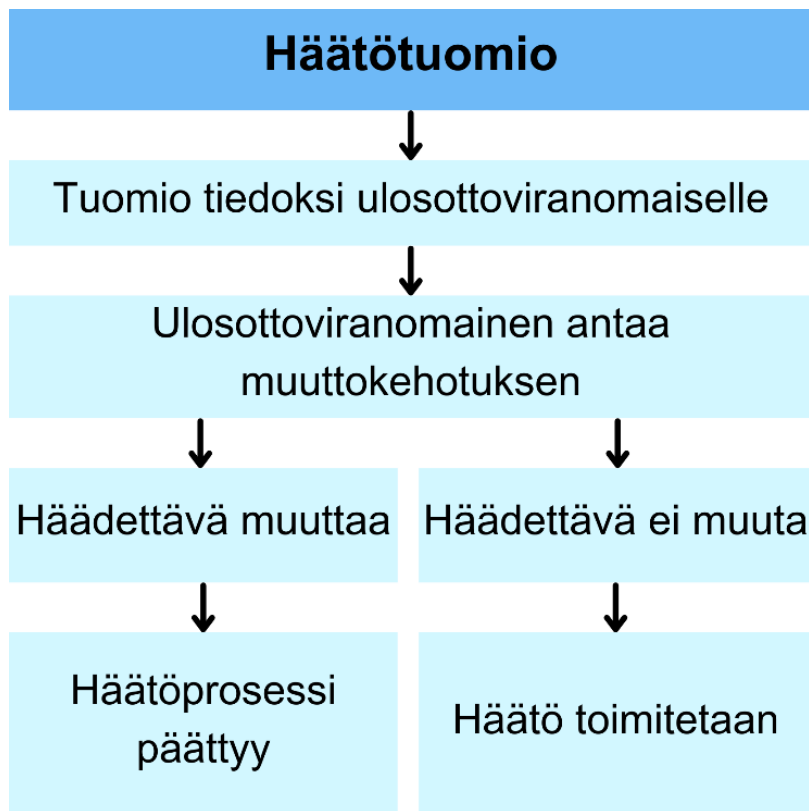
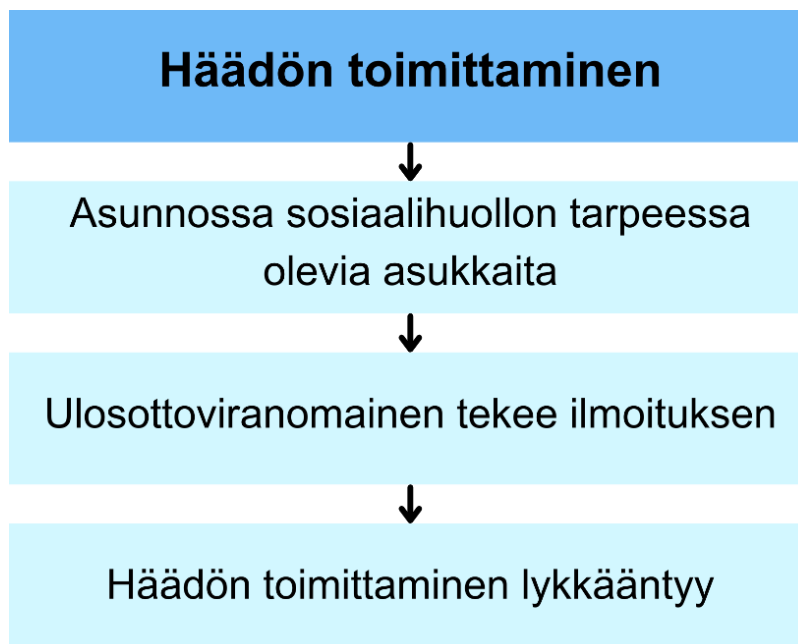
Häätö toimitetaan poistamalla ulosottooperusteissa tarkoitetuista tiloista hädettävät ja siellä oleva omaisuus. Jos häätöä toimitettaessa asunnossa on välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä (kuvio 12), häätöä ei voi panna täytäntöön ennen kuin kunnan asumisesta vastaavalle viranomaiselle ja hyvinvointialueen sosiaalihuollosta vastaavalle viranomaiselle on varattu tilaisuus järjestää asuminen tai selvittää sosiaalihuollon palvelujen tarve. (Ulosottokaari 7 luku 5 § 1–2 mom.)

Ulosottoviranomaisella on oikeus käyttää voimakeinoja päästäkseen sisään häädettäviin tiloihin tai henkilöiden ja omaisuuden poistamiseksi, mikäli ulosottoviranomaista ei päästetä toimittamaan häätöä. Häädettävän perustuslain mukainen kotirauhan suoja päättyy määrätyn muuttopäivän jälkeen. (Linna, 2018, s. 50.)

Mikäli on tiedossa, että asunnossa asuu lapsia tai välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä, joiden asumisen järjestyminen on epäselvää, häätöasian vireilletulosta ja siinä ilmenneistä olosuhteista on ilmoitettava mahdollisimman pian kunnan asumisesta vastaavalle viranomaiselle ja hyvinvointialueen sosiaalihuollosta vastaavalle viranomaiselle (Ulosottokaari 7 luku 3 § 1 mom.).

Asunnossa asuessa välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä, kuten lapsia, vanhuksia tai vammaisia, tulee kysymykseen edellisessä alaluvussa läpikäyty häädön toimittamisen lykkääminen, jotta sosiaalihuollon palvelut saadaan järjestettyä. Sosiaalihuollon palvelut tulisi saada järjestymään jo häädön vireilletuloa koskevan ennakoilmoituksen saavuttua. Mitä pidemmälle asia etenee, sitä vaikeampaa häädön toimittamisen lykkääminen on. Käytännössä ulosottoviranomainen ilmoittaa asunto- ja sosiaaliviranomaisille häädöstä aina, kun väestötietojärjestelmästä näkyy tai tiedossa muuten on, että kohdetiloissa asuu lapsia. Ulosottokaareissa ei kuitenkaan erikseen aseteta ulosottoviranomaiselle velvollisuutta selvittää, asuuko asunnossa lapsia tai välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä. (Linna, 2018, s. 26–27.)

Kuvio 11. Häätöprosessi yksinkertaistettuna.

Kuvio 12. Häädön toimittamisen lykkäytyminen, kun asunnossa asuu sosiaali-
lihuollon tarpeessa olevia henkilöitä.

9.5 Häädettävän omaisuus

Jollei häädettävä ole häädön alkaessa kuljettanut pois omaisuuttaan, ulosottoviranomaisen on huolehdittava siitä, ettei häädettävän jäljiltä jää omaisuutta asuintiloihin, muihin tiloihin tai niihin välittömästi liittyville alueille. Jätetty omaisuus on hävitettävä, eikä sitä saa jättää lojumaan esimerkiksi taloyhtiön piha-alueelle. Yleisempää on, että asuntoon jää arvotonta tai vähäarvoista tavaraa, joka luokitellaan roskaksi. Tällaista omaisuutta on esimerkiksi kuluneet ja vanhat huonekalut. Ulosottoviranomainen voi antaa hävittämisen ulkopuolisen, kuten kierrätyskeskuksen, tehtäväksi. Häädön hakija voi ulosottoviranomaisen luvalla menetellä arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla. Arvokkaammaksi arvoitu omaisuus kuljetetaan pois ja varastoidaan. Arvioitaessa omaisuuden arvoa arvioidaan, että onko omaisuudesta saatava myyntihinta suurempi kuin sen kuljetuksesta ja varastoinnista aiheutuvat säilytyskustannukset. (Ulosottokaari 7 luku 6 § 1 mom.; Ahsanullah ym., 2021, s. 437, 442–443.)

Vuokranantajan on huomioitava, että säännöksen mukaan häätö koskee vain häätötuomiossa tarkoitettuja tiloja. Tuomion on siis koskettava myös huoneistoon liittyviä varastoja ja muita paikkoja, jossa saattaa olla häädettävän omaisuutta. Muuten omaisuus ei kuulu häädön piiriin. Ulosottoviranomainen voi kuitenkin antaa häädön hakijalle oikeuden toimia omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla, jos omaisuus on vähäarvoista tai arvotonta. Jos omaisuudella on myyntiarvoa, ulosottoviranomainen voinee ulosmitata omaisuuden kattaakseen häädettävän velkoja. (Ahsanullah ym., s. 443.)

Häätö voidaan toimittaa myös jättämällä omaisuus paikoilleen ja estämällä häädettävän pääsy tiloihin. Omaisuuden suhteen on kuukauden kuluessa meneteltävä edellä kerrotulla tavalla tai myytävä omaisuus paikan päällä, jollei häädettävä itse sitä ennen halua kuljettaa omaisuuttaan pois. Omaisuutta ei saa jättää asuintiloihin, jos siitä aiheutuu häädön hakijalle vähäistä suurempaa haittaa. (Ulosottokaari 7 luku 6 § 2 mom.)

Tällä tavalla hoidettu häätö tunnetaan myös nimellä ”lukkoseppähäätö”. Tällaiset häädöt armahtavat ulosottoviranomaisen rajallista varastointitilaa. Lukkoseppähäätöä ei kuitenkaan toimiteta, jos siitä on vuokranantajalle vähäistä suurempaa haittaa. Vähäistä suuremmalla haitalla tarkoitetaan tässä sitä, että vuokranantaja tai hänen perheenjäsenensä on ottamassa tiloja omaan käyttöönsä, eikä hädettävän omaisuuden vuoksi voisi niin tehdä. Myös uuden vuokralaisen alkava vuokrasopimus on syy jättää lukkoseppähäätö toimittamatta. Lukkoseppähäädön kesto saa olla enintään kuukauden. Sinä aikana omaisuus on poistettava asunnosta. Tämä tapahtuu joko ulosottoviranomaisen tai hädettävän toimesta. Lukkoseppähäätökuukauden ajalta vuokranantaja ei saa korvauksia, kuten vuokraa. Siksi lukkoseppähäätö on harvinainen ja poikkeuksellinen. (Ahsanullah ym., 2021, s. 443–444.)

Eläinten, säilytyskelvottoman ja vaarallisen omaisuuden sekä havaittujen ja muusta omaisuudesta erotettavissa olevien valokuvien, asiakirjojen ja muiden vastaavien esineiden suhteen ulosottoviranomaisen on meneteltävä tavalla, jota olosuhteet huomioon ottaen voidaan pitää kohtuullisena. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi sitä, että asunnossa olevien lemmikkieläinten vuoksi ulosottoviranomainen ottaa yhteyttä eläinsuojeluviranomaisiin. Tunnearvoa sisältävät esineet, kuten valokuvat, tai merkitykselliset asiakirjat kuten kirjanpito, kuitit ja laskut, ulosottoviranomainen ottaa talteen. Tällaista omaisuutta ei erityisesti tarvitse etsiä, vaan sen tulee olla erotettavissa muusta omaisuudesta. (Ulosottoaari 7 luku 6 § 3 mom.; Ahsanullah ym., 2021, s. 444.)

9.6 Häädön kesto

Häätöprosessin keskimääräinen kesto voi olla jopa 8,5 kuukautta (kuvio 13). Koska häädön perusteena on ylivoimaisessa enemmistössä häätötapauksissa kahden kuukauden vuokravelka, on VARKE:n selvityksessä häätöprosessi laskettu alkavaksi ensimmäisestä maksamattomasta vuokrasta. Vuokravelkojen vuoksi käräjäoikeudelta haetaan häätötuomio, jonka kirjallisen käsittelyn keskimääräinen käsittelyaika vuonna 2021 oli vajaa kolme kuukautta. Käräjäoikeuden käsittelyaikojen pituus vaihtelee alueittain seitsemästä viikosta 8,5

kuukauteen. Häätöprosessin kestoon vaikuttaa merkittävästi häätötuomion saamiseen kulunut aika. Häätötuomion toimeenpanoon kuluu aikaa kuukausi. Ensimmäisestä maksamattomasta vuokrasta häätöpäivään aikaa kuluu yli viisi kuukautta, jonka aikana myös vuokravelka kasvaa. (VARKE, 2023, s. 14.)

Kuvio 13. Häätöprosessin keskimääräinen kesto vuokranmaksuhäiriöissä.



10 KUSTANNUKSET

10.1 Häätöprosessin eri vaiheiden kulut

Kuten todettu, valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE:n mukaan vuokranantajan näkökulmasta häätöprosessi voidaan jakaa viiteen eri vaiheeseen. Ensimmäiseen häätöprosessin vaiheeseen kuuluu asukkaan kontaktointi. Vuonna 2023 asukkaan tiedottamisen mediaanikustannus oli 98 euroa. Haastemiehen suorittama tiedoksianto tai tiedoksiantoyritys ja siitä annettava todistus vuonna 2025 kustantaa 110 euroa. (VARKE, 2023, s. 18; Tuomioistuinelaitos, 2025.)

Häätöprosessin toisessa vaiheessa laaditaan sähköinen haastehakemus. VARKE:n mukaan vuonna 2023 haastehakemuksen laatimisen kustannukset olivat keskimäärin 118 euroa ja haastehakemuksen toimittaminen käräjäoikeuden päätöksellä ulosottoon keskimäärin 65 euroa. (VARKE, 2023, s. 18.)

Häätöprosessin kolmannessa vaiheessa asunto tarkistetaan sen varalta, että hädettävä olisi muuttanut määrättyyn muuttopäivään mennessä pois. Vuoden 2023 selvityksen mukaan asunnon tarkistaminen kustansi keskimäärin 145 euroa. Häätöprosessin kolmannessa vaiheessa suoritetaan hädän toimenpano ja hädettävä asunto tarkistetaan uudelleen häätöpäivänä. Näiden toimenpiteiden keskimääräinen kustannus vuonna 2023 oli sata euroa. (VARKE, 2023, s. 18.)

Häätöprosessin neljänteen vaiheeseen sisältyy asunnon tyhjentämistä, siivousta ja mahdollisesti remontointia tai lukon sarjoitusta uudelleen. VARKE:n selvityksen mukaan vuonna 2023 asunnon tyhjentäminen ja tyhjennysluvan odotusaika kustansi keskimäärin 556 euroa ja käytettyyn työaikaan kului 140 euroa. Selvityksen mukaan puolet häätötapauksista edellyttää asunnon tyhjentämistä ja yhtä suuressa osassa häätötapauksista syntyy jätekustannuksia, joiden mediaani oli 150 euroa. Omaisuuden varastoinnin mediaanikustannukset olivat 500 euroa, mutta omaisuutta varastoidaan pääsääntöisesti vain

ääripään tapauksissa. 80 prosentissa häätötapauksista lukot sarjoitetaan. Lukkojen sarjoituksen mediaanikustannus vuonna 2023 oli 300 euroa. (VARKE, 2023, s. 18.)

Selvityksen mukaan yli puolet häätötapauksista edellyttää asunnon perustason siivousta. Vuonna 2023 perustason siivouksen keskimääräinen kustannus oli 255 euroa ja käytetyn työn mediaani 112 euroa. Kun on tarve normaalia vaativammalle siivoukselle, mediaanikustannus oli 500 euroa ja käytetyn työn mediaanikustannus oli 280 euroa. Normaalista vaativampaa siivousta tarvitaan selvityksen mukaan kolmanneksessa häätötapauksista. (VARKE, 2023, s. 18.)

VARKE:n selvityksessä puolessa häätötapauksista tarvittiin pintaremontointia. Tavanomainen remontti seinäpintojen ja pienimuotoisella paikkaustasoituksella ja/tai maalaamisella kustansi keskimäärin 1451 euroa. Pintaremontin mediaanikustannus oli tasan tuhat euroa. Työaikakustannukset pintaremontoinnin yhteydessä olivat 560 euroa. (VARKE, 2023, s. 18.)

Viidesosa häätötapauksista edellytti isompaa remonttia. Laajamittaisempi remontti, joka kattaa koko asunnon uusimisen, kuten lattiapintojen vaihdon, seinäpintojen kapseloinnin tai kosteusvaurioiden korjaustoimenpiteet, kustansi keskimäärin 10 684 euroa. Työajasta kertyvät kulut laajamittaisesta remontista olivat keskimäärin 1008 euroa. Reilussa kymmenesosassa häätötapauksissa tarvittiin kiinteiden kalusteiden uusimista. Kiinteiden kalusteiden uusiminen kustansi keskimäärin 5350 euroa, sisältäen työn ja kalusteet. Työajasta kertynyt kustannus oli keskimäärin 420 euroa. (VARKE, 2023, s. 18–19.)

Häätöprosessin viidennessä vaiheessa haetaan vahingonkorvauspäätöstä. Lähes 80 prosentissa hädöistä haettiin vahingonkorvauspäätöstä, ja sen kustannus oli keskimäärin 566 euroa. (VARKE, 2023, s. 19.)

VARKE jakaa häätöprosessin vaiheiden ja niiden yleisyyden perusteella hädöt kolmeen kategoriaan. Vaiheet asukkaan tiedottamisesta hädön toimeenpanoon asti kuuluvat kaikkiin häätöihin, kuten myös asunnon lukkojen sarjoittaminen tehdään lähes kaikissa häätötapauksissa. Kategorian 1 hädöissä

toteutetaan myös perustason siivous. Kategoriassa 2 häädöissä suoritetaan edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi asunnon tyhjentäminen ja asunnon tavanomainen remontointi. Haastavimmaksi VARKE kuvailee kategorian 3 häätöjä. Niissä asunto vaatii perusteellisempaa siivoamista ja laajempaa, koko asunnon käsittävää remontointia. (VARKE, 2023, s. 19.)

10.2 Oikeudenkäynnin kulut

Huoneenvuokra-asiat eroavat jonkin verran muista riita-asioista. Riita-asioissa pääsääntönä on se, että oikeudenkäynnin hävinnyt osapuoli maksaa voittaneen osapuolen oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti. Huoneenvuokra-asioissa kulut tuomitaan pääsääntöisesti laissa määriteltyjen taksojen mukaisesti. Velkomusta tai häätöä koskevassa asiassa, joka ratkaistaan valmistelua jatkamatta yksipuolisella tuomiolla, tuomioistuimen tulee viran puolesta arvioida vastapuolen maksettavaksi tuomittavien oikeudenkäyntikulujen määrää ottaen huomioon haastehakemuksen edellyttämää tarpeellisen työn määrää, saatavan suuruutta ja välttämättömiä kuluja. Vuokranantajan halutessa tätä suuremman korvausmäärän, on hänen perusteltava ne tuomioistuimelle. Käytännössä siis myös vuokranantaja saattaa joutua maksamaan omien kulujensa lisäksi myös vuokralaisen kuluja, joskin se on harvinaisempaa. (Ahsanullah ym., 2021, s. 451; Oikeudenkäymiskaari 21 luku 8 c § 1 mom., 8 §.)

Hakemusmaksut käräjäoikeudessa ovat yleensä 310 euroa. Asian siirtyessä riitaisena istuntokäsittelyyn, maksu on 610 euroa. Yksipuolinen tuomio tai myöntämisen perusteella annettu tuomio tai sillensä jäänyt riita-asia, jota koskevat tiedot on toimitettu suoraan käräjäoikeuden tietojärjestelmään, maksaa 70–100 euroa. Kuluja syntyy myös oikeudenkäyntiavustajan palkkiosta ja todistajille maksettavista korvauksista. (Tuomioistuinlaitos, 2025.)

10.3 Häädön kokonaiskustannus

VARKE kuvaili selvityksessään kolme erityyppistä häätöä, joiden sisällä oli kustannusvaihteluita eri tekijöiden vaikutusten vuoksi. Selvityksen perusteella

ulkoistetut toimenpiteet ovat keskimäärin 20 prosenttia kalliimpia, kuin itse tehdyt toimenpiteet. Kustannuksia syntyy myös viranomaismaksuista ja käytetystä työajasta. Lähtökohtaisesti häädön kustannukset kuuluvat häädettävän vastuulle. Merkittävä osa häädöistä johtuu maksamattomista vuokrista ja asukkaan taloudellisista vaikeuksista, jolloin vuokravelat ja häädön kustannukset jäävät lopulta vuokranantajan tappioksi. (VARKE, 2023, s. 20.)

VARKE kuvailee eri häätökategorioiden kokonaiskustannukset vuokravelasta, häätöprosessista ja asunnon tyhjillään olosta aiheutuvat kustannukset huomioiden. Kategoriassa 1 kokonaiskustannukset vaihtelivat 1600–2000 euron välillä, kategoriassa 2 kokonaiskustannukset olivat 4000–5100 euron välillä ja kategoriassa 3 kokonaiskustannukset olivat 16 000–21 400 euron välillä. Kategorian 3 häädöt ovat haastavimpia häätöjä, joihin liittyy merkittäviä kustannuseriä johtuen erityisesti huoneiston huonosta kunnosta. Tämä nostaa kustannuksia merkittävästi. Esimerkiksi kosteusvaurion kuivaaminen voi ulottua muihinkin asuntoihin, jolloin kustannukset nousevat merkittävästi. (VARKE, 2023, s. 20).

Kaikki kolme häätökategoriaa huomioiden VARKE laski häätöprosessin kustannusten keskiarvon hyödyntäen kategorioiden yleisyysjaottelua, keskimääräiseksi häätöprosessin kustannukseksi laskettiin 6300 euroa. Kun tähän lisätään vuokravelka ja asunnon tyhjäkäytön kustannukset, keskimääräinen häädön kokonaiskustannus on 10 600 euroa. (VARKE, 2023, s. 22.)

11 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selventää toimeksiantajalle, miten prosessi vuokrasopimuksen purkamisesta häädön toteutumiseen etenee, sekä laatia vuokranantajan käyttöön häätöprosessia kuvaavat kaaviot. Työlle asetetut tavoitteet toteutuivat hyvin, ja toimeksiantajan antaman palautteen perusteella he hyötyvät opinnäytetyössä tehdyistä kaavioista. Opinnäytetyötä ei monimutkaistettu ylimääräisillä, sinänsä hyödyllisillä, mutta vain viitteellisesti aiheeseen liittyvillä teemoilla, jotta kokonaisuus pysyisi selkeänä ja käytännönläheisenä.

Työn edetessä kävi ilmi häätöprosessin vaativan useiden eri toimijoiden välistä yhteistyötä. Häätöprosessi voi venyä pitkäksi, erityisesti tilanteissa, joissa vuokralainen ei ole halukas yhteistyöhön. Häätö edellyttää huolellista valmistautumista sekä kärsivällisyyttä. Häätöprosessiin liittyy tarkkoja menettelytapoja, joita on noudatettava häädön lainmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi. Useissa tapauksissa häätöprosessi olisi kuitenkin vältettävissä, mikäli vuokrasuhteessa ilmenneisiin ongelmiin puututtaisiin jo varhaisessa vaiheessa. Vuokrasuhteen riskienhallinta alkaakin jo vuokralaisen valintavaiheessa. Selkeä ja huolellisesti laadittu vuokrasopimus, avoin viestintä vuokralaisen kanssa sekä nopea reagointi ongelmiin voivat ennaltaehkäistä häätöön johtavia tilanteita.

Vuokralaisen kanssa on hyvä pyrkiä neuvottelemaan ja sopimaan asioista. Eri-tyisesti vuokranmaksuun liittyvissä ongelmissa tämä voi olla tehokas keino häätöprosessin välttämiseksi. Neuvottelu ja joustaminen eivät kuitenkaan aina johda toivottuun lopputulokseen. Mikäli vuokralainen jatkaa moitittavaa toimintaa, häätöprosessi voi pitkittyä merkittävästi. Muuttohaluton vuokralainen saattaa huonolla tuurilla asua asunnossa jopa puoli vuotta häätöprosessin alkamisen jälkeen. Tämän vuoksi häätöprosessi on syytä aloittaa mahdollisimman pian ongelmien ilmettyä.

Häätötuomion edellytyksenä on, että vuokrasopimuksen päättäminen on suoritettu lainmukaisesti ja asianmukaisesti. Virheet vuokrasopimuksen päättämisessä voivat johtaa häätöprosessin tarpeettomaan pitkittymiseen. Samoin huomautuksen antaminen kirjallisen varoituksen sijasta voi viivästyttää mahdollista tulevaa häätöprosessia. Vuokralaisen moitittavasta toiminnasta tulisi-kin antaa suoraan kirjallinen varoitus, sillä huomautuksella ei ole juridista merkitystä, eikä sen perusteella voida ryhtyä jatkotoimenpiteisiin. Sen sijaan kirjallinen varoitus on juridisesti pätevä toimi, ja mikäli moitittava toiminta varoituksesta huolimatta jatkuu, häätöprosessi voidaan käynnistää välittömästi.

Jos häätöprosessia ei käynnistetä viipymättä ongelmien, kuten vuokranmaksun laiminlyönnin, ilmetessä, vuokralaisen vuokravelka voi kasvaa merkittävästi. Tämän vuoksi toimenpiteisiin tulee ryhtyä viivyttämättä. Vuokranantajan vastuulla on toimittaa vuokralaiselle maksumuistutus ja tarvittaessa laatia haastehakemus käräjäoikeudelle häätötuomion saamiseksi. Mikäli vuokranantajana toimii suurempi yritys, on sisäisesti sovittava, kenen vastuulla häätöprosessin käynnistäminen on, jotta vuokrasuhteen ongelmiin voidaan puuttua mahdollisimman nopeasti.

Opinnäytetyön perusteella voidaan todeta, että häätö on vuokranantajalle viimeinen keino turvata oikeutensa vuokrasuhteessa. Tämän vuoksi on tärkeää hallita lainsäädäntö ja suunnitella toimenpiteet huolellisesti jo ennen ongelmien syntymistä. Työn pohjalta laaditut häätöprosessikaaviot tarjoavat vuokranantajille käytännön tuen ja selkeät askelmerkit lainmukaiseen ja tehokkaiseen toimintaan. Huoneenvuokralakiin perehtyminen on suositeltavaa kaikille vuokrasuhteen osapuolille. Vuokrasopimuksen päättäminen vuokralaisen moitittavan toiminnan seurauksena voi tuntua vaikealta, ja siihen kannattaakin pyytää tarvittaessa apua alan asiantuntijoilta.

11.1 Jatkotutkimusehdotukset

Tämän työn jatkotutkimuksena voisi tehdä tarkempaa analyysiä esimerkiksi häätöön johtavista syistä sekä siitä, millaista tukea maksuongelmallisille

vuokralaisille on tarjolla. Samalla voitaisiin pohtia, voisiko tutkimustuloksiin pohjautuvan infomateriaalin, kuten vuokralaisille suunnatun infolehtisen, jakaminen toimia keinona ehkäistä vuokranmaksuongelmista johtuvia häätöjä. Lisäksi voisi olla tarpeen tuottaa infolehtinen, jossa selitetään vuokralaisille, mitä tarkoitetaan häiritsevällä elämäntavalla ja millaiset äänet kuuluvat normaaliin asumiseen. Tämä liittyy vahvasti myös naapuruussovitteluun, joka voisi olla osa samaa tutkimuskokonaisuutta.

Tässä työssä esitetyn lisäksi varsinkin tuoreelle vuokranantajalle voisi olla apua oppaasta, jossa paneudutaan tämän työn aiheen ympärille koottuun yksityiskohtaiseen ohjeistukseen siitä, mitä kaikkea häätöprosessiin ja vuokrasopimuksen purkamiseen liittyy, kuten missä tilanteessa mahdollisesti tarvittaisiin ulkopuolisen tarkastajan käyntiä vuokra-asunnossa ja onko naapurilla velvollisuus tulla todistamaan häiritsevän elämän viettämistä mahdolliseen oikeudenkäyntiin. Lisäksi on ilmennyt tarvetta selkeälle oppaalle siitä, miten vuokrasopimus tehdään ja mitä vuokrasopimuksessa on oltava, jotta mahdolliset ongelmat saadaan ratkaistua nopeasti ja tehokkaasti.

11.2 Oma oppiminen

Ammatillinen kehittymiseni on ollut monivaiheinen ja antoisa. Työskentely oikeudellisen aiheen parissa kehitti erityisesti kykyäni hankkia, jäsentää ja soveltaa juridista tietoa käytännön tilanteisiin. Aihe oli monimutkainen ja laaja, mutta prosessin aikana opin tunnistamaan olennaisen tiedon ja argumentoimaan juridista tekstiä niin, että siitä muodostuu selkeä ja hyödynnettävissä oleva kokonaisuus. Työn pitäminen selkeänä ja käytännönläheisenä vaati harkintaa, priorisointia ja taitoa perustella valintojani. Näen tämän osana ammatillista kasvua, sillä asiantuntijana on kyettävä tekemään realistisia ja tarkoituksenmukaisia päätöksiä.

Merkittävimpiä oppimiskokemuksia opinnäytetyöprosessissa olivat viestinnälliset taidot. Opin esittämään juridista tietoa ymmärrettävämmin ja käytännönläheisemmin niin, että sellaiset lukijat, joilla ei ole mitään erityistä juridista

koulutusta tai kokemusta, ymmärtävät lukemansa. Tämä vaatii asioiden kiteyttämistä, kielen huolellista valintaa ja lukijan näkökulman jatkuvaa huomiointia. Juridisessa kirjoittamisessa on kuitenkin aina parantamisen varaa. Oikeudellinen kieli on hankalaa ja monimutkaista sellaiselle, jolle aihe on entuudestaan vieras. Kokonaisuudessaan opinnäytetyöprosessi selkeytti, millaisia asiantuntijavalmiuksia minulla jo on ja missä haluaisin kehittyä lisää.

LÄHTEET

- Ahsanullah, T., Kanerva, A. & Kuhanen, P. (2021). Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta kommentaari. (4., uudistettu painos). Kiinteistömedia.
- Asuntosäätiö sr. (n.d.). Lisätietoja asumisoikeuden asuinkustannuksista. Haettu 25.3.2025 osoitteesta <https://www.asuntosaatio.fi/asunnot/asumisoikeus-asuminen/nain-haet-asumisoikeusasuntoa/lisatietoja-asuinkustannuksista/>
- Edilex. (2017). Haettu 11.2.2025 osoitteesta www.edilex.fi
- Edilex. (2022). Haettu 11.2.2025 osoitteesta www.edilex.fi
- Helenius, D. & Linna, T. (2021). Siviili- ja rikosprosessioikeus. Alma Talent.
- Huoneenvuokralaki. AHVL. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995. Haettu 12.1.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>
- Immodan. (2025). Immodan Cozy Apartments. Varoitus vuokralaiselle – milloin, miksi ja miten? Haettu 11.3.2025 osoitteesta <https://www.immodan.fi/blogposts/varoitus-vuokralaiselle---milloin-miksi-ja-miten>
- Isännöintiiliitto. (n.d.). Tupakkalaki. Haettu 11.2.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/tupakkalaki/>
- Kasso, M. (2014). Kiinteistön kauppa ja omistaminen. (2., uudistettu painos). Talentum Media Oy.
- Korkotukilaki. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001. Haettu 14.4.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2001/604>
- Kuuliala, M., Linna, T. & Saranpää, T. (2024). Siviiliprosessi II. Alma Insights.
- Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021. Asumisoikeusasuntolaki. Haettu 12.2.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2021/20210393>
- Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 13/2003. Haettu 4.2.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030013>
- Laki yksityishenkilön velkajärjestelyistä 57/1993. Haettu 12.2.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19930057>
- Laki yrityksen saneerauksesta 47/1993. Haettu 12.2.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19930047>
- Linna, T. (2018). Ulosotto-oikeus III. Alma Talent.

Linna, T. (2019). Ulosottokaaren pääkohdat. (2., uudistettu painos). Alma Talent.

Miettinen, T. (2016). Oikeustieteellinen opinnäyte – artikkeleita oikeustieteellisen opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edilex.

Oikeudenkäymiskaari 4/1734. Haettu 4.2.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1734/17340004000>

Oikeusministeriö. (2024). Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö. Valtioneuvoston julkaisuarkisto Valto. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-057-4>

Orava, J. & Turunen, O. (2016). Osta, vuokraa, vaurastu. (5., uudistettu painos). Alma Talent.

Rikalainen, E. (2009). Asunnon vuokraus – laki ja käytännöt. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Suomen Pankki. (2022). Sota hidastaa talouskasvua ja nopeuttaa hintojen nousua. Haettu 13.5.2025 osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/2/sota-hidastaa-taloukasvua-ja-nopeuttaa-hintojen-nousua/>

Sosiaali- ja terveysministeriö. (2023). Tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittäminen. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-00-5664-3>

Suomen Vuokranantajat ry. (2025). Häiriövuokralainen voidaan jatkossa häättää nopeammin – myös vakava väkivaltarikos voisi päättää vuokrasopimuksen. Haettu 12.2.2025 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/uutiset/hairiovuokralainen-voidaan-jatkossa-haataa-nopeammin-myo-vakava-vakivaltarikos-voisi-paattaa-vuokrasopimuksen/>

Suomen Vuokranantajat ry. (2022). Vuokrat rästissä – häätö edessä. Haettu 3.3.2025 osoitteesta Kirjoita tekstiä napsauttamalla tai napauttamalla tätä. <https://vuokranantajat.fi/2022/09/vuokrat-rastissa-haato-edessa/>

Tuomioistuinlaitos. (2025). Oikeudenkäyntimaksut yleisissä tuomioistuimissa. Haettu 26.3.2025 osoitteesta <https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksutyleisissatuomioistuimissa.html>

Tuomioistuinlaitos. (2024a). Usein kysytyjä kysymyksiä todistamisesta ja oikeuteen saapumisesta. Haettu 14.4.2025 osoitteesta <https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijulkisuus/kutsuttunaoikeudenkayntiin/todistajanaoikeudenkaynnissa/useinkysytyjakysymyksiätodistamisesta.html>

Tuomioistuinlaitos. (2024b). Summaarinen riita-asia. Haettu 7.2.2025 osoitteesta <https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiat/riita-asiat/summaarinenriita-asia.html>

Tuomioistuinlaitos. (2021). Käräjäoikeuden sähköinen asiointipalvelu. Haettu 7.2.2024 osoitteesta <https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijulkisuus/sahkoinenasiointipalvelu/karajaoikeudensahkoinenasiointipalvelu.html>

Tupakkalaki 549/2016. Haettu 10.2.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2016/20160549>

Takuusäätiö. (n.d.). Häädön eteneminen. Haettu 3.3.2025 osoitteesta www.takuusaatio.fi/selviydy-veloistasi/tietoa-haadosta/haadon-eteneminen/

Ulosottokaari 705/2007. Haettu 11.3.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705>

Ulosottolaitos. (2025). Ulosottovelallisia edellisvuotta enemmän – myös velallisille myönnettyissä huojennuksissa kasvua. Haettu 11.3.2025 osoitteesta Kirjoita tekstiä napsauttamalla tai napauttamalla tätä. <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/ulosottolaitos/ajankohtaista/verkkouutiset/jatiedotteet/2025/ulosottovelallisiaedellisvuottaenemman-myosvelallisillemyonnetyissahuojennuksissakasvua.html>

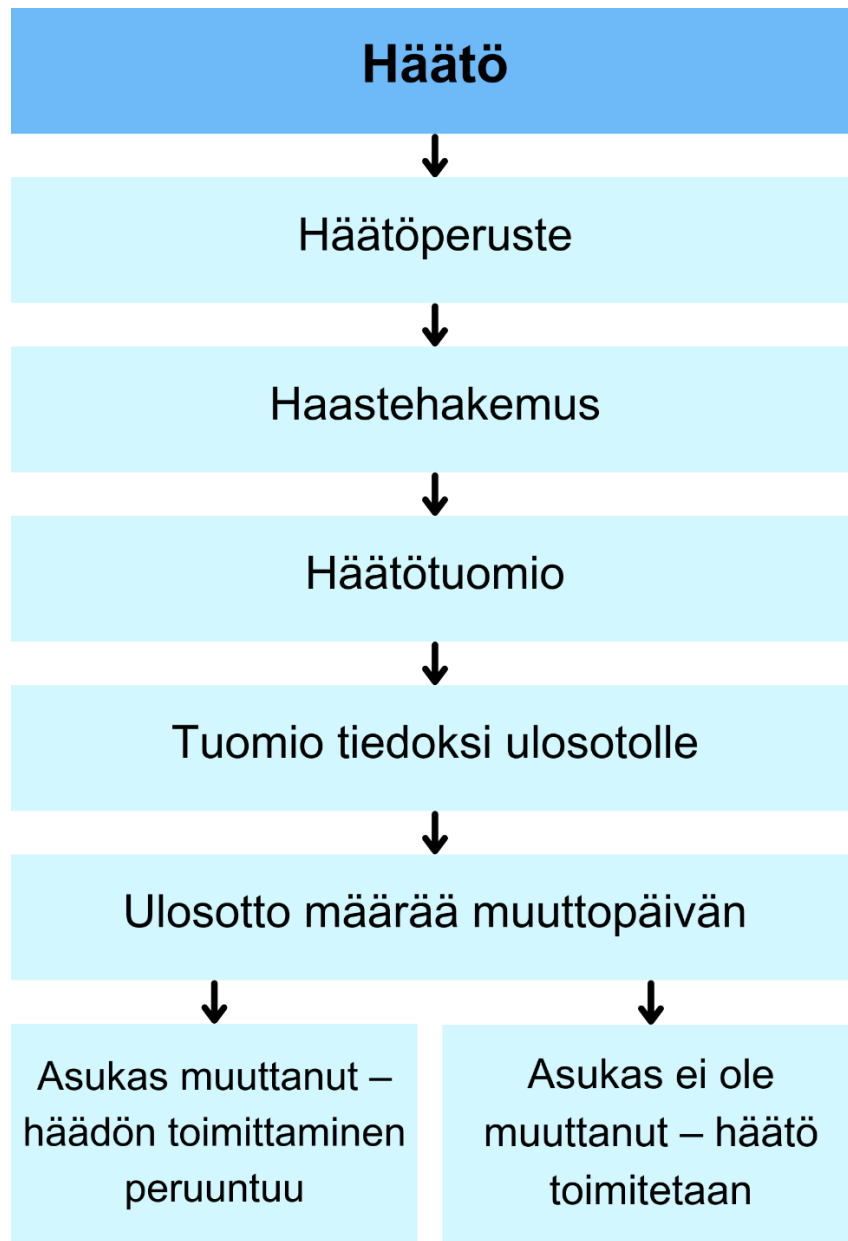
VARKE. (2023). Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Selvitys häätöjen kustannuksista. <https://www.varke.fi/fi/document/selvitys-haatojen-kustannuksista-asumisen-rahoitus-ja-kehittamiskeskuksen-raportteja-1-2023>

VARKE. (n.d.). Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Asumisoikeuden irtisanominen. Haettu 12.2.2025 osoitteesta Kirjoita tekstiä napsauttamalla tai napauttamalla tätä. <https://ohjeet.aso.fi/fi/asunnosta-luopuminen/v5-ARA/asumisoikeuden-irtisanominen>

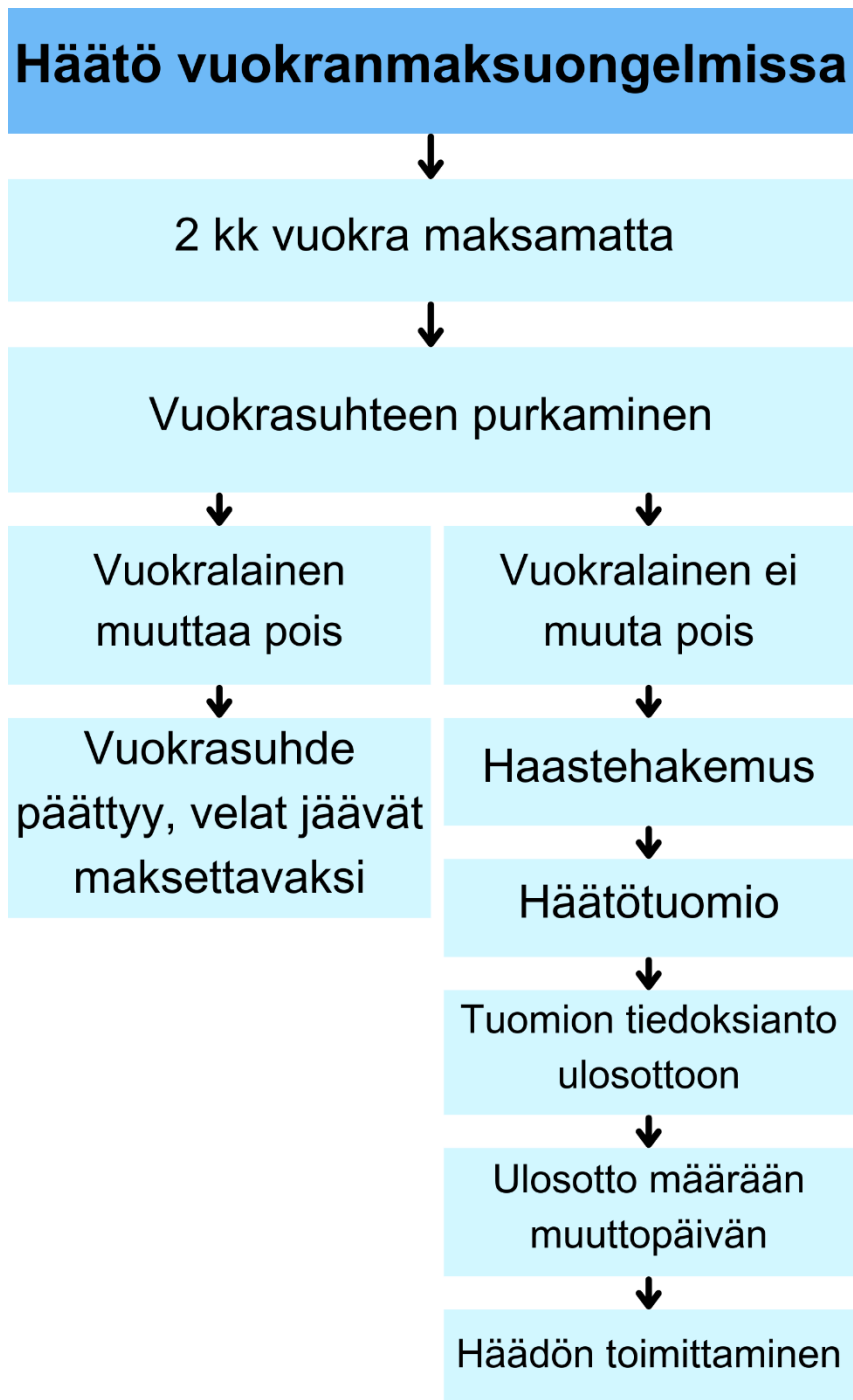
Yle. (2024a). Häädöt lisääntyvät vauhdilla – asunnottomien auttaja: ”Ihmisillä on hätä”. Haettu 26.3.2025 osoitteesta <https://yle.fi/a/74-20102348>

Yle. (2024b). Näin asumistuen leikkuri iskee. Haettu 13.5.2025 osoitteesta <https://yle.fi/a/74-20076813>

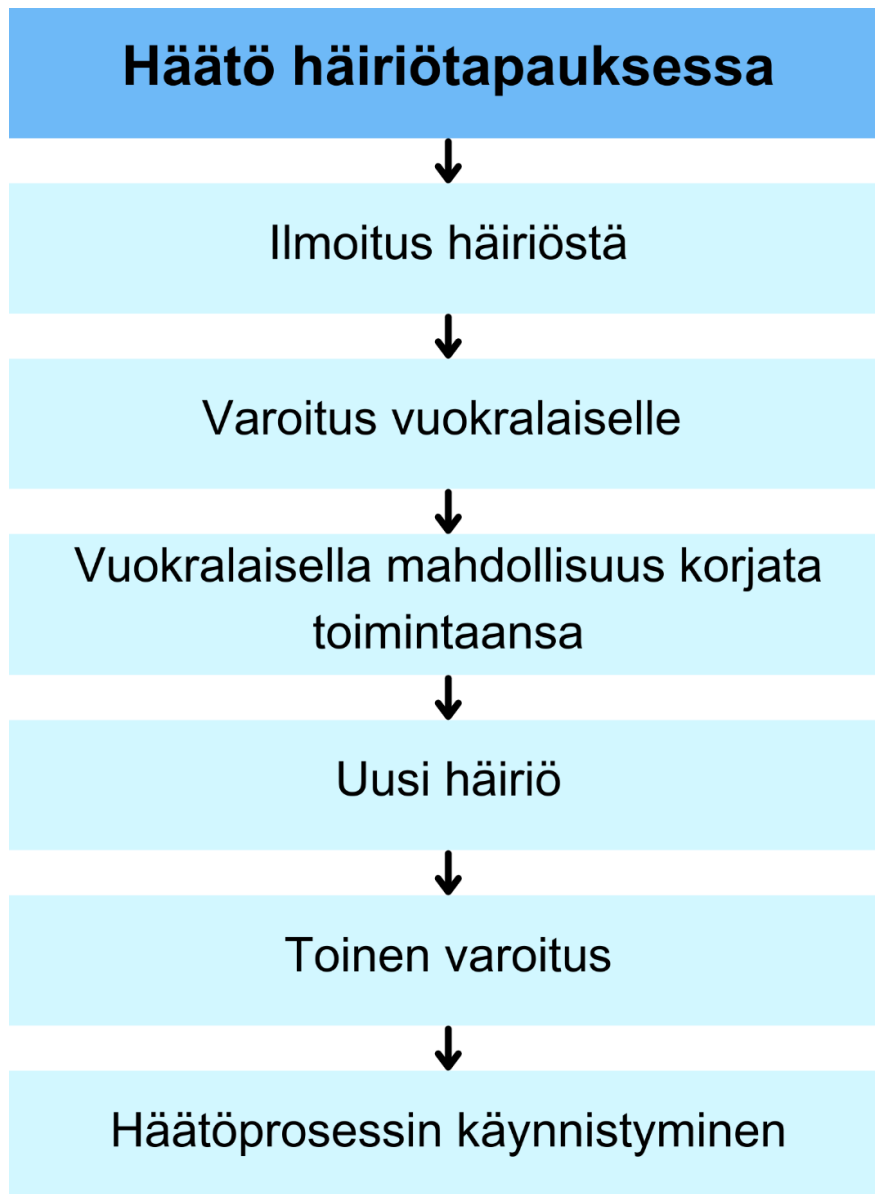
LIITE 1: HÄÄTÖPROSESSI



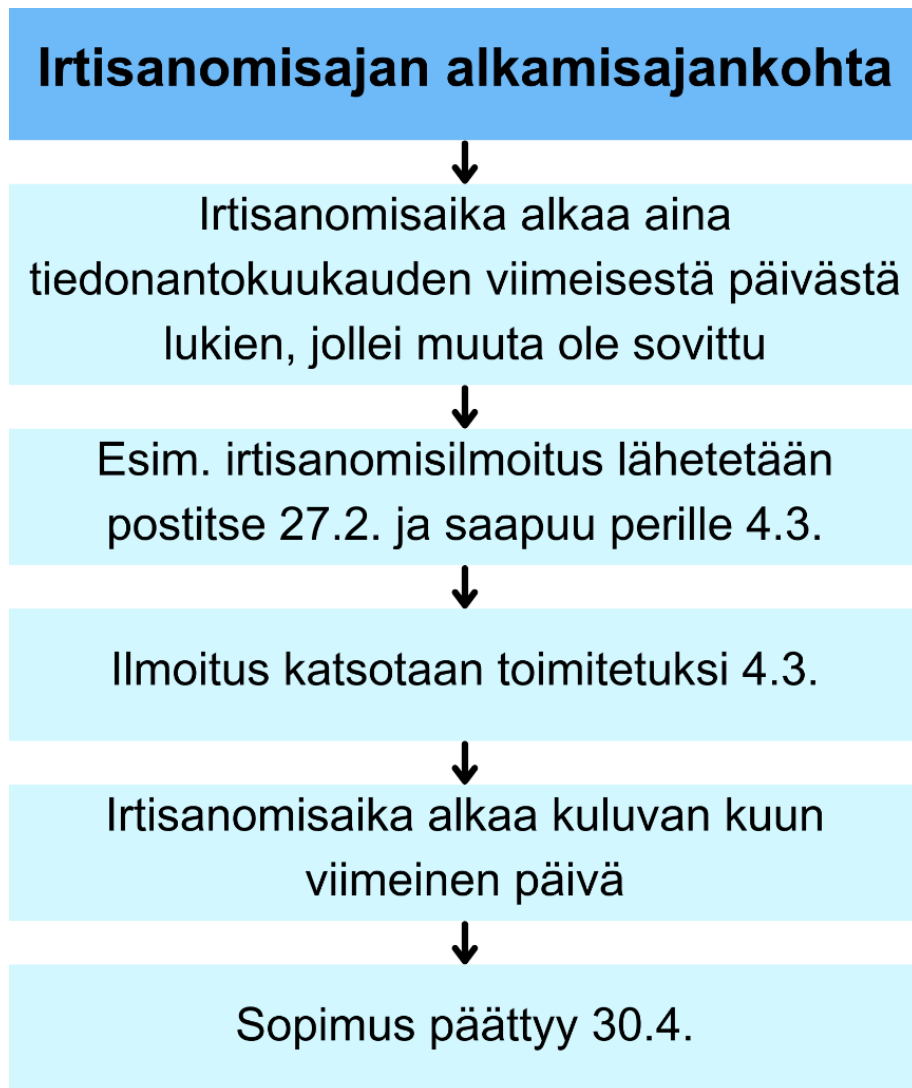
LIITE 2: HÄÄTÖ VUOKRANMAKSUONGELMISSA



LIITE 3: HÄÄTÖ HÄIRIÖTAPAUKSESSA



LIITE 4: IRTISANOMISAJAN ALKAMISAJANKOHDAT



Vuokranantajan irtisanoessa

Vuokrasuhteen kesto	Irtisanomisaika
Alle vuosi	3 kuukautta
Yli vuosi	6 kuukautta

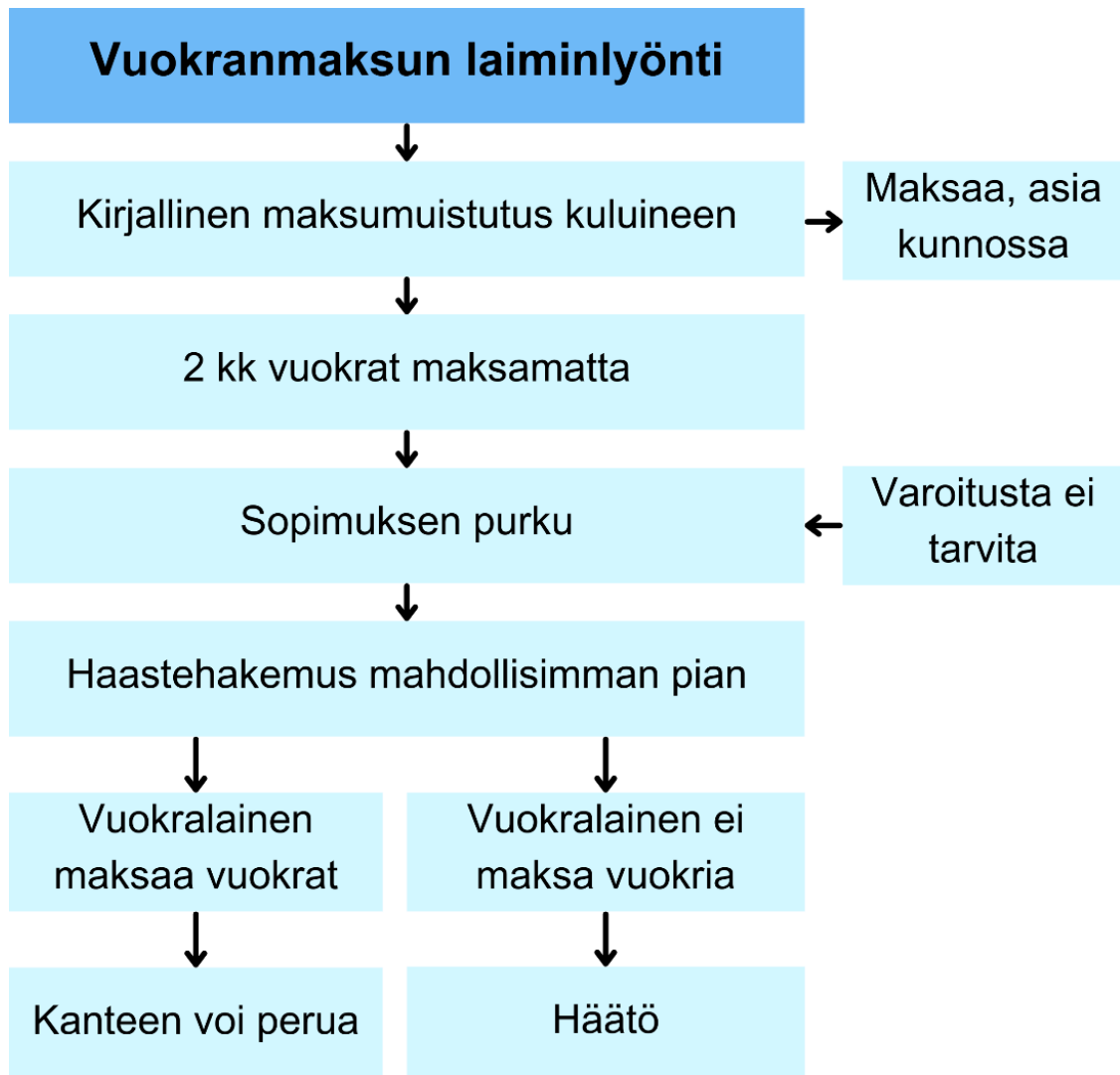
Irtisanominen tehdään aina kirjallisesti ja todisteellisesti. Irtisanomisilmoituksessa on aina mainittava lainmukainen irtisanomisperuste ja sopimuksen päättymisajankohta.

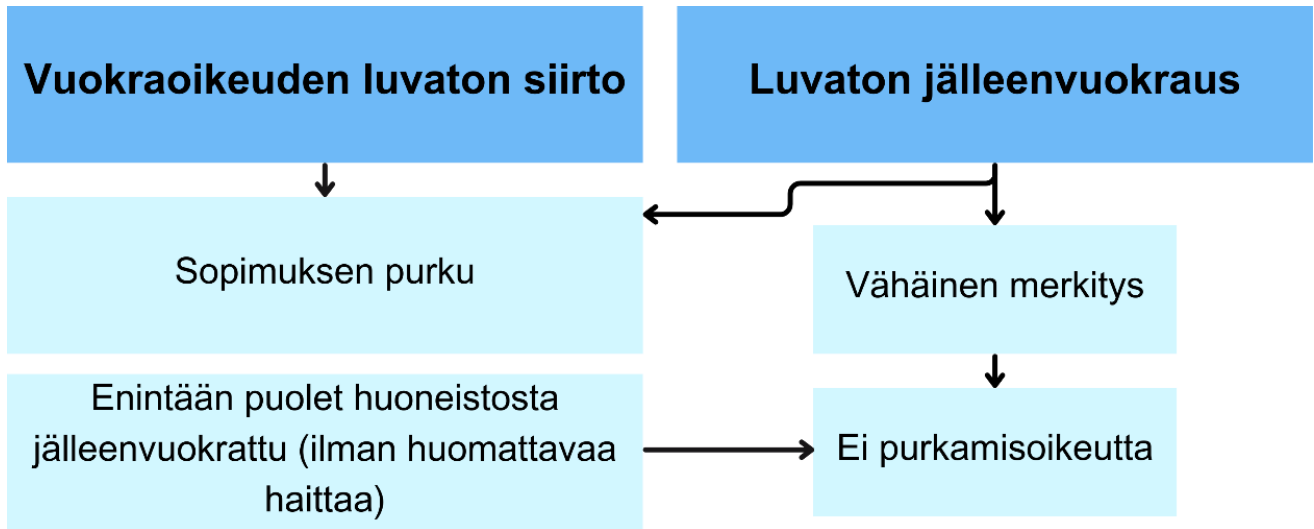
Vuokralaisen irtisanoessa

Vuokrasuhteen kestosta riippumatta yksi kuukausi

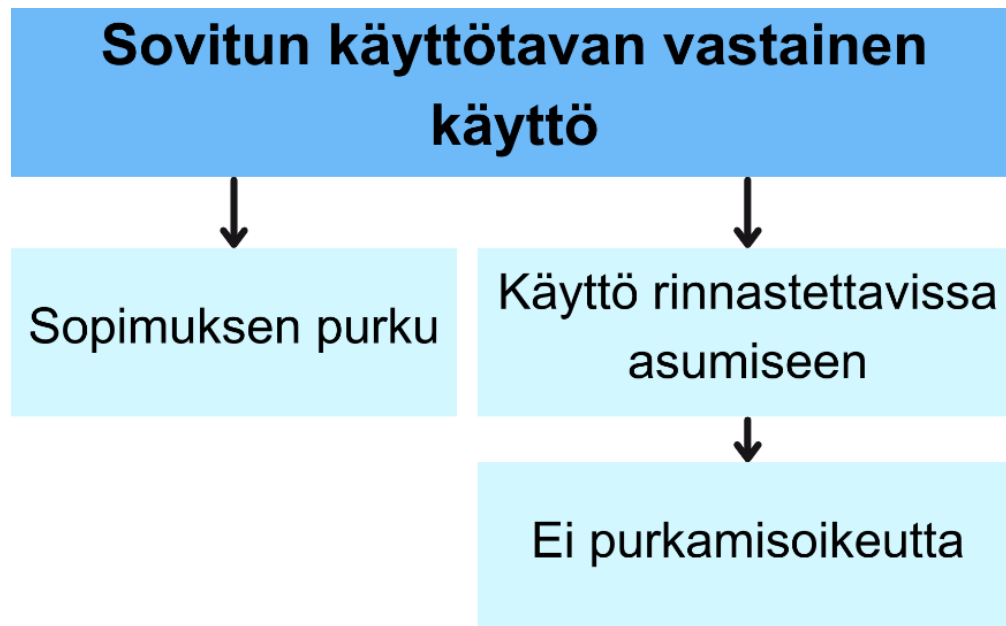
Aina kirjallisesti ja todisteellisesti

LIITE 5: VUOKRANMAKSUN LAIMINLYÖNTI

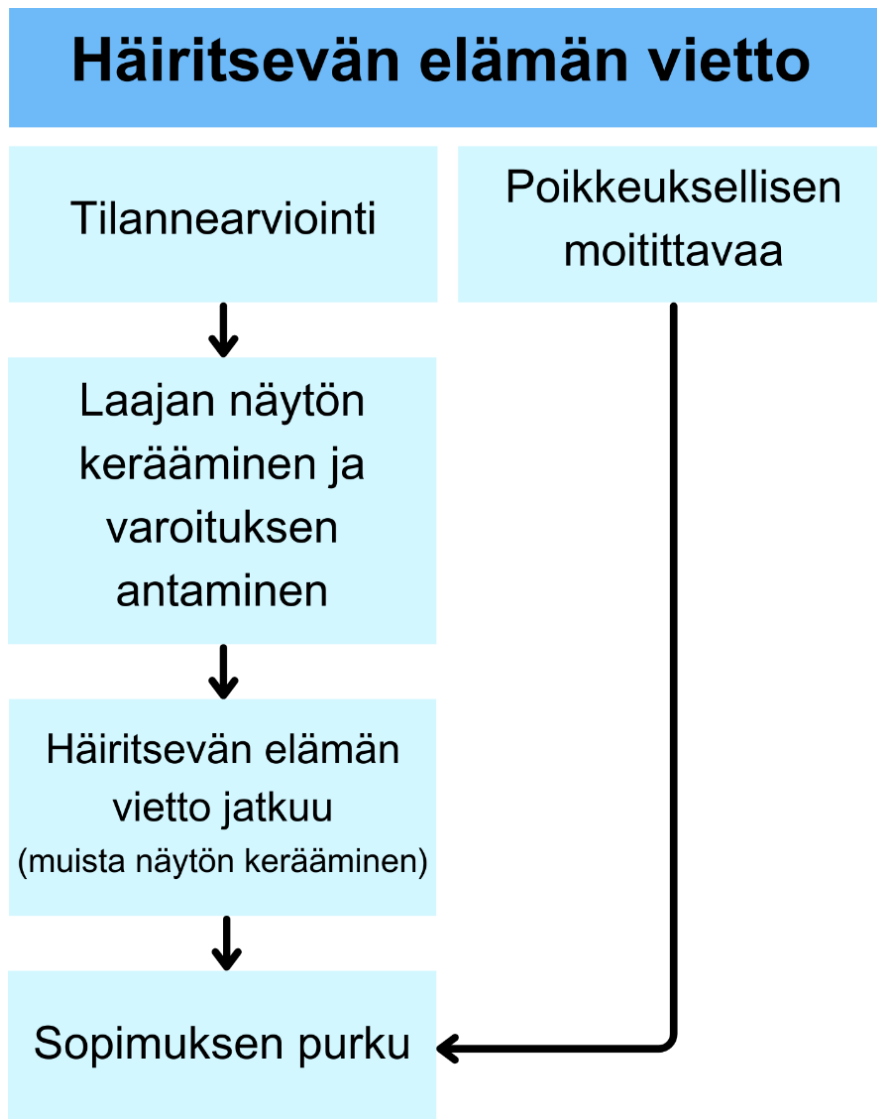


LIITE 6: VUOKRAOIKEUDEN LUVATON SIIRTO JA LUVATON JÄLLEENVUOKRAUS

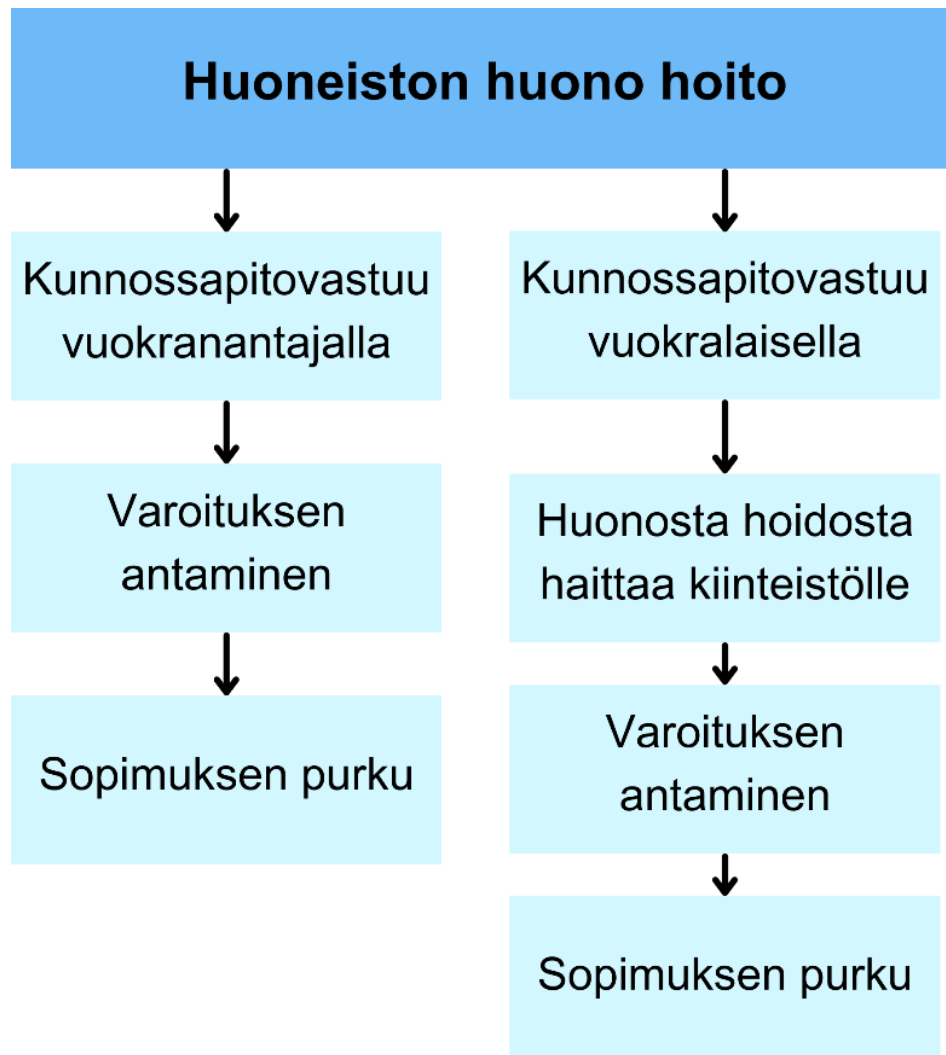
LIITE 7: SOVITUN KÄYTTÖTAVAN VASTAINEN KÄYTTÖ



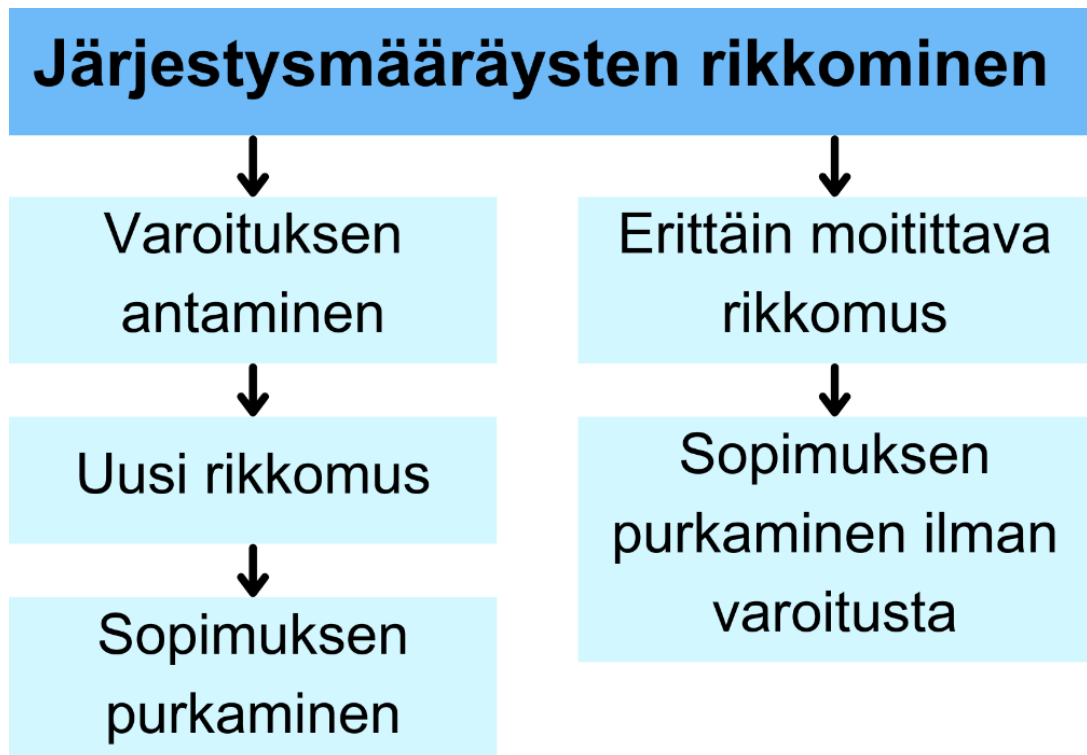
LIITE 8: HÄIRITSEVÄN ELÄMÄN VIETTO



LIITE 9: HUONEISTON HUONO HOITO



LIITE 10: JÄRJESTYSMÄÄRÄYSTEN RIKKOMINEN



LIITE 11: PURKAMISPERUSTEEN SÄILYMINEN

