

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus). Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö.

Huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä.

Siten kuin jäljempänä säädetään, tätä lakia sovelletaan myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin.

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan.

Valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön virka-asunnoista on voimassa, mitä niistä erikseen säädetään tai määrätään.

3 §

Säännösten pakottavuus

Tämän lain säännöksistä voidaan huoneenvuokrasopimuksessa poiketa, jollei siitä tässä laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi.

4 §

Vuokrasopimuksen kesto

Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai sovita taikka muusta laista muuta johdu. Jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, vuokrasopimus on määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä.

Muuttopäivästä säädetään 9 luvussa.

5 §

Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen keston

Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Vapaa-ajan asunnoksi vuokratun huoneiston määräaikainen vuokrasopimus voi kuitenkin olla myös suullinen.

Ympäristöministeriö voi antaa vuokrasopimuslomakkeille sekä vuokrasuhteessa tarpeellisille ilmoitus- ja kehotuslomakkeille kaavamalleja.

6 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta. Jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovittaa muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään. Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä tässä laissa säädetään.

Tämän lain nojalla suoritettavaa vahingonkorvausta voidaan sovittaa, jos se on kohtuuton ottaen huomioon vahingonkorvausvelvollisen sopijapuolen mahdollisuudet ennakoita ja estää vahingon syntyminen, osapuolten varallisuusolot sekä muut seikat.

Vahinkoa kärsivän sopijapuolen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Jos hän laiminlyö tämän, hän saa itse kärsiä vastaavan osan vahingosta.

7 §

Kilpailevat asuinhuoneistoa koskevat sopimukset

Jos vuokralainen on vuokrasopimuksen nojalla vilpittömässä mielessä ottanut huoneiston hallintaansa, on muu sopimus, jolla sama huoneisto vuokrataan tai siihen muuten annetaan käyttöoikeus toiselle, vuokralaista kohtaan tehoton. Jos kuitenkin toisen vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on voimassa kiinnitys, on kiinnityksen haltijalla etusija. Muissa tapauksissa etusija on aikaisemmin tehdyllä sopimuksella.

Sillä, joka sopimuksen tehdessään oli vilpittömässä mielessä, mutta jonka vuokrasopimus kilpailevista sopimuksista jää tehottomaksi, on oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta.

8 §

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, voidaan sopia. Jos vakuutta ei sovituksessa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön.

9 §

Kielletty ehto kiinnityksestä ja kuittausoikeudesta

Vuokrasopimuksen ehto, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi ei saa hakea kiinnitystä tai että vuokralaisella ei ole oikeutta kuitata vuokraa vastasaatavallaan, on mitätön.

10 § (15.8.2003/737)

10 § on kumottu L:lla 15.8.2003/737.

11 §

Puolisoiden vastuu asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta

Aviopuolisot ja henkilöt, jotka elävät avioliitonomaisissa olosuhteissa, (puolisot) vastaavat yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa. Myös puoliso, joka ei ole huoneistoa vuokrannut, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen vuokrasopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämisestä, niin kauan kuin hän asuu tässä huoneistossa. Tällaista asuinhuoneistoa koskevassa asiassa kummallekin puolisolle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, milloin siihen harkitaan olevan syytä.

12 §

Määräajan päättyminen

Jos se päivä, jona tämän lain mukainen toimenpide on suoritettava, on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä taikka joulu- tai juhannusaatto, toimenpiteen saa suorittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Laskettaessa päivinä ilmaistua sellaista määräaika, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, ei oteta lukuun sitä päivää, josta eteenpäin toimenpiteen suorittamiselle tässä laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Kuukausina tai vuosina ilmaistu sellainen määräaika, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, päättyy sinä määräkuukauden päivänä, joka nimeltään tai järjestysnumeroltaan vastaa sitä päivää, josta tässä laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Jos vastaavaa päivää ei ole siinä kuussa, jona määräaika päättyisi, pidetään sen kuukauden viimeistä päivää määräajan loppupäivänä.

Päivinä, kuukausina tai vuosina ennen nimitettyä päivää määrätty aika lasketaan taaksepäin siitä päivästä samojen perusteiden mukaan kuin se 2 momentin mukaan on laskettava eteenpäin.

Mitä tässä pykälässä säädetään, koskee myös päivää, jona vuokralaisen on muutettava huoneistosta.

13 §

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen

Jollei tässä laissa muuta säädetä, voidaan tämän lain mukaiset ilmoitukset ja kehotukset lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella. Jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle.

Aviopuolisoiden yhdessä taikka toisen heistä vuokraamaa yhteisenä kotina käytettävää huoneistoa koskeva haaste tai muu tämän lain mukainen ilmoitus tai kehotus saadaan toimittaa jommalle kummalle puolisoista.

14 §

Virka-apu

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos 21 tai 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

Vuokralaisella on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

15 § (12.7.2002/599)

15 § on kumottu L:lla 12.7.2002/599.

2 luku

Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

16 §

Asuinhuoneiston hallintaan saaminen ja sen viivästyminen

Vuokranantajan on pidettävä huoneisto vuokralaisen saatavana sinä päivänä, jona vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa.

Jollei huoneisto ole valmis tai vapaa silloin, kun vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa, ja viivästyksestä on vuokralaiselle olennaista haittaa, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus jo ennen kuin hänen on määrä saada huoneisto hallintaansa, jos on ilmeistä, että huoneiston hallintaan saaminen tulee edellä mainitulla tavalla viivästyneeseen.

17 §

Asuinhuoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen.

Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi.

18 §

Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää vuokranantajan kanteen, vuokranantajan muutoksenhakemus ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

19 §

Asuinhuoneiston toisen käytettäväksi luovuttaneen ja luovutuksensaajan vastuu

Kun vuokralainen on luovuttanut huoneiston kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi, vuokralainen vastaa, jollei vuokranantajan kanssa ole toisin sovittu, edelleen vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta, jonka huoneiston kokonaan tai osittain käytettäväkseen saanut on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle. Huoneiston käytettäväkseen saanut vastaa vuokranantajalle sellaisesta vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston tai sen osan hänelle.

20 §

Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

Huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole sovittu. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta tai kiinteistölle kuuluvista velvoitteista.

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä tai sovitussa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Jos huoneisto on vuokrasopimuksen ehdon mukaan vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä, voi vuokralainen silti käyttää edellä tässä pykälässä säädettyä oikeuttaan, jos vuokralainen sopimuksen tehdessään ei tiennyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut havaita tai odottaa sitä huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnon ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

21 §

Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia huoneistossa suoritettavista korjaus- tai muutostöistä taikka hoitotoimenpiteistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa ilman vuokranantajan lupaa huoneistossa muuta korjaus- tai muutostyötä kuin 20 §:n 2 momentissa tarkoitetun puutteellisuuden korjaamiseksi. Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Tässä momentissa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Jos vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistossa muun kuin edellä tarkoitetun korjaus- tai muutostyön, vuokranantajan on ilmoitettava siitä vuokralaiselle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Jos vuokralainen ilmoituksen tekemisen jälkeen vaihtuu, myös uudelle vuokralaiselle on ilmoitettava työstä, mutta tämän osalta ei lasketa uutta määräaikaa. Vuokralaisella on oikeus 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päättymään silloin, kun korjaus- tai muutostyöhön aikaisintaan saadaan ryhtyä. Irtisanomisen jälkeen ei työtä saa suorittaa ilman vuokralaisen suostumusta.

22 §

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon.

Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.

23 §

Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään

Vuokranantajan tulee huolehtia siitä, ettei vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitetuista toimenpiteistä aiheudu vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu

vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Tämän momentin mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitetun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta haitasta tai vahingosta paitsi, jos vuokranantaja osoittaa, ettei huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, taikka jos korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.

24 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, vuokralaisen on ilmoitettava siitä vuokranantajalle ja varattava tälle mahdollisuus päästä huoneistoon.

Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta.

25 §

Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan toimesta taikka rakennuksen, huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja.

Tämän pykälän mukainen vuokralaisen vastuu koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

26 §

Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta

Sellainen ehto on mitätön, jolla rajoitetaan vuokralaiselle 16–25 §:n mukaan kuuluvaa oikeutta saada huoneisto hallintaansa, käyttää huoneistoa, luovuttaa se tai osa siitä toisen käytettäväksi, vaatia

huoneistolta laissa säädettyä tai sovittua kuntoa, purkaa sopimus tai saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokraa alennetuksi tai saada vahingonkorvausta taikka jolla vuokralaisen tai sen, jolle vuokralainen on luovuttanut huoneiston tai sen osan käytettäväksi, vastuu huoneistossa asumiseen käytettäväksi sovituille tiloille aiheutuneesta vahingosta sovitaan ankarammaksi kuin tässä luvussa säädetään.

3 luku

Vuokran suuruus

27 §

Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään. Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta. (5.12.2003/1038)

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määräytyksestä, vuokran suuruuteen ja siitä annettaviin tietoihin on tämän luvun säännöksistä sovellettava tämän pykälän 1 momenttia, 27 a ja 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään. (13.11.2020/790)

27 a § (13.11.2020/790)

Vedestä perittävä korvaus

Jos rakennukseen, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit, vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen.

Vuokralaiselle on toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta huoneistossa. Lisäksi vuokralaiselle on 1 momentissa tarkoitetun korvauksen perinnän yhteydessä toimitettava tiedot muista korvauksen perusteista. Vuokranantaja ei saa periä vuokralaiselta erillistä maksua tietojen antamisesta.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitetun korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

28 §

Vuokraa koskevat suositukset

Valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan antaa suosituksia vuokrien tarkistamisesta.

29 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

Vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana.

30 §

Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa

Tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä.

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

31 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on päätöksessään määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan alioikeuden päätökseen haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

Jos tuomioistuin päättää alentaa vuokraa, sen tulee huomioon ottaen vuokran alentamisen perusteet ja muut asiassa ilmenneet seikat viran puolesta samalla määrätä, onko vuokranantajan palautettava perimäänsä vuokraa. Palautusta ei kuitenkaan saa määrätä vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista aikaisemmalta ajalta, ellei siihen ole erityisen painavia syitä, eikä ollenkaan alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltänyttä vuotta aikaisemmalta ajalta.

32 §

Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen (29.6.2001/606)

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain säännöksiä vuokran määräytymisestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle

kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. (29.6.2001/606)

Tässä pykälässä tarkoitetun vuokranantajan ei kuitenkaan tarvitse erikseen ilmoittaa vedestä, sähköstä tai muusta asuinhuoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan korvauksen sellaisesta korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, jos etuus on vuokrasopimuksessa sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on tällöin ilmoitettava vuokralaiselle.

33 §

Vuokratilastot

Tilastokeskuksen tehtävänä on vuosittain tuottaa tarvittavat tilastot asuinhuoneistojen vuokrista ja kiinteistökustannuksista.

4 luku

Vuokran maksaminen

34 §

Vuokran maksamisen ajankohta

Rahana suoritettava vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien, jollei maksuajasta ole toisin sovittu. Vuokranmaksukautena pidetään kuukautta tai muuta ajanjaksoa, jolta vuokra sopimuksen mukaan on maksettava.

Muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksamisesta on sovittava erikseen.

Vuokra on maksettava myös huoneiston hallintaoikeuden kestoajalta ja hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa.

Vuokranmaksupäivän siirtymisestä eräissä tapauksissa säädetään 12 §:ssä.

35 § (18.1.2013/35)

Vuokran maksutapa

Rahana maksettava vuokra saadaan suorittaa pankin tai muun maksupalveluntarjoajan välityksellä. Muu sopimusehto on mitätön.

Maksupalveluntarjoajan välityksellä vuokranantajalle suoritettu vuokra katsotaan maksetuksi sinä päivänä, jona se on veloitettu maksajan tililtä tai maksettu käteisenä maksupalveluntarjoajan toimipaikkaan. Edellä tässä momentissa säädetyn sijasta sovelletaan kuitenkin maksupalvelulain (290/2010) 82 §:ää, jos vuokranantaja on elinkeinonharjoittaja ja vuokralainen on elinkeinonharjoittaja tai kaupallisten sopimusten maksuehdoista annetun lain (30/2013) 2 §:ssä tarkoitettu hankintayksikkö.

Jos vuokra suoritetaan muulla tavalla kuin maksupalveluntarjoajan välityksellä, vuokranantajan on annettava siitä vuokralaiselle kuitti.

Huoneiston sijaintipaikkakunnalla vuokra saadaan suorittaa vuokranantajan asunnossa, liikehuoneistossa tai muussa vuokranantajan määräämässä paikassa.

36 §

Vuokran periminen ennakolta

Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan erityisestä syystä sopia vuokraa suoritettavaksi ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta. Ehto, jonka mukaan vuokralaiselle vuokrasuhteen aikana saadaan asettaa velvollisuus maksaa vuokraa ennakolta, on mitätön. Vuokralainen saa kuitenkin aina maksaa vuokraa ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta kuin on erääntynyt.

Ehto, jonka mukaan vuokralaisen on suoritettava vuokraa ennakolta pidemmältä ajalta kuin kolmelta kuukaudelta tai, jos vuokranmaksukausi on sitä pitempi, yhdeltä vuokranmaksukaudelta, on mitätön.

Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämiseksi annettavasta vakuudesta sopimisesta säädetään 8 §:ssä.

5 luku

Vuokranantajan vaihtuminen

37 §

Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselleen, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto tai sen osa vuokralle perustuu taikka mikä rajoittaa vuokranantajan oikeutta antaa huoneisto vuokralle. Jos vuokranantajan oikeus hallita huoneistoa päättyy, on vuokranantaja velvollinen viivytyksettä ilmoittamaan tästä vuokralaiselleen. Jos viimeksi mainittu ilmoitus laiminlyödään, vuokralaisella on oikeus saada kohtuullinen korvaus muuttokustannuksistaan ja laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta, jollei vuokranantaja voi näyttää, että vuokralainen muutoin tiesi tästä vuokranantajan hallintaoikeuden päättymisestä.

38 §

Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen sekä huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet vapaaehtoisesti luovutetaan tai siirtyvät toisen omistukseen taikka jos omistusoikeus siirtyy avio-oikeuden, naimaosan, testamentin tai perintöoikeuden nojalla tai yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta, sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa:

- 1) jos vuokralainen on ennen luovutusta tai saantoa ottanut huoneiston hallintaansa;
- 2) jos luovutussopimukseen on otettu määräys vuokrasopimuksen pysyvyydestä; tai
- 3) jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys.

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan sinä aikana, kun huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan, säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009). Osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan. (22.12.2009/1609)

Vuokrasopimus, joka 1 tai 2 momentin mukaan ei sido uutta omistajaa tai oikeuden saajaa, pysyy kuitenkin voimassa, jollei omistaja tai oikeuden saaja pura sopimusta kuukauden kuluessa saannostaan tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin tämä sai tiedon vuokrasopimuksesta.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

39 §

Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen

Pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus irtisanoa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei pakkohuutokaupassa ole tehty ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöistä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä pakkohuutokaupalla niin kuin kiinteä omaisuus.

Sama oikeus irtisanoa vuokrasopimus on sillä, joka on ostanut vuokralle annetun huoneiston käsittävän rakennuksen tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos rakennus tai osakkeet on ulosmitattu ja myyty niin kuin irtaimen omaisuuden ulosmittaamisesta ja myymisestä säädetään.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta vuokrasopimukseen, jonka yhtiö on tehnyt asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 6 §:n nojalla yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta. (22.12.2009/1609)

40 §

Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

Jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat moitekanteen johdosta joutuneet pois huoneiston vuokralle antaneelta tai siltä, jolle rakennus tai osakkeet ovat tältä siirtyneet, oikealla omistajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa moitekanteen johdosta annetun tuomion tultua lainvoimaiseksi tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin omistaja sai sopimuksesta tiedon.

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta päätöksestä taikka siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

41 § (28.3.2002/234)

Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä pakkohuutokaupasta ja omistajanvaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 §:ssä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettuun vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainituissa laeissa tarkoitettujen rajoitusten alainen.

42 §

Muutoksen, ehdon tai suorituksen sitovuus uutta omistajaa kohtaan

Vuokrasopimukseen tehty muutos ja lisätty ehto sekä vuokrasopimukseen perustuva huoneiston luovutuksen tai siirtymisen jälkeen erääntynyt suoritus eivät ole voimassa huoneiston uutta vuokranantajaa kohtaan, jos muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen tai siitä esitetä muuta luotettavaa näyttöä eikä uusi vuokranantaja huoneiston luovutuksen tai siirtymisen tapahtuessa tiennyt muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta. Muutos, ehto tai suoritus tulee kuitenkin uutta vuokranantajaa sitovaksi, jollei tämä ilmoita vuokralaiselle kuukauden kuluessa muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta tiedon saatuaan, ettei sitä hyväksytä.

Jos vuokranantaja tekee tässä pykälässä tarkoitetun ilmoituksen, vuokralaisella on oikeus kuukauden kuluessa sen jälkeen purkaa vuokrasopimus.

Jos omistaja tai muu vuokranantaja on sopimussuhteessa vaihtunut eikä tästä ole kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle, voi vuokralainen vedota suoritukseensa, jonka vuokralainen on tehnyt voimassa olevan sopimuksensa mukaisesti, jos vuokralainen ei tiennyt vuokranantajan vaihtumisesta.

43 §

Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen päättymisestä

Kun vuokrasopimus päättyy tässä luvussa tarkoitetusta syystä, vuokralaisella on oikeus saada vuokrasuhteen päättymisestä aiheutuneesta vahingosta korvaus vuokranantajalta, joka vuokrasuhteen päättymisperusteen syntyessä oli vuokralaiseen nähden vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos vuokralainen itse vuokrasopimusta tai sen muutosta tai lisäystä tehtäessä taikka erääntynyttä suoritusta maksettaessa tiesi tai vuokralaisen olisi pitänyt tietää vuokrasuhteen päättymisperusteesta.

Jos vuokranantajan vaihtumisen vuoksi vain osa huoneistosta on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, vuokralaisella on oikeus saada vahingonkorvauksen lisäksi vuokra kohtuullisesti alennetuksi.

6 luku

Vuokraoikeuden siirto ja jatkaminen

44 §

Vuokraoikeuden siirrettävyys

Vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa annettua tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, ellei jäljempänä tässä luvussa toisin säädetä. Jos vuokranantaja ei anna vastausta kuukauden kuluessa luvan pyytämisestä, vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus kuukauden kuluessa siitä, kun aika vastauksen antamiseen päättyi.

Kun vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa, vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokranantajalle. Jos vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeutensa, vuokralainen vapautuu velvollisuuksistaan vuokralaisena siitä lukien, kun vuokralainen on ilmoittanut siirrosta vuokranantajalle.

45 §

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

Siirron ilmoittamisesta ja vuokralaisen vapautumisesta velvollisuuksistaan säädetään 44 §:n 2 momentissa.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa siirrosta tiedon saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Kun oikeus vuokrasuhteen siirtämiseen on saatettu tuomioistuimen ratkaistavaksi, vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan ilmoittaman syyn, sen on kiellettävä vuokraoikeuden siirto.

46 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Jos huoneiston vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin säädetä, ja vuokralaisen kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämistä. Riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu, kuolinpesä voi kuitenkin aina sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta säädetään. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen kanssa, irtisanomisoikeus kuuluu kuolinpesälle ja eloon jääneelle vuokralaiselle yhteisesti. Kummallakin on myös oikeus irtisanoa sopimus omalta osaltaan.

Sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa sitä. Sama oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä asuinhuoneistossa asuvalla puolisollla, perheeseen kuuluvalla lapsella ja vuokralaisen tai hänen puolisonsa vanhemmalla. Vuokrasuhteen jatkamista haluavan on kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Kun ilmoitus on tehty, kuolinpesän vastuu vuokraehtojen täyttämisestä päättyy ja vastuu siirtyy jatkamisilmoituksen tehneelle.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kante hyväksytään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

47 §

Kielletyt ehdot vuokraoikeuden siirrosta ja vuokrasuhteen jatkamisesta

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen, huoneistossa asuvan, kuolinpesän tai sen osakkaan 44–46 §:n mukaista oikeutta, on mitätön.

48 §

Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen

Jos aviopuolisot ovat vuokranneet tai toinen heistä on vuokrannut yhteisenä kotina käytettävän huoneiston, tuomioistuin voi määrätessään heidän yhteiselämänsä lopetettavaksi tai tuomitessaan heidät avioeroon samalla määrätä sen aviopuolison, joka enemmän on asunnon tarpeessa, jatkamaan vuokrasuhdetta ja vapauttaa toisen aviopuolison vuokrasuhteesta taikka vapauttaa molemmat aviopuolisot vuokrasuhteesta.

Jos muut kuin aviopuolisot ovat vuokranneet huoneiston käytettäväksi heidän yhteisenä asuntonaan, tuomioistuin voi jonkun heistä sitä vaatiessa yhteisen asumisen päätyttyä määrätä huoneistoa eniten tarvitseva tai tarvitsevat jatkamaan vuokrasuhdetta sekä vapauttaa toisen tai muut vuokrasuhteesta taikka vapauttaa heidät kaikki vuokrasuhteesta.

Ennen 1 ja 2 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista vuokranantajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Määräystä vuokrasuhteen jatkamisesta ei saa antaa, jos vuokranantaja saattaa todennäköiseksi, että vuokranantaja joutuisi määräyksen johdosta kärsimään vahinkoa.

Tuomioistuimen päätös voidaan panna heti täytäntöön, vaikka se ei ole saanut lainvoimaa, jollei päätöksessä ole toisin määrätty.

49 §

Vuokralaisen konkurssi

Jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä tai vuokralainen samassa määräajassa asettanut näiden velvollisuuksien täyttämistä vakuutta, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Milloin vuokralainen asettaa vakuuden myöhemmin kuin tässä momentissa on säädetty, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei estä vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista muualla tässä laissa säädetyin perustein. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole oikeutta konkurssin alkamisen jälkeen purkaa sopimusta sen johdosta, että vuokraa on maksamatta konkurssin alkamista edeltäneeltä ajalta.

Konkurssipesä on vastuussa vuokrasopimuksen mukaisen vuokran maksamisesta siltä ajalta kuin se käyttää huoneistoa, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä. Huoneiston käyttäminenä ei pidetä sitä, että konkurssipesä yksinomaan jättää huoneistoon velalliselle kuuluvaa omaisuutta. Vuokranantajalle omaisuuden poistamisesta ja huoneiston siivoamisesta

aiheutuneet kustannukset ovat konkurssisaatavia. Asuinhuoneiston jälleenvuokrauksessa ensivuokralaisen konkurssipesä vastaa ensivuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä konkurssin alkamisesta siihen asti, kun jälleenvuokralaiselle on ilmoitettu ensivuokrasuhteen päättymisestä.
(17.5.2019/672)

Kun vuokrasopimus purkautuu 1 momentissa mainitulla perusteella, vuokranantajalla on oikeus saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta.

50 §

Yksityishenkilön velkajärjestely tai yrityksen saneerausmenettely

Vuokralaista koskevan yksityishenkilön velkajärjestelyn tai yrityksen saneerausmenettelyn vaikutuksista vuokrasuhteen pysyvyyteen ja vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden täyttämiseen säädetään erikseen.

7 luku

Vuokrasopimuksen irtisanominen

51 §

Vuokrasopimuksen päätyminen irtisanomisen johdosta

Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy irtisanomisen johdosta vain siten kuin 39, 44, 46, 55, 90 ja 91 §:ssä säädetään. Jollei muuta ole säädetty tai sovittu, sopimus irtisanomisen johdosta päättyy irtisanomisajan kuluttua.

Jos määräaikainen vuokrasopimus irtisanotaan muussa laissa säädetyllä perusteella, se päättyy siten kuin tässä muussa laissa säädetään.

52 §

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (vuokranantajan irtisanomisaika).

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi (vuokralaisen irtisanomisaika).

Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön.

53 §

Puolison suostumus vuokrasopimuksen irtisanomiseen

Kun puoliset asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen heistä vuokraamassa yhteisenä kotina käytettävässä asuinhuoneistossa, ei puoliso saa irtisanoa vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta. Jos sitä ei voida hankaludetta saada, ei suostumusta tarvita.

Jos puoliso ilman hyväksyttävää syytä kieltäytyy antamasta suostumustaan, tuomioistuim voi antaa luvan irtisanomiseen.

54 §

Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokralaiselle annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Irtisanomisilmoituksesta käy myös sellainen haaste vuokralaisen häätämistä, jossa vuokrasuhde vaaditaan päättymään.

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokranantajalle tai sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle, annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus. Samalla on mainittava irtisanomisen peruste, jos irtisanominen edellyttää tämän tai muun lain mukaan erityistä perustetta.

Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on myös asianmukaisesti toimitettu, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jollei irtisanomista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, irtisanominen on tehoton.

55 §

Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen

Tuomioistuim voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen 2 tai 3 momentissa mainitulla erityisellä perusteella.

Oikeus irtisanoa sopimus voidaan antaa vuokralaiselle,

- 1) jos hänen tai hänen huoneistossa asuvan perheenjäsenensä sairaus tai vamma aiheuttaa asunnon tarpeen lakkaamisen tai olennaisen muuttumisen tai
- 2) jos hän muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä tai puolisonsa työn takia taikka
- 3) jos muusta näihin verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovittun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta.

Oikeus irtisanoa sopimus voidaan antaa vuokranantajalle,

1) jos hän tarvitsee huoneiston omaan tai perheenjäsenensä käyttöön syystä, jota hän ei ole voinut ottaa huomioon sopimusta tehtäessä, tai

2) muusta tähän verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi hänen kannaltaan ilmeisen kohtuutonta.

Vuokrasopimuksen sillä osapuolella, joka ei ole sopimusta irtisanonut, on oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

Vuokrasopimuksen toiselle osapuolelle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi tässä pykälässä tarkoitetussa asiassa.

56 §

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos:

1) irtisanomisen perusteena on vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistaminen ja pyydettyä vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa olisi 30 §:n perusteella pidettävä kohtuuttomana; tai

2) irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä.

Vaatimus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä ja viimeistään kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisen tiedoksisaannista. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin.

Jos vuokralaisen kante irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päätä. Jos kante hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja veloitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

57 §

Vahingonkorvaus toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista sekä suorittamistaan huoneiston vuokra-arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta, jos vuokralaisella on ollut tämän lain mukaan oikeus suorittaa nämä työt eikä niitä ole jo korvattu. Niin ikään vuokralaisella on oikeus saada enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä huoneiston vaihtamisen aiheuttamasta haitasta.

Jos on sovittu, että vuokralainen vastaa huoneiston kunnosta tai kunnossapidosta, vuokralaisella on vuokranantajan irtisanottua sopimuksen oikeus saada korvaus vuokranantajalta suorittamistaan huoneiston vuokra-arvoa nostaneista korjaustöistä. Korvaus määrätään ottaen huomioon korjausten arvo

vuokrasuhteen päättymisajankohtana sekä vuokralaisen mahdollisesti jo saama erilliskorvaus tai vuokran hyvitys.

58 §

Korvaus korjaus- ja muutostöistä määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä

Jos vuokralainen vähintään kolme kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisajankohtaa ilmoittaa vuokranantajalle haluavansa edelleen jatkaa vuokrasuhdetta, mutta vuokranantaja kieltäytyy siitä ilman huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttävänä pidettävää syytä, vuokralaisella on oikeus saada korvaus suorittamistaan huoneiston arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta, jos vuokralaisella on ollut tämän lain mukaan oikeus suorittaa nämä työt eikä niitä ole jo korvattu.

59 §

Irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettäminen

Jos vuokralainen irtisanomisen tai 58 §:ssä tarkoitetun ilmoituksensa jälkeen laiminlyö velvollisuutensa vuokralaisena, vuokralainen on menettänyt oikeutensa saada irtisanominen julistetuksi tehottomaksi tai oikeutensa saada korvausta sopimuksen päättymisestä irtisanomisen johdosta. Vuokralainen ei kuitenkaan menetä oikeuttaan, jos laiminlyönti on vähäinen.

60 §

Kielletyt ehdot irtisanomissuojasta ja korvauksista sekä sopimuksenvarainen korvaus

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta 56–58 §:n mukaiseen irtisanomissuojaan tai korvaukseen, on mitätön. Vuokrasuhteen päättyessä tämän luvun mukaan vuokranantaja on velvollinen suorittamaan vuokralaiselle muuta korvausta vain sen mukaan, mitä sen maksamisesta on sovittu.

8 luku

Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen

61 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

- 1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;
- 2) jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;
- 3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
- 4) jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;

5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai

6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Vuokranantajan on vedottava vuokrasopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei kuitenkaan menetä purkamisoikeuttaan niin kauan kuin 1 momentin 1 tai 4–6 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu.

Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 8, 38, 40 ja 49 §:ssä.

62 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin 3–6 kohdassa säädettyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin 54 §:n 3–5 momentissa säädetään irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

63 §

Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on oikeus heti purkaa vuokrasopimus, jos vuokralaisen, hänen kotiväkeensä kuuluvan tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, jos tällä seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys.

Vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 8, 16, 20, 21 ja 42 §:ssä.

64 §

Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta

Vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta 61 §:n 1 momentin nojalla.

Vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta, joka vuokralaiselle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta 63 §:n 1 ja 2 momentin nojalla, jos purkaminen on aiheutunut vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Vuokralaisen oikeudesta saada korvaus sopimuksen purkamisen johdosta säädetään myös 23 ja 43 §:ssä.

65 §

Kielletyt ehdot vuokrasopimuksen purkamisesta

Ehto, jonka mukaan vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen muulla kuin tässä laissa säädetyllä perusteella, on mitätön.

Voidaan sopia, että vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus myös muulla kuin tässä laissa säädetyllä perusteella.

Ehto, jonka mukaan vuokralainen on vuokrasopimuksen tultua puretuksi velvollinen maksamaan vuokra vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta, on mitätön.

66 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää tässä laissa säädettyä oikeutta purkaa vuokrasopimus, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus on myös asianmukaisesti annettu tiedoksi silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

67 §

Vuokrasopimuksen lakkaaminen

Vuokrasopimus lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen. Jos tämä aiheutuu vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, vuokralaisella on oikeus saada korvaus näin aiheutuneesta vahingosta.

Jos vuokrasopimus lakkaa ennen kuin vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaansa eikä vuokranantaja lakkaamisen perusteesta tiedon saatuaan viipymättä ilmoita siitä vuokralaiselle, tällä on oikeus saada korvaus vuokranantajan menettelystä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

9 luku

Muutto asuinhuoneistosta

68 §

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistoa vuokranantajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan.

69 §

Muuttopäivän siirtäminen

Määräaikaisessa vuokrasuhteessa muuttopäivää ei voida siirtää.

Jos toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa vuokralaiselle aiheutuu huomattavia vaikeuksia saada toinen asunto muuttopäivään mennessä, tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta siirtää muuttopäivää enintään yhdellä vuodella. Muuttopäivän siirtäminen voidaan rajoittaa koskemaan vain osaa huoneistoa.

Muuttopäivää ei saa siirtää, jos siitä aiheutuu vuokranantajalle tai muulle huomattavaa haittaa tai vahinkoa. Muuttopäivää ei myöskään saa siirtää, jos vuokranantaja on irtisanonut vuokrasopimuksen 39 §:n nojalla tai jos vuokranantajalla on 61 §:n 1 tai 2 momentin nojalla oikeus purkaa vuokrasopimus taikka jos vuokralainen on itse irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta vaatia muuttopäivää siirrettäväksi, on mitätön.

Vuokralaisen oikeus vaatia muuttopäivää siirrettäväksi ei koske asuinhuoneistoa, joka on vuokrattu vapaa-ajan asunnoksi.

70 §

Vaatimus muuttopäivän siirtämisestä

Vuokralaisen muuttopäivän siirtämistä koskeva kante on pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään kuukautta ennen muuttopäivää.

Muuttopäivän siirtämistä koskevan oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Jos vuokralaisen vaatimus muuttopäivän siirtämisestä hylätään ja 68 §:ssä tarkoitettu muuttopäivä on mennyt, tuomioistuimen on veloitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta välittömästi.

Jos vuokralainen on pannut vireille kanteen vuokranantajan suorittaman irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi, vuokralainen voi samassa yhteydessä vaatia muuttopäivän siirtämistä.

70 a § (12.7.2002/599)

Muutoksenhaku muuttopäivän siirtämistä koskevaan ratkaisuun

Muuttopäivän siirtämistä koskevaan tuomioistuimen ratkaisuun ei saa valittamalla hakea muutosta.

71 §

Muuttopäivän siirtämisen vaikutus vuokrasuhteeseen

Kun muuttopäivää on siirretty, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin enintään tuomioistuimen määräämään muuttopäivään saakka ja päättyy ilman irtisanomista. Siirtäessään muuttopäivää tuomioistuimen on veloitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

10 luku

Asuinhuoneiston jälleenvuokraus

72 §

Jälleenvuokrasuhde ja ensivuokrasuhde

Jälleenvuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokranantajalta asuinhuoneiston vuokrannut (ensivuokralainen) vuokraa koko huoneiston vuokrasopimuksen tai vuokranantajan erikseen antaman luvan perusteella edelleen yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselle (jälleenvuokralainen). Ensivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokranantajan ja ensivuokralaisen kesken olevaa vuokrasuhdetta.

Jos jälleenvuokralaisia on useampia ja asuinhuoneiston käyttöoikeus on kunkin osalta rajoitettu osaan huoneistoa, sovelletaan jälleenvuokraukseen tällöin tämän luvun säännöksistä vain 72–75 ja 78 sekä 79 §:ää.

Jälleenvuokrasuhteeseen ja ensivuokrasuhteeseen sovelletaan, mitä muualla tässä laissa säädetään huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu.

Vuokrasopimuksen ehto, jolla rajoitetaan jälleenvuokralaiselle tämän luvun mukaan kuuluvaa oikeutta, on mitätön.

73 §

Ilmoittamisvelvollisuus jälleenvuokrauksessa

Ensivuokralaisen on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä vuokranantajalleen jälleenvuokrasuhde ja jälleenvuokralainen.

Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta vuokranantajan ja ensivuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

74 §

Oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus

Jos ensivuokralaisella on oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus, vuokranantaja saa käyttää samaa sopimuksen purkamisoikeutta ja purkaa jälleenvuokrasopimuksen paitsi, milloin purkaminen perustuu siihen, että jälleenvuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa.

75 §

Irtisanomisen julistaminen tehottomaksi

Jos vuokranantaja haluaa irtisanoa ensivuokrasopimuksen, hänen on tehtävä vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus sekä ensivuokralaiselle että jälleenvuokralaiselle. Näistä kummallakin on oikeus vaatia irtisanomisen julistamista tehottomaksi tai vahingonkorvausta niin kuin 56 ja 57 §:ssä säädetään. Tuomioistuimen on varattava myös sille ensivuokralaiselle tai jälleenvuokralaiselle, joka ei ole vaatinut irtisanomisen julistamista tehottomaksi, tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

76 §

Jälleenvuokralaisen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen

Jollei vuokranantajan oikeudesta purkaa jälleenvuokrasopimus muuta johdu, on jälleenvuokralaisella oikeus jatkaa hallitsemansa asuinhuoneiston vuokrasuhdetta, jos ensivuokrasuhde päättyy jälleenvuokrasuhteen voimassaoloaikana sen johdosta, että:

- 1) ensivuokrasuhteen osapuolet ovat sopineet ensivuokrasuhteen päättymisestä;
- 2) ensivuokralainen on irtisanonut tai purkanut ensivuokrasopimuksen;
- 3) vuokranantaja on purkanut ensivuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu tai että vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin; tai
- 4) ensivuokralaisena olevan oikeushenkilön purkamista tai lakkaamista koskeva menettely on pantu vireille.

77 §

Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot

Jälleenvuokralaisen, joka haluaa käyttää oikeuttaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamiseen, on kirjallisesti ilmoitettava tästä vuokranantajalle viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokralainen on saanut tiedon ensivuokrasuhteen päättymisperusteesta ja ensivuokrasuhteen ehdoista. Ilmoitus on annettava vuokranantajalle tiedoksi 54 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteet eivät pääty, ennen kuin edellä tarkoitettu määräaika on kulunut.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin ajan ensivuokrasuhteen mukaisin ehdoin. Ensivuokrasuhteen ehtoa, jonka mukaan huoneisto on annettava edelleen vuokralle tai käytettävä työntekijän palkkaetuasuntona, ei kuitenkaan sovelleta.

Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan kanteen vuokrasuhteen jatkamisen vastustamisesta, tuomioistuimen on päätöksessään määrättävä, milloin jälleenvuokralaisen oikeus asua huoneistossa päättyy, ja veloitettava jälleenvuokralainen muuttamaan huoneistosta.

Jos jälleenvuokralainen saa jatkaa huoneiston vuokrasuhdetta, sovelletaan siihen tämän lain säännöksiä ja sen ehdot muutoin ovat samat kuin ensivuokrasopimuksessa oli. Ensivuokrasopimuksen ehtoa, jonka mukaan huoneisto on annettava edelleen vuokralle tai käytettävä työntekijän palkkaetuasuntona, ei kuitenkaan sovelleta. Jos jälleenvuokrasopimus on ollut määräaikainen, jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa huoneiston vuokrasuhdetta kestää kuitenkin enintään tämän määräajan loppuun.

78 §

Jälleenvuokrasuhteen päättymisen ensivuokrasuhteen päättymisen johdosta

Muissa kuin 76 ja 77 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa jälleenvuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin ensivuokrasuhde.

79 §

Työnantajan vuokraama palkkaetusunto

Jos vuokranantaja on vuokrannut asuinhuoneiston työnantajalle ja kirjallisesti tai suullisesti joko vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut työnantajalle luvan käyttää huoneistoa palkkaetusuntona työnantajan työntekijöille, vuokranantajan ja työnantajan välillä noudatetaan, mitä ensivuokrasuhteesta, sekä työnantajan ja työntekijän välillä, mitä jälleenvuokrasuhteesta tässä luvussa säädetään. Lisäksi noudatetaan vuokranantajan ja työntekijän välillä, mitä vuokranantajasta ja jälleenvuokralaisesta tässä luvussa säädetään.

11 luku

Asuinhuoneiston alivuokraus

80 §

Alivuokrasuhde

Alivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokralainen luovuttaa osan vuokraamastaan tai muu kuin vuokralainen luovuttaa osan hallitsemastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen.

Alivuokrasuhteeseen sovelletaan, mitä muualla tässä laissa säädetään huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu. Mitä 17 ja 18 §:ssä säädetään huoneiston luovuttamisesta sekä 56–60 §:ssä vuokralaisen irtisanomissuojasta ja vahingonkorvauksesta, ei kuitenkaan sovelleta alivuokrasuhteeseen.

81 §

Ilmoittamisvelvollisuus alivuokrauksessa

Alivuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan alivuokralaiselleen, mihin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa ja oikeus antaa osa huoneistosta vuokralle perustuu.

82 §

Omakotitalon alivuokraus

Mitä alivuokrasuhteesta on voimassa, sovelletaan kaksi asuinhuoneistoa käsittävässä omakotitalossa olevan koko huoneiston vuokrasopimukseen, jos omakotitalon omistaja tai koko talon vuokralle ottanut tai muu haltija itse asuu toisessa huoneistossa. Alivuokralainen saa tällöin käyttää asuinhuoneistoa yhteisenä

asuntona puolisonsa, perheeseen kuuluvien lasten sekä lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa. Jos alivuokralainen saa antaa vuokraamansa asuinhuoneiston kokonaan edelleen vuokralle, sovelletaan jälleenvuokrauksen asemesta myös tähän vuokrasuhteeseen, mitä alivuokrasuhteesta on voimassa.

83 §

Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika sekä muuttopäivä

Alivuokranantajan irtisanoessa alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos alivuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa yksi kuukausi (alivuokranantajan irtisanomisaika). Alivuokralaisen irtisanoessa alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on 14 päivää (alivuokralaisen irtisanomisaika). Jos alivuokrasopimuksessa kuitenkin on sovittu vuokrasuhteen päättyvän tiettyä ajankohtana ilman irtisanomista, tätä on noudatettava.

Alivuokralaisen on muutettava viimeistään alivuokrasuhteen päättymisen jälkeisenä arkipäivänä. Jos alivuokralainen käyttää asuntoa perheensä asuntona taikka hän on iäkäs tai vaikeasti sairas, muuttopäivää voidaan siirtää siten kuin 69 ja 70 §:ssä säädetään, kuitenkin enintään kuudella kuukaudella. Muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on tällöin pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään 14 päivää ennen muuttopäivää.

Ehto, jolla alivuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai alivuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön.

84 §

Vahingonkorvaus alivuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta

Jos alivuokranantaja on ilman alivuokrasuhteessa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä irtisanonut alivuokrasopimuksen, alivuokralaisella on oikeus saada alivuokranantajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista ja uuden vuokra-asunnon hankkimisesta aiheutuneista kuluista sekä enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä huoneiston vaihtamisen aiheuttamasta haitasta.

Ehto, jolla oikeutta vahingonkorvaukseen alivuokrasuhteen irtisanomisen johdosta rajoitetaan, on mitätön.

85 §

Alivuokrasuhteen päättyminen alivuokranantajan hallintaoikeuden päättymisen johdosta

Alivuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa.

Alivuokranantajan on viivytyksettä ilmoitettava alivuokralaiselle, milloin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa ja alivuokrasuhde päättyvät. Jos alivuokranantaja laiminlyö ilmoituksen, alivuokralaisella on oikeus saada alivuokranantajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei alivuokranantaja voi näyttää, että alivuokralainen muutoin tiesi alivuokranantajan oikeuden päättymisestä.

12 luku

Työsuhdeasunto

86 §

Työsuhdeasunto ja siihen sovellettavat säännökset

Työsuhdeasunnolla tarkoitetaan työ- tai virkasuhteen perusteella vuokralle annettua asuinhuoneistoa, johon työnantajalla on määräämisvalta vuokranantajana, yhteisön jäsenyyden tai osuuden perusteella taikka perustamansa säätiön tai vastaavan välityksellä.

Työsuhdeasunnon vuokrasuhteeseen sovelletaan, mitä muualla tässä laissa säädetään huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu. Jos työsuhdeasunto on vuokrattu alivuokrauksena, sovelletaan tätä lukua kuitenkin vain, jos alivuokrausta koskevista säännöksistä ei muuta johdu.

Työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tai hänen perheeseensä kuuluvan tämän luvun mukaista oikeutta, on mitätön.

87 §

Vuokraoikeuden siirto ja luovuttaminen toisen käytettäväksi

Työsuhdeasunnon vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan eikä muulla tavoin luovuttaa huoneistoa toisen käytettäväksi. Hän saa kuitenkin ilman vuokranantajan lupaa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona puolisonsa, perheeseen kuuluvien lasten sekä lähisukulaisensa ja puolison lähisukulaisen kanssa, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa.

88 §

Vuokrasuhteen jatkaminen

Mitä vuokraoikeuden jatkamisesta 45–48 §:ssä säädetään, sovelletaan työsuhdeasunnon vuokrasuhteeseen vain, jos jatkamista haluava myös on työ- tai virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan.

89 §

Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus

Jollei muuta ole sovittu ja jos vuokralainen työ- tai virkasuhteen päätyttyä edelleen asuu työsuhdeasunnossa, vuokranantaja saa korottaa vuokran enintään niin suureksi kuin asumistukilain (408/75) nojalla on vahvistettu paikkakunnalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliometriä kohden.

Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa 1 momentin mukaisesti, vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa vuoralaiselle korotus, uusi vuokra ja korotuksen ajankohta, joka voi aikaisintaan olla ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alku.

Mitä 3 luvussa säädetään vuokran suuruudesta, sovelletaan myös tässä pykälässä tarkoitettulla tavalla korotettuun vuokraan.

AsumistukiL 408/1975 on kumottu L:lla 938/2014, ks. L yleisestä asumistuesta 938/2014 10 §.

90 §

Vuokralaisen irtisanomisoikeus

Vuokralaisella on oikeus riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on säädetty tai sovittu, irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimus päätymään 14 päivän kuluttua irtisanomisesta taikka irtisanomisaikaa noudattamatta samanaikaisesti työ- tai virkasuhteen päättymisen kanssa.

91 §

Vuokranantajan irtisanomisoikeus

Vuokranantaja saa riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on säädetty tai sovittu, irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, kun työsopimus tai virkasuhde on sanottu irti, purettu tai sen lakkaamisesta muutoin päätetty. Vuokrasopimusta ei tällä perusteella saa irtisanoa päätymään ennen työ- tai virkasuhteen päättymistä eikä määräaikaista vuokrasopimusta tällä perusteella ollenkaan enää vuoden kuluttua työ- tai virkasuhteen päättymisestä.

92 §

Vuokranantajan irtisanomisaika

Vuokranantajan irtisanoessa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokrasuhteen kestosta riippumatta kuusi kuukautta, jos työ- tai virkasuhde, jonka perusteella työsuhdeasunto on annettu vuokralle, on kestänyt vähintään vuoden, sekä muutoin kolme kuukautta, jollei jäljempänä toisin säädetä tai muusta laista muuta johdu.

Kun työnantaja on purkanut työsopimuksen muulla perusteella kuin työntekijän sairauden johdosta tai kun työntekijä itse on irtisanonut työsopimuksen tai irtisanomisaikaa noudattamatta purkanut työsopimuksen ilman työsopimuslain (55/2001) 8 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua syytä ja vuokranantaja työsuhteen päättymisen johdosta irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen, on irtisanomisaika kolme kuukautta, jos työsuhde on kestänyt vähintään vuoden, ja muulloin yksi kuukausi. (26.1.2001/87)

Jos sovittu työ on edellyttänyt asumista määrättyssä kiinteistössä tai huoneistossa ja tämä on kirjallisesti työsopimuksessa tai vuokrasopimuksessa todettu, on irtisanomisaika vuokranantajan irtisanoessa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta työ- tai virkasuhteen kestoajasta riippumatta yksi kuukausi.

Vuokranantajan irtisanoessa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta palvelussuhteen vielä kestäessä irtisanomisaika alkaa kulua sen kalenterikuukauden viimeisenä päivänä, jonka aikana työsopimuksen tai virkasuhteen irtisanomisaika alkaa kulua tai työ- tai virkasuhde ilman irtisanomista päättyy, jollei muusta laista muuta johdu. Irtisanomisaika on aina vähintään yksi kuukausi laskettuna vuokrasopimuksen irtisanomisesta eteenpäin, jollei muusta laista muuta johdu.

93 §

Kielletyt ehdot irtisanomisajasta

Ehto, jolla työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään, on mitätön. Kuitenkin voidaan sopia, että vuokranantajalla on oikeus irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimus noudattaen samaa irtisanomisaikaa, mitä työnantajan on noudatettava irtisanoessaan vuokralaisen palvelussuhteen, kun vuokrasopimuksen irtisanominen perustuu palvelussuhteen päättymiseen sen irtisanomisen johdosta. Tällöin työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanomisajan alkamisaika voidaan sopia samaksi kuin palvelussuhteen irtisanomisen alkamisaika. Myös tällöin irtisanomisaika on aina vähintään yksi kuukausi laskettuna vuokrasopimuksen irtisanomisesta eteenpäin, jollei muusta laista muuta johdu.

94 §

Vaihtoehtoisen asunnon osoittaminen

Siksi ajaksi, jonka vuokrasuhde vuokranantajan irtisanottua työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen jatkuu kauemmin kuin työ- tai virkasuhde, vuokranantaja saa tärkeän syyn sitä vaatiessa antaa vuokralaisen käytettäväksi muun soveliaan asunnon. Tästä aiheutuvat muuttokustannukset on vuokranantajan maksettava.

95 §

Muuttopäivän siirtäminen

Jos vuokranantaja on irtisanonut työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, muuttopäivää saadaan siirtää 69 ja 70 §:ssä säädetyillä edellytyksillä vain, jos työ- tai virkasuhteen päättymisen syynä on ollut vuokralaisen sairaus, työkyvyttömyys tai siirtyminen vanhuuseläkkeelle. Muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on tällöin pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään 14 päivää ennen muuttopäivää. Muuttopäivää ei kuitenkaan saa siirtää, jos kysymys on 92 §:n 3 momentissa tarkoitetusta työsuhdeasunnosta.

13 luku

Voimaantulosäännökset

96 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä toukokuuta 1995.

Tällä lailla kumotaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annettu huoneenvuokralaki (653/87) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

97 §

Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tämän lain 10 luvun säännöksiä jälleenvuokrauksesta ei sovelleta ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn sellaiseen asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, johon huoneenvuokralain nojalla ei sovellettu asuinhuoneiston jälleenvuokrausta koskevia säännöksiä.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn vuokrasopimukseen, joka on sovittu päättymään tiettyä aikana ilman irtisanomista, sovelletaan tämän lain 58 §:ää vain siinä tapauksessa, että kyseessä on huoneenvuokralain 129 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettu vuokrasopimus.

Ennen 1 päivää joulukuuta 1987 syntyneeseen työsuhdeasuntoa koskevaan vuokrasuhteeseen sovelletaan tämän lain 92 §:n 3 momentin säännöstä, vaikka siinä säädettyä ehtoa ei ole kirjallisesti todettu, jos työ edellyttää asumista määrättyssä kiinteistössä tai huoneistossa.

Mitä tämän lain 6 §:n 2 momentissa on säädetty, sovelletaan ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn sellaiseen huoneenvuokrasopimukseen, joka on tehty 1 päivänä tammikuuta 1995 tai sen jälkeen.

98 §

Kulumassa oleva määräaika ja vireillä oleva oikeudenkäynti sekä irtisanomisperusteen selvittäminen

Jos huoneenvuokralain mukaisen ilmoituksen tai toimenpiteen määräaika päättyy vasta tämän lain voimaantulon jälkeen, määräajan päättymisen sekä ilmoituksen tai toimenpiteen vaikutus määräytyvät huoneenvuokralain säännösten mukaan.

Tämän lain voimaan tullessa tuomioistuimessa vireillä oleva asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia käsitellään ja ratkaistaan huoneenvuokralain säännöksiä noudattaen.

Ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneen sopimuksen irtisanomisen tai määräaikaisen sopimuksen päättymisen johdosta voidaan lain voimaantulon jälkeen huoneenvuokralain 12 luvun mukaan panna vireille oikeudenkäynti, jossa asia käsitellään ja ratkaistaan huoneenvuokralain mukaan.

99 §

Säänneltyjen vuokrien tarkistaminen

Jos ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen perustuvassa muussa kuin huoneenvuokralain 129 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitetussa vuokrasuhteessa vuokralainen ja vuokranantaja eivät tämän lain voimaantulon jälkeen ole vuokran korottamisesta muuta sopineet, saa vuokranantaja sen jälkeen, kun on kulunut vuosi lain voimaantulosta, vuosittain korottaa vuokraa lain voimaantulon jälkeen tapahtunutta kuluttajahintaindeksin muutosta vastaavalla määrällä ilmoittamalla kirjallisesti vuokralaiselleen vuokran korotus, uusi vuokra ja korotuksen voimaantulo. Näin korotettu vuokra voi tulla voimaan aikaisintaan ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alusta lukien.

Mitä tässä pykälässä säädetään, koskee myös tämän lain 27 §:n 3 momentissa tarkoitettua ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen perustuvassa vuokrasuhteessa perittävää vuokraa sen jälkeen, kun vuokran suuruuteen ei enää sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä.

100 §

Valtioneuvoston suositukset vuokran tarkistamisesta

Valtioneuvoston tulee asuntoneuvoston vuokraaostoa kuultuaan antaa suosituksia 99 §:ssä tarkoitettujen vuokrien tarkistamistavoista. Näin on meneteltävä kolmen kalenterivuoden ajan lain voimaantulosta.

Lähde: Oikeusministeriö <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>