



Y-SÄÄTIÖ

Vuokrasopimuksen päättämisperusteet ja menettely

Juridiikka asumisen turvaajana 16.11

Tiina Heinonen

Kiinteistölakimies, VT

Mitä tehdään, jos vuokrasopimus joudutaan
kuitenkin päättämään?

Sopimuksen päättyminen

- Irtisanominen
- Purkaminen
- Lakkaaminen
- Sopiminen



Irtisanominen

Määräaikainen sopimus:

- Sitoo osapuolia koko sopimuskauden, ei voida irtisanoa.
 - Mahdollista vain laissa erikseen mainituilla perusteilla (esim. velkajärjestely-/yriytssaneeraustilanteet, pakkohuutokauppa, kuolinpesä)



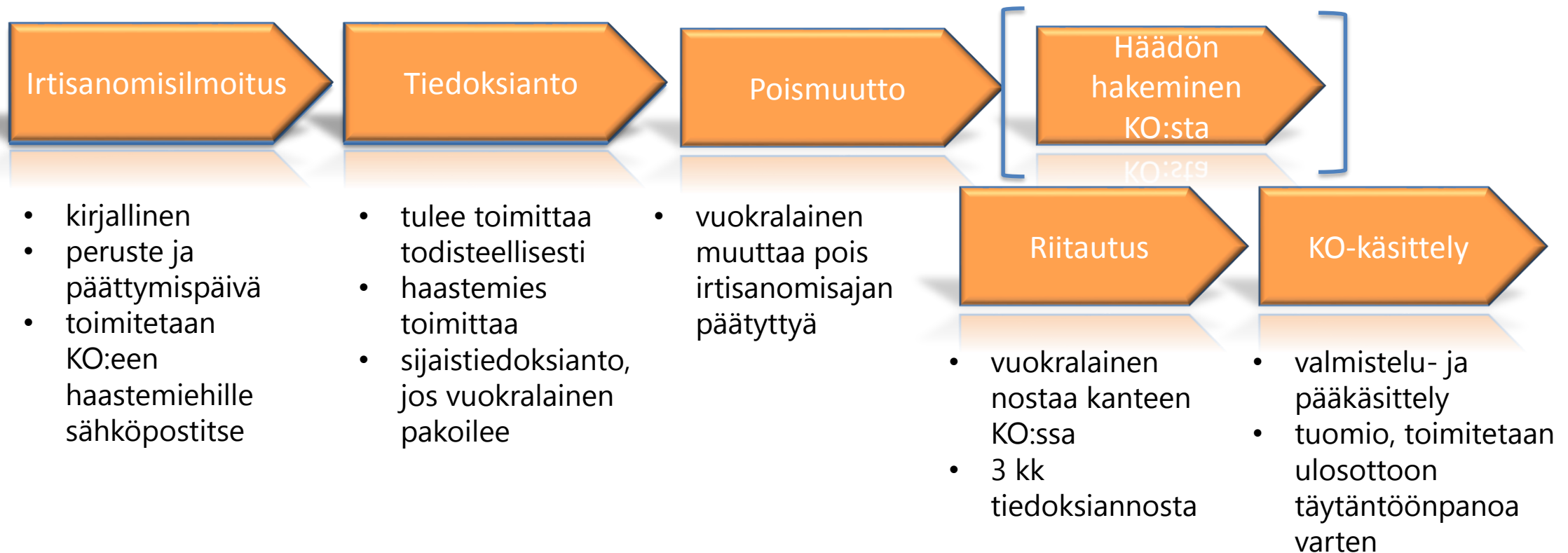
Irtisanominen

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus:

- Laki ei määrittele perusteita (vrt. purkaminen), mikä tahansa peruste käy, kunhan ei ole hyvän tavan vastainen eikä kohtuuton
 - Esim. asunnon myynti, vuokrantarkistaminen, tuleva peruskorjaus, häiriökäyttäytyminen
 - Hyvän tavan vastaisuus, kohtuuttomuus: mitkä ovat huoneiston menettämisen seuraukset vuokralaiselle vrt. vuokranantaja
- Irtisanomisaika 3 kk, jos sopimus alle vuoden ja 6 kk, jos yli vuoden
- Ei edellytä varoituksen antamista
- Käytännössä käytetään usein häiriötilanteissa, joissa vuokrasuhde kestänyt alle vuoden tai kyse ns. lievemmistä häiriöistä.



Irtisanominen, menettely



Purkaminen

- Sama mahdollisuus ja menettely määräaikaissa ja toistaiseksi voimassaolevissa sopimuksissa
- Vuokrasopimus päättyy purkamisen johdosta heti
- Purkamisperusteet lueteltu laissa tyhjentävästi
- Annettava pääsääntöisesti kirjallinen varoitus ennen purkamista
- Vuokranantajan on vedottava purkuperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun on saanut tiedon perusteesta



Purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

1. jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädettyssä tai sovituksessa ajassa
2. jos vuokraoikeus siirretään tai huoneisto taikka sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin 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
6. jos vuokralainen rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty

Menettelyllä tulee olla vähäistä suurempi merkitys vuokranantajalle



Purkaminen

Varoituksen antaminen

- 1-2 kohtien perusteella varoitusta ei tarvita (vuokrat, hallinnan luovutus)
 - Johtuvat vuokralaisen tahallisesta menettelystä ja ovat vuokranantajan kannalta vakavia
- 3-6 kohtien perusteella ensin annettava varoitus
 - Poikk. mikäli vuokralainen menetellyt erittäin moitittavalla tavalla (4 ja 6 kohdat, häiriökäyttäytyminen)
- jos vuokralainen oikaisee menettelynsä, purkamisoikeutta ei ole
- varoitukseen vetoaminen vanhenee (6kk)
- huomautus
 - Ei mainittu laissa
 - Ei korvaa varoitusta
 - Käytetään harkiten esim. pienemmissä häiriöissä, tuoreissa vuokrasuhteissa



Yleisimmät purkuperusteet

Vuokrarästit

- 2 kk:n rästit tai vähäisempikin määrä, jos rästiytyminen ollut pitkäaikaista

Häiriöt

- metelöinti, kovaääninen musiikinsoitto, tappelu (alkoholi/huumeet)
- huoneistossa / kiinteistön alueella /rappukäytävässä
- ilta-yöaikaan, toistuvia



Helsingin hovioikeus 2014, nro 732

Vuokrasopimuksen purkamiseen johtaneet tapahtumat liittyivät vuokralaisen tai hänen naisystävänsä koiranpennun huonoon hoitoon ja kohteluun, mihin talon yhdyskuntatyöpiesteen työntekijät ja joku ulkopuolinenkin oli puuttunut.

Vuokralainen oli esittänyt yhdyskuntapiesteen työntekijä A:lle tappouhkauksen, vaatinut seuraavina päivinä A:ta keskustelemaan asiasta pystymättä kuitenkaan selvittämään asiaa asiallisesti sekä pari päivää myöhemmin odottanut työntekijöitä porraskäytävässä ja heidän tultuaan esiintynyt aggressiivisesti, syytellyt A:ta asiattomasti ja esittänyt tälle pahoinpitelyuhkauksen. Lisäksi vuokralaisen naisystävä oli useina päivinä huudellut yhdyskuntatyöpiesteen työntekijöille asiattomuuksia ja menetellyt muutenkin asiattomasti.

HO: Kun huomioon otettiin erityisesti vuokralaisen esittämät uhkaukset tappamisesta ja muusta väkivallasta, purkamisperusteen aiheuttaneella vuokralaisen menettelyllä ei ollut ainoastaan vähäinen merkitys. Lisäksi todettiin, että vuokralaisen ja hänen naisystävänsä toiminta oli haitannut huomattavasti samassa talossa toimineen yhdyskuntatyöpiesteen toimintaa ja aiheuttanut sen työntekijöissä pelkoa. Työpiesteen turvajärjestelyjä oli tämän vuoksi parannettu. Vuokralainen oli menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. Sopimus voitiin purkaa ilman varoitusta.

Helsingin hovioikeus 2004, nro 2522

Vuokralaiselta oli löytynyt asunnon makuuhuoneesta rakennettuna erillinen huone, jossa oli useita kannabiskasveja. Lisäksi keittiön kaapistoon, löylyhuoneeseen ja olohuoneeseen oli rakennettu kuhunkin erilliset tilat kannabiskasvien kasvattamista varten. Suihkutilassa oli mm. varastoituna erilaisia kasvilannoitteita.

HO: huoneenvuokrasopimuksen kohteena ollutta huoneistoa oli käytetty laajamittaiseen ja suunnitelmalliseen huumausainerikokseen. Vuokranantajaa ei voida vaatia hyväksymään omistamansa huoneiston käyttämistä tällaiseen tarkoitukseen. Vuokralaisen menettely on ollut erittäin moitittavaa ja sopimus voitiin purkaa ilman varoitusta.

Turun hovioikeus 2006, nro 1140

Vuokralaisen vieraat olivat mm. uhanneet tappaa eräitä naapureita sillä seurauksella, että nämä eivät uskaltaneet poistua asunnosta ennen seuraavaa aamua. Naapurit eivät uskaltaneet liikkua ja leikkiä lastensa kanssa pihalla. Vuokralaisen vieraiden oleskeluaikana asunnosta oli kuulunut meteliä yöaikaan. Vieraat olivat lisäksi huudelleet alentavasti eräille talon asukkaille.

HO: vuokralaisen menettely kokonaisuutena arvioiden erittäin moitittava. Oikeus purkaa vuokrasopimus ilman varoitusta.

KKO 2003:71

A oli vuoden 2000 alusta lähtien säännönmukaisesti maksanut vuokransa tai ainakin asumistuen määrän ylittävän osuuden siitä useita viikkoja myöhässä. A on esittänyt, että vuokranmaksun laiminlyönti oli johtunut tilapäisestä maksukyvyttömyydestä, joka oli aiheutunut hänen työttömyydestään ja hänen puolisonsa äkillisestä sairastumisesta helmikuun 2001 alussa. (sosiaalinen suorituseste)

KKO: Vuokralaisen päävelvoitteena on maksaa vuokra määräajoin. Vuokrasuhteen luonteeseen ei kuulu, että vuokranantajalle syntyy riski vuokralaisen maksukyvyistä tai -halusta, vaan lähtökohtana on, että jos vuokralainen sopimussuhteen kestäessä laiminlyö vuokran maksamisen, myöskään vuokranantaja ei ole velvollinen jatkamaan omien sopimusvelvoitteidensa täyttämistä vaan voi irtautua sopimuksesta.

Vuokrasuhteen peruseriaatteita ei voida horjuttaa antamalla vuokranmaksun laiminlyönnin sille keskeinen merkitys arvioitaessa, onko laiminlyöntiä pidettävä laissa tarkoitettulla tavalla vähäisenä. Syyt voidaan siten ottaa huomioon vain rajoitetusti. Lähtökohtana tulee olla, että vuokranmaksua koskevien laiminlyöntien on joka tapauksessa täytynyt olla luonteeltaan tilapäisiä, jotta niitä voitaisiin pitää vähäisinä

KKO 2003:71

- A on toistuvasti maksanut vuokriaan olennaisesti viivästyneinä yli vuoden ajan ennen vuokrasopimuksen purkamisilmoituksen tiedoksiantoa. Vaikka vuokrasopimuksen purkamiseen välittömästi johtaneet laiminlyönnit ovatkin ainakin osaksi johtuneet A:n puolison sairastumisen aiheuttamista maksuvaikeuksista, Korkein oikeus erityisesti aikaisempien laiminlyöntien toistuvuuden ja olennaisuuden vuoksi päätyy siihen, että A:n vuokranmaksun laiminlyönnin merkitys ei ole ollut vähäinen. Yhtiöllä on ollut oikeus purkaa vuokrasopimus.

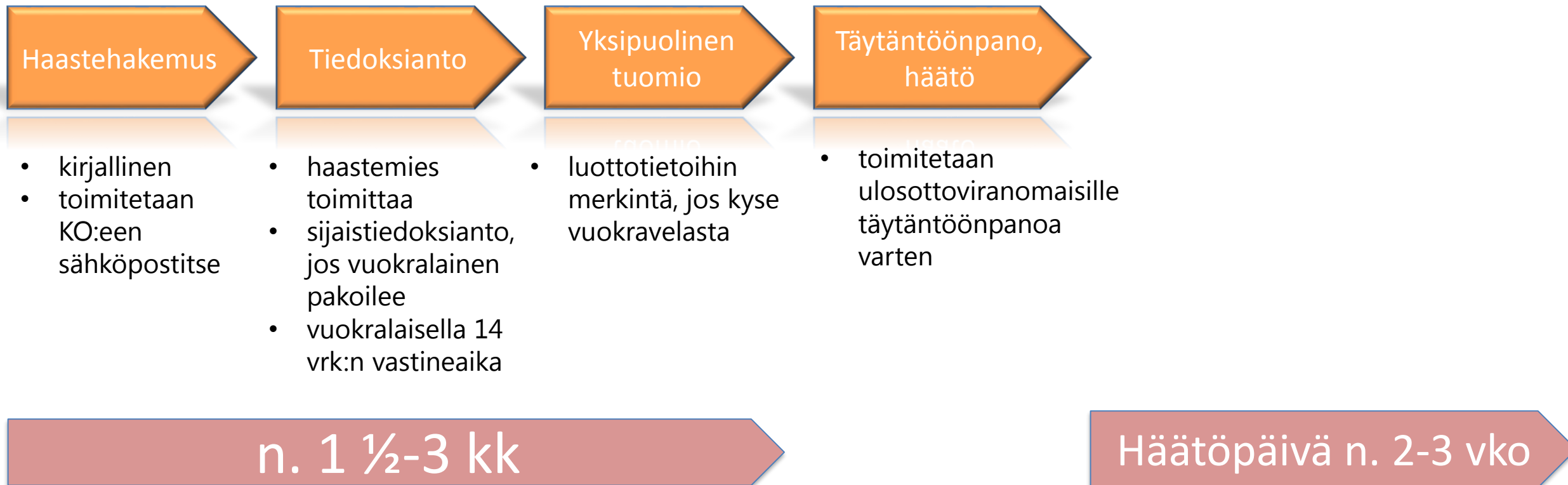
Käräjäoikeus v.2015

Ulkomaalaistaustainen perhe, 10 lasta. Annettu kaksi varoitusta lasten väkivaltaisuudesta, muiden asukkaiden nimittelemisestä, sylkemisestä muiden lasten päälle pihalla, ovikellojen turhista soitoista ja lasten virtsaamisesta muiden asukkaiden huoneistopihoille.

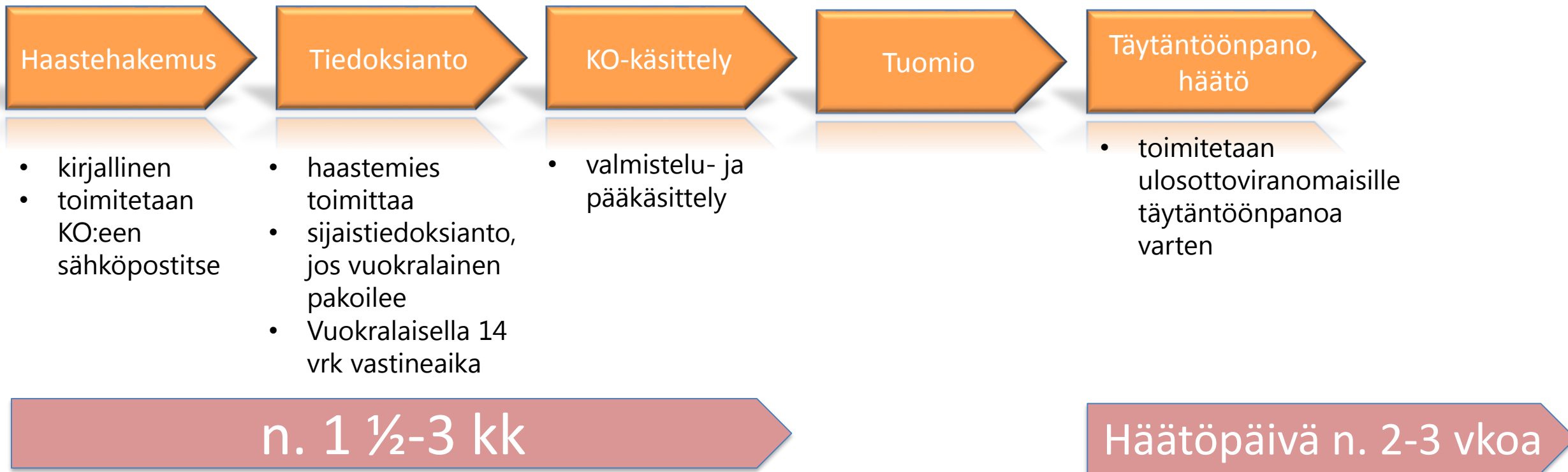
KO: Vuokrasopimus voitiin purkaa ja perhe velvoittaa hädän uhalla muuttamaan pois asunnosta. Vanhemmat olivat käyttäytyneet vähintään välinpitämättömästi ja jopa hyväksyvästi tai puolustavasti lastensa toimiin yhteisellä piha-alueella.

Osapuolet sopivat asian muuttopäivän osalta HO:ssa.

Purkaminen, menettely kun vuokralainen ei kiistä purkuperustetta



Purkaminen, menettely kun vuokralainen kiistää purkuperusteen



Häätö

- Vuokranantaja ei käyttää ns. oman käden oikeutta ja tyhjentää huoneiston, kun vuokrasopimus on päättynyt, mutta asukas edelleen asuu asunnossa.
- Lukkoja ei saa sarjoittaa
- Haettava täytäntöönpano peruste (tuomio) käräjäoikeudelta, jossa velvoitetaan vuokralainen häädön uhalla muuttamaan huoneistosta (käytännössä haetaan jo purkukanteen yhteydessä)
- Ulosottomies toteuttaa häädön
- Ulosottomies määrää ensin **muuttopäivän** ja sen jälkeen **häätöpäivän** (max. 2 vko muuttopäivästä).
 - muuttopäivää voidaan lykätä, jollei siitä aiheudu hakijalle tuntuvaa haittaa
 - häätö kuitenkin toimitettava 2 kk kuluessa asian vireilletulosta, ellei lykkäämiseen erityisen painavia syitä
 - hakijan suostumuksella häätöä voidaan lykätä enintään 6 kk vireilletulosta



Häätö

- Muu kuin vähäarvoinen omaisuus otetaan talteen ja arvoton tai vähäarvoinen omaisuus hävitetään
 - Muu kuin vähäarvoinen omaisuus: esim. viihde-elektroniikka, toimivat kodinkoneet, korut, hyväkuntoiset huonekalut
 - Vähäarvoisen/arvottoman omaisuuden osalta ulosottomies antaa käytännössä vuokranantajalle hävitysluvan (voi omaisuuden suhteen menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla)
- Käytännössä usein tulkintaongelmia – onko asukas lähtenyt asunnosta vai pitääkö hakea häätöpäätös?
 - Jos asunto tyhjennetään ilman häätöpäätöstä, aina dokumentoitava asunnossa olevat esineet ja tarvittaessa tavarat varastoidaan joksikin aikaa, jonka jälkeen ne hävitetään.



Kulut ja maksut

Irtisanominen

Irtisanomisilmoituksen tiedoksianto 70 €

Purkaminen

Oikeudenkäyntimaksu 65€ / 86€ / 250€

Oikeudenkäyntikulut 110€

Käytännössä yht. 196€

Ulosotto

Tilitysmaksu 1,45% tilitettävästä rahamäärästä (max. 500€)

Täytäntöönpanomaksu 110€ (55€)

Käsittelymaksu 10€



Lakkaaminen

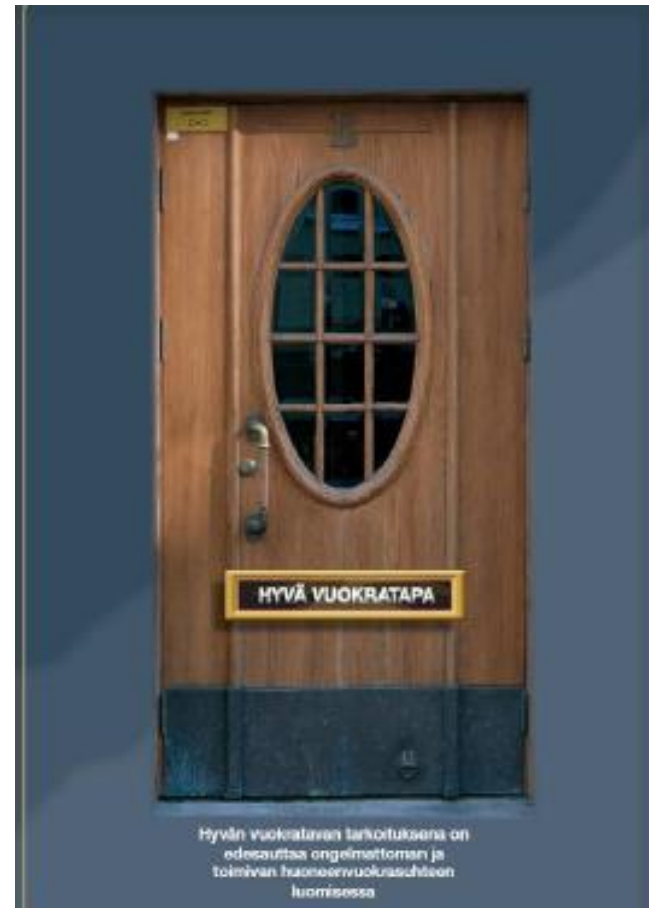
- Vuokrasopimus lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomainen kieltää sen käyttämisen
- Käytännössä harvinaisia, esim. tulipalo



Sopiminen

- Sopimusvapaus
- Hankalissa tilanteissa nopein tapa päättää vuokrasopimus (ei voi painostaa vuokralaista)
- Sopimus päättyy ilman erillistä irtisanomisaikaa sovittuna aikana
- Tehdään aina kirjallisesti





?

?

?

?

?

?

?

KYSYMYKSIÄ

?

KIITOS !

