

7

VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

51 § Vuokrasopimuksen päättyminen 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.

51.1 Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättymisen irtisanomalla

Useimmiten osapuolet eivät sopimusta tehdessään vielä tiedä, milloin sopimus tulee päättymään. Siksi sopimus tehdään *toistaiseksi voimassa olevaksi* eli olemaan voimassa siihen saakka, kunnes jompikumpi osapuoli haluaa päättää sopimuksen irtisanomalla sen. Termi *toistaiseksi voimassa oleva* saattaa antaa kuvan vuokrasuhteen tilapäisyydestä, vaikka sopimus saattaa olla voimassa hyvinkin pitkän aikaa. Saattaisikin olla kuvaavampaa sanoa, että sopimus on irtisanomisen varainen. AHVL 51 §:n 1 momentissa todetaan, että kun toistaiseksi voimassa oleva sopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua.

Säännöksessä on annettu osapuolille mahdollisuus sopia toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen päättymisestä myös toisella tavoin. Näin ollen osapuolet voivat esimerkiksi sopia, että vuokrasopimus on vuokranantajan puolelta määräaikainen ja vuokralaisen puolelta toistaiseksi voimassa oleva. Toisaalta osapuolet voivat sopia siitä, että vuokranantaja voi sanoa sopimuksen irti vain tietyillä ennalta sovitulla irtisanomisperusteilla. Estettä ei liene myöskään sille, että myös vuokralaisen irtisanomisperusteet rajataan joihinkin tiettyihin irtisanomisperusteisiin.⁴⁶⁸

AHVL 51 §:n 1 momentissa on myös varauduttu siihen, että AHVL:ssa tai jossakin muussa laissa säädetään toisin irtisanomisen vaikutuksista. Tällöin sopimus päättyy näiden säännösten mukaisesti.

51.2 Määräaikaisen sopimuksen päättyminen irtisanomalla

AHVL 51 §:n 2 momentin mukaan määräaikainen vuokrasopimus päättyy irtisanomisen johdosta vain siten kuin 39, 44, 46, 55, 90 ja 91 §:ssä säädetään. Pääsääntöisestihän määräaikainen sopimus sitoo molempia osapuolia koko sopimuskauden, eikä sitä voi irtisanoa.⁴⁶⁹

Säännöksessä luetelluissa määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomistilanteissa sopimus päättyy irtisanomisen johdosta irtisanomisajan kuluttua, jollei muuta ole säädetty tai sovittu.

Määräaikainen sopimus voidaan irtisanoa AHVL 39 §:n pakkohuutokauppa koskevassa tilanteessa. Irtisanomisaika on tällöin AHVL 52 §:n mukainen. AHVL 39 §:n mukainen irtisanomisoikeus on vuokranantajan käytettävissä kuitenkin vain kuukauden ajan.⁴⁷⁰

AHVL 44 §:n mukaan vuokralainen, joka ei saa säädetyssä määräajassa vastausta pyyntöönsä saada lupa siirtää vuokraoikeutensa, on oikeutettu irtisanomaan vuokrasopimuksensa. Vuokralaisella on tämä irtisanomisoikeus vain kuukauden ajan. Tällöinkin noudatetaan AHVL 52 §:n mukaista irtisanomisaikaa.

AHVL 46 §:n säännös oikeuttaa vuokralaisen kuolinpesän irtisanomaan vuokrasopimuksen. Tällöin myös määräaikaisen sopimus, koska se on irtisanottavissa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen tapaan, päättyy AHVL 52 §:ssä säädetyn irtisanomisajan kuluttua.

Tuomioistuin voi AHVL 55 §:ssä määritellyssä tilanteessa oikeuttaa vuokrasuhteen osapuolen irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen. Tällöinkin noudatetaan AHVL 52 §:ssä säädettyjä irtisanomisaikoja.

⁴⁶⁸ Jos tällaiset sopimusehdot muodostuisivat osapuolten kannalta kohtuuttomiksi, niitä voi sovitella AHVL 6 §:n nojalla.

⁴⁶⁹ Ks. kuitenkin määräaikaisen sopimuksen irtisanomista koskeva säännös AHVL 55 §:ssä, 55.1–55.4.

⁴⁷⁰ Ks. 39.1.

AHVL 90 §:n mukaan vuokralaisella on riippumatta sovitusta vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta oikeus irtisanoa työsuhteasunnon vuokrasopimus päättymään 14 päivän kuluttua irtisanomisesta taikka irtisanomisaikaa noudattamatta samanaikaisesti työ- tai virkasuhteen päättymisen kanssa. Sopimus voi tällöin siis päättyä muun ajan kuin AHVL 52 §:ssä säädetyn irtisanomisajan kuluttua.

AHVL 91 §:n nojalla vuokranantaja saa riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on säädetty tai sovittu, irtisanoa työsuhteasunnon vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, kun työsopimus tai virkasuhde on sanottu irti, purettu tai sen lakkaamisesta on muutoin päätetty.

Vuokrasopimusta ei edellä mainitun perusteella saa irtisanoa päättymään ennen työ- tai virkasuhteen päättymistä eikä määräaikaista vuokrasopimusta ollenkaan enää vuoden kuluttua työ- tai virkasuhteen päättymisestä. Näin ollen vuokrasopimus saattaa päättyä myös muun ajan kuin irtisanomisajan kuluttua.

51.3 Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen muussa laissa säädetyllä perusteella

AHVL 51 §:n 3 momentin mukaan irtisanottaessa määräaikainen vuokrasopimus muussa laissa säädetyllä perusteella sopimus päättyy siten kuin kyseisessä laissa säädetään. Tällainen irtisanomisoikeus on muun muassa yrityksen saneerauslaista annetun lain (47/1993) 27 §:n ja yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain (57/1993) 19 §:n perusteella.⁴⁷¹ Mainittujen säännösten mukaan irtisanomisaika on kaksi kuukautta ja sopimus päättyy tämän ajan kuluttua irtisanomisesta. Toisin kuin tavallisesti⁴⁷², irtisanomisaikaa ei tällöin siis lasketa minkään kuukauden lopusta vaan nimenomaan irtisanomispäivästä lukien.

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.

⁴⁷¹ Ks. 50.1.

⁴⁷² Ks. 52.1.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään 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.

52.1 Irtisanomisajan alkaminen

Miten irtisanomisaika lasketaan?

AHVL 52 §:n 1 momentin mukaan irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. *Irtisanomisen suorittamisella*⁴⁷³ tarkoitetaan irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamista.

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat halutessaan vapaasti sopia irtisanomisajan alkamisajankohdasta. On mahdollista esimerkiksi sopia, että irtisanomisaika alkaa irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta eikä kalenterikuukauden lopusta. Toisaalta vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia, että irtisanomisaika alkaa kulua esimerkiksi kerran tai kaksi kertaa vuodessa. Osapuolet voivat myös sopia, että irtisanomisaika alkaa kulua puolivuositain, esimerkiksi kesäkuun ja joulukuun viimeisenä päivänä. Jos irtisanominen tällaisessa tapauksessa suoritetaan 1.1–30.6. välisenä aikana, irtisanomisaika alkaa siis kulua 30.6. Jos irtisanominen puolestaan suoritetaan 1.7–31.12. välisenä aikana, irtisanomisaika alkaa kulua 31.12.

Ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen

Vuokramarkkinoilla on yleistynyt se, että osapuolet sopivat ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohdan esimerkiksi 11 kuukauden päähän sopimuksen alkamisesta. Selkeintä olisi tällöin sopia ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta päivämäärän tarkkuudella. Vuoden alussa tehtävässä sopimuksessa voidaan sopia esimerkiksi ensimmäiseksi mahdolliseksi

⁴⁷³ Toisenlainen tulkinta termistä *irtisanomisen suorittaminen* johtaisi siihen, että vuokrasuhteen irtisanottu osapuoli ei välttämättä saisi hyväkseen laissa säädettyä irtisanomisaikaa.

irtisanomisajan alkamisajankohdaksi 30.11., jolloin käytännössä vuokrasuhde voi päättyä aikaisintaan 31.12.⁴⁷⁴

Kirjattaessa edellä mainitun kaltainen ehto vuokrasopimukseen kannattanee ensimmäiseksi mahdolliseksi irtisanomisajan alkamisajankohdaksi yleensä sopia kalenterikuukauden viimeinen päivä. Jos irtisanomisajan ensimmäiseksi mahdolliseksi alkamisajankohdaksi on sovittu esimerkiksi 1.1. ja vuokralainen irtisanoosopimuksen ennen tätä, päättyy sopimus vasta 1.2. eikä tammikuun lopussa. Jos vuokrasuhde kuitenkin jatkuu sovitun ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohdan jälkeen, lienee katsottava, että irtisanomisaika alkaa myöhemmin sopimusta irtisanottaessa kulua kalenterikuukauden viimeisestä päivästä lain olettan mukaisesti.

Joskus vuokrasopimuksissa näkee sovittavan myös ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomispäivästä. Nähdäksemme toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen voi kuitenkin irtisanoa koska vain. Tällaisissa sopimuksissa lienee yleensä katsottava osapuolten tarkoituksena olleen sopia edellä kuvatun lailla ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta.

Kuvattujen ehtojen tavoitteena on estää hyvin lyhyet vuokrasuhteet ja luoda turvaa sopimuksen pysyvyydestä molemmille osapuolille. Käytännölle ei ole AHVL:n puitteissa estettä, mutta on kuitenkin huomattava, että myös näitä sopimusehtoja voidaan periaatteessa kohtuullistaa AHVL 6 §:n nojalla. Kohtuullistaminen saattaa olla yksittäistapauksessa mahdollista esimerkiksi silloin, kun vuokralaiselle tulee tarve irtisanoa sopimus sovittoa irtisanomisajan alkamisajankohtaa aikaisemmin AHVL 55 §:ssä säädetyillä perusteilla. Kohtuullistaminen voinee tulla kysymykseen sitä helpommin, mitä pidemmäksi ajaksi osapuolet ovat sitoutettuja sopimukseen.

Sopimussakko ehdon rikkomisesta

Nykyään on yleistä, että osapuolet sopivat lisäksi sopimussakosta sen varalta, että jompikumpi osapuolista rikkoo sopimusta ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Myöskään tällaiselle ehdolle ei ole estettä. Lähtökohtaisesti sopimussakkoehdot ovat sallittuja, mutta yksittäistapauksessa myös sopimussakkoehdot voidaan kohtuullistaa.⁴⁷⁵

Käytännössä yleisesti käytetty ja kohtuullisena pidettävä sopimussakko edellä kuvatuissa tilanteissa on suuruudeltaan noin kahden kuukauden vuokraa vastaava summa.

⁴⁷⁴ Vuokralaisen ja vuokranantajan irtisanomisajoista ks. 52.2–52.3.

⁴⁷⁵ Ks. 6.1.

52.2 Vuokranantajan irtisanomisaika

AHVL 52 §:ssä säädettyt irtisanomisajat ovat eri mittaisia riippuen siitä, suorittaako irtisanomisen vuokranantaja vai vuokralainen. Tämän on katsottu johtuvan siitä, että vuokranantajan tai vuokralaisen sopeutuminen uuteen tilanteeseen vaatii erilaisen ajan. On myös katsottu, että uuden huoneiston hankkiminen kestää vuokralaiselta kauemmin kuin uuden vuokralaisen hankkiminen vuokranantajalta.⁴⁷⁶ Vaikka nykyisin väestöltään vähenevillä alueilla tilanne saattaa olla päinvastainen, ovat eripituiset irtisanomisajat edelleen perusteltavissa. Kun kyse on vuokralaisen kodista, tulee vuokralaiselle jäädä riittävä aika uuden kodin hankkimiseksi.⁴⁷⁷

Vuokranantajan irtisanomisaika on AHVL 52 §:n 2 momentin perusteella kaksiportainen:

- 1) Jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti *alle vuoden*, vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta.
- 2) Jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti *vähintään vuoden*, irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Vuoden määräajan kannalta riittävää on se, että irtisanomisilmoitus annetaan tiedoksi sen kuluessa, vaikka irtisanomisajan kuluttua sopimus olisikin kestänyt jo yli vuoden.

AHVL 52 §:n termillä *vuokrasuhde* tarkoitettaneen sitä aikaa, kun huoneisto on vuokralaisen hallinnassa, eikä sitä aikaa, jonka sopimus on ollut voimassa.⁴⁷⁸ Jos sopimus on tehty esimerkiksi 20.11.2019, ja vuokralaisen hallintaoikeuden alkamisajankohdaksi on sovittu 1.1.2020, voi vuokranantaja irtisanoa sopimuksen kolmen kuukauden irtisanomisajalla 31.12.2020 saakka, jonka jälkeen vuokranantajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Jos huoneisto esimerkiksi myydään vuokrattuna, määräytyy myös uuden vuokranantajan irtisanomisaika sen perusteella, kuinka pitkään huoneisto on ollut vuokralaisen hallinnassa.

Jos taas osapuolet ovat tehneet ensin määräaikaisen vuokrasopimuksen ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, määräytyy vuokrasuhteen alkamisajankohta ensimmäisen määräaikaisen vuokrasopimuksen perusteella.

⁴⁷⁶ Ks. Saarnilehto s. 98.

⁴⁷⁷ Ks. YmRa 23/2016 s. 38. Vuokralaisen kuukauden irtisanomisaikaa on pidettävä sopivana, mutta nähdäksemme vuokranantajan kannalta kuuden kuukauden irtisanomisaika saattaa olla nykyisin tarpeettoman pitkä ainakin tilanteissa, joissa irtisanomisen perusteena on vuokralaisen sopimusrikkomus.

⁴⁷⁸ Näin myös Saarnilehto s. 98.

52.3 Vuokralaisen irtisanomisaika

Vuokralaisen irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on AHVL 52 §:n 3 momentin mukaan aina yksi kuukausi. Vuokralaisen irtisanomisaika on siis huomattavasti vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhyempi, eikä vuokrasuhteen kestolla ole merkitystä vuokralaisen irtisanomisajan kannalta.

Pisimmilläänkin vuokralainen voi olla sidottu vuokrasopimukseensa alle kaksi kuukautta esimerkiksi uuden asunnon löytämisen jälkeen. Tältä ajalta vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran.

52.4 Irtisanomisajasta sopiminen

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat vuokrasopimuksessa sopia, että vuokranantajalla on pidempi irtisanomisaika kuin AHVL 52 §:n 2 momentissa säädetään tai että vuokralaisella on lyhyempi irtisanomisaika kuin AHVL 52 §:n 3 momentissa säädetään.

Sitä vastoin ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on AHVL 52 §:n 4 momentin mukaan mitätön. Tämä tarkoittaa, että vuokralainen voi vedota AHVL 52 §:ssä säädettyihin irtisanomisaikoihin, vaikka osapuolet olisivat sopineet vuokrasopimuksessa AHVL 52 §:n mukaan mitättömistä irtisanomisajoista.

Mitätön ehto irtisanomisajoista ei kuitenkaan tee itse vuokrasopimuksesta mitättöntä.

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 hankaluudefta saada, ei suostumusta tarvita.

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

53.1 Puolison suostumus irtisanomiseen

AHVL 53 §:n 1 momentin säännöksen mukaan puoliso ei saa irtisanoa vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta, jos puoliset asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen heistä vuokraamassa yhteisenä kotina käytettävässä asuinhuoneistossa.

Säännöksen on katsottu perustuvan siihen, että puolisoitten on toimittava yhdessä molempia puolisoita koskevilla asioilla.⁴⁷⁹ Puolisoilla tarkoitetaan säännöksessä sekä avio- että avopuolisoita. Säännöstä sovelletaan myös tilanteissa, jossa jompikumpi puolisoista on vuokrannut huoneiston itselleen jo ennen avio- tai avoliiton solmimista mutta jossa huoneistoa on liiton solmimisen jälkeen käytetty puolisoitten yhteisenä kotina.⁴⁸⁰

Kun vuokralaisenkin suorittama irtisanominen tulee AHVL 54 §:n nojalla tehdä kirjallisesti, on puolison suostumus syytä merkitä jo irtisanomisilmoitukseen. Toisaalta puoliso voi antaa suostumuksensa myös muutoin kuin kirjallisessa irtisanomisilmoituksessa. Suostumuksen voi antaa ennen irtisanomisilmoitusta, ja se voidaan hankkia myös irtisanomisen jälkeen.

Säännös on laadittu vuokralaisen puolison suojaaksi. Vuokranantaja ei sen sijaan voine vedota siihen, että irtisanomisilmoitus olisi puolison suostumuksen puuttumisen vuoksi tehoton. Vuokranantajan on kuitenkin syytä varmistautua, että molemmat puoliset ovat irtisanomisen takana, jotta hän voisi olla varma huoneiston vapautumisesta. Tämä on vuokranantajan kannalta haastavaa, sillä vuokralaisella ei ole suoraan lakiin perustuvaa velvollisuutta ilmoittaa siitä, että hän on ottanut puolisonsa esimerkiksi kesken vuokrasuhteen asumaan yksin vuokraamaansa huoneistoon.

Suostumusta ei AHVL 53 §:n 1 momentin mukaan tarvita, jollei sitä voi hankaluuksitta saada. Toisinaan toinen puolisoista voi olla tavoittamattomissa esimerkiksi ulkomailla. Irtisanovan puolison on tällöin osoitettava suostumuksen hankkimisen vaikeus.

53.2 Tuomioistuimen lupa

AHVL 53 §:n 2 momentin mukaan tuomioistuin voi antaa luvan irtisanomiseen silloin, kun vuokralaisen puoliso kieltäytyy siitä aiheettomasti. Säännös on tarkoitettu tapauksiin, jolloin voidaan olettaa puolison käyttävän väärin oikeuttaan kieltäytyä suostumuksesta. Puoliso voi kieltäytyä suostumuksensa antamisesta esimerkiksi kiusantekomielessä avioerotilanteessa.

⁴⁷⁹ Ks. HE 304/94 s. 77.

⁴⁸⁰ Säännös on itse asiassa tarpeeton siltä osin kuin siinä säännellään puolisoitten yhdessä vuokraaman huoneiston irtisanomista. Jos molemmat puoliset ovat vuokrasopimuksen osapuolena, toinen ei luonnollisestikaan voi tehokkaasti irtisanoa sopimusta ilman toisen puolison myötävaikuttamista.

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 häätämisestä, 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.

54.1 Vuokranantajan irtisanomisilmoitus

Vuokranantajan irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen hänen on AHVL 54 §:n 1 momentin mukaan annettava vuokralaiselle kirjallinen irtisanomisilmoitus. Tässä irtisanomisilmoituksessa on mainittava vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste.⁴⁸¹

Sopimuksen päättymisajankohdan kirjaaminen ilmoitukseen

AHVL 54 §:n 1 momentissa mainitulla vuokrasuhteen päättymisajankohdalla tarkoitetaan sitä päivää, jona vuokrasuhde irtisanomisajan kulumisen jälkeen

⁴⁸¹ Vuoden 1987 HVL:n mukaan irtisanomisilmoituksessa tuli lisäksi huomauttaa vuokralaiselle kuuluvasta irtisanomissuojasta sekä mainita, että vuokralaisen, joka kiisti irtisanomisilmoituksen olemassaolon, tuli kirjallisesti ilmoittaa tästä vuokranantajalle määräajan kuluessa. Nämä vuoden 1987 HVL:n säännökset eivät ole koskeneet enää sääntelystä vapautunutta vuokra-asuntokantaa.

päättyy. Vuokranantajan tulee toisin sanoen laskea päivä, jona vuokrasuhde päättyy, ja merkitä tämä päivä irtisanomisilmoitukseen.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että irtisanomisilmoitus on laillisesti annettu, vaikka irtisanomisaika olisi väärin laskettu. Riittää, että irtisanomisilmoitukseen merkitään irtisanomisaika, vaikka se olisikin virheellinen.

Turun HO 543/73

Pelkästään se seikka, että irtisanomisaika oli ilmoitettu liian lyhyeksi, ei tehnyt irtisanomista mitättömäksi.

Helsingin HO 172/75

Vuokranantajat olivat kirjallisesti irtisanoneet 1.12.1974 vuokralaisen vuokrasopimuksen nojalla hallitseman huoneiston vuokrasuhteen päättymään 1.2.1975 syystä, että he tarvitsivat huoneiston omaksi asunnokseen, eikä vuokralainen ollut määrääjassa ilmoittanut, ettei hän hyväksy irtisanomisen perustetta. Koska vuokralaisen niin ollen oli katsottava hyväksyneen perusteen ja irtisanomista, kun siinä oli mainittu vuokrasuhteen päättymisajankohta, ei ollut pidettävä sen vuoksi mitättömänä, että ilmoitettu ajankohta oli HVL:n irtisanomisaikaa koskevien säännösten edellyttämää aikaisempi, vuokralainen velvoitettiin muuttamaan huoneistosta. Vuokrasopimuksen katsottiin kuitenkin päättyneen vasta 31.3.1975.

Vuokralaiselle on toisin sanoen annettava lainmukainen irtisanomisaika, vaikka se olisi merkitty irtisanomisilmoitukseen väärin.

Aiemmassa hovioikeuksien oikeuskäytännössä irtisanomisilmoitukset katsottiin usein tehottomiksi sellaisissa tilanteissa, joissa irtisanomisaikaa tai sopimuksen päättymisajankohtaa ei ollut lainkaan merkitty.⁴⁸² Seuraavan korkeimman oikeuden ennakkopäätöksen myötä vaatimusta on tulkittava hieman aikaisempaa lievemmin:

KKO 2016:6

Vuokranantaja oli irtisanonut asuinhuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksella, jossa ei ollut ilmoitettu vuokrasuhteen päättymispäivää. Irtisanomisilmoituksessa oli ilmoitettu irtisanomisajan pituus ja se, että irtisanomisajan laskeminen alkaa sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on annettu vuokralaiselle tiedoksi. Lisäksi irtisanomisilmoituksessa oli esimerkiksi havainnollistettu vuokrasuhteen päättymisajan laskemistapa. Korkein oikeus katsoi, että vuokralainen oli näiden tietojen perusteella saanut tiedon vuokrasuhteen päättymisajankohdasta ja että irtisanomisilmoitus oli annettu lain edellyttämällä tavalla.

⁴⁸² Ks. esim. Helsingin HO 228/72, Helsingin HO 104/73 ja Helsingin HO 161/75.

Edellä kuvatussa ratkaisussa korkein oikeus totesi lisäksi, että muotovaatimusta on tulkittava lain yleistavoitteen mukaisesti vuokralaisen tiedontarpeista lähtien, sillä säännöksessä ei ole nimenomaisesti edellytetty tarkan päivämäärän ilmoittamista. Tuomion perusteluiden mukaan vuokrasuhteen päättymisajankohta voidaan yksilöidä irtisanomisilmoituksessa myös esimerkiksi ilmoittamalla irtisanomisajan pituus. Vaikka tarkan päivämäärän ilmoittamista on edelleen pidettävä vahvasti suositeltavana, ei sen puuttumista voida nähdäksemme enää pitää sellaisena seikkana, joka tekisi irtisanomisilmoituksesta automaattisesti tehottoman.

Myös seuraava liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomista koskeva tapaus korostaa sitä, että irtisanomisilmoituksen tehottomuutta arvioitaessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota siihen, onko vuokralainen tosiasiallisesti saanut tiedon lain edellyttämistä seikoista. Samaa periaatetta noudatettaneen arvioitaessa myös asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitusta.

Helsingin HO 14.2.2020 nro 154

Vuokranantajan irtisanomisilmoituksessa ei ollut mainittu irtisanomisen perustetta, vaan sen yhteydessä olevassa sähköpostiviestin liitteessä (otsikoitu ”vaatimuskirjelmä”) oli todettu, että huoneiston käyttötarkoituksen vastainen toiminta on luonnollisesti irtisanomisen peruste. Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, että vuokralainen oli saanut irtisanomisilmoituksen yhteydessä lähetetyllä vaatimuskirjelmällä tiedokseen vuokrasuhteen irtisanomisen perusteet eikä irtisanomista voitu kyseisellä perusteella pitää tehottomana.

Irtisanomisperusteen kirjaaminen ilmoitukseen

Irtisanomisilmoituksessa on AHVL 54 §:n 1 momentin mukaan mainittava myös irtisanomisen peruste.

Koska AHVL on säädetty sääntelystä vapaan järjestelmän periaatteiden pohjalta, se ei edellytä irtisanomiselta mitään erityisiä, laissa hyväksyttäväksi säädettyjä irtisanomisperusteita. AHVL 57 §:ssä säädetään kuitenkin vuokralaisen oikeudesta saada vahingonkorvausta vuokranantajalta sellaisesta irtisanomisesta, jonka perustetta ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena.⁴⁸³ Käytännössä vuokranantajalla tulee siten aina olla hyvän tavan mukainen syy irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus.⁴⁸⁴

⁴⁸³ Ks. 57.1.

⁴⁸⁴ Vuoden 1987 HVL:n 53 §:ssä lueteltiin nimenomaisesti irtisanomisperusteet:

- 1) vuokranantaja tarvitsee huoneiston omaan, perheensä jäsenen, muun läheisen omaisensa tai työntekijänsä käyttöön asuntona tai oman tai perheensä jäsenen elinkeinon harjoittamiseen;
- 2) vuokranantajan on myytävä huoneisto hankkiakseen itselleen perheensä kohtuullista asumistarvetta vastaavan asunnon ja hänen ja hänen perheensä taloudellinen asema on sellainen, että vuokrasuhde on irtisanottava huoneiston myymiseksi; tai
- 3) irtisanomiseen on edellä pykälässä mainittuihin syihin verrattava tai muu erittäin painava syy.