

SISÄLLYS

ESIPUHE 4. PAINOKSEEN	5
LYHENTEET	21
I JOHDANTO	
I.1 HUONEENVUOKRALAIN KEHITYS	25
I.1.1 Varhaisin kehitys	25
I.1.2 Vuoden 1925 huoneenvuokralaki	27
I.1.3 Vuoden 1961 huoneenvuokralaki	28
I.1.4 Vuoden 1987 huoneenvuokralaki	30
I.2 NYKYINEN LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA	33
I.2.1 Nykyisen lain valmistelu	33
I.2.2 Merkittävimmät erot suhteessa aiempaan lainsäädäntöön	34
I.2.2.1 Yleistä	34
I.2.2.2 Sääntelyn purkaminen	34
I.2.2.3 Vuokran määrä ja kohtuullistaminen	35
I.2.2.4 Vuokravakuus ja ennakkovuokra	36
I.2.2.5 Sopimuksen irtisanominen	36
I.2.2.6 Määräaikaisen sopimuksen päättyminen	37
I.2.2.7 Sopimuksen purkaminen	37
I.2.2.8 Huoneiston kunto ja kunnossapito	38
I.2.2.9 Sopimusehtojen kohtuullistaminen ja vahingonkorvauksen sovittelu	38
I.2.2.10 Muita huomionarvoisia muutoksia	38
I.2.3 Keskeiset lakiin tehdyt muutokset	40
I.2.4 Lain päivittämistarve	40

II LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA (481/1995)

1	YLEISET SÄÄNNÖKSET	45
1 §	Soveltamisala	45
1.1	Lain soveltamisala	45
1.2	Maa-alue huoneiston yhteydessä	52
1.3	Lain soveltaminen yhteisten tilojen käyttöön	52
2 §	Soveltamisalan rajoitukset	53
2.1	Majoitusliiketoiminta ja vapaa-ajan asunnot	53
2.2	Virka-asunnot	57
3 §	Säännösten pakottavuus	58
3.1	Säännösten pakottavuus	58
4 §	Vuokrasopimuksen kesto	59
4.1	Toistaiseksi voimassa oleva ja määräaikainen vuokrasopimus	60
4.2	Sopimuksen päättymistavat	62
4.3	Muuttopäivä	64
5 §	Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen keston	65
5.1	Vuokrasopimuksen muoto	65
5.2	Vuokrasopimuslomakkeet	69
6 §	Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu	69
6.1	Vuokrasopimuksen kohtuullistaminen	70
6.2	Elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien väliset sopimukset	76
6.3	Vahingonkorvauksen sovittelu	78
6.4	Vahinkoa kärsineen myötävaikutusvelvollisuus	79
7 §	Kilpailevat asuinhuoneistoa koskevat sopimukset	82
7.1	Kaksoisluovutus	82
7.2	Vahingonkorvaus kaksoisluovutustilanteessa	83
8 §	Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa	84
8.1	Sopimusvakuus	84
8.2	Vakuuden määrä	88
9 §	Kielletty ehto kiinnityksestä ja kuittausoikeudesta	90
9.1	Kiinnitys- ja kuittausoikeus	90

10 §	Vuokrasuhteesta johtuvan saamisen vanheneminen	91
	10.1 Vanhentumisaikaa koskevat säännökset	91
11 §	Puolisoiden vastuu asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta	93
	11.1 Puolisoiden vastuu vuokrasopimuksesta	94
12 §	Määräajan päättymisen	98
	12.1 Pyhäpäiväsääntö	98
	12.2 Määräaikojen laskeminen	99
	12.3 Taaksepäin laskeminen	99
	12.4 Muuttopäivä	100
13 §	Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen	100
	13.1 Tiedoksiantojen toimittaminen	100
	13.2 Ilmoitukset aviopuolisolle	103
14 §	Virka-apu	103
	14.1 Vuokranantajan pyytämä virka-apu	104
	14.2 Vuokralaisen pyytämä virka-apu	105
15 §	Asunto-oikeudet	105
	15.1 Asunto-oikeuksien lakkauttaminen	105
2	ASUINHUONEISTOJEN KÄYTTÖ, KUNTO JA KUNNOSSAPITO	107
16 §	Asuinhuoneiston hallintaan saaminen ja sen viivästyminen	107
	16.1 Huoneiston luovuttaminen vuokralaisen hallintaan	107
	16.2 Hallinnan luovutuksen viivästyminen	109
17 §	Asuinhuoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi	112
	17.1 Oikeus huoneiston yhteiskäyttöön	112
	17.2 Kielto luovuttaa huoneiston hallinta	115
18 §	Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi	116
	18.1 Koko huoneiston väliaikainen luovutus	116
	18.2 Menettely vuokranantajan vastustaessa hallinnan luovutusta	118
19 §	Asuinhuoneiston toisen käytettäväksi luovuttaneen ja luovutuksensaajan vastuu	119
	19.1 Vuokralaisen ja luovutuksensaajan yhteisvastuu	119

20 §	Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus	121
	20.1 Asuinhuoneiston kunto	122
	20.2 Huoneiston kunnan puutteellisuus	126
	20.3 Piilevä virhe	131
21 §	Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet	132
	21.1 Korjaus- ja muutostöistä sekä hoitotoimenpiteistä sopiminen	132
	21.2 Vuokranantajan oikeus suorittaa hätätyöt ja vuosikorjausten luonteiset työt	136
	21.3 Vuokranantajan oikeus suorittaa huoneistossa korjaus- tai perusparannustöitä	137
22 §	Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon	139
	22.1 Pääsy huoneistoon kunnan ja hoidon valvomista varten	140
	22.2 Pääsy huoneistoon myymisen tai vuokraamisen vaatimaa näyttöä varten	141
23 §	Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään	142
	23.1 Vuokranantajan velvollisuus haitan minimoimiseen	143
	23.2 Vuokralaisen oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokranalennusta	144
	23.3 Vuokralaisen oikeus saada vahingonkorvausta	153
24 §	Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus	159
	24.1 Ilmoitusvelvollisuus vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta	159
	24.2 Ilmoitusvelvollisuus huoneiston käyttämättä jättämisestä	160
	24.3 Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti	161
25 §	Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta ..	163
	25.1 Vuokralaisen huolellisuusvelvoite	163
	25.2 Vuokralaisen korvausvelvollisuus aiheuttamistaan vahingoista	166
	25.3 Vuokralaisen vastuu vieraistaan	173
	25.4 Vuokralaisen vastuu yhteiskäytössä olevista tiloista ja laitteista	175
	25.5 Vuokranantajan vastuu vuokralaisen toimenpiteistä	175
26 §	Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta	178
	26.1 Vuokralaisen suojaksi mitättömät ehdot	178

3	VUOKRAN SUURUUS	181
27 §	Vuokran määräytyminen	181
27.1	Vuokran suuruus	181
27.2	Vuokran tarkistamisesta sopiminen	187
27.3	Aravavuokra-asuntojen vuokran määräytyminen	192
27 a §	(13.11.2020/790) Vedestä perittävä korvaus	193
27 a.1	Kulutukseen perustuva vesimaksu.....	194
27 a.2	Tiedot kulutuksesta	195
27 a.3	Säännöksen pakottavuus.....	195
27 a.4	Valtioneuvoston asetus	195
28 §	Vuokraa koskevat suositukset	195
28.1	Vuokrantarkistussuositus	196
29 §	Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen	196
29.1	Kohtuullisuuden selvittäminen tuomioistuimessa	197
29.2	Irtisanomisoikeus kohtuullisuuden selvittämisen aikana	197
30 §	Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa	198
30.1	Vuokran alentaminen tuomioistuimessa	198
30.2	Vuokran korottaminen tuomioistuimessa	202
31 §	Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu	203
31.1	Muutetun vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon voimaantuloajankohta	203
31.2	Liikaa maksetun vuokran palauttaminen	204
32 §	Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen (29.6.2001/606)	206
32.1	Aravavuokra-asunnon vuokran korottamismenettely	207
32.2	Huoneiston käyttöön liittyvien maksujen korottaminen	207
33 §	Vuokratilastot	208
33.1	Vuokratilastot	208
4	VUOKRAN MAKSAMINEN	209
34 §	Vuokran maksamisen ajankohta	209
34.1	Rahana suoritettavan vuokran maksuaika	209
34.2	Muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksuaika	210
34.3	Vuokranmaksuvelvollisuuden kesto	212
34.4	Vuokranmaksupäivän siirtyminen	216

35 §	(18.1.2013/35) Vuokran maksutapa	217
35.1	Suoritus pankin tai muun maksupalveluntarjoajan välityksellä	217
35.2	Suorituksen ajankohta	218
35.3	Kuitti muulla tavalla suoritetusta vuokrasta	218
35.4	Suoritus huoneiston sijaintipaikkakunnalla	218
36 §	Vuokran periminen ennakolta	219
36.1	Ennakkovuokra ja vuokraennakko	219
36.2	Ennakkovuokran määrä	220
36.3	Viittaussäännös vakuuteen	221
5	VUOKRANANTAJAN VAIHTUMINEN	223
37 §	Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus	223
37.1	Ilmoitus vuokranantajan hallintaoikeuden perusteista	223
38 §	Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen	226
38.1	Vuokrasopimuksen asema vapaaehtoisessa luovutuksessa	227
38.2	Muu oikeuden luovutus	228
38.3	Uuden omistajan purkamisoikeus	229
38.4	Säännösten pakottavuus	229
39 §	Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen	230
39.1	Pakkohuutokauppaostajan oikeudet	230
39.2	Irtaimen omaisuuden huutokauppa	231
39.3	Asunto-osakeyhtiön hallintaan otetusta huoneistosta tehty vuokrasopimus	232
40 §	Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta	233
40.1	Omistajanvaihdos moitekanteen vuoksi	233
40.2	Lunastusaikana tehty vuokrasopimus	234
41 §	(28.3.2002/234) Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset	235
41.1	Aravavuokra-asuntoja koskevat poikkeukset	235
42 §	Muutoksen, ehdon tai suorituksen sitovuus uutta omistajaa kohtaan	236
42.1	Vuokrasopimusmuutoksen, lisätyn ehdon taikka eräänntyneen suorituksen sitovuus uutta omistajaa kohtaan	236
42.2	Vuokralaisen purkamisoikeus	237
42.3	Vuokralaisen oikeus vedota tekemäänsä maksusuoritukseen	238

43 §	Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen päättymisestä	238
43.1	Vuokralaisen vahingonkorvausmahdollisuus	239
43.2	Huoneiston hallinnan osittainen menettäminen	241

6 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA JATKAMINEN243

44 §	Vuokraoikeuden siirrettävyys	243
44.1	Vuokraoikeuden siirron luvanvaraisuus	243
44.2	Ilmoitusmenettely	246
45 §	Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle	248
45.1	Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle	248
45.2	Ilmoitusmenettely	250
45.3	Vastustamismenettely	251
46 §	Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua	252
46.1	Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua	252
46.2	Vuokrasuhteen jatkaminen	254
46.3	Oikeudenkäyntimenettely siirtotilanteessa	255
47 §	Kielletyt ehdot vuokraoikeuden siirrosta ja vuokrasuhteen jatkamisesta	256
47.1	Säännösten pakottavuus	256
48 §	Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen	256
48.1	Vuokrasuhteen jatkuminen tai päättyminen avioeron tai yhteiselämän lopettamisen jälkeen	257
48.2	Yhteisasukkaan oikeus jatkaa vuokrasuhdetta tai saada vapautus siitä	258
48.3	Vuokranantajan asema	260
48.4	Tuomioistuimen päätös	261
49 §	Vuokralaisen konkurssi	262
49.1	Vuokralaisen konkurssin vaikutus vuokrasuhteeseen	263
49.2	Sopimuksen irtisanominen tai purkaminen	264
49.3	Konkurssipesän vastuu käyttöajalta	265
49.4	Vahingonkorvausoikeus	266
50 §	Yksityishenkilön velkajärjestely tai yrityksen saneerausmenettely	266
50.1	Velkajärjestelyä ja yrityksen saneerausmenettelyä koskeva sääntely	266

7	VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN	269
51 §	Vuokrasopimuksen päättyminen irtisanomisen johdosta	269
51.1	Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättyminen irtisanomalla	269
51.2	Määräaikaisen sopimuksen päättyminen irtisanomalla	270
51.3	Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen muussa laissa säädetyllä perusteella	271
52 §	Vuokrasopimuksen irtisanomisaika	271
52.1	Irtisanomisajan alkaminen	272
52.2	Vuokranantajan irtisanomisaika	274
52.3	Vuokralaisen irtisanomisaika	275
52.4	Irtisanomisajasta sopiminen	275
53 §	Puolison suostumus vuokrasopimuksen irtisanomiseen	275
53.1	Puolison suostumus irtisanomiseen	276
53.2	Tuomioistuimen lupa	276
54 §	Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen	277
54.1	Vuokranantajan irtisanomisilmoitus	277
54.2	Vuokralaisen irtisanomisilmoitus	283
54.3	Irtisanomisilmoituksen tiedoksiantaminen	285
54.4	Tuntemattoman vuokralaisen irtisanominen	287
54.5	Irtisanomisen tehottomuus	288
55 §	Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen	288
55.1	Määräaikaisen sopimuksen irtisanomisoikeus tuomioistuimelta	289
55.2	Vuokralaisen oikeus irtisanoa määräaikainen sopimus	290
55.3	Vuokranantajan oikeus irtisanoa määräaikainen sopimus	291
55.4	Vahingonkorvaus sopimuksen ennaaikaisesta päättämisestä	292
55.5	Tuomioistuimen kuulemisvelvollisuus	293
56 §	Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa	293
56.1	Vuokralaisen välitön irtisanomissuoja	293
56.2	Vuokralaisen kanneaika	296
56.3	Vuokrasuhteen jatkuminen tai päättyminen	297

57 §	Vahingonkorvaus toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta	298
57.1	Vuokralaisen välillinen irtisanomissuoja	298
57.2	Vuokralaisen oikeus saada korvausta vuokra-arvoa nostaneista korjaustöistä	300
58 §	Korvaus korjaus- ja muutostöistä määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä	301
58.1	Korjaus- ja muutostyökorvaukset määräaikaisessa vuokrasopimuksessa	301
59 §	Irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettäminen	302
59.1	Vuokralaisen laiminlyönti irtisanomisen jälkeen	302
60 §	Kielletyt ehdot irtisanomissuojasta ja korvauksista sekä sopimuksenvarainen korvaus	304
60.1	Irtisanomissuojan pakottavat säännökset	304

8 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN JA LAKKAAMINEN

305

61 §	Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus	305
61.1	Vuokranantajan purkamisoikeus	306
61.2	Yhteiset tilat ja laitteet	333
61.3	Menettelyn vähäisen merkityksen vaikutus	335
61.4	Purkamisperusteeseen vetoaminen	336
61.5	Muut purkamisperusteet	337
62 §	Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä	337
62.1	Varoitus sopimuksen purkamisesta	338
62.2	Oikaisu varoituksen johdosta	340
62.3	Purkaminen ilman varoitusta	341
63 §	Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus	343
63.1	Terveydelle aiheutuva vaara purkamisperusteena.....	343
63.2	Huoneiston joutuminen pois vuokralaisen hallinnasta purkamisperusteena.....	345
63.3	Vuokralaisen purkamisoikeus muissa tapauksissa	346
64 §	Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta	347
64.1	Vuokranantajan oikeus vahingonkorvaukseen	347
64.2	Vuokralaisen oikeus vahingonkorvaukseen	350

65 §	Kielletyt ehdot vuokrasopimuksen purkamisesta	351
65.1	Vuokranantajan purkamisperusteista sopiminen	351
65.2	Vuokralaisen purkamisperusteista sopiminen	353
65.3	Vuokran maksaminen vuokra-ajan jälkeen	353
66 §	Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus	354
66.1	Purkamisilmoituksen sisältö	354
66.2	Purkamisilmoituksen tiedoksianto	355
67 §	Vuokrasopimuksen lakkaaminen	356
67.1	Vuokrasopimuksen lakkaaminen	356
67.2	Ilmoitusvelvollisuus sopimuksen lakkaamisesta	357
9	MUUTTO ASUINHUONEISTOSTA	359
68 §	Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä	359
68.1	Muuttopäivä	359
69 §	Muuttopäivän siirtäminen	361
69.1	Muuttopäivän siirto määräaikaisessa vuokrasuhteessa	362
69.2	Muuttopäivän siirron edellytykset	362
69.3	Esteet muuttopäivän siirrolle	363
69.4	Säännösten pakottavuus	365
69.5	Vapaa-ajan asunnon muuttopäivän siirto	365
70 §	Vaatus muuttopäivän siirtämisestä	365
70.1	Muuttopäivän siirron vaatiminen	366
70.2	Tuomioistuimen päätös	366
70.3	Tehottomaksi julistamista koskeva kanne	367
70 a §	(12.7.2002/599) Muutoksenhaku muuttopäivän siirtämistä koskevaan ratkaisuun	368
70 a.1	Muutoksenhaku muuttopäivän siirtämistä koskevaan ratkaisuun	368
71 §	Muuttopäivän siirtämisen vaikutus vuokrasuhteeseen	369
71.1	Muuttopäivän siirtoajan päättyminen	369
10	ASUINHUONEISTON JÄLLENVUOKRAUS	371
72 §	Jälleenvuokrasuhde ja ensivuokrasuhde	371
72.1	Jälleenvuokraustilanteen terminologia ja muodostuminen	371
72.2	Tapaukset, joissa jälleenvuokralaisia on useita	374
72.3	Jälleenvuokrasuhdetta koskevat säännökset	374
72.4	Säännösten pakottavuus	374

73 §	Ilmoittamisvelvollisuus jälleenvuokrauksessa	375
	73.1 Sopijapuolista ilmoittaminen	375
	73.2 Purkamisesta, irtisanomisesta tai muusta seikasta ilmoittaminen	376
74 §	Oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus	377
	74.1 Ensivuokrasuhteen vuokranantajan oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus	377
75 §	Irtisanomisen julistaminen tehottomaksi	379
	75.1 Ensivuokralaisen ja jälleenvuokralaisen oikeus riitauttaa ensivuokrasuhteen vuokranantajan suorittama irtisanominen	379
76 §	Jälleenvuokralaisen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen	380
	76.1 Jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta suoraan ensivuokrasuhteen vuokranantajan kanssa	381
77 §	Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot	384
	77.1 Jälleenvuokralaisen ilmoitusvelvollisuus vuokrasuhteen jatkamisesta	384
	77.2 Menettely ensivuokrasuhteen vuokranantajan vastustaessa vuokrasuhteen jatkamista	385
	77.3 Tuomioistuimen määräys vuokrasuhteen päättymisestä	387
	77.4 Tuomioistuimen päätös vuokrasuhteen jatkamisesta	387
78 §	Jälleenvuokrasuhteen päättymisen ensivuokrasuhteen päättymisen johdosta	388
	78.1 Jälleenvuokrasuhteen päättymisen ensivuokrasuhteen päättymisen johdosta	388
79 §	Työnantajan vuokraama palkkaetuasunto	388
	79.1 Palkkaetuasunto ja jälleenvuokrausta koskevat säännökset	389
11	ASUINHUONEISTON ALIVUOKRAUS	391
80 §	Alivuokrasuhde	391
	80.1 Alivuokrasuhteen määritelmä	391
	80.2 Alivuokrasuhteeseen sovellettavat säännökset	394
81 §	Ilmoittamisvelvollisuus alivuokrauksessa	395
	81.1 Alivuokranantajan ilmoitusvelvollisuus	395
82 §	Omakotitalon alivuokraus	396
	82.1 Omakotitalossa olevan huoneiston vuokraaminen	396

83 §	Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika sekä muuttopäivä	398
	83.1 Irtisanomisajat alivuokrasuhteessa	398
	83.2 Alivuokralaisen muuttopäivä ja muuttopäivän siirto	399
	83.3 Säännösten pakottavuus	400
84 §	Vahingonkorvaus alivuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta	400
	84.1 Alivuokralaisen irtisanomissuoja	400
	84.2 Säännösten pakottavuus	402
85 §	Alivuokrasuhteen päättymisen alivuokranantajan hallintaoikeuden päättymisen johdosta	402
	85.1 Alivuokranantajan vuokraoikeuden päättymisen	402
	85.2 Alivuokranantajan ilmoitusvelvollisuus	403
12	TYÖSUHDEASUNTO	405
86 §	Työsuhdeasunto ja siihen sovellettavat säännökset	405
	86.1 Työsuhdeasunnon määritelmä	405
	86.2 Työsuhdeasuntoon sovellettavat säännökset	407
	86.3 Työsuhdeasuntoa koskevien säännösten pakottavuus	407
87 §	Vuokraoikeuden siirto ja luovuttaminen toisen käytettäväksi	408
	87.1 Työsuhdeasunnon vuokraoikeuden siirto ja hallinnan luovuttaminen	408
88 §	Vuokrasuhteen jatkaminen	409
	88.1 Työsuhdeasunnon vuokrasuhteen jatkaminen	409
89 §	Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus	410
	89.1 Vuokra työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeen	410
	89.2 Korotusmenettely	411
	89.3 Korotettua vuokraa koskevat säännökset	411
90 §	Vuokralaisen irtisanomisoikeus	412
	90.1 Työsuhdeasunnon vuokralaisen irtisanomisoikeus	412
91 §	Vuokranantajan irtisanomisoikeus	413
	91.1 Työsuhdeasunnon vuokranantajan erityinen irtisanomisoikeus	413

92 §	Vuokranantajan irtisanomisaika	414
	92.1 Työsuhdeasunnon vuokranantajan normaali irtisanomisaika ...	415
	92.2 Vuokranantajan erityinen irtisanomisaika	416
	92.3 Vuokranantajan irtisanomisaika, kun työ edellyttää asumista kiinteistössä tai huoneistossa	416
	92.4 Erityissäännös irtisanomisajan alkamisesta	417
93 §	Kielletyt ehdot irtisanomisajasta	417
	93.1 Irtisanomisajasta sopiminen	418
94 §	Vaihtoehtoisen asunnon osoittaminen	418
	94.1 Työsuhdeasunnon vuokranantajan oikeus osoittaa vuokralaiselle vaihtoehtoinen asunto	418
95 §	Muuttopäivän siirtäminen	419
	95.1 Erityissäännös työsuhdeasunnon muuttopäivän siirtämisestä	419
13	VOIMAANTULOSÄÄNNÖKSET	421
96 §	Voimaantulo	421
	96.1 Voimaantulosäännös	421
	96.2 Vanhan lain kumoaminen	421
	96.3 Täytäntöönpanotoimet	422
97 §	Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset	422
	97.1 Lain soveltaminen vanhoihin vuokrasopimuksiin	422
	97.2 Jälleenvuokrasopimukset	423
	97.3 Korvaukset määräaikaisen sopimuksen päättyessä	424
	97.4 Vanhat työsuhdeasuntoa koskevat vuokrasuhteet	424
	97.5 Kohtuullistamissäännös	424
98 §	Kulumassa oleva määräaika ja vireillä oleva oikeudenkäynti sekä irtisanomisperusteen selvittäminen	425
99 §	Säänneltyjen vuokrien tarkistaminen	425
	99.1 Siirtymäsäännös säännellyistä vuokrista	426
	99.2 Aravavuokra-asunnot	426
100 §	Valtioneuvoston suositukset vuokran tarkistamisesta	427
	100.1 Suositukset vuokran tarkistamistavoista	427

III TURVAAMISTOIMENPITEET, HÄÄTÖTUOMION TÄYTÄNTÖÖNPANO JA OIKEUDENKÄYNTI HUONEENVUOKRA- ASIOISSA

III.1 TURVAAMISTOIMENPITEET	431
III.1.1 Takavarikon hakeminen	431
III.1.2 Takavarikon myöntämisen edellytykset	431
III.1.3 Väliaikainen määräys takavarikosta	432
III.1.4 Takavarikon täytäntöönpano	432
III.2 HÄÄTÖTUOMION TÄYTÄNTÖÖNPANO	435
III.2.1 Häädettävät	435
III.2.2 Muuttokehotus	436
III.2.3 Ilmoitus asunto- ja sosiaaliviranomaisille	437
III.2.4 Muuttopäivä	438
III.2.4.1 Muuttopäivän määrääminen ja lykkääminen	439
III.2.4.2 Vuokran maksaminen muuttopäivän lykkäyksen ajalta.....	440
III.2.4.3 Häätö yhteiselämän lopettamisen tai siihen rinnastettavan tapahtuman yhteydessä.....	440
III.2.5 Häädön toimittaminen	441
III.2.5.1 Häädön toimittaminen	441
III.2.5.2 Lasten ja muutoin välittömän huolenpidon tarpeessa olevien huomioiminen	441
III.2.6 Häädettävän omaisuus	442
III.2.6.1 Häädettävien omaisuuden poistaminen tiloista	442
III.2.6.2 Omaisuuden jättäminen huoneistoon	443
III.2.6.3 Tietyn omaisuuden erityiskohtelu.....	444
III.2.7 Omaisuuden ulosmittaus ja myyminen	445
III.2.7.1 Menettely ulosmitatun omaisuuden suhteen.....	445
III.2.7.2 Ylijäämän tilittäminen velalliselle	446
III.2.7.3 Ilmoitus häädetylle hänen omaisuutensa kohtalosta	446
III.2.8 Häätö uhkasakolla	446

III.3 OIKEUDENKÄYNTI HUONEENVUOKRA- ASIOISSA	447
III.3.1 Käräjäoikeusmenettely	447
III.3.1.1 Haastehakemus	447
III.3.1.2 Riita-asian kirjallinen valmistelu.....	448
III.3.1.3 Käräjäoikeuskäsittely.....	449
III.3.1.4 Tuomion julistaminen	449
III.3.2 Muutoksenhaku	450
III.3.2.1 Muutoksenhaku hovioikeudessa	450
III.3.2.2 Muutoksenhaku korkeimmassa oikeudessa	450
III.3.2.3 Muutoksenhaku yksipuoliseen tuomioon.....	450
III.3.3 Oikeudenkäynnin kesto ja hinta	451
III.3.3.1 Käsittelyajat tuomioistuimissa.....	451
III.3.3.2 Oikeudenkäyntikulut.....	451
 LÄHTEET	 453
LIITTEET.....	455
Liite 1 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995).....	455
Liite 2 Hyvä vuokratapa 2018	480
Liite 3 Asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous – Ohje vuokravälittäjälle, vuokranantajalle, vuokralaiselle ja isännöitsijälle.....	492
Liite 4 Asuinhuoneiston vuokrasopimus (malli)	502
Liite 5 Haastehakemus (malli).....	504
Liite 6 Takavarikkohakemus (malli)	505
 HAKEMISTO	 506
Asiasanat	506
Oikeustapaukset.....	510