

SISÄLLYS

ESIPUHE 5. PAINOKSEEN	5
LYHENTEET	22
LAINSÄÄDÄNTÖ	23
KIRJALLISUUS	26
 I JOHDANTO:	
 HUONEENVUOKRALAIN KEHITYS	27
1 NYKYISTÄ LAKIA EDELTÄNYT LAINSÄÄDÄNTÖ	29
1.1 Varhaisin kehitys.....	29
1.2 Vuoden 1925 huoneenvuokralaki	30
1.3 Vuoden 1961 huoneenvuokralaki	32
1.4 Vuoden 1987 huoneenvuokralaki	33
2 NYKYINEN LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA	37
2.1 Lain säätäminen ja erot aiempaan lainsäädäntöön.....	37
2.2 Vuosien 1995–2025 lakimuutokset	38
2.3 Vuoden 2026 laaja lakimuutos	39
 II LAKI ASUINHUONEISTON	
 VUOKRAUKSESTA (481/1995)	41
1 YLEISET SÄÄNNÖKSET	43
1 § Soveltamisala.....	43
1.1 Lain soveltamisala	43
1.2 Maa-alue huoneiston yhteydessä	48
1.3 Lain soveltaminen yhteisten tilojen käyttöön.....	49
2 § Soveltamisalan rajoitukset	49
2.1 Lyhytaikainen ja tilapäinen asuminen	49
2.2 Virka-asunnot	53
3 § Säännösten pakottavuus	53
3.1 Säännösten pakottavuus.....	53

4 §	Vuokrasopimuksen kesto	55
4.1	Toistaiseksi voimassa oleva ja määräaikainen vuokrasopimus.....	55
4.2	Sopimuksen päättymistavat.....	57
4.3	Muuttopäivä	59
5 §	Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen keston	59
5.1	Vuokrasopimuksen muoto	60
5.2	Kumottu momentti vuokrasopimuslomakkeista sekä vuokrasuhteessa tarpeellisista ilmoitus- ja kehotuslomakkeista	62
5 a §	(16.6.2026/531) Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti	63
5a.1	Säännös sähköisten asiakirjojen pitämisestä kirjallisina asiakirjoina	63
6 §	Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu	64
6.1	Vuokrasopimuksen kohtuullistaminen	64
6.2	Kuluttajasopimusten vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevat ehdot.....	70
6.3	Vahingonkorvauksen sovittelu	70
6.4	Vahinkoa kärsineen myötävaikutusvelvollisuus	71
7 §	Kilpailevat asuinhuoneistoa koskevat sopimukset	74
7.1	Kaksoisluovutus	74
7.2	Vahingonkorvaus kaksoisluovutustilanteessa	75
8 §	(16.6.2026/531) Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa	75
8.1	Sopimusvakuus.....	76
8.2	Vakuuden palauttaminen tai sen pidättämisestä ilmoittaminen.....	80
8.3	Vakuudesta pidätettävä osuus.....	82
8.4	Vakuuden asettajan vahingonkorvausoikeus	83
8.5	Vakuuden määrä.....	84
9 §	Kielletty ehto kiinnityksestä ja kuittausoikeudesta	86
9.1	Kiinnitys- ja kuittausoikeus	86
10 §	(15.8.2003/737)	86
10.1	Kumottu 10 § vuokrasaatavien vanhentumisesta ja nykyisin sovellettavat vanhentumisaikaa koskevat säännökset	86
11 §	Puolisoiden vastuu asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta	88
11.1	Puolisoiden vastuu vuokrasopimuksesta	88

12 §	Määräajan päätyminen	92
12.1	Pyhäpäiväsääntö	92
12.2	Määräaikojen laskeminen	92
12.3	Taaksepäin laskeminen	93
12.4	Kumottu momentti muuttopäivästä	93
13 §	(16.6.2026/531) Yleissäännökset tiedoksianto- velvollisuuden täyttämisestä	93
13.1	Tiedoksiantojen toimittaminen	94
13.2	Sähköiset tiedoksiannot	95
13.3	Yhteystietojen ajantasaisuus	96
13.4	Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen	97
13.5	Ilmoitukset yhteisvastuullisille sopijapuolille	98
13.6	Eräisiin muihin tiedoksiantoihin sovellettavat säännökset	98
13 a §	(16.6.2026/531) Eryissänsäännökset tiedoksianto- velvollisuuden täyttämisestä	98
13a.1	Eräiden ilmoitusten todisteellinen tiedoksianto	99
13a.2	Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen	100
13a.3	Ilmoitukset yhteisvuokranantajille	101
13a.4	Tiedoksiantosäännösten pakottavuus	102
13 b §	(16.6.2026/531) Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle	102
13b.1	Ilmoituksen ja varoituksen tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle	102
13 c §	(16.6.2026/531) Tiedoksianto ulkomaille	103
13c.1	Tiedoksiannot ulkomaille	103
13 d §	(16.6.2026/531) Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille	104
13d.1	Häädön tiedoksianto ulkomaille	104
14 §	(16.6.2026/531) Virka-apu	104
14.1	Vuokranantajan oikeus poliisin virka-apuun	105
14.2	Vuokralaisen pyytämä virka-apu	106
15 §	(12.7.2002/599)	107
15.1	Kumottu pykälä asunto-oikeuksista	107

2 ASUINHUONEISTOJEN KÄYTTÖ, KUNTO JA KUNNOSSAPITO	109
16 § Asuinhuoneiston hallintaan saaminen ja sen viivästyminen	109
16.1 Huoneiston luovuttaminen vuokralaisen hallintaan	109
16.2 Hallinnan luovutuksen viivästyminen	110
17 § Asuinhuoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi	113
17.1 Oikeus huoneiston yhteiskäyttöön	113
17.2 Kielto luovuttaa huoneiston hallinta	115
17 a § (16.6.2026/531) Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä	116
17a.1 Vuokralaisen velvollisuus ilmoittaa muista asukkaista	116
17a.2 Ilmoituksen ja mahdollisten päivitysten ajankohta	118
18 § (16.6.2026/531) Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi.....	118
18.1 Koko huoneiston väliaikainen luovutus.....	118
18.2 Ilmoitusvelvollisuus ja vuokranantajan vastustaminen.....	120
18.3 Maininta siitä, ettei pykälää sovelleta työsuhteasuntoihin.....	120
19 § Asuinhuoneiston toisen käytettäväksi luovuttaneen ja luovutuksensaajan vastuu.....	121
19.1 Vuokralaisen ja luovutuksensaajan yhteisvastuu	121
20 § Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus.....	123
20.1 Asuinhuoneiston kunto	123
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	135
21.3 Vuokranantajan oikeus suorittaa huoneistossa korjaus- tai perusparannustöitä	136
22 § (16.6.2026/531) Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon	138
22.1 Vuokranantajan pääsy huoneistoon	138
22.2 Huoneistokäynnin järjestäminen.....	139
22.3 Menettely erimielisyystilanteessa.....	140
22.4 Ilmoitus sovitusta poikkeavasta käynnistä.....	141
22.5 Oikeus virka-apuun.....	141

23 §	Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään	141
23.1	Vuokranantajan velvollisuus haitan minimoimiseen	142
23.2	Vuokralaisen oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokranalennusta.....	142
23.3	Vuokralaisen oikeus saada vahingonkorvausta	149
24 §	Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus huoneiston vahingoittumisesta ja puutteellisuudesta (16.6.2026/531)	154
24.1	Ilmoitusvelvollisuus vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta	154
24.2	Ilmoitusvelvollisuus huoneiston käyttämättä jättämisestä	155
24.3	Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti	156
25 §	Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta	158
25.1	Vuokralaisen huolellisuusvelvoite	158
25.2	Vuokralaisen korvausvelvollisuus aiheuttamistaan vahingoista.....	162
25.3	Vuokralaisen vastuu vieraistaan	168
25.4	Vuokralaisen vastuu yhteiskäytössä olevista tiloista ja laitteista.....	169
25.5	Vuokranantajan vastuu vuokralaisen toimenpiteistä.....	170
26 §	Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta	172
26.1	Vuokralaisen suojaksi mitättömät ehdot	172
26 a § (16.6.2026/531)	Tupakointikielto	173
26a.1	Tupakointikielto huoneistossa ja parvekkeella	173
26a.2	Kiellon soveltaminen muihin tuotteisiin	175
3	VUOKRAN SUURUUS	177
27 § (16.6.2026/531)	Vuokran määräytyminen.....	177
27.1	Vuokran suuruus.....	178
27.2	Vuokran tarkistamisesta sopiminen	182
27.3	Huoneiston käyttöön liittyvien etuuksien korvaamisesta sopiminen.....	187
27.4	Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokran määräytyminen..	187
27 a § (13.11.2020/790)	Vedestä perittävä korvaus	189
27a.1	Kulutukseen perustuva vesimaksu	189
27a.2	Tiedot kulutuksesta.....	190
27a.3	Säännöksen pakottavuus	190
27a.4	Valtioneuvoston asetus tarkemmista säännöksistä	190

28 §	(16.6.2026/531)	190
28.1	Kumottu pykälä vuokrantarkistussuosituksista	190
29 §	Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen	191
29.1	Kohtuullisuuden selvittäminen tuomioistuimessa	191
29.2	Irtisanomisoikeus kohtuullisuuden selvittämisen aikana	192
30 §	Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa	192
30.1	Vuokran alentaminen tuomioistuimessa	192
30.2	Vuokran korottaminen tuomioistuimessa	195
31 §	Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu	196
31.1	Muutetun vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon voimaantuloajankohta	196
31.2	Liikaa maksetun vuokran palauttaminen	197
32 §	(16.6.2026/531) Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen	199
32.1	Vuokran korottamismenettely valtion tukemissa vuokra-asunnoissa	199
32.2	Huoneiston käyttöön liittyvien maksujen korottaminen	200
33 §	Vuokratilastot	200
33.1	Vuokratilastot	200
4	VUOKRAN MAKSAMINEN	201
34 §	Vuokran maksamisen ajankohta	201
34.1	Rahana suoritettavan vuokran maksuaika	201
34.2	Muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksuaika	202
34.3	Vuokranmaksuvelvollisuuden kesto	203
34.4	Vuokranmaksuvelvollisuus tuomion antopäivän jälkeiseltä ajalta	206
34.5	Vuokranmaksupäivän siirtyminen	207
35 §	(18.1.2013/35) Vuokran maksutapa	207
35.1	Suoritus pankin tai muun maksupalveluntarjoajan välityksellä	207
35.2	Suorituksen ajankohta	208
35.3	Kuitti muulla tavalla suoritetusta vuokrasta	208
35.4	Suoritus huoneiston sijaintipaikkakunnalla	209
36 §	Vuokran periminen ennakolta	209
36.1	Ennakkovuokra ja vuokraennakko	209
36.2	Ennakkovuokran määrä	210
36.3	Viittaussäännös vakuuteen	210

5	VUOKRANANTAJAN VAIHTUMINEN	211
37 §	Vuokranantajan ilmoittamisvelvollisuus (16.6.2026/531).....	211
37.1	Ilmoitus vuokranantajan hallintaoikeuden perusteista	211
38 §	Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen.....	213
38.1	Vuokrasopimuksen asema vapaaehtoisessa luovutuksessa.....	214
38.2	Muu oikeuden luovutus	215
38.3	Uuden omistajan purkamisoikeus	216
38.4	Säännösten pakottavuus.....	216
39 §	Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen (16.6.2026/531).....	216
39.1	Ostajan oikeudet ulosottokaaren mukaisessa myynnissä	217
39.2	Irtaimen omaisuuden huutokauppa.....	218
39.3	Asunto-osakeyhtiön hallintaan otetusta huoneistosta tehty vuokrasopimus.....	218
40 §	Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta	219
40.1	Omistajanvaihdos moitekanteen vuoksi	220
40.2	Lunastusaikana tehty vuokrasopimus.....	220
41 §	(16.6.2026/531) Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset	221
41.1	Valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevat poikkeukset.....	221
42 §	Muutoksen, ehdon tai suorituksen sitovuus uutta omistajaa kohtaan	221
42.1	Vuokrasopimusmuutoksen, lisätyn ehdon taikka erääntyneen suorituksen sitovuus uutta omistajaa kohtaan	222
42.2	Vuokralaisen purkamisoikeus	223
42.3	Vuokralaisen oikeus vedota tekemäänsä maksusuoritukseen ..	223
43 §	Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen päättymisestä.....	224
43.1	Vuokralaisen vahingonkorvausmahdollisuus	224
43.2	Huoneiston hallinnan osittainen menettäminen	226
6	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA JATKAMINEN	227
44 §	Vuokraoikeuden siirrettävyys	227
44.1	Vuokraoikeuden siirron luvanvaraisuus	227
44.2	Ilmoitusmenettely.....	229
45 §	Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle.....	231
45.1	Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle.....	231
45.2	Ilmoitusmenettely.....	233
45.3	Vastustamismenettely.....	233

46 §	(16.6.2026/531) Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua.....	234
46.1	Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua	235
46.2	Yksin asuneen vuokrasopimuksen päättyminen.....	236
46.3	Vuokrasuhteen jatkaminen	237
46.4	Kuolinpesän irtisanomisoikeus ja yhteisvuokralaiset.....	238
46.5	Oikeudenkäyntimenettely siirtotilanteessa	238
46 a §	(16.6.2026/531) Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus	239
46a.1	Kuolleen vuokralaisen omaisuuden käsittely	240
46a.2	Viittaus perintökaareen	240
46a.3	Vuokranantajan huolenpitovelvollisuus	240
46a.4	Omaisuuden huolehtimisesta aiheutuneet kustannukset.....	241
46 b §	(16.6.2026/531) Huoneistoon jääneen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa	241
46b.1	Kuolleen vuokralaisen omaisuuden siirtyminen vastikkeetta vuokranantajalle.....	241
46b.2	Huomioon otettavat seikat tuomioistuimessa.....	242
46b.3	Viittaus AHVL 68 a §:ään ja vuokranantajalle aiheutuneet kustannukset	242
47 §	Kielletyt ehdot vuokraoikeuden siirrosta ja vuokrasuhteen jatkamisesta	243
47.1	Säännösten pakottavuus.....	243
48 §	Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen	243
48.1	Vuokrasuhteen jatkuminen tai päättymisen avioeron tai yhteiselämän lopettamisen jälkeen	244
48.2	Yhteisasukkaan oikeus jatkaa vuokrasuhdetta tai saada vapautus siitä.....	245
48.3	Vuokranantajan asema	246
48.4	Tuomioistuimen ratkaisun täytäntöönpano.....	247
49 §	Vuokralaisen konkurssi.....	247
49.1	Vuokralaisen konkurssin vaikutus vuokrasuhteeseen.....	248
49.2	Sopimuksen irtisanominen tai purkaminen	249
49.3	Konkurssipesän vastuu käyttäjältä.....	250
49.4	Vahingonkorvausoikeus.....	250
50 §	Yksityishenkilön velkajärjestely tai yrityksen saneerausmenettely	251
50.1	Velkajärjestelyä ja yrityksen saneerausmenettelyä koskeva sääntely	251

7	VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN	253
51 §	Vuokrasopimuksen päättymisen irtisanomisen johdosta ...	253
51.1	Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättymisen irtisanomalla	253
51.2	Määräaikaisen sopimuksen päättymisen irtisanomalla	254
51.3	Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen muussa laissa säädetyllä perusteella	255
52 §	Vuokrasopimuksen irtisanomisaika.....	255
52.1	Irtisanomisajan alkaminen.....	255
52.2	Vuokranantajan irtisanomisaika.....	256
52.3	Vuokralaisen irtisanomisaika.....	257
52.4	Irtisanomisajasta sopiminen	257
53 §	Puolison suostumus vuokrasopimuksen irtisanomiseen	258
53.1	Puolison suostumus irtisanomiseen	258
53.2	Tuomioistuimen lupa	259
54 §	Irtisanomisilmoitus (16.6.2026/531).....	259
54.1	Vuokranantajan irtisanomisilmoitus.....	259
54.2	Vuokralaisen irtisanomisilmoitus	264
54.3	Kumottu momentti irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamisesta	265
54.4	Kumottu momentti tuntemattoman vuokralaisen irtisanomisesta	266
54.5	Irtisanomisen tehottomuus.....	266
54.6	Viittaus tiedoksiantopykäliin.....	266
55 §	Vuokrasopimuksen irtisanominen tuomioistuimen luvalla (16.6.2026/531)	266
55.1	Vuokrasopimuksen irtisanomisoikeus tuomioistuimen luvalla.....	267
55.2	Vuokralaisen oikeus irtisanoa sopimus	268
55.3	Vuokranantajan oikeus irtisanoa sopimus	269
55.4	Vahingonkorvaus sopimuksen ennaaikaisesta päättymisestä	269
55.5	Tuomioistuimen kuulemisvelvollisuus	270
56 §	Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa	270
56.1	Vuokralaisen välitön irtisanomissuoja.....	271
56.2	Vuokralaisen kanneaika.....	273
56.3	Vuokrasuhteen jatkuminen tai päättymisen.....	274

57 §	Vahingonkorvaus toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta	275
57.1	Vuokralaisen välillinen irtisanomissuoja	275
57.2	Vuokralaisen oikeus saada korvausta vuokra-arvoa nostaneista korjaustoista	277
58 §	Korvaus korjaus- ja muutostöistä määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä	277
58.1	Korjaus- ja muutostyökorvaukset määräaikaisessa vuokrasopimuksessa	278
59 §	Irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettäminen	279
59.1	Vuokralaisen laiminlyönti irtisanomisen jälkeen	279
60 §	Kielletyt ehdot irtisanomissuojasta ja korvauksista sekä sopimuksenvarainen korvaus	280
60.1	Irtisanomissuojan pakottavat säännökset	280
8	VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN JA LAKKAAMINEN	281
61 §	Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus	281
61.1	Vuokranantajan purkamisperusteet	282
61.2	Purkamisperusteiden soveltaminen vuokralaisen menettelyyn yhteisissä tiloissa	306
61.3	Menettelyn vähäisen merkityksen vaikutus	307
61.4	Purkamisperusteeseen vetoaminen	308
61.5	Muut purkamisperusteet	309
62 §	(16.6.2026/531) Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä	309
62.1	Varoitus sopimuksen purkamisesta	309
62.2	Varoituksen tiedoksianto	311
62.3	Oikaisu varoituksen johdosta	311
62.4	Purkaminen ilman varoitusta	312
63 §	Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus	313
63.1	Terveydelle aiheutuva vaara purkamisperusteena	313
63.2	Huoneiston joutuminen pois vuokralaisen hallinnasta purkamisperusteena	316
63.3	Vuokralaisen purkamisoikeus muissa tapauksissa	317
64 §	Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta	317
64.1	Vuokranantajan oikeus vahingonkorvaukseen	317
64.2	Vuokralaisen oikeus vahingonkorvaukseen	319

65 §	Kielletyt ehdot vuokrasopimuksen purkamisesta.....	320
65.1	Vuokranantajan purkamisperusteista sopiminen	321
65.2	Vuokralaisen purkamisperusteista sopiminen	322
65.3	Vuokran maksaminen vuokra-ajan jälkeen	322
66 §	Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus.....	323
66.1	Purkamisilmoituksen sisältö.....	323
66.2	Purkamisilmoituksen tiedoksianto	324
66.3	Purkamisilmoituksen tehottomuus.....	324
67 §	Vuokrasopimuksen lakkaaminen	324
67.1	Vuokrasopimuksen lakkaaminen.....	324
67.2	Ilmoitusvelvollisuus sopimuksen lakkaamisesta	325
9	MUUTTO ASUINHUONEISTOSTA	327
68 §	(16.6.2026/531) Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä	327
68.1	Muuttopäivää koskeva säännös	327
68 a §	(16.6.2026/531) Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus	328
68a.1	Omaisuuksien siirtyminen vuokranantajalle.....	328
68a.2	Määräajat omistusoikeuden siirtymiselle	330
68a.3	Vuokranantajan huolenpitovelvollisuus	331
68a.4	Rajoitukset 68 a §:n soveltamiseen	331
68a.5	Soveltamisalan ulkopuolelle jäävät omaisuuslajit.....	331
69 §	Muuttopäivän siirtäminen	332
69.1	Muuttopäivän siirto määräaikaisessa vuokrasuhteessa	332
69.2	Muuttopäivän siirron edellytykset.....	332
69.3	Esteet muuttopäivän siirrolle	333
69.4	Säännösten pakottavuus.....	334
69.5	Vapaa-ajan asunnon muuttopäivän siirto	335
70 §	Vaatus muuttopäivän siirtämisestä	335
70.1	Muuttopäivän siirron vaatiminen	335
70.2	Tuomioistuimen päätös.....	336
70.3	Irtisanomisen tehottomaksi julistamista koskeva kanne	336
70 a §	(12.7.2002/599) Muutoksenhaku muuttopäivän siirtämisestä koskevaan ratkaisuun.....	337
70a.1	Muutoksenhaku muuttopäivän siirtämisestä koskevaan ratkaisuun.....	337
71 §	Muuttopäivän siirtämisen vaikutus vuokrasuhteeseen.....	338
71.1	Muuttopäivän siirtoajan päätyminen.....	338

10 ASUINHUONEISTON JÄLLEENVUOKRAUS	339
72 § Jälleenvuokrasuhde ja ensivuokrasuhde.....	339
72.1 Jälleenvuokraustilanteen terminologia ja muodostuminen	339
72.2 Tapaukset, joissa jälleenvuokralaisia on useita	341
72.3 Jälleenvuokrasuhdetta koskevat säännökset	341
72.4 Säännösten pakottavuus.....	342
73 § Ilmoittamisvelvollisuus jälleenvuokrauksessa	342
73.1 Sopijapuolista ilmoittaminen.....	342
73.2 Purkamisesta, irtisanomisesta tai muusta seikasta ilmoittaminen	343
74 § Oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus	344
74.1 Ensivuokrasuhteen vuokranantajan oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus	344
75 § Irtisanomisen julistaminen tehottomaksi	345
75.1 Ensivuokralaisen ja jälleenvuokralaisen oikeus riitauttaa ensivuokrasuhteen vuokranantajan suorittama irtisanominen	345
76 § Jälleenvuokralaisen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen.....	346
76.1 Jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta suoraan ensivuokrasuhteen vuokranantajan kanssa.....	346
77 § Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot.....	349
77.1 Jälleenvuokralaisen ilmoitusvelvollisuus vuokrasuhteen jatkamisesta	349
77.2 Menettely ensivuokrasuhteen vuokranantajan vastustaessa vuokrasuhteen jatkamista.....	350
77.3 Tuomioistuimen määräys vuokrasuhteen päättymisestä	351
77.4 Tuomioistuimen päätös vuokrasuhteen jatkamisesta	351
78 § Jälleenvuokrasuhteen päättymisen ensivuokrasuhteen päättymisen johdosta.....	352
78.1 Jälleenvuokrasuhteen päättymisen, kun ensivuokrasuhde päättyy.....	352
79 § Työnantajan vuokraama palkkaetuasunto	352
79.1 Palkkaetuasunto ja jälleenvuokrausta koskevat säännökset	353
11 ASUINHUONEISTON ALIVUOKRAUS	355
80 § Alivuokrasuhde	355
80.1 Alivuokrasuhteen määritelmä.....	355
80.2 Alivuokrasuhteeseen sovellettavat säännökset.....	358

81 §	Ilmoittamisvelvollisuus alivuokrauksessa.....	358
81.1	Alivuokranantajan ilmoitusvelvollisuus	358
82 §	Omakotitalon alivuokraus	359
82.1	Omakotitalossa olevan huoneiston vuokraaminen.....	359
83 §	Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika sekä muuttopäivä ...	360
83.1	Irtisanomisajat alivuokrasuhteessa	361
83.2	Alivuokralaisen muuttopäivä ja muuttopäivän siirto.....	361
83.3	Säännösten pakottavuus.....	362
84 §	Vahingonkorvaus alivuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta	362
84.1	Alivuokralaisen irtisanomissuoja	362
84.2	Säännösten pakottavuus.....	363
85 §	Alivuokrasuhteen päättyminen alivuokranantajan hallintaoikeuden päättymisen johdosta	364
85.1	Alivuokranantajan vuokraoikeuden päättyminen	364
85.2	Alivuokranantajan ilmoitusvelvollisuus	365
12	TYÖSUHDEASUNTO	367
86 §	Työsuhdeasunto ja siihen sovellettavat säännökset.....	367
86.1	Työsuhdeasunnon määritelmä	367
86.2	Työsuhdeasuntoon sovellettavat säännökset	369
86.3	Työsuhdeasuntoa koskevien säännösten pakottavuus	369
87 §	Vuokraoikeuden siirto ja luovuttaminen toisen käytettäväksi.....	369
87.1	Työsuhdeasunnon vuokraoikeuden siirto ja hallinnan luovuttaminen.....	369
88 §	Vuokrasuhteen jatkaminen	370
88.1	Työsuhdeasunnon vuokrasuhteen jatkaminen	370
89 §	Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus.....	370
89.1	Vuokra työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeen.....	371
89.2	Korotusmenettely.....	372
89.3	Korotettua vuokraa koskevat säännökset	372
90 §	Vuokralaisen irtisanomisoikeus	372
90.1	Työsuhdeasunnon vuokralaisen irtisanomisoikeus	372
91 §	Vuokranantajan irtisanomisoikeus	373
91.1	Työsuhdeasunnon vuokranantajan erityinen irtisanomisoikeus	373

92 §	Vuokranantajan irtisanomisaika	374
92.1	Työsuhdeasunnon vuokranantajan normaali irtisanomisaika...	375
92.2	Vuokranantajan erityinen irtisanomisaika.....	375
92.3	Vuokranantajan irtisanomisaika, kun työ edellyttää asumista kiinteistössä tai huoneistossa	376
92.4	Eryissännös irtisanomisajan alkamisesta	376
93 §	Kielletyt ehdot irtisanomisajasta	377
93.1	Irtisanomisajasta sopiminen	377
94 §	Vaihtoehtoisen asunnon osoittaminen	377
94.1	Työsuhdeasunnon vuokranantajan oikeus osoittaa vuokralaiselle vaihtoehtoinen asunto	377
95 §	Muuttopäivän siirtäminen	378
95.1	Eryissännös työsuhdeasunnon muuttopäivän siirtämisestä	378
13	VOIMAANTULOSÄÄNNÖKSET	379
96 §	Voimaantulo	379
96.1	Voimaantulosäännös.....	379
96.2	Vuoden 1987 HVL:n kumoaminen.....	379
96.3	Täytäntöönpanotoimet.....	379
97 §	Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset	380
97.1	Lain soveltaminen vanhoihin vuokrasopimuksiin.....	380
97.2	Jälleenvuokrasopimukset	381
97.3	Korvaukset määräaikaisen sopimuksen päättyessä.....	381
97.4	Vanhat työsuhdeasuntoa koskevat vuokrasuhteet.....	381
97.5	Kohtuullistamissäännös.....	382
98 §	Kulumassa oleva määräaika ja vireillä oleva oikeuden- käynti sekä irtisanomisperusteen selvittäminen	382
98.1	Siirtymäsäännös kulumassa olevista määräajoista ja vireillä olevista oikeudenkäynneistä.....	382
99 §	Säänneltyjen vuokrien tarkistaminen	382
99.1	Siirtymäsäännös säännellyistä vuokrista	383
99.2	Aravavuokra-asunnot	383
100 §	Valtioneuvoston suositukset vuokran tarkistamisesta	384
100.1	Suositukset vuokran tarkistamistavoista	384

III TURVAAMISTOIMENPITEET, HÄÄTÖ- TUOMION TÄYTÄNTÖÖNPANO JA OIKEUDENKÄYNTI HUONEENVUOKRA- ASIOISSA	385
1 TURVAAMISTOIMENPITEET	387
1.1 Takavarikon hakeminen	387
1.2 Takavarikon myöntämisen edellytykset	387
1.3 Väliaikainen määräys takavarikosta	387
1.4 Takavarikon täytäntöönpano	388
2 HÄÄTÖTUOMION TÄYTÄNTÖÖNPANO	389
2.1 Häädettävät	389
2.2 Muuttokehotus	390
2.2.1 Muuttokehotuksessa mainittavat asiat	390
2.2.2 Muuttokehotuksen tiedoksi antaminen	390
2.3 Ilmoitus kunnan asumisesta vastaavalle viranomaiselle ja hyvinvointialueen sosiaalihuollosta vastaavalle viranomaiselle	391
2.4 Muuttopäivä	392
2.4.1 Muuttopäivän määrittäminen ja lykkääminen	392
2.4.2 Vuokran maksaminen muuttopäivän lykkäyksen ajalta	393
2.4.3 Häätö yhteiselämän lopettamisen tai siihen rinnastettavan tapahtuman yhteydessä	394
2.5 Häädön toimittaminen	394
2.5.1 Häädön toimittaminen	394
2.5.2 Lasten ja muutoin välittömän huolenpidon tarpeessa olevien huomioiminen	394
2.6 Häädettävän omaisuus	395
2.6.1 Häädettävien omaisuuden poistaminen tiloista	395
2.6.2 Omaisuuden jättäminen huoneistoon	396
2.6.3 Tietyn omaisuuden erityiskohtelu	397
2.7 Omaisuuden ulosmittaus ja myyminen	397
2.7.1 Menettely ulosmitatun omaisuuden suhteen	397
2.7.2 Ylijäämän tilittäminen velalliselle	398
2.7.3 Ilmoitus häädetylle hänen omaisuutensa kohtalosta	398
2.8 Häätö uhkasakolla	398

3	OIKEUDENKÄYNTI HUONEENVUOKRA-ASIOISSA	399
3.1	Pienriitamenettely	399
3.2	Tavanomainen käräjäoikeusmenettely	400
3.2.1	Haastehakemus	400
3.2.2	Riita-asian kirjallinen valmistelu	401
3.2.3	Käräjäoikeuskäsittely	401
3.2.4	Tuomion julistaminen	402
3.3	Muutoksenhaku	402
3.3.1	Muutoksenhaku hovioikeudessa	402
3.3.2	Muutoksenhaku korkeimmassa oikeudessa	402
3.3.3	Muutoksenhaku yksipuoliseen tuomioon	402
3.4	Oikeudenkäynnin kesto ja hinta	403
3.4.1	Käsittelyajat tuomioistuimissa	403
3.4.2	Oikeudenkäyntikulut	403
	OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	405
	ASIAHAKEMISTO	409