

**ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUKSEN
OIKEUDETON IRTISANOMINEN – IRTISANOMISEN
VAIKUTUKSELLISUUS JA VAHINGONKORVAUSVASTUU**

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Pro gradu -tutkielma
Niina Vänskä
Varallisuus oikeus
Kevät 2022

Lapin yliopisto

Tiedekunta: Oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen oikeudeton irtisanominen – irtisanomisen vaikutuksellisuus ja vahingonkorvausvastuu

Tekijä: Niina Vänskä

Oppiaine: Varallisuus oikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma/Maisteritutkielma _x_ Lisensiaatintutkimus__

Sivumäärä: IX + 68 s.

Vuosi: 2022

Tiivistelmä:

Tutkielman tavoitteena on selvittää, saako asuinhuoneiston vuokrasopimuksen oikeudeton irtisanominen aikaan sen, että vuokrasopimussuhde päättyy, vaikka irtisanojan vastapuoli tätä vastustaisi. Tutkielman tavoitteena on lisäksi selvittää, onko irtisanoneen vastapuolella oikeus saada vahingonkorvausta, mikäli vuokrasopimussuhteen katsotaan päättyvän oikeudettoman irtisanomisen vuoksi. Tutkielmassa on nimetty tilanteita, joissa voidaan katsoa olevan kysymys oikeudettomasta irtisanomisesta ja joissa tutkimusongelmia tarkastellaan. Tutkielman näkökulma (tutkimussuuntaus) on lainopillinen.

Tutkielmassa havaitaan, että irtisanomisen vaikutuksellisuus ja vahingonkorvausvastuu muodostuvat erilaisiksi sen mukaan, onko irtisanojana vuokralainen vai vuokranantaja, sillä osapuolten pääasialliset velvoitteet ovat keskenään erilaiset. Mikäli irtisanojana on vuokranantaja, merkitystä saa myös se, millä perusteella irtisanominen katsotaan oikeudettomaksi. Tämä johtuu siitä, että vuokralaista suojataan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995, AHVL) irtisanomisaikojen sekä välittömän ja välillisen irtisanomissuojan avulla.

Vuokralaisen vuokraoikeutta suojataan oikeuskäytännössä ainakin siten, ettei vuokralainen ole veloitettu muuttamaan asunnosta ennen irtisanomisajan kulumista. Vuokralaisen välillistä ja välitöntä irtisanomissuojaa (AHVL 56 ja 57 §) voidaan soveltaa vain tilanteisiin, joissa vuokranantaja irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen hyvän tavan vastaisella irtisanomisperusteella. Vaikka vuokralainen ei olisi oikeutettu saamaan vahingonkorvausta AHVL 57 §:n nojalla, hänellä voi olla oikeus saada sopimusrikkomuksen vuoksi vahingonkorvausta sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun nojalla.

Oikeuskäytäntö vahvistaa oikeuskirjallisuudessa esitettyä näkemystä, jonka mukaan veloitetyypin vaihdos rahavelasta vahingonkorvausvelvollisuudeksi on periaatteessa mahdollinen. Vuokranantajalla on katsottu olleen vahingonrajoittamisvelvollisuus, vaikka vuokranantaja on vaatinut eräänntyneitä vuokrasaatavia eikä vahingonkorvausta. Tämä voi käytännössä johtaa siihen, että vuokralaisen suorittama irtisanominen saa aikaa sopimuksen päättymisen ja vuokranantajalla on todellisuudessa oikeus saada vain vahingonkorvausta. Vahingonrajoittamisvelvollisuutta on perustelu ainakin lojaliteettiperiaatteella, mutta oikeuskäytäntö ei ole tältä osin täysin yhteneväinen. Tutkielmassa todetaan, että vahingonrajoittamisvelvollisuutta ei voida perustaa AHVL 6.4 §:n, mikäli kysymys ei ole vahingonkorvauksesta.

Avainsanat: Asuinhuoneiston vuokrasopimus, irtisanominen, oikeudeton irtisanominen, irtisanomisen vaikutuksellisuus, luontoissuoritus, vahingonkorvaus

Muita tietoja: _x_ Tutkielma ei sisällä muita kuin tekijän omia henkilötietoja.

SISÄLLYS

LÄHTEET.....	V
1. JOHDANTO.....	1
1.1 Johdatus aihepiiriin.....	1
1.2 Tutkimusongelma ja kysymyksenasettelu.....	3
1.3 Aiheen rajaus.....	8
1.4 Tutkimusmenetelmät ja -lähteet.....	10
1.5 Sopimusoikeudellinen viitekehys.....	12
1.5.1 Lähtökohtia.....	12
1.5.2 Sopimustyytit.....	12
1.5.3 Sopimuksia koskeva lainsäädäntö.....	14
1.5.4 Sopimusoikeuden yleiset opit.....	15
1.5.5 Kansainvälisten sopimusoikeudellisten periaatekokoelmien merkitys.....	20
2. ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN.....	24
2.1 Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanominen.....	24
2.1.1 Lähtökohtia.....	24
2.1.2 Irtisanomisperustetta koskeva sääntely.....	26
2.1.3 Irtisanomisaikaa koskeva sääntely.....	27
2.1.4 Irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva sääntely.....	27
2.1.5 Irtisanomisilmoitusta ja sen tiedoksiantamista koskeva sääntely.....	29
2.2 Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen.....	31
3. OIKEUDETTOAMAN IRTISANOMISEN VAIKUTUKSELLISUUS JA VAHINGONKORVAUSVASTUU.....	33
3.1 Yleisiä lähtökohtia.....	33
3.1.1 Sopimuksen sitovuus.....	33
3.1.2 Luontoissuoritus.....	34
3.1.3 Luontoissuoritusvelvollisuuden rajoitukset.....	34
3.1.4 Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu.....	39
3.2 Irtisanovana osapuolena vuokranantaja.....	41
3.2.1 Vuokralaisen irtisanomissuojajärjestelmä.....	41
3.2.2 Vuokralaisen välillinen ja välitön irtisanomissuoja.....	41
3.2.3 Irtisanomisaikoihin perustuva suoja.....	43
3.2.4 Vahingonkorvaus sopimusrikkomuksen perusteella.....	45
3.2.5 Luontoissuoritusvelvollisuuden rajoitusperusteiden vaikutus.....	46
3.3 Irtisanovana osapuolena vuokralainen.....	47
3.3.1 Lähtökohtia.....	47
3.3.2 Luontoissuoritusvelvollisuuden rajoitusperusteiden vaikutus.....	48
3.3.3 Velvoitetyyppin vaihdos.....	53

4. ERITYISKYSYMYKSENÄ IRTISANOMISAJAN ALKAMISAJANKOHDAN SIIRTO.....	57
4.1 Lähtökohtia.....	57
4.2 Sopimussakko osana irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaa ehtoa.....	59
4.3 Sopimussakon ja vahingonkorvauksen välinen suhde.....	61
4.4 Sopimussakon tarkoitus osana irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaa ehtoa.....	63
5. JOHTOPÄÄTÖKSET.....	64
5.1 Yhteenveto ja johtopäätökset.....	64
5.2 Lopuksi.....	67

LÄHTEET

Kirjallisuus

- Aarnio, Aulis: Tulkinnan taito –ajatuksia oikeudesta, oikeustieteestä ja yhteiskunnasta. Alma Talent 2006.
- Ahlfors, Julia: Sopimuksen irtisanomiseen liitetyistä lojaliteettivelvoitteista. Liikejuridiikka 2/2019, s. 9–31.
- Halila, Heikki – Hemmo, Mika: Sopimustyypit. 2., uudistettu painos. Talentum 2008.
- Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Toinen, uudistettu painos. Talentum 2003.
- Hemmo, Mika: Vahingonkorvausoikeus. Alma Talent 2005.
- Hoppu, Kari: Force majeure -tilanteiden tulkinnasta erityisesti COVID-19-taudin yhteydessä. Defensor Legis 3/2020, s. 289–307.
- Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjolainen, Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. Ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. 2., uudistettu painos. Talentum 2008.
- Kaisto, Janne: Oikeustoimiopin perusteet. Kauppakamari 2015.
- Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Ahsanullah, Tarik: Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Kommentaari. 4., uudistettu painos. Kiinteistömedia Oy 2021.
- Kinnunen, Helena – Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén, Aki: Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioinnista. Ympäristöministeriön raportteja 23/2016.
(https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75320/YMra_23_2016.pdf)
Viitattu 01.03.2022.
- Klami-Wetterstein, Paula: Tiedonantovelvollisuus liikehuoneiston vuokrasopimusta tehtäessä. Oikeustieto 2/2010, s. 9–14.
- Kolehmainen, Antti: Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä. Teoksessa Miettinen, Tarmo (toim.): Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta, s. 105–131. Edita Publishing Oy 2016.
- Kovács, Antti: Covid-19-kriisi ja liikevuokrasopimukset. Liikejuridiikka 1/2021, s. 72–96.
- Kurkela, Matti S.: Globalisoitunut sopimuskäytäntö ja sopimusoikeudelliset periaatteet. Edita Prima Oy 2003.
(<https://www.edilex.fi/kirjat/6992>)
Viitattu 01.02.2022.
- Mononen, Marko: Onko sopimusoikeudessamme yhtenäistä vastuuperustetta? Lakimies 7–8/2004, s. 1379–1397.

- Määttä, Tapio (toim.) – Tolvanen, Matti – Vääänen, Ulla – Kolehmainen, Antti – Myrsky, Matti – Keinänen, Anssi: Oikeudellisen ajattelun perusteita. Oikeustieteiden pääsykoekirja 2012. Oikeustieteiden laitos. Joensuu 2012.
(https://erepo.uef.fi/bitstream/handle/123456789/10545/urn_isbn_978-952-61-0766-0.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
Viitattu 01.02.2022.
- Määttä, Tapio: Metodinen pluralismi oikeustieteessä – ympäristöoikeudellisen tutkimuksen suuntauksat ja menetelmät. Edilex-sarja 2015/45.
- Niemi, Matti Ilmari: Rakennus väliinpuotoajana esineoikeuden järjestelmässä. Teoksessa Aarto, Markus (toim.) – Vartiainen, Markku (toim.): Oikeus kansainvälisessä maailmassa. Ilkka Saraviidan juhlakirja, s. 499–523. Edita Prima Oy 2008.
- Norros, Olli: Sopimusoikeudellisten periaatekokoelmien oikeuslähdearvo. Lakimies 1/2007, s. 25–42.
- Norros, Olli: Vahingonkorvaus kestopimuksen oikeudettoman irtisanomisen perusteella. Defensor Legis 4/2009, s. 631–658.
- Norros, Olli: Velvoiteoikeus. Toinen, uudistettu painos. Alma Talent 2018.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuusoikeus. Sanoma Pro 2004 (päivittyvä julkaisu).
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa: Sopimusoikeuden perusteet. 8., uudistettu painos. Alma Talent 2018.
- Saarnilehto, Ari: Sopimussakko ja määräaikainen vuokrasopimus. Oikeustieto 4/2006, s. 25–27.
- Saarnilehto, Ari: Vuokraoikeus. Yleiset periaatteet ja erityissääntely. Alma Talent 2006.
- Saarnilehto, Ari: Määräaikainen vuokrasopimus? Oikeustieto 3/2014, s. 12–13.
- Sisula-Tulokas, Lena: Kansainvälistyvä sopimusoikeus. Teoksessa Lohi, Tapani (toim.): Kaavoitus, rakentaminen, varallisuus. Juhlajulkaisu Vesa Majamaa. 1945–28/12–2005, s. 423–435. Edita Prima Oy 2005.
(<https://www.edilex.fi/kirjat/7458>)
Viitattu 01.03.2020.
- Tammi-Salminen, Eva: Esineoikeuden perusteita. Teoksessa Marja-Leena, Niemi (toim.): Oikeus tänään osa II, s. 139–240. Neljäs, uusitettu painos. Lapin yliopiston oikeustieteellisiä julkaisuja. Sarja C 64. Bookwell Oy 2016.

Virallislähteet

HE 127/1984 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta

HE 304/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta

Oikeuskäytäntö**Korkein oikeus:**

KKO 1985 II 36

KKO 1986 II 97

KKO 1999:53

KKO 2004:34

KKO 2007:72

KKO 2016:6

KKO 2018:18

KKO 2019:13

KKO 2020:57

Hovioikeudet:

Helsingin HO 05.06.1991, S 89/1694

Helsingin HO 02.06.2005, S 04/2464

Rovaniemen HO 13.04.2007, S 05/1241

Helsingin HO 17.08.2007, S 06/3257

Itä-Suomen HO 30.10.2014, S 14/141/20

Vaasan HO 13.09.2017, S 17/582

Helsingin HO 23.02.2018, S 16/2350

Turun HO 25.01.2019, S17/1499

Rovaniemen HO 20.06.2019, S 18/514

Lautakuntakäytäntö

Kuluttajariitalautakunta 30.11.2007, 1706/83/07

Kuluttajariitalautakunta 21.01.2009, 1373/83/07

Kuluttajariitalautakunta 21.01.2009, 3813/83/07

Periaatekokoelmat

Principles of European Contract Law (PECL). Eurooppalaiset sopimusoikeusperiaatteet. (http://translex.uni-koeln.de/400200/_/pecl/)
viitattu 22.02.2022.

Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law
– Draft Common Frame of Reference (DCFR). Outline Edition 2009
(https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf)
viitattu 27.02.2022.

Unidroit Principles Of International Commercial Contracts (UNIDROIT PICC) 2016. Kansainvälisten kauppasopimusten periaatteet. (<https://www.unidroit.org/wp-content/uploads/2021/06/Unidroit-Principles-2016-English-bl.pdf>)
viitattu 15.02.2022.

Muut lähteet

Edilex.fi. Vierashuoneessa Suomen Vuokranantajien päälakimies Tarik Ahsanullah: Koronaviruksen vaikutuksista asuinhuoneistojen vuokrasopimuksiin. Uutinen julkaistu 31.03.2020.
(<https://www.edilex.fi/uutiset/63758>)
viitattu 14.04.2022.

Hyvä vuokratapa 2018 – ohjeistus, s. 1–24.
(<https://www.rakli.fi/asumisen-tulevaisuus/hyva-vuokratapa/>)
viitattu 05.02.2022.

Suomen vuokranantajat. Ukrainan sodan vaikutukset vuokramarkkinoilla. Uutinen julkaistu 11.03.2022.
(<https://vuokranantajat.fi/uutiset/ukrainan-sodan-vaikutukset-vuokramarkkinoilla/>)
viitattu 15.03.2022.

Tilastokeskus. Asunnot ja asuinolot. Raportti julkaistu 14.10.2021.
(<https://www.stat.fi/til/asas/index.html>)
viitattu 15.03.2022.

Vuokraovi.com. Vuokra-asuntojen kaupallinen verkkopalvelu Suomessa. Ilmoituksia vuokrattavista asunnoista.
(<https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot>)
viitattu 08.02.2022.

Yle.fi. Informaatiosota on jo käynnissä – asiantuntija kertoo, mitä jokaisen tulisi tietää kyberhyökkäyksistä ja trolleista. Uutinen julkaistu 21.02.2022.
(<https://yle.fi/uutiset/3-12324705>)
viitattu 14.03.2022.

Yle.fi. Venäjä-pakotteet iskivät jo suomalaisyrityksiin, maksuliikenne vaikeutunut – yritysjohtaja: "Euro vähän vielä liikkuu, mutta sekin vaikeutuu koko ajan". Uutinen julkaistu 01.03.2022.

(<https://yle.fi/uutiset/3-12338453>)

viitattu 14.03.2022.

1. JOHDANTO

1.1 Johdatus aihepiiriin

Kaikki hyvä päättyy aikanaan. Monitulkintaisella sanonnalla voitaisiin kuvata myös sopimuksia. Korkein oikeus (jäljempänä KKO) on ratkaisussaan KKO 2019:13 päätenyt siihen, että jopa ikuiseksi tarkoitettu jauhatusoikeuksia koskeva sopimus oli irtisanottavissa. Tässä tutkielmassa käsitellään asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomista. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen määritelmä ilmenee asuinhuoneiston vuokrauksesta annetusta laista (481/1995, jäljempänä AHVL). Asuinhuoneiston vuokrasopimus on sopimus, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (AHVL 1 §).¹ Vuokrasopimuksen osapuolina ovat vuokranantaja, joka luovuttaa huoneiston käyttöoikeuden (hallinta) vastiketta vastaan sekä vuokralainen, jolle käyttöoikeus tulee. Osapuolten välillä on huoneenvuokrasuhde.² Asuinhuoneiston vuokrasopimus voidaan tehdä kestoltaan joko määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi (AHVL 4.1 §).

Huoneenvuokrasuhde voi päättyä usealla eri tavalla. Vuokrasuhteen päättymistapoja ovat vuokrasopimuksen irtisanomisen lisäksi vuokrasopimuksen määräajan täytyminen, vuokrasopimuksen purkaminen sekä vuokrasopimuksen lakkaaminen. Vuokrasopimus voi myös raueta sopimuksen sovittelun myötä. Vuokrasuhde voidaan aina myös päättää sopimalla siitä. Kysymystä sopimussuhteen päättymistavasta sekä -ajasta voidaan pitää olennaisena sekä vuokranantajan että vuokralaisen näkökulmasta.³

Asuinhuoneen vuokrasopimuksen irtisanomista on säännelty AHVL:ssa. Osa irtisanomista koskevista säännöksistä on niin sanotusti pakottavia. Pakottavan lainsäädännön avulla on erityisesti pyritty suojaamaan heikompana osapuolena pidettävää vuokralaista. Pakottavista säännöksistä seuraa se, että osapuolella on aina mahdollisuus vedota huoneenvuokralakiin, oli

¹ AHVL:ssa tai sitä koskevassa hallituksen esityksessä, HE 304/94 vp, ei ole määritelty asumisen käsitettä. Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Pelkästään se seikka, että huoneiston yksittäistä huonetta käytetään esimerkiksi asianajotoimistona tai koko huoneistoa käytetään osan aikaa esimerkiksi perhepäivähoitotilana, ei vielä muuta huoneiston käyttötarkoitusta (HE 304/94 vp, s. 19). AHVL:a ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan eikä virka-asuntoihin (AHVL 2 §). On kuitenkin hyvä huomioida, että hotellihuoneestakin voidaan tehdä huoneenvuokrasopimus, mikäli kysymys on asuinkäytöstä (Kanerva ym. 2021, s. 53). Majoitusliikkeiden toiminnasta tulee erottaa vapaa-ajan asunnon vuokraus. Esimerkiksi kesämökin vuokraus kuuluu AHVL:n soveltamisalan piiriin. Ks. esim. Vaasan HO 13.09.2017, S 17/582: Ratkaistavana oli kysymys siitä, sovelletaanko kesämökin vuokraukseen maanvuokralakia (258/1966) vai AHVL:a. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden ratkaisun siitä, että kesämökin vuokraukseen oli sovellettava AHVL:a kun vuokralaisen pääasiallisena tarkoituksena oli käyttää sitä kesäisin perheensä vapaa-ajan asuntona. Vapaa-ajan asuminen asumismuotona on tunnistettu myös HE 304/94 vp, s. 48 ja Kanerva ym. 2021, s. 45–46.

² HE 304/94 vp, s. 46. Ks. myös Kanerva ym. 2021, s. 274: ”AHVL 52 §:n termillä vuokrasuhde tarkoitettaneen sitä aikaa, kun huoneisto on vuokralaisen hallinnassa, eikä sitä aikaa, jonka sopimus on ollut voimassa”.

³ Ks. sopimussuhteen päättämisestä Norros 2009, s. 633.

asiasta sovittu vuokrasopimuksessa tai ei. AHVL:ssa on myös sellaisia irtisanomista koskevia säännöksiä, joista voidaan huoneenvuokrasopimuksella poiketa. Osapuolet voivat siten myös yhdessä sopia irtisanomiseen liittyvistä ehdoista, kunhan kysymys ei ole pakottavista ehdoista, joista ei voida vuokrasopimuksessa sopia toisin. AHVL:ssa säädetään myös sellaisista irtisanomiseen liittyvistä ehdoista, joista sinänsä voisi sopia toisinkin, mutta mikäli niistä ei ole sovittu mitään, noudatetaan AHVL:a. Vuokrasopimus voidaan kuitenkin aina päättää sopimalla, mikäli osapuolet ovat asiasta yksimielisiä. Mikäli sopijapuolet ovat samaa mieltä sopimuksen päättämisestä, sopimussuhteen ulkopuolinen ei voi puuttua irtisanomiseen, vaikka irtisanominen olisi vastoin AHVL:ssa säädettyä tai vuokrasopimuksessa sovittua.⁴

Toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa lähtökohtana on irtisanomisvapaus. Irtisanomisvapaus on osa sopimusvapauden periaatetta. Irtisanomisvapaudella tarkoitetaan sitä, että jos sopimusta ei ole sovittu määräaikaiseksi, sopimus on irtisanottavissa koska tahansa ilman erityisen irtisanomisperusteen vaatimusta. Toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia ei kuitenkaan koske täydellinen irtisanomisvapaus. Lähtökohtaista irtisanomisvapautta on kavennettu AHVL:n pakottavin säännöksin sekä irtisanomisperusteen että irtisanomisajan osalta. Irtisanomisaikaa koskeva sääntely voidaan jakaa irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaan sääntelyyn sekä varsinaista irtisanomisaikaa koskevaan sääntelyyn. AHVL:ssa on lisäksi pakottavia säännöksiä irtisanomisilmoituksen ja sen tiedoksi antamisen osalta. Osapuolet voivat myös sopimuksin rajoittaa lähtökohtaista irtisanomisvapauttaan. Tästä ajankohtaisena esimerkkinä vuokramarkkinoilla yleistynyt ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtäminen sopimusehdoin.

Toisin kuin toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen kohdalla, määräaikaisten vuokrasopimusten irtisanomisoikeutta ei pääsääntöisesti tunneta sopimuskauden aikana. Määräaikaisissa vuokrasopimuksissa sovitaan ennalta määräaika, jonka sopimus on voimassa. Määräaikainen sopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Vaikka määräaikaisen vuokrasopimuksen säännönmukainen päättymistapa on sopimuksen määräajan täytyminen, voi myös määräaikainen sopimus poikkeuksellisesti päättyä irtisanomisen vuoksi. Luvussa 2 tarkastellaan lähemmin irtisanomismenettelyä.

⁴ Ks. sopimuksen päättämisestä sopimalla HE 304/1994 vp, s. 8 ja 78.

1.2. Tutkimusongelma ja kysymyksenasettelu

Edellä todettiin, että vuokrasopimussuhde voidaan saada päättymään irtisanomalla vuokrasopimus. Toisaalta tuotiin myös pääpiirteittäin esille se, että irtisanomista on AHVL:ssa varsin tarkasti säännelty ja lisäksi osapuolet voivat keskenään sopia irtisanomiseen liittyvistä ehdoista. Elävässä elämässä on kuitenkin mahdollista, että sopimusosapuoli irtisanoo vuokrasopimuksen *oikeudettomasti*.⁵

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomista voidaan kutsua oikeudettomaksi ainakin tilanteessa, jossa osapuoli irtisanoo vuokrasopimuksen, vaikka irtisanomisvapautta ei tunneta. Määräaikaisissa sopimuksissa lähtökohtana ei ole irtisanomisvapaus. Irtisanomisoikeutta ei pääsääntöisesti tunneta sopimuskauden aikana. Tuomioistuimien voi kuitenkin oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen erityisillä perusteilla (Ks. AHVL 55 §). Irtisanomista voidaan näin ollen kutsua oikeudettomaksi tilanteessa, jossa osapuoli irtisanoo määräaikaisen sopimuksen ilman tuomioistuimelta saatua lupaa.

Irtisanomista voidaan kutsua oikeudettomaksi myös tilanteessa, jossa vuokranantaja ei voi vedota asianmukaiseen irtisanomisperusteeseen. Toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasuhteissa lähtökohtana olevaa irtisanomisvapautta on rajoitettu siten, että vuokranantajalla tulee olla hyvän tavan mukainen peruste irtisanoa vuokrasopimus. Irtisanomista voidaan näin ollen kutsua oikeudettomaksi tilanteessa, jossa vuokranantaja irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ilman hyvän tavan mukaista irtisanomisperustetta.

Edellä todettiin, että irtisanomisaikaa koskeva sääntely voidaan jakaa irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaan sääntelyyn ja (varsinaista) irtisanomisaikaa koskevaan sääntelyyn. Ensiksi mainitussa on kyse siitä, mistä ajankohdasta vuokrasopimuksen irtisanomisaika aletaan laskea. Jäljempässä taas kysymys on siitä, milloin irtisanomisen voidaan katsoa tulevan voimaan eli niin sanotusta varsinaisesta irtisanomisajasta.

AHVL 52.1 §:n mukaan vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että irtisanominen on mahdollista jo heti vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen, mutta

⁵ Ks. Norros 2009, s. 633: Norros on tuonut osuvasti esille sen, että jos mitään todellista sopimuksesta irti pääsemistä ei irtisanomisesta huolimatta tapahdu, on oikeudettomasta irtisanomisesta puhuminen harhaanjohtavaa. Norros on toisaalta tuonut esille myös sen, että olisi kielellisesti raskasta puhua oikeudettomasta yrityksestä sopimuksesta irtaantumiseen.

irtisanomisaika ei ala kuluu kuin vasta sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. AHVL 52.1 § antaa myös mahdollisuuden sopia toisin irtisanomisajan alkamisajankohdasta eli siitä ajankohdasta, josta vuokrasopimuksen irtisanomisaika aletaan laskea. Irtisanomista voidaan näin ollen kutsua oikeudettomaksi tilanteessa, jossa osapuoli irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen noudattamatta irtisanomisajan alkamisajankohtaa.

Irtisanomista voidaan kutsua oikeudettomaksi myös tilanteessa, jossa osapuoli irtisanoo sopimuksen noudattamatta asianmukaista irtisanomisaikaa. Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu (AHVL 51.1 §). Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, mikäli huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (AHVL 52.2 §). Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi (AHVL 52.3 §).

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomista on säännelty myös irtisanomisilmoituksen ja sen tiedoksiantamisen osalta (Ks. AHVL 54 §). Sääntelyssä voidaan katsoa olevan kysymys irtisanomisen toimeenpanosta.⁶ Mikäli vuokranantaja on irtisanova osapuoli, tulee hänen antaa vuokralaiselle kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste (AHVL 54.1 §). Jos irtisanoja on vuokralainen, tulee hänen antaa vuokranantajalle kirjallinen irtisanomisilmoitus. Tavanomaisesti vuokralaisen ei tarvitse ilmoittaa irtisanomisperustetta toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomiseksi. Vuokralaisen ei tarvitse myöskään ilmoittaa vuokrasuhteen päättymisajankohtaa (vaikka hänen tuleekin noudattaa irtisanomisaikaa). AHVL 54.3 §:n mukaan irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanomista voidaan näin ollen kutsua oikeudettomaksi myös silloin, kun osapuoli irtisanoo sopimuksen noudattamatta asianmukaista irtisanomisilmoitusta ja sen tiedoksiantoa.

Oikeudettomalle irtisanomiselle ei ole tässä tutkielmassa pyritty antamaan tyhjentävää määritelmää. Poissulkevan määritelmän muodostaminen olisi hyvin vaikeaa, ellei jopa mahdotonta jo siitäkin syystä, että osapuolet voivat pakottavan sääntelyn rajoissa sopia irtisanomiseen liittyvistä ehdoista. Norros on esittänyt artikkelissaan, *Vahingonkorvaus kestopimuksen oikeudettoman irtisanomisen perusteella*, että pitkäkestoisen sopimussuhteen

⁶ Ks. esim. Hemmo 2003, s. 378.

päättämisen oikeudettomuutta arvioitaessa on kysyttävä, minkälaisia keinoja osapuolella on sopimuksen päättämiseen missäkin tilanteessa.⁷ Edellä mainitut asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomista koskevat tilanteet havainnollistavat sitä, että irtisanomisen oikeudettomuutta tulee tarkastella tilannekohtaisesti.⁸ Tässä tutkielmassa on lähdetty siitä, että vuokrasopimuksen irtisanomista voidaan kutsua määritelmällisesti oikeudettomaksi ainakin seuraavissa tilanteissa:

- 1) Osapuoli irtisanoo määräaikaisen sopimuksen ilman tuomioistuimelta saatua lupaa.
- 2) Vuokranantaja irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ilman hyvän tavan mukaista irtisanomisperustetta.
- 3) Osapuoli irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen noudattamatta irtisanomisajan alkamisajankohtaa.
- 4) Osapuoli irtisanoo sopimuksen noudattamatta asianmukaista irtisanomisaikaa.
- 5) Osapuoli irtisanoo sopimuksen noudattamatta asianmukaista irtisanomisilmoitusta ja sen tiedoksiantoa.

Tutkimusongelmana on ensinnäkin se, saako vuokrasopimuksen oikeudeton irtisanominen aikaan sen, että vuokrasopimussuhde päättyy, vaikka irtisanojan vastapuoli tätä vastustaisi vai onko niin, ettei mitään todellista sopimuksesta irti pääsemistä tapahdu. Mikäli edellä mainittu kysymys johtaa siihen, että vuokrasopimussuhde päättyy (eli irtisanominen katsotaan vaikutukselliseksi), tulee seuraavaksi tarkasteltavaksi kysymys siitä, onko irtisanoneen vastapuolella oikeus saada vahingonkorvausta.

Tutkielman pääasialliset kysymykset ovat:

1. Saako vuokrasopimuksen oikeudeton irtisanominen aikaan sen, että vuokrasopimussuhde päättyy, vaikka irtisanojan vastapuoli tätä vastustaisi?

⁷ Ks. Norros 2009, s. 633. Norros on esittänyt, että pitkäkestoisen sopimussuhteen päättäminen tai päättämistä vaatimista voidaan pitää määritelmällisesti oikeudettomana silloin, kun 1) päättämiseen pyrkivä ei voi vedota asianmukaiseen oikeusperusteeseen tai jos 2) sopimuksesta pyritään irtautumaan nopeammin kuin mitä vedotusta päättämisperusteesta seuraa. Norros on esittänyt määritelmän artikkelissaan, jossa hän on käsitellyt vain elinkeinonharjoittajien välisiä kestopimuksia. Norros on rajannut artikkelistaan pois sopimukset, joihin liittyy sopimusoikeuden yleisistä opeista poikkeavaa erityissäätelyä. Voidaankin katsoa, että käsitteellistä määritelmää ei ole tehty asuinhuoneiston vuokrasopimuksen näkökulmasta. Norroksen mukaan, päättämisen oikeudettomuutta arvioitaessa on kysyttävä, minkälaisia keinoja osapuolella on sopimuksen päättämiseen missäkin tilanteessa.

⁸ Ks. myös KKO 2019:13, jossa oli kysymys ikuisiksi tarkoitettujen jauhatusoikeuksien irtisanomisesta. Osa osakkaista vaati kanteella ensisijaisesti jauhatusoikeuden pysyttämistä ja toissijaisesti korvauksia sopimuksen oikeudettomasta irtisanomisesta. KKO asetteli kysymykset seuraavanlaisesti: 1) Oliko yhtiöllä ollut oikeus irtisanoa jauhatusoikeudet, ja jos oikeus irtisanomiseen oli ollut, 2) oliko irtisanomisaika ollut kohtuullinen ja 3) irtisanomismenettely asianmukainen.

2. Onko vastapuolella oikeus saada vahingonkorvausta, mikäli vuokrasopimussuhde päättyy osapuolen suorittaman oikeudettoman irtisanomisen vuoksi?

Koska oikeudettomalle irtisanomiselle ei ole mahdollista antaa poissulkevaa määritelmää, tutkimuskysymyksiä keskitytään tarkastelemaan edellä nimetyissä oikeudettoman irtisanomisen tilanteissa (1-5). Tutkimuskysymyksiä tarkastellaan sekä tilanteissa, joissa irtisanova osapuoli on vuokranantaja, että tilanteissa, joissa oikeudettomasti irtisanonut osapuoli on vuokralainen. Huoneenvuokrasuhteessa vuokranantajan keskeisin sopimusvelvoite on sovitus huoneiston hallinnan tarjoaminen vuokralaiselle ja vuokralaisen keskeisin sopimusvelvoite on vuokran maksaminen.⁹ Sitä velvoitesuhteen osapuolta, jolla on oikeus vaatia suoritusta, kutsutaan velkojaksi. Tämän vastapuolta eli suoritukseen velvollista osapuolta kutsutaan velalliseksi.¹⁰

Tilannetta, jossa irtisanoja on vuokranantaja, lähestytään erityisesti syventymällä vuokralaisen irtisanomissuojajärjestelmään, joka on rakennettu irtisanomisaikojen (AHVL 52 §) sekä välittömän ja välillisen irtisanomissuojan pohjalta (AHVL 56 ja 57 §).¹¹ AHVL:n irtisanomista koskevia säännöksiä voidaan pitää melko hajanaisina ja osittain sanamuodoltaan laveina. Tämän vuoksi tutkielmassa on tarkoituksenmukaista selventää sitä, miten kyseisiä säännöksiä tulee soveltaa.

Tutkimuskysymyksiä tarkastellaan myös tilanteessa, jossa irtisanojana on vuokralainen. Vaikka velvoitteen alkuperäisenä sisältönä olevassa rahamääräisessä suorituksessa (vuokran maksu) ja vahingonkorvausvelvollisuudessa on molemmissa kysymys osapuolen velvollisuudesta rahan maksamiseen, velkojalle oikeus vaatia rahamääräistä suoritusta on parempi kuin oikeus vahingonkorvaukseen. Tämä johtuu siitä, että vahingonkorvausvastuun syntymiselle on erityisiä edellytyksiä, kuten velkojan velvollisuus vahingon osoittamiseen, velallisen tuottamusvastuu sekä erityisesti velkojan velvollisuus vahingon rajoittamiseen. Vuokralaisen vahingonkorvausvastuu käsittää vain sen osan saamatta jääneistä vuokrasta, joiden menettämistä vuokranantajan ei katsota voineen välttää edes huolellisesti toimien.¹²

⁹ Ks. esim. Edilex.fi 2020, <https://www.edilex.fi/uutiset/63758> ja Norros 2018, s.180. Ks. myös. AHVL 16.1 § ja 34 §.

¹⁰ Norros 2018, s. 4.

¹¹ Ks. irtisanomissuojajärjestelmästä HE 304/1994 vp, s. 40 ja HE 127/1984 vp, s. 21 ja Kanerva ym. 2021, s. 293.

¹² Ks. rahamääräisen velan ja vahingonkorvauksen välisestä suhteesta Norros 2009, s. 637–638 ja Norros 2018, s. 158 ja Halila – Hemmo 2008, s. 204.

Sopimussuhteissa hyvin tyypillinen vahingonrajoittamisvelvollisuuden ilmenemismuoto on saamatta jääneen suorituksen hankkiminen muualta eli katesopimuksen solmiminen.¹³

Oikeuskirjallisuudessa on noussut esille kysymys siitä, voiko rahavelkojalle syntyä vahingonrajoittamisvelvollisuus, vaikka kysymys ei olisi vahingonkorvauksesta vaan velvoitteen alkuperäisenä sisältönä olevasta rahasuorituksesta (vuokranmaksu). Pääsäännön mukaan tällaista velvollisuutta ei pitäisi syntyä ja vuokranantaja voisi siten vaatia kunkin vuokraeran maksamista erääntymisensä aikaan. Mikäli tällainen vahingonrajoittamisvelvollisuus kuitenkin syntyisi, voisi tämä käytännössä johtaa niin sanottuun velvoitetyypin vaihdokseen. Vuokralaisen suorittama oikeudeton irtisanominen saisi tällöin aikaan vuokrasuhteen tosiasiallisen lakkaamisen ja vuokranantajalla olisi todellisuudessa oikeus saada vain vahingonkorvausta.

Oikeuskirjallisuudessa velvoitetyypinvaihdosta on pidetty periaatteessa mahdollisena. Velvoitetyypin vaihtumisen mahdollisuutta on perusteltu liikehuoneiston vuokrasopimusta koskevaan ratkaisuun KKO 1991:78 nojaten.¹⁴ Asia on kuitenkin jäänyt melko avoimeksi, eikä asiasta löydy tutkimusta asuinhuoneiston vuokrasopimuksen näkökulmasta. Tutkimusongelman kannalta olennainen tarkasteltava osakysymys on siten se, voiko vuokranantajalle syntyä velvollisuus rajoittaa vahinkoaan tilanteessa, jossa hän vaatii vuokralaiselta maksamattomia vuokrasaatavia (eli kysymys ei ole vahingonkorvausvaatimuksesta) ja mikäli näin on, millä tätä velvollisuutta voidaan perustella. Tutkielmassa kiinnitetään tältä osin erityistä huomiota vahingonkärsineen myötävaikutusvelvollisuutta koskevaan AHVL 6.4 §:n. Kuten edellä tuotiin esille, AHVL:n irtisanomista koskevia säännöksiä voidaan pitää sanamuodoltaan laveina. Tavoitteena on selventää oikeustilaa siltä osin, missä laajuudessa kyseinen säännös voi tulla sovellettavaksi.

Ympäristöministeriö on vuonna 2016 julkaissut huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arviointia koskevan selvityksen. Selvityksessä on noussut vuokrasopimuksen irtisanomista koskien esiin se, että AHVL:ssa tulisi olla nykyistä selkeämmin säädettyinä, sallitaanko toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa ensimmäisen irtisanomispäivän siirtäminen.¹⁵ Oikeuskirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimisen (siirto) osalta irtisanomismahdollisuuden puuttumiseen

¹³ Hemmo 2005, s. 317–318.

¹⁴ Ks. velvoitetyypin vaihdosta Norros 2018, s. 158 ja Norros – Halila 2008, s. 204–205 ja Hemmo 2003, s. 393–395.

¹⁵ Kinnunen ym. 2016, s. 38.

erityisin perustein, vaikka irtisanomisajan alkamisajankohdasta toisin sopimalla on mahdollista sitouttaa osapuolet ennalta määritellyksi ajaksi sopimukseen.¹⁶ Ottaen lisäksi huomioon sen, että irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen on yleistynyt vuokramarkkinoilla, olen kokenut tarpeelliseksi käsitellä tutkielmassa erityiskysymyksenä irtisanomista ennen sovittua irtisanomisajan alkamisajankohtaa. Tutkielmassa syvennytään tältä osin asiaa koskevaan AHVL 52.1 §:n erityisesti siitä näkökulmasta, voiko tällaista sopimusta irtisanoa ennen sovittua irtisanomisajan alkamisajankohtaa.

Irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtoa koskeviin ehtoihin liittyy erityispiirteenä myös se, että niihin liitetään usein sopimussakkoehto. Jotta pääasiallisiin tutkimuskysymyksiin voidaan antaa mahdollisimman kattava vastaus, tulee huomioida mahdollisen sopimussakon vaikutus irtisanomisoikeuteen sekä sopimussakon ja vahingonkorvauksen välinen suhde. Tutkielmassa pyritään osakysymyksenä vastaamaan erityisesti siihen, voiko velkoja saada yhtä aikaa sekä sopimussakkoa että vahingonkorvausta. Tavoitteena on myös selvittää, voiko velkoja vaatia sopimussakon ohella vahingonkorvausta niin, että vahingonkorvaus ylittää sopimussakon määrän. Sopimussakon tarkastelu jää tutkielmassa tarkoituksellisesti hyvin rajatuksi, sillä sopimussakosta on jo olemassa valmiiksi lainopillista tutkimusta, joten tarvetta sen syvemmälle tarkastelulle ei vaikuta olevan. Tutkielmassa sopimussakkoa tarkastellaan erityisesti osana irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtoa koskevaa ehtoa.¹⁷

1.3. Aiheen rajaus

Tutkielmassa on rajattu pois se mahdollisuus, että osapuolet sopivat keskenään sopimuksen päättämisestä tai esimerkiksi vahingonkorvauksen maksamisesta. Todellisuudessa mikään ei esimerkiksi estä sitä, että osapuoli hyväksyy vastapuolen irtisanomisen, vaikka se olisi vastoin AHVL:ssa säädettyä tai vuokrasopimuksessa sovittua. Tämä johtuu siitä, että vuokrasopimus voidaan saada aina päätymään myös sopimalla siitä. Sopimussuhteen ulkopuolinen ei voi vedota virheelliseen irtisanomiseen, jos sopijapuolet ovat samaa mieltä sopimuksen päättymisestä, vaikkapa virheellisen sopimuksen irtisanomisen johdosta.¹⁸ Koska sopimussakko on sovittu seuraamus sopimusrikkomuksesta, tutkielmassa joudutaan tältä osin sietämään epävarmuutta siitä, mitä osapuolet todellisuudessa sopimussakon osalta ovat

¹⁶ Ks. ainakin Saarnilehto 2006, s. 27. Ks. myös Kanerva ym. 2021, s. 272–273.

¹⁷ Ks. sopimussakosta esim. Hemmo 2003, s. 335–345.

¹⁸ Ks. HE 304/1994 vp, s. 8 ja 78.

sopineet. Sopimussakon tarkastelu kohdistetaan tästä johtuen erityisesti tilanteisiin, joissa osapuolet eivät ole riittävän tarkasti määritelleet sopimussakon tarkoitusta.

Tutkielmassa rajataan pois myös vuokrasopimuksen sovittelumahdollisuus. Vuokrasopimuksen sovittelu on oma kokonaisuutensa, johon ei tämän tutkielman puitteissa ole mahdollista perehtyä laajemmin. On kuitenkin hyvä ottaa huomioon, että sovittelu voi johtaa siihen, että sopimuksen sisältöä muutetaan, sopimusehto jätetään huomioimatta tai sopimus määrätään raukeamaan.¹⁹ Tutkielman ulkopuolelle on rajattu myös muut vuokrasopimuksen päättymistavat, kuten vuokrasopimuksen purkaminen. Vuokrasopimuksen purkaminen tulee erottaa vuokrasopimuksen irtisanomisesta. Kuten sopimuksen sovittelu, myös sopimuksen purkaminen on oma laaja kokonaisuutensa, johon ei voida tämän tutkielman puitteissa tutustua tarkemmin.

Tutkielmassa osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia tarkastellaan pelkästään ensivuokrasuhteen osalta. Ensivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokranantajan ja ensivuokralaisen kesken olevaa vuokrasuhdetta (AHVL 72.1 §). Tutkielman ulkopuolelle on rajattu jälleenvuokrasuhde sekä alivuokrasuhde, joihin liittyy ensivuokrasuhteesta poikkeavaa erityissääntelyä (AHVL 72.1 ja 80 §). Erityissääntelystä johtuen tutkielman ulkopuolelle on rajattu myös työsuhdeasuntoon liittyvät asuinhuoneiston vuokrasopimukset (AHVL 86.1 §). Tutkielman ulkopuolelle rajataan myös vuokraoikeuden siirron vuoksi tapahtuvat irtisanomiset (AHVL 44 §), vuokralaisen kuolemasta johtuvat irtisanomiset (AHVL 46 §), yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen (AHVL 48 §) sekä velallisen maksukyvyttömyysmenettelyistä johtuvat irtisanomiset (AHVL 50 §).

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta tulee erottaa liikehuoneiston vuokrasopimus. Jos rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen, on kysymys liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, jäljempänä LHVL) soveltamisalaan kuuluvasta asiasta (LHVL 1.1 §). Tällaisesta esimerkkinä sopimus, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toimistotilaksi, myymäläksi, varastopaikaksi tai vaikka autopaikaksi. Elävässä elämässä myös LHVL:n tuntemus saattaa osoittautua tarpeelliseksi. Vuokranantaja, joka vuokraa huoneistoa asumistarkoitukseen, saattaa samassa yhteydessä haluta vuokrata myös autopaikkaa. Autopaikkatasojen ja autotallien vuokraaminen jää kuitenkin AHVL:n soveltamisalan ulkopuolelle, sillä niitä koskeviin vuokrasopimuksiin

¹⁹ Ks. sovittelusta Hemmo 2003, s. 43–106.

sovelletaan LHVL:a.²⁰ Samalla sopimuksella voidaan sopia sekä asuinhuoneiston vuokrasta että liikehuoneiston vuokrasta. Samasta sopimuksesta huolimatta sopimukseen sovelletaan asuinhuoneiston osalta AHVL:a ja liikehuoneiston osalta LHVL:a.²¹

Sekä asuinhuoneiston vuokrasopimusta että liikehuoneiston vuokrasopimusta voidaan kutsua huoneenvuokrasopimuksiksi. Tässä tutkielmassa tutkimusongelmaa tarkastellaan vain asuinhuoneiston vuokrasopimuksia koskien. Liikehuoneiston vuokrasopimuksia koskevasta oikeuskäytännöstä on poikkeuksena tuotu esille ratkaisu KKO 1991:78. Tämä johtuu osittain asuinhuoneiston vuokrasopimuksia koskevien ennakkoratkaisuiden vähäisyydestä sekä siitä, että kyseiseen ratkaisuun on oikeuskirjallisuudessa usein viitattu edellä mainittuun velvoitetyypin vaihdokseen liittyen. LHVL:n säännökset ovat hyvin samanlaisia kuin AHVL:n. Toisaalta liikehuoneiston vuokrasopimuksissa esimerkiksi vuokralaisen irtisanomisaika voidaan sopia asuinhuoneiston vuokrasopimuksia pidemmäksi, joten vuokralaisen suojan ei voida katsoa olevan niin kattava LHVL:ssa.

1.4 Tutkimusmenetelmät ja -lähteet

Tutkielman näkökulma (tutkimussuuntaus) on lainopillinen eli oikeusdogmaattinen. Tämän vuoksi käytän tutkielmassani lainopin metodeja. Lainopillisen tutkimuksen päätehtäväksi on perinteisesti määritelty oikeussääntöjen sisällön selvittäminen (tulkinta) ja oikeussäännösten systematisointi. Oikeussääntöjen sisällön selvittämistä voidaan kutsua lainopin praktiseksi ulottuvuudeksi eli käytännölliseksi ulottuvuudeksi. Oikeussäännösten systematisointia voidaan kutsua teoreettiseksi ulottuvuudeksi.²² Käytännöllisessä lainopillisessa tutkimuksessa pyritään selvittämään voimassa olevan oikeuden sisältöä kulloinkin käsiteltävässä tutkimusongelmassa. Tutkimuksen avulla tuotetaan tietoa ja tulkintasuosituksia siitä, kuinka tarkasteltavassa tilanteessa tuomioistuinten ja viranomaisten tulisi lakia soveltaa. Teoreettisessa lainopillisessa tutkimuksessa pyritään systematisoimaan eli jäsentämään voimassa olevaa oikeutta ja luomaan oikeudellista käsitejärjestelmää.²³

²⁰ HE 304/94 vp, s. 100: Mikäli kysymys on avoimella pihalla sijaitsevasta, maaliviivoin merkitystä autopaikasta, on tällaista autopaikkaa pidettävä maanvuokralain 1 §:ssä tarkoitettuna alueena ja sitä koskevaan vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralakia (258/1966). Ks. esim. Helsingin HO 05.06.1991, S 89/1694: Avoimella pihalla sijaitsevaa, maaliviivoin merkittyä autopaikkaa oli pidettävä maanvuokralain 1 §:ssä tarkoitettuna alueena.

²¹ HE 304/94, s. 47. Ks. myös Kanerva ym. 2021, s. 47: Erillisen sopimuksen tekeminen kustakin huoneistosta voi vähentää tulkintaongelmaa siitä mitä lakia sopimuksen kohtaan sovelletaan.

²² Aarnio 2006, s. 238.

²³ Husa ym. 2008, s. 20 ja Määttä ym. 2012, s. 17.

Lainopillisella tutkimuksella pyrin ensisijaisesti selvittämään voimassa olevan oikeuden sisältöä asuinhuoneiston vuokrasopimusten irtisanomista koskien sekä tuottamaan tietoa siitä, miten tuomioistuinten tulisi lakia soveltaa (tulkinta). Tutkielmassa tuon esille tulkintasuosituksia. Lainsoveltajan on myös oleellista ymmärtää asuinhuoneen vuokrasopimus sopimustyyppinä ja käsittää laajemmin siihen sovellettava normisto. Tämän vuoksi olen jäsennellyt ja luokitellut asuinhuoneen vuokrasopimusta sopimustyyppinä sekä määritellyt kyseiseen sopimustyyppiin sovellettavaa sopimusoikeudellista normistoa, kuten sopimuksia koskevaa lainsäädäntöä ja yleisiä oppeja. Lisäksi minun on tullut määrittellä tutkielmassa käyttämäni käsitteistö ja perustella, millä perusteilla olen kyseisiin määritelmiin päätenyt. Tutkielman rakenteelliset ja käsitteelliset valinnat osoittavat lainopin systematisointitehtävää. Vaikka tutkielmani on lainopillinen, avustavana tukielementtinä (tutkimussuuntana) olen käyttänyt oikeusvertailevia argumentteja. Tutkielmassa tarkastelen kansainvälisten sopimusoikeudellisten periaatekokoelmien oikeuslähdearvoa ja tarkoitusta yleisesti sekä niiden painoarvoa laissa varsin yksityiskohtaisesti säänneltyjen asuinhuoneiston vuokrasopimusten kannalta.²⁴

Tiedeyhteisösidonnaisessa perustelemisessä kannanotto perustellaan oikeusyhteisön hyväksymän oikeuslähteopin mukaisesti.²⁵ Oikeuslähteellä voi olla suhteessa ratkaisuun tai kannanottoon positiivinen painoarvo (pro-argumentti) tai negatiivinen painoarvo (contra-argumentti) tai oikeuslähde voi olla asiaan vaikuttamaton. Oikeuslähdeoppi osoittaa, mihin lähteisiin ratkaisun tulee perustua ja mikä on eri lähteiden lähtökohtainen suhteellinen velvoittavuus. Oikeuslähteet voidaan jakaa vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin oikeuslähteisiin.²⁶ Tässä tutkimuksessa käytetyistä vahvasti velvoittavista oikeuslähteistä keskeisin on AHVL. Heikosti velvoittavina lähteinä on käytetty AHVL:n esitöitä sekä ennakkoratkaisuja. Vaikka ennakkoratkaisuihin olen saanut apua joihinkin tässä tutkimuksessa esitettyihin kysymyksiin, olen tutkimusongelmaan vastaamiseksi joutunut tukeutumaan suurelta osin alempien oikeuksien (hovioikeudet) ratkaisuihin. Alempien oikeuksien ratkaisut rinnastuvat sallittuihin oikeuslähteisiin.²⁷ Sallittuina oikeuslähteinä on lisäksi käytetty sopimusoikeudellisia periaatteita, sopimusoikeuteen liittyvää oikeuskirjallisuutta sekä oikeuskirjallisuuteen rinnastuvaa soft law -aineistoa. Kiinteistö- ja

²⁴ Ks. oikeusvertailevasta tutkimuksesta Määttä ym. 2012, s. 22–23 ja Husa ym. 2008, s. 23–24.

²⁵ Kolehmainen 2016, s. 7.

²⁶ Aarnio 2006, s. 287 ja 292–293.

²⁷ Ks. sallituista oikeuslähteistä Määttä 2015, s. 16.

vuokrausalan eri järjestöt ovat luoneet yhdessä Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen, jota käytetään huoneenvuokra-alalla. Hyvää vuokratapaa voidaan sanoa soft law -oikeuslähteeksi.²⁸

1.5 Sopimusoikeudellinen viitekehys

1.5.1 Lähtökohtia

Velvoiteoikeudelle on ominaista se, että velvoiteoikeudelliset lait kattavat vain suhteellisen rajallisen osan kaikista velvoiteoikeudellisista kysymyksistä. Lisäksi moni keskeinen velvoiteoikeudellinen säännös on kielellisesti varsin lakea. Tästä johtuen velvoiteoikeudessa lakiin kirjaamattomien oikeusnormien asema on korostunut.²⁹ Tämän luvun tarkoitus on myös tuoda esille erityisesti tutkimusongelman näkökulmasta keskeisiä lain tulkinnessa sovellettavia sopimusoikeudellisia periaatteita. Tämän luvun puitteissa ei ole kuitenkaan mahdollista käsitellä kaikkea sopimukseen sovellettavaa normistoa. Kuten edellä tuotiin esille, tiedeyhteisösidonnaisessa perustelemisessä kannanotto perustellaan oikeusyhteisön hyväksymän oikeuslähdeopin mukaisesti.³⁰ Tässä luvussa tarkastellaan myös ajankohtaisena kysymyksenä erityisesti kansainvälisten sopimusoikeudellisten periaatekokoelmien merkitystä oikeusvertailevana argumenttina sekä periaatekokoelmien merkitystä asuinhuoneiston vuokrasopimusten kannalta.

1.5.2 Sopimustyytit

Sopimustyytpejä voidaan luokitella eri tavoin. Sopimustyytit voidaan jakaa isompiin kokonaisuuksiin, kuten omistajanvaihdossopimukseen, käyttöoikeussopimukseen, rakennusurakkasopimukseen, rahoitusopimukseen ja niin edelleen. Sopimustyytpejä voidaan tarkastella myös eritellymmiin. Käyttöoikeussopimukseen kuuluvat esimerkiksi huoneenvuokrasopimukset. Huoneenvuokrasopimukseen kuuluvat asuinhuoneiston vuokrasopimus ja liikehuoneiston vuokrasopimus. Kaikki sopimukset eivät kuitenkaan mahdu tietyn sopimustyytin alle, ja lisäksi erilaisia sopimustyytpejä tulee jatkuvasti lisää vaihdannan muutosten myötä.³¹

²⁸ Ks. Hyvä vuokratapa 2018 – ohjeistus. Ks. myös Kanerva ym. 2021, s. 41 ja Määttä 2015, s. 16: Soft law on muodollisesti ei-velvoittavaa, mutta se voi saada merkitystä oikeuskirjallisuuteen rinnastuvana sallittuna oikeuslähteenä. Jos viranomaiset ja tuomioistuimet vakiintuneesti käyttäisivät jotain soft law -aineistoa päätöstensä perusteena, tällainen aineisto voisi oikeudellisen ratkaisutoiminnan johdonmukaisuusvaatimuksen vuoksi muodostua heikosti velvoittavaksi oikeuslähteeksi.

²⁹ Norros 2018, s. 36.

³⁰ Kolehmainen 2016, s. 7.

³¹ Halila – Hemmo 2008, s. 4.

Sopimuksen sijoittaminen jonkin sopimustyyppin alle ei ole edellytyksenä sopimukseen perustuvien vaatimusten suojaamiseksi. Voidaan puhua tyyppivapaudesta vastakohtana tyyppipakolle eli numerus clausus -periaatteelle. Tyyppivapaudesta seuraa se, että myös sellaiset sopimukset, jotka eivät vastaa lain tuntemia sopimustyyppisiä, ovat päteviä ja kanneperusteiksi kelpaavia. Toisaalta eräitä oikeusvaikutuksia voidaan saada aikaan vain tiettyä sopimustyyppiä käyttämällä. Näin on etenkin sopimuksissa, jotka luovat sivullisia sitovia oikeuksia. Tämä voidaan nähdä tyyppipakon lievempänä ilmentymänä. Sopimustyyppien tarkka rajanveto tulee merkitykselliseksi silloin, jos sopimustyyppi on lailla säännelty, kuten esimerkiksi huoneenvuokrasopimukset.³²

Sopimuksia voidaan luokitella myös niiden yleisten ominaisuuksien perusteella. Ominaisuuksia voivat olla esimerkiksi sopimuksen kesto, yksilöllisyys tai osapuolten markkina-asema.³³ Esimerkiksi huoneenvuokrasopimukset luokitellaan kestosopimuksiksi verrattuna kertasuoritukseen tähtääviin sopimukseen, kuten irtaimen kaupan.³⁴ Yksilöllisessä sopimuksessa sopimusehdot laaditaan osapuolten välillä eikä niitä oteta jommankumman käyttämästä valmiista ehtokokoelmasta. Usein sopimukset kuitenkin laaditaan käyttäen hyväksi ennalta laadittuja ehtoja, sillä siten osapuoli voi varmistaa, että ehdot ovat itselle sopivat ja sopimuksen tekeminen nopeutuu.³⁵ Elävässä elämässä tilanne on usein se, että vuokranantaja tekee sopimuksen valmiiksi ja antaa sopimuksen tämän jälkeen vuokralaisen allekirjoitettavaksi. Voidaankin katsoa, että vuokrasopimuksissa on pääsääntöisesti kysymys vakioehtoisista sopimuksista. Sopimukset voidaan luokitella myös kuluttajasopimuksiksi, mikäli sopimuksen toisena osapuolena on kuluttaja ja toisena elinkeinonharjoittaja. Myös huoneenvuokrasopimuksissa voi olla kysymys kuluttajasopimuksista (Ks. AHVL 6.2 §). Toisaalta huoneenvuokrasuhde voi olla myös kahden kuluttajan välinen tai kahden elinkeinonharjoittajan välinen, jolloin kysymyksessä ei ole kuluttajasopimus. Edellä mainittujen esimerkkien lisäksi sopimuksia voidaan jaotella myös esimerkiksi vastikkeellisuuden, syntyvän tai kohteen perusteella.³⁶

³² Halila – Hemmo 2008, s. 4 ja 14–21.

³³ Saarnilehto – Annola 2018, s.13–15.

³⁴ Norros 2009, s. 633.

³⁵ Saarnilehto ym. 2004 (Päivitetty 2011), III Sopimus > 1. Johdanto > Erilaisia sopimuksia > Erilaisia jaotteluja.

³⁶ Halila – Hemmo 2008, s. 12.

1.5.3 Sopimuksia koskeva lainsäädäntö

Sopimuksen perustamista velvoitteista ja sopimusrikkomusten seurauksista ei ole Suomessa säädetty yleisesti vaan normit ovat sopimustyyppikohtaisia. Sopimustyyppi voi olla joko lailla säännelty, kuten huoneenvuokrasopimus tai lailla sääntelemätön, kuten useat liike-elämän keskinäisissä suhteissa käytetyt sopimustyyppit. Lailla säänneltyjä koskevia sopimustyyppisiä koskevien erityislakien soveltamisala rajoittuu kyseiseen sopimustyyppiin.³⁷ Asuinhuoneiston vuokrasopimuksia säännellään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (48/1995), työsopimuksia säännellään työsopimuslaissa (55/2001) ja niin edelleen. Siten esimerkiksi asuinhuoneiston vuokralaissa olevia aukkoja ei voida paikata työsopimuslain säännöksillä.

Oikeustoimista, joihin myös varallisuus oikeudelliset sopimukset kuuluvat, on säädetty laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929), jota voidaan pitää yleislakina. Oikeustoimilaissa on säännöksiä liittyen sopimuksen tekemiseen, valtuutukseen, oikeustoimen pätemättömyyteen ja sovitteluun. Kyseinen laki ei ole kuitenkaan tyhjentävä ja siinä ei ole säännöksiä esimerkiksi sopimuksen irtisanomiseen liittyen. Lisäksi yksittäisten sopimustyyppien kohdalla on saatettu poiketa oikeustoimilaista.³⁸ Oikeustoimilain lisäksi lähinnä yleislakia on kauppalaki (355/1987). Kauppalaki koskee irtaimen omaisuuden kauppaa ja vaihtoa, mutta se voi saada merkitystä myös lailla sääntelemättömien sopimusten kuten liikesopimusten yhteydessä. Kertasopimusten ja kestosopimusten väliset erot heikentävät mahdollisuuksia soveltaa kauppalain sopimuksen päättämistä koskevia normeja kestosopimukseen kuten vuokrasopimukseen.³⁹

Lailla sääntelemättömien sopimusten kohdalla voidaan edellä mainittujen yleislakien lisäksi turvautua sopimusoikeuden yleisiin oppeihin sekä toista sopimustyyppiä sääntelevän lain analogiseen soveltamiseen, joka edellyttää sopimuksilta riittävää yhtäläisyyttä. Lailla säänneltyjen sopimusten osalta erityislaissa olevia aukkoja voidaan pyrkiä täydentämään yleislakien lisäksi sopimusoikeuden yleisillä opeilla eli yleisluonteisilla oikeusperiaatteilla.⁴⁰

³⁷ Halila – Hemmo 2008, s. 3–4 ja 26.

³⁸ Saarnilehto ym. 2004 (Päivitetty 2011), III Sopimus > Yleisesti oikeustoimista > Sovellettavat säännökset ja Halila – Hemmo 2008, s. 3–4. Ks. oikeustoimista myös Kaisto 2015, s. 22: Oikeustoimella tarkoitetaan varsin usein (yksityistä) tahdonilmaisua, jolla oikeuksia perustetaan, muutetaan, kumotaan ja siirretään.

³⁹ Halila – Hemmo 2008, s. 3–4 ja 27. Ks. myös Kauppalaki (355/1987) 1 §.

⁴⁰ Halila – Hemmo 2008, s. 26–27.

1.5.4 Sopimusoikeuden yleiset opit

Yli sopimustyyppirajojen sovellettavana oikeuslähteenä voidaan käyttää oikeustoimilain lisäksi sopimusoikeuden yleisiä oppeja. Esimerkiksi huoneenvuokrasopimukseen soveltuvat sopimusoikeudelliset periaatteet ja säännöt, ellei toisin ole säädetty.⁴¹ Lailla säänneltyjen sopimusten osalta erityislaissa olevia aukkoja voidaankin pyrkiä täydentämään yleislakien lisäksi sopimusoikeuden yleisillä oppeilla. Myös lailla sääntelemättömien sopimusten kohdalla voidaan yleislakien sekä analogian lisäksi turvautua sopimusoikeuden yleisiin oppeihin. Yleisiä oppeja sovellettaessa on otettava huomioon sopimustyyppin erityisluonne.⁴² Sopimusoikeudellisia periaatteita ovat ainakin 1) sopimuksen sitovuuden periaate, 2) sopimusvapauden periaate, 3) yhdenvertaisuusperiaate, 4) heikomman suojan periaate, 5) kohtuusperiaate sekä 6) lojaliteettiperiaate.

1) Sopimuksen sitovuuden periaate

Sopimusoikeudessa on voimassa pääsääntö, jonka mukaan sopimus on pidettävä (*pacta sunt servanda*). Sopimuksen sitovuudesta seuraa, että osapuolen on toimittava antamansa sitoumuksen mukaisesti. Periaatetta on oikeuskirjallisuudessa pidetty sopimusoikeuden ja koko oikeusjärjestyksenkin kulmakivenä, sillä järjestäytynyttä yhteiskuntaelämää olisi vaikea kuvitella ilman sitä. Sopimuksen sitovuus edellyttää, että sopimus on solmittu sitä koskevia sääntöjä noudattaen.⁴³ Mikäli osapuoli ei noudata sopimuksen mukaista velvoitettaan, vastapuolella on mahdollisuus pyrkiä viranomaisen avulla pakottamaan osapuoli sopimuksen mukaiseen suoritukseen. Vaikka osapuolella on lähtökohtaisesti mahdollisuus viranomaisen avulla saada vastapuoli pakotettua sopimuksen mukaiseen suoritukseen, aivan kaikissa tapauksissa henkilöä ei voida pakottaa täyttämään sopimuksen mukaista suoritustaan. Joissakin tapauksissa se ei ole edes vahingonkärsineen osapuolen edun mukaista. Tällöin sopimuksen täyttämisen sijasta kysymykseen voivat tulla muut seuraamukset, kuten velvollisuus korvata sopimuksen rikkomisesta aiheutunut vahinko.⁴⁴

⁴¹ Saarnilehto 2006, s. 1.

⁴² Saarnilehto ym. 2004 (päivitetty 2011), III Sopimus > 1. Johdanto > Erilaisia sopimuksia > Sopimustyyppit.

⁴³ Saarnilehto ym. 2004 (päivitetty 2011), I Lähtökohdat > Siviilioikeuden yleiset periaatteet > Sopimuksen sitovuus ja sopimusvapaus ja Saarnilehto – Annola 2018, s. 164–166. ja Hemmo 2003, s. 7.

⁴⁴ Saarnilehto – Annola 2018, s. 164–166.

2) Sopimusvapauden periaate

Sopimusvapaus merkitsee oikeudellisesti täysivaltaisen henkilön mahdollisuutta sitoa tulevia toimintamahdollisuuksiaan (tahtoaan) haluamallaan tavalla ilman, että oikeusjärjestys asettaa sille esteitä tai rajoituksia (yksityisautonomia). Henkilön voidaan tällaisessa tilanteessa sanoa voivan käyttää päätäntävapauttaan. Sopimusvapaus korostaa osapuolten vapaata valintaa sitoutua hyväksi arvioimaansa suoritukseen ja ottaa haluamansa sopimusriski. Sopimusvapaudesta voidaan erotella ainakin seuraavanlaisia elementtejä: 1) sopimuksen päätäntävapaus, 2) sopimusikumppanin valintavapaus, 3) tyyppivapaus, 4) sisältövapaus ja 6) purkuvapaus.⁴⁵

Sopimusvapaudessa lähtökohtana on oletus siitä, että molempien sopijaosapuolten lähtökohdat sopimuksen tekemiseen ovat tasavertaiset. Näin ei aina kuitenkaan ole ja siksi sopimusvapautta on ollut tarve rajoittaa hyvinvointiyhteiskunnan kehittyessä yhdenvertaisuutta korostavaan suuntaan. Voidaankin sanoa, että sopimusvapaus ei ole rajoittamaton. Sopimusvapautta rajoitetaan lainsäädännön avulla, mutta sitä kaventavat myös sopimusoikeudelliset periaatteet kuten esimerkiksi kohtuusperiaate.⁴⁶ Osapuolet voivat lisäksi sopimuksin, pakottavan lainsäädännön rajoissa, kaventaa sopimusvapauttaan.

3) Yhdenvertaisuuden periaate

Yhdenvertaisuusperiaate kaventaa edellä mainittua sopimusvapauden periaatetta etenkin tilanteissa, joissa sopijapuolten asema ei ole lähtökohdiltaan tasavertainen. Yhdenvertaisuuden periaatetta ei ole sopimusoikeudessa juurikaan käytetty itsenäisenä periaatteena, mutta se on useamman sopimusoikeudellisen periaatteen taustalla. Sopijapuolten yhdenvertaisuutta turvataan oikeusjärjestyksessä heikomman suojan periaatteen, kohtuusperiaatteen sekä lojaliteettiperiaatteen avulla. Heikomman suojan periaatteessa on kysymys suojarooleista, kohtuusperiaate mahdollistaa kohtuuttomien sopimusehtojen soveltamisen ja lojaliteettiperiaate velvoittaa sopijakumppanin etujen huomioon ottamiseen.⁴⁷

⁴⁵ Saarnilehto ym. 2004 (päivitetty 2011), I Lähtökohdat > 3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet > Sopimuksen sitovuus ja sopimusvapaus.

⁴⁶ Saarnilehto ym. 2004 (päivitetty 2011), I Lähtökohdat > 3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet > Sopimuksen sitovuus ja sopimusvapaus.

⁴⁷ Saarnilehto ym. 2004 (päivitetty 2011), I Lähtökohdat > 3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet.

4) Heikomman suojan periaate

Heikomman suoja on Suomessa voimassa yleisenä oikeusperiaatteena. Heikomman suojan periaate lähtee siitä oletuksesta, että toinen sopijapuolista on hetkellisesti tai pysyvästi heikommassa asemassa ja häntä tulee suojata vastapuolen hyväksikäytöltä. Heikomman suojan periaatteessa lähtökohtana on nähtävissä nimenomaan taloudellisen aseman epätasavertaisuus, joka kasvattaa todennäköisyyttä myös tiedolliseen epätasavertaisuuteen sopijapuolten välillä. Heikomman osapuolen suojaa koskevana tavoitteena on pidetty sitä, että osapuolten välistä sopimussuhdetta voitaisiin pitää toimivana vastavuoroisuussuhteena. Heikomman suojassa voidaan erottaa ainakin seuraavanlaisia tavoitteita: 1) Turvataan heikompana pidetylle osapuolelle määrätty vähimmäisoikeuksien taso ja määrä, 2) asetetaan tavoitteeksi jonkinlaisen vastavuoroisuuden ja tasapainon aikaansaaminen osapuolten välisessä suhteessa ja 3) tavoitellaan heikomman osapuolen saattamista vahvempana osapuolena pidettyä parempaan asemaan (heikomman juridinen hyvittäminen).⁴⁸

Perinteisesti suojaa on annettu esimerkiksi kuluttajansuojalaissa kuluttajille, työsopimuslaissa työntekijöille sekä huoneenvuokralaeissa vuokralaisille. Heikomman osapuolen suojaaminen tapahtuu käytännössä usein siten, että vahvemman osapuolen sopimusvapautta rajoitetaan. Esimerkiksi AHVL:ssä säännellään pakottavasti muun muassa sopimuksen irtisanomista. AHVL:n mukainen vuokranantajan irtisanomisaika on moninkertaisesti pidempi kuin vuokralaisen. Vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisajat ovat erimittaisia, sillä on katsottu, että vuokranantajan ja vuokralaisen sopeutuminen uuteen tilanteeseen vaatii erilaisen ajan. Erimittaisia irtisanomisaikoja on perusteltu myös sillä, että vuokranantajan on pääsääntöisesti nopeampi saada uusi vuokralainen kuin vuokralaisen löytää uusi huoneisto. Lainsäädännöllä voidaan siten nähdä suojattavan heikommassa asemassa olevaa vuokralaista, jolle huoneisto on koti.⁴⁹ Lisäksi vuokranantajalla tulee olla hyvän tavan mukainen peruste irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vaikka vuokralainen ei lähtökohtaisesti tarvitse mitään irtisanomisperustetta. Tämän tapaisilla pakottavilla säännöksillä pyritään turvaamaan heikommassa asemassa olevan vuokralaisen asemaa.

Heikomman suojan periaatteen yhteydessä voidaan puhua suojaroleista. Toista osapuolta pidetään aina heikompana, oli hänen asemansa todellisuudessa taloudellisesti tai tiedollisesti heikompi tai ei. Suuri yksityisten vuokranantajien osuus vuokramarkkinoilla tarkoittaa sitä, että

⁴⁸ Saarnilehto ym. 2004 (päivitetty 2011), I Lähtökohdat > 3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet > Heikomman suoja.

⁴⁹ Kanerva ym. 2021, s. 274.

Suomessa on paljon vuokrasuhteita, joissa kumpikaan vuokrasuhteen osapuolista ei ole vuokrauksen ammattilainen.⁵⁰ Vuokralaista pidetään kuitenkin aina heikompana osapuolena kuin vuokranantajaa. Lähtökohtainen oletus ei pidä paikkaansa ainakaan sellaisissa tilanteissa, jossa vuokranantajana on luonnollinen henkilö ja vuokralainen on yritys, joka vuokraa huoneiston työntekijänsä käyttöön työsuhdeasunnoksi. Tällöin voi käydä niin, että isolla yrityksellä onkin todellisuudessa parempi taloudellinen tilanne ja mahdollisuus palkata asiantuntijoita avukseen, jolloin tiedolliset taidotkin voivat olla vuokranantajaa paremmat. Toisaalta ottaen huomioon, että kolme viidestä alle 40-vuotiaasta asuu vuokralla, on oletettavasti kuitenkin suhteessa enemmän vuokralaisia, jotka vuokraavat huoneiston omaksi kodikseen ja ovat taloudellisesti ja tiedollisesti heikommassa asemassa kuin vuokranantaja.⁵¹

5) Kohtuusperiaate

Kohtuusperiaate ilmentää poikkeusta sopimuksen sitovuuden periaatteeseen, sillä kohtuusperiaatteen mukaan ainoastaan kohtuulliset sopimukset ovat sitovia. Periaate korostaa osapuolten tasa-arvoisuutta. Kohtuusperiaatteella on liittymä heikomman suojan periaatteeseen sekä lojaliteettiperiaatteeseen. Oikeustoimilain 36 §:n kohtuuttomista sopimusehdoista voidaan nähdä ensi sijassa kohtuusperiaatetta toteuttavana säännöksenä. Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovitella tai jättää se huomioon ottamatta (AHVL 36.1 §). Sovittelusäännöksen tarkoituksena on koko oikeustoimen saaminen molempien osapuolten edut huomioon ottaen kohtuulliseksi.⁵² Kohtuusperiaate näkyy myös sopimustyyppikohtaisessa sääntelyssä erityislain säännöksissä. Esimerkiksi asuinhuoneen vuokraa koskevassa lainsäädännössä säädetään kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelusta. AHVL 6 § onkin miltei vastaava varallisuus oikeudellisia toimia koskevan yleislain eli oikeustoimilain kohtuuttomia ehtoja koskevan 36 §:n kanssa.⁵³

⁵⁰ Kinnunen ym. 2016, s. 9.

⁵¹ Tilastokeskus 2021, <https://www.stat.fi/til/asas/index.html> Ks. myös Kanerva ym. 2021, s. 274.

⁵² Saarnilehto ym. 2004 (päivitetty 2011), I Lähtökohdat > 3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet > kohtuus.

⁵³ Erityislakina AHVL 6 §:ssä on huomioitu pakottava säännös hyvän tavan vastaisesta ehdosta, joten säännökset eivät ole täysin identtisiä.

6) Lojaliteettiperiaate

Lojaliteettiperiaatteella tarkoitetaan sitä, että osapuolten tulee toiminnassaan ottaa kohtuullisessa määrin huomioon myös sopimuksen toisen osapuolen edut. Periaatteen mukaisesti sopimus tulisi nähdä yhteistyön välineenä. Ennakolta on vaikea sanoa, mitä lojaliteettiperiaate kussakin tilanteessa käytännössä tarkoittaa, sillä sopimustyyppejä on olemassa hyvin erilaisia. Periaatteen on katsottu voivan konkretisoitua ainakin toisen osapuolen etujen huomioon ottamisena, tietojenantovelvollisuutena sekä uudelleenneuvotteluvollisuutena. Lojaliteettiperiaatteen (lojaliteettivelvollisuus) on katsottu voivan tarkoittaa myös tietynasteista velvollisuutta huomautusten tekemiseen ja pidättäytyvyyttä toisen osapuolen kannalta ankarien oikeuskeinojen käyttämisestä. Periaate tuo osapuolten suhteeseen ennakoitavuutta ja siten turvaa osaltaan vaihdannan intressiä, kun osapuolten keskinäinen luottamus paranee.⁵⁴

Lojaliteettiperiaatetta ei ole säädetty yleiseksi sopimuksia koskevaksi periaatteeksi, mutta sen voimassaolosta vallitsee kuitenkin laaja yksimielisyys. Muiden oikeusperiaatteiden lailla lojaliteettiperiaate toimii oikeussääntöjen täydentäjänä. Osapuolten ei voida katsoa pystyvän kieltämään oikeusperiaatteiden soveltumista omissa sopimuksissaan. Lojaliteettiperiaate korostuu erityisesti pitkäkestoisissa sopimuksissa ja sopimuksissa, joissa toinen osapuoli on alallaan asiantuntija. Ei voida kuitenkaan perustellusti sanoa, että lojaliteettivelvoite soveltuisi vain tiettyihin sopimustyyppihin, sillä se on yli sopimustyyppirajojen soveltuva oikeuslähde.⁵⁵

Lojaliteettivelvollisuuden voidaan katsoa korostuvan asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa, joissa kysymys on pitkäkestoisesta sopimussuhteesta. Sopimussuhteen pitkäaikaisuus, mahdollisine odottamattomine muutoksineen, korostaa sopimuskumppaneiden lojaliteettivelvollisuutta toisiaan kohtaan.⁵⁶ Huoneenvuokrasopimuksissa korostuu myös sopimuskumppaneiden luottamus toisiaan kohtaan, koska useimmissa tapauksissa vuokranantaja vuokraa huoneistonsa vuokralaisen käyttöön kodiksi.

⁵⁴ Saarnilehto – Annola 2018, s. 24–25 ja Klami-Wetterstein 2010, s. 12–13 ja Ahlfors 2019, s. 10. Ks. myös KKO 2007:72: KKO katsoi pankin rikkoneen lojaliteettivelvollisuuttaan A:ta kohtaan rahoitusjärjestelyistä neuvoteltaessa. KKO totesi että ”Kerrotuissa olosuhteissa pankilla on rahoituspalveluja tarjoavana luottolaitoksena ollut velvollisuus osaltaan huolehtia siitä, että rahoitusjärjestelyjen yhteydessä otetaan huomioon paitsi pankin oma etu kiinnityksenhaltijana myös pankin asiakkaan etu ja että pankin asiakkaan tahdonmuodostus perustuu sellaiseen tietoon, joka ei ainakaan pankin tieteen ole ilmiselvästi virheellistä tai puutteellista. Pankilla ei ole oikeutta hyötyä asiakkaansa asiantuntemattomuudesta”.

⁵⁵ Saarnilehto – Annola 2018, s. 24–25 ja Klami-Wetterstein 2010, s. 12–13.

⁵⁶ Hyvä vuokratapa 2018– ohjeistus, s. 3.

Lojaliteettivelvollisuudella on nähty olevan erityistä merkitystä myös asuinhuoneiston vuokrasopimusta koskevissa irtisanomistilanteissa.⁵⁷

Lojaliteettiperiaatteen käsitettä on oikeuskäytännössä joissakin tilanteissa käytetty myös varsin varovaisesti viittaamalla vain osapuolten etujen ja haittojen väliseen suhteeseen, ilman, että olisi käsitteellisesti puhuttu lojaliteettivelvollisuudesta. Ahlfors on artikkelissaan, *Sopimuksen irtisanomiseen liitetyistä lojaliteettivelvoitteista*, esittänyt tämän johtuvan siitä, ettei lojaliteettiperiaatteen sisällöstä tai sen rikkomisen sanktioista ole saavutettu täyttä yksimielisyyttä Suomessa.⁵⁸ Esimerkiksi pitkäkestoisen, ikuisesti sovitun, sopimuksen irtisanomista koskevan ratkaisun, KKO 2019:13, perusteluissa todettiin, että sopimusosapuolten on sopimusta päätettäessä otettava kohtuullisessa määrin huomioon sopijakumppaninsa etu. Perusteluissa ei sanallakaan mainittu lojaliteettivelvollisuutta, vaikka lojaliteettivelvoitteessa on kysymys sopimuskumppanin edun huomioimisesta.

1.5.5 Kansainvälisten sopimusoikeudellisten periaatekokoelmien merkitys

Norros on vuonna 2018 ilmestyneessä teoksessaan, *Varallisuus oikeus*, nostanut esille tutkimusongelmani kannalta hyvin mielenkiintoisen kysymyksen siitä, mikä on ulkomaisen, ylikansallisen aineiston merkitys velvoiteoikeuden alalla?⁵⁹ Kansainvälisiin sopimusoikeudellisiin periaatekokoelmiin on oikeuskirjallisuudessa säännönmukaisesti viitattu oikeusvertailevana argumenttina pitkäkestoisten sopimusten oikeudettomaan irtisanomiseen liittyen. Kansainvälisiä sopimusoikeudellisia periaatekokoelmia ovat ainakin Principles of European Contract Law (jäljempänä PECL), UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (jäljempänä UNIDROIT PICC) sekä Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law –Draft Common Frame of Reference (jäljempänä DCFR).⁶⁰

PECL 1:101 artiklan mukaan, periaatteita on tarkoitus soveltaa yleisinä sopimusoikeuden sääntöinä Euroopan yhteisöissä. Periaatteita sovelletaan, kun osapuolet ovat sopineet sisällyttävänsä ne sopimukseensa tai sopineet että periaatteet ovat osa solmittavaa sopimusta. Periaatteita voidaan soveltaa, kun osapuolet ovat sopineet, että heidän sopimukseensa sovelletaan yleisiä lain

⁵⁷ Ks. jäljempänä HO 7.4.2017, S 15/1257 ja Rovaniemen HO 13.04.2007, S 05/1241 ja Vaasan HO 7.4.2017, S 15/1257.

⁵⁸ Ahlfors 2019, s. 9 ja 11.

⁵⁹ Norros 2018, s. 57–58.

⁶⁰ Ks. Sisula-Tulokas 2005, s. 426–429: YK:n kansainvälistä tavaran kauppaa koskevalla yleissopimuksella ("CISG") on ollut suuri epäsuora vaikutus kansainvälisen sopimusoikeuden yhtenäistämässä ja se on luonut juridista käsitteistöä, jota on käytetty pohjana kansainvälisissä periaatekokoelmissa. Periaatekokoelmissa on pyritty myös täydentämään ja tarkentamaan yleissopimuksen tekstiä. Lisäksi periaatekokoelmat käsittävät laajuudeltaan huomattavasti laajemman oikeudellisen kentän, sillä CISG soveltuu vain irtaimen kaupan. Näin ollen se ei esimerkiksi sovellu yhtä hyvin pitkäkestoisiin sopimussuhteisiin kuin edellä mainitut periaatekokoelmat.

periaatteita, *lex mercatoria* tai vastaavaa, tai eivät ole valinneet mitään lakia, mitä heidän sopimuksessaan noudatetaan. Periaatteet voivat tarjota ratkaisun esitettyyn kysymykseen, jos sovellettava järjestelmä tai sovellettavat lait eivät tee niin.

UNIDROIT PICC johdanto-osan mukaan kyseiset periaatteet määrittelevät yleiset säännöt kansainvälisille kaupallisille sopimuksille. Niitä sovelletaan, kun osapuolet ovat sopineet, että periaatteet ovat osa solmittavaa sopimusta. Niitä voidaan soveltaa, kun osapuolet ovat sopineet, että heidän sopimukseensa sovelletaan yleisiä lain periaatteita, *lex mercatoria* tai vastaavaa. Niitä voidaan soveltaa, kun osapuolet eivät ole valinneet mitään lakia, jota heidän sopimuksessaan noudatetaan. Periaatteita voidaan käyttää kansainvälisen yhtenäisen oikeuden välineiden tulkitsemiseen tai täydentämiseen. Lisäksi niitä voidaan käyttää kansallisen lainsäädännön tulkitsemiseen tai täydentämiseen. Periaatteet voivat toimia myös mallina kansallisille ja kansainvälisille lainsäätäjille.

DCFR:n sääntöjä voidaan käyttää sekä sopimukseen perustuvia että sopimuksen ulkopuolisia oikeuksia ja velvollisuuksia koskevissa kysymyksissä. Periaatekokoelman ulkopuolelle on kuitenkin rajattu muun muassa luonnollisten henkilöiden asema tai oikeuskelpoisuus, perhesuhteet, työsuhteet, kiinteän omaisuuden omistusoikeus tai vakuusoikeus, sekä yhtiöiden perustamiseen ja muuhun sääntelyyn, kuten purkamiseen liittyvät asiat. Lisäksi periaatekokoelman eri osioissa on vielä erikseen tarkempia rajauksia periaatekokoelman sovellusalasta. Esimerkiksi kirjan III osa koskee lähtökohtaisesti kaikkia velvoitteita niin sopimukseen perustuvia kuin sopimuksen ulkoisiakin (paitsi edellä mainitut rajatut osa-alueet). Kirjan IV.B osio koskee erikseen irtaimen vuokraa.⁶¹

Norros on aiemmin, vuonna 2007 ilmestyneessä artikkelissaan, *Sopimusoikeudellisten periaatekokoelmien oikeuslähdearvo*, tarkastellut periaatekokoelmien oikeuslähdearvoa ja tuonut esille sen, että periaatekokoelmilla ei ole virallisen oikeuslähteen asemaa sen enempää kansainvälisesti kuin kansallisestikaan. Periaatekokoelman oikeuslähdearvoon vaikuttaa ratkaisevasti, ovatko osapuolet sopineet periaatekokoelman soveltamisesta sopimukseensa. Periaatekokoelmien pätevyys yksittäisessä kysymyksessä on lisäksi riippuvainen siitä, sovelletaanko periaatekokoelman rinnalla kansallista lakia. Huomioon tulee ottaa myös vakioehtojen liitynnälle asetettavat vaatimukset, kuten vaatimus siitä, että sopijapuolelle on varattava mahdollisuus tutustua periaatekokoelmaan ennen sopimuksen solmimista. Norros on vuonna 2007 tuonut esille myös sen, että periaatekokoelmien avulla voitaisiin pyrkiä selvittämään epäselvää oikeustilaa ja lailla sääntelemättömiä tilanteita, vaikka osapuolet eivät olisi sopimuksessaan viitanneet periaatekokoelmiin. Olisi ajateltavissa, että periaatekokoelmat voisivat vaikuttaa yleisiin oppeihin siltä osin, kuin näiden sisältö on täsmentymätön tai muuten hyvin joustava. Kokoelmien kannanotoille olisi Norroksen mukaan syytä antaa painoarvoa ainakin tapauksissa, joihin ei varsinaisesti sovellu mikään oikeusjärjestyksemme sääntö. Norros

⁶¹ I. – 1:101: Intended field of application, III. – 1:101: Scope of Book ja IV. B. – 1:101: Lease of goods (Scope of application and general provisions).

on nähnyt periaatekokoelmilla olevan merkitystä myös oikeusvertailevan argumentaation osana ja lisäksi nimittänyt periaatekokoelmia eräänlaisiksi mallilaeiksi, sillä niiden yhtenä tarkoituksena on toimia perustana tulevalle kansalliselle tai ylikansalliselle lainsäädännölle.⁶²

Hemmo on viitannut vuonna 2003 ilmestyneessä teoksessaan, *Sopimusoikeus II*, PECL ja UNIDROIT PICC -periaatteisiin oikeudettoman irtisanomisen yhteydessä oikeusvertailevana argumenttina ja pohtinut niiden merkitystä kotimaisen oikeuskehityksen kannalta. Hemmo on tuonut esiin, että kansainvälisessä keskustelussa on ollut viitteitä pyrkimyksestä rajoittaa luontoissuoritusvastuuta silloin, kun velkojalla on mahdollisuus saada katesopimuksen perusteella itselleen vastaava suoritus. Hemmon mukaan myös kotimaisessa oikeuskehityksessä katesopimusmahdollisuudelle voidaan ajatella annettavan luontoissuoritusvastuuta rajoittavaa merkitystä ja de lege lata se voidaan ottaa huomioon arvioitaessa luontoissuoritusvastuun poistavan liikavaikeuden käsillä oloa.⁶³

Norros on tarkastellut pitkäkestoisen sopimussuhteen oikeudetonta irtisanomista vuonna 2009 julkaistussa artikkelissaan *Vahingonkorvaus kestosopimuksen oikeudettoman irtisanomisen perusteella*. Norros on artikkelissaan käyttänyt oikeusvertailevana lähteenä kaikkia edellä mainittuja kansainvälisiä sopimusoikeudellisia periaatekokoelmia. Samoin kuin Hemmo, myös Norros on tarkastellut periaatekokoelmia erityisesti pitkäkestoisen sopimussuhteen oikeudettomaan irtisanomiseen liittyen ja tuonut esille, että kansainvälisillä vertailukohdilla voitaisiin puoltaa luontoissuoritusvastuulle laajempia rajoituksia. Norros on tällä viitannut periaatekokoelmista ilmenevään rajoitukseen siitä, että luontoissuoritusvastuu voisi poistua velkojan katesopimuksen perusteella. Norroksen artikkelista tulee huomioida, että hän on tarkastellut vain elinkeinonharjoittajien välisiä sopimussuhteita ja rajannut tarkastelun ulkopuolelle suhteet, joissa on sopimusoikeuden yleisistä opeista johtuvaa erityissäätelyä, kuten työsopimuksissa. Norros on asiayhteydessä todennut, että kyseisissä sopimustyypeissä vahinkoriskit ovat varsin erityyppisiä liikesopimuksiin verrattuna. Vaikka Norros ei ole maininnut asuinhuoneiston vuokrasopimusta, on selvää, että esimerkiksi asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa on työsopimusten tapaan rajoitettu osapuolten sopimusvapautta heikomman osapuolen periaatteesta johtuen.⁶⁴

Palataan Norroksen vuonna 2018 esittämään kysymykseen siitä, mikä on ulkomaisen, ylikansallisen aineiston merkitys velvoiteoikeuden alalla. Norroksen sekä Hemmon edellä

⁶² Norros 2007, s. 26–42.

⁶³ Hemmo 2003, s. 199.

⁶⁴ Norros 2009, s. 636–637, 641–642 ja 631.

tuodut näkemykset kansainvälisistä periaatekokoelmista koskivat kannanottoja 2000-luvun alkupuolelta, vuodesta 2003 aina vuoteen 2009. Norros on 2018 ilmestyneessä teoksessaan, *Velvoiteoikeus*, tuonut esille sen, että periaatekokoelmien vaikutus näyttäisi jäävän vähäisemmäksi kuin vielä 2000-luvulla odotettiin. Norroksen mukaan melko yleisenä käsityksenä 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä oli se, että periaatekokoelmia voitaisiin käyttää osana oikeusvertailevaa argumentaatiota hieman samaan tapaan kuin viittauksia vieraiden valtioiden oikeuteen. Ajatus siitä, että periaatekokoelmat voisivat vaikuttaa voimassa olevan oikeuden tulkintaan jonkinlaisena kansainvälisten päälinjojen ilmentymänä, ei Norroksen mukaan näy saavuttaneen kovin laajaa kannatusta akateemisten eli periaatekokoelmien laatimisesta pääasiassa vastanneiden piirien ulkopuolella. Periaatekokoelmat eivät Norroksen mukaan kuvasta kenenkään objektiivista tulkintaa toisin kuin esimerkiksi lainopillinen tutkimus. Muun muassa edellä mainituista syistä johtuen Norros on vuonna 2018 ilmestyneessä velvoiteoikeuden kirjassaan maininnut supistaneensa periaatekokoelmien tarkastelua. Poikkeukseksi hän mainitsee kohdat, joissa periaatekokoelmilla on ajateltu olevan erityistä kiinnostavuutta kotimaisen oikeuslähdepohjan ohuuden takia tai muusta syystä. Norroksen mukaan velvoiteoikeus alana ja velvoiteoikeudelliset käytännön kysymykset ovat luonteeltaan universaaleja, joten niitä oikeustieteellisesti tarkasteltaessa on syytä kuitenkin pitää ainakin jonkinlainen yhteys pohjoismaisiin ja laajemmin kansainvälisiin päälinjoihin. Norros kuitenkin painottaa, että juridinen ratkaisu on kuitenkin tehtävä tiukasti vain sovellettavaksi tulevan normiston perusteella.⁶⁵

Vaikuttanee siltä, että periaatekokoelmien nykyinen merkitys oikeusvertailevana argumenttina on joltain osin vielä avoin. Norros on tuonut vuonna 2018 esille myös sen, että hänen esittämänsä kysymykseen kansainvälisen aineiston merkityksestä on vaikea vielä kovin selkeästi vastata. Kysymys on hänen mukaansa ollut myös laajan kansainvälisen keskustelun kohteena. Vaikka Norros on supistanut periaatekokoelmien tarkastelua, on hän maininnut poikkeukseksi kohdat, joissa periaatekokoelmilla on ajateltu olevan erityistä kiinnostavuutta kotimaisen oikeuslähdepohjan ohuuden takia tai muusta syystä. Norroksen voidaankin havaita viittaneen periaatekokoelmiin myös vuonna 2018 tarkastellessaan sopimuksen mukaisen suorituksen rajautumista katesopimuksen perusteella eli kysymystä niin sanotusta velvoitetyypin vaihdoksesta. Norros on asiayhteydessä (alaviitteissään) viittannut omaan vuonna 2009 ilmestyneeseen artikkeliinsa, *Vahingonkorvaus katesopimuksen oikeudettoman*

⁶⁵ Norros 2018, s. 57–58.

irtisanomisen perusteella, sen mukaisine viittauksineen muun muassa kansainvälisiin sopimusoikeudellisiin periaatekokoelmiin.⁶⁶

Periaatekokoelmia oikeusvertailevana argumenttina, sen enempää kuin Norroksen ja Hemmon niihin perustuvia, jo hieman vanhempia, kannanottoja ei ole edellä mainituista syistä johtuen tarvetta sivuuttaa tutkimusongelmaani koskevassa kysymyksessä. Periaatekokoelmien merkitykseen oikeusvertailevana argumenttina tulee kuitenkin suhtautua entistä kriittisemmin. Jotta jonkinlainen yhteys kansainvälisiin päälinjoihin säilyisi, tässä tutkielmassa on tuotu oikeusvertailevana argumenttina esiin kansainvälisiä sopimusoikeudellisia periaatekokoelmia. Asiaa voidaan perustella myös sillä, että tutkimusongelmaani lähellä olevissa oikeuskirjallisuuden kannanotoissa oikeusvertailevana argumenttina on viitattu erityisesti periaatekokoelmiin. On kuitenkin oleellista huomioda, että periaatekokoelmien painoarvo epäselvän oikeustilan selventäjänä irtisanomistilanteissa vaikuttaisi olevan hyvin olematon erityislailla säännellyn asuinhuoneiston vuokrasopimusten kannalta, toisin kuin lailla sääntelemättömien liikesopimusten osalta. Tutkielmassa on myös jäljempänä tuotu esille se, ettei periaatekokoelmiin ole viitattu ainakaan tässä tutkielmassa esiin tuodussa asuinhuoneiston vuokrasopimusta koskevassa oikeuskäytännössäkään. Sen sijaan edellä esitellyillä sopimusoikeuden yleisillä opeilla, kuten lojaliteettivelvollisuudella ja heikomman suojan periaatteella on suuri merkitys asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa.

2. ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

2.1 Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanominen

2.1.1 Lähtökohtia

Toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasuhteissa on lähtökohtana irtisanomisvapaus.⁶⁷ Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu (AHVL 51.1 §). Irtisanomisvapaus on osa sopimusvapauden periaatetta. Irtisanomisvapaudella tarkoitetaan sitä, että jos sopimusta ei ole sovittu määräaikaiseksi, sopimus on irtisanottavissa koska tahansa ilman erityisen irtisanomisperusteen vaatimusta. Irtisanominen ei yleensä tule voimaan välittömästi vaan erillisen irtisanomisajan kuluttua.⁶⁸

⁶⁶ Norros 2018, s. 57–58 ja 584–585.

⁶⁷ Ks. esim. HE 304/1994 vp, s. 30 ja Hemmo 2003, s. 377 ja Norros 2009, s. 633–634.

⁶⁸ Norros 2018, s. 589–593 ja Hemmo 2003, s. 376–377 ja 386. Ks. myös UNIDROIT PICC artikla 5.1.8: (Termination of a contract for an indefinite period) “A contract for an indefinite period may be terminated by either party by giving notice a reasonable time in advance”.

Toistaiseksi voimassa olevia huoneenvuokrasopimuksia ei kuitenkaan koske täydellinen irtisanomisvapaus. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisvapautta rajoittava sääntely voidaan jaotella irtisanomisperustetta koskevaan sääntelyyn (AHVL 57 §) ja irtisanomisaikaa koskevaan sääntelyyn. Irtisanomisaikaa koskeva sääntely voidaan jakaa irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaan sääntelyyn (AHVL 52.2 §) ja varsinaista irtisanomisaikaa koskevaan sääntelyyn (AHVL 52.2 ja AHVL 52.3 §).

On hieman epäselvää, voidaanko varsinaista irtisanomisaikaa koskevassa sääntelyssä katsoa olevan kysymys irtisanomisvapauden rajoituksesta, sillä irtisanomisajalla ei varsinaisesti rajoiteta osapuolen oikeutta irtisanoa sopimusta ilman erityistä perustetta tai haluamanaan ajankohtana. Kuten edellä todettiin, irtisanominen ei yleensä tule voimaan välittömästi, vaan erillisen irtisanomisajan kuluttua. Toisaalta irtisanomisaikoja on kuitenkin säännelty pakottavasti eikä vuokrasopimukseen esimerkiksi voida laittaa pätevästi ehtoa, jolla vuokranantajalle annettaisiin oikeus irtisanoa vuokrasopimus noudattamatta irtisanomisaikaa. Lisäksi vuokranantajan irtisanomisaika on moninkertaisesti pidempi kuin vuokralaisen, sillä heikompana osapuolena pidetylle vuokralaiselle on haluttu antaa aikaa sopeutua tilanteeseen ja löytää uusi asunto. Selvää ainakin on, että irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva sääntely mahdollistaa sen, että osapuolet voivat rajoittaa lähtökohtaista irtisanomisvapauttaan.

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomista on säännelty myös irtisanomisilmoituksen ja sen tiedoksiantamisen osalta (AHVL 54 §). Sääntelyssä voidaan katsoa olevan kysymys irtisanomisen toimeenpanosta.⁶⁹ Irtisanomisen toimeenpanoa koskevan sääntelyn ei voida nähdä varsinaisesti rajoittavan irtisanomisvapautta, koska sillä ei rajoiteta osapuolten oikeutta irtisanoa sopimusta ilman erityistä perustetta tai haluamanaan ajankohtana. Toisaalta pätevä irtisanominen edellyttää AHVL 54 §:n huomioon ottamista sen uhalla, että irtisanominen katsotaan tehottomaksi.

Irtisanominen edellyttää myös puolison suostumusta, kun puoliset asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen heistä vuokraamassa yhteisenä kotina käytettävässä asuinhuoneistossa (AHVL 53 §). Vaikeampi kysymys on, voidaanko AHVL 53 §:n puolison suostumuksesta vuokrasopimuksen irtisanomiseen nähdä varsinaisesti rajoittavan irtisanomisvapautta, vai onko kysymys enemmänkin irtisanomisen toimeenpanoa koskevasta säännöksestä. AHVL 53 §:stä tulee ottaa huomioon, että säännös on laadittu vuokralaisen puolison suojaksi. Vuokranantaja ei sen sijaan voine vedota siihen, että irtisanomisilmoitus olisi

⁶⁹ Ks. esim. Hemmo 2003, s. 378.

puolison suostumuksen puuttumisen vuoksi tehoton.⁷⁰ Koska vuokranantaja ei voine vedota siihen, että irtisanominen olisi puolison suostumuksen vuoksi tehoton, kyseistä säännöstä ei tässä tutkielmassa käsitellä. Lisäksi tulee muistaa edellä luvussa 1.3 esitetyt rajaukset.

2.1.2 Irtisanomisperustetta koskeva sääntely

Kun vuokranantaja irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, on hänen annettava vuokralaiselle kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste (AHVL 54.1 §). AHVL:ssa ei ole kuitenkaan mainintaa siitä, millä perusteella vuokranantaja saa irtisanoa sopimuksen. Koska lähtökohtana toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa on irtisanomisvapaus, ei irtisanomisen voida lähtökohtaisesti katsoa edellyttävän erityistä perustetta (vrt. määräaikaisen sopimuksen irtisanominen erityisin perustein). Toisaalta AHVL 57 §:ssä säädetään vuokralaisen oikeudesta saada vahingonkorvausta vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen johdosta, mitä ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena. Vuokranantajalla tulee siten olla hyvän tavan mukainen peruste irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Vuokralaisella ei tavanomaisesti ole velvollisuutta ilmoittaa vuokranantajalle mitään irtisanomisperustetta irtisanoutuessaan, vaikkakin kirjallinen irtisanomisilmoitus on annettava (AHVL 54.2 §).⁷¹

AHVL:sta tai sitä koskevasta hallituksen esityksestä ei löydy määritelmää hyvän tavan mukaisuudelle. Hallituksen esityksen mukaan: ”Kun sopimus voidaan tehdä joko määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi, on molemmilla osapuolilla toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa riski sopimuksen päättymisestä irtisanomisaikaa noudattaen. Vuokrasopimuksen irtisanomistilanteessa olisi siten oltava jotain tavanomaisesta tilanteesta poikkeavaa, jotta tuomioistuimella olisi syytä katsoa peruste hyvän tavan vastaiseksi”.⁷² KKO on todennut ratkaisussa 2018:18, että irtisanomisen hyvän tavan vastaisuus arvioidaan kussakin yksittäisessä tapauksessa ilmenevät seikat kokonaisuudessaan huomioon ottaen. Hyvän tavan vastaisuus voi olla kyseessä esimerkiksi silloin, kun irtisanominen toteutetaan kokonaan vieraassa tarkoituksessa, esimerkiksi kohtuuttoman vuokrankorotuksen toteuttamiseksi, tai

⁷⁰ Ks. puolison suostumuksesta Kanerva ym. 2021, s. 276.

⁷¹ Vuokralaisella voi vain poikkeustapauksessa olla velvollisuus ilmoittaa peruste. Irtisanomisen peruste on ilmoitettava, jos irtisanominen edellyttää AHVL:n tai muun lain mukaan erityistä perustetta. Ks. vuokralaisen irtisanomisilmoituksesta Kanerva ym. 2021, s. 284.

⁷² HE 304/1994 vp, s. 126.

vuokranantaja on salannut jonkin hänen tiedossaan olleen vuokrasuhteen päättymiseen liittyvän olennaisen seikan.⁷³

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu hyvän tavan mukaisiksi syiksi ainakin seuraavat: 1) vuokranantaja tarvitsee huoneiston omaan, perheenjäsenensä, muun läheisen omaisen tai työntekijänsä käyttöön, 2) vuokranantaja aikoo myydä huoneiston, 3) vuokranantaja aikoo suorittaa huoneistossa laajan peruskorjauksen, 4) vuokralainen ei hyväksy vuokran korottamista käyväälle tasolle ja 5) vuokralaisen menettely täyttää AHVL 61 §:ssä säädetyt purkamisperusteet vähäisessä määrin. Edellä mainittujen lisäksi vuokranantajalla voidaan katsoa olevan myös muita hyväksyttäviä perusteita irtisanoa vuokrasopimus. Hyväksyttävänä irtisanomisperusteena voi esimerkiksi tulla kysymykseen se seikka, että huoneisto on annettu vuokralle tietyin sosiaalisin perustein ja että tämä edellytys vuokralaisen kohdalla lakkaa.⁷⁴

2.1.3 Irtisanomisaikaa koskeva sääntely

Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanoaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu (AHVL 51.1 §). Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, mikäli huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (AHVL 52.2 §). Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi (AHVL 52.3 §). Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön (AHVL 52.4 §). Estettä ei sen sijaan ole sille, että vuokralaisen irtisanomisaikaa sopimuksin lyhennetään tai vuokranantajan irtisanomisaikaa pidennetään.

2.1.4 Irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva sääntely

Mikäli irtisanomisajan alkamisajankohdasta ei ole sovittu mitään, noudatetaan AHVL 52.1 §, jonka mukaan vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on mahdollista irtisanoa jo heti sopimuksen solmimisen jälkeen, ennen vuokralaisen käyttöoikeuden alkamista eli ennen vuokrasuhteen alkua.⁷⁵

⁷³ Ks. myös Helsingin HO 23.2.2018, S 16/2350: Ilmoitetun irtisanomisperusteen tulee olla todellinen, jotta sitä voitaisiin pitää hyvän tavan mukaisena (käräjäoikeuden perustelut).

⁷⁴ Kanerva ym. 2021, s. 279–282 ja Halila – Hemmo 2008, s. 197. Ks. myös AHVL 55 § ja vuoden 1987 huoneenvuokralaki 53 § (653/1987) ja sitä koskeva hallituksen esitys HE 127/1984 vp, s. 50.

⁷⁵ Saarnilehto 2014, s. 12–13: Saarnilehdon mukaan sellaisia säännöksiä ei ole, joiden mukaan huoneenvuokrasopimusta ei saa irtisanoa ennen vuokralaisen käyttöoikeuden alkamista. Saarnilehto on

AHVL 52.1 § antaa kuitenkin mahdollisuuden sopia toisin irtisanomisajan alkamisajankohdasta eli siitä ajankohdasta, josta vuokrasopimuksen irtisanomisaika aletaan laskea. Ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevan ehdon tavoitteena on estää hyvin lyhyet vuokrasuhteet ja toisaalta välttää määräaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvältä sopimuksen uusimiselta.⁷⁶ AHVL:ssa ei ole rajattu sitä, minkä verran irtisanomisajan alkamisajankohtaa saa siirtää. Asia on siten sovittavissa osapuolten kesken. Kuten määräaikaisten sopimusten osalta on oikeuskäytännössä todettu, mitä pidemmäksi osapuolet sopimukseen sitoutuvat, sitä suuremmaksi kasvaa riski siitä, että olosuhteet muuttuvat olennaisesti toiseksi kuin mitä ne olivat sopimusta solmittaessa.⁷⁷

Esimerkki ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevasta ehdosta: Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi alkaen 01.01.2022. Irtisanomisajan alkamispäivästä on sovittu toisin ja irtisanomisajan ensimmäinen mahdollinen alkamispäivä on 30.11.2022. Tämän jälkeen irtisanomispäivä lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on vastaanotettu.⁷⁸

Vuokrasopimuksissa näkee usein siirretyn irtisanomisajan alkamisajankohtaa 11–12 kuukauden päähän, jonka voi sanoa olevan hyvin tyypillinen aika.⁷⁹ Irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtäminen on suositeltavampi tapa sitouttaa osapuolia kuin niin sanotut sekamuotoiset sopimukset, joissa on aluksi sovittu vuokrasopimuksen olevan määräaikainen ja jatkuvan tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevana.⁸⁰

KKO 2004:34. KKO piti sopimusta tulkinnanvaraisena, koska samassa sopimuksessa oli sovittu sekä määräaikaisesta osiosta että toistaiseksi voimassa olevasta osiosta ja päätyi siihen, että vuokralaisella oli oikeus irtisanoa sopimus jo ennen toistaiseksi voimassa olevan vuokrakauden alkua, kunhan kysymys ei ollut vuokrasuhteen päättämisestä ennen sovittun määräajan kulumista. Vaikka kyseisessä ratkaisussa vuokralaiselle sallittiin irtisanominen jo ennen toistaiseksi voimassa olevan vuokrakauden alkamista, KKO:n voidaan kuitenkin katsoa soveltaneen toistaiseksi voimassa olevan osion irtisanomisaikaa koskevaa ehtoa jo määräaikaisen kauden aikana. Tämä ilmenee ainakin siitä, että KKO kiinnitti huomiota siihen, että vuokralainen oli noudattanut toistaiseksi voimassa olevan

asiayhteydessä viitannut tapaukseen KKO 2004:34. Kyseisessä tapauksessa osapuolet olivat sopineet vuokrasopimuksen olevan ensin määräaikainen ja jatkuvan tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevana. Vuokralaisella todettiin olleen oikeus irtisanoa vuokrasopimus jo ennen toistaiseksi voimassa olevan vuokrakauden alkua. Ks. myös kuluttajariitalautakunta 30.11.2007, 1706/83/07: Kuluttajariitalautakunta totesi vuokrasopimuksen olevan irtisanottavissa sopimuksen solmimisen jälkeen.

⁷⁶ Ks. esim. Kanerva ym. 2021, s. 273.

⁷⁷ Ks. KKO 2019:13: Kyseisessä tapauksessa oli sovittu ikuisista jauhatusoikeuksista, sopimuksen toimintaympäristö oli kuitenkin muuttunut olennaisesti toiseksi kuin mitä se oli sopimusta solmittaessa, joten yhtiöllä katsottiin olleen oikeus irtisanoa sopimus kohtuullista irtisanomisaikaa käyttäen.

⁷⁸ Ks. esim. Kanerva ym. 2021, liite 4 asuinhuoneiston vuokrasopimus (malli).

⁷⁹ Ks. esim. Vuokraovi.com, <https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot>. Ks. myös Kanerva ym. 2021, s. 273, jossa on käytetty esimerkkinä irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtämistä 11 kuukaudella.

⁸⁰ Ks. esim. Kanerva ym. 2021, s. 62–63 ja 273.

osion irtisanomisaikaa koskevaa ehtoa. Tämän lisäksi KKO totesi, ettei vuokrasopimuksesta ilmennyt, että vuokrasuhteen jatkumiselle olisi toistaiseksi voimassa olevan kauden osalta ollut tarkoitus asettaa jokin vähimmäiskesto.

Itä-Suomen HO 30.10.2014, S 14/141/20. Itä-Suomen hovioikeus on poikennut KKO:n linjasta siten, ettei toistaiseksi voimassa olevan osion irtisanomisaikaa koskevaa ehtoa voinut soveltaa määräaikaisen kauden aikana eli käytännössä ennen toistaiseksi voimassa olevan kauden alkua. Kysymys oli siitä, oliko irtisanomisaikaa koskeva sopimusehto sovellettavissa ennen kolmen vuoden määräajan päättymistä. Hovioikeus päätyi siihen, että sopimuksen toistaiseksi voimassa olevan osion irtisanomisaikaa koskeva ehto ei ollut sovellettavissa ennen määräajan päättymistä. Vuokralaisen ei tarvinnut noudattaa edes irtisanomisaikaa, vaan hän pystyi irtisanomaan sopimuksen päättymään heti määräaikaisuuden päättyttyä.

Helsingin HO 02.06.2005, S 04/2464. Osapuolet olivat solmineet asuinhuoneiston vuokrasopimuksen siten, että se on aluksi määräaikainen jatkuen toistaiseksi voimassa olevana. Vuokralainen oli muuttanut asunnosta ja palauttanut avaimet ennen vuokrasopimuksessa mainitun määräajan päättymistä. Hovioikeus tulkitsi sopimuksen määräaikaiseksi ja katsoi, että määräaikainen vuokrasopimus päättyy määräajan päättyttyä ilman eri toimenpiteitä. Vuokralaisen ei täytynyt noudattaa irtisanomisaikaa.

Edellä esitetystä oikeuskäytännöstä on nähtävissä, että niin sanotuissa sekamuotoisissa sopimuksissa on ollut tulkinnanvaraisuutta siitä, milloin sopimuksen voi irtisanoa. Tästä johtuneeksi, että ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva ehto on yleistynyt vuokramarkkinoilla. Ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva ehto on pääasiallisesti tunnustettu myös oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa.⁸¹

Helsingin HO 17.08.2007, S 06/3257. Hovioikeus totesi, että vuokranantaja ja vuokralainen voivat vapaasti sopia irtisanomisajan alkamisajankohdasta.

Kuluttajariitalautakunta 21.01.2009, 1373/83/07. Kuluttajariitalautakunta pitänyt ehtoa asianmukaisena, alalla tavanomaisena sekä selkeänä tapana varmistaa vuokrasuhteen pysyvyys.⁸²

2.1.5 Irtisanomisilmoitusta ja sen tiedoksiantamista koskeva sääntely

AHVL 54 §:ssä säädetään irtisanomisilmoituksesta ja sen tiedoksiantamisesta. Jollei irtisanomista ole suoritettu siten kuin AHVL 54 §:ssä säädetään, irtisanominen on tehoton. Mikäli vuokranantaja on irtisanova osapuoli, tulee hänen antaa vuokralaiselle kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen

⁸¹ Ks. esim. Kanerva ym. 2021, s. 272 ja Saarnilehto 2006, s. 93.

⁸² Kuluttajariitalautakunta viittasi ratkaisujensa perusteluissa muun muassa Hyvä vuokratapa -ohjeistukseen, jossa mainitaan ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimisesta.

peruste (AHVL 54.1 §). Päätymisajankohdalla tarkoitetaan sitä päivää, jona vuokrasuhde irtisanomisajan kulumisen jälkeen päättyy.⁸³

KKO 2016:6. Kyseisessä ratkaisussa KKO kuitenkin katsoi, että vuokralainen oli saanut tiedon vuokrasuhteen päätymisajankohdasta ja että irtisanomisilmoitus oli annettu lain edellyttämällä tavalla, kun 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.

Jos irtisanoja on vuokralainen, tulee hänen antaa vuokranantajalle kirjallinen irtisanomisilmoitus. Vuokralaisen tulee ilmoittaa irtisanomisen peruste vain siinä tilanteessa, mikäli AHVL:ssa tai muussa laissa niin erikseen säädetään. Tavanomaisesti vuokralaisen ei tarvitse ilmoittaa irtisanomisperustetta toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomiseksi. Vuokralaisen ei tarvitse myöskään ilmoittaa vuokrasuhteen päätymisajankohtaa (vaikka hänen tuleekin noudattaa irtisanomisaikaa). Irtisanomisilmoituksen kirjallisen muodon vaatimus sekä vuokranantajan että vuokralaisen osalta täyttyy jo esimerkiksi kirjeitse, sähköpostitse tai jopa tekstiviestillä lähetetyllä irtisanomisilmoituksella.⁸⁴

Irtisanominen on toimitettava todistettavasti (AHVL 54.3 §).⁸⁵ Irtisanomisilmoitus on toimitettu todistettavasti ainakin silloin, kun irtisanomisilmoituksen vastaanottaja on kuitannut vastaanottaneensa irtisanomisilmoituksen. Todisteeksi irtisanomisilmoituksen vastaanottamisesta voidaan katsoa mikä tahansa luotettava selvitys siitä, että ilmoitus on saapunut vastaanottajalle. Sähköpostipalveluissa käytettävät lukukuittaukset ja sosiaalisen median kanavissa käytettävät viestin avaamista osoittavat ilmoitukset (esimerkiksi WhatsApp) voivat teoriassa olla riittävä osoitus siitä, että vastapuoli on nähnyt viestin ja irtisanomisilmoitus on siten annettu tiedoksi. Käytännössä asia on kuitenkin epäselvä, minkä vuoksi irtisanojan kannattaa aina vaatia henkilökohtainen kuittaus siitä, että vastapuoli on nähnyt

⁸³ Kanerva ym. 2021, s. 277–278.

⁸⁴ Kanerva ym. 2021, s. 284–287.

⁸⁵ Ks. todisteellisuudesta Kaisto 2015, s. 248–253: Kaisto on todennut, että todisteellisuuden vaatimus kytkeytyy joissain lainkohdissa luonteeltaan aineelliseen sääntelyyn niin, että voi olla hankala sanoa, mikä tarkalleen ottaen on aineellisen muotovaatimuksen sisältö. Kaisto on viitannut tästä esimerkkinä AHVL 54.3 §:n. Kaiston mukaan säännöksessä mainittu todistettavuus, toisin kuin yleensä, ei merkitsisi aineellisoikeudellista muotovaatimusta. Kaisto on havainnollistanut lausumaansa esimerkillä, jossa vuokralainen A kertoo tuomioistuinosuudessa totuudenmukaisesti, kuinka hän oli toteuttanut irtisanomisen. Vuokranantaja B puolestaan tunnustaa tapahtumainkuvauksen todenmukaisuuden. Tuomioistuin ei voi katsoa irtisanomista pätemättömäksi todisteellisuuden puuttumisen vuoksi, koska aineellisen normiston mukainen pätevyys ei edellytä todisteellisuutta.

irtisanomisilmoituksen.⁸⁶ Vaikka lähtökohtaisesti lain mukaiset ilmoitukset ja kehotukset voidaan lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella, ei tämä kuitenkaan sovellu erityissäännelyyn irtisanomisilmoitukseen. Kirjattu kirje ei riitä todistukseksi irtisanomisilmoituksen toimittamisesta, sillä se ei vielä osoita mitään kirjeen saapumisesta vastaanottajalle.⁸⁷ Irtisanomisilmoitus voidaan kuitenkin katsoa toimitetun todisteellisesti, kun postitse toimitetun kirjeen osalta saadaan selvitys sen saapumisesta vastapuolelle. Postin osalta perille saapuminen voidaan varmistaa saantitodistuskirjeellä. Irtisanomisilmoitus on toimitettu todisteellisesti myös silloinkin, kun sivullinen todistaja todistaa, että vastaanottaja on vastaanottanut irtisanomisilmoituksen henkilökohtaisesti.⁸⁸

2.2 Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen

Toisin kuin toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen kohdalla, määräaikaisten sopimusten irtisanomisoikeutta ei pääsääntöisesti tunneta sopimuskauden aikana. Määräaikaisissa sopimuksissa sovitaan ennalta määräaika, jonka sopimus on voimassa.⁸⁹ Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua (AHVL 4.2 §). Sekä oikeuskäytännön että oikeuskirjallisuuden mukaan sopimuksen on katsottava päättyvän määräajan täyttymisen perusteella ilman erillistä irtisanomista tai muuta tahdonilmaisua.⁹⁰

Vaikka määräaikaisen sopimuksen säännönmukainen päättymistapa on vuokrasopimuksen määräajan päättymisen eikä määräaikaisessa sopimuksessa lähtökohtana ole irtisanomisvapaus, voi määräaikainen sopimus päättyä poikkeuksellisesti myös irtisanomisen johdosta. Tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen AHVL 55 §:ssä mainituilla erityisillä perusteilla.

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 sovitun määräajan

⁸⁶ Kanerva ym. 2021, s. 285–287.

⁸⁷ HE 127/1984 vp, s. 54 ja Kanerva ym. 2021, s. 286–287.

⁸⁸ Kanerva ym. 2021, s. 285–287.

⁸⁹ HE 304/94 vp, s. 78: Määräaikaisten sopimuksen kestosta voidaan vapaasti sopia. Ks. myös KKO 2019:13: Sopimusten sitovuuden lähtökohta ei kuitenkaan tarkoita sitä, että sopimuksen osapuoli olisi pysyvästi ja peruuttamattomasti sidottu tekemäänsä sopimukseen määräämättömäksi ajaksi, vaikka sopimukset on pääsääntöisesti täytettävä ehtojensa ja tarkoituksensa mukaisesti.

⁹⁰ Ks. oikeuskirjallisuudesta Saarnilehto 2006, s. 88 ja Norros 2009, s. 633. Ks. oikeuskäytännöstä edellä: KKO 2004:34, Itä-Suomen HO 30.10.2014, S 14/141/20 ja Helsingin HO 02.06.2005, S 04/2464, joista voidaan yhteenvetona todeta, että oikeuskäytännön mukaan osapuolilla on oikeus luottaa siihen, että määräaikainen sopimus päättyy määräajan päätyttyä ilman eri toimenpiteitä. Tapauksissa oli kysymys vuokrasopimuksista, joiden oli sovittu olevan aluksi määräaikaisia, jatkuen tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevina.

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.

Hallituksen esityksen mukaan AHVL 55 §:n säännökset koskevat tilannetta, jossa sopimuksen pitäminen voimassa olisi jommankumman sopijapuolen olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta, vaikka se ei sitä aikaisemmin ollut.⁹¹ Vuokrasopimuksen sillä osapuolella, joka ei ole sopimusta irtisanonut, on oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennaikaisesta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta.⁹² On huomattava, että tuomioistuin ei voi tuomita AHVL 55 §:n nojalla vuokrasuhdetta päättymään heti, vaan kyseessä on irtisanomisoikeuden tuomitseminen.⁹³

Hallituksen esityksen mukaan tuomioistuimen ei tulisi antaa AHVL 55 §:n mukaista irtisanomisoikeutta, mikäli kohtuullisuus sopijapuolten välille voitaisiin aikaansaada sopimusehtoja tarkistamalla ja sovittelemalla niitä AHVL 6 §:n mukaisesti. Irtisanomisoikeuden antaminen AHVL 55 §:n nojalla tulisi kysymykseen vain tilanteessa, jossa sopimuksen voimassa pitäminen olisi ilmeisen kohtuutonta ja kohtuuttomuuden poistamiseen ei ole muuta keinoa kuin sopimuksen irtisanominen. Sopimusehtojen kohtuullistamisen tarkoituksena on se, että kohtuullistamisprosessin jälkeen lopputuloksena on kummallekin sopijapuolelle kohtuullinen sopimus ja että sopimussuhde tämän jälkeen jatkuu sen mukaisin ehdoin.⁹⁴ Toisaalta AHVL 6.1 §:n mukaan, jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovittella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Huoneenvuokra-alalla noudatettavassa Hyvä vuokratapa -ohjeistuksessa on otettu kantaa määräaikaisen sopimuksen irtisanomiseen AHVL 55 §:n nojalla. Osapuolia suositellaan, mikäli tällainen erityinen peruste on olemassa, ensisijaisesti sopimaan tilanteen ratkaisemisesta. Asian vieminen tuomioistuimeen olisi tarpeen vasta, jos asiassa ei ole löydetty ratkaisua sopimalla.⁹⁵

⁹¹ HE 304/1994 vp, s. 78.

⁹² HE 304/1994 vp, s. 79: Vahinko voi johtua saamatta jäävistä vuokrista, mutta voi koostua myös huoneiston kunnostuskustannuksista ja uuden huoneiston vuokrauskustannuksista. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen korvattavaan vahinkoon voi kuulua esimerkiksi huoneiston uudelleen vuokraamisesta johtuvat kohtuulliset kustannukset. Tähän voi kuulua muun muassa ilmoituskuluja, välityspalkkioita ja huoneiston kunnostuskustannuksia. Tuomioistuin harkitsee minkä suuruinen korvaus kussakin tilanteessa on kohtuullinen aiheutuneesta vahingosta.

⁹³ Kanerva ym. 2021, s. 289–290.

⁹⁴ HE 304/1994 vp, s. 78–79.

⁹⁵ Hyvä vuokratapa 2018– ohjeistus, s. 19.

3. OIKEUDETOMAN IRTISANOMISEN VAIKUTUKSELLISUUS JA VAHINGONKORVAUSVASTUU

3.1 Yleisiä lähtökohtia

3.1.1 Sopimuksen sitovuus

Sopimusrikkomus voidaan määritellä poikkeamiseksi sovitusta suorituksesta. Sopimuksen tarkoittama suoritus ei jostain syystä toteudu.⁹⁶ Oikeudettomassa irtisanomisessa on kysymys siitä, että osapuoli poikkeaa sovitusta suorituksesta eli kysymys on sopimusrikkomuksesta. Sopimuksen sitovuuden periaate konkretisoituu oikeudettoman irtisanomisen tilanteessa siten, että jos vastapuoli ilmoittaa päättävänsä sopimuksen oikeudettomasti eli rikkovansa sopimusta, tästä ei lähtökohtaisesti seuraa yhtään mitään. Osapuolen on toimittava antamansa sitoumuksen mukaisesti. Oikeudettomasti irtisanoneen vastapuolelta ei voida lähtökohtaisesti edes edellyttää sen ilmoittamista, ettei hän hyväksy irtisanomista. Tämän voidaan katsoa johtuvan yleisestä periaatteesta, jonka mukaan sopimusvelkojalta ei vaadita reklamointia, jos vastapuoli on aiheuttanut sopimusrikkomuksen törkeällä huolimattomuudella tai kunnianvastaisella ja arvottomalla menettelyllä. Sopimuksen irtisanominen on aina tietoinen toimenpide.⁹⁷ Vaikka irtisanoneen vastapuolella ei sinänsä ole velvollisuutta ilmoittaa vastapuolelle, ettei hän hyväksy irtisanomista, voi ilmoittaminen olla kuitenkin kannattavaa. Lisäksi huoneenvuokrasuhteissa noudatettavan Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen mukaan sopimussuhteen hoitamisessa yhteydenpito sopimuskumppanien välillä on tärkeää ja osapuolten tulisi pyrkiä avoimuuteen ja hyviin vuorovaikutustaitoihin.⁹⁸

Sopimuksen sitovuudesta seuraa, että vastapuolella on mahdollisuus pyrkiä viranomaisen avulla pakottamaan osapuoli sopimuksen mukaiseen suoritukseen. Vaikka osapuolella on lähtökohtaisesti mahdollisuus viranomaisen avulla saada vastapuoli pakotettua täyttämään sopimuksen, aivan kaikissa tapauksissa henkilöä ei voida pakottaa sopimuksen mukaiseen suoritukseen. Tällöin sopimuksen täyttämisen sijasta kysymykseen voivat tulla muut seuraamukset, kuten velvollisuus korvata sopimuksen rikkomisesta aiheutunut vahinko. Sopimusrikkomuksen seuraamukset riippuvat ainakin sopimuksesta, rikkomuksen laadusta ja sopijapuolen vaatimuksista.⁹⁹

⁹⁶ Sopimusrikkomuksen määritelmästä Kurkela 2003, s.192 ja Saarnilehto – Annola 2018, s. 187.

⁹⁷ Norros 2009, s. 634–635.

⁹⁸ Ks. Hyvä vuokratapa 2018 –ohjeistus, s. 4.

⁹⁹ Saarnilehto – Annola 2018, s. 165–166 ja Saarnilehto ym. 2004 (päivitetty 2011), III Sopimus > Sopimuksen sitovuus > sopimus on pidettävä.

3.1.2 Luontoissuoritus

Osapuolen velvollisuutta tehdä suoritus sovitussa muodossa voidaan kutsua luontoissuoritukseksi. Oikeustieteessä on kehitetty erilaisia tapoja luokitella velvoitteita. Velvoitteet voidaan jakaa raha- ja luontoisvelvoitteisiin. Rahavelvoitteella tarkoitetaan velvoitetta, jonka sisältönä on rahan maksaminen. Huoneenvuokrasuhteessa vuokralaisen keskeisin sopimusvelvoite on vuokran maksaminen. Vuokralaisen velvoitteessa on kysymys rahavelvoitteesta. Luontoisvelvoitteella tarkoitetaan muunlaista suoritusta kuin rahasuorituksen tekemistä. Voidaan puhua velvoitteesta in natura.¹⁰⁰ Huoneenvuokrasuhteessa vuokranantajan keskeisin sopimusvelvoite on sovitun huoneiston hallinnan tarjoaminen vuokralaiselle. Vuokranantajan velvoitteessa on kysymys luontoisvelvoitteesta, voidaan puhua velvoitteesta in natura.

Luontois-etuliitteellä voidaan havaita olevan kaksoismerkitys, sillä luontoissuorituksella viitataan sopimusvelallisen velvollisuuteen tehdä suoritus sovitussa muodossa. Luontoissuoritus voi siten sisältää myös rahasuorituksen, jos se on velvoitteen alkuperäisenä sisältönä.¹⁰¹ Käsitteet luontoisvelvoite ja luontoissuoritus ovat hyvin lähellä toisiaan, mikä aiheuttaa helposti epäselvyyttä siitä, halutaanko rahavelka sulkea tarkastelun ulkopuolelle vai ei. Tässä tutkielmassa on käytetty termiä luontoissuoritus, jolla tarkoitetaan sopimusvelallisen velvollisuutta tehdä sopimus sovitussa muodossa.

3.1.3 Luontoissuoritusvelvollisuuden rajoitukset

Sopimuksen sitovuudesta seuraa, että osapuolen on toimittava antamansa sitoumuksen mukaisesti. Lähtökohtana olevalle sopimusvelallisen velvollisuudelle tehdä suoritus sovitussa muodossa on kuitenkin rajoituksia. Rajoitukset voidaan jakaa 1) velvoitteen laadusta johtuviin ja 2) suoritusesteperusteisiin. Edellä mainittujen lisäksi oikeuskirjallisuudessa on keskusteltu siitä, voisiko luontoissuoritusvelvollisuus väistyä myös sillä perusteella, että 3) velkoja voisi hankkia vastaavan suorituksen (katesopimus) ilman merkittävää vaivaa tai kustannuksia. Oikeuskirjallisuudessa kyseistä rajoitusta on tuotu esiin varovaisemmin kuin velvoitteen laadusta johtuvia tai suoritusesteperusteisia rajoituksia.¹⁰² Varovaisuus voi johtua ainakin siitä, että kyseinen rajoitus on tuotu oikeuskirjallisuudessa esiin lähinnä oikeusvertailevana

¹⁰⁰ Norros 2018, s. 155 ja Hemmo 2003, s. 197–198.

¹⁰¹ Norros 2018, s. 155. Ks. myös Halila – Hemmo 2008, s. 204 ja Hemmo 2003, s. 192.

¹⁰² Ks. esim. Norros 2018, s. 584–585. Ks. myös Norros 2009, s. 636 ja 642. Ks. myös Hemmo 2003, s. 199.

argumenttina perustuen kansainvälisiin periaatekokoelmiin, joilla ei ole virallisen oikeuslähteen asemaa.

Vaikka suoritusvelvollinen osapuoli vapautuisi luontoissuoritusvelvollisuudesta jonkin edellä mainitun rajoitusperusteen vuoksi, tämä ei kuitenkaan tarkoita, että hän vapautuisi sopimuksesta kokonaan. Velallinen voi tästä huolimatta olla kuitenkin vahingonkorvausvelvollinen. Mikäli esimerkiksi suorituksesta poistaisi sekä velvollisuuden sopimuksen mukaiseen suoritukseen että velvollisuuden vahingonkorvaukseen, velkoja voisi mahdollisesti turvautua muihin oikeussuojakeinoihin. Tällainen keino voisi esimerkiksi olla se, että velkoja pidättäytyisi omasta suorituksestaan.¹⁰³

1) Veloitteen laadusta johtuvat rajoitukset

Osapuolella ei ole velvollisuutta vaatia sopimuksen mukaista työ- tai palvelusuoritusta tilanteessa, jossa sopimuksen mukainen suoritus loukkaisi velallisen henkilökohtaista vapautta. Esimerkiksi työntekijällä ei ole vastoin työnantajan tahtoa oikeutta vaatia työsuhteensa pysyttämistä tai palauttamista. Toisaalta myöskään työnantaja ei voi velvoittaa työntekijää työsopimuksen mukaiseen suoritukseen eli työn tekemiseen. Sopimuksen oikeudeton päättäminen on tällaisessa tilanteessa vaikutuksellista ja saa aikaan sen, että sopimus päättyy. Jäljelle jää lähinnä vahingonkorvaus. KKO on ratkaisussa 1999:53 todennut, että työsopimuslaissa ei ole säännöstä, jonka nojalla työntekijällä olisi vastoin työnantajan tahtoa oikeus vaatia työsuhteensa pysyttämistä tai palauttamista ennalleen. Työsuoritusten lisäksi sopimuksen mukainen suoritusvelvollisuus voi loukata velallisen henkilökohtaista vapautta myös luovaa henkistä panosta edellyttävissä velvoitteissa. Siten myös tällaiset velvoitteet rajautuvat luontoissuoritusvastuun ulkopuolelle.¹⁰⁴

¹⁰³ Hoppu 2020, s. 290 ja Hemmo 2003, s. 110. Ks. myös PECL 9:103 artikla, jonka mukaan sopimuksen mukaisen suoritusoikeuden poissulkeminen ei kuitenkaan sulje pois oikeutta vaatia vahingonkorvausta. Ks. myös UNIDROIT PICC 7.4.1 artikla, jonka mukaan sopimuksen mukaisen suorituksen laiminlyönti antaa vahinkoa kärsineelle osapuolelle oikeuden saada vahingonkorvausta yksinomaan tai yhdessä muiden korjaustoimenpiteiden kanssa, paitsi jos suoritusten laiminlyönti on vapautettu näiden periaatteiden mukaisesti. Ks. myös DCFR III. – 3:303 artikla, jonka mukaan se seikka, että oikeus tietyn suorituksen täytäntöönpanoon suljetaan pois, ei sulje pois oikeutta vaatia vahingonkorvausta.

¹⁰⁴ Hemmo 2003, s. 195–196 ja 398. Ks. myös PECL 9:102: “The aggrieved party is entitled to specific performance of an obligation other than one to pay money, including the remedying of a defective performance. Specific performance cannot, however, be obtained where: (c) the performance consists in the provision of services or work of a personal character or depends upon a personal relationship”. Ks. myös UNIDROIT PICC 7.2.2: “Where a party who owes an obligation other than one to pay money does not perform, the other party may require performance, unless: (d) performance is of an exclusively personal character”. Ks. myös DCFR III. – 3:302: “The creditor is entitled to enforce specific performance of an obligation other than one to pay money. Specific performance cannot, however, be enforced where: (c) performance would be of such a personal character that it would be unreasonable to enforce it”.

2) Suoritusesteperusteiset rajoitukset

Suoritusesteperusteiset rajoitukset koskevat nimensä mukaisesti suorituksen mahdottomuutta ja liikavaikeutta. Suoritusesteen aikaansaama vapauttava vaikutus on lähtökohtaisesti tilapäinen mutta suoritusesteen vaikutus voi olla myös lopullinen. Osapuolta ei esimerkiksi voida velvoittaa luovuttamaan erityisesinettä, joka on tuhoutunut tai kuuluu sivulliselle. Osapuolta ei voida myöskään velvoittaa suoritukseen, joka edellyttäisi velalliselta kiellettyä tekoa.¹⁰⁵

Suoritusvastuun rajaamista koskeva kysymys on epäselvempi tilanteessa, jossa suoritusta rasittaa liikavaikeus (liiallinen rasittavuus). Tällaisessa tilanteessa suoritus ei sinänsä ole mahdoton, mutta suorituksen täyttäminen sopimuksen mukaisesti muodostuisi kohtuuttoman raskaaksi. Norros on esittänyt rajanvedon vaikeudesta esimerkkinä tilanteen, jossa vuokrattavasta rakennuksesta paljastuu vakava kosteusvaurio. Vuokralainen vaatii tilan korjaamista vuokrasopimuksen edellyttämään kuntoon. Vuokranantaja kuitenkin vastustaa vaatimusta, sillä rakennuksen korjaaminen maksaisi suhteettoman paljon rakennuksen arvoon nähden ja lisäksi vuokralaiselle sopivia tiloja on vuokramarkkinoilla tarjolla. Tällainen tilanne voisi edellyttää osapuolelta, velkojan intressit huomioon ottaen, kohtuuttomia uhrauksia.¹⁰⁶

Vaikka kansainvälisissä periaatekokoelmissa suoritusesteperusteiset rajoitukset mainitaan vain ei-rahallisten suoritusten yhteydessä, yleinen suoritusesteperuste voi suojata myös rahasuoritukseen velvoittautunutta osapuolta. Covid-19 pandemian tuomat poikkeusolot ja sitä seuranneet taloudelliset vaikeudet herättivät erityisesti liike-elämässä kysymyksiä velvollisuudesta maksaa vuokraa liikehuoneistoista tilanteessa, jossa vuokralaisen liiketoiminta on käytännössä lakannut tai oleellisesti vaikeutunut pandemian vuoksi. Covid-19 pandemian ei kuitenkaan ole katsottu vielä itsessään muodostaneen ylivoimaista estettä rahasuorituksen (vuokranmaksu) tekemiselle. Liiketoiminnan yleistä kannattamattomuutta ei ole nähty suoritusesteperusteeksi. Covid-19 pandemia on vaikuttanut liike-elämän lisäksi myös asuinhuoneistojen vuokrasuhteisiin, heikentäen ihmisten toimeentuloa ja sitä kautta

¹⁰⁵ Hemmo 2003, s. 198. Ks. myös PECL 9:102: “The aggrieved party is entitled to specific performance of an obligation other than one to pay money, including the remedying of a defective performance. Specific performance cannot, however, be obtained where: (a) performance would be unlawful or impossible”. Ks. myös UNIDROIT PICC 7.2.2: (a) “performance is impossible in law or in fact”. Ks. myös DCFR III. – 3:302: (a) “performance would be unlawful or impossible”.

¹⁰⁶ Norros 2009, s. 636 ja Hemmo 2003, s. 198. Ks. myös PECL 9:102: “The aggrieved party is entitled to specific performance of an obligation other than one to pay money, including the remedying of a defective performance. Specific performance cannot, however, be obtained where: (b) performance would cause the obligor unreasonable effort or expense”. Ks. myös UNIDROIT PICC 7.2.2: b) “performance or, where relevant, enforcement is unreasonably burdensome or expensive”. Ks. myös DCFR III. – 3:302: (b) “performance would be unreasonably burdensome or expensive”.

vuokranmaksukykyä. Rahanmaksuvelvollinen osapuoli ei voi kuitenkaan vedota suoritusesteeseen sillä perusteella, että hän on maksukyvytön. Rahasuorituksen tekeminen muodostuisi ylivoimaiseksi kuitenkin silloin, kun maksuliikenteessä tulisi häiriö, joka estäisi maksun suorittamisen tai viranomaisen kieltäisi maksun suorittamisen.¹⁰⁷

Maksuliikenne voi häiriintyä esimerkiksi sodan seurauksena. Nykyaikaisessa sodassa tietoverkoista tulee osa sotatannerta. Tästä on ajankohtaisena esimerkkinä tätä tutkielmaa kirjoitettaessa käynnissä oleva Venäjän 24.2.2022 aloittama hyökkäyssota Ukrainaan, jossa fyysisen sotatanttereen lisäksi soditaan myös verkossa kyberhyökkäyksin. Lisäksi länsimaiden asettamat pakotteet Venäjälle ovat häirinneet maksuliikennettä paitsi Venäjän sisällä, myös Venäjän maksuliikenne muiden maiden, kuten Suomen välillä on vaikeutunut.¹⁰⁸ Venäjälle asetetut pakotteet voivat vaikeuttaa myös Suomessa asuvien vuokralaisten vuokranmaksua, mikäli vuokralaisella sattuu olemaan venäläinen pankkitili. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi Suomessa opiskelevilla tai työskentelevillä venäläisillä.¹⁰⁹ Tällöinkin on muistettava, että suoritusesteen aikaansaama vapauttava vaikutus on lähtökohtaisesti tilapäinen ja suoritusesteen poistuttua palataan lähtökohtaisesti aikaisempaan velvoitesuhteeseen.¹¹⁰ Aina tämä ei kuitenkaan ole mahdollista tai osapuolten kannalta paras vaihtoehto. Ukrainan sota on äärimmäinen esimerkki myös siitä, että erityisesinettä kuten huoneistoa ei voida velvoittaa luovutettavaksi tuhoutumisen vuoksi.

3) Suoritukset, jotka velkoja voi kohtuullisella vaivalla hankkia muusta lähteestä

Kansainvälisissä periaatekokoelmissa on puollettu vastuun rajoittumista tilanteessa, jossa velkoja voi kohtuullisella vaivalla hankkia vastaavan suorituksen muualta. Tällaista muualta hankittua vastaavaa suoritusta voidaan kutsua katesopimukseksi. Uutta sopimusta voidaan pitää vahinkoa rajoittavana katesopimuksena vain, jos uutta sopimusta ei olisi voitu solmia ilman ensimmäisen sopimussuhteen lakkaamista.¹¹¹ Periaatekokoelmissa vastuu on jaoteltu erikseen sekä A) rahallisten velvoitteiden, että B) ei-rahallisten velvoitteiden osalta.

¹⁰⁷ Hoppu 2020, s. 294 ja Kovács 2021, s. 75 ja 86–87. Ks. myös Norros 2018, s. 584–585. Ks. myös KKO 1985 II 36: Liiketoiminnan kannattamattomuus ei antanut vuokralaiselle oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen.

¹⁰⁸ Ks. esim. Yle.fi 2022, <https://yle.fi/uutiset/3-12338453> ja <https://yle.fi/uutiset/3-12324705>

¹⁰⁹ Ks. esim. Suomen vuokranantajat 2022, <https://vuokranantajat.fi/uutiset/ukrainan-sodan-vaikutukset-vuokramarkkinoilla/>

¹¹⁰ Hoppu 2020, s. 294. ja Kovács 2021, s. 75 ja 86–87.

¹¹¹ Norros 2009, s. 646.

A) Rahalliset veloitteet

PECL 9:101 artiklan mukaan velkojalla on oikeus periä erääntyneet rahasaatavat. Jos rahavelkoja ei ole vielä täyttänyt omaa velvoitettaan ja on selvää, ettei velallinen ole halukas saamaan suoritusta, velkoja voi jatkaa sopimuksen täyttämistä ja periä takaisin minkä tahansa sopimuksen mukaisen summan, jollei: (a) se olisi voinut tehdä kohtuullisen korvaavan liiketoimen ilman merkittäviä vaivaa tai kustannuksia tai (b) suorituksen tekeminen olisi olosuhteisiin nähden kohtuutonta. DCFR III. – 3:301 artikla on täysin vastaava PECL 9:101 artiklan kanssa. Sen sijaan poikkeuksen muodostaa UNIDROIT PICC, sillä kyseisen periaatekokoelman 7.2.1 artiklan mukaan, jos rahanmaksuvelvollinen osapuoli ei tee suoritustaan, niin toinen osapuoli voi vaatia maksua. Kyseisessä periaatekokoelmassa ei siten rajoiteta sitä, milloin rahanmaksuvelkoja voi vaatia sopimuksessa pysymistä.¹¹²

DCFR:ssä on lisäksi myös irtaimen tavaran vuokraa koskeva osio IV.B. Kyseisessä osiossa (IV.B. – 6:101) mainitaan edellisen lisäksi myös tilanne, jossa vuokralleottaja on jo ottanut tavaran haltuunsa. Tässä tapauksessa vuokranantaja voi periä takaisin kaikki sopimuksen mukaiset maksut, kuten tulevan vuokran. Kuitenkin, mikäli vuokralleottaja haluaa palauttaa tavaran, vuokralleottaja ei saa vaatia sopimuksessa pysymistä, jos vuokrakohteen takaisin ottaminen olisi kohtuullista.¹¹³

DCFR:stä ei aivan suoraan selviä, onko (asuin)rakennusten vuokrasopimukset rajattu vuokraa koskevan osion ulkopuolelle. Periaatekokoelmassa on käytetty termejä ”movables” ja ”immovable property”. Kyseisen periaatekokoelman mukaan irtaimella tavaralla (esine) tarkoitetaan muuta omaisuutta kuin kiinteää omaisuutta. Kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan maata ja kaikkea maahan niin kiinnitettyä, ettei se ole altis paikanvaihdolle ihmisen tavanomaisesta toimesta.¹¹⁴ Vaikuttaa sille, että kyseisen periaatekokoelman vuokraa koskevassa osiossa irtaimella esineellä ei tarkoitettaisi rakennuksia, sillä niitä on vaikea ihmisen tavanomaisesta toimesta liikuttaa ja ne ovat yleensä maahan kiinnitettyjä.

Määritelmä poikkeaa jonkun verran Suomessa omaksutusta esinejaosta, sillä Suomen oikeusjärjestelmässä kiinteällä esineellä tarkoitetaan maapohjan yksilöityä aluetta, tyypillisesti kiinteistöä. Irtaimia esineitä ovat kaikki muut esineet, kuten rakennukset. Toisaalta fyysisen

¹¹² Ks. myös. Norros 2009, s. 641.

¹¹³ Ks. myös. Norros 2009, s. 641.

¹¹⁴ DCFR IV.B. –1:101: (1) This Part of Book IV applies to contracts for the lease of goods. Kts. myös s. 555 ja s. 560: (Annex Definitions) “Goods” means corporeal movables. It includes ships, vessels, hover-craft or aircraft, space objects, animals, liquids and gases. “Movables” means corporeal and incorporeal property other than immovable property.

pysyvyytensä ja vaikean siirrettävyytensä vuoksi rakennuksia ei ole nähty Suomenkaan oikeusjärjestelmässä tyypillisinä irtaimina esineinä. Rakennuksia voidaankin sanoa niin sanotuiksi ”epäesineiksi” ja ”väliinpuotoajiksi”. Lisäksi rakennus on harvoin itsenäinen ja erillinen oikeuden tai oikeustoimen kohde, ellei kysymys ole liikuteltavasta pienrakennuksesta. Rakennus voi kuulua kiinteistöön ainesosana, jolloin kiinteistön ja samalla rakennuksen omistamisessa kysymys on kiinteästä omaisuudesta. Mikäli rakennus on vuokratontilla, rakennus kuuluu ainesosana maanvuokraoikeuteen, jolloin rakennuksen omistamisessa on kysymys irtaimesta omaisuudesta. Mikäli rakennus vuokrataan, on vuokraoikeus rakennukseen haltijansa irtainta omaisuutta samoin kuin on vuokraoikeus kiinteistöön (maapohjaan).¹¹⁵ Rakennusten esineoikeudellista rajanvetoa on omiaan hämärtämään lisäksi se, että usein vuokratyypit on jaoteltu maanvuokraan, huoneenvuokraan ja irtaimen esineen vuokraan.¹¹⁶ Myös tässä tutkielmassa irtaimen vuokran ja huoneenvuokran on nähty tarkoittavan eri asioita.

B) Ei-rahalliset veloitteet

PECL 9:102 artiklan mukaan vahingon kärsinyt osapuoli on oikeutettu muuhun kuin rahanmaksusuoritukseen, mukaan lukien virheellisen suorituksen korjaaminen. Vahinkoa kärsinyt osapuoli ei ole kuitenkaan oikeutettu saamaan suoritusta, jonka hän (c) olisi voinut saada katesopimuksen perusteella muusta lähteestä. UNIDROIT PICC 7.2.2 artikla (c) on täysin vastaava PECL 9:102 artiklan kanssa. Tällaista vastuun rajaamista katesopimuksen perusteella ei ole DCFR:ssä. Velkojan oikeus vahingonkorvaukseen voi kuitenkin kaventua tilanteessa, jossa hän vaatii suoritusta epätarkoituksenmukaisella tavalla siitä huolimatta, että suoritus olisi ollut kohtuudella saatavissa muualta.¹¹⁷

3.1.4 Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Mikäli sopimussuhteen osapuoli ei vastapuolen sopimusrikkomuksen seurauksena ole oikeutettu saamaan luontoissuoritusta, voi hänellä olla kuitenkin oikeus saada vahingonkorvausta. Vahingonkorvaus voi tulla kysymykseen sopimusrikkomuksen ainoana seurauksena, mutta myös yhtäaikaisena seuraamuksena luontoissuorituksen kanssa. Velkojalle voi aiheutua esimerkiksi reklamaatio- ja selvittelykustannuksia huolimatta siitä, että velallinen

¹¹⁵ Tammi-Salminen 2016, s.168 ja 172 ja Saarnilehto ym. 2004 (päivitetty 2011), VI Esineoikeus > Esineet ja omaisuus > Esineet > Jaottelu kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin ja Niemi 2008, s. 499–500.

¹¹⁶ Ks. esim. Saarnilehto 2006: teoksessa on käytetty kyseistä kolmijakoa. Ks. myös HE 304/1994, s. 47: Huoneenvuokralain esitöissäkin on eroteltu huoneenvuokra ja irtaimen esineen vuokra toisistaan.

¹¹⁷ Ks. DCFR III. – 3:302(5) “The creditor cannot recover damages for loss or a stipulated payment for nonperformance to the extent that the creditor has increased the loss or the amount of the payment by insisting unreasonably on specific performance in circumstances where the creditor could have made a reasonable substitute transaction without significant effort or expense” ja Norros 2009, s. 637.

velvoitettaisiin luontoissuoritukseen. Tällaisessa tilanteessa velkojalla voisi olla mahdollisuus saada lisäksi vahingonkorvausta. Vahingonkorvausvelvollisuus voi syntyä myös esimerkiksi sopimuksen purkamisen yhteydessä.¹¹⁸

Vahingonkorvausvastuun synnyttävät oikeusperusteet voidaan jaotella sopimukseenulkoiseen vahingonkorvausvastuuseen (deliktivastuu) ja sopimusperusteiseen vahingonkorvausvastuuseen (sopimusvastuu).¹¹⁹ Kun osapuolten välillä on erityisen sopimustunnusmerkistön täyttävä oikeussuhde, voidaan puhua sopimusvastuusta. Sopimusvastuun ja sopimuksen ulkoisen vastuun erottamisella on merkitystä asiaan sovellettavan normiston suhteen. Esimerkiksi ratkaisussa Helsingin HO, S 16/2350, vuokralaisilla ei ollut oikeutta vahingonkorvaukseen vahingonkorvauslain (412/1974) perusteella, koska vahingonkorvauslaki ei koske sopimukseen perustuvaa korvausvastuuta.¹²⁰ Sopimusosoikeudellinen korvausvastuu käsittää henkilö-, esine- ja varallisuusvahingot. Sopimusosapuolten väliset vahingot ilmenevät kuitenkin tyypillisesti varallisuusvahinkoina.¹²¹

Sopimusvastuun edellytyksenä on, että osapuolten välinen suhde täyttää sopimussuhteelle asetetut kriteerit. Sopimusvastuu edellyttää myös sopimusrikkomusta. Edellä mainittujen lisäksi sopimusvastuu edellyttää varsinaista vastuuperustetta. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu on perustunut pääsääntöisesti tuottamusvastuuseen, jolloin korvausvastuu syntyy, mikäli sopimusosapuoli on sopimusta rikkoessaan toiminut tuottamuksellisesti eli tahallisesti tai huolimattomuudellaan. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu on pääsääntöisesti perustunut ekskulpaatiovastuulle, jolloin tuottamus oletetaan jo sopimusrikkomuksen perusteella.¹²² Tuottamuskysymys tulee tällöin selvitettäväksi ainoastaan, jos velallinen väittää toimineensa huolellisesti.¹²³ Esimerkiksi oikeudeton irtisanominen on sopimusrikkomuksena sen luonteinen, että oikeudettomasti irtisanoneen osapuolen voidaan usein katsoa toimineen tahallisesti tai vähintään törkeän huolimattomasti.¹²⁴

Edellä mainittujen lisäksi vahingon korvauskelpoisuus edellyttää sopimusrikkomuksen ja vahingon välistä syy-yhteyttä. Sopimussuhteissa syy-yhteyden osoittaminen ei kovinkaan usein muodostu ongelmalliseksi, toisin kuin siihen liittyvä vahingon ennakoitavuus ja

¹¹⁸ Hemmo 2003, s. 219–221 ja Saarnilehto – Annola 2018, s. 195.

¹¹⁹ Mononen 2004, s. 1380.

¹²⁰ Ks. myös vahingonkorvauslaki (412/1974) 1:1 §.

¹²¹ Hemmo 2005, s. 308.

¹²² Mononen 2004, s. 1384 ja 1388–1389.

¹²³ Hemmo 2003, s. 234.

¹²⁴ Norros 2009, s. 635.

vahingonkärsijän oman menettelyn vaikutus vahinkoon. Vahingonkärsijän omaa menettelyä tarkastellaan suhteessa vahingon aiheutumiseen sekä vahinkoa rajoittavien toimenpiteiden laiminlyöntiin. Sopimussuhteissa hyvin tyypillinen vahingonrajoittamisvelvollisuuden ilmenemismuoto on saamatta jääneen suorituksen hankkiminen muualta eli katesopimuksen solmiminen.¹²⁵

Sopimusperusteisessa vastuussa vahingonkorvauksen laskemisessa pääsääntönä on positiivisen sopimusedun korvaaminen, jolla tarkoitetaan vahingonkärsijän saattamista siihen asemaan, johon hän olisi päässyt, jos sopimus olisi täytetty virheettömästi.¹²⁶ Tämä on kuitenkin vain lähtökohta, sillä korvauskelpoinen vahinko riippuu lähtökohtaisesti siitä, miten velkoja on sopimusrikkomustilanteessa menetellyt. Se osa vahingosta, jonka vahingonkärsijä olisi voinut torjua kohtuullisin toimenpitein, jää vahingonkärsijän vastuulle eli hän ei voi siltä osin saada vahingonkorvausta.¹²⁷

3.2 Irtisanovana osapuolena vuokranantaja

3.2.1 Vuokralaisen irtisanomissuojajärjestelmä

Asuinhuoneiston vuokrasuhteessa vuokralaista pidetään aina heikompana osapuolena, joka tarvitsee suojaa. Vuokralaista on pyritty suojaamaan vuokralaisen irtisanomissuojajärjestelmän avulla. Irtisanomissuojajärjestelmä on rakennettu irtisanomisaikojen sekä välittömän ja välillisen irtisanomissuojan pohjalta.¹²⁸

3.2.2 Vuokralaisen välillinen ja välitön irtisanomissuoja

Mikäli vuokranantaja irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisperusteella, jota ei voida pitää hyvän tavan mukaisena, vuokralaisella on oikeus saada vahingonkorvausta AHVL 57 §:n nojalla. Kyseistä vahingonkorvausta voidaan sanoa vuokralaisen välilliseksi irtisanomissuojaksi. Välillisellä irtisanomissuojalla tarkoitetaan sitä, että *vuokrasuhde päättyy* ja vuokralainen joutuu muuttamaan huoneistosta pois, mutta hän voi saada vuokranantajalta vahingonkorvausta.¹²⁹ Huomionarvoista on, että oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on katsottu, että vuokralaisella on oikeus saada AHVL 57 §:n nojalla

¹²⁵ Hemmo 2005, s. 315–318.

¹²⁶ Negatiivisella sopimusedun korvaamisella tarkoitetaan sopimuksen tekemisen taloudellisten vaikutusten poistamista eli pyrkimystä palauttaa vahingonkärsijän sopimusta edeltänyt taloudellinen asema (Hemmo 2005, s. 309–310).

¹²⁷ Norros 2009, s. 644 ja Hemmo 2005, s. 309–310.

¹²⁸ Ks. irtisanomissuojajärjestelmästä. HE 304/1994 vp, s. 40 ja HE 127/1984 vp, s. 21 ja Kanerva ym. 2021, s. 293.

¹²⁹ Kanerva ym. 2021, s. 293–294.

vahingonkorvausta vain sellaisissa tilanteissa, joissa irtisanomisen peruste on ollut hyvän tavan vastainen.¹³⁰

Helsingin HO 23.02.2018, S 16/2350. Vuokralainen vaati AHVL 57 §:n mukaista vahingonkorvausta. Vuokralainen ei ollut edes väittänyt, että irtisanomisperuste on hyvän vastainen, vaan että vuokranantaja ei ollut noudattanut AHVL:n mukaista irtisanomisajan alkamisajankohtaa, irtisanomisaikaa tai irtisanomisen tiedoksiannosta asetettuja edellytyksiä. Koska irtisanomisen peruste ei kuitenkaan ollut hyvän tavan vastainen, vuokralaisella ei ollut oikeutta vaatia AHVL 57 §:n perusteella vahingonkorvausta.

Toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa vuokralaisella voi olla mahdollisuus saada irtisanominen julistetuksi tehottomaksi AHVL 56 §:n nojalla. Tämä vaatii kuitenkin sitä, että 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. Jos irtisanominen on AHVL 56 §:n nojalla julistettu tehottomaksi, ei vahingonkorvausta AHVL 57 §:n nojalla voida tuomita.¹³¹

1) Vuokranantaja ei voi vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti korottaa vuokraa. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus korottaa vuokraa, mikäli osapuolet ovat vuokrasopimuksessa sopineet vuokrantarkistusmenettelystä. Vuokrasopimukseen usein otetaan vuokrankorottamista (vuokran tarkistaminen) koskeva ehto.¹³² Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ja ajankohdan, tulee samalla sopia perusteesta, jonka mukaa vuokra saadaan korottaa. Mikäli perusteesta ei ole sovittu, on tällainen ehto mitätön (AHVL 27.1 §). Vuokraa voidaan korottaa esimerkiksi elinkustannusindeksin mukaan. Vuokran tarkistaminen ei saa kuitenkaan johtaa siihen, että pyydetty vuokra olisi kohtuuton. Mikäli tarkistamisen kohteena on vuokran määräytymistä koskeva ehto, ei sekään saa muodostua kohtuuttomaksi.¹³³

2) On huomattava, että edellytyksenä hyvän tavan vastaisen irtisanomisperusteen lisäksi on se, että irtisanomista pidettäisiin vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen kohtuuttomana. Toisaalta pelkkä kohtuuttomuus yksinään ei riitä, sillä kohtuuttomuudestakin huolimatta

¹³⁰ HE 127/1984 vp, s. 77: Jos vuokranantajalla on hyväksyttävä syy irtisanoa vuokrasopimus, vuokralaisella ei olisi oikeutta pykälän mukaiseen irtisanomissuojaan. Ks. oikeuskirjallisuudesta Kanerva ym. 2021, s. 298–299.

¹³¹ Kanerva ym. 2021, s. 299.

¹³² Kanerva ym. 2021, s. 294.

¹³³ Ks. AHVL 56 § ja Kanerva ym. 2021, s. 294.

irtisanominen voidaan julistaa tehottomaksi vain, mikäli vuokranantajalla ei ole irtisanomiseen hyväksyttävää syytä.¹³⁴

Yhteenvetona voidaan todeta, että vuokranantajan irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen hyvän tavan vastaisella perusteella vuokrasopimussuhde päättyy ja vuokralainen on velvollinen muuttamaan pois asunnosta, mutta hän voi saada AHVL 57 §:n mukaista vahingonkorvausta (välillinen irtisanomissuoja). Mikäli irtisanomisperusteen hyvän tavan vastaisuuden lisäksi irtisanomista olisi olosuhteet huomioon ottaen pidettävä kohtuuttomana, vuokralaisella on mahdollisuus saada irtisanominen julistetuksi tehottomaksi AHVL 56 §:n nojalla (välitön irtisanomissuoja).

Vuokralaisen välillistä ja välitöntä irtisanomissuojaa voidaan soveltaa vain tilanteisiin, joissa vuokranantaja irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen hyvän tavan vastaisella irtisanomisperusteella. AHVL 56 ja 57 §:ää ei voida soveltaa tilanteisiin, joissa vuokranantaja irtisanoo sopimuksen ennen irtisanomisajan alkamisajankohtaa tai noudattamatta varsinaista irtisanomisaikaa. Kyseisiä säännöksiä ei voida soveltaa myöskään tilanteeseen, jossa vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen noudattamatta asianmukaista irtisanomisilmoitusta ja sen tiedoksiantoa. On myös selvää, että välillistä ja välitöntä irtisanomissuojaa ei voida soveltaa määräaikaisessa vuokrasuhteessa.

3.2.3 Irtisanomisaikoihin perustuva suoja

Jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti alle vuoden, vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta. Mikäli vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt vähintään vuoden, vuokranantajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta (AHVL 52.2 §).¹³⁵ Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään, on mitätön (AHVL 52.4 §).

Oikeusvaikutukset eivät aina synny tarkoitetulla tavalla, vaikka henkilö antaisi tietynsisältöisen tahdonilmaisun. Mikäli oikeustoimella ei ole sisältönsä mukaista vaikutusta aineelliseen oikeustilaan, voidaan puhua pätemättömyydestä. Pätemättömyydestä voidaan erottaa kaksi päätyyppiä eli mitättömyys ja moitteenvaraisuus. Moitteenvarainen oikeustoimi saa sinänsä aikaan sisältönsä mukaisen vaikutuksen, ellei sitä moitita vaaditulla tavalla. Sen sijaan mitättömyys on otettava huomioon jo tuomioistuimen tai muun viranomaisen puolesta.¹³⁶

¹³⁴ Kanerva ym. 2021, s. 295.

¹³⁵ Kanerva ym. 2021, s. 274: Vaikka irtisanomisajan kuluttua sopimus olisikin kestänyt yli vuoden, määräajan kannalta riittävää on se, että irtisanomisilmoitus annetaan tiedoksi sen kuluessa.

¹³⁶ Ks. pätemättömyydestä Kaisto 2015, s. 46–49.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen noudattamatta AHVL:n mukaista irtisanomisaikaa, oikeusvaikutus ei synny halutulla tavalla. Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään, on mitätön eli pätemätön ja tuomioistuimen tulee ottaa se jo viran puolesta huomioon. Irtisanomisaikaan liittyvä kysymys muodostuu kuitenkin haastavammaksi, mikäli vuokralainen ehtii muuttamaan huoneistosta vuokranantajan vaatimuksesta pois, vaikka vuokralaisella olisi ollut oikeus irtisanomisajan puitteissa siinä asua.

Helsingin HO 23.02.2018, S 16/2350. Vuokranantaja oli irtisanonut toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen noudattamatta AHVL:n mukaista irtisanomisajan alkamisajankohtaa, irtisanomisaikaa tai irtisanomisilmoituksen todisteellista tiedoksiantoa. Vuokralaiset olivat muuttaneet huoneistosta pois vuokranantajan irtisanomisilmoituksessa esitetystä määräajassa. Koska vuokranantajalla oli hyvän tavan mukainen peruste irtisanoa sopimus, vuokralaisilla ei ollut oikeutta saada AHVL 57 §:n perusteella vahingonkorvausta. Vaikka vuokralaisilla ei ollut oikeutta saada vahingonkorvausta AHVL 57 §:n nojalla, asiassa tuli ratkaistavaksi kysymys siitä, oliko vuokralaisille aiheutunut vahinkoa sopimusrikkomuksen perusteella ja jos oli, niin minkä määräisenä.

Kärjäjäoikeus totesi vuokranantajan rikkoneen sopimusta irtisanomalla sen lainvastaisella tavalla, mutta katsoi, ettei vuokralaisille aiheutunut sellaista väitettyä vahinkoa, jota heille ei olisi aiheutunut joka tapauksessa lain mukaista irtisanomismenettelyä noudattaen suoritetun irtisanomisen johdosta tapahtuvasta muutosta. Kärjäjäoikeus perusteli näkemystään myös sillä, etteivät vuokralaiset olleet esittäneet aiheutuneista vahingoista yksityiskohtaisia kertomuksia, kertomuksia tukevia kuitteja tai muita yksilöityjä asiakirjoja. Aiheutuneen vahingon määrä jäi siten näyttämättä eikä vuokralaisilla ollut oikeutta saada vahingonkorvausta.

Hovioikeus tuli samaan tulokseen kuin kärjäjäoikeus todeten: ”Asuinhuoneiston vuokrauksessa vuokraoikeutta suojataan irtisanomistilanteessa sillä, että vuokralainen ei ole velvollinen muuttamaan asunnosta ennen irtisanomisajan kulumista. Vuokralaisella on yleensä myös tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa siihen, noudattaako hän liian lyhyttä irtisanomisaikaa. Vuokralaisen oikeuksien suojaamiseksi on ensinnäkin säädetty asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 52 §:n 4 momentissa, että vuokrasopimuksen ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään, on mitätön. Lisäksi vuokraoikeutta ja irtisanomismenettelyn asianmukaisuutta turvataan sillä, että saman lain 54 §:n 5 momentin mukaan jollei irtisanomista ole suoritettu siten kuin 54 §:ssä säädetään, irtisanominen on tehoton. Lisäksi vuokralaisella on mahdollisuus vaatia 56 §:n nojalla irtisanomisen julistamista tehottomaksi tai 69 §:n mukaan muuttopäivän siirtämistä. Nyt käsiteltävässä asiassa x ja y (*nimet muutettu tässä tutkielmassa*) olivat muuttaneet huoneistosta irtisanomisilmoituksessa esitetystä määräajassa vetoamatta edellä mainittuihin oikeuksiin ja vuokrasuhde on siten päättynyt.”

Hovioikeus toi ratkaisussaan esille vuokralaisen tosiasiallisen mahdollisuuden vaikuttaa siihen, noudattaako hän liian lyhyttä irtisanomisaikaa. Hovioikeuden perustelujen mukaan asuinhuoneiston vuokrauksessa vuokraoikeutta suojataan irtisanomistilanteessa sillä, että

vuokralainen ei ole velvollinen muuttamaan asunnosta ennen irtisanomisajan kulumista. Vaikka hovioikeus viittasi vain varsinaiseen irtisanomisaikaan (AHVL 52.2 §), vuokralaisella voitaisiin katsoa olevan tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa siihen, muuttaako hän huoneistosta pois, myös silloin, kun vuokranantaja irtisanoo sopimuksen ennen irtisanomisajan alkamisajankohtaa. Tätä voidaan perustella sillä, ettei irtisanomisaika ala kulua kuin vasta irtisanomisajan alkamisajankohdasta.

Vuokralaisella voitaisiin yhtä lailla katsoa olevan tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa siihen, muuttaako hän huoneistosta pois, myös silloin, kun vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen noudattamatta asianmukaista irtisanomisilmoitusta ja sen tiedoksiantoa. Tätä voidaan perustella sillä, että irtisanominen on tehoton, jollei sitä ole suoritettu siten kuin AHVL 54 §:ssä säädetään. Vuokralaisella voitaisiin katsoa olevan tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa siihen, muuttaako hän huoneistosta pois, myös silloin, kun vuokranantaja irtisanoo määräaikaisen sopimuksen ilman tuomioistuimelta saatua lupaa. Tätä voidaan perustella sillä, ettei määräaikaisten sopimusten irtisanomisoikeutta pääsääntöisesti tunneta sopimuskauden aikana.

Yllä olevassa ratkaisussa hovioikeus toi esille mahdollisuuden vaatia irtisanomista tehottomaksi AHVL 56 §:n nojalla. Hovioikeuden mukaan vuokralaiset olivat muuttaneet huoneistosta vetoamatta muun muassa AHVL 56 §:n. Kysymyksessä on vuokralaisen niin sanottu välitön irtisanomissuoja. Hovioikeuden viittaus asiayhteydessä AHVL 56 §:ään on erikoinen siinä mielessä, että kyseisessä tapauksessa vuokranantajalla katsottiin olevan hyväksyttävä syy irtisanomiselleen. AHVL 56 §:n soveltuminen edellyttää sitä, että irtisanomista on pidettävä vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen kohtuuttomana ja sitä, että vuokranantajalla ei ole irtisanomiseen hyväksyttävää syytä. Koska kyseisessä tapauksessa vuokranantajalla katsottiin olleen hyväksyttävä syy, ei AHVL 56 § olisi edes soveltunut.¹³⁷

3.2.4 Vahingonkorvaus sopimusrikkomuksen perusteella

Jos vuokralaiset ovat jo muuttaneet huoneistosta pois, vaihtoehdoksi jäänee vahingonkorvaus. On tietysti myös mahdollista, että osapuolet ovat jo ennakkoon sopineet muista seuraamuksista, kuten sopimussakosta. Sopimussakkoa käsitellään lähemmin luvussa 4.2. Edellä tuotiin esiin,

¹³⁷ Ks. HE 304/1994 vp, s. 55 ja Kanerva ym. 2021, s. 104: Vuokralaisen oikeutta huoneiston hallintaan voidaan katsoa suojattavan myös siten, että vuokralaisella on AHVL 14.2 §:n nojalla oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai AHVL:n mukaan kuuluvaa oikeutta. Hallituksen esityksen mukaan virka-avun antamisen edellytyksenä on, että virka-apua pyytävän oikeus on selvä. Näin ollen oikeus virka-apuun rajoittuu lähinnä niihin tapauksiin, joissa vuokralaisella on vuokrasopimuksen tai lain mukainen selvä oikeus, jonka käyttämistä estetään. Käytännössä usein onkin käynyt niin, ettei poliisiviranomainen ole pitänyt asiaa selvänä ja sen vuoksi on jouduttu hakemaan tuomioistuimen ratkaisu ennen virka-avun saamista.

ettei vuokralaisella ole oikeutta saada vahingonkorvausta AHVL 57 §:n nojalla sellaisissa tilanteissa, joissa irtisanomisen peruste on ollut hyvän tavan mukainen. Vuokralaisella voi kuitenkin olla mahdollisuus saada vahingonkorvausta sopimusperusteiden vahingonkorvausvastuun nojalla, mikäli vuokranantaja rikkoo sopimusta. Edellä todettiin, että vahingonkorvausvastuun synnyttävät oikeusperusteet voidaan jaotella sopimuksenulkoiseen vahingonkorvausvastuuseen (deliktivastuu) ja sopimusperusteiseen vahingonkorvausvastuuseen (sopimusvastuu). Kun osapuolten välillä on erityisen sopimustunnusmerkistön täyttävä oikeussuhde, voidaan puhua sopimusvastuusta.

Edellytyksenä vahingonkorvaukselle on kuitenkin se, että vuokralainen pystyy osoittamaan vuokranantajan menettelyn vuoksi aiheutuneen vahingon. Hallituksen esityksen mukaan huoneenvuokrasuhteissa vahinko on nykyisin voimassa olevan lain mukaan korvattu vain siihen määrään, kuin sitä on syntynyt. Pelkästään sen johdosta, että sopimusta on rikottu, ei oikeutta korvaukseen ole ollut.¹³⁸ Ottaen huomioon edellä esitetyssä ratkaisussa, Helsingin HO 23.02.2018, S 16/2350, käräjäoikeuden lausuman siitä, ettei vuokralaisille ollut aiheutunut sellaista väitettyä vahinkoa, jota heille ei olisi aiheutunut joka tapauksessa lain mukaista irtisanomismenettelyä noudattaen suoritetun irtisanomisen johdosta tapahtuvasta muutosta, tulee suhtautua varovaisesti siihen, miten realistiset mahdollisuudet vuokralaisilla olisi saada vahingonkorvausta sopimusrikkomuksen perusteella. Toisaalta kysymys oli siitä, etteivät vuokralaiset olleet pystyneet näyttämään toteen aiheutuneita kuluja.

3.2.5 Luontoissuoritusvelvollisuuden rajoitusperusteiden vaikutus

Huoneenvuokrasuhteessa vuokranantajan keskeisin sopimusvelvoite on sovitun huoneiston hallinnan tarjoaminen vuokralaiselle. Huoneiston hallinnan luovutuksessa ei ole kuitenkaan kysymys työ- tai palvelusuorituksesta, joka loukkaisi velallisen henkilökohtaista vapautta. Tämän vuoksi vuokralaisen oikeus luontoissuoritukseen ei voi estyä vuokranantajan velvoitteen laadusta johtuvasta syystä. Vuokranantajan luontoissuoritusvelvollisuus voi kuitenkin estyä väliaikaisesti tai lopullisesti suorituksen mahdottomuuden tai liikavaikkeuden vuoksi. Vuokralaisen oikeus luontoissuoritukseen ei voi estyä kansainvälisissä periaatekokoelmissa esiintyvän rajoituksen takia. Tämä johtuu siitä, ettei periaatekokoelmilla ole Suomessa tai muussakaan maassa oikeuslähdearvoa. Periaatekokoelmat soveltuvat myös hyvin huonosti epäselvän oikeustilan täydentäjäksi sellaisten sopimusten osalta, joista on säännelty

¹³⁸ HE 304/1994 vp, s. 22. Poikkeuksen tästä muodostaa AHVL 57.1 §, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus saada enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä huoneiston vaihtamisen aiheuttamasta haitasta.

erityislaissa ja jotka ovat periaatteiltaan hyvin joustamattomia. Huoneenvuokrasopimukset ovat hyvä esimerkki tällaisista. Periaatekokoelmia voidaan soveltaa, mikäli osapuolet ovat sopimuksessa viitanneet kyseiseen periaatekokoelmaan. Sopimusoikeudellisilla periaatteilla sen enempää kuin osapuolten yhteisellä sopimuksella ei kuitenkaan voida rajoittaa vuokralaisen oikeutta AHVL:n mukaiseen vuokralaisen irtisanomissuojajärjestelmään, joka koostuu välillisestä ja välittömästä irtisanomissuojasta sekä irtisanomisajoista (AHVL 52 § ja 60 §).

Vuokralaisen mahdollisuutta katesopimuksen solmimiseen tarkastellaan kuitenkin vuokralaisen hakiessa AHVL 56 §:n mukaista välitöntä irtisanomissuojaa vuokranantajan hyvän tavan vastaisen irtisanomisen vuoksi. Tuomioistuimen tulee kiinnittää kohtuuttomuusarvioinnissa huomiota ainakin niihin seurauksiin, joita huoneiston menettämisestä vuokralaiselle aiheutuu. Tässä pohdinnassa korostuu se, voiko vuokralainen löytää vastaavaa asuntoa paikkakunnalta. Mikäli vuokralainen voi löytää vastaavan asunnon paikkakunnalta, edellytykset irtisanomisen tehottomaksi julistamiselle vähenevät. Edellä mainittu harkinta ei kuitenkaan perustu kansainvälisiin periaatekokoelmiin, vaan tuomioistuin muodostaa sopimusehdon kohtuuttomuuden arvioinnin oikeustoimilain (1929/228) 36 §:n mukaisesti. Kohtuuttomuutta koskevassa AHVL 6 §:ssä itsessään ei ole lueteltu kriteerejä kohtuuttomuuden arvioinnille.

3.3 Irtisanovana osapuolena vuokralainen

3.3.1 Lähtökohtia

Huoneenvuokrasuhteessa vuokralaisen keskeisin velvollisuus on maksaa vuokranantajalle vuokra.¹³⁹ Vuokralaisen velvoitteessa on kysymys rahavelvoitteesta. Vaikka velvoitteen alkuperäisenä sisältönä olevassa rahasuorituksessa (vuokran maksu) ja vahingonkorvausvelvollisuudessa on molemmissa kysymys osapuolen velvollisuudesta rahan maksamiseen, merkitystä on kuitenkin sillä, muuttuuko rahanmaksuvelvoite vahingonkorvausvelvollisuudeksi. Velkojalle oikeus vaatia rahamääräistä suoritusta on parempi kuin oikeus vahingonkorvaukseen, sillä vahingonkorvausvastuun syntymiselle on

¹³⁹ Ks. esim. Edilex.fi 2020, <https://www.edilex.fi/uuuutiset/63758> ja Norros 2018, s. 180. Ks. myös AHVL 34 §. Vuokra on maksettava myös huoneiston hallintaoikeuden kestoajalta ja hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa. Ks. myös Rovaniemen HO 20.06.2019, S 18/514: Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus ei ollut sidottu siihen käyttikö hän asuntoa hallinta-aikanaan vai ei.

erityisiä edellytyksiä, kuten velkojan velvollisuus vahingon osoittamiseen, velallisen tuottamusvastuu sekä erityisesti velkojan velvollisuus vahingon rajoittamiseen.¹⁴⁰

Mikäli vuokranantajalla katsottaisiin olevan oikeus luontoissuoritukseen, vuokranantaja voisi vaatia vuokralaiselta kunkin vuokraerän maksamista erääntymisensä aikaan eikä vuokranantajalle syntyisi lähtökohtaisesti minkäänlaista velvollisuutta pyrkiä etsimään uutta vuokralaista. Mikäli katsottaisiin, että vuokranantajalla ei ole velvollisuutta luontoissuoritusta vaan ainoastaan vahingonkorvausta saamatta jääneiden vuokrien perusteella, vuokranantajalle syntyisi yleisen velvoiteoikeudellisen periaatteen mukaan velvollisuus rajoittaa vahinkoan etsimällä huoneistoon uusi vuokralainen. Jälkimmäinen vaihtoehto johtaisi siihen, että sopimuksesta irtaantuneen vuokralaisen vastuu ainakin joissain tapauksissa kapenisi. Tämä johtuu siitä, että vuokralaisen vahingonkorvausvastuu käsittää vain sen osan saamatta jääneistä vuokrista, joiden menettämistä vuokranantajan ei katsota voineen välttää edes huolellisesti toimien.¹⁴¹

3.3.2 Luontoissuoritusvelvollisuuden rajoitusperusteiden vaikutus

Koska vuokralaisen velvoitteessa on kysymys rahavelvoitteesta, vuokranantajan oikeus luontoissuoritukseen ei voi estyä vuokralaisen velvoitteen laadusta johtuvasta syystä. Rahasuorituksen tekeminen muodostuisi ylivoimaiseksi kuitenkin silloin, kun maksuliikenteessä tulisi häiriö, joka estäisi maksun suorittamisen tai viranomaisen kieltäisi maksun suorittamisen. Tällöinkin on muistettava, että suoritusesteen aikaansaama vapauttava vaikutus on lähtökohtaisesti tilapäinen ja suoritusesteen poistuttua palataan lähtökohtaisesti aikaisempaan velvoitesuhteeseen.¹⁴² Kysymys siitä, voiko vuokranantajan oikeus luontoissuoritukseen rajoittua tilanteissa, joissa hän voisi kohtuullisella vaivalla hankkia vastaavan suorituksen (eli uuden vuokralaisen) muualta, on mielenkiintoinen ja joltain osin vielä täsmentymätönkin. Asiaa tarkastellaan seuraavaksi:

KKO 1991:78. *Liikehuoneistoa* koskevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokrasuhde oli sovittu päättyväksi kuuden kalenterikuukauden kuluttua irtisanomispäivästä kuitenkin siten, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä oli 28.02.1989. Vuokralainen oli purkanut vuokrasopimuksen 01.02.1987 lukien, koska hänellä ei enää ollut huoneistolle käyttöä. Vuokranantaja oli vaatinut korvausta vuokrasopimuksen oikeudettomasta purkamisesta aiheutuneesta vahingosta saamatta jääneiden vuokrien perusteella. KKO katsoi, että vuokralainen oli ilman huoneenvuokralain mukaista perustetta purkanut

¹⁴⁰ Norros 2009, s. 637–638. Ks. myös Norros 2018, s. 158.

¹⁴¹ Norros 2009, s. 638 ja Halila – Hemmo 2008, s. 204.

¹⁴² Hoppu 2020, s. 294 ja Kovács 2021, s. 75 ja 86–87.

asianosaisten vuokrasopimuksen ja oli siten rikkonut sopimusta. KKO:n mukaan vuokranantajan toimet uuden vuokralaisen hankkimiseksi olivat olleet asianmukaiset eikä vuokranantajan velvollisuutena ollut vuokrata huoneistoa alhaisemmasta kuin vuokralaisen maksamasta vuokrasta vähentääkseen vuokralaisen kanssa sopimiensa vuokrien menettämisestä aiheutuvaa vahinkoa. Vuokralainen tuomittiin korvaamaan vuokranantajalle aiheutunut vahinko saamatta jääneiden vuokrien perusteella.

Koska vuokranantaja oli itse muotoillut vaatimuksensa vahingonkorvausvaatimukseksi, on selvää, että KKO kiinnitti huomiota vuokranantajan velvollisuuteen rajoittaa vahinkoa. Tapauksessa ei otettu kantaa siihen, olisiko vuokranantajalla ollut oikeus vaatia vuokralaiselta sopimuksessa pysymistä eli sopimuksen mukaista rahavelvoitteen suorittamista. Norros on esittänyt, että KKO:n perustelujen sanamuodot joka tapauksessa viittaisivat siihen, ettei vuokranantajalla olisi ylipäättäen ollut oikeuttakaan vaatia sopimuksessa pysymistä. KKO on tapauksessa todennut, ettei vuokralaisella ollut huoneenvuokralain mukaista perustetta purkaa vuokrasopimusta, mutta KKO on silti käyttänyt termiä ”purkaminen”, jonka voidaan Norroksen mukaan katsoa viittaavan siihen, että vuokralaisen katsottiin ilmoituksellaan vapautuneen vuokranmaksuvelvollisuudesta.¹⁴³

Tällainen niin sanottu velvoitetyypin vaihdos rahavelasta vahingonkorvausvelvollisuudeksi voisi siten tapahtua silloinkin, kun vuokranantaja vaatii luontoissuoritusta.¹⁴⁴ Tämä on vastoin sitä lähtökohtaa, jonka mukaan vahingon rajoitusvelvollisuus konkretisoituisi vasta vahingonkorvausta vaadittaessa ja luontoissuoritusta vaatiessa osapuolella ei olisi velvollisuutta rajoittaa vahinkoa.

Turun HO 25.1.2019, S17/1499. Osapuolet olivat solmineet määräaikaisen asuinhuoneiston vuokrasopimuksen ajalle 20.01.2016–31.01.2017. Vuokralainen oli heinäkuun lopussa tiedustellut vuokranantajalta mahdollisuutta vuokrasopimuksen päättämiseen ja palauttanut asunnon avaimet vuokranantajalle 29.08.2016. Vuokranantaja ei ollut hyväksynyt irtisanomista ja vaati ensisijaisesti määräaikaisen vuokrasopimuksen perusteella vuokra-ajalta erääntyneet ja muut vuokrasopimukseen perustuvat velvoitteet sekä toissijaisesti korvausta sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä aiheutuneesta vahingosta. Hovioikeuden mukaan vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuokrasuhteen aikana siitä riippumatta, käyttikö hän vuokraoikeuttaan vai ei. Pelkästään vuokralaisen muuttaminen pois ei vapauta häntä sopimuksen mukaisesta suoritusvelvollisuudesta. Jos vuokralaisen poismuutto ja vuokraoikeuden käyttämättä jättäminen vuokrakauden aikana on selvää, on myös vuokranantajan syytä yrittää pienentää syntyvää vahinkoa, mutta vuokranantajalle ei kuitenkaan ole laissa asetettu velvollisuutta jälleenvuokrata asuinhuoneistoa määräaikaisen

¹⁴³ Norros 2009, s. 639 ja 642.

¹⁴⁴ Norros 2018, s. 158. Ks. velvoitetyypin vaihdosta myös: Norros – Halila 2008, s. 204–205 ja Hemmo 2003, s. 393–395.

sopimuksen vuokratkauden aikana eikä vuokranantaja menetä oikeuttaan sopimuksen mukaiseen suoritukseen, vaikka ei onnistuisikaan vahingonrajoittamisyrityksessä. Hovioikeuden mukaan asiassa ei ollut aihetta epäillä vuokranantajan ilmoitusta siitä, että se on ryhtynyt vuokraamaan huoneistoa mahdollisimman pian. Hovioikeus totesi, että vuokranantajalla oli oikeus maksamattomiin vuokrasaataviin koko vuokratkauden ajalta.

Vaikka vuokranantaja vaati ensisijaisesti maksamattomia vuokrasaatavia, hovioikeus tarkasteli vuokranantajan toimia vahingonrajoittamiseksi. Hovioikeuden ratkaisu viittaa hyvin suoraan siihen, että vuokranantajan tulisi pyrkiä rajoittamaan vahinkoa myös siinä tilanteessa, että hän vaatii ensisijaisesti sopimuksen mukaista suoritusta. Hovioikeus asetti tälle vahingonrajoittamisvelvollisuudelle edellytyksinä sen, että vuokralaisen poismuutto ja vuokraoikeuden käyttämättä jättäminen vuokratkauden aikana on selvää. Hovioikeus ei kuitenkaan perustellut sitä, mihin vahingonrajoittamisvelvollisuus perustui. Kuten edellä todettiin, pääsäännön mukaan osapuolella ei ole velvollisuutta rajoittaa vahinkoa, mikäli kysymys on luontoissuoritusvaatimuksesta. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa vuokranantaja vaati ensisijaisesti vuokra-ajalta erääntyneet ja muut vuokrasopimukseen perustuvat velvoitteet. Kysymys oli siten luontoissuoritusvaatimuksesta.

Rovaniemen HO 13.04.2007, S 05/1241. Osapuolet olivat solmineet määräaikaisen asuinhuoneiston vuokrasopimuksen ajalle 19.12.2003–31.12.2004. Vuokralainen oli irtisanonut sopimuksen 18.5.2004 päättymään 30.06.2004. Vuokranantaja oli ilmoittanut 07.06.2004 ettei hän hyväksy irtisanomista. Vuokralainen oli maksanut vuokraa 30.09.2004 saakka. Vuokranantaja vaati kärjäoikeudessa loppusopimuskauden erääntyneitä vuokria. Kärjäoikeus totesi, ettei vuokralainen ollut hakenut kärjäoikeudelta muuttuneiden olosuhteiden vuoksi oikeutta irtisanoa sopimusta lain edellyttämällä tavalla. Kärjäoikeus velvoitti vuokralaisen suorittamaan määräaikaisen vuokrasopimuksen mukaisina vuokrina loppukauden vuokrat. Vuokralainen vaati hovioikeudessa tuomion kumoamista. Vuokralaisen mukaan kärjäoikeus ei ollut tuomioissaan ottanut kantaa vuokralaisen vaatimukseen kanteen hylkäämisestä sillä perusteella, että vuokranantaja oli AHVL 6.4 §:n vastaisesti laiminlyönyt ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Vuokralaisen mukaan vuokranantaja oli suhtautunut torjuvasti uusien vuokralaisten ottamiseen. Hovioikeus totesi, että vuokranantajan kanne kärjäoikeudessa oli koskenut maksamattomia vuokrasaatavia. Kyse ei ole ollut AHVL 55.4 §:n tarkoittamasta vahingonkorvauksesta tai muustakaan AHVL 6 §:ssä tarkoitettusta vahingonkorvauksesta, johon voitaisiin soveltaa AHVL 6.4 §:ssä säädettyä vahinkoa kärsineen myötävaikutusvelvollisuutta ja jota voitaisiin AHVL 6 §:n nojalla sovitella. Hovioikeus totesi, että sopimussuhteissa noudatettavan yleisen lojaliteettiperiaatteen mukaan sopijapuolen on kohtuuden mukaan otettava huomioon myös toisen sopijapuolen edut. Kysymys oli vuoden pituisesta määräaikaisesta sopimuksesta ja siitä kolmen kuukauden maksamattomasta vuokrasta, joten kysymys oli hovioikeuden mukaan varsin lyhyestä ajasta, joksi vuokranantajan olisi pitänyt ottaa uusi vuokralainen. Vuokranantaja ei ollut

laiminlyönyt velvollisuuttaan huomioida kohtuuden mukaan myös vuokralaisen etua. Hovioikeus ei muuttanut kärjäoikeuden ratkaisua.

Kyseisessä ratkaisussa hovioikeus totesi, että vuokranantajan kanne kärjäoikeudessa oli koskenut maksamattomia vuokrasaatavia ja että kyse ei ollut AHVL 55.4 §:n tarkoittamasta vahingonkorvauksesta tai muustakaan 6 §:ssä tarkoitettusta vahingonkorvauksesta, johon voitaisiin soveltaa 6.4 §:ssä säädettyä vahinkoa kärsineen myötävaikutusvelvollisuutta ja jota voitaisiin 6 §:n nojalla sovittaa. Hovioikeuden ratkaisusta näkyy sopimuksen mukaisen vuokrasaatavan (luontoissuoritus) ja vahingonkorvauksen erottelu. Ratkaisusta on käsitettävissä, ettei vahinkoa kärsineen myötävaikutusvelvollisuutta koskeva AHVL 6.4 § tulisi sovellettavaksi, mikäli velkoja vaatii luontoissuoritusta. Vaikka nyt kyseessä olevassa ratkaisussa vuokranantajalla ei katsottu olevan velvollisuutta rajoittaa vahinkoa AHVL 6.4 §:n perusteella, velvollisuus rajoittaa vahinkoa perustettiin kuitenkin osapuolten väliseen lojaliteettivelvoitteeseen eli lojaliteettiperiaatteeseen.

Rovaniemen HO 20.06.2019, S 18/514. Osapuolet olivat sopineet toistaiseksi voimassa olevan asuinhuoneiston vuokrasopimuksen alkamaan 09.09.2016. Vuokrasopimuksen mukaan huoneiston hallinta siirtyy, kun yhden kuukauden vuokra ja vakuus on maksettu ja esitetty todistus voimassa olevasta sähkösopimuksesta. Koska vuokralainen oli laiminlyönyt suorittaa kyseiset toimet, huoneiston hallinta ei ollut siirtynyt hänelle. Vuokranantaja vaati kärjäoikeudessa sopimuksen mukaisia erääntyneitä vuokrasaatavia. Kärjäoikeuden mukaan vuokralaisella oli vuokranmaksuvelvollisuus vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista koko sopimuksen voimassaoloajan riippumatta siitä, oliko huoneisto vuokralaisen hallinnassa vai ei (asiassa oli erotettava huoneiston hallinnan siirtyminen ja vuokrasopimuksen olemassaolo). Vuokrasopimus oli kärjäoikeuden mukaan ollut voimassa 09.09.2016–30.04.2017. Vuokralainen oli itse irtisanonut sopimuksen päättymään 30.04.2017. Vuokralainen vaati hovioikeudessa tuomion kumoamista ja toissijaisesti kohtuullistamista. Hovioikeus totesi kärjäoikeuden tavoin, että osapuolet olivat sidottuja vuokrasopimukseen ja vuokralaisella oli sopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus. Hovioikeus toi kuitenkin esille AHVL 6.1 §:n koskien vuokrasopimuksen ehdon sovittelua, AHVL 6.2 §:n koskien kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä sovittelua, AHVL 6.3 §:n koskien vahingonkorvauksen sovittelua sekä AHVL 6.4 §:n koskien vahinkoa kärsivän osapuolen velvollisuutta rajoittaa vahinkoaan. Hovioikeus toi esille myös vuokralaisen heikomman aseman. Kyseiset seikat huomioon ottaen hovioikeus katsoi vuokranantajan laiminlyöneen velvollisuutensa rajoittaa vahinkoa lähettämällä vuokraa koskevat muistutuskirjeet vuokraamaansa huoneistoon tietäen, ettei vuokralaisella ollut huoneistoa hallinnassaan. Tämän vuoksi vuokralaisen maksettavaksi tuomittuja vuokrasaatavia oli sovittava. Hovioikeus poisti vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuden 01.01.2017–30.04.2017 väliseltä ajalta.

Kyseisessä ratkaisussa hovioikeus katsoi vuokranantajan laiminlyöneen velvollisuutensa rajoittaa vahinkoaan, jonka vuoksi vuokralaisen maksettavaksi tuomittuja vuokrasaatavia oli soviteltava. Hovioikeus toi asiayhteydessä esille AHVL 6.4 §:n koskien vahinkoa kärsivän osapuolen velvollisuutta rajoittaa vahinkoaan. Tätä voidaan pitää erikoisena siihen nähden, että kysymys oli maksamattomista vuokrasaatavista eikä vahingonkorvauksesta. Ratkaisua voidaan verrata edellä esitettyyn ratkaisuun, Rovaniemen HO 13.04.2007 S 05/1241, jossa hovioikeus totesi, että vuokranantajan kanne kärjäoikeudessa oli koskenut maksamattomia vuokrasaatavia ja että kyse ei ollut vahingonkorvauksesta, johon voitaisiin soveltaa 6.4 §:ssä säädettyä vahinkoa kärsineen myötävaikutusvelvollisuutta ja jota voitaisiin 6 §:n nojalla sovitella.

Vaasan HO 07.04.2017, S 15/1257. Osapuolten välillä oli 26.09.2014 tehty määräaikainen sopimus 30.10.2016 asti. Vuokralainen vaati kärjäoikeutta ensisijaisesti vahvistamaan, ettei vuokrasopimus ollut pätevä ja toissijaisesti antamaan vuokralaiselle oikeuden irtisanoa määräaikainen sopimus päättymään heti. Vuokranantajan mukaan sopimuksen oli katsottava olevan edelleen voimassa ehtojensa mukaisesti ja vaati eräänntyneitä vuokrasaatavia. Kärjäoikeus katsoi, ettei vuokralainen ollut näyttänyt asiassa sellaisia seikkoja, joiden perusteella osapuolten allekirjoittamaa vuokrasopimusta olisi pidettävä pätemättömänä. Myöskään perusteita oikeudelle irtisanoa sopimus tai kohtuullistaa se, ei katsottu olleen. Vuokralainen oli velvollinen maksamaan vuokranantajan vaatimat eräänntyneet vuokrat vuokrasopimuksen mukaisesti. Hovioikeus hyväksyi kärjäoikeuden päätöksen siitä, että vuokrasopimus oli pätevä. Hovioikeus kuitenkin totesi, että vuokranantaja oli saanut helmikuussa 2015 tiedon siitä, ettei vuokralainen ollut muuttanut asuntoon. Näihin aikoihin vuokranantaja oli saanut myös asunnon avaimet takaisin. Hovioikeuden mukaan oli siten selvää, että vuokranantaja oli viimeistään helmikuussa 2015 tullut tietoiseksi siitä, että vuokralainen ei ole missään vaiheessa muuttanut asuntoon ja että hän haluaa purkaa/irtisanoa vuokrasopimuksen. Hovioikeus totesi, että vuokranantajalla on lojaliteettivelvollisuus vuokralaista kohtaan ja että vuokranantajan olisi tullut ryhtyä toimenpiteisiin uuden vuokralaisen hankkimiseksi rajoittaakseen vuokranmaksun laiminlyönnistä hänelle aiheutunutta vahinkoa. Vuokralainen oli velvollisen suorittamaan vuokran kesäkuun 2015 loppuun saakka.

Kuten edellä esitetyissä ratkaisuissa, myös nyt kyseessä olevassa ratkaisussa hovioikeus kiinnitti huomiota vuokranantajan toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi, vaikka vuokranantaja vaati eräänntyneitä vuokrasaatavia eikä vahingonkorvausta. Hovioikeus perusteli vuokranantajan velvollisuutta vahinkonsa rajoittamiseen lojaliteettivelvollisuudella. Hovioikeus otti vuokranantajan vahingonrajoittamisvelvollisuuden yhteydessä esille sen, että vuokranantaja oli tullut tietoiseksi, ettei vuokralainen ollut muuttanut huoneistoon ja että vuokranantaja oli saanut huoneiston avaimet takaisin. Myös edellä esitetyssä ratkaisussa Turun

HO 25.01.2019, S17/1499, hovioikeus kiinnitti huomiota siihen, oliko vuokralaisen poismuutto ja vuokraoikeuden käyttämättä jättäminen vuokrakauden aikana selvää vuokranantajalle.

3.3.3 Velvoitetyypin vaihdos

Edellä esitetyissä hovioikeuden ratkaisuisa vuokranantajalla katsottiin olleen vahingonrajoitusvelvollisuus huolimatta siitä, että kysymys oli saamatta jääneistä vuokrista eikä vahingonkorvauksesta. Tämä on vastoin lähtökohtaa, jonka mukaan vahingon rajoitusvelvollisuus konkretisoituisi vasta vahingonkorvausta vaadittaessa ja luontoissuoritusta vaatiessa osapuolella ei olisi velvollisuutta rajoittaa vahinkoa. Vaikuttaa siltä, että vuokranantajan oikeus vaatia luontoissuoritusta voi käytännössä vaihtua vahingonkorvaukseksi. Olisi kuitenkin harhaanjohtavaa sanoa, että vuokranantajalla ei olisi oikeutta vaatia luontoissuoritusta vaan hän voisi vaatia vain vahingonkorvausta. Tämä johtuu ainakin siitä, ettei AHVL:ssa ole säännöksiä, joiden mukaan vuokranantaja ei saisi vaatia luontoissuoritusta.

Oikeuskäytännön perusteella lähtökohtana on pidettävä sitä, että vuokranantaja voi vaatia luontoissuoritusta eli velkoa erääntyneitä vuokria koko sopimuskaudelta, mutta vuokranantajalla on velvollisuus yrittää pienentää oikeudettomasta irtisanomisesta syntynyttä vahinkoa pääasiassa etsimällä vuokraamaansa huoneistoon uusi vuokralainen, mikäli vuokralaisen poismuutto huoneistosta on selvää ja vuokranantajan on täytynyt käsittää, ettei vuokralainen halua jatkaa vuokrasopimusta. Vuokranantajalla olisi tällöin oikeus vaatia vuokralaiselta saamatta jääneitä vuokria vain siihen päivään asti, kun vuokranantaja saa huoneiston vuokratuksi tai hänen olisi tullut saada huoneisto vuokratuksi. Mikäli vuokranantaja ei kuitenkaan riittävästi yrityksistään huolimatta onnistu vuokraamaan huoneistoa ennen vuokrasopimuksen päättämistä, ei vuokranantajan voida katsoa menettävän oikeuttaan luontoissuoritukseen. On kuitenkin huomattava, että suorituskanne eli saatavan suorittamista vaativa kanne voidaan hyväksyä vain, jos saatava on tuomitsemishetkellä erääntynyt.¹⁴⁵

KKO 2020:57. Kysymys oli siitä, voitiinko vuokralainen velvoittaa maksamaan tuomion antamishetkellä erääntymättömiä vuokria. Vuokranantaja vetosi prosessiekonomisiin syihin sekä siihen, että ulosottoviranomaiset kykenevät vaikeudetta selvittämään huoneiston hallinta-ajan ja näin määrittämään myös täytöntönpantavan vuokran määrän. KKO katsoi, että tällaisia näkökohtia voidaan esittää koskien monenlaisia toistuvaissuorituksia. KKO totesi, ettei AHVL sisällä säännöksiä, joiden nojalla olisi mahdollista saada suoritusuomio velvoitteesta, joka

¹⁴⁵ Ks. Saatavan erääntyneisyydestä Norros 2018, s. 213–214.

erääntyä vasta tulevaisuudessa. KKO:n mukaan tuomiolla määrättävä vuokrasaatan maksuvelvollisuus voi koskea vain tuomion antamishetkellä erääntyneitä vuokria.

Oikeuskäytännön perusteella voidaan havaita säännönmukaisuutta siinä, että vuokranantajalle on asetettu vahingonkorvausvelvollisuus. Aivan selvää ei ole kuitenkaan se, mihin tuo vaatimus voidaan perustaa. Edellä esitetyissä huoneenvuokrasopimuksia koskevissa ratkaisuissa ei ole viitattu kansainvälisiin periaatekokoelmiin. Periaatekokoelmilla ole Suomessa tai muussakaan maassa oikeuslähdearvoa. Kansainvälisten periaatekokoelmien painoarvo myös oikeusvertailevana argumenttina voidaan katsoa hyvin pieneksi asuinhuoneen vuokrasuhteiden osalta toisin kuin esimerkiksi lailla sääntelemättömien liikesopimusten osalta. Lisäksi periaatekokoelmien painoarvoon ylipäätään lienee suhtauduttava entistä kriittisemmin.

Oikeuskäytännön perusteella voidaan varovaisesti havaita säännönmukaisuutta siinä, että vuokranantajalle on asetettu vahingonkorvausvelvollisuus lojaliteettiperiaatteen nojalla. Vahingonrajoittamisvelvollisuutta perusteltiin ratkaisuissa Rovaniemen HO 13.04.2007, S 05/1241 ja Vaasan HO 07.04.2017, S 15/1257 lojaliteettivelvollisuudella. Koska huoneenvuokrasuhteissa vuokratilanne on vuokralaisen koti ja huoneenvuokrasuhteissa korostuu vuokralaisen suojaaminen, voidaan vuokranantajan lojaliteettivelvollisuuden katsoa korostuvan.

Ratkaisussa Turun HO 25.01.2019, S17/1499, hovioikeus ei perustellut mihin vahingonrajoittamisvelvollisuus perustui. Hovioikeus totesi, että mikäli vuokralaisen poismuutto ja vuokraoikeuden käyttämättä jättäminen vuokrakauden aikana on selvää, on myös vuokranantajan syytä yrittää pienentää vahinkoa. Hovioikeus itsekin totesi, että laissa ei ole asetettu tällaista velvollisuutta eikä vuokranantaja menetä oikeuttaan sopimuksen mukaiseen suoritukseen, vaikka ei onnistuisikaan vahingonrajoittamisyrityksessä. Hovioikeuden toteamus on mielenkiintoinen, sillä hovioikeus ei perustellut mihin vahingonrajoittamisvelvollisuus perustui. Tutkielmassa tuotiin edellä luvussa 1.5.4 esille, että lojaliteettiperiaatteen käsitettä on oikeuskäytännössä joissakin tilanteissa käytetty myös varsin varovaisesti viittaamalla vain osapuolten etujen ja haittojen väliseen suhteeseen, ilman, että olisi käsitteellisesti puhuttu lojaliteettivelvollisuudesta. On vaikea sanoa voisiko hovioikeuden toteamuksen taustalla nähdä olevan ajatus lojaliteettiperiaatteesta.

Ratkaisussa Rovaniemen HO 20.06.2019, S 18/514, vahingonrajoittamisvelvollisuus perustettiin AHVL 6.4 §:n, vaikka kysymys ei ollut vahingonkorvauksesta. Toisaalta ratkaisussa Rovaniemen HO 13.04.2007, S 05/1241, vahingonrajoittamisvelvollisuutta ei perustettu AHVL 6.4 §:n, kun kysymys ei ollut vahingonkorvauksesta. Mikäli vuokranantaja vaatii sopimuksen mukaan eräänntyneitä vuokrasaatavia (luontoissuoritus) eikä vahingonkorvausta, ei huoneiston uudelleen vuokraamisen vaatimusta eli velvollisuutta katesopimuksen solmimiseen voida mielestäni perustellusti asettaa AHVL 6.4 §:n perusteella, sillä kyseinen säännös tulisi sovellettavaksi vain vahingonkorvausvaatimukseen liittyen. Tältä osin Rovaniemen hovioikeuden ratkaisua 13.04.2007, S 05/1241, voidaan mielestäni pitää onnistuneena. Ratkaisussa vahingonrajoittamisvelvollisuutta ei perustettu AHVL 6.4 §:n kun kyse ei ollut vahingonkorvauksesta.

Kysymys vuokranantajan vahingonrajoittamisvelvollisuudesta vaikuttaa olevan sitä merkityksellisempi, mitä pidemmästä jäljellä olevasta vuokra-ajasta on kysymys. Edellä esitetyn ratkaisun, Rovaniemen HO 13.04.2007, S 05/1241, perusteella vaikuttaa siltä, että vuokranantajan vahingonrajoittamisvelvollisuus ei edellyttäisi asunnon uudelleen vuokraamista, mikäli kysymys on kolmea kuukautta lyhyemmästä ajasta. Lopputuloksen kannalta ei siten ehkä olisi niin merkitystä, syntyykö vuokranantajalle vahingonrajoittamisvelvollisuus, jos kysymys on vuokralaisen irtisanomisajan vuokrasta. Tämä johtuu siitä, että vahingonrajoittamisvelvollisuus ei todennäköisesti laajuudeltaan edellyttäisi huoneiston uudelleen vuokrausta yhden kuukauden ajaksi. Voi myös olla, että elävässä elämässä vuokranantaja saa pääsääntöisesti vakuuden kautta saatavansa, mikäli vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun vain yhden tai kahden kuukauden ajalta. Koska tässä tutkielmassa ei ole otettu edellä mainittua tarkemmin kantaa irtisanomisesta aiheutuvan vahingon määrittämiseen eikä siten esimerkiksi vahingonrajoittamisvelvollisuuden laajuuteen, kysymys siitä, mitä on pidettävä riittävänä rajoitustoimena, jää osin avoimeksi.¹⁴⁶

Norros on käsitellyt rahasuorituksen ja vahingonkorvauksen välistä kysymystä elinkeinonharjoittajien välisissä sopimussuhteissa vuonna 2009 julkaisemassaan artikkelissa, Vahingonkorvaus kestopimuksen oikeudettoman irtisanomisen perusteella.¹⁴⁷ Norros on

¹⁴⁶ Ks. Irtisanomisesta aiheutuvan vahingon määrittämisestä Norros 2009, s. 643–652: Norros on tuonut esille, että kysymys siitä, mitä pidetään riittävänä vahingonrajoittamistoimena, on korostuneen tosiseikastodonnainen. Kirjoitetusta laista ei saada asiaan juurikaan tukea ja siksi aihetta on perusteltua lähestyä oikeustapauksia painottaen. Norroksen mukaan, vaadittavien rajoitustoimenpiteiden piiri määritellään usein viittaamalla siihen, miten sopijapuolen olisi voinut olettaa toimivan, jos hänellä ei olisi ollut oikeutta korvaukseen.

¹⁴⁷ Norros 2009, s. 636 ja 642.

nimenomaisesti rajannut tarkastelun ulkopuolelle suhteet, joissa on sopimusoikeuden yleisistä opeista johtuvaa erityissääntelyä. Norroksen mukaan kysymys siitä, missä määrin pitkäkestoisen sopimussuhteen rahavelkoja voi vaatia vastapuolelta sopimuksessa pysymistä ja missä määrin hänen on tyydyttävä vahingonkorvaukseen, jää melko avoimeksi. Norros on todennut, että sopimuksen sitovuus olisi varsin suhteellista, jos pitkäkestoisen sopimuksen osapuoli voisi milloin tahansa irtautua sopimuksesta ja pakottaa vastapuolen ryhtymään vahinkoa rajoittaviin toimenpiteisiin. Norroksen mukaan olisi toisaalta ongelmallista, jos pitkäkestoisen sopimussuhteen velkojalla ei olisi minkäänlaista velvollisuutta yrittää hankkia uutta käyttöä tarpeettomaksi jääneelle sopimuskohteelle. Norros tuonut esiin ehdotuksen, jonka mukaan sisällöllisesti tasapainoinen ja samalla oikeutemme sopiva ratkaisu voisi olla esimerkiksi seuraavanlainen: ”PECL 9:101 artiklaa sekä DCFR III. – 3:303 ja IV.B. – 6:101(1) artiklaa seurataan väljänä lähtökohtana mutta samalla tulkiten rahavelallisen vetäytymisoikeutta jossakin määrin supistavasti, jotta ei vaarannettaisi oikeutemme käsitystä sopimuksen sitovuudesta”. Norros ei ole nähnyt Suomen oikeuteen sisällöllisesti sopivana UNIDROIT PICC 7.2.1 artiklaa. Lisäksi hän on pohtinut Kauppalain 52.2 §:n soveltuvuutta, sillä sen oikeuslähdearvo on suurempi kuin kansainvälisten periaatekokoelmien. Norros on kuitenkin tuonut esille sen, että säännöksen sisältö ei ole sovitettavissa pitkäkestoisiin sopimussuhteisiin yhtä hyvin kuin edellä mainitut periaatekokoelmat.¹⁴⁸

Norroksen lisäksi luontoissuorituksen ja vahingonkorvauksen välistä suhdetta ovat pohtineet Halila ja Hemmo, jotka ovat tarkastelleet kysymystä erityisesti huoneenvuokrasopimusten näkökulmasta. Halila ja Hemmo eivät ole viitanneet kansainvälisiin sopimusoikeudellisiin periaatekokoelmiin. He ovat tuoneet esille sen, ettei huoneenvuokralainsäädännöstä löydy selvää tukea sille, että määräaikaisen vuokrasopimuksen oikeudettomasti päättävän vuokralaisen vastuu muuttuisi rahavelvollisuudesta vahingonkorvausvelvollisuudeksi. Halilan ja Hemmon mukaan, ratkaisusta KKO 1991:78 saadaan kuitenkin kannalle tiettyä tukea. Lisäksi sitä voitaisiin heidän mielestään puoltaa ainakin pyrkimyksellä yhteisen menetyksen minimointiin.¹⁴⁹

¹⁴⁸ Norros 2009, s. 641–643. Norros on viitannut vuoden 2004 UNIDROIT PICC -periaatekokoelmaan. Ks. myös Kauppalaki (355/1987) 52.2 §: ”Jos ostaja peruuttaa sellaista tavaraa koskevan tilauksen, joka on erityisesti valmistettava tai hankittava häntä varten, myyjä ei kuitenkaan saa pysyä sopimuksessa jatkamalla valmistusta tai muita valmisteluja tavaran luovutusta varten sekä vaatimalla kauppahinnan maksamista, ellei valmistelujen keskeyttämisestä aiheudu hänelle olennaista haittaa tai vaaraa siitä, että peruutuksesta aiheutuva vahinko jää korvaamatta. Vahingonkorvaus peruutuksen johdosta määräytyy 13 luvun säännösten mukaan”.

¹⁴⁹ Halila – Hemmo 2008, s. 204–205.

4. ERITYISKYSYMYKSENÄ IRTISANOMISAJAN ALKAMISAJANKOHDAN SIIRTO

4.1 Lähtökohtia

Irtisanominen ennen irtisanomisajan alkamisajankohtaa on aina sopimusrikkomus. Tämä johtuu siitä, että AHVL:ssa ei ole erityissäännöstä, joka sallisi osapuolen irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus erityisillä perusteilla, kuten määräaikaisen sopimuksen osalta on AHVL 55 §. Tämä on erikoista siihen nähden, että myös ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa siirtämällä osapuolilla on mahdollisuus sitouttaa toisensa sopimukseen ennalta määritellyksi ajaksi kuten määräaikaisessakin vuokrasuhteessa. Vielä erikoisemman asiasta tekee se, että määräaikaisessa vuokrasuhteessa irtisanomisoikeutta ei edes lähtökohtaisesti tunneta ja silti osapuolella on erityistilanteessa yksittäistapauksessa mahdollisuus tuomioistuimen luvalla irtisanoa sopimus toisin kuin toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen osalta. Oikeuskirjallisuudessa on tuotu esiin, että tällainen sopimus, jossa irtisanomisajan alkamisajankohtaa on siirretty, on käytännössä määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen välimaastossa.¹⁵⁰ Asiasta tulee kuitenkin erottaa niin sanotut sekamuotoiset sopimukset, joista nyt ei ole kysymys.¹⁵¹

Määräaikaisia sopimuksia koskevasta AHVL 55 §:stä tulee tosin huomioida se, että hallituksen esityksen mukaan, tuomioistuimen ei tulisi antaa säännöksessä tarkoitettua irtisanomisoikeutta, mikäli kohtuullisuus sopijapuolten välille voitaisiin aikaansaada sopimusehtoja tarkistamalla ja sovittelemalla niitä AHVL 6 §:n mukaisesti.¹⁵² Koska kohtuuttoman sopimusehdon sovittelu voi tulla kyseeseen myös toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen osalta, osapuolella voidaan katsoa tätä kautta olevan mahdollisuus yksittäistapauksissa kohtuullistaa ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaa ehtoa. Myös oikeuskirjallisuudessa on nähty mahdollisena yksittäistapauksessa kohtuullistaa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaa ehtoa AHVL 6 §:n nojalla, mikäli osapuolelle tulee tarve irtisanoa sopimus sovittua aikaisemmin samoilla perusteilla mitä AHVL 55 §:ssä on säädetty määräaikaisen sopimuksen osalta.¹⁵³

¹⁵⁰ Saarnilehto 2006, s. 27.

¹⁵¹ Sekamuotoisilla sopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joissa vuokrasuhteen on sovittu olevan aluksi määräaikainen ja jatkuvan tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevina. Kyseisenkaltaisia sopimuksia sivuttiin tutkielmassa edellä.

¹⁵² HE 304/1994 vp, s. 79.

¹⁵³ Kanerva ym. 2021, s. 273.

Oikeuskirjallisuudessa on toisaalta esitetty kannanotto sen puolesta, että sovittelusäännös ei tunnu riittävältä keinolta kyseisen epäkohdan oikaisemiseen ja siksi tuomioistuimen tulisi sallia irtisanominen samalla tavalla kuin määräaikaisissakin sopimuksissa. Tällä on viitattu AHVL 55 §:n mukaiseen oikeuteen irtisanoa sopimus erityisillä perusteilla. Kannanotossa ei ole kuitenkaan avattu sitä, minkä vuoksi sovittelusäännös ei tunnu riittävältä keinolta.¹⁵⁴ Ottaen huomioon hallituksen esityksen linjaus siitä, että sovittelun ensisijainen tarkoitus ei ole sopimuksen päättäminen vaan enemmänkin kohtuuttomuuden lieventäminen, oikeuskirjallisuudessa esitettyyn kannanottoon voi yhtyä.¹⁵⁵

Huoneenvuokra-alalla noudatettavan Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen mukaan, määräaikaisen sopimuksen irtisanomisen mahdollisuus erityisillä perusteilla toimii hyvänä lähtökohtana myös vuokrasopimuksissa, joissa on sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Lauseella selvästi tarkoitetaan sitä, että osapuolten tulisi yhdessä sopia ratkaisusta, mikäli toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen osapuolella on AHVL 55 §:n verrattava syy irtisanomiselle.¹⁵⁶ Ohjeistuksessa ei sanota mitään yhteisellä ratkaisulla käytännössä tarkoitetaan. Tällaisena voisi ajatella toisen osapuolen irtisanomisoikeuden sallimisen AHVL 55 §:n mukaisissa tilanteissa tai esimerkiksi sopimuskauden lyhentämisen aiemmin sovitusta. Tämän voisi katsoa edellyttävän kuitenkin sitä, että irtisanoneen vastapuolella olisi oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennaikaisesta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

Edellä esitetyissä oikeustapauksissa on tullut esille vuokranantajan lojaliteettivelvollisuus. Lojaliteettivelvoite velvoittaa myös vuokralaista ottamaan toiminnassaan kohtuullisessa määrin huomioon vuokranantajan edun. Lojaliteettivelvollisuudella voitaisiin mielestäni perustella sitä, että osapuolille tulisi sallia irtisanomisoikeus AHVL 55 §:ä vastaavissa tilanteissa. Koska toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen osalta ei kuitenkaan ole mitään irtisanomiseen oikeuttavia erityissäännöksiä, tuomioistuin voi lähinnä AHVL 6 §:n nojalla sovittaa tai jättää huomioon ottamatta ehdon, mikäli sen soveltaminen olisi kohtuutonta.

¹⁵⁴ Ks. Saarnilehto 2006, s. 27.

¹⁵⁵ Ks. HE 304/1994 vp, s. 78.

¹⁵⁶ Hyvä vuokratapa 2018 –ohjeistus, s. 19.

4.2 Sopimussakko osana irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaa ehtoa

Edellä todettiin, että toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanominen ennen irtisanomisajan alkamisajankohtaa on aina sopimusrikkomus, eikä AHVL:ssa ole erityissäännöstä, joka sallisi osapuolen irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus erityisillä perusteilla, kuten määräaikaisen sopimuksen osalta on AHVL 55 §.

Elävässä elämässä asia on usein ratkaistu siten, että irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaan ehtoon liitetään sopimussakkoehdoiksi, että sopimussakon maksamalla osapuoli voi irtisanoa sopimuksen ennen sovittua irtisanomisajan alkamisajankohtaa. On huomioitava, että tällöinkin irtisanominen ennen irtisanomisajan alkamisajankohtaa on sopimusrikkomus, sillä AHVL:ssa ei ole erityissäännöstä, joka sallisi osapuolen irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen erityisillä perusteilla. Sopimussakko on siten vain sovittu seuraamus sopimusrikkomuksesta.

Sopimussakkoa voidaan pitää etukäteen vahvistettuna korvauksena, joka ei ole kuitenkaan riippuvainen aiheutuneen vahingon määrästä tai edes siitä onko vahinkoa ylipäättään aiheutunut. Pelkästään sellaisen sopimusrikkomuksen tapahtuminen, jonka tehosteeksi sopimussakko on määrätty, riittää maksuvelvollisuuden syntymiseen.¹⁵⁷ Huoneenvuokrasopimukseen otettava sopimussakkoehdoiksi on tunnistettu ja hyväksytty huoneenvuokralain esitöissä, oikeuskäytännössä sekä oikeuskirjallisuudessa.¹⁵⁸

Helsingin HO 17.08.2007, S 06/3257. Hovioikeus totesi, että AHVL:ssa ei ole kielletty ottamasta vuokrasopimukseen ehtoa vuokralaisen ensimmäisestä irtisanomispäivästä tai sopimussakkoehdoiksi ja sopimussakkoon ovat sovellettavissa yleiset sopimusoikeudelliset säännöt ja periaatteet.

Mikäli tarkoitus on, että sopimussakon maksamalla osapuoli voi irtisanoa sopimuksen ennen irtisanomisajan alkamisajankohtaa, tarkoittaa tämä sitä, että vuokrasopimuksen oikeudettomasti irtisanoneen vastapuolella ei ole oikeutta vaatia sopimuksessa pysymistä, mikäli oikeudettomasti irtisanonut maksaa sopimussakon. Sopimussakkolausekkeesta olisi kuitenkin hyvä ilmetä osapuolten tarkoitus siitä, että sopimuksesta voi irtaantua sopimussakon maksamalla, koska sopimussakko ei itsessään ole irtaantumiskorvaus, jonka maksamalla

¹⁵⁷ Hemmo 2003, s. 337–338.

¹⁵⁸ Ks. HE 304/1994 vp, s. 21. Ks. myös Kanerva ym. 2021, s. 273 ja Saarnilehto 2014, s. 25–27. Sen sijaan Hyvä vuokratapa 2018 –ohjeistuksessa ei ole mainintaa sopimussakosta, mutta siinä on kuitenkin mainittu mahdollisuus sopia ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta (s.19).

velallinen voi vapautua sopimuksesta.¹⁵⁹ Sopimussakko, kuten esimerkiksi vahingonkorvauskin, voi tulla maksettavaksi myös sopimuksen mukaisen suorituksen lisäksi. Tämän vuoksi sopimusta tehtäessä tulisikin varmistaa, että molemmat osapuolet ovat ymmärtäneet sopimussakkoa koskevan ehdon merkityksen samalla tavalla.¹⁶⁰

Esimerkki sopimussakkoehdosta: Sopimussakkoehdon perusteella osapuolet voivat irtisanoa sopimuksen ennen ensimmäistä mahdollista irtisanomispäivää. Mikäli vuokrasopimuksen osapuoli irtisanoo vuokrasopimuksen ennen 30.11.2022 maksaa hän toiselle osapuolelle korvauksena 1 kuukauden vuokraa vastaavan määrän (700 euroa) 30 vuorokauden kuluessa irtisanomisesta. Muussa tapauksessa osapuolet voivat irtisanoa sopimuksen vasta sovitusta ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomispäivästä alkaen. Vuokrasopimuksen irtisanomisessa noudatetaan AHVL 52 §:n mukaista irtisanomisaikaa.

Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että yleisesti käytetty ja kohtuullisena pidettävä sopimussakko ensimmäistä irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevan ehdon yhteydessä on suuruudeltaan noin kahden kuukauden vuokraa vastaava summa.¹⁶¹ Sopimussakon määrä on osapuolten vapaasti sovittavissa. Irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva ehto ja sopimussakkoehto voidaan tehdä vain toista osapuolta velvoittavaksi tai molempia osapuolia velvoittavaksi. Mikäli tällainen ehto tehdään vain toista osapuolta velvoittavaksi, on riskinä se, että osapuoli kokee ehdon kohtuuttomaksi ja epäreiluksi ja haluaa riitauttaa sen.

Helsingin HO 17.08.2007, S 06/3257. Vuokralaisten mielestä oli täysin kohtuutonta ja vastoin huoneenvuokralain yleisiä periaatteita, että vuokranantajalla oli oikeus irtisanoa vuokrasopimus koska tahansa, mutta vuokralaisten osalta oli olemassa erityinen määräys ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta, jonka rikkomisesta seuraamuksena oli sopimussakko. Hovioikeus totesi, että sopimussakko oli mahdollista sopia vain toista osapuolta velvoittavaksi, joten vuokralaiset olivat velvollisia korvaamaan vuokranantajalle sopimussakon.

Kuluttajariitalautakunta 21.01.2009, 3813/83/07. Kuluttajariitalautakunta piti epätasapainoisena vain toista osapuolta velvoittavaa sopimussakkoehto. Tapauksessa ei kuitenkaan ollut kyse siitä, että osapuolet olisivat edes väittäneet sopimussakkoehto epätasapainoiseksi vaan kysymys oli siitä, että sopimussakkoehto oli epäselvä. Huomioitavaa kuitenkin on, että lautakunta nosti perusteluissaan esille myös sopimussakkoehdon epätasapainon sen velvoittaessa vain toista osapuolta

¹⁵⁹ Ks. irtaantumiskorvauksesta Hemmo 2003, s. 346.

¹⁶⁰ Ks. sopimussakosta Saarnilehto 2006, s. 26.

¹⁶¹ Kanerva ym. 2021, s. 273.

Sopimussakko voidaan ottaa myös määräaikaiseen sopimukseen. Yleisintä lienee kuitenkin se, että sopimussakko otetaan toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen ensimmäistä mahdollista irtisanomisaikaa koskevan ehdon rikkomisen varalta. On huomattava, että sopimussakon ottaminen sopimukseen on osapuolten sovittavissa kuten myös sen tarkoitus sekä määrä. Sopimussakko on osapuolelle joskus edullinen, joskus ei. Mikäli osapuolet eivät ole sopineet sopimussakosta, vaihtoehtoiksi jäänee AHVL 6 § kohtuuttoman sopimusehdon sovittelusta, mikäli osapuolella olisi AHVL 55 §:n verrattavissa oleva syy irtisanomiselle eikä sopimusosapuoli hyväksy irtisanomista edes kohtuullista korvausta vastaan.

4.3 Sopimussakon ja vahingonkorvauksen välinen suhde

Sopimussakko sovittuna sopimusrikkomuksen seurauksena herättää kysymyksen siitä, voiko velkoja saada yhtä aikaa sekä sopimussakkoa, että vahingonkorvausta. Kysymyksiä herättää myös se, voiko velkoja vaatia sopimussakon ohella vahingonkorvausta niin, että vahingonkorvaus ylittää sopimussakon määrän.¹⁶²

Lähtökohtana on, että jokainen pätevästi syntynyt velvoite, on voimassa itsenäisesti ja riippumatta siitä, onko velkojalla samaa velallista kohtaan muita saamisoikeuksia. Velkojan saamisoikeuksien voidaan sanoa tällaisessa tilanteessa olevan toisiinsa nähden kumulatiivisia ja jokainen niistä lisää velkojan varallisuutta. Joissakin tilanteissa saamisoikeudet voivat kuitenkin olla sisältönsä puolesta siinä määrin päällekkäisiä, että velkojalla on oikeus vain yhteen suoritukseen. Tällöin saamisoikeudet ovat ei-kumulatiivisia. Saamisoikeuksien päällekkäisyydestä on hyvänä esimerkkinä tilanne, jossa velkojalla on velallisen sopimusrikkomuksen perusteella oikeus saada vahingonkorvausta, mutta saman intressin loukkauksesta on sovittu myös sopimussakko, jonka perusteella velkojalla on oikeus saada sopimussakon osoittama määrä. Velkojalla on tällaisessa tilanteessa saman intressin loukkaamisesta saatava eri perustein. Yleisenä oletuksena on pidetty sitä, että seuraamukset ovat keskenään ei-kumulatiiviset.¹⁶³ Tämä tarkoittaa sitä, ettei velkoja voi saada velalliselta saman intressin loukkauksesta vahinkoa vastaavaa täysimääräistä vahingonkorvausta, että sopimussakkoa. Sopimussakkoa ei pidetä lakimääräisten seuraamusten ohella käyttöön tulevana ylimääräisenä oikeuskeinona. Mikäli sopimussakko on esimerkiksi sovittu sen varalta, että osapuoli irtisanoo sopimuksen ennen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa, ei vastapuoli voi saada lisäksi vahingonkorvausta ennenaikaisen

¹⁶² Hemmo 2003, s. 340.

¹⁶³ Norros 2018, s. 191–193.

irtisanomisen perusteella, mikäli sopimussakko kattaa täysin aiheutuneen vahingon. Sopimussakosta huolimatta vastapuoli voi kuitenkin saada korvausta sellaisen intressin loukkaamisesta, jota sopimussakko ei suojaa.¹⁶⁴

KKO 1986 II 97. Sopimussakko koski vain tiettyjen sopimusehtojen rikkomista, joten sopimussakkoehdoista ei vaikuttanut velallisen velvollisuuteen suorittaa korvausta muiden sopimuskohtien rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta.

Sen sijaan kysymys siitä, voiko velkoja vaatia sopimussakon ohella vahingonkorvausta (saman intressin loukkauksesta) niin, että vahingonkorvaus ylittää sopimussakon määrän, on riippuvainen siitä mitä osapuolet ovat sopineet. Tämän vuoksi kysymykseen on tarkoituksetonta pyrkiä antamaan vastausta, joka sopisi kaikkiin tilanteisiin. Sopimussakko voi rajoittaa osapuolten vastuuta, mikäli osapuolet ovat tarkoittaneet, että heidän välisensä vastuusuhteet selviävät sopimusrikkomustilanteessa täydellisesti sopimussakon maksamalla. Osapuolet voivat siten sopia, että sopimussakko muodostaa kyseisen intressin loukkauksesta johtuvan korvauksen ylärajan. Mikäli taas sopimussakon on tarkoitettu antavan velkojalle lisäetua, eivätkä osapuolet ole sopineet sopimussakon vastuuta rajoittavasta vaikutuksesta, ei sopimussakolla voida katsoa olevan velkojan korvausoikeutta rajoittavaa vaikutusta. Tällöin velkojalla on mahdollisuus saada saman intressin loukkauksesta vahingonkorvausta siltä osin kuin vahingon määrä ylittää sopimussakon määrän. Vaihdatilanteet ovat yksilöllisiä samoin kuin osapuolten ehdoille antama tarkoituskin. Ongelmana on kuitenkin usein se, ettei osapuolten yhteisestä tarkoituksesta ole sopimuksessa sovittu mitään, tai sitten osapuolet eivät ole sopimustilanteessa välttämättä asiaa edes ajatelleet. Sopimusta tehtäessä tulisikin varmistaa, että molemmat osapuolet ovat ymmärtäneet sopimussakkoa koskevan ehdon merkityksen samalla tavalla. Hemmo on esittänyt suuntaa-antavia näkökohtia avuksi sen arviointiin, mikä tarkoitus sopimussakolla voidaan katsoa olevan tilanteessa, jossa osapuolet eivät ole asiasta sopineet.¹⁶⁵

1) Sopimussakkoa voidaan verrata siihen määrän, jonka velkoja saisi vahingonkorvauksena saman intressin loukkauksesta. Mikäli sopimussakko on olennaisesti tätä määrää pienempi, osapuolten vastuuta olisi voitu rajoittaa nimenomaisella vastuunrajoitusehdolla ja tällöin sopimussakon ei voitaisi niin selvästi katsoa rajoittavan korvausvastuuta. Mikäli taas sopimussakko etukäteen arvioiden on vastannut suuruusluokaltaan niitä vahinkoja, joita kyseisen intressin loukkauksesta on etukäteen arvioituna voitu odottaa velkojalle aiheutuvan, voisi sopimussakkoa pitää vahingonkorvauksen ylärajana.

¹⁶⁴ Hemmo 2003, s. 340–341.

¹⁶⁵ Hemmo 2003, s. 341–344.

2) Vaikka osapuolet eivät olisi sopineet siitä, onko sopimussakolla tarkoitus rajoittaa korvauksen määrää, osapuolilla voi kuitenkin olla käsitys siitä, pyritäänkö sopimussakolla vahvistamaan etukäteen velkojan asemaa vai velallisen vastuuta. Mikäli sopimussakolla pyritään vahvistamaan velkojan asemaa, heikentää se vastaavasti käsitystä sopimussakon korvausvastuuta rajoittavasta vaikutuksesta. Mikäli taas sopimussakolla pyritään määrittämään etukäteisesti velallisen vastuuta, vahvistaisi tämä käsitystä siitä, että sopimussakko muodostaisi vahingonkorvausvastuun ylärajan.

4.4 Sopimussakon tarkoitus osana irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaa ehtoa

Kuten edellä tuli ilmi, vaihdantatilanteet ovat yksilöllisiä samoin kuin osapuolten sopimussakkoehdolle antama tarkoituskin. Tämän vuoksi voi olla tarkoituksetonta yrittää hakea sopimussakolle jotakin tiettyä yhteneväistä tarkoitusta. Osapuolet voivat antaa sopimussakolle haluamansa tarkoituksen. Sopimussakkoon voi kuitenkin liittyä epäselvyyksiä juuri siitä syystä, etteivät osapuolet ole riittävän tarkasti määritelleet sopimussakon tarkoitusta. Voitaisiinko tällaisessa tilanteessa sopimussakolla nähdä olevan jokin yhtenäinen tarkoitus?

Edellä on todettu, että sopimussakko otetaan asuinhuoneiston vuokrasopimukseen usein sitä varten, että osapuoli voi sen maksamalla irtisanoa sopimuksen ennen sovittua irtisanomisajan alkamisajankohtaa. Mikäli osapuolet ymmärtävät tällä tavoin sopimussakon tarkoituksen, voitaisiin mielestäni katsoa, että sopimussakolla pyritään etukäteen vahvistamaan velallisen vastuuta. Tämä tukisi käsitystä sopimussakon korvausvastuuta rajoittavasta vaikutuksesta. Velkoja voisi siten saada saman intressin loukkauksesta vain sopimussakon, vaikka todellinen vahinko ylittäisi sopimussakon määrän. Jos otetaan lähestymistapa, jossa sopimussakkoa verrataan todella aiheutuneeseen vahinkoon ja sopimussakko jää määrältään merkittävästi todellisia kustannuksia alhaisemmaksi, velkojalla voisi olla mahdollisuus saada vahingonkorvausta sopimussakon ylittävältä osin. Mikäli sopimussakkoa ajatellaan ikään kuin osapuolelle annettuna mahdollisuutena irtisanoa sopimus enneaikaisesti maksamalla tietty määrä, olisiko sopimussakon ottaminen vuokrasopimukseen edes kannattavaa, jos velkojalla olisi saman intressin loukkauksesta mahdollista saada sopimussakon ylimeneviltä osin vielä vahingonkorvausta? Tällöin vain velkojan asema paranee, koska hänen ei sopimussakon määrän osalta tarvitse edes osoittaa, että mitään vahinkoa on tapahtunut. Rajoittavaa vaikutusta voisi katsoa vahvistavan vielä se, jos sopimussakko on tehty vain heikompana osapuolena pidettävää vuokralaista velvoittavaksi. Velallisen korvausvastuuta rajoittavaa vaikutusta voitaisiin mielestäni perustella myös sillä, ettei osapuolilla ole AHVL 55 §:n verrattavaa mahdollisuutta irtisanoa sopimusta ja tämän vuoksi sopimussakko on vakiintunut juuri ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevan ehdon yhteyteen

tarkoituksin, että ennenaikaisesti irtisanova osapuoli tietää mitä kuluja hänelle tulee ja että sopimussakon maksamalla asunnosta pääsee eroon.¹⁶⁶

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

5.1 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tässä tutkielmassa tarkasteltiin asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomista. Tutkielman tavoitteena oli ensinnäkin selvittää, saako asuinhuoneiston vuokrasopimuksen oikeudeton irtisanominen aikaan sen, että vuokrasopimussuhde päättyy, vaikka irtisanojan vastapuoli tätä vastustaisi. Tutkielman tavoitteena oli yhtäältä selvittää, onko irtisanoneen vastapuolella oikeus saada vahingonkorvausta, mikäli sopimussuhteen katsotaan päättyvän oikeudettoman irtisanomisen vuoksi. Tutkielmassa ei pyritty antamaan oikeudettomalle irtisanomiselle tyhjentävää määritelmää, vaan oikeudettomuutta tarkasteltiin tilannekohtaisesti tutkielmassa nimetyissä irtisanomista koskevissa tilanteissa.

Tutkielmassa havaittiin, että irtisanomisen vaikutuksellisuus ja vahingonkorvausvastuu muodostuvat erilaiseksi sen mukaan, onko irtisanojana vuokralainen vai vuokranantaja, sillä osapuolten pääasialliset velvoitteet ovat keskenään erilaiset. Mikäli irtisanojana on vuokranantaja, merkitystä saa myös se, millä perusteella irtisanominen katsotaan oikeudettomaksi. Tämä johtuu siitä, että heikompana osapuolena pidettävää vuokralaista suojataan irtisanomisaikojen sekä välittömän ja välillisen irtisanomissuojan avulla. Edellä mainitut muodostavat vuokralaisen irtisanomissuojajärjestelmän.

Tutkielmassa käytiin läpi vuokralaisen irtisanomissuojajärjestelmää sekä sitä, miten kyseistä järjestelmää tulisi soveltaa. Tässä yhteydessä tarkasteltiin erityisesti Helsingin hovioikeuden ratkaisua 23.02.2018, S 16/2350. Tutkielmassa todettiin, että vuokranantajan irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen hyvän tavan vastaisella perusteella vuokrasopimussuhde päättyy ja vuokralainen on velvollinen muuttamaan pois asunnosta, mutta hän voi saada AHVL 57 §:n mukaista vahingonkorvausta (välillinen irtisanomissuoja). Mikäli irtisanomisperusteen hyvän tavan vastaisuuden lisäksi irtisanomista olisi olosuhteet huomioon ottaen pidettävä kohtuuttomana, vuokralaisella on mahdollisuus saada irtisanominen julistetuksi tehottomaksi AHVL 56 §:n nojalla (välitön irtisanomissuoja). Tutkielmassa tuotiin

¹⁶⁶ Sopimussakkoehdosta tulee kuitenkin huomioida se, ettei sopimuksin voida lyhentää vuokranantajan irtisanomisaikaa tai rajoittaa vuokralaisen oikeutta välilliseen tai välittömään irtisanomissuojaan. Tosin vuokralaisella ei muutenkaan ole oikeutta kyseiseen suojaa, mikäli irtisanomisen peruste on hyvän tavan mukainen. Ks. AHVL 60 § kielletyt ehdot irtisanomissuojasta ja korvauksista sekä sopimuksenvarainen korvaus.

esille, että vuokralaisen välillistä ja välitöntä irtisanomissuojaa voidaan soveltaa vain tilanteisiin, joissa vuokranantaja irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen hyvän tavan vastaisella irtisanomisperusteella.

AHVL 52.4 §:n mukaan ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään, on mitätön. Tutkielmassa esiin tuodussa, Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 23.02.2018, S 16/2350, hovioikeus totesi, että asuinhuoneiston vuokrauksessa vuokraoikeutta suojataan irtisanomistilanteessa sillä, että vuokralainen ei ole velvollinen muuttamaan asunnosta ennen irtisanomisajan kulumista. Hovioikeus toi lisäksi esille sen, että vuokralaisella on yleensä myös tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa siihen, noudattaako hän liian lyhyttä irtisanomisaikaa. Koska irtisanomisaika alkaa kulua vasta asianmukaisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta, voitaisiin katsoa, että vuokralainen ei ole velvoitettu muuttamaan asunnosta myöskään silloin kun vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen noudattamatta asianmukaista irtisanomisajan alkamisajankohtaa.

Vuokralaisella voitaisiin yhtä lailla katsoa olevan tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa siihen, muuttaako hän huoneistosta pois, myös silloin, kun vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen noudattamatta asianmukaista irtisanomisilmoitusta ja sen tiedoksiantoa. Tätä voidaan perustella sillä, että irtisanominen on tehoton, jollei sitä ole suoritettu siten kuin AHVL 54 §:ssä säädetään. Vuokralaisella voitaisiin katsoa olevan tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa siihen, muuttaako hän huoneistosta pois, myös silloin, kun vuokranantaja irtisanoo määräaikaisen sopimuksen ilman tuomioistuimelta saatua lupaa. Tätä voidaan perustella sillä, ettei määräaikaisten sopimusten irtisanomisoikeutta pääsääntöisesti tunneta sopimuskauden aikana.

Tutkielmassa kiinnitettiin huomiota myös tilanteeseen, jossa vuokralainen on jo muuttanut asunnosta pois vuokranantajan suorittaman oikeudettoman irtisanomisen vuoksi. Vaikuttaa siltä, että tällaisessa tilanteessa vuokralaiselle jää jäljelle vain mahdollisuus vaatia vahingonkorvausta. Mikäli vuokranantajalla ei ole ollut irtisanomiseen hyväksyttävää syytä, vuokralaiselle on mahdollisuus saada vahingonkorvausta AHVL 57 §:n perusteella. Mikäli vuokranantajalla on ollut irtisanomiseen hyväksyttävä syy, mutta irtisanomista on muulla perusteella pidettävä oikeudettomana, vuokralaisella voi sopimusrikkomuksen vuoksi olla mahdollisuus saada vahingonkorvausta sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun nojalla. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että vuokralainen pystyy osoittamaan vuokranantajan menettelyn vuoksi aiheutuneen vahingon.

Tutkielmassa tarkasteltiin oikeudettoman irtisanomisen vaikutuksellisuutta ja vahingonkorvausvastuuta myös tilanteessa, jossa oikeudettomasti irtisanonut osapuoli on vuokranantaja. Tutkielmassa esitetyn oikeuskäytännön perusteella havaittiin säännönmukaisuutta siitä, että vuokranantajalla on katsottu olleen vahingonrajoittamisvelvollisuus, vaikka kysymys ei ole ollut vahingonkorvausvaatimuksesta. Näin on ollut ainakin seuraavissa tapauksissa: Turun HO 25.01.2019, S17/1499 ja Rovaniemen HO 13.04.2007, S 05/1241 ja Vaasan HO 7.4.2017, S 15/1257. Ratkaisuiden perusteella vaikuttaa siltä, että rahavelkojan oikeus vaatia luontoissuoritusta voi käytännössä vaihtua oikeudeksi saada vahingonkorvausta saamatta jääneiden vuokrien perusteella, koska vahingonkorvaukseen liittyy vahingonrajoittamisvelvollisuus.

Tutkielmassa todettiin, että velvoitetyypin vaihdosta rahavelvoitteesta vahingonkorvausvelvoitteeksi on pidetty oikeuskirjallisuudessa ainakin periaatteessa mahdollisena ja näkemyksen tueksi on usein viitattu ratkaisuun KKO 1991:78. Vaikka kyseisessä tapauksessa vuokranantaja oli itse muotoillut vaatimuksensa jo lähtökohtaisesti vahingonkorvaukseksi, on tapauksen sanavalintojen nähty viittaavan siihen, ettei vuokranantajalla olisi lähtökohtaisesti ollu oikeutta vaatia sopimuksen mukaista suoritusta.

Tässä tutkielmassa esiin tuoduissa tapauksissa vuokranantaja oli jo lähtökohtaisesti vaatinut luontoissuoritusta. Tutkielmassa tuotujen oikeustapausten voidaankin katsoa olevan merkityksellisiä, sillä ne vahvistavat oikeuskirjallisuudessa esiintuotuja näkemyksiä, joiden mukaan velvoitetyypin vaihdos rahavelvoitteesta vahingonkorvausvelvoitteeksi on ainakin periaatteessa mahdollinen. Ei voida kuitenkaan sanoa, että vuokranantajalla ei olisi oikeutta vaatia luontoissuoritusta vaan hän voisi vaatia vain vahingonkorvausta. AHVL:ssa ei ole sellaisia säännöksiä, joiden mukaan vuokranantajalla olisi mahdollisuus vaatia vain vahingonkorvausta. Oikeuskäytäntö on tältä osin hyvin mielenkiintoinen, teoriassa vuokranantajalla on oikeus vaatia luontoissuoritusta, mutta käytännössä oikeus näyttää muuttuvan vahingonkorvaukseksi saamatta jääneiden vuokrien perusteella.

Vahingonrajoittamisvelvollisuutta perustettiin tapauksissa Rovaniemen HO 13.04.2007, S 05/1241 ja Vaasan HO 7.4.2017, S 15/1257 lojaliteettivelvollisuudella. Oikeuskäytännön perusteella vahingonrajoittamisvelvollisuutta voitaisiin näin ollen ainakin varovaisesti perustella lojaliteettivelvollisuudella. Koska huoneenvuokrasuhteissa vuokrakohde on vuokralaisen koti ja huoneenvuokrasuhteissa korostuu vuokralaisen suojaaminen, voidaan

vuokranantajan lojaliteettivelvollisuuden katsoa korostuvan. Vuokranantajalle syntyvää vahingonkorvausvelvollisuutta lojaliteettiperiaatteen nojalla voitaisiin mielestäni perustella myös sillä, että vuokralainen on heikompana pidettävä osapuoli, jota tulee suojata. Hovioikeuden ratkaisuiden perusteella esitettyjen kannanottojen painoarvoa vähentää kuitenkin se, että hovioikeuden yhtenäisenäkään linja ei sido KKO:ta.¹⁶⁷ Avoimeksi siten jää, voidaanko vahingonrajoittamisvelvollisuutta todella perustaa lojaliteettivelvoitteeseen, kun kysymys on luontoissuorituksesta eikä vahingonkorvauksesta.

Tutkielmassa kiinnitettiin erityistä huomiota vahinkoa kärsivän osapuolen vahingonrajoittamisvelvollisuutta koskevaan AHVL 6.4 §:n ja pyrittiin selventämään sitä, missä laajuudessa kyseinen säännös tulee sovellettavaksi. Oikeuskäytännön perusteella havaittiin ristiriitaisuutta siinä, miten kyseistä säännöstä on sovellettu. Ratkaisussa Rovaniemen HO 20.06.2019, S 18/514, vahingonrajoittamisvelvollisuus perustettiin AHVL 6.4 §:n, vaikka kysymys ei ollut vahingonkorvauksesta. Toisaalta ratkaisussa Rovaniemen HO 13.04.2007, S 05/1241, vahingonrajoittamisvelvollisuutta ei perustettu AHVL 6.4 §:n, kun kysymys ei ollut vahingonkorvauksesta. Tässä tutkielmassa päädyttiin siihen, että AHVL 6.4 §:n mukainen vahingonrajoittamisvelvollisuus voi tulla sovellettavaksi vain silloin, kun kysymys on vahingonkorvauksesta.

5.2 Lopuksi

Tutkielmassa tarkasteltiin erityiskysymyksenä irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaa ehtoa. Asiayhteydessä viitattiin ympäristöministeriön vuonna 2016 julkaisemaan huoneenvuokralainsäädäntöä koskevaan selvitykseen, jossa on todettu, että laissa tulisi olla nykyistä selkeämmin säädettyä, sallitaanko toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa ensimmäisen irtisanomispäivän siirtäminen.¹⁶⁸

Irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimisen yleistyessä olisi mielestäni ajankohtaista nykyisin kysyä, tulisiko lakia muuttaa siten, että myös toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voitaisiin irtisanoa erityisillä perusteilla AHVL 55 §:ä vastaavasti, mikäli irtisanomisajan alkamisajankohdasta on sovittu. Samalla tulisi pohtia, miten tämä vaikuttaisi nykyiseen käytäntöön sopimussakoista osana irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevaa ehtoa. Jäisivätkö ne pois ja olisiko tämä osapuolten, erityisesti heikompana osapuolena pidettävän vuokralaisen, edun mukaista? Esimerkiksi määräaikaista vuokrasopimuksia koskeva

¹⁶⁷ Ks. hovioikeustuomioiden oikeuslähdearvosta Norros 2018, s. 41–42.

¹⁶⁸ Ks. Kinnunen ym. 2016, s. 8–10 ja 34–38.

AHVL 55 § edellyttää tuomioistuinkäsittelyä ja vuokrasopimuksen sillä osapuolella, joka ei ole sopimusta irtisanonut, on oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennaikaisesta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta. Määräaikaisessa vuokrasopimuksessa irtisanomista ei lähtökohtaisesti tunneta, joten on mielestäni perusteltua, että irtisanominen edellyttää tuomioistuimen lupaa, ellei sopimukseen päästä. Menettely tuntuu kuitenkin raskaalle toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia ajatellen. Tätä lähtökohtaa vasten nykyinen sopimussakkokäytäntö toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevan ehdon yhteydessä voi olla varsin toimiva. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että sopimukseen ylipäätään otetaan sopimussakkoehdo. Mikäli sopimussakkoehdo ei ole, ovat osapuolet lähtökohtaisesti heikommassa asemassa kuin jos he olisivat sopineet lähtökohtaisesti määräaikaisesta sopimuksesta. Tämä ei liene lain tavoite.

Ympäristöministeriön selvityksen mukaan kaikkia asuinhuoneen vuokrasuhteita koskevia ongelmatilanteita ei voida eikä ole tarpeenkaan säädellä laissa, joten Hyvä vuokratapa - ohjeistusta tulisi kehittää entisestään, sekä selvittää, kuinka sen sitovuutta voitaisiin korostaa nykyisestä.¹⁶⁹ Hyvä vuokratapa -ohjeistuksessa mainitaan nykyisin, että määräaikaisen sopimuksen irtisanomisen mahdollisuus erityisillä perusteilla toimii hyvänä lähtökohtana myös vuokrasopimuksissa, joissa on sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Ohje on tarkoitettu erityisesti sellaisiin tilanteisiin, joista osapuolet eivät ole sopineet mitään.¹⁷⁰ Koska osapuolet kuitenkin usein sopivat sopimussakosta, voisiko sopimussakkoa koskevaa kappaletta ajatella hyvänä lisäyksenä Hyvä vuokratapa - ohjeistukseen?

¹⁶⁹ Kinnunen ym. 2016, s. 22 ja 42. On huomattava, että ympäristöministeriön selvitys on julkaistu vuonna 2016. Hyvä vuokratapa – ohjeistusta on päivitetty viimeisimmäksi vuonna 2018. Ensimmäinen hyvä vuokratapa laadittiin vuonna 2003 ja sitä päivitettiin tämän jälkeen vuonna 2007 (Ks. Kinnunen ym. 2016, s. 22).

¹⁷⁰ Ks. Hyvä vuokratapa 2018 –ohjeistus, s. 3 ja 19.