



**Vaasan yliopisto**  
UNIVERSITY OF VAASA

# **Waltteri Naukkarinen**

## **Sopimusvapauden rajat huoneenvuokrauksessa**

Vuokranantajan näkökulma

Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö  
Talousoikeuden kandidaatin tutkielma  
Kauppatieteiden kandidaatti

Vaasa 2026

---

**VAASAN YLIOPISTO****Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

|                          |   |                   |    |
|--------------------------|---|-------------------|----|
| <b>Tekijä:</b>           | Waltteri Naukkarinen  |                   |    |
| <b>Tutkielman nimi:</b>  | Sopimusvapauden rajat huoneenvuokrauksessa : Vuokranantajan näkökulma |                   |    |
| <b>Tutkinto:</b>         | Kauppätieteiden kandidaatti   |                   |    |
| <b>Oppiaine:</b>         | Talousoikeus  |                   |    |
| <b>Työn ohjaaja:</b>     | Vesa Annola   |                   |    |
| <b>Valmistumisvuosi:</b> | 2026  | <b>Sivumäärä:</b> | 34 |

---

**TIIVISTELMÄ:**

Tutkielman tavoitteena on tarkastella, missä määrin huoneenvuokrasopimusten sopimusvapaus toteutuu käytännössä. Huoneenvuokrasopimukset ovat pääsäännön mukaan sopimusvapauden piirissä, mutta siitä huolimatta niihin liittyy rajoitteita, kuten pakottavia lainsäädännöksiä. Tutkielmassa näkökulmana on pidetty vuokranantajan näkökulma, sillä sopimusvapauden rajoitukset vaikuttaisivat kohdistuvan nimenomaan vuokranantajaan. Tarkoituksena tutkimuksessa on avartaa käsitystä siitä, miten vuokranantaja voi muotoilla sopimusehtoja omien intressiensä palvelemiseksi.

Sopimusvapautta pidetään lähtökohtana huoneenvuokrasopimuksille, mutta käytännössä se ei kuitenkaan toteudu täysin rajoituksetta. Esimerkiksi asuinhuoneiston vuokrasopimuksista annettu laki (481/1995) sisältää useita pakottavia säännöksiä, joista ei voi poiketa vuokralaisen vahingoksi. Lainsäädännösten lisäksi myös yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet luovat rajoitteita täydelliselle sopimusvapaudelle. Erityisesti kohtuullisuusperiaate ja heikomman suoja vaikuttaisivat korostuvan huoneenvuokrasopimuksia käsiteltäessä. Oikeuskäytännössä vuokralainen katsotaan sopimussuhteen heikommaksi osapuoleksi, joten lähtökohtaisesti oikeuskäytäntö asettaa enemmän suojaa vuokralaiselle tasapainottaakseen osapuolten asemia sopimusuhdetta rakennettaessa ja sen aikana.

Sopimusvapaus on laajempi, kun ehdoista sovitaan vuokralaisen eduksi. Vuokranantajan eduksi sovittaessa sopimusvapauden sääntelykehys mahdollistaa suppeammin sopimista. Huoneenvuokraoikeudessa tavoitteena vaikuttaisi olevan osapuolten asemien tasapuolistaminen, mutta pääsääntönä on silti haluttu pitää sopimusvapautta. Joten mikäli oikeuskäytäntö tulkitsee annettuja sopimusehtoja kohtuullisiksi, ne ovat tällöin päteviä. Haasteet huoneenvuokrasopimuksissa vaikuttaisi kohdistuvan nimenomaan kohtuullisuusarviointiin.

---

**AVAINSANAT:** vuokrahuoneistot, huoneenvuokra, sopimusoikeus, oikeusperiaatteet, vuokrasopimukset, oikeuskäytäntö

## Sisällys

|   |    |
|---|----|
| 1 Johdanto  | 5  |
| 1.1 Tutkimusaihe  | 5  |
| 1.2 Tutkimuskysymys   | 6  |
| 1.3 Tutkielman tavoite ja rajaukset                                 | 6  |
| 1.4 Tutkielman rakenne  | 7  |
| 1.5 Tutkimusmenetelmä   | 8  |
| 2 Vuokrasopimusten sääntelykohteet                                  | 9  |
| 2.1 Vuokrasopimuksen synty  | 9  |
| 2.2 Vuokrasopimuksen sisältö  | 11 |
| 2.3. Vuokrasopimuksen päättäminen                                   | 14 |
| 3 Vuokrasopimusten sääntelykehys                                    | 17 |
| 3.1 Sopimusosapuolten asema sopimussuhteessa                        | 17 |
| 3.2 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta                              | 18 |
| 3.3 Pakottavan ja tahdonvaltaisen sääntelyn eroista vuokrasuhteissa | 20 |
| 3.4 Pakottavasti säännellyt ehdot                                   | 22 |
| 3.4.1 Pakottavan säännöksen tavoite                                 | 22 |
| 3.4.2 Pakottavat säännökset asuinhuoneiston vuokralaissa            | 22 |
| 4 Sopimusoikeudelliset periaatteet vuokrasuhteessa                  | 23 |
| 4.1 Periaatteista   | 23 |
| 4.2 Sopimusvapaus   | 24 |
| 4.3 Sopimuksen sitovuus   | 26 |
| 4.4 Kohtuullisuusperiaate   | 27 |
| 4.5 Lojaliteettivelvoite  | 28 |
| 4.6 Vilpittömän mielen periaate                                     | 29 |
| 4.7 Heikomman suoja   | 30 |
| 5 Johtopäätökset  | 31 |
| Lähteet   | 33 |

## Lyhenteet

|              |   |
|--------------|---|
| <b>AHVL</b>  | <b>Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)</b>              |
| <b>HO</b>    | <b>Hovioikeus</b>   |
| <b>HVL</b>   | <b>Huoneenvuokralaki (653/1987)</b>                               |
| <b>KKO</b>   | <b>Korkein oikeus</b>   |
| <b>KSL</b>   | <b>Kuluttajansuojalaki (38/1978)</b>                              |
| <b>LHVL</b>  | <b>Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995)</b>              |
| <b>OikTL</b> | <b>Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)</b> |

# 1 Johdanto

## 1.1 Tutkimusaihe

Tutkielman tavoitteena on analysoida huoneenvuokrasopimusten sääntelyn puitteissa jäljelle jäävää tosiasiallista sopimusvapautta. Vuonna 1995 astui voimaan uusi annettu laki asuinhuoneistojen vuokraamisesta (481/1995). Lain tavoitteena oli edistää huoneenvuokrasopimusten osapuolien välistä sopimusvapautta ja edistää lain selkeyttä. Edeltänyt huoneenvuokralaki (HVL 653/1987) säänteli yleisesti kaikkia huoneenvuokrasuhteita. Lakiuudistuksen myötä liikehuoneistojen ja asuinhuoneistojen sääntely eriytettiin toisistaan, syntyi laki liikehuoneistojen vuokrauksesta (LHVL 482/1995) sekä laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta (AHVL 481/1995).

Tämän nimenomaisen tutkielman tavoitteena on tutkia nykyisen voimassa olevan asuinhuoneistonvuokralain (481/1995) sääntelyn ulkopuolelle jäävää sopimusvapautta erityisesti vuokranantajan näkökulmasta. Yleisesti eri oikeudenaloja tutkiessa huomio kiinnittyy usein säännöksiin ja tulkintoihin, jotka rajoittavat osapuolten toimintavapautta. Puolestaan tämän tutkielman tavoitteena on edistää ymmärrystä siitä, millainen sopiminen on mahdollista. Aihe on merkityksellinen sopimusmuotoilun kannalta, sillä sopimuksen rakentaminen siten, että se palvelee osapuolten käyttötarkoitusta parhaalla mahdollisella tavalla ja on samanaikaisesti oikeudellisesti pätevä, edellyttää vahvaa ymmärrystä siitä, mistä voidaan sopia.

Asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa sopimusvapauden rajoitteet kohdistuvat erityisesti vuokranantajaan, jonka katsotaan olevan lähtökohtaisesti paremmassa asemassa. Erityisesti kohtuullisuusperiaate ja eräät pakottavat lainsäädännökset rajoittavat vuokranantajan sopimusvapautta. Puolestaan vuokralaisen eduksi voidaan sopia hyvin laajasti mitä tahansa vuokralaisen asemaa parantavaa. Pakottava sääntely vaikuttaisi olevan vahvasti vuokralaisen eduksi rakennettu järjestelmä, eikä oikeuskäytännössä lähtökohtaisesti ole nähty ongelmana, että lainsäädäntö asettuu vahvasti vuokralaisen puolelle.

## 1.2 Tutkimuskysymys

Tutkielman aiheena on huoneenvuokrasopimusten sääntelykehysten puitteissa toteutuva tosiasiallinen sopimusvapaus. Keskiössä ovat asuinhuoneiston vuokralain alaisuudessa säänneltävät vuokrasopimukset. Sopimusvapaus on yleisesti hyväksytty lähtökohta huoneenvuokrasopimuksille, kuitenkin asuinhuoneiston vuokraustoimintaan liittyy runsaasti pakottavaa sääntelyä. Lainsäännösten lisäksi tarkastelua ulotetaan myös oikeudellisiin periaatteisiin, kuten kohtuullisuus- ja heikomman suojan periaatteeseen, sillä niillä on olennainen vaikutus koko oikeudenalaan sekä erityisesti sopimusvapauteen. Lisäksi tutkielmassa on hyödynnetty aihetta käsittelevää oikeuskirjallisuutta ja tuomioistuintratkaisuja. Tutkielman tavoitteena on kartoittaa huoneenvuokrasopimuksia koskevat rajoitukset ja sen perustalta arvioida, miten laajasti sopimusvapautta vuokranantajalle todellisuudessa jää. Varsinainen tutkimuskysymys on mistä voidaan pätevästi sopia.

## 1.3 Tutkielman tavoite ja rajaukset

Tutkimuksen tavoitteena on tuottaa ymmärrystä asuinhuoneistojen vuokrauksen sääntelyn sallimasta sopimusvapaudesta erityisesti vuokranantajan näkökulmasta. Tutkielma tarkastelee sopimusvapautta nimenomaan talousoikeudellisena kysymyksenä, missä kulkee sopimusvapauden raja. Näiden rajojen tunnistamisella ja ennakoimisella voi olla merkittävä vaikutus huoneenvuokrasopimusten muotoiluun sekä vuokraustoiminnan riskien hallintaan.

Asuinhuoneiston vuokraustoimintaa sääntelee ensisijaisesti laki huoneenvuokrauksesta (AHVL 481/1995), joten tämä tutkielma käsittelee pelkästään AHVL (481/1995) koskevaa sääntelyä ja sopimusvapautta.

Tutkielmasta on rajattu pois kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välillä sovellettavaa kuluttajansuojalakia (KSL 38/1978), liikehuoneistojen sääntelystä vastaavaa lakia (LHVL 482/1995), virka- ja työsuhdeasuntoja koskevat erityiskysymykset sekä hotelli- ja muuta vastaavaa lyhytaikaista majoitustoimintaa koskevat kysymykset.

## 1.4 Tutkielman rakenne

Tutkielman toinen luku tarkastelee vuokrasopimuksen elinkaarta. Tutkielma jäsentelee vuokrasopimuksen elinkaaren kolmeen vaiheeseen, joita ovat sopimuksen synty, vuokrasuhde ja sopimuksen päättymisen. Luvun tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva, miten sopimusosapuolet voivat vaikuttaa sopimuksen sisältöön ja mikä merkitys tällä on erityisesti vuokranantajalle.

Luvun alussa käsitellään vuokrasopimuksen syntymekanismeja ja sopijaosapuolten valitumista sekä miten sopimuksen syntyä säännellään. Kun osapuolet ovat saavuttaneet yhteisymmärryksen sopimussuhteeseen ryhtymisestä, nousee olennaiseksi kysymykseksi ymmärtää millä tavoin osapuolet voivat vaikuttaa sopimuksen sisältöön. Tutkielma nostaa esiin esimerkiksi sen, millaisia oikeuksia ja velvollisuuksia voidaan pätevästi tuoda osaksi sopimusta, kuten esimerkiksi ehto vuokralaisen kotivakuutuksesta.

Luvun lopussa käsittelyssä on vuokrasopimuksen erilaisia päättämistapoja ja eri osapuolten vastuita sekä velvollisuuksia vuokrasuhdetta päätettäessä. Vuokrasopimus voidaan päättää muutamien eri tavoin, kuten esimerkiksi purkamalla tai irtisanomalla. Tutkielma käsittelee sopimussuhteen päättämistä erityisesti siltä näkökannalta, miten vuokranantaja voi päättää sopimuksen voimassa olevan lain sekä oikeuskäytännön puitteissa.

Kolmannessa luvussa tutkielma syventyy huoneenvuokrasopimusten sääntelykehykseen. Aluksi tarkastelussa on sopijaosapuolten epätasapainoinen asema ja miten lain-säädäntö on pyrkinyt tasapuolistamaan osapuolten asemia. Tutkielma käsittelee

pakottavaa ja tahdonvaltaista sääntelyä ja niiden eroavaisuuksia. Luvun keskiössä ovat erityisesti AHVL (481/1995) säännökset ja niiden vaikutus huoneenvuokrasuhteisiin, mutta tutkielmassa on analysoitu myös muun muassa lakia valmistelleesta hallituksen esityksestä (HE 304/1994) ja yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista.

Neljännessä luvussa käsittelyssä on yleiset sopimusoikeudelliset oikeusperiaatteet, joilla on merkittävä vaikutus huoneenvuokrasopimusoikeudessa. Luku esittelee keskeisimmät periaatteet ja pyrkii kytkemään ne voimassa olevaan sääntelyyn sekä käytäntöön ja toisaalta niiden avulla tuomaan esiin sen, mitä ne mahdollistavat vuokranantajalle.

Tutkielman viimeinen luku kokoaa yhteen tutkimuksen keskeiset havainnot ja analysoi vuokranantajan tosiasiallista sopimusvapautta huoneenvuokrasopimusten yhteydessä. Johtopäätökset on jäsennelty huoneenvuokrasopimuksen elinkaaren mukaisesti, jossa tarkastelu etenee loogisesti vuokrasopimuksen synnystä alkaen aina sopimuksen päättämiseen saakka.

## **1.5 Tutkimusmenetelmä**

Tutkimus on suoritettu oikeusdogmaattisella menetelmällä. Tutkielmassa analysoidaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, erityisesti annettua lakia asuinhuoneistojen vuokrauksesta ja verrataan sitä oikeuskirjallisuuden sekä oikeuskäytännön tulkintoihin. Keskiössä on koko aika ollut selvittää vuokrasopimusten sopimusvapauden toteutumista käytännössä. Tutkimuksessa on tarkasteltu myös valikoituja tuomioistuinratkaisuja, joiden avulla pyritään hahmottamaan sääntelykehyyksen rajoja ja arvioimaan vuokranantajan liikkumavaraa sopimusehtojen muotoilussa.

## 2 Vuokrasopimusten sääntelykohteet

### 2.1 Vuokrasopimuksen synty

Sopimus syntyy vähintään kahden osapuolen yhteisestä tahtotilasta. Sopimuksen synty perustuu OikTL (228/1929) 1 § säädettyyn mekanismiin, jossa toinen osapuolista esittää sopimustarjouksen, jonka toinen osapuoli voi hyväksyä tai hylätä. Varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain esittää pääsäännön: *”Tarjous sopimuksen tekemisestä ja sellaiseen tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa sen mukaan”* (OikTL 228/29 1 § 1mom.). Näin ollen sopimus on osapuolia sitova siitä hetkestä alkaen, kun tarjouksen saanut osapuoli ilmoittaa hyväksyvänsä tarjouksen. Sopimustarjouksen hylkäämiselle ei lähtökohtaisesti vaadita erityistä perustetta, jonka myötä sopijaosapuolella on täysi vapaus päättää, ryhtyykö hän sopimussuhteeseen ja kenen kanssa.

Sopimusta ja sen yksittäisiä kohtia voidaan valmistella yhteistyössä. Tyypillisesti osapuolilla on erilaisia ehtoja ja tavoitteita, joita pyritään sisällyttämään sopimukseen. Vuokra-asuntoja koskevissa sopimuksissa sopimuksen syntymekanismi noudattaa samaa peruslogiikkaa, mutta sääntelykehiksenä toimii ensisijaisesti laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995 1 §). Kun osapuolet ovat solmineet sopimuksen, jonka pääasiallinen tarkoitus on vuokrahuoneiston hallinnan luovuttaminen toiselle osapuolelle, syntyy vuokrasopimus, jota säädelään ensisijaisesti asuinhuoneistonvuokralain (481/1995) nojalla (Saarnilehto & Annola, 2018, s. 13). Jos huoneistolla on jokin muu käyttötarkoitus, kuin asuminen, vuokrasuhdetta- ja sopimusta säännellään tällöin liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (LVHL 485/1995) alaisuudessa (Kasso, 2001, s. 21).

Huoneenvuokrasopimusta, kuten yleisestikin vuokrasopimusta, laadittaessa on ensisijaisen tärkeää määritellä mahdollisimman täsmällisesti, mitä sopimuksella vuokrataan ja mitä siitä tulee antaa vastineeksi eli vuokraksi. Usein huoneenvuokrasopimukseen liitetään oletus siitä, että koko huoneisto siirtyy sopimuksen myötä vuokralaisen

käytettäväksi. On kuitenkin täysin mahdollista, että vuokrasopimus koskettaa vain tiettyä huoneiston osaa. Kanerva & Kuhanen (2011, s. 46) lisäävät, että huoneenvuokrasopimuksessa voidaan sisällyttää jopa ehto vuokranantajan satunnaisesta yöpymismahdollisuudesta huoneistossa. Suuremmissa kaupungeissa on yleistä soluasuntojen vuokraaminen, jolloin yhdessä huoneistossa voi olla useita vuokralaisia, joilla on kaikilla erillinen vuokrasuhde vuokranantajan kanssa.

Vuokrasopimuksen muotoilu on tärkeässä asemassa vuokranantajan oikeusturvan ja riskienhallinnan kannalta. Vuokranantaja voi sopimusehdoissa määritellä esimerkiksi huoneiston kuntoon ja käyttöön liittyviä velvoitteita, sekä vaatia vuokralaista hankkimaan itselleen vakuutuksen. Erityisesti ehto vakuutuksesta on vuokranantajalle tärkeä, joka voi vähentää riskiä siitä, ettei asukas ole kykenevä korvaamaan huoneistolle aiheuttamaansa vahinkoa (Suomen kiinteistölehti, 2017). Vuokranantaja voi sopimusvapauden sallimana määrittää mitkä osat huoneistosta luovutetaan vuokrasopimuksella toiselle osapuolelle ja kuinka paljon näistä tulisi saada vuokraa. Lainsäädäntö ei määritä vuokralle enimmäis- tai vähimmäismääriä, joten lähtökohtaisesti vuokran määrä voidaan määritellä sopimusosapuolten kesken.

Vuokrasopimus laaditaan lähtökohtaisesti kirjallisena (AHVL (481/1995) 5§ 1 mom.). Vuokrasopimuksen suullinen sopiminen ei kuitenkaan tee sopimuksesta mitätöntä, suullinen sopiminen voi kuitenkin vaikuttaa sopimuksen alkuperäiseen muotoon (Kasso, 2001, s.23). Jos määräaikaiseksi tarkoitettu huoneenvuokrasopimus on tehty suullisesti, sopimus ei sido määräajaksi, vaan oikeuskäytännössä tällaiset sopimukset ovat katsottu toistaiseksi voimassa oleviksi (AHVL 481/1995 5§ 1mom.). Sopimus ei siis lakkaa olemasta, vain sen sisältöä tulkitaan eri tavoin.

Vuokrasopimus voi syntyä myös ilman nimenomaista sopimista, (Kasso, 2001, s.23) tällaista sopimuksen syntyä kutsutaan hiljaiseksi sopimiseksi. Alun perin tilapäisesti huoneistoon muuttaneen henkilön asuminen on muuttunut pidempiaikaisesti ja jossain vaiheessa asukas on ryhtynyt maksamaan vastiketta asumisestaan. Kokonaisarvioinnin

perusteella tällöin voidaan katsoa vuokrasopimuksen syntyneen hiljaisesti, osapuolten käyttäytymiseen ja menettelyyn perustuen (Kasso, 2001, s. 23). Tällöin kyse on tois-  
taiseksi voimassa olevasta sopimuksesta, sillä sopimukselle ei ole osoitettu määräaika  
eikä sitä ole laadittu kirjallisena.

Vuokranantajan päävelvoite on luovuttaa huoneiston hallinta vuokralaiselle ja pitää huo-  
neisto hyvässä kunnossa, puolestaan vuokralaisen päävelvoite on maksaa vuokra  
(Kasso, 2001 s. 21).

## 2.2 Vuokrasopimuksen sisältö

Huoneenvuokrasopimus syntyy vuokralaisen ja vuokranantajan välille. Molempien osa-  
puolien taustalla voi olla luonnollisen henkilön sijasta myös oikeushenkilöitä (Rikalainen,  
2009, s. 19). Sopimuksen tärkein tarkoitus on toimia juridisena välikappaleena, jolla huo-  
neen käyttöoikeus siirretään vuokralaiselle sovittua vuokraa tai muuta vastiketta vas-  
taan.

Vuokrasopimuksessa keskeistä on, että asunnon omistaja luovuttaa asunnon tulevalle  
vuokralaiselle, joka puolestaan sitoutuu maksamaan sovittua vastiketta huoneistosta.  
Vastike, yleisemmin vuokra, voidaan sopia rahana, mutta se voi olla myös työsuorite tai  
muuta aineellista tai aineetonta vastiketta, josta osapuolet ovat keskenään sopineet.  
Vuokran määrä ja sen suoritustapa ovat siten osapuolten välillä täysin vapaasti sovitta-  
vissa. Kasso (2001, s.4) toteaa, että vuokrasopimukseen kuten muihinkin sopimukseen pä-  
tee lähtökohtaisesti sopimusvapaus. Sopimusvapaus ja sen edistäminen oli myös huo-  
neenvuokralain uudistusta ajaneen hallituksen esityksessä (HE 304/1994 vp. s. 1–2) tär-  
keimpinä tavoitteina lakitekstin selkeyttämisen rinnalla.

Vuokran vapaa sopiminen mahdollistaa, että vuokra voidaan rahan sijasta suorittaa esi-  
merkiksi työsuoritteina. Vuokranantajalle se luo monipuolisempia mahdollisuuksia

edistää omia tarpeitaan, kuten sen, että huoltoa tarvitsevan asunnon voi vuokrata huoneistoon kohdistuvia kunnostussuoritteita vasten.

Yksityiskohtaiseen vuokrasopimusten ehtojen erittelyyn ei ole tämän tutkimuksen kannalta tarpeellista ryhtyä. Pääpiirteittäin vuokrasopimuksella sovitaan vuokrattavasta kohteesta, vuokran määrästä ja asumisen kannalta keskeisistä ehdoista. Esimerkkeinä tällaisista ehdoista voidaan mainita vuokravakuus ja vuokran tarkistamista koskevat määräykset.

Tällaisilla ehdoilla on olennainen vaikutus asumisen kokonaiskustannuksiin ja toisaalta myös vuokranantajan riskien hallintaan. Vaikka mainitut ehdot sisältävät molemmat sääntelyä, ne eivät ole luonteeltaan täysin pakottavia. Vuokravakuutta tai vuokran tarkistusehtoa ei ole pakko sisällyttää vuokrasopimukseen laisinkaan. Vuokrasopimukseen voidaan sisällyttää myös ehtoja, joita AHVL (481/1995) ei sääntele. Lain toteuttamisen kannalta olisi mahdotonta eritellä tyhjentävästi kaikkia mahdollisia sopimusehtoja, tällaisen lähestymisen voisi myös tulkita rajoittavan sopimusvapautta merkittävästi ja lain soveltamisesta tulisi joustamatonta. Vuokrasopimuksessa voidaan näin ollen sopia esimerkiksi ehdosta, lemmikkieläimen pitämisestä huoneistossa. Kuitenkaan jos lemmikkieläinten pitämistä asunnossa ei ole erikseen kielletty, voidaan lähtökohtaisesti olettaa, että eläinten pitäminen olisi sallittua. Toisaalta vuokranantaja voi edellyttää asukkaan hankimaan itselleen kotivakuutuksen vuokrasuhteen ajaksi, joka puolestaan vähentää vuokranantajan riskiä siitä, että asumisesta aiheutuneet vahingot eivät tulisi korvatuiksi.

Vuokrasopimus voi sisältää huoneiston käyttöoikeuden lisäksi myös muita asumiseen liittyviä oikeuksia, kuten maa-alueita (Rikalainen, 2009, s. 24), johon myös AHVL (481/1995 1 § 2mom.) viittaa. Kasso (2001, 2. 2) korostaa, että huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa käyttöoikeus maa-alueisiin, kunhan ne sijaitsevat asunnon yhteydessä ja sopimuksen päätarkoitus on asuminen, eikä maa-alueiden vuokraus itsessään. Jos vuokrasopimukseen liitetty maa-alue ei sijaitse asunnon yhteydessä, kyseistä maa-aluetta ei katsota kuuluvaksi vuokrasopimukseen. Tällöin kyseessä on erillinen sopimus maa-alueesta,

johon sovelletaan jotain muuta säädöstä, kuten maavuokralakia (258/1966), asuntoon puolestaan sovelletaan annettua lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) (Kanerva & Kuhanen, 2011, s. 48). Kanerva & Kuhanen (2011, s.48) täsmentää näkemystä vielä siten, että maa-alueen sisältyessä vuokrasopimukseen asumisen tulee kuitenkin olla sopimuksen päätarkoitus. On siis mahdollista, että vuokrasopimuksen sisältö pilkotaan pienempiin kokonaisuuksiin, joita säännellään eri lakien alaisuudessa. Vuokranantajalle maa-alueita tai lemmikkieläimiä koskevien ehtojen sopiminen voi lisätä kohteen taloudellista hyödynnettävyyttä, kuten korkeamman vuokratason.

Maa-alueiden lisäksi erityisesti kerrostalohuoneistoihin liitetään käyttöoikeuksia myös taloyhtiön hallinnoimiin tiloihin. Huoneistolle voidaan esimerkiksi osoittaa kellarikomero tai autopaikka, joiden käyttöoikeus siirtyy vuokralaiselle vuokrasopimuksen välityksellä. Kuitenkin koska huoneiston voi vuokrata pätevästi myös vain osittain, vuokranantajalla ei ole velvollisuutta vuokrata kaikkia huoneistoon tai siihen liittyviä tiloja vuokralaisen käytettäväksi, vaan ne voidaan rajata sopimuksen ulkopuolelle. Selkeyden ja myöhempien erimielisyyksien ennaltaehkäisemiseksi olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista sopia vuokrasopimuksessa tyhjentävästi siitä, mitkä kaikki tilat kuuluvat sopimukseen.

Vuokrasuhteen mukana vuokralaisella on oikeus myös taloyhtiön yleisten tilojen, kuten pyykkituvan, taloyhtiön saunan ja muihin vastaavien tilojen käyttämiseen. Tällaisten tilojen käyttämistä vuokrasopimuksella ei voida estää.

Taloyhtiön yhteistilojen käytöstä Rikalainen mainitsee (2009, s.25) tärkeän yksityiskohdan, taloyhtiön yhteistiloissa järjestysmääräysten rikkominen voi johtaa pahimmillaan jopa vuokrasopimuksen purkamiseen. AHVL (481/1995) 61 § 2mom. *”Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvien osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.”*

### 2.3. Vuokrasopimuksen päättäminen

Vuokrasopimus voidaan päättää sopimalla, irtisanomalla tai purkamalla. Määräaikaiset sopimukset päättyvät pääsääntöisesti määräajan umpeuduttua ilman erillisiä toimenpiteitä. Vuokrasuhteiden päättämistavat ja -edellytykset eroavat toisistaan riippuen onko kyseessä toistaiseksi voimassa oleva vai määräaikainen sopimus. Lisäksi sopijaosapuolten asemalla on merkitystä vuokrasuhteiden päättämisessä.

Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen voidaan irtisanoa milloin tahansa. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimuksen ilman erityistä perustetta. Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi, pidempi irtisanomisehto on mitätön (AHVL (481/1995) 52 § 3. ja 4. momentit).

Vuokranantajan irtisanomisoikeus edellyttää perustetta. Laki asuinhuoneenvuokrauksesta sisältää lainvastaiset irtisanomisperusteet (AHVL 481/1995 56 §), ei kuitenkaan tyhjentävästi määritellen kaikkia sallittuja irtisanomisperusteita. Kasson (2001, s.77) mukaan vanhan huoneenvuokralain (HVL 653/1987) mukaiset irtisanomisperusteet katsotaan edelleen päteviksi perusteiksi.

Vanhan huoneenvuokralain (HVL (653/1987 53 §) mukaan päteviä perusteita olivat tilanteet, joissa vuokranantaja tarvitsi huoneiston omaan tai lähiomaisensa käyttöön taikka oli aikeissa myydä huoneiston eräistä laissa mainituista syistä. Lisäksi edellä mainittuihin verrattava tai muu painava syy voitiin katsoa päteväksi. Kasson esittämän tulkinnan mukaan (2001, s.77) vuokranantajan irtisanomisperuste on pätevä, ellei sitä ole laissa nimenomaisesti kielletty. Kiellettyinä irtisanomisperusteina pidetään AHVL (481/1995) 56 § 1 mom. 1 ja 2 kohdat: vuokran tarkistamista koskeva syy tai muu kohtuuttomana pidettävä peruste. Vuokrasopimus voidaan purkaa tilanteissa, joissa toinen sopimusosapuoli ei täytä velvoitteitaan tai rikkoo sopimuksen ehtoja kohtuuttomasti. Purkaminen lähtökohtaisesti edellyttää moitittavaa menettelyä, jonka jälkeen sopimussuhteen jatkamista ei enää voida pitää kohtuullisena vaatimuksena.

Vuokranantajalle oikeuskäytäntö ja voimassa oleva lainsäädäntö mahdollistavat erilaisia keinoja päättää huoneenvuokrasopimus. Rärkeimmissä tapauksissa vuokranantaja voi päättää sopimuksen purkamalla, jolloin sopimus lakkaa välittömästi voimassa olemasta. Purkaminen edellyttää toisen osapuolen olennaista sopimusrikkomusta, joten purkamista voidaan pitää viimesijaisena keinona äärimmäisissä tapauksissa.

Irtisanominen on vuokranantajalle lievempi keino päättää sopimus, eikä sen edellytyksenä ole sopimusrikkomus tai muu moitittava käytös. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimusta edellytetään kuitenkin perustetta. Sallitut irtisanomisperusteet tarjoavat kuitenkin paljon liikkumavaraa vuokranantajalle. Esimerkiksi asunnon ottaminen omaan tai lähiomaisen käyttöön tai muu painava syy on katsottava päteväksi perusteeksi. Painavana syynä voisi pitää tilannetta, jossa vuokralainen ei asu huoneistossa hyvää tapaa noudattaen, mutta hänen toimintansa ei myöskään täytä purkuperusteita. Kuitenkin kokonaisharkintaa käyttäen vuokrasuhteen pitkäaikaiselle jatkamisellekaan ei löydy riittäviä perusteita, tällöin voidaan irtisanoa sopimus perustuen vuokralaisen toimintaan.

Vuokrasopimuksen päättämisestä voidaan myös sopia uudella sopimuksella. Vaikka AHVL (481/1995) sääntelee vuokrasopimuksen päättämisestä pakottavasti, voidaan kuitenkin sopia yhteisymmärryksessä sopimuksen kohtuullisesta päättymisajankohdasta ja mahdollisesta korvauksesta AHVL:n (481/1995) irtisanomisaikaa aiemmasta päättämisestä.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1991:96 vuokralainen oli vuokranantajan kiellosta huolimatta rakentanut huoneistoon saunaosaston ja oli kieltäytynyt ennallistamasta huoneistoa alkuperäiseen kuntoon. Saunan rakentaminen ja myöhemmin saunan käyttö oli aiheuttanut vaurioita rakenteille sekä haittaa muille asukkaille. Korkein oikeus katsoi, että vuokralainen oli hoitanut huoneistoa vastoin sen käyttötarkoitusta. Täten korkein oikeus silloisen voimassa olevan huoneenvuokralain (HVL 653/1987) pääasiassa 61 § 1mom. 5. kohdan perusteella katsoi vuokranantajalla olevan oikeus purkaa

vuokrasopimus. Vastaava purkamisperuste sisältyy myös tuoreessa voimassa olevasta laista (AHVL 481/1995) 61 § 1. momentin 5. kohta.

Purkaminen edellyttää pääsääntöisesti toisen osapuolen moitittavaa käyttäytymistä. Vuorijoki (2002, s. 82) luettelee sopimusrikkomuksesta koituvia seuraamuksia, joista yksi on oikeus vaatia sopimuksen purkamista. Sopimuksen purkamista kuitenkin pidetään viimesijaisena käytettävänä keinona, jota tulisi käyttää, kun lievemmat keinot eivät ole riittäviä (Vuorijoki 2002 s.83). Tämä on johdonmukaista AHVL:n (481/1995) sääntelyn kanssa, joka edellyttää ennen sopimuksen purkamista kirjallista varoituserittelyä (AHVL (481/1995) 62 §). Poikkeuksena pidetään tilanteita, jossa vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun, luovuttaa huoneiston sopimuksen ulkopuoliselle taholle tai käyttää huoneistoa muutoin väärään käyttötarkoitukseen (AHVL 481/1995 61 § 1 mom. kohdat 1–3).

### 3 Vuokrasopimusten sääntelykehys

#### 3.1 Sopimusosapuolten asema sopimussuhteessa

Oikeuskäytännössä lähtökohtana on, että vuokranantaja on lähtökohtaisesti sopimusneuvotteluissa ja vuokrasopimusta laadittaessa vahvempi osapuoli. Tämän epätasapainon vuoksi on kehitetty sääntelyä, jonka tarkoituksena on suojata heikommassa asemassa olevaa ja tasa-arvoistaa sopimusosapuolien asema. Asuinhuoneistojen vuokraustoimintaa sääntelee ensisijaisesti laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta. Jos vuokrasuhteessa on kuitenkin kyse elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisestä sopimussuhteesta, myös Kuluttajansuojalaki (KSL 38/1978) voi tulla sovellettavaksi (Kasso, 2001, s. 5).

Sopimusoikeuden periaatteilla on keskeinen rooli heikomman asemaa suojatessa. Vuokraustoimintaa harjoittavan täytyy noudattaa hyvää tapaa ja lojaliteettiperiaatetta, joiden nojalla hän ei voisi liiallisesti hyödyntää parempaa asemaansa huoneistoa vuokrattaessa. Toisaalta oikeuskäytäntö tarjoaa myös vuokranantajalle turvaa, esimerkiksi velvoittamalla vuokralaisen pitämään asunnosta hyvää huolta (AHVL 481/1995 25 §). Myös sopimuksen sitovuus on keskeinen sopimusoikeudellinen periaate. Jos vuokrasopimus- ja suhdetta hoidetaan vuokranantajan kannalta asianmukaisella tavalla, hänen on voitava luottaa siihen, että myös vuokralainen on sitoutunut sopimukseen ja sen ehtoihin.

Tästä syystä on tärkeää tunnistaa, missä määrin vuokrasopimuksen laatiminen nauttii sopimusvapautta ja miten sitä voidaan hyödyntää sopimusmuotoilussa. Toisaalta miltä osin sopimusvapautteen liittyy rajoitteita erityisesti vuokranantajan kannalta, jotta nämä rajoitteet voidaan huomioida huoneenvuokrasopimusta valmistaessa. Nämä sääntelykehysten rajat tunnistettaessa vuokranantaja voi laatia pätevän sopimuksen, joka palvelee vuokranantajan tarpeita parhaalla mahdollisella tavalla.

### 3.2 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

Sopimusoikeus on laaja oikeudenala, jossa oikeuskäytännöllä ja yleisillä oikeusperiaatteilla on merkittävä vaikutus eri sopimustyyppien tulkinnassa. Useilla sopimusoikeudenaloilla on kuitenkin lisäksi myös oma sääntelynsä, kuten myös huoneenvuokrauksella, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995).

AHVL (481/1995) astui voimaan 1995, lain tarkoituksena oli edistää sopimusvapautta vuokrasuhteissa (HE 304/1994 vp, s. 1). Tämän vuoksi huoneenvuokrasopimuksissa voidaan pitää lähtökohtana sopimusvapautta. Sopimusvapauden lisäämiseen tähtäävästä sääntelystä huolimatta hallituksen esityksessä korostettiin myös tarvetta säilyttää mahdollisuus puuttua kohtuuttomiin sopimusehtoihin tuomioistuimissa myös uuden lain voimaan astuttua (HE 304/1994 vp, s. 2). Kohtuuttomista sopimusehdoista säädettiin lakiin kohta AHVL (481/1995) 6 § 1. mom., jonka perusteella kohtuuton tai hyvän tavan vastainen sopimusehto voidaan jättää täysin huomiotta. Yksittäisen sopimusehdon mitättömyys ei kuitenkaan pääsääntöisesti johda koko sopimuksen mitättömyyteen.

Huoneenvuokrasopimuksia sääntelee ensisijaisesti laki asuinhuoneiston vuokrauksesta AHVL (481/1995), joka sisältää pakottavia sekä tahdonvaltaisia sopimusehtoja, joita huoneenvuokrasopimusten tulee noudattaa. Pakottava sääntely turvaa pääosin vuokralaisen oikeuksia, puolestaan tahdonvaltaiset sopimusehdot antavat osapuolille vapauden sopia ehdoista. Pakottavien säännösten osalta ei voida sopia toisin ja täten vuokrasopimuksen kohdat, joissa menetellään vastoin pakottavaa lainsäädännöstä ovat mitättömiä (Kasso 2001 s. 4–5). Kuitenkin kuten Kasso toteaa, osapuolet voivat halutessaan olla vetoamatta mitättömään sopimusehtoon, jolloin ehto voi tosiasiallisesti jäädä voimaan, vaikkei mikään juridisesti siihen velvoitakaan (Kasso, 2001, s. 4–5). Osapuolet voivat siis hyödyntää mitättömiäkin sopimusehtoja, mutta niihin sisältyy riskejä erityisesti vuokranantajan osalta, mikäli toinen sopijapuoli myöhemmin päätyykin vetoamaan kohdan mitättömyyteen.

Tahdonvaltaisten säännösten osalta osapuolet voivat halutessaan sopia toisinkin, mikäli kuitenkin lähtökohdasta poikkeavaa ei ole kirjallisesti sovittu, lähtökohtaisesti menettellään AHVL:n (481/1995) säännöksen mukaisesti. Tahdonvaltaiset säännökset ovat vuokranantajalle tehokas tapa edistää omaa asemaansa sopimussuhteessa. Osapuolet voivat sopia keskenään esimerkiksi huoneiston kunnosta, vuokrasta, hoitotoimenpiteistä tai sopimuksen kestosta. Vastaavanlaiset vapaasti sovittavissa olevat antavat vuokranantajalle työkaluja muotoilla vuokrasopimusta vastaamaan omia käyttötarpeitaan. Esimerkiksi jos vuokranantajan ei ole kannattavaa remontoida huoneistoa juuri nyt, voidaan huoneiston kunnosta sopia ja tämä huomioida puolestaan vuokran määrässä. Tai jos vuokranantaja tarvitsee myöhemmin huoneistoa omaan käyttöönsä, voidaan huoneenvuokrasopimus sopia määräaikaisena ja kun määräaika on kulunut loppuun, vuokranantaja saa huoneiston takaisin käyttöönsä.

Huoneenvuokraamiseen sovelletaan myös yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita ja lakia varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (OikTL 228/1929). Näitä periaatteita ovat esimerkiksi kohtuullisuusperiaate, joka löytyy myös laista (AHVL 481/1995, 6 §) ja sopimuksen sitovuuteen liittyvä säännös (OikTL 228/1929, 1 §), jonka mukaan tarjous ja sen hyväksyminen sitovat osapuolia ja luovat perustan pätevälle sopimukselle.

Kasson (2001, s. 5) mukaan kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä solmittuihin vuokrasopimukseen sovelletaan pääsääntöisesti kuluttajansuojalakia (KSL 38/1978). Vuokran määrän sovittelutilanteessa järjestys on kuitenkin toisenlainen, sovellusinstrumenttina käytetään AHVL:n säännöksiä (Kasso, 2001, s. 5).

Kasson tulkinnan mukaan (2001, s. 6) pienimuotoista sijoitustoimintaa ei pidetä elinkeinonharjoittamisena. Käytännössä tämä tarkoittaa, että ammattimaisesti huoneenvuokrausliiketoimintaa harjoittavat henkilöt luokitellaan elinkeinonharjoittajiksi. Puolestaan tilanne, jossa esimerkiksi ensiasunnossa asuva muuttaa perheen lisäyksen vuoksi suurempaan asuntoon, jolloin aiempi asunto jää vuokralle, katsotaan pienimuotoiseksi toiminnaksi.

Pienimuotoisen vuokraustoiminnan ja elinkeinonharjoittamisen raja ei välttämättä ole yksiselitteinen. Mikäli vuokranantajalla on ollut useaan kertaan tarve muuttaa, jonka myötä aiemmat huoneistot ovat jääneet vuokralle, herää kysymys missä vaiheessa vuokraustoiminta lakkaa olemasta pienimuotoista ja muuttuu elinkeinonharjoittamiseksi. Monenhenko huoneiston kohdalla muutos voidaan perustellusti katsoa tapahtuneen? Erityisesti vuokranantajan kannalta asialla saattaa olla suuri painoarvo oman vuokraustoimintansa riskienhallinnan kannalta, sillä vuokranantajan olisi hyvä voida ennakoida, mihin oikeudellisiin velvoitteisiin hänen tulisi varautua. Erityisesti kohtuusarvioinnissa asialla voi olla suurikin merkitys, johon Kassokin viittaa löyhästi (2001, s. 6–7).

### **3.3 Pakottavan ja tahdonvaltaisen sääntelyn eroista vuokrasuhteissa**

Tahdonvaltaisilla säännöksillä tarkoitetaan niitä lainkohtia, joista osapuolet voivat pätevästi sopia toisin. Pakottavat säännökset taas ovat luonteeltaan sellaisia, ettei niistä voi pätevästi poiketa, vaan niitä tulisi noudattaa siten, kuten ne ovat lakiin kirjattuina (AHVL 481/1995 3 §). Pakottavuus tarkoittaa sitä, että sopimusehto, joka on ristiriidassa lain pakottavan säännöksen kanssa, on mitätön, eikä siten sido osapuolia.

Pakottavan sääntelyn vaikutus ilmenee esimerkiksi AHVL (481/1995) 5 §:ssä, jonka perusteella huoneenvuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti. Suullisesti sovittu vuokrasopimus on aina toistaiseksi voimassa oleva, vaikka se olisi tarkoitettu määräaikaiseksi, poikkeuksena vapaa-ajan asunnot. Tämä ei siis tarkoita sitä, että suullisesti sovittu määräaikaiseksi tarkoitettu vuokrasopimus olisi pätemätön, se vain muuttaa luonnettaan pakottavan lain säännöksen perusteella. On kuitenkin mahdollista, etteivät kumpikaan osapuolista koskaan vetoa suullisen sopimuksen muuttumiseen.

Lähtökohtaisesti kuitenkin vuokrasopimukset nauttivat sopimusvapautta, joten suuri osa AHVL:n (481/1995) sisällöstä on tahdonvaltaista, eli toisin sovittavissa.

Sopimusvapauden vahvistaminen oli keskeinen tavoite hallituksen esityksessä huoneenvuokralain uudistamisesta (HE 304/94 vp, s. 1–2) ja myös oikeuskirjallisuudessa tätä on pidetty lähtökohtaisena tulkintaperiaatteena, kuten esimerkiksi Kassokin toteaa (2001, s. 4).

Käytännön esimerkkinä voidaan tarkastella määräaikaista vuokrasopimuksia. AHVL (481/1995) 51 § mukaan määräaikaista sopimusta ei voida irtisanoa kesken sopimuskauden, ellei kyse ole lain erikseen määrittelemistä poikkeuksista, kuten AHVL (481/1995) 55 § mukaisista purkuperusteista. Lähtökohtaisesti määräaikainen sopimus on sitova sen päättymiseen asti (AHVL 481/1995 4 §). Osapuolet voivat kuitenkin sopia määräaikaisen sopimuksen päättämisestä ennen alkuperäistä sovittua päättymisajankohtaa, mikä edellyttää molemminpuolista suostumusta (Rikalainen, 2009, s. 135). Tällöin vuokrasuhteen alkuperäinen sopimuksen määräaika väistyy ja noudatetaan uutta sopimusta. Vuokrasuhteen päättämisestä sopiminen ei tarvitse juridista perustetta (Rikalainen, 2009, s. 135).

Selkein esimerkki pakottavasta sääntelystä on AHVL (481/1995) 8 §, joka koskee vakuutta vuokrasuhteessa. Säännöksen mukaan kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä suurempi vakuus on mitätön, vaikka osapuolet olisivat yhtä mielisiä suuremmasta vakuudesta. Tyypillisesti vakuudet ovat olleet 2–3 kuukauden vuokraa vastaavia summia (Rikalainen, 2009, s. 68). Vakuuden tulee olla määrältään kohtuullinen ja AHVL (481/1995) asettama enimmäismäärä toimii kohtuullisuusarvioinnin ylärajana. Pääsääntöisesti alle kolmen kuukauden vuokraa vastaava vakuutta voidaan pitää hyväksyttävänä, joten vuokranantajalle on lähtökohtaisesti aina mahdollista sopia enintään kolmen kuukauden vuokraan vastaavasta vakuudesta.

### **3.4 Pakottavasti säännellyt ehdot**

#### **3.4.1 Pakottavan säännöksen tavoite**

AHVL (481/1995) 3 §:n lähtökohtana on, että lain säännöksistä voidaan poiketa, ellei kyseinen säännös ole nimenomaisesti pakottava tai muutoin voida tulkita esteestä sopia toisin. Tahdonvaltaisista säännöksistä poikkeaminen voi tahattomastikin johtaa sopimusehdon kohtuuttomuuteen tai hyvän tavan vastaisuuteen, jolloin ehto voidaan syrjäyttää mitättömänä, kuitenkin ensisijaisesti osapuolten välillä sovittua tulisi pitää pätevänä.

Kanervan & Kuhasen (2011, s. 52) mukaan AHVL (481/1995) 3 §:n sisältöä voidaan tulkita laajemmin siten, ettei mitätön sopimusehto ei ole välttämättä merkityksetön. Sopimusosapuolet voivat halutessaan olla vetoamatta mitättömään ehtoon ja kunnioittaa vapaaehtoisesti sopimusta sellaisenaan. Tätä voidaan pitää sopimusvapauden kannalta merkittävänä, sillä vaikka sopimuksen mitättömyyteen voi vedota, osapuolet voivat sopimusvapauden sallimana noudattaa mitätöntäkin sopimuksen kohtaa. Kyse on pikemminkin siitä, että lain säännöksen antamaa suojaa ei voida sopimuksella rajoittaa (HE 304/94 vp, s. 20). Pakottavista säännöksistä voidaan kuitenkin sopia siltä osin toisin, kun niillä pyritään kasvattamaan vuokralaisen suojaa. Pakottavan säännöksen voisi nähdä luovan vuokralaiselle minimisuojatason, jota ei voida toisin sopimalla alittaa.

#### **3.4.2 Pakottavat säännökset asuinhuoneiston vuokralaissa**

Pakottavia AHVL:n (481/1995) säännöksiä, joista ei voi ainakaan täysin sopia toisin ovat: Vakuuden maksimimäärä, kiinnityksen tai kuittausoikeuden käytön kieltä, huoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito, vuokranmaksutapa, ennakkovuokra, vuokralaisen suoja-säännökset omistusoikeuden siirron yhteydessä, vuokraoikeuden siirto & jatko, irtisanomisajat vuokralaisen vahingoksi, irtisanomissuojan säännökset, vuokrasopimuksen purkamista koskevat säännökset sekä jälleenvuokrausta koskevat säännökset.

## 4 Sopimusoikeudelliset periaatteet vuokrasuhteessa

### 4.1 Periaatteista

Sopimusoikeudellisilla periaatteilla on keskeinen merkitys sopimusoikeudellisten ongelmien ratkaisemisessa (Saarnilehto & Annola, 2018, s. 16). Sopimusoikeus on oikeudenala, jolla ei ole omaa tyhjentävää sääntelyä, vaikkakin monilla sopimusoikeuden osa-alueilla, kuten huoneenvuokrasuhteissa, on omat erityislakinsa. Sopimukset voivat kuitenkin muodostaa niin monimutkaisia kokonaisuuksia, ettei lainsäädännössä voida tyhjentävästi käsitellä kaikkia mahdollisia sopimisen muotoja. Lainsäädännön puutteisiin oikeusperiaatteet tarjoavat arvokkaan viitekehyksen sopimuksen arviointiin ja tulkintaan.

Oikeusperiaatteilla on iso painoarvo tuomioistuimien ratkaisutoiminnassa ja ne voivat yksittäisissä tapauksissa yksinään ohjata lopullista ratkaisua. Havainnollistavana esimerkkitapauksena tarkastelussa korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu (KKO 2009:42) jossa oli kysymys Suvisaaristossa sijaitsevan maa-alueen vuokrasopimukseen liittyvästä riidasta. Vuokranantajat olivat hankkineet maa-alueen omistukseensa heinäkuussa 2001, jonka rasitteena oli jo vuonna 1975 edelleen määräaikaisesti vuokrattu maa-alue. Kiistassa oli olennaista, oliko maa-alueen käyttömahdollisuudet uuden osayleiskaavan myötä lisääntyneet, ja sen myötä vuokrasopimuksen ympäröivät olosuhteet muuttuneet siten, että sopimuksen olosuhteet olivat olennaisesti toisenlaiset kuin vuokrasuhteen alkaessa. Vuokranantajan näkemyksen mukaan muuttuneilla olosuhteilla oli merkitystä maa-alueesta maksettavan vuokran määrään.

Vuokramies (vuokralainen) katsoi, että maa-alueen vuokran tulisi edelleen olla markkinahintaa alhaisempi. Perusteluna vuokramies esitti näkemyksen siitä, että vuokrasopimuksen olosuhteet eivät olleet tosiasiallisesti muuttuneet ja sopimus oli alun perinkin tarkoitettu markkinahintaa edullisemmaksi. Puolestaan vuokranantajat olivat sitä mieltä, että olosuhteet olivat olennaisesti muuttuneet ja vuokraa olisi tarkistettava reilusti ylöspäin vastaamaan markkinaehtoista hintaa.

Korkein oikeus edellytti vuokramieheltä vilpittömyyttä mieltä. Korkein oikeus katsoi vuokramiehen toimineen vilpittömästi, sillä vuokrasopimuksen solmimishetkellä 1975 ei ollut mahdollista ennustaa 2000-luvulla toteutuvia kaavauudistuksia. Kuitenkin korkein oikeus päätyi tarkistamaan maa-alueen vuokraa ylöspäin lähemmäs kohti markkinahintaa vuokranantajien vaatimuksesta, mutta huomioi myös kohtuullisperiaatteen, erityisesti kun kyseessä oli kesken vuokrakauden suoritettava vuokran tarkistus.

Tapauksessa periaatteiden kannalta oleellista oli siis se, että vuokramieheltä edellytettiin vilpittömyyttä mieltä sopimusta laadittaessa. Vuokramies olisi voinut saada taloudellista hyötyä myöhemmin vilpillisessä mielessä laaditulla vuokrasopimuksella. Kuitenkaan lähes 30 vuoden takaisella sopimuksen valmisteluhetkellä ei olisi voinut mitenkään ennustaa kaavan muuttumista niin kauas tulevaisuuteen. Korkein oikeus kuitenkin päätti vuokranantajien vaatimuksesta korottamaan maavuokrasopimuksen vuokraa lähemmäs markkinahintatasoa, mutta KKO kuitenkin huomioi, että koska korotus tehtiin kesken määräaikaisen vuokrasopimuskauden ja koska sopimus oli alunalkaenkin tarkoitettu alle markkinahintaiseksi, se kohtuullisti vuokranantajien vuokrankorotusvaatimusta.

## 4.2 Sopimusvapaus

Sopimusvapaus on sopimusoikeuden keskeisin periaate. Sopimusta ei voi syntyä, elleivät vähintään kaksi osapuolta saavuta yhteistä tahtotilaa, jonka perustalle sopimus voidaan rakentaa. Samanaikaisesti sopimuksen osapuolien sallitaan myös luoda sopimuksia. Sopimusvapauden voisi siis ymmärtää rakentuvan kahdesta komponentista. Oikeudesta solmia sopimuksia ja yhteisen tahtotilan löytymisestä luoda sopimus.

Saarnilehto & Annola (s.17) tarkentavat sopimusvapauden sisältöä erottelemalla siitä neljä keskeistä osa-aluetta. Näitä ovat päätäntävapaus, valintavapaus, sisältövapaus ja muotovapaus. Mainituilla vapauksilla tarkoitetaan vapautta päättää, haluaako osapuoli

sitoutua sopimukseen ja vapaus valita sopimusikumppaninsa. Lisäksi sopimusvapaus sisältä mahdollisuuden määrittää sopimuksen sisällön ja muodon.

Huoneenvuokralain uudistusta koskevassa hallituksen esityksessä (HE 304/1994 vp. s. 1–2) lain uudistuksen tavoitteina oli selkeyttää lakitekstiä ja lisätä sopimusvapautta. Näin ollen voidaan pitää huoneenvuokralain keskeisimpänä periaatteena sopimusvapautta. Myös Kasso (2001, s.4) korostaa sopimusvapauden keskeisyyttä vuokrasopimus oikeuden tulkinnassa.

Sopimusvapaus ei kuitenkaan ole rajoittamaton. Ensisijaisina rajoitteina ovat AHVL:n pakottavat säännökset, joista poikkeaminen tekee sopimuksesta vähintään siltä osin mitätömän, jossa pakottavasta säännöksestä poiketaan. Lisäksi muut oikeusperiaatteet rajoittavat sopimusvapautta. Esimerkkinä voidaan pitää AHVL (481/1995) 8 § säännöstä vuokravakuudesta, jossa erinomaisesti yhdistyy pakottavan säännöksen ja kohtuullisuusperiaatteen rajoittavuus:

*”Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, voidaan sopia. Jos vakuutta ei sovitu ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.*

*Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön.”*

AHVL (481/1995) 8 § voisi siis tulkita siten, että vakuus, joka ylittää määrällisesti kolmen kuukauden vuokran on mitätön. Samasta pykälästä voidaan johdattaa myös tulkinta siitä, että kaikki alle kolmen kuukauden vuokraa vastaavat vakuudet voidaan pääsääntöisesti katsoa kohtuullisiksi (Rikalainen, 2009, s. 68).

Sopimusvapaudesta tärkein huomio kuitenkin on nimenomaisesti osapuolten vapaus ryhtyä sopimukseen ja määrittää sopimuksen sisällön keskenään. Kaikki sopimusvapautta rajoittavat tekijät ovat poikkeuksia pääsäännöstä. Näin ollen sopimusta

arvioitaessa lähtökohtana on, että sopimuksen sisältö sellaisenaan heijastaa osapuolten todellista tahtoa ja täten sitoo molempia osapuolia.

### 4.3 Sopimuksen sitovuus

Sopimusvapauden seurauksena syntyy sopimusoikeudelle seuraava keskeinen periaate: sopimuksen sitovuus. Periaatteen mukaan osapuolet ovat sitoutuneita noudattamaan tekemiään sopimuksia. Sopimuksia ei voi pääsääntöisesti voi muuttaa yksipuolisesti (Saarnilehto & Annola, 2018, s. 19).

Saarnilehdon ja Annolan esittelemän neljän keskeisen sopimusvapauden osa-alueen perusteella voidaan todeta, että sopimukseen sisältö on lähtökohtaisesti vapaasti määriteltävissä. Kun osapuolet vapaasta tahdostaan sitoutuvat sopimukseen, syntyy juridinen velvoite täyttää sopimuksen velvoitteet. Sitovuus konkretisoituu erityisesti silloin, kun toinen osapuoli pyrkii vetäytymään yksipuolisesti sopimuksesta ilman hyväksyttävää perustetta.

Tyypillisesti vuokra-asuntojen vuokrasopimukset solmitaan siten, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta ulottuu vuoden päähän. Määräajan umpeuduttua sopimus muuttuu toistaiseksi voimassa olevaksi ja on siitä alkaen vuokralaisen puolesta irtisanottavissa kuukauden irtisanomisajalla (Kanerva & Kuhanen, 2011, s.222). Sopimuksesta ei siis pääsääntöisesti voi enää vetäytyä yksipuolisesti ehtojen vastaisesti, vaan sopimus sitoo molempia osapuolia sovitun puitteissa.

Saarnilehto (2006 s. 79–83) tarkastelee vuokrasopimuksien sitovuutta teoksessaan. Pääsääntönä on, että vastuussa sopimuksen täyttämisestä ovat sen sopijapuolet. Toinen osapuoli ei siis voi lähtökohtaisesti vetäytyä omasta velvollisuudestaan ja ilmoittaa kolmannen osapuolen vastaamaan sopimuksen velvoitteista. Huoneenvuokraoikeudessa tällaisille tilanteille on luotu kuitenkin omaa erityissääntelyä. Vuokranantaja voi kesken

vuokrasopimuskauden myydä huoneistonsa, tai välttämättä oikeus vuokrata huoneisto ei välttämättä perustu asunnon omistusoikeuteen ja tämä oikeus voi lakata olemasta. Siksi vuokranantajalla on velvollisuus AHVL (481/1995) 37 § nojalla ilmoittamaan, mihin oikeus vuokrata huoneisto perustuu. Jos oikeus vuokrata huoneistoa lakkaa olemasta, on hän velvollinen ilmoittamaan asiasta vuokralaiselle (Saarnilehto, 2006 s. 81). Pääsääntöisesti huoneiston uudella omistajalla on velvollisuus sitoutua uuteen sopimukseen, toki poikkeuksiakin on, kuten AHVL (481/1995) 39 § pakkohuutokauppatilanteet.

Sopimuksen sitovuuden merkitys vuokranantajalle ilmenee erityisesti siten, että vuokralainen on velvollinen noudattamaan sopimuksen sisältöä siltä osin, kuin sopimus on pätevä. Vuokrasuhteen kesken sopimuksen sisältöä ja velvoitteita ei voi muuttaa yksipuolisesti. Esimerkiksi maksamattomista vuokrista ja huoneiston kuntoon liittyvistä laiminlyönneistä syntyy korvausvelvollisuus.

#### **4.4 Kohtuullisuusperiaate**

Sopimusvapaus pääsääntöisesti sallii osapuolten solmia vapaasti haluamanlaisiaan sopimuksia, mutta kohtuullisuusperiaate on yksi olennainen sopimusvapauden rajoite. Hallituksen esityksessä (HE 304/1994 vp, s. 2) korostettiin säilyttää vanhasta oikeuskäytännöstä mahdollisuus yhä saattaa kohtuuttomien sopimusehtojen ratkaiseminen tuomioistuimille. Lakiin kirjattiin kohta AHVL (481/1995) 6 §, jonka perusteella kohtuuton ehto voidaan joko sovittaa tai jättää huomiotta. Kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisissä vuokrasuhteissa sovelletaan pääsääntöisesti Kuluttajansuojalakia (AHVL 481/1995 6 § 2mom.). AHVL 481/1995 6 § säännöksen perusteella on siis noudatettava kohtuullista ja hyvää tapaa vuokrasuhteissa. Vaikka lähtökohtana pidetään vuokranantajan parempaa asemaa, lainsäädäntö ei kuitenkaan poissulje mahdollisuutta kohtuullistaa sopimusta myös vuokranantajan eduksi.

Vaikka kohtuuton sopimusehto on mitätön ja täten se voidaan jättää huomiotta, se ei kuitenkaan tee koko sopimuksen sisällöstä mitätöntä. Kyse on pikemminkin tapauskohtaisesta harkinnasta. Lähtökohtana voidaan olettaa, että sopimus on muutoin sitova, mutta sen kohtuuttomat ehdot voidaan sovitella tai jättää täysin huomiotta (Saarnilehto, Annola, 2018, s. 22).

Kohtuullisuudelle ei ole olemassa selkeitä ennalta määriteltyjä kriteerejä tai ohjeistuksia vaan kohtuusarviointi on tapauskohtaista. Aiempien tuomioistuimien ratkaisujen avulla voidaan pyrkiä arvioimaan kohtuullisuuden rajoja. Kohtuusarvioinnissa voi vaikuttaa sopijaosapuolten asema. Huoneenvuokrasopimuksissa vuokranantajan katsotaan olevan paremmassa asemassa vuokralaiseen nähden, joten kohtuuttomuusarvioinnissa oletettavasti vuokranantajan katsotaan herkemmin toimivan kohtuuttomasti.

#### **4.5 Lojaliteettivelvoite**

Lojaliteettiperiaate velvoittaa sopijaosapuolet huomioimaan myös toisen osapuolen intressit ja edut omien tavoitteidensa ohella (Saarnilehto & Annola, 2018, s. 24). Periaatteeseen liittyy velvollisuuksia, joita ei ole kirjattu sopimukseen, mutta ne edistävät sopimussuhteen toimivuutta (Saarnilehto & Annola, 2018, s.24). Lojaliteettiperiaate toimii eräänlaisena yhteistyön juridisena välikappaleena.

Tällaisia ovat muun muassa tiedonantovelvollisuus, joka edellyttää osapuolta kertomaan toiselle osapuolelle sopimuksen kannalta olennaisista seikoista sekä velvollisuus huomautuksen tekemiseen (Saarnilehto & Annola, 2018, s.24).

Vuokrasuhteissa lojaliteettivelvollisuuden ilmenee esimerkiksi siten, että vuokranantajan tulee tuoda ilmi kaikki asumiseen liittyvät rajoitteet, kuten tulevat huoneistoon liittyvät remontit. Sopimusosapuolten ei siis ole soveliasta pimittää tietoja toiselta

sopimuksen osapuolelta. Yksinkertaisin esimerkki lojaliteetista on se, että varmistaa toisen osapuolen ymmärtäneen sopimuksen sisällön täysimääräisesti.

Lojaliteettivelvollisuus edistää sopimussuhteen toimivuutta yhteistyön kautta. Lojaliteettivelvoitteen perusteella osapuolten tulee toimia rehellisesti ja sitoutuen myös toisen osapuolen intresseihin, jotka edistävät sopimus- ja luottamussuhdetta sekä ennakoitavuutta.

#### **4.6 Vilpittömän mielen periaate**

Saarnilehdon & Annolan mukaan (2018, s. 20–22) vilpittömän mielen periaate ja myös perusteltu vilpittömän mielen periaate tarkoittaa oikeuskäytännön perusteella sitä, että sopijaosapuolien tulee toimia rehellisesti ilman pyrkimystä hyötyä toisen tietämättömyydestä. Periaate voidaan jaotella kahteen tulkintalinjaan:

1. Mitä osapuoli tiesi
2. Mitä osapuolen olisi pitänyt tietää

Edeltävä perustuu osapuolen faktiseen tietoon ja jäljempi siihen, mitä osapuolen asemansa tai olosuhteiden kannalta olisi pitänyt tietää. On siis mahdollista, että osapuolen voidaan katsoa menetelleen vilpillisesti hänen asemaansa perustuen, vaikkei tosiasiallisesti osapuolella ole ollut pyrkimystä vilpilliseen toimintaan. Huoneenvuokraamisen kannalta oleellista tietää olisi voinut olla esimerkiksi kerrostaloyhtiön putkiremontti, joka estää huoneiston käyttämisen. Vuokranantaja voi vuokrata huoneiston tietämättä putkiremontista, mutta tällöin kyseessä on niin merkittävä asia, että vuokranantajan olisi pitänyt olla tietoinen remontista, tällöin kyse on siis siitä, mitä osapuolen olisi pitänyt tietää.

Vilpittömän mielen periaate löytyy myös annetusta laista varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista (OikTL 228/1929) kohdasta 39 §, jossa myös annetaan painoarvoa sille, mitä osapuoli tiesi ja mitä osapuolen olisi pitänyt tietää. Merkitystä on myös sillä, milloin tieto on hänelle syntynyt.

## 4.7 Heikomman suoja

Saarnilehdon ja Annolan mukaan (2018, s.23) sopimusta muodostettaessa sopijaosapuolet saavat hyödyntää hallussa oleviaan tietojaan, ilman yleistä velvollisuutta kertoa niitä toiselle osapuolelle. Heikomman suoja -periaate rajoittaa tätä lähtökohtaa erityisesti silloin, kun sopijaosapuolten asemat ovat epätasapainossa. Periaatteella pyritään estämään paremmassa asemassa olevan osapuolen käyttää asemaansa kohtuuttomasti hyväkseen sopimussuhteen aikana tai sitä laadittaessa.

Periaatetta sovelletaan erityisesti kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisissä sopimussuhteissa (Saarnilehto & Annola, 2018, s.23), jolloin muutoinkin myös kuluttajansuojalaki (38/1978) sääntelee sopimussuhdetta. Toisaalta huoneenvuokrasuhteissa muutoinkin vuokranantajan on katsottu olevan vuokralaiseen nähden paremmassa asemassa (HE 304/1994 vp., s. 62 & 113), joten voidaan olettaa, että heikomman suoja on sovellettavissa myös kahden luonnollisen henkilön välisissä sopimussuhteissa. Hallituksen esityksen (304/1994 vp.) ja AHVL:n (481/1995) kokonaiskuvan huomioiden koko asuinhuoneiston lainsäätely jossain määrin perustuu heikomman suoja -periaatteeseen.

## 5 Johtopäätökset

Tutkielman tavoitteena oli tutkia huoneenvuokrasopimusten tosiasiallista sopimusvapautta erityisesti vuokranantajan näkökulmasta. Huoneenvuokrausta sääntelee ensisijaisesti AHVL (481/1995), lisäksi yleiset oikeusperiaatteet luovat osaltaan sääntelykehystä huoneenvuokrasopimusten ympärillä. Näiden periaatteiden vaikutus konkretisoituu erityisesti sopimustulkintaa tehtäessä. Vaikka sopimusvapautteen liittyy paljon rajoituksia, oikeuskäytännössä on kuitenkin pidetty ensisijaisena periaatteena sopimusvapautta. Sopimusvapaudesta poikkeaminen edellyttää aina perustetta, yleensä perusteena on kohtuullisuusperiaate tai heikomman suoja-aate.

Sopimusneuvotteluissa vilpittömän mielen periaate ja lojaliteettivelvoite ohjailevat osapuolien toimintaa siten, että osapuolten tulisi muotoilla sopimus huomioiden myös toisen osapuolen intressit. Osapuolten ei sallita pimittää sopimuksen kannalta olennaisia tietoja, joilla voisi olla vaikutusta sopimuksen sisältöön muutoin. Esimerkiksi mittavat puutteet huoneistossa tulisi ilmoittaa vuokralaiselle sellaisenaan, jotta vuokralainen voi arvioida sopimuksen kannattavuutta omalta osaltaan. Tapauksesta KKO 2009:42 voidaan tulkita, etteivät osapuolet voi tietoisesti pyrkiä hyötymään sopimusta ympäröivän olosuhteiden muutoksesta toisen kustannuksella. Mikäli siis osapuolella on tiedossa jotain, mikä voisi tulevaisuudessa vaikuttaa sopimusta ympäröiviin olosuhteisiin, tulisi tällaisesta ilmoittaa myös toiselle osapuolelle. Vuokranantajalle tämä mahdollistaa työkalun arvioida vuokralaisen kannattavuutta sopijakumppaniksi, sillä vuokralaisen lähtökohtaisesti tulisi kertoa, mikäli hänellä on tiedossaan asioita, jotka voivat vaikuttaa sopimuksen olosuhteisiin. Lähtökohtana kuitenkin on, että sopijaosapuolet saavat hyödyntää omia tietoja ja taitojaan sopimusta tehtäessä.

Huoneenvuokrasopimuksen rakentaminen perustuu vahvasti sopimusvapauden aatteen, jossa toimijat voivat vapaasti keskenään valita sopijakumppaninsa. Sopimusvapaus on vahvasti läsnä huoneenvuokrasopimuksissa läpi sen elinkaaren. Vuokrattava kohde, vuokran määrä, ja lukuisat muut sopimukseen sisältyvät ehdot ovat täysin vapaasti

sopijaosapuolten neuvoteltavissa, joka mahdollistaa myös vuokranantajalle vipuvoimaa huoneenvuokrasopimuksen muotoiluun. Esimerkiksi huoneiston käyttötarkoitus ja huoneistoon liittyvien muutostöiden lopullinen päätösvalta on aina vuokranantajalla.

Vaikka AHVL (481/1995) asettaa eräitä rajoituksia vuokranantajan sopimisenvapaudelle, se kuitenkin myös jättää paljon osapuolten välille sovittavaksi. Vuokranantaja ei voi lähtökohtaisesti vaatia yli kolmen kuukauden vuokraa vastaavaa vakuutta vuokralaiselta, kuitenkin kolmen kuukauden säännön alittavat vakuudet ovat katsottava kohtuullisiksi. Vakuuden lisäksi on mahdollista asettaa muita huoneistoon liittyviä riskejä vähentäviä ehtoja. Tällaisia voisi olla ehto siitä, että huoneiston kunto voidaan tarkastaa vuosittain ja lisäksi vuokralainen voidaan velvoittaa hankkimaan kotivakuutuksen huoneistoa varten.

Vuokrasopimuksen päättämiseen kohdistuu merkittäviä rajoitteita. Sopimus voidaan päättää muutamien eri tavoin, kuten irtisanomalla, purkamalla tai sopimalla. Purkaminen ja irtisanominen edellyttävät riittävää syytä, jotta ne ovat oikeudellisesti päteviä. Toisaalta mikäli vuokranantajalla tai hänen lähiomaisellansa on huoneistolle henkilökohtainen käyttötarve, voidaan sopimus irtisanoa pätevästi. Purkaminen edellyttää kumman tahansa osapuolen toimesta sellaista sopimusrikettä, että sopimussuhteen jatkaminen voidaan katsoa mahdottomaksi. Huoneenvuokrasuhteen päättämisestä voidaan aina myös sopia osapuolten kesken uudella sopimuksella, tällöin uusi sopimus edustaa molempien osapuolten yhteistä tahtotilaa. Vuokranantaja voi siis pyrkiä sopimaan vuokrasuhteen aiemmasta päättämisestä, mikäli hänellä ei ole riittävän vahvaa perustetta sopimuksen irtisanomiselle tai purkamiselle.

Vuokranantajan näkökulmasta oikeudellisesti pätevän ja samanaikaisesti omia intressejä tehokkaasti palvelevan sopimuksen rakentaminen edellyttää vahvaa ymmärrystä siitä, mistä voidaan tosiasiallisesti sopia.

## Lähteet

- Hemmo, M., & Hoppu, K. (2006). *Sopimusoikeus*. WSOYpro. Noudettu osoitteesta [https://verkkokirjahylly-almainsights-fi.proxy.uwasa.fi/teos/HAHBGXC-TDG#kohta:6.\(\(20\)SOPIMUKSEN\(\(20\)TEKEMINEN\(:Sopimuk-sen\(\(20\)p\(\(e4\)tem\(\(e4\)tt\(\(f6\)myys\(:P\(\(e4\)tem\(\(e4\)tt\(\(f6\)myysperusteet\(:Tah-donmuodostuksen\(\(20\)puutteellisuus\(:Vajaavaltaisuus/piste:tR9](https://verkkokirjahylly-almainsights-fi.proxy.uwasa.fi/teos/HAHBGXC-TDG#kohta:6.((20)SOPIMUKSEN((20)TEKEMINEN(:Sopimuk-sen((20)p((e4)tem((e4)tt((f6)myys(:P((e4)tem((e4)tt((f6)myysperusteet(:Tah-donmuodostuksen((20)puutteellisuus(:Vajaavaltaisuus/piste:tR9)
- Kanerva, A., & Kuhanen, P. (2011). *Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta* (3., uudistettu painos). Kiinteistöalan kustannus.
- Kasso, M. (2001). *Huoneenvuokrasopimukset* (2. painos). Lakimiesliiton kustannus.
- Korkein oikeus. (1991). KKO 1991:96. Noudettu osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/1991/96>
- Korkein oikeus. (2009). KKO 2009:42. Noudettu osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/2009/42>
- Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (OikTL). (228/1929). Finlex. Noudettu osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1929/228>
- Huoneenvuokralaki (HVL). (653/1987). Finlex. Noudettu osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1966/19660653>
- Kuluttajansuojalaki (KSL). (38/1978). Finlex. Noudettu osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1978/19780038>
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL). (481/1995). Finlex. Noudettu osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1995/19950481>
- Rikalainen, E. (2009). *Asunnon vuokraus: Laki ja käytännöt*. Kiinteistöalan kustannus.
- Saarnilehto, A. (2006). *Vuokraoikeus: Yleiset periaatteet ja erityissääntely*. Talentum Media. Noudettu osoitteesta <https://verkkokirjahylly-almainsights-fi.proxy.uwasa.fi/teos/CAGBIXCTDG#/kohta:v/piste:b38>
- Saarnilehto, A., & Annola, V. (2018). *Sopimusoikeuden perusteet* (8., uudistettu painos). Alma Talent.

Suomen Kiinteistölehti. (3.1.2017). *Vuokranantaja – vaadi vakuutus*. Kiinteistölehti. Noudettu osoitteesta <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokranantaja-vaadi-vakuutus>

HE 304/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta. Noudettu osoitteesta [https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he\\_304+1994.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_304+1994.pdf)

Vuorijoki, J. (2002). *Lakiopas sopimuksen tekemiseen*. WSOY Lakitieto.