

---

# Häiriötilanteiden hallinta vuokrasuhteissa

Kiinteistö 2023

Lakimies Susanna-Maria Aarnivuo

Suomen Vuokranantajat ry

---



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

2022

www.vuokranantajat.fi  
#hyvavuokranantaja  
@vuokranantajat

99%

Jäsenistä  
suosittelee  
meitä

3 235

Uutta jäsentä

29 955

jäsentä vuoden  
lopussa

100+

Koulutustilaisuutta  
ympäri Suomen

20

Webinaaria



23

Vapaaehtoista  
aluepäällikköä

64

Tiedotetta

813

Mediaosumaa

4

Numeroa  
Vuokranantaja-  
lehteä



303 100

Vierailua  
verkkosivulla



11 197

Yhteydenottoa  
lakineuvontaan

Edunvalvonta  
kymmeniä päättäjäkontakteja

§ 19

lausuntoa

6

eduskunta-  
kuulemista

Yhteisö sosiaalisessa mediassa



3 870

seuraajaa



5 898

seuraajaa



1 852

seuraajaa



2 953

seuraajaa

Vuokranantajapalsta 22 372 jäsentä

30

Yli erilaista  
jäsenpalvelua ja  
yhteistyökumppanien  
tarjoamaa etua



55

Sopimus pohjaa ja  
asiakirjamallia

15

Työntekijää

100 %

Hyvä meininki

110 %

Rakkautta lajiin!



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

UUTISET

## Asukkaiden pitkä piina: Naapurin eläimellinen ääntely oikeuteen

Häiritsevä naapuri aiheutti erikoisia ja uhkaavia tilanteita kanssasukilleen Helsingissä useiden vuosien ajan.



ASUMISARTIKKELIT

## Naapurin iltasadut kantautuivat parin makuuhuoneeseen – "Asumisesta tuli aivan sietämätöntä"

Naapureiden välinen eripura saa alkunsa esimerkiksi eriävistä vuorokausirytmistä tai kissankarvoista väärässä paikassa. Iltalehden lukijat kertovat ikäviä kokemuksia naapureistaan.



Koti

## Häirikönaapurin metelöintiä on todella vaikea todistaa, eikä poliisistakaan ole apua

Keinot ovat vähissä, jos uhrin täytyy pelätä syyllistyneen sanoo asianajaja.

Hallitusohjelman kirjaus 20.6.2023:

"Varmistetaan riittävät resurssit tuomioistuimille asunto-osakeyhtiöiden ja asuntojen vuokrauksen riita-asioiden käsittelyyn. Otetaan käyttöön pienten riita-asioiden menettely (mm. häädöt). Helpotetaan taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista ja asuntojen hallintaanottoa."



Jos kuvaa tai nauhoittaa naapurin häiriköintiä vaikkapa kännykällä, syyllistyy helposti itse rikokseen: joko salakatseluun tai -kuunteluun. KUVA: RIO GANDARA / HS

---

Jatkuvaa?

Toistuvaa?

Häiritsevä  
elämä?

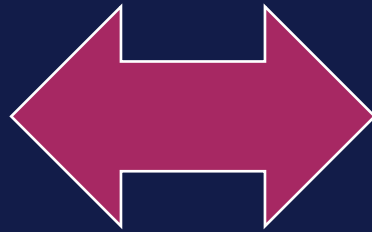
Paheksuttavaa?



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

# Rajanvetoa esimerkein

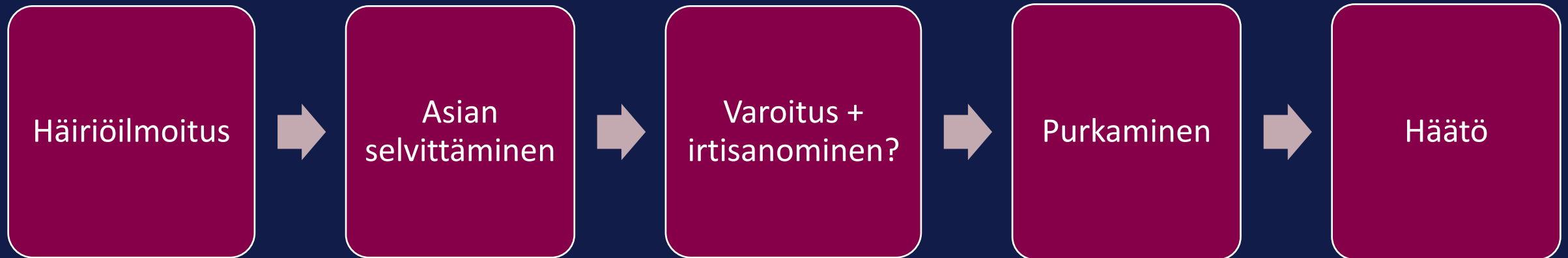
- Metelöinti, riitely ja tappelun äänet
- Voimakas musiikin soittaminen
- Seinien ja ovien hakkaaminen
- Jatkuva koiran haukkuminen



- Vieraiden käyminen asunnossa, ulko-oven kolahtaminen, liikehdintä rappukäytävässä
- Pelkkä poliisin käyminen huoneistossa
- Pyykin tai tiskin peseminen, suihkussa käyminen sekä wc:n vetäminen
- Lapsen leikkiminen, vauvan itkeminen, sairaskohtaukseen liittyvät äänet.

---

# Kuinka vuokranantaja voi puuttua häiriöihin?



# Purkamisvaroitus

*”Varoituksen antamisen perusteena on huoneistossa vietetty häiritsevä elämä. Se on ilmennyt mm. seuraavilla tavoilla ja aikoina:*

- kovaäänistä musiikin soittoa ja meluamista 5.- 6.8.2023 välisenä yönä klo 23 - 06;*
- tappelun ääniä sekä jatkuvaa koiran haukuntaa useina iltoina ja yöaikaan ajalla 10.8.- 21.8.2023. Poliisit soitettu paikalle ja partio käynyt 12.8. ja 20.8.2023;*
- kovaäänistä musiikin soittoa, meluamista ja jatkuvaa koiran haukuntaa 27.- 28.8.2023 välisenä yönä klo 21 – 05.*

*Annan Teille häiriöiden johdosta varoituksen. Mikäli häiriöt eivät välittömästi lopu, puran vuokrasopimuksenne päättymään heti asuinhuoneiston.”*

TYÖKALUT

Menettely

Purkamisuhka

[Sopimukset ja asiakirjamallit - Suomen Vuokranantajat](#)

# Purkamisilmoitus

*”Puran huoneistoa koskevan vuokrasopimuksen päättymään heti, kun tämä purkamisilmoitus on vastaanotettu. Purkamisen perusteena on huoneistossa vietetty häiritsevä elämä.*

*Huoneistossa vietetty häiritsevä elämä on jatkunut varoituksen antamisen jälkeen seuraavilla tavoilla ja aikoina:*

- kovaäänistä musiikinsoittoa ja meluamista 5.- 6.9.2023 välisenä yönä klo 23 - 06;*
- tappelun ääniä ja jatkuvaa koiranhaukuntaa iltaisin 24.- 26.9.2023. Naapurit soittaneet poliisit paikalle illalla 26.9.2023;*
- kovaäänistä musiikinsoittoa, meluamista ja jatkuvaa koiranhaukuntaa 30.- 31.12.2019 välisenä yönä klo 21 - 05.”*

[Sopimukset ja asiakirjamallit - Suomen Vuokranantajat](#)

TYÖKALUT

Purkaminen

Menettely

Oikeushallinnon  
asiointipalvelut

Käytetyimmät palvelut

Ulosottohakemus

Haastehakemus riidattomissa velkomusasioissa

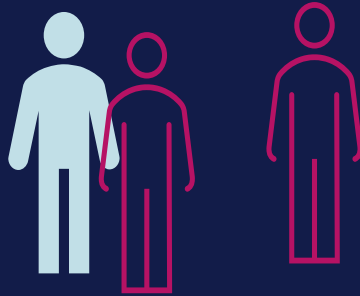


# Todisteelliset tiedoksiantotavat



Vuokranantaja kuittaa allekirjoituksellaan ilmoituksen vastaanotetuksi.

Jos ilmoitus on lähetetty sähköisesti (esim. sähköposti tai tekstiviesti), vastaanottajan tulee nimenomaisesti kuitata vastaanottaneensa ilmoituksen (esim. vastaamalla kyseiseen viestiin).



- Todistaja todistaa, että vuokralainen on vastaanottanut ilmoituksen henkilökohtaisesti.



- Ilmoitus lähetetään postitse saantitodistuksella.
- Vuokranantaja saa todistuksen lähetyksen luovuttamisesta vuokralaiselle.
- Rasti luovutusehto-kohtaan "Henkilökohtaisesti luovuttaminen".



- Haastemies toimittaa ilmoituksen vuokralaiselle. Haastemiehen tavoittaa käräjäoikeudesta.

# Helsingin HO 16.6.2020

- Vuokralainen oli soittanut musiikkia, huutanut ja tapellut yöaikaan. Vuokranantaja oli antanut kaksi varoitusta.
- Häiriöilmoitusten mukaan häiriötä oli aiheutunut 6 päivänä heinä, elo- ja syyskuussa 2017 sekä 6 päivänä loka-, marras- ja joulukuussa 2018.
- Häiriöistä oli ilmoittanut vain alakerran naapuri.
- HO: häiriöilmoituksessa on kyse on ilmoittajan subjektiivisesta käsityksestä toisen viettämän elämän laadusta.
- Pelkkä kirjallinen todistelu ei riittänyt uskottavasti osoittamaan häiriötä toteen.
- Ei oikeutta purkaa, eikä irtisanoa sopimusta.



# Helsingin HO 20.12.2019

- Huoneistosta kuulunut kovaa meteliä, huutoa, pamauksia, seinien ja ovien hakkausta, tappelun ääniä ilta- ja yöaikaan,
- Kirjallisia valituksia häiriöistä yhteensä 11 kpl.
- Ylä- ja alapuolen naapurien kertomusten mukaan häiriöt olivat kantautuneet ko. huoneistosta.
- HO: vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus, kun toistuvat häiriöt oli näytetty toteen.



# Rovaniemen HO 5.1.2023

- Huoneistossa oli toistuvasti riidely yöaikaan kovaäänisesti, pysäköity autoa pelastustiellä ja pidetty lemmikkiä vapaana yhtiön pihalla.
- Vuokranantaja oli antanut varoituksen 24.11.2021, mutta menettely jatkui.
- Näyttönä oikeudessa esitettiin kirjallinen kooste häiriöyhteydenotoista.
- Lisäksi vuokranantajan edustaja kertoi useista naapureiden yhteydenotoista, kahden seinänaapurin poismuuttamisesta häiriöiden johdosta sekä muille vuokralaisille häiriön vuoksi myönnetystä vuokranalennuksesta.
- KäO ja HO: asiassa oli esitetty riittävä näyttö häiritsevästä elämästä ja oikeudesta purkaa vuokrasopimus.





# Turun HO 20.1.2022

- Vuokralainen oli ampumalla vahingoittanut naapurin autoa, talon ikkunaa ja ampunut kohti kahta naapuriaan. Uhkaillut asukkaita ja liikkunut piha-alueella miekan kanssa.
- KäO: vuokrasopimus voidaan purkaa välittömästi erittäin moitittavan menettelyn perusteella, esimerkiksi jos syyllistyy vakavaan rikokseen.
- KäO: vuokralaisen harjoittama ammuskelu ja sekä muu vuokralaisen muita häiritsevä ja pelkoa herättävä menettely huomioon ottaen vuokranantajalla oli oikeus purkaa sopimus ilman varoitusta.
- Ho ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa, joten Käo:n ratkaisu jäi voimaan.



---

# Kiitos!

---

*Julkaisemme oppaan häiriötilanteiden hallinnasta  
Vuokranantaja 2023 -tapahtumassa 25.11.2023*