

Monivalinnat

1. Mikä seuraavista väitteistä pitää paikkansa?

- a. Oikeustoimia voivat tehdä vain oikeussubjektit.
- b. Oikeussubjektilla tarkoitetaan vain oikeushenkilöitä.
- c. Luonnollisen henkilön oikeuskelpoisuus alkaa, kun henkilö saavuttaa täysi-ikäisyyden.
- d. Jos henkilö julistetaan vajaavaltaiseksi, hän ei ole enää oikeuskelpoinen.

2. Mikä seuraavista väitteistä pitää paikkansa?

- a. Lakiosa kuuluu rintaperillisille ja aviopuolisolle.
- b. Avioehtosopimus on tehtävä ennen avioliiton solmimista.
- c. Avioliittolain mukaan oikeusministeriö voi erityisistä syistä antaa alle 18-vuotiaalle luvan avioitua.
- d. Serkkunsa kanssa voi solmia avioliiton.

3. Mikä seuraavista väitteistä ei pidä paikkaansa?

- a. Rikoksen vanhenemisella tarkoitetaan sitä, ettei asiasta voida enää tietyn ajan jälkeen nostaa syytettä rikoksesta epäiltyä vastaan.
- b. Oikeushenkilölle voidaan määrätä yhteisösakko.
- c. Kun henkilölle tuomitaan sakkorangaistus, seuraa siitä merkintä rikosrekisteriin.
- d. Päiväsakkojen enimmäismäärä on 120.

4. Seuraavat väitteet koskevat asunto-osakeyhtiöitä. Mikä väitteistä ei pidä paikkaansa?

- a. Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajien omistamat osakkeet antavat oikeuden hallita tiettyä asuntoa tai muuta tilaa rakennuksesta.
- b. Osakkeenomistajat suorittavat yhtiövastiketta, jolla katetaan rakennuksen ylläpito ja muut kustannukset.
- c. Asunto-osakeyhtiön päätökset tehdään yhtiökokouksessa, jossa jokaisella osakkaalla on yhtäläinen äänioikeus.
- d. Asunto-osakeyhtiön vastuulla on pitää kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet.

5. Ville on 16-vuotias kesätyöntekijä pikaruokaravintolassa. Mikä seuraavista vaihtoehdoista ei ole nuoren työntekijän työehtojen mukainen?

- A. Ville voi tehdä jokaisena kesän viikonloppuna kaksi rahakasta ylityötuntia, jos hänen työnantajansa niitä työntekijäpulan takia tarjoaa ja työvuorot sopivat Villen aikatauluun.
- B. Ville voi työskennellä iltavuorossa kello 23.00 saakka, koska seuraava työpäivä alkaa vasta kello 08.00, eikä Ville matka työpaikalta kotiin kestä kuin 15 minuuttia.
- C. Villen enimmäistyöaika vuorokaudessa on kahdeksan tuntia ja viikossa 40 tuntia.
- D. Kun Ville palaa elokuussa kouluun, hän voi opiskelujensa ohessa tehdä enintään 12 vrk osa-aikaista työtä vanhassa kesätyöpaikassa.

6. Mitä seuraavista voidaan pitää asiallisena irtisanomisperusteena?

- A. Työntekijä on ollut huolimaton ja aiheuttanut luottamuspulan epärehellisyysyden takia.
- B. Työntekijä on osallistunut työntekijäyhdistyksen toimeenpanemaan työtaisteluun.
- C. Työntekijä julkaisee netissä poliittisia, uskonnollisia tai muita mielipiteitä ja osallistuu yhteiskunnalliseen sekä yhdistystoimintaan.
- D. Työntekijä on hakenut puuttuvien ylityötuntien palkkasaatavia oikeusteitse.

7. Mikä seuraavista kuluttajansuojaan liittyvistä väittämistä ei pidä paikkaansa?

- A. Kuluttaja-asiamies voi panna kuluttajien puolesta vireille ryhmäkanteen tuomioistuimessa.
- B. Kuluttajaneuvojat ja kuluttajariitalautakunta ovat kuluttajalle usein maksullisia palveluita.
- C. Kuluttaja-asiamiehen tehtävä on valvoa kuluttajansuojalain ja muiden kuluttajan suojaksi säädettyjen lakien noudattamista.
- D. Kuluttajariitalautakunta voi antaa tuomioistuimille lausuntoja kuluttajariitalautakunnan toimivallan piiriin kuuluvista asioista.

8. Minkä seuraavista vaihtoehdoista elinkeinonharjoittaja saa sopia kuluttajan kanssa sopimusehdoissa?

- A. Elinkeinoharjoittaja saa päivittää yksipuolisesti tuotteen ominaisuuksia kattavammiksi ilman pätevää syytä.
- B. Elinkeinoharjoittaja saa varata oikeuden korottaa tuotteen lopullista hintaa siitä, mitä alun perin sovittiin.
- C. Elinkeinoharjoittaja saa vaatia sopimusveloitetta rikkoneelta kuluttajalta kohtuuttoman suurta korvausta.
- D. Elinkeinoharjoittaja saa vaatia viivästyskoron tai purkaa kaupan, jos maksu on viivästynyt olennaisesti.

9. Mikä seuraavista väitteistä on oikein velkomusasian käsittelyssä käräjäoikeudessa?

- A. Velkomusasioita ei voida käsitellä käräjäoikeudessa ilman vastaajan läsnäoloa.
- B. Oikeuden tuomio maksuvelvollisuudesta tekee velasta ulosottokelpoisen.
- C. Vastaaja voi vastata asiaan myöntävästi tai kieltää velan olemassaolon kolmen viikon kuluessa haasteen vastaanottamisesta.
- D. Velkomustuomion saaneelle tulee luottotietomerkintä loppuelämäkseen.

10. Mikä seuraavista väitteistä rikoksen määräytymisestä ei pidä paikkaansa?

- A. Rikos on lainvastainen teko, jolle ei ole oikeuttamisperustetta.
- B. Rikos on lainvastainen teko, joka on tehty tahallaan.
- C. Rikokseen ei voi syyllistyä huolimattomuudella.
- D. Teko on tekohetkellä laissa kielletty.

11. Mikä seuraavista ei ole asianomistajarikos?

- A. Liikenneturvallisuuden vaarantaminen.
- B. Yksityiselämää loukkaavan tiedon levittäminen.
- C. Kotirauhan rikkominen.
- D. Luvaton käyttö.

12. Mikä seuraavista väitteistä pitää paikkaansa?

- A. Päiväsakon euromäärällä ei ole ylärajaa.
- B. Sakot merkitään rikosrekisteriin.
- C. Poliisipartio ei voi määrätä sakkoja.
- D. Ehdollisen vankeuden oheen ei voida tuomita sakkoja.

Essee, enimmäispistemäärä 20 pistettä

Saara ja Joni ovat asuneet kolmen vuoden ajan vuokraamassaan asunnossa. He ovat solmineet vuokranantajansa kanssa yhden (1) vuoden mittaisen kirjallisen vuokrasopimuksen, joka on järjestyksessään kolmas heidän välisensä vuokrasopimus kyseisestä asunnosta. Vuokravakuudeksi on sopimuksessa sovittu kahden (2) kuukauden vuokraa vastaava summa, jonka Saara ja Joni ovat maksaneet vuokranantajalle ensimmäisen vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä.

Saara ja Joni elävät asunnossa tavallista nuorten elämää. He kyläilevät ystäviensä luona ja heidän luonaan käy välillä ystäviä ja sukulaisia yökylässä. Viime kesänä eräs pariskunnan ystävä yöpyi heidän luonaan noin

viikon ajan hänen omassa asunnossaan sattuneen vesivahingon vuoksi. Vuokranantaja oli tietoinen asiasta sen sattumisen aikaan ja kiitteli Saaraa ja Jonia heidän ystävällisyydestään ystävänsä kohtaan.

Vuokranantaja on kolme viikkoa sitten ottanut yhteyttä Saaraan ja Joniin ja pyytänyt heitä majoittamaan viikonloppuvierailulle tullutta tätäänsä parin yön ajan. Saara ja Joni ovat kieltäytyneet tästä, sillä he eivät halua vierasta ihmistä kotiinsa. Vuokranantaja on tästä suivaantuneena ilmoittanut purkavansa vuokrasopimuksen päättymään välittömästi ja käskenyt Saaraa ja Jonia poistumaan asunnosta viikon kuluessa. Hän on myös ilmoittanut pidättävänsä Saaran ja Jonin maksaman 2 kuukauden vuokraa vastaavan vuokravakuuden itsellään korvauksena vuokralaisten hänelle aiheuttamasta järkytyksestä sekä saamatta jääneistä vuokrankorotuksista niiltä ajoilta, kun Saaran ja Jonin luona on asunut heidän ystäviään tai sukulaisiaan.

Arvioi tilannetta oikeudellisesti. Onko vuokrasopimus lainmukainen? Voiko vuokranantaja vaatia vuokralaisia majoittamaan tätinsä asunnossa omistuksensa perusteella? Voiko vuokranantaja purkaa vuokrasopimuksen ja pidättää vuokravakuuden esittämillään perusteilla? Miksi/miksi ei? PERUSTELE VASTAUKSESI.

Aineisto tehtävään 2

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus). Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö.

Huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä.

Siten kuin jäljempänä säädetään, tätä lakia sovelletaan myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin.

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan.

Valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön virka-asunnoista on voimassa, mitä niistä erikseen säädetään tai määrätään.

3 §

Säännösten pakottavuus

Tämän lain säännöksistä voidaan huoneenvuokrasopimuksessa poiketa, jollei siitä tässä laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi.

4 §

Vuokrasopimuksen kesto

Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai sovita taikka muusta laista muuta johdu. Jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, vuokrasopimus on määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä.

Muuttopäivästä säädetään 9 luvussa.

5 §

Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen kestoon

Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Vapaa-ajan asunnoksi vuokratun huoneiston määräaikainen vuokrasopimus voi kuitenkin olla myös suullinen.

Ympäristöministeriö voi antaa vuokrasopimuslomakkeille sekä vuokrasuhteessa tarpeellisille ilmoitus- ja kehotuslomakkeille kaavamalleja.

...

8 §

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

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.

...

2 luku

Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

16 §

Asuinhuoneiston hallintaan saaminen ja sen viivästyminen

Vuokranantajan on pidettävä huoneisto vuokralaisen saatavana sinä päivänä, jona vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa.

Jollei huoneisto ole valmis tai vapaa silloin, kun vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa, ja viivästyksestä on vuokralaiselle olennaista haittaa, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus jo ennen kuin hänen on määrä saada huoneisto hallintaansa, jos on ilmeistä, että huoneiston hallintaan saaminen tulee edellä mainitulla tavalla viivästyneeseen.

17 §

Asuinhuoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen.

Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi.

18 §

Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää vuokranantajan kanteen, vuokranantajan muutoksenhakemus ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

...

22 §

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon.

Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.

...

3 luku

Vuokran suuruus

27 §

Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään. Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta. (5.12.2003/1038)

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määräytymisestä, vuokran suuruuteen ja siitä annettaviin tietoihin on tämän luvun säännöksistä sovellettava tämän pykälän 1

momenttia, 27 a ja 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään. (13.11.2020/790)

27 a §

Vedestä perittävä korvaus

Jos rakennukseen, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit, vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen.

Vuokralaiselle on toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta huoneistossa. Lisäksi vuokralaiselle on 1 momentissa tarkoitetun korvauksen perinnän yhteydessä toimitettava tiedot muista korvauksen perusteista. Vuokranantaja ei saa periä vuokralaiselta erillistä maksua tietojen antamisesta.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitetun korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

...

7 luku

Vuokrasopimuksen irtisanominen

51 §

Vuokrasopimuksen päättyminen irtisanomisen johdosta

Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy irtisanomisen johdosta vain siten kuin 39, 44, 46, 55, 90 ja 91 §:ssä säädetään. Jollei muuta ole säädetty tai sovittu, sopimus irtisanomisen johdosta päättyy irtisanomisajan kuluttua.

Jos määräaikainen vuokrasopimus irtisanotaan muussa laissa säädetyllä perusteella, se päättyy siten kuin tässä muussa laissa säädetään.

52 §

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (vuokranantajan irtisanomisaika).

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi (vuokralaisen irtisanomisaika).

Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön.

...

55 §

Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen

Tuomioistuimien voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen 2 tai 3 momentissa mainitulla erityisellä perusteella.

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 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.

Vuokrasopimuksen sillä osapuolella, joka ei ole sopimusta irtisanonut, on oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

Vuokrasopimuksen toiselle osapuolelle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi tässä pykälässä tarkoitetussa asiassa.

56 §

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos:

- 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.

Vaatus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä ja viimeistään kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisen tiedoksisaannista. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin.

Jos vuokralaisen kante irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuimien vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päätä. Jos kante hylätään, tuomioistuimien on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päättyttyä.

...

8 luku

Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen

61 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

- 1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;
- 2) jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;
- 3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
- 4) jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;
- 5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai
- 6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Vuokranantajan on vedottava vuokrasopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei kuitenkaan menetä purkamisoikeuttaan niin kauan kuin 1 momentin 1 tai 4–6 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu.

Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 8, 38, 40 ja 49 §:ssä.

62 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin 3–6 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin 54 §:n 3–5 momentissa säädetään irtisanomisolmoituksen tiedoksiantamisesta.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

...

65 §

Kielletyt ehdot vuokrasopimuksen purkamisesta

Ehto, jonka mukaan vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen muulla kuin tässä laissa säädetyllä perusteella, on mitätön.

Voidaan sopia, että vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus myös muulla kuin tässä laissa säädetyllä perusteella.

Ehto, jonka mukaan vuokralainen on vuokrasopimuksen tultua puretuksi velvollinen maksamaan vuokraa vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta, on mitätön.

66 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää tässä laissa säädettyä oikeutta purkaa vuokrasopimus, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus on myös asianmukaisesti annettu tiedoksi silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

3. Oikeustapaus, enimmäispistemäärä 30 p.

Adam on 16-vuotias lukiolainen, joka käy parhaillaan lukion toista vuotta. Hän on ollut koko kesän töissä ja tienannut kesätöillä ylimääräistä rahaa. Koulujen taas alkaessa Adam sijoitti osan ansaitsemistaan rahoista uusiin kouluvaatteisiin: hän osti muun ohella 250 euroa maksaneet farkut sekä 300 euroa maksaneet design-tennarit. Adamin uudet kouluvaatteet herättivät kanssaoppilaissa paitsi ihastusta myös kateutta.

Zenni ja Xavier käyvät samaa lukiota Adamin kanssa. Molemmat ovat 16-vuotiaita ja Adamin tapaan lukion toista vuotta käyviä oppilaita. Zenni ja Xavier tuntevat Adamin jo alakouluajoilta. Yonna on Zennin nuorempi sisar, joka käy yläkoulun viimeistä vuotta. Loppuvuodesta syntyneenä Yonna ei ole vielä täyttänyt 15-vuotta. Adamia Yonna ei tunne lainkaan entuudestaan.

Zenni himoitsee Adamin uusia tennareita ja on laatinut ovelan suunnitelman niiden anastamiseksi. Zenni tietää olevansa valta-asemassa nuorempaan sisarensa nähden sekä sen, että Yonna pyrkii miellyttämään häntä kaikin mahdollisin tavoin. Niinpä hän käskee Yonnaa anastamaan Adamin tennarit. Yonna tietää, että anastaminen on väärin, mutta hän ei tohdi kieltäytyä, koska se suututtaisi Zennin. Niinpä Yonna käy kenenkään huomaamatta anastamassa tennarit lukion pukukopista Adamille ollessa liikunnan tunnilla.

Zenni ja Xavier eivät ole olleet koko kesää töissä ja kärsivät syyslukukauden alkaessa akuutista rahapulasta. He kiinnittäneet huomiota Adamin uusiin farkkuihin ja tietävät, että farkuista saisi lähes ostohintaa vastaavan summan, jos farkut myisi nettihuutokaupassa. Farkkujen anastaminen on vain hankalaa, koska Adam ei riisu niitä edes liikuntatunnin ajaksi. Zenni ja Xavier ovat kuitenkin röyhkeitä eivätkä kaihda keinoja farkkujen anastamiseksi.

Perjantaina kouluviikon päättyessä Zenni ja Xavier lähtevät seuraamaan Adamia koulusta kotiin. Kun Adam käy koulun läheisessä kauppakeskuksessa WC:ssä, Zenni seuraa häntä WC-tiloihin Xavierin jäädessä pitämään vahtia. WC-tiloissa Zenni kaivaa esiin kotoaan ottamansa terävän leipäveitsen ja kehottaa Adamia riisumaan farkut tai muuten hän iskee Adamia veitsellä. Adamilla ei ole muuta mahdollisuutta kuin totella ja riisua farkut, jotka Zenni ja Xavier vielä samana iltana myyvät netissä 200 eurolla.

Tehtävänäsi on arvioida rikosoikeudellisesta näkökulmasta yllä esitettyä tapahtumienkulkua. Vastauksessa tulee tukeutua alla olevaan aineistoon, joka koostuu rikoslain pykälistä. Muista yksilöidä lakiviittauksissasi lain nimi, luku, pykälä ja tarvittaessa myös momentti. Esimerkiksi näin: "Rikoslain (RL) 21 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan..." taikka näin: "RL 21:1.2:n mukaan..."

a) Arvioi Zennin rikosoikeudellisesta vastuuta (15 p.).

- Mihin rikokseen tai rikoksiin hän on syyllistynyt?
- Mihin rikoslain pykälään hänen vastuunsa perustuu?

b) Arvioi Xavierin rikosoikeudellista vastuuta (10 p.).

- Onko hän syyllistynyt rikokseen?
- Jos on, niin mihin rikokseen tai rikoksiin hän on syyllistynyt ja mihin rikoslain pykälään hänen vastuunsa perustuu? Jos Xavier ei ole syyllistynyt rikokseen, mihin tämä perustuu?

c) Arvioi Yonnan rikosoikeudellista vastuuta (5 p.).

- Onko hän syyllistynyt rikokseen?
- Jos on, niin mihin rikokseen hän on syyllistynyt ja mihin rikoslain pykälään hänen vastuunsa perustuu? Jos Yonna ei ole syyllistynyt rikokseen, mihin tämä perustuu?

Aineisto tehtävään 3

Rikoslaki (19.12.1889/39)

3 luku (13.6.2003/515)

Rikosoikeudellisen vastuun yleisistä edellytyksistä

1 § (13.6.2003/515)

Laillisuusperiaate

Rikokseen syylliseksi saa katsoa vain sellaisen teon perusteella, joka tekohetkellä on laissa nimenomaan säädetty rangaistavaksi.

Rangaistuksen ja muun rikosoikeudellisen seuraamuksen on perustuttava lakiin.

4 § (13.6.2003/515)

Vastuikäraja ja syyntakeisuus

Rangaistusvastuun edellytyksenä on, että tekijä on teon hetkellä täyttänyt viisitoista vuotta ja on syyntakeinen.

Tekijä on syyntakeeton, jos hän ei tekohetkellä kykene mielisairauden, syvän vajaamielisyyden taikka vakavan mielenterveyden tai tajunnan häiriön vuoksi ymmärtämään tekonsa tosiasiallista luonnetta tai oikeudenvastaisuutta taikka hänen kykynsä säädellä käyttäytymistään on sellaisesta syystä ratkaisevasti heikentynyt (*syyntakeettomuus*).

5 luku (13.6.2003/515)

Yrityksestä ja osallisuudesta

3 § (13.6.2003/515)

Rikoskumppanuus

Jos kaksi tai useammat ovat yhdessä tehneet tahallisen rikoksen, rangaistaan kutakin rikoksen tekijänä.

4 § (13.6.2003/515)

Välillinen tekeminen

Tekijänä tuomitaan se, joka on tehnyt tahallisen rikoksen käyttäen välikappaleena toista, jota ei voida rangaista siitä rikoksesta syyntakeettomuuden tai tahallisuuden puuttumisen vuoksi taikka muusta rikosoikeudellisen vastuun edellytyksiin liittyvästä syystä.

5 § (13.6.2003/515)

Yllytytys

Joka tahallaan taivuttaa toisen tahalliseen rikokseen tai sen rangaistavaan yritykseen, tuomitaan yllytyksestä rikokseen kuten tekijä.

6 § (13.6.2003/515)

Avunanto

Joka ennen rikosta tai sen aikana neuvoin, toimin tai muilla tavoin tahallaan auttaa toista tahallisen rikoksen tai sen rangaistavan yrityksen tekemisessä, tuomitaan avunannosta rikokseen saman lainkohdan mukaan kuin tekijä. Rangaistusta määrättäessä sovelletaan kuitenkin, mitä 6 luvun 8 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 2 ja 4 momentissa säädetään.

Yllytyksestä rangaistavaan avunantoon rangaistaan avunantona.

21 luku (21.4.1995/578)

Henkeen ja terveyteen kohdistuvista rikoksista

1 § (21.4.1995/578)

Tappo

Joka tappaa toisen, on tuomittava *taposta* vankeuteen määräajaksi, vähintään kahdeksaksi vuodeksi.

Yritys on rangaistava.

25 luku (21.4.1995/578)

Vapauteen kohdistuvista rikoksista

7 § (21.4.1995/578)

Laiton uhkaus

Joka nostaa aseensa toista vastaan tai muulla tavoin uhkaa toista rikoksella sellaisissa olosuhteissa, että uhatulla on perusteltu syy omasta tai toisen puolesta pelätä henkilökohtaisen turvallisuuden tai omaisuuden olevan vakavassa vaarassa, on tuomittava, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *laittomasta uhkauksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.

28 luku (24.8.1990/769)

Varkaudesta, kavalluksesta ja luvattomasta käytöstä

1 § (24.8.1990/769)

Varkaus

Joka anastaa toisen hallusta irtainta omaisuutta, on tuomittava *varkaudesta* sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi kuudeksi kuukaudeksi.

Yritys on rangaistava.

3 § (24.8.1990/769)

Näpistys

Jos varkaus, huomioon ottaen anastetun omaisuuden arvo tai muut rikokseen liittyvät seikat, on kokonaisuutena arvostellen vähäinen, rikoksentekijä on tuomittava *näpistyksestä* sakkoon.

Yritys on rangaistava.

31 luku (24.8.1990/769)

Ryöstöstä ja kiristyksestä

1 § (24.8.1990/769)

Ryöstö

Joka

1) käyttämällä henkilöön kohdistuvaa väkivaltaa tai uhkaamalla välittömästi käyttää sellaista väkivaltaa toisen hallusta anastaa tai ottaa luvattomasti käyttöön toisen irtainta omaisuutta taikka

2) sellaista väkivaltaa tai uhkausta käyttämällä pakottaa toisen luopumaan taloudellisesta edusta, johon rikoksentekijällä tai sillä, jonka puolesta hän toimii, ei ole laillista oikeutta,

on tuomittava *ryöstöstä* vankeuteen vähintään neljäksi kuukaudeksi ja enintään kuudeksi vuodeksi.

Yritys on rangaistava.

Ellei tässä pykälässä tarkoitettu teko, huomioon ottaen väkivallan tai uhkauksen vähäisyys tai muut tekoon liittyvät seikat, ole kokonaisuutena arvostellen vakava, ei rikoksentekijää tuomita ryöstöstä, vaan niistä muista rikoksista, jotka teko käsittää.