

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Tradenomi
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Sanja Piiparinen
Marjo-Riitta Väättäminen

Opas liikehuoneiston vuokranantajalle

Tiivistelmä

Sanja Piiparinen
Marjo-Riitta Väättäminen
Opas liikehuoneiston vuokranantajalle, 42 sivua, 1 liitettä
Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka
Opinnäytetyö 2014
Ohjaaja: lehtori Raili Toikka, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämä toiminnallinen opinnäytetyö on laadittu liikehuoneistojen vuokranantajille. Opinnäytetyö sai alkunsa ajankohtaisuutensa vuoksi, ja varsinkin Lappeenrannan seudulla rakennetaan jatkuvasti uusia liiketiloja kysynnän kasvaessa. Taloustilanteen myötä liikehuoneistojen vuokraus on kasvattanut suosiotaan.

Opinnäytetyön tarkoituksena on luoda opas liikehuoneiston vuokranantajalle. Opas antaa selkeän kuvan vuokranantajan oikeuksista ja velvollisuuksista sekä asiaan liittyvästä lainsäädännöstä. Oppaan avulla myös ensikertalaisen on helppompaa lähteä vuokraamaan liikehuoneistoa. Käsittelemme myös ristiriitatilanteiden myötä syntyneitä oikeustapauksia.

Opinnäytetyö koostuu kahdesta osasta: liikehuoneiston vuokraukseen liittyvästä lakiosuudesta sekä oppaasta. Lähtökohtana opinnäytetyölle oli laki liikehuoneiston vuokrauksesta.

Toteutunut opas on selkeä ja helposti ymmärrettävä. Oppaan avulla liikehuoneiston vuokraaminen onnistuu oikeaoppisesti tärkeät asiat huomioon ottaen. Oppaaseen on koottu perusasiat, joiden pohjalta on selkeää luoda oikeaoppinen sopimus yksityiskohtaisine liitteineen.

Lähteinä käytettiin lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, kirjallisuutta, lehtiartikkeleita, internetsivuja ja oikeustapauksia.

Asiasanat: Liikehuoneisto, opas, vuokraus

Abstract

Sanja Piiparinen

Marjo-Riitta Väättäimöinen

Guide for landlords of business premises, 42 pages, 1 appendix

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialization of Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis 2014

Instructor : Ms Raili Toikka, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of this thesis was to make a guide for the landlords of business premises. The project started from the fact that renting business premises is a very topical issue at the moment in Lappeenranta. The aim of the guide was to summarize the necessary information in to a one compact guide.

The guide gives a clear picture of the landlord's rights and obligations, as well as the relevant legislation in Finland. Both companies and private landlords can use this guide. With this guide landlords can easily make a basic contract and add the relevant details concerning their case.

The information was gathered mainly from act on commercial leases and from literature, internet, newspapers and cases. The theory part consists of the Finnish law on renting business premises and related cases which concern different conflict situations between a landlord and a tenant. The study also includes a case where a shopping centre was entitled to end the contract with a tenant.

As a result of this thesis, the guide includes basic and useful information about renting business premises. The aim was to make the legal text more understandable and useable by making the content more readable. The guide includes necessary information in one place. There are useful links where to find further information, and an examples of contracts.

Key words: Business premises, guide, rent

Sisällys

1	Johdanto.....	5
1.1	Opinnäytetyön lähtökohdat	5
1.2	Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaukset.....	5
1.3	Tutkimusongelmat ja teoreettinen viitekehys	6
1.4	Opinnäytetyön eteneminen	6
2	Laki liikehuoneiston vuokraamisesta	7
2.1	Yleiset säännökset.....	7
2.1.1	Vuokrasopimuksen muoto ja kesto.....	7
2.1.2	Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu	8
2.1.3	Muita yleisiä säännöksiä	9
2.2	Liikehuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito.....	10
2.3	Vuokran suuruus.....	11
2.4	Vuokran maksaminen	13
2.5	Vuokranantajan vaihtuminen	13
2.6	Liikehuoneiston vuokraoikeuden siirto ja jatkaminen.....	15
2.7	Vuokrasopimuksen irtisanominen	16
2.8	Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen	18
2.9	Muutto liikehuoneistosta	20
2.10	Liikehuoneiston edelleenvuokraus.....	20
2.11	Liikehuoneiston alivuokraus.....	21
2.12	Liikehuoneiston saneeraus ja vuokrasopimuksen päättyminen	21
3	Liikeaikalaki	23
3.1	Perustelut.....	24
3.2	Ehdotetut muutokset.....	25
3.3	Eesityksen vaikutukset.....	25
3.4	Säännöksen voimaantulo.....	26
4	Oikeustapaukset.....	26
4.1	KKO:2004:34	27
4.1.1	Oulun asunto-oikeuden tuomio 21.9.2001.....	27
4.1.2	Rovaniemen hovioikeuden tuomio 26.6.2002	28
4.1.3	Korkeimman oikeuden ratkaisu	29
4.2	KKO:1993:158	30
4.2.1	Raastuvanoikeuden päätös 13.4.1992	30
4.2.2	Hovioikeuden päätös 19.3.1993	31
4.2.3	Korkeimman oikeuden ratkaisu 15.12.1993	31
4.3	KKO:2009:45	32
4.3.1	Porin kärjäoikeuden tuomio 13.4.2007	32
4.3.2	Vaasan hovioikeuden tuomio 23.5.2008	32
4.3.3	Korkeimman oikeuden ratkaisu	35
4.4	Helsingin kärjäoikeuden ratkaisu kauppakeskuksen oikeudesta häätä vuokralainen	36
4.4.1	Päätelmiä	38
5	Yhteenveto ja pohdinta	38
	Lähteet.....	41

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön lähtökohdat

Olemme yritys juridiikan opiskelijoita ja Erityinen sopimusoikeus-kurssi herätti kipinän opinnäytetyöhön. Kiinnostuimme liikehuoneistojen vuokraamisesta ja asian tutkimisen jälkeen huomasimme että ammattikorkeakouluissa ei vielä ole tehty vastaavaa opinnäytetyötä. Aihe on ajankohtainen, koska liikehuoneistoja vuokrataan jatkuvasti.

Nykypäivän taloudellinen tilanne heijastuu selvästi liiketilojen kysyntään ja niiden hankintaan. Liikehuoneistoja vuokrataan enemmän kuin ostetaan, mikä johtuu epävarmasta talous- ja markkinatilanteesta.

Liikehuoneisto käsitteellä tarkoitetaan laissa kaikkia muita kuin asuinkäyttöön vuokrattuja huoneistoja. Liike- ja toimistotilojen lisäksi sillä tarkoitetaan myös esimerkiksi työ- ja varastohuoneistoja, autotalleja ja teollisuustiloja.

Liikehuoneistojen vuokrasopimukset tehdään yleensä määräaikaisina ja niiden kesto voi olla useita vuosia. Pitkä vuokrasopimus on usein molempien osapuolien kannalta paras ratkaisu. Vuokranantajalle pitkäaikainen vuokralainen takaa tasaisen kassavirran eikä vuokranantajan tarvitse huolehtia uuden vuokralaisen löytämisestä, mikä onkin yksi liikehuoneiston vuokraamisen suurimmista haasteista. Vuokralaisen näkökulmasta taas liikehuoneiston sijainti voi olla ensisijainen tärkeä liiketoiminnalle, joten pitkä vuokrasopimus turvaa liiketilan pysyvyyden samassa paikassa.

1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaukset

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on luoda selkeä ja käytännönläheinen opas liikehuoneiston vuokranantajalle. Oppaan avulla vuokranantaja pystyy itsenäisesti laatimaan varman ja lainsäädännöllisesti oikeaoppisen vuokrasopimuksen. Lisäksi oppaassa pyritään varautumaan mahdollisiin ongelmatilanteisiin. Oppaassa huomioidaan vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet koko vuokrausprosessin aikana.

Opinnäytetyö rajattiin sillä perusteella, mitä liikehuoneiston vuokranantajan täytyy tietää. Teoriaosuudessa käydään läpi lakipykäläitä, joiden mukaan vuokraajan tulee toimia ja joihin perustuvat vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet. Oikeustapausten käsittely helpottaa mahdollisten ristiriitatilanteiden ymmärtämistä. Tyypiltään opinnäytetyö on toiminnallinen. Teoreettisessa osuudessa tutkimme alan lakitekstejä sekä aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja kokoamme niiden pohjalta tuoreen vuotta 2014 palvelevan käytännönläheisen oppaan liikehuoneiston vuokranantajalle.

1.3 Tutkimusongelmat ja teoreettinen viitekehys

Työ painottuu teoreettiseen tutkimukseen. Tutkimusmenetelmänä käytetään perehtymistä lakipykälisiin, lehtiartikkeleihin ja alan kirjallisuuteen.

Työn teoreettisena viitekehystenä toimii laki liikehuoneiston vuokraamisesta (31.3.1995/482).

Tutkimusongelmia ovat tiedon jäsentäminen käytännönläheiseen oppaaseen seuraavista aihealueista:

1. Liikehuoneiston vuokranantajan velvollisuudet
2. Liikehuoneiston vuokranantajan oikeudet
3. Virhevastuun syntyminen ja seuraukset
4. Asiakirjojen sisältö

Seuraavaksi kerrotaan opinnäytetyön etenemisestä.

1.4 Opinnäytetyön eteneminen

Opinnäytetyössä käsitellään ensin lakia liikehuoneiston vuokraamisesta ja oikeustapauksia. Teoriaosuuden jälkeen esitellään varsinainen opas. Opas etenee aikajärjestyksessä liikehuoneiston vuokrauksen suunnittelusta vuokrasopimuksen purkamiseen. Aikajärjestyksessä eteneminen kokoaa oppaan selkeäksi kokonaisuudeksi.

2 Laki liikehuoneiston vuokraamisesta

Laki liikehuoneistojen vuokrauksesta on pääosin tahdonvaltaista oikeutta. Lakia sovelletaan jos toisin ei ole sovittu. Laki sisältää myös pakottavia säännöksiä. (Jaakkola & Sorsa 2005, 213.)

2.1 Yleiset säännökset

Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö eli käyttäminen liikehuoneistona. Sopimuksen yhteydessä voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä. Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta sovelletaan myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin. Tämän lain säännöksistä voidaan huoneenvuokrasopimuksessa poiketa, jollei siitä tässä laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielteyksi. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 1§-2§.)

Lakiin sisältyvistä pakottavista määräyksistä osapuolet eivät voi sopia toisin. Pakottavia säännöksiä ovat kiinnityksen tai kuittausoikeuden käytön kieltö, huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevat eräät määräykset, vuokralaisen suojasäännökset omistusoikeuden siirron myötä, ennakkovuokraa koskevien säännösten laajentamiskieltö, edelleenvuokrausta koskevat säädökset, alivuokralaisen irtisanomissuoja, vuokralaisen kuolemaa koskevat määräykset, irtisanomissuojaa koskevat säännökset ja vuokrasopimuksen purkamista koskevat säännökset. (Kanerva & Kuhanen 2004, 43.)

2.1.1 Vuokrasopimuksen muoto ja kesto

Liikehuoneiston vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu. Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti, mutta kirjallinen muoto ei kuitenkaan ole sopimuksen pätevyyden edellytys. Jos vuokrasopimusta ei ole tehty kirjallisena, vuokrasopimuksen katsotaan olevan toistaiseksi voimassaoleva, vaikka osapuolet olisivat sopineet määräaikaaisuudesta. Määräaikainen vuokrasopimus

päättyy sovitun voimassaoloajan umpeuduttua. Määräaikainen vuokrasopimus voidaan irtisanoa vain, jos vuokralainen kuolee. Vuokralaisen kuollessa kuolinpesällä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus irtisanomisaikaa noudattaen. (Karttunen, Koivunen, Laasanen, Sippel, Uitto & Valtonen 2008, 241; Kyläkallio 2013, 337.)

2.1.2 Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Jos vuokrasopimuksessa on sellainen ehto, joka on kohtuuton tai hyvän tavan vastainen, niin se voidaan jättää huomioimatta tai sitä voidaan sovittella. Kuluttajansuojalaissa säädetään, mitä kuluttajan ja elinkeinon harjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan. Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan mitä kuluttajansuojalaissa säädetään. Vahingonkorvausta voidaan sovittella, jos vahingonkorvausvelvollinen ei ole pystynyt estämään vahinkoa tai ennakointi on ollut mahdotonta. Lisäksi esimerkiksi osapuolten varallisuus vaikuttaa mahdolliseen sovitteluun. Vahinkoa kärsineen täytyy ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin lisävahingon estämiseksi. Jos näin ei tapahdu, niin hän saa itse kärsiä vastaavan osan vahingosta. (Kanerva & Kuhanen 2004, 51-59.)

Vuokrasopimuksen kohtuullistamissäännökseen voivat vedota molemmat vuokrasuhteen osapuolet, senmukaan kumpi on heikommassa asemassa. Esimerkkinä vuokranantajan heikompi asema toteutuu, kun vuokranantaja on pieni asunto-osaakeyhtiö ja vuokralainen kauppaketju. Lähtökohtaisesti haetaan aina kuitenkin tasavertaista liikesuhdetta. Vahingonkorvauksen sovittelusäännökset ovat mahdollisia myös vuokranantajan hyväksi, kun aiemmin sovittelusäännökset koskivat vuokralaisen maksettavaksi tulevaa korvausta. (Kanerva & Kuhanen 2004, 51-58.)

Mikäli vuokranantajan vuokraa huoneiston kahdelle vuokralaiselle samanaikaisesti, on yleisesti ensimmäisellä vuokrasopimuksella etusija. Poikkeuksen tästä periaatteesta tekee vilpittömässä mielessä olevan vuokralaisen suojaaminen kaksoisluovutustilanteessa. Jos vuokralainen on saanut huoneiston hallintaansa, niin hänen ei tarvitse luovuttaa huoneistoa ensimmäisen vuokrasopimuksen tehneelle vuokralaiselle. Vuokralaisen suoja edellyttää vilpittöntä mieltä vuokralaiselta. Kun vilpittöntä mieltä arvioidaan, niin noudatetaan yleisiä sopimusoi-

keudessa noudatettuja periaatteita. Vuokralainen saa pitää huoneiston hallinnassaan, jos hän ei normaalia huolellisuutta noudattaen tiennyt, että huoneiston vuokraamisesta oli aiemmin sovittu toisen vuokralaisen tai muun henkilön kanssa. Poikkeuksen vilpittömän mielen suojaan muodostaa, jos käyttöoikeuden pysyvyys on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vuokralaisella on oikeus vahingonkorvaukseen, jos huoneisto onkin vuokrattu jollekin toiselle ja vuokralainen menettää vuokraoikeutensa sen vuoksi. Vahingonkorvaus edellyttää, että vuokralaiselle on ehtinyt syntyä konkreettista vahinkoa; esimerkiksi vuokralainen on aloittanut valmistelevaan muuttoa huoneistoon tai hän joutuu maksamaan korkeampaa vuokraa toisesta vuokraamastaan huoneistosta. (Kanerva & Kuhanen 2004, 61-62.)

2.1.3 Muita yleisiä säännöksiä

Vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttymisen varalle voidaan liittää vakuus, jotta veloitteet tulevat täytetyiksi. Vakuus voidaan säätää sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle. Esimerkiksi vuokralainen on voinut tehdä kalliin remontin ja hän haluaa vakuuden siltä varalta, että sopimus päättyisi ennenaikaisesti. Vuokranantaja voi joutua kärsimään maksamattomien vuokrien tai huoneistolle aiheutetun vahingon muodossa. (Kanerva & Kuhanen 2004, 63-77.)

Vuokrasopimuksen ehto, että vuokralaisella ei ole oikeutta kuitata vuokra vastasaatavallaan tai että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi ei saa hakea kiinnitystä, on mitätön. Toimenpiteen, esimerkiksi vuokralaisen muuttopäivän pois huoneistosta, on tapahduttava sinä päivänä kuin on sovittu. Mikäli toimenpidepäivä osuu arkilauantaiksi, joului- tai juhannusaatoksi, vapunpäiväksi, itsenäisyyspäiväksi tai pyhäinpäiväksi, niin toimenpiteen saa suorittaa ensimmäisenä arkipäivänä. (Kanerva & Kuhanen 2004, 63-77.)

Tiedoksiantojen toimittaminen on riittävää, kun lain mukaiset ilmoitukset ja kehotukset lähetetään kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen. Kun ilmoitus on lähetetty asianmukaisesti, lähettäjä voi vedota ilmoitukseen, vaikka se ei tulisi perille vastaanottajalle tai se myöhästyi. (Kanerva & Kuhanen 2004, 63-77.)

Sekä vuokralaisella että vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisivi-
ranomaiselta. Vuokranantajalla on oikeus pyytää virka-apua huoneistoon pää-
semiseksi, jos vuokralainen kieltäytyy päästämästä vuokranantajaa huoneis-
toon. Lisäksi virka-apua voidaan pyytää, kun vuokranantaja suorittaa huoneis-
tossa muutostöitä tai haluaa selvittää huoneiston kuntoa tai kun huoneistoa ol-
laan vuokraamassa tai myymässä. Vuokralainen voi pyytää virka-apua esimer-
kiksi siinä tilanteessa, kun vuokralainen on laiminlyönyt velvollisuuksiaan ja
vuokranantaja haluaa purkaa sopimuksen ja ryhtyy häättämään itse vuokralais-
ta. (Kanerva & Kuhanen 2004, 63-77.)

2.2 Liikehuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia huoneiston käyttöä, kuntoa ja kun-
nossapitoa koskevista velvoitteista sekä oikeuksista. Sopimista on rajoitettu
osittain esimerkiksi liittyen huoneiston kuntoon, hallintaan saamisessa, vuok-
ranantajan vastuusta toimenpiteistään sekä vuokralaisen vastuusta huoneiston
vahingoittumisesta. (Toikka 2013.)

Vuokranantajan on luovutettava huoneisto vuokralaisen saatavaksi sinä päivä-
nä, jona vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa. Vuokralaisella on oike-
us purkaa vuokrasopimus, mikäli huoneisto ei ole vapaa, silloin kun vuokralai-
sella on oikeus saada se hallintaansa tai viivästyksestä on vuokralaiselle olen-
naista haittaa. Vuokralainen saa luovuttaa enintään puolet huoneistosta alivuok-
rauksena toisen käytettäväksi, mikäli siitä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Tällainen on mahdollista ilman vuokranantajan lupaa.(
Toikka 2013.)

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos huoneisto ei vuokrasuh-
teen alkaessa tai sen aikana ole sellaisessa kunnossa, kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia. Vuokra-
laisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puut-
teellisuuden poistamisesta. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuulu-
van korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata

puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on kuitenkin huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa tehdä muuta korjaus- tai muutostyötä kuin edellä tarkoitetun puutteellisuuden korjaamiseksi. Toimenpiteet, jotka estävät välittömän vahingon, ovat aina sallittuja. Hoitotoimenpiteestä ja korjaus- tai muutostyöstä, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, täytyy ilmoittaa vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. (Toikka 2013.)

Mikäli vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistossa muun kuin edellä tarkoitetun korjaus- tai muutostyön, on vuokranantajan ilmoitettava siitä vuokralaiselle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Huoneiston kunnan tai hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä päästettävä vuokranantaja huoneistoon. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut sovitussa kunnossa. (Toikka 2013.)

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti eikä vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta. Huoneiston vahingoittumisesta tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle, ja vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään aiheuttaa huoneistolle. (Toikka 2013.)

2.3 Vuokran suuruus

Liikehuoneiston vuokran suuruuteen vaikuttavat monet tekijät, kuten huoneiston sijainti ja sen kunto, toimialan vuokranmaksukyky ja markkinatilanne. Lisäksi vuokran määrään voivat vaikuttaa myös muut sopimusvelvoitteet, kuten vastuu huoneiston korjauksesta ja kunnossapidosta. Myös vuokrasopimuksen pituudella voi olla vaikutusta vuokran määrään. Liikehuoneiston vuokran määrä on vapaasti sovittavissa osapuolten kesken muistaen kohtuullisuussäännökset. Edellisen vuokralaisen maksamalla vuokralla ei ole merkitystä uutta sopimusta tehtäessä. Vuokra määritellään yhtiöjärjestykseen tai rakennuspiirustuksiin perustuvan huoneiston pinta-alan mukaan tai kokonaissummana, jolloin sopimukses-

sa mainitaan, että vuokra ei ole pinta-ala perusteinen. Näille sopimuksille on ominaista se, että vuokra pysyy samana, ellei siitä sovita uudelleen tai sitä yksipuolisesti tarkasteta. Muuttuvaan tekijään sidotut vuokrat ovat myös yleistyneet. Vuokra määritellään tällöin prosenttiperusteisena. Tavallisimpina tällaisista vuokraperusteista ovat liikevaihto tai liiketoiminnan tuotto. Tällaista vuokrasopimusta käytetään erilaisissa kauppakeskusten ja kauppaketjujen vuokrasopimuksissa. Liikevaihtoon sidotuissa vuokrasopimuksissa on kummallakin sopijaosapuolella riskinsä. Vuokralainen voi joutua maksamaan ennakoitua enemmän vuokraa tai vuokranantajan vuokratulot jäävät yleistä vuokratasoa alhaisemmiksi. Näissä tapauksissa useimmiten sovitaan vähimmäis- ja enimmäisvuokramäärä. Liikevaihtoon sidotussa vuokrassa erilaiset myyntituotosta tehtävät vähennykset voivat aiheuttaa epäselvyyttä. Vuokranantajan kannalta kaikkein selvintä olisi määritellä liikevaihto siten, että myyntituotoista voidaan ainoastaan vähentää arvonlisävero. Vuokran perusteena voidaan tarkastella esimerkiksi kolmen kuukauden liikevaihtoa. Vuokra pystytään jakamaan myös erikseen niin sanottuun pääoma- ja hoitovuokraan. Pääomavuokra on sellainen vuokratuotto, jonka vuokranantaja saa pääomalleen, jonka hän on sijoittanut. Hoitovuokralla katetaan huoneistosta aiheutuvat lämmitys-, vakuutus-, vastike-, kiinteistövero ja muut sellaiset kustannukset. Tavallista on sopia, että vuokralainen maksaa myös sähköstä ja käyttämästään vedestä erikseen. (Kasso 2001, 112-114.)

Vuokran kohtuullisuutta arvioitaessa sitä verrataan samalla alueella huoneistoista maksettuihin vuokriin sekä käyttötarkoitukseen. Koska huoneistot ovat erilaisia, niin poikkeaman on oltava selvä. Sekä vuokralainen että vuokranantaja voivat saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon. Mikäli vuokrasuhde on päättynyt, ei asiaa voi viedä enää tuomioistuimen päätettäväksi. Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa sopimusta silloin, kun vuokralaisen kanne vuokran kohtuullistamisesta on alioikeuden päätettävänä. Sen jälkeen, kun asunto-oikeus tai käräjäoikeus on antanut päätöksensä, ei irtisanomiskielto ole enää voimassa, vaikka päätöksestä valitettaisiinkin seuraavaan oikeusasteeseen. Tavoitteena on kuitenkin, että erimielisyydet ratkaistaisiin osapuolten kesken. (Kasso 2001, 120-121.)

2.4 Vuokran maksaminen

Vuokranmaksukautena pidetään kuukautta tai sellaista ajanjaksoa, jolta vuokra sopimuksen mukaan on maksettava. Jollei maksuajasta ole muuta sovittu, rahana suoritettava vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Rahana maksettava vuokra saadaan suorittaa pankin tai muun maksupalveluntarjoajan välityksellä. Jos vuokra maksetaan muuten kuin rahana, niin siitä on sovittava erikseen. Vuokranantajalle maksupalveluntarjoajan välityksellä suoritettu vuokra katsotaan maksetuksi sinä päivänä, jona se on maksettu käteisenä maksupalveluntarjoajan toimipaikkaan tai veloitettu maksajan tililtä. Jos vuokra suoritetaan muulla tavalla kuin maksupalveluntarjoajan välityksellä, vuokranantajan on annettava siitä vuokralaiselle kuitti. Vuokra täytyy maksaa huoneiston hallintaoikeuden kestoajalta ja hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen edelleen käyttää huoneistoa. Huoneiston sijaintipaikkakunnalla vuokra saadaan suorittaa vuokranantajan asunnossa, liikehuoneistossa tai muussa vuokranantajan määräämässä paikassa. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 27§-28§.)

Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan sopia vuokran perimisestä ennakolta. Vuokrasopimuksen ehtoja muutettaessa tai vuokralaisen vaihtuessa voidaan erityisestä syystä sopia vuokraa suoritettavaksi ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta. Ehto on mitätön, jos vuokralaiselle vuokrasuhteen aikana muulloin asetetaan velvollisuus maksaa vuokraa ennakolta. Vuokralainen saa halutessaan aina maksaa vuokraa ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta kuin mitä on erääntynyt. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 29§.)

2.5 Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajan täytyy ilmoittaa vuokralaiselle, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu tai mikä rajoittaa vuokranantajan oikeutta antaa huoneisto vuokralle. Vuokralaiselle täytyy ilmoittaa heti, jos vuokranantajan oikeus hallita huoneistoa päättyy. Jos viimeksi mainittu ilmoitus laiminlyödään, on vuokralaisella oikeus saada korvaus muuttokustannuksistaan ja laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta, jollei vuokranantaja voi näyttää, että

vuokralainen muutoin tiesi tästä vuokranantajan hallintaoikeuden päättymisestä.
(Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 30§.)

Jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet vapaaehtoisesti luovutetaan tai siirtyvät toisen omistukseen taikka jos omistusoikeus siirtyy avio-oikeuden, naimaosan, testamentin tai perintöoikeuden nojalla tai yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta, sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa:

1) jos vuokralainen on ennen luovutusta tai saantoa ottanut huoneiston hallintaansa

2) jos luovutussopimukseen on otettu määräys vuokrasopimuksen pysyvyydestä tai

3) jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 31§.)

Pakkotäytäntöönpanosta puhutaan arkikielessä pakkohuutokauppana. Pakkohuutokauppa perustuu ulosottolakiin. Tämän perusteena on siviilioikeudellisissa velkasuhteissa tuomioistuimen päätös, joka on lainvoimainen. Pakkohuutokaupalla myydyn huoneiston tai kiinteistön hallintaan oikeuttavien osakkeiden uudella ostajalla on oikeus purkaa liikehuoneistoa aiemmin sitonut vuokrasopimus. Ostaja voi purkaa liikehuoneiston vuokrasopimuksen ilman irtisanomisaikaa. Vuokrasopimuksesta tiedon saatuaan, ostajalla on kuukauden määräaika purkaa vuokrasopimus. (Kasso 2001, 126.)

Osakeyhtiön osakkaalla, joka on yhtiöjärjestyksen määräyksen johdosta lunastanut siirtyneet osakkeet, on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli sopimus on tehty silloin, kun lunastusoikeus oli voimassa ja lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällaisessa tapauksessa purettava yhden kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta päätöksestä taikka siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon. Oikealla omistajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus yhden kuukauden kuluessa moitekanteen johdosta annetun tuomion tultua lainvoimaiseksi tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin omistaja sai sopimuksesta tiedon, jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat moitekanteen johdosta joutuneet pois huoneiston vuokralle antaneelta

taikka siltä, jolle rakennus tai osakkeet ovat tältä siirtyneet. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 33§.)

Kun vuokrasopimus päättyy esimerkiksi pakkohuutokaupan johdosta, on vuokralaisella oikeus saada korvaus siltä vuokranantajalta, joka oli vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä. Hyvin usein velallisella ei ole maksukykyä tähän vastuuseen. Tässä tullaan siihen tilanteeseen, että myös vuokralaisen hyväksi olisi asianmukaista sopia vakuus. (Kasso 2001, 130.)

2.6 Liikehuoneiston vuokraoikeuden siirto ja jatkaminen

Lain mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan lupaa, jollei siitä ole erikseen vuokrasopimuksessa sovittu. Mikäli vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen saa siirtää vuokraoikeutensa, on siitä välittömästi ja kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 36§.)

Jos vuokralainen harjoittaa kaupparekisteriin merkityllä toiminimellä huoneistossa liikettä, joka on osaksi tai kokonaan sitä varten vuokrattu, vuokralaisella on oikeus siirtää huoneiston vuokraoikeus ilman vuokranantajan lupaa. Vuokranantaja voi vuokrasopimuksessa kieltää siirron tai hänellä voi olla perusteltu syy vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 37§.)

Vuokralaisen tulee ilmoittaa viimeistään kaksi kuukautta ennen vuokraoikeuden siirtoa kirjallisesti vuokranantajalle. Ellei vuokranantaja hyväksy siirtoa, hänen on kuukauden kuluessa ilmoituksen saamisesta toimitettava peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy syyn, vuokraoikeuden siirto kielletään. Vuokralaisen kuollessa vuokrasopimus pysyy voimassa ja kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämistä. Kuolinpesällä on kuitenkin oikeus irtisanoa vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ehdoin. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 38§.)

Mikäli liikehuoneiston on vuokrattuna kahdelle osakkaalle, on mahdollista, että kuolinpesä jatkaa huoneiston vuokrausta yhdessä toisen osakkaan kanssa. Jatkamisesta tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle kolmen kuukauden kulu-

essa toisen osakkaan kuolemasta. Vuokranantaja voi kuitenkin perustelluin syin rajoittaa vuokralaisen, kuolinpesän tai sen osakkaan oikeutta vuokraoikeuden siirtoon tai jatkamiseen. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 38§.)

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, kun kyseessä on vuokralainen, jonka omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole kuukauden määräajassa ilmoittanut vuokranantajalle ottaakseen vastatakseen vuokraehtojen täyttämisen. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 39§.)

Konkurssipesä vastaa kuitenkin vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä siltä ajalta, kun liikehuoneisto on konkurssipesän käytössä. . (Kasso 2001,135.)

2.7 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasuhteen irtisanominen on yksipuolinen oikeustoimi. Sopimus irtisanomisesta on kuitenkin kaksipuolinen oikeustoimi, jolloin molempien osapuolten tulee olla asiasta samaa mieltä. (Kasso 2001,144.)

Vuokrasopimusta irtisanottaessa vuokranantajan tulee ilmoittaa irtisanomisen peruste. Vuokralainen ei tarvitse pääsääntöisesti mitään erityistä syytä. Toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa milloin tahansa. Irtisanomisesta voidaan sopia vuokrasuhteen aikana tai jopa irtisanomisen aikana molempien osapuolten kesken. (Kasso 2001,145.)

Mikäli vuokrasopimuksen on määräaikainen, sopimus sitoo molempia osapuolia eikä sitä näin ollen voida ilman pätevää syytä irtisanoa kesken sopimuskauden.

Tälläisiä tilanteita ovat LHVL:n mukaan huoneiston kuntoon (18§), pakkohuuto-kauppaan (32§) tai vuokralaisen kuolemaan liittyvät tilanteet (38§). (Kasso 2001,145.)

Liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vapaasti sovittavissa. Yleisimmin irtisanomisaika on vuokralaiselle yksi kuukausi ja vuokranantajalle kolme kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen suoritetaan. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 42§.)

Vuokranantajan tulee aina ilmoittaa vuokrasopimuksen irtisanomisesta kirjallisesti, ja siitä tulee käydä ilmi sekä vuokrasuhteen päättymisajankohta sekä irtisanomisen peruste. Mikäli vuokralaiselle vaaditaan häätöä, irtisanomisilmoituksen korvaa kirjallinen haaste missä vaaditaan vuokrasuhteen päättymistä sekä häätöä. (Kasso 2001,148.)

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 43§.)

Vuokralaisen irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen on toimitettava tästä kirjallinen ilmoitus joko vuokranantajalle tai sille, joka perii vuokran vuokranantajan puolesta (rahallaitosta lukuun ottamatta). Ellei irtisanomisperusteen olemassaoloa edellytetä, ei vuokralaisen tarvitse ilmoittaa mitään syytä irtisanomiseen. Seuraavissa tapauksissa irtisanomisen peruste on mainittava : kuolinpesän irtisanoutuminen määräaikaisesta vuokrasopimuksesta, irtisanominen yksityishenkilön velkajärjestelyn tai yrityssaneerauksen johdosta. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 43§.)

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 5 §:n perusteella pidettävä kohtuuttomana; tai

2) irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä.

Vaatimus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä ja viimeistään kuukauden kuluttua irtisanomisen tiedoksisaannista. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 44§.)

Vuokralaisella on oikeus korvauksiin, mikäli hän on tehnyt vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokratessa huoneistossa sen arvoa nostattavia korjaus- tai muutostöitä. Vuokralainen on oikeutettu korvauksiin myös, jos liikehuoneiston seuraava haltija aloittaa samanlaista liiketoimintaa liikehuoneistossa, jossa on vähintään kaksi vuotta harjoitettu vuokrasopimuksen perusteella kauppaa, käsi-

työtä, teollista liikettä tai muuta ansiotoimintaa. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 45§.)

Vuokralaisen oikeutta saada edellä mainittuja korvauksia ei voida sopimuksella heikentää, ne ovat pakottavia. Vuokrasuhteen osapuolet voivat kuitenkin sopimuksella sopia vuokralaiselle maksettavista lisäkorvauksista, jolloin korvauksen maksamisessa noudatetaan, mitä on sovittu. (Kasso 2001,152.)

Vuokralaisen laiminlyödessä velvollisuutensa vuokrasuhteen irtisanomisen jälkeen hän kuitenkin menettää oikeutensa. Mikäli laiminlyönti on vähäinen, vuokralainen ei kuitenkaan menetä oikeuttaan. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 46§.)

2.8 Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen

Vuokralaisella tai vuokranantajalla on mahdollisuus purkaa vuokrasopimus laisissa mainituilla, toisen osapuolen toiminnasta johtuneilla perusteilla. (Kasso 2001,154.)

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus,

- 1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovituksessa 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*
- 6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty tai*
- 7) vuokralainen olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 48§.)*

Vuokranantaja on velvollinen antamaan vuokralaiselle varoituksen ennen purkamisilmoituksen antamista. Jos vuokralainen varoituksen saatuaan viivytyksettä täyttää velvollisuutensa, ei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta. Mikäli vuokralaisen menettely on toistuvaa ja aiempia varoituksia on jo

annettu, on vuokranantajalla oikeus vuokrasopimuksen purkuun. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 49§.)

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus

1) jos vuokralaisen tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen;

2) jos huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta

3) jos vuokranantaja olennaisesti rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 50§.)

Vuokranantajalla on oikeus saada korvausta vuokralaisen menettelyn johdosta purkautuneen vuokrasopimuksen aiheuttamiin vahinkoihin. Jos taas vuokrasopimus purkautuu vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, tämän laiminlyönneistä tai muusta huolimattomuudesta, on vuokralaisella oikeus saada korvaus (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 51§.)

Vuokranantaja ei voi purkaa vuokrasopimusta muulla kuin laissa säädetyllä perusteella. Osapuolten välillä voidaan kuitenkin sopia, että vuokralainen on oikeutettu purkamaan vuokrasopimuksen muulla kuin laissa säädetyllä perusteella. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 52§.)

Vuokrasopimuksen purkamisesta tulee ilmoittaa aina kirjallisesti, oli sitten vuokralainen tai vuokranantaja. Ilmoitus tulee toimittaa todistettavasti. Ilmoituksesta tulee käydä ilmi purkamisperuste, ja jos vuokrasuhde halutaan päättää vasta myöhemmin, on ilmoitettava vuokrasuhteen päättymisen ajankohta. Yleensä purkamisilmoituksen tiedoksiannosta vuokrasuhde päättyy välittömästi. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 53§.)

Vuokrasopimuksen lakkaaminen tapahtuu vain, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Viranomaisen päätöksen täytyy kuitenkin olla täytäntöönpanokelpoinen eli lainvoimainen, jotta vuokrasopimus lakkaa. (Furuhjelm & Kinnunen 2012, 74.)

2.9 Muutto liikehuoneistosta

Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä on muuttopäivä. Kun kyseessä on määräaikainen vuokrasuhde, muuttopäivän siirtäminen ei ole mahdollista. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen muuttopäivää voi tuomioistuin vuokralaisen pyynnöstä siirtää, mikäli uuden liikehuoneiston hankkiminen ja huoneistossa harjoitettavan toiminnan lopettaminen muuttopäivään mennessä vaikeuttaisivat vuokralaisen toimeentulomahdollisuuksia kohtuuttomasti. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 55§- 56§.)

Vuokralaisella on irtisanomisen tiedoksiannon jälkeen seitsemän päivää aikaa panna tuomioistuimessa vireille kanne muuttopäivän siirtämisestä. Oikeudenkäynnin ajan vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Mikäli vuokralaisen kanne hylätään, tuomioistuin velvoittaa vuokralaisen muuttamaan huoneistosta välittömästi. Tuomioistuimen hyväksyessä muuttopäivän siirron vuokrasuhde jatkuu normaalisti annettuun muuttopäivään asti. (Kasso 2001,165.)

2.10 Liikehuoneiston edelleenvuokraus

Vuokrasopimuksessa voidaan sopia ehto tai vuokranantaja voi erikseen antaa luvan, että vuokralaisella on oikeus vuokrata huoneisto edelleen yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselleen. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 59§.)

Jos huoneiston edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen vuokrasopimus päättyy sen johdosta, että

1) vuokralainen on sopinut vuokranantajansa kanssa vuokrasopimuksen päättymisestä taikka irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen,

2) vuokranantaja on purkanut tämän vuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu tai että vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin, taikka

3) vuokralaisena olevan oikeushenkilön purkamista tai lakkaamista koskeva menettely on pantu vireille,

on vuokralainen velvollinen korvaamaan huoneistoa hallussaan pitävälle vuokralaiselleen huoneiston hallinnan päättymisestä aiheutuneen vahingon. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 59§.)

Jos huoneistoa hallitseva vuokralainen menettelee 48 §:n kohdassa tarkoitetulla tavalla, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokralaisen ja edelleen vuokranneen vuokralaisen välinen vuokrasopimus. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482, 60§.)

2.11 Liikehuoneiston alivuokraus

Ilman vuokranantajan lupaa on mahdollista, että vuokralainen luovuttaa enintään puolet liikehuoneistosta alivuokralaisen tai muutoin toisen käytettäväksi. Tällöin siitä ei saa koitua vuokranantajalle häiriötä tai huomattavaa haittaa. Vuokrasopimuksessa voidaan kuitenkin sopia alivuokrauskiellosta. Alivuokrauksesta huolimatta varsinainen vuokralainen vastaa edelleen vuokrasopimuksen ehtoissa mainituista velvollisuuksista sekä aiheuttamistaan vahingoista. (Furuhjelm & Kinnunen 2012,42.)

2.12 Liikehuoneiston saneeraus ja vuokrasopimuksen päättyminen

Ari saarnilehdon Edilexissä julkaistu artikkeli (2012) ”Liikehuoneiston saneeraus ja vuokrasopimuksen päättyminen” käsittelee monipuolisesti kyseistä aihetta. Artikkelissa on selvitetty, onko vuokranantajalla oikeus ryhtyä saneeraamaan kiinteistöään, ja lopettaa samalla liikehuoneiston vuokrasopimukset sekä tyhjentää rakennus.

Saarnilehdon artikkelin mukaan vuokranantajalla on tarve saada vuokrasuhteet päätymään ennen korjauksen alkamista, koska vuokrasopimukset eivät ole voimassa korjauksen jälkeen, jos huoneistot eivät ole saneerauksen jälkeen entisiä. Jos huoneistoa ei ole enää korjaustöiden jäljiltä olemassa, palaaminen on mahdotonta. Vuokralaiset joutuvat monesti jättämään vuokraamansa huoneiston kesken suunnitellun vuokra-ajan, jos rakennukset on luovutettu eteenpäin kokonaisina tai osina vuokrasopimuksin, jotka eivät pääty samanaikaisesti.

Artikkelissa Saarnilehto pohtii kysymystä, voiko vuokranantaja saada vuokrasuhteen päätymään, jos siirtäminen ei ole mahdollista tai vuokranantajalla ei ole oikeutta vastoin vuokralaisen tahtoa siirtää häntä käyttämään toista huoneistoa. Liikehuoneiston vuokrasopimus on sitova koko sopimuksen voimassa

olon ajan ja sopimuksen sisältö ei muutu elleivät osapuolet sitä muuta. Sopimus ei ole yksipuolisesti muutettavissa ellei siitä ole sovittu.

Liikehuoneiston vaihtuessa kesken vuokrakauden muuttuu kaksi vuokrasopimuksen oleellista sopimusehtoa eli liikehuoneisto ja vuokra. Saneerauksen jälkeen edessä on uuden vuokrasopimuksen tekeminen kunnostetuista tiloista, koska muutokset alkuperäiseen sopimukseen ovat niin merkittäviä. Vanha sopimus on päättynyt ja se korvataan uudella. Vuokranantaja ei voi pakottaa vuokralaista toiseen huoneistoon korjauksen ajaksi. Kun liiketilan pienentyminen on johtunut vuokranantajan syystä, vuokranantaja on vahingonkorvausvelvollinen liikehuoneiston vuokrausta koskevan lain 51 §:n 2 momentin mukaan. Jos vuokranantaja on purkanut vuokrasopimuksen korjauksen varjolla on hän myös silloin korvausvelvollinen.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännösten mukaan huoneiston käytön estyminen johtaa siis vuokrasuhteen päättymiseen, ei huoneiston vaihtamiseen. Toisen sopijapuoli voi yksin saada sopimuksen muuttumaan vain, jos sopimus on kohtuuton. Silloin sen ehtoa voidaan sovitella. Liiketaloudellinen syy voi olla hyväksyttävä syy irtisanomiselle. (Saarnilehto 2012.)

Toistaiseksi jatkuvan vuokrasopimuksen irtisanominen tulee kysymyksen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 41- 48§ mukaan, ellei toisin ole sovittu. Määräaikainen sopimus päättyy määräajan kuluttua ilman irtisanomista liikehuoneistojen vuokrausta koskevan lain 3 §:n 2 momentin mukaan. Oikeustoimilain 30 §:n mukaan oikeustoimi ei sido, jos se on saatu aikaan petollisella viettelillä. Merkittävää on, että irtisanomiskieltoa ei voida kiertää ryhtymällä saneeraamaan huoneistoa niin, että sopimus käytännössä loppuu, kun saneerauksen jälkeen ei ole enää huoneistoa olemassa. Kyse on sopimusrikkomuksesta, joka oikeuttaa vuokralaisen purkamaan sopimuksen. Vuokrasopimus lakkaa myös, kun huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen sovittuun tarkoitukseen. (Saarnilehto 2012.)

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetusta laista ei siis löydy perusteita vuokrasopimusten ennenaikaiseen lopettamiseen vuokranantajan aloitteesta. Saneerauksen mahdollisuus tulee ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä, ja jos

tätä ei ole tehty, niin vuokralaisten kanssa tulee sopia siitä, että he sallivat saaneeraus. Molempien osapuolien täytyy hyväksyä sopimuksen ehdot. (Saarnilehto 2012.)

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus purkaa vuokrasopimus liikehuoneiston vuokrausta koskevan lain 18 §:n 2 momentin mukaan, jos huoneisto tulee puutteelliseen kuntoon ja sillä on olennainen merkitys. Vuokralainen voi purkaa sopimuksen myös 50 §:n 1 momentin 1-kohdan mukaan, jos vuokratun huoneiston käyttäminen on terveydelle vaarallista ja 2-kohdan mukaan, jos huoneisto tai osa huoneistoa on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta. Korvaavan huoneiston luovuttamisesta vuokralaisen käyttöön ei ole säännöstä ja korjaustyöt voivat oikeuttaa vuokralaisen purkamaan sopimuksen saman lain 19 § mukaan. (Saarnilehto 2012.)

3 Liikeaikalaki

Liikeaikalaki koskee hallituksen esitystä eduskunnalle vähittäiskaupan sekä parturi- ja kampaamoliikkeen aukioloajoista annetun lain 4 §:n muuttamisesta.

Valtioneuvoston selonteon (VNS 5/2012 vp) mukaan Suomessa on noin 80 kauppakeskusta, joissa työskentelee noin 34 000 henkilöä. Kuluttajatutkimuskeskuksen vuodelta 2011 olevan selvityksen mukaan kauppakeskuksissa sijaitsee yleensä 20 – 100 liikettä ja niissä käy vuosittain 1 – 10 miljoonaa asiakasta.(HE210/2013.)

Esityksessä ehdotettiin säännöstä muutettavaksi siten, että kauppakeskuksessa, tai vastaavassa myymäläkeskitymässä sijaitsevalla vähittäiskauppa- sekä kampaamo- ja parturiliikkeellä olisi oikeus pitää liikkeensä suljettuna yhtenä valitsemanaan viikompäivänä kerran viikossa. Säännöksen muuttaminen koskee elinkeinonharjoittajaa, jonka yhdessä tai useammassa liikkeessä työskentelee säännöllisesti yhteensä enintään viisi henkilöä. (Edilex, HE210/2013.)

Esityksen mukaan laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 30. päivänä huhtikuuta 2014 ja sitä voidaan soveltaa myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen sekä siihen rinnastettaviin järjestelyihin. Edellä mainitut sopimukset on saatettava tämän lain mukaisiksi viiden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta. (Edilex, HE210/2013.)

3.1 Perustelut

Kauppojen aukioloa koskeva laajennettu sääntely (945/2009) on ollut voimassa vuodesta 2009.

Kauppakeskusten aukioloajoista päätettäessä kannattavuutta tarkastellaan suhteessa viikon aukiolotunteihin. Kauppakeskusten aukioloaikoihin vaikuttavat monet tekijät kuten markkinatilanne, kuluttajakysyntä, keskuksen sijainti ja valittu palvelukonsepti. Kaupan kilpailutilanteeseen vaikuttaa myös verkkokaupan kasvu. Kauppakeskukset kilpailevat verkkokaupan kanssa, jossa kuluttaja voi asioida haluamanaan ajankohtana. Kauppakeskusten kilpailuasemaan suhteessa verkkokauppaan vaikuttavat keskuksen saavutettavuus, kuluttajien tarpeita vastaavat aukioloajat sekä kokemus kauppakeskuksessa asioinnista. (Edilex, HE210/2013.)

Edellä mainitun selonteon mukaan kauppakeskuksissa sijaitsevien myymälöiden kannattavuus on heikentynyt 32 prosentilla laajentuneiden aukioloaikojen seurauksena. Liikkeen pitäminen avoinna sunnuntaisin on ollut pääosin kannattamatonta kahdelle kolmasosalle. Useimmiten kauppakeskusten aukioloajoista on määräyksiä kauppakeskusyhdistysten säännöissä, ja monet yrittäjät ovatkin tätä kautta sitoutuneet noudattamaan yhdistysten sääntöjä ja joutuvat noudattamaan kauppakeskuksen aukioloaikoja. (Edilex, HE210/2013.)

Kuluttajatutkimuskeskuksen selvitys vuodelta 2011 kertoo, että kauppakeskuksissa toimivista yrittäjistä 61 prosenttia kertoo, että laajentuneet aukioloajat ovat heikentäneet heidän jaksamistaan. Joka neljäs kauppiasyrittäjä, joka harjoittaa toimintaansa kauppakeskuksissa ei ehdi pitämään vapaapäiviä, ja näistä yli 70 prosenttia toimi 2 - 5 työntekijän yrityksessä. Yli 50 henkilön ja yhden hengen yrityksissä ei vapaapäivän pitäminen ollut ongelmallista. (Edilex, HE210/2013.)

Selvityksestä kävi ilmi myös, että 40 prosenttia yrityksistä koki toiminnan jatkuneen entiseen mallin nykyisen lain voimaantultua. Vuodelta 2012 tehty selvitys paljastaa vaativan kaupan keskittymissä sijaitsevista kaupoista 45 prosentin olleen auki viikon jokaisena päivänä. Suomen yrittäjien ja Erikoiskaupan liiton selvitys vuodelta 2012 kertoo, että noin kolmanneksella kyselyyn vastanneista yrittäjistä ei ollut mahdollisuutta liikeaikalain 4 §:n tarkoittamaan liikkeen suljettuna pitämiseen yhtenä päivänä viikossa. (Edilex, HE210/2013.)

3.2 Ehdotetut muutokset

Liike-aikalain 4 §:ää ehdotettiin muutettavaksi siten, että elinkeinonharjoittajalla olisi oikeus pitää kauppakeskuksessa tai vastaavassa myymälässä sijaitseva kampaamo-, parturi- tai vähittäiskauppaliikkeensä suljettuna viikoittain yhtenä valitsemanaan viikonpäivänä ilman tapauskohtaista harkintaa. Sellaisena kalenteriviikkona ei kuitenkaan oikeutta ole, jolloin kauppaa ei saa harjoittaa kaikkina viikonpäivinä. (Edilex, HE210/2013.)

Tavoitteena esityksellä on parantaa pienyrittäjän asemaa kauppakeskuksissa poistamalla nykyisen säännöksen tulkinnanvaraisuus. Oikeudellinen epävarmuus ja sopimusosapuolten epätasa-arvoinen asema ovat johtaneet siihen, ettei elinkeinonharjoittajan oikeus pitää liikettään suljettuna ole toteutunut lainsäätäjän tarkoittamalla tavalla. Ehdotuksessa liikkeen suljettuna pitämiseen liittyviä ehtoja ei säännellä yksityiskohtaisesti. Kauppakeskusten liiketoiminnallisten erojen, kausivaihteluiden ja liiketoimintaympäristön muutosten vuoksi vaaditaan joustavaa huomioimista. Myös keskuksen sijainnin ja kysynnän kausiluonteisuus vaikuttavat kannattaviin aukioloaikoihin. Ehdotuksen mukaan pienyrittäjä, joka toimii kauppakeskuksessa, saa päättää minä viikonpäivänä liike voisi olla suljettuna. Päätösvalta turvaa pienyrittäjän aseman ja on joustava ratkaisu. Mikäli pienyrittäjät päätyvät keskenään erilaisiin ratkaisuihin, se saattaa olla mahdollinen haitta. Elinkeinonharjoittajat, jotka toimivat kauppakeskuksissa, voivat vapaaehtoisesti noudattaa mahdollisimman yhtenäisiä aukioloaikoja. (Edilex, HE210/2013.)

3.3 Esityksen vaikutukset

Elinkeinonharjoittajalla on vapaus päättää liikkeen suljettuna pitämisestä ilman perusteluvollisuutta. Todennäköisesti aukiolon kannattavuus sekä yrittäjän jaksaminen vaikuttavat pienyrittäjän harkintaan. Esitys turvaa nykyistä laajemmän oikeuden viikoittaiseen lepopäivään sekä päätösten tekoon. (Edilex, HE210/2013.)

Etukäteen on vaikea arvioida, miten pienyrittäjien liikkeiden suljettuna pitäminen yhtenä päivänä viikossa mahdollisesti nykyistä laajemmin, vaikuttaisi kauppakeskuksissa asioivien määrään ja elinkeinonharjoittajien liikevaihtoon. Kauppakeskuksissa parhaat asiakasvirrat ovat arki-iltaisain ja viikonloppuisin. Kauppa-

keskusten asiakasmäärät saattavat vähentyä erityisesti sunnuntaisin, jos pienyrittäjät valitsevat yleisesti sunnuntain viikonpäiväksi, jolloin liike olisi suljettuna. Pienyrittäjien taloudellista asemaa kannattamattomasta aukiolosta luopuminen parantaisi, mutta muiden kauppakeskuksissa sijaitsevien yritysten kannattavuus saattaisi heikentyä. (Edilex, HE210/2013.)

Ehdotus saattaa siis myös heikentää yrittäjien tuloja. Varsinkin pienyrittäjien asema saattaa heikentyä, kun niiden pääsy kauppakeskuksiin hankaloituu, jos niihin etsitään mieluummin yhtenäisiä aukioloaikoja noudattavia elinkeinonharjoittajia.

3.4 Säännöksen voimaantulo

Edellä mainitun mukaisesti ehdotus tuli voimaan 30. huhtikuuta 2014. Säännös turvaa pienyrittäjän aseman päättää liikkeensä aukioloajoista sekä sallii liikkeen noudattavan halutessaan kauppakeskuksen aukioloaikoja.

Säännös koskee myös ennen vuotta 2009 tehtyjä sopimuksia, ja ne on saatettava liikeaikalain mukaisiksi viiden (5) kuukauden kuluessa lain voimaantulosta eli 1.9.2014 mennessä.

Liikeaikalain 4 §:

Elinkeinonharjoittajalla on oikeus pitää valitsemansa viikonpäivän ajan kauppakeskuksessa tai vastaavassa myymäläkeskityksessä sijaitseva vähittäiskauppa ja parturi- ja kampaamoliikkeensä suljettuna sellaisena

kalenteriviikkona, jonka jokaisena viikonpäivänä saa harjoittaa ammattimaista vähittäiskauppaa ja parturi- ja kampaamoliikettä.

Edellä 1 momentin vastainen sopimusehto ja muu siihen rinnastettava järjestely on elinkeinonharjoittajaa kohtaan tehoton. Mitä tässä pykälässä säädetään, sovelletaan elinkeinonharjoittajaan, jonka 1 momentissa tarkoitetuissa liikkeissä työskentelee säännöllisesti yhteensä enintään viisi henkilöä.

4 Oikeustapaukset

Liikehuoneistojen vuokrasopimuksista voi syntyä ristiriitatilanteita, jos osapuolet eivät ole tietoisia oikeuksista ja velvollisuuksistaan. Vuokrasopimuksia tehdessä

lain tunteminen on ensiarvoisen tärkeää. Useita ristiriitatilanteita on jouduttu käsittelemään oikeudessa.

4.1 KKO:2004:34

KKO:2004:34 tapauksessa oli kysymys siitä, oliko vuokralaisella oikeus 4.2.2000 irtisanoa vuokrasopimus päättymään jo 31.8.2000. Liikehuoneiston vuokrasopimuksen ehdon mukaan vuokrasopimus oli määräaikainen ja pituudeltaan viisi vuotta päättyen 30.6.2000, minkä jälkeen vuokrasopimus jatkuisi toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena, jonka irtisanomisaika oli kuusi kuukautta. Osallisina Tapio Vikeväinen (vuokranantaja) ja Metsähallitus (vuokralainen).

4.1.1 Oulun asunto-oikeuden tuomio 21.9.2001

Tapio Vikeväinen vaati liikehuoneiston vuokrasopimuksen perusteella Metsähallitukselta vuokria (208 368 markkaa korkoineen) 1.9. - 31.12.2000 väliseltä ajalta. Metsähallitus vastusti kannetta, koska vuokrasopimus oli päättynyt 31.8.2000. Metsähallitus oli irtisanonut vuokrasopimuksen 4.2.2000 eli kuuden kuukauden irtisanomisaika täyttyy.

Asunto-oikeus lausui perusteluinaan, että 2.12.1994 laaditun vuokrasopimuksen 2.4 - kohdan mukaan vuokrasopimus oli määräaikainen (5 v). Sopimus päättyi 30.6.2000 ja tämän jälkeen vuokrasopimus jatkui toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena. Sopimuksen irtisanomisaika sekä vuokranantajan että vuokralaisen puolelta oli kuusi kuukautta. Vuokralaisella oli etuoikeus neuvotella vuokrasopimuksen jatkamisesta tämän vuokrasopimuksen päättyessä.

Asunto-oikeus katsoi, että kysymyksessä oli ollut yksi toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, joka oli voitu saattaa päättymään ensimmäisen kerran 30.6.2000. Tämä perustui esitettyyn asiantuntijalausuntoon. Kantaja (Vikeväinen) ei ollut näyttänyt, että asianosaiset olisivat tarkoittaneet tehdä kaksi erillistä sopimusta eli määräaikaisen vuokrasopimuksen ja toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, joka olisi voitu sanoa irti vasta määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyttyä. Tämän takia vuokrasopimus oli voitu sanoa puolin ja toisin irti kuuden kuukauden irtisanomisajalla edellä mainittu aikaisin päättymisajan-

kohta 30.6.2000 huomioon ottaen. Metsähallituksen sanottua sopimuksen irti 4.2.2000 vuokrasopimus oli päättynyt kuuden kuukauden irtisanomisajan umpeuduttua 31.8.2000, eikä Metsähallitus ole ollut enää velvollinen maksamaan vuokraa kantajalle sanotun ajankohdan jälkeen. Tämän vuoksi asunto-oikeus hylkäsi kanteen. Vikeväinen valitti hovioikeuteen.

4.1.2 Rovaniemen hovioikeuden tuomio 26.6.2002

Hovioikeus katsoi vuokrasopimuksen sanamuodosta ilmenevän, että kysymyksessä on ollut määräaikainen vuokrasopimus nimenomaan 30.6.2000 asti. Tämän jälkeen vuokrasopimuksen on tarkoitettu jatkuvan osapuolten välillä toistaiseksi voimassa olevana. Sopimuksen sanamuodosta edelleen ilmenee, että kuuden kuukauden irtisanomisaika on kohdistunut vain 30.6.2000 jälkeen jatkuneeseen toistaiseksi voimassa olleeseen vuokrasopimukseen.

Metsähallituksen näkemyksen mukainen sopimusehdon tulkinta johtaisi siihen, että 6 kk:n irtisanomisaika olisi voinut kuluu määräaikaisen vuokrasopimuksen ollessa vielä voimassa. Tätä ei ole pidettävä sopimuksen sanamuodon mukaisena. Tämän vuoksi ja ottaen myös huomioon sopijapuolten yhteiseen tavoitteeseen saada aikaan vuokrasopimus vähintään viideksi vuodeksi ja se seikka, että määräaikaiset vuokrasopimukset lähtökohtaisesti päättyvät niiden voimassaoloajan umpeuduttua ilman eri ilmoitusta, sopijapuolten yhteisenä tarkoituksena ei voida tässä tapauksessa katsoa olleen kuuden kuukauden irtisanomisajan alkaminen ennen 30.6.2000.

Edellä mainituilla perusteilla hovioikeus katsoi, että kysymyksessä oleva vuokrasopimus ei ollut päättynyt Metsähallituksen 4.2.2000 suorittaman irtisanomisen johdosta 31.8.2000, vaan kuuden kuukauden kuluttua määräaikaisen sopimuksen päättymispäivästä 30.6.2000 lukien eli 31.12.2000. Tämän vuoksi Metsähallitus veloitettiin suorittamaan Vikeväliselle maksamatta olevat vuokrat ajalta 1.9. - 31.12.2000 yhteensä 208 368 markkaa eli 35 044,98 euroa viivästyskorkeineen.

Metsähallitukselle myönnettiin valituslupa. Metsähallitus vaati, että hovioikeuden tuomio kumotaan ja asia jätetään asunto-oikeuden tuomion varaan. Vikeväinen antoi pyydetyn vastauksen.

4.1.3 Korkeimman oikeuden ratkaisu

Suomen Asiakasrahoitus Oy vuokranantajana ja Metsähallitus vuokralaisena ovat 2.12.1994 solmineet liikehuoneiston vuokrasopimuksen, jonka osalta vuokranantajan oikeudet ovat sittemmin siirtyneet Vikeväliselle. Sopimuksen voimassaolosta on sovittu seuraavaa:

Vuokrasopimus on määräaikainen pituudeltaan viisi (5) vuotta päättyen 30.6.2000, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena, jonka irtisanomisaika sekä vuokralaisen että vuokranantajan puolella on kuusi kuukautta. Vuokralaisella on etuoikeus neuvotella vuokrasopimuksen jatkamisesta tämän sopimuksen päättyessä.

Riidatonta on, että vuokratuota ei ole voitu yksipuolisesti irtisanomalla lyhentää viidestä vuodesta ja että vuokrasopimuksen aikaisin mahdollinen päättymisajankohta on siten ollut 30.6.2000. Samoin on riidatonta, että sopimus olisi tuon ajankohdan jälkeen tehdyllä irtisanomisella voitu saada päättymään 31.12.2000. Erimielisyys koskee sitä, onko sopimus voitu saattaa päättymään 30.6.2000 jälkeen mutta ennen 31.12.2000 eli onko Metsähallitus 4.2.2000 tehdyllä irtisanomisella voinut saada vuokrasopimuksen päättymään 31.8.2000.

Sopimus on tältä osin tulkinnanvarainen. Nimenomaisesti on sovittu yhtäältä siitä, että vuokrasopimus on määräaikainen ja vuokrasuhde päättyy viiden vuoden jälkeen 30.6.2000. Toisaalta on sovittu, että määräajan päätyttyäkin vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi kuuden kuukauden irtisanomista edellyttävänä. Sopimuksesta ei kuitenkaan käy ilmi mitään sellaista, joka olisi estänyt irtisanomisen suorittamisen jo ennen 30.6.2000, kunhan kysymys ei ole ollut vuokrasuhteen päättämisestä jo ennen sovittua viiden vuoden vähimmäisajan umpeen kulumista. Vuokrasopimuksesta ei myöskään ilmene, että vuokrasuhteen jatkumiselle 30.6.2000 jälkeen olisi ollut tarkoitus asettaa jokin vähimmäiskesto.

Metsähallitus on irtisanoessaan 4.2.2000 sopimuksen päättyväksi 31.8.2000 noudattanut sopimuksenmukaista kuuden kuukauden irtisanomisaikaa, joka koskee 30.6.2000 jälkeistä vuokra-aikaa. Edellä lausutuilla perusteilla Korkein oikeus katsoo, ettei sopimus ole asettanut tälle estettä. Hovioikeuden tuomio kumotaan ja asia jätetään asunto-oikeuden tuomion lopputuloksen varaan. Metsähallitus vapautetaan kaikesta maksuvelvollisuudesta.

4.2 KKO:1993:158

Seuraavassa oikeustapauksessa käsitellään kommandiittiyhtiön vastuunalaisten yhtiömiesten velvollisuuksia liikehuoneiston vuokrauksessa sekä vuokranantajan oikeutta saada korvauksia menetetyistä ansioista.

Kommandiittiyhtiö oli vuokralaisena tehnyt viiden vuoden määräaikaisen huoneenvuokrasopimuksen. Yhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä tuolloin ollut A vastasi vielä yhtiöstä erottuaankin sovittujen kuukausivuokrien maksamisesta ja vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä vuokranantajalle aiheutuneen vahingon korvaamisesta.

Pankki oli vuokranantajana 8.11.1988 tehnyt liikehuoneiston vuokrasopimuksen Saturnus Video Ky:n kanssa viideksi vuodeksi. A oli tuolloin ollut kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies. Tämän vuoksi, ja koska A myymällä osuutensa kommandiittiyhtiössä ei ollut vapautunut vastuusta kommandiittiyhtiön veloista, pankki on vaatinut, että A yhteisvastuullisesti kommandiittiyhtiön toisen vastuunalaisen yhtiömiehen Länsirannikon Tilitieto Oy:n kanssa velvoitettaisiin suorittamaan pankille maksamatonta vuokraa. Velvoitettu määrä 1.7.1991 ja 30.4.1992 väliseltä ajalta oli yhteensä 158 608 markkaa 18 prosentin korkoineen kullekin vuokraerälle kunkin kuukauden 5. päivästä lukien, sekä vahingonkorvausta huoneenvuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä 80 000 markkaa, 16 prosentin korkoineen päätöspäivästä lukien. Pankki on lisäksi vaatinut oikeudenkäyntikulujensa korvaamista korkoineen.

4.2.1 Raastuvanoikeuden päätös 13.4.1992

Molemmat vastuunalaiset yhtiömiehet olivat kaupparekisteriin 7.2.1990 tehdyn merkinnän mukaan eronneet kommandiittiyhtiöstä. Länsirannikon Tilitieto Oy oli liittynyt kommandiittiyhtiöön sen vastuunalaiseksi yhtiömieheksi. Kommandiittiyhtiö oli kaupparekisteriin 12.2.1992 tehdyn merkinnän mukaan purkautunut.

Kommandiittiyhtiön purkaututtua sen vastuunalainen yhtiömies Länsirannikon Tilitieto Oy oli vastuussa vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista.

A ei ollut pankille vastuussa maksamattomista vuokrista, koska hän oli eronnut kommandiittiyhtiöstä. Ero oli edellä mainitulla tavalla merkitty kaupparekisteriin ja kuulutettu.

A oli sen sijaan vastuussa vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä johtuneesta vahingosta, koska hän oli ollut alkuperäisen vuokralaisen kommandiittiyhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä vuokrasopimusta tehtäessä. Vaadittu 80 000 markan vahingonkorvaus oli määrältään kohtuullinen.

Sen vuoksi raastuvanoikeus on velvoittanut Länsirannikon Tilitieto Oy:n suorittamaan pankille maksamattomat vuokraerät yhteensä 158 608 markkaa korkoineen ja velvoittanut A:n yhteisvastuullisesti osakeyhtiön kanssa maksamaan pankille vahingonkorvausta 80 000 markkaa sekä korvausta oikeudenkäyntikulusta 10 000 markkaa. Molemmat määrät suoritetaan 16 prosentin korkoineen päätöspäivästä lukien.

Molemmat osapuolet valittivat hovioikeuteen.

4.2.2 Hovioikeuden päätös 19.3.1993

Koska kysymyksessä oleva vuokrasopimus oli solmittu jo 8.11.1988 viiden vuoden vuokrakaudeksi, joka oli alkanut 1.12.1988 ja siten ennen A:n eroamista yhtiöstä, A oli yhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä joutunut henkilökohtaiseen vastuuseen vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista ja siten myös vuokrakaudelta maksettavista hänen yhtiöstä eroamisensa jälkeen erääntyneistä vuokraeristä.

Muilta osin raastuvanoikeuden päätös on jäänyt pysyväksi. A:n vaatimus hänen oikeudenkäyntikulujensa korvaamisesta hovioikeudessa on hylätty.

4.2.3 Korkeimman oikeuden ratkaisu 15.12.1993

Tehdessään 8.11.1988 vuokrasopimuksen viideksi vuodeksi 1.12.1988 alkaen Saturnus Video Ky on velvoittautunut vuokrien maksuun koko tuolta vuokrakaudelta. Veloitteen näin syntyessä A on ollut yhtiön vastuunalainen yhtiömies.

Hän vastaa avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain 1 luvun 1 §:n 1 momentin nojalla velvoitteesta eli sekä sovittujen kuukausivuokrien maksamisesta että vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen johdosta saamatta jääneiden vuokranmaksujen korvaamisesta vuokranantajalle.

4.3 KKO:2009:45

Osakeyhtiö ja kiinteistönomistaja olivat neuvotelleet liiketilojen vuokraamisesta kiinteistönomistajan kiinteistöstä. Melkein vuoden kestäneiden neuvottelujen jälkeen osakeyhtiö vetäytyi neuvotteluista. Osakeyhtiö oli neuvottelujen kuluessa toiminut niin, että se oli synnyttänyt kiinteistönomistajassa odotuksia siitä, että vuokrasopimus syntyy. Tästä syystä osakeyhtiö veloitettiin korvaamaan kiinteistönomistajalle ne vuokratuotot, jotka tämä oli menettänyt kieltäytyttyään jatkamasta aiempaa vuokrasuhdetta, koska luotti sopimuksen syntymiseen. Lisäksi osakeyhtiö veloitettiin suorittamaan korvaus osakeyhtiön edellyttämien kiinteistöön suoritettujen korjausten kuluista.

4.3.1 Porin käräjäoikeuden tuomio 13.4.2007

Käräjäoikeus katsoi Findepo Oy:n Tokmanni Oy:tä vastaan ajamasta kanteesta näytetyksi, että Findepo ja Tokmanni olivat solmineet suullisesti liikehuoneiston vuokrasopimuksen ajalle 1.9.2005 - 31.12.2010. Tämä suullinen sopimus oli tehty maaliskuussa 2005. Tokmanni ei kuitenkaan koskaan ottanut huoneistoa käyttöönsä eikä maksanut siitä vuokraa.

Käräjäoikeus katsoi Findepolle aiheutuneen Tokmannin sopimusrikkomuksen vuoksi vahinkoa saamatta jääneestä vuokratuotosta kunakin kuukautena 20 264,20 € ajalta 1.9.2005 - 31.12.2006 välisenä aikana . Tilojen saneeraamisesta aiheutuneet korjauskustannukset olivat 55 000 €. Käräjäoikeus velvoitti Tokmannin suorittamaan nämä määrät korkoineen Findepolle.

4.3.2 Vaasan hovioikeuden tuomio 23.5.2008

Tokmanni valitti käräjäoikeuden tuomiosta hovioikeuteen ja Findepo teki vasta-
valituksen. Hovioikeus katsoi jääneen näyttämättä, että Tokmannin ja Findepon välille olisi syntynyt vuokrasopimus liikehuoneiston vuokrauksesta. Hovioikeus katsoi Findepon vaatineen toissijaisesti, että Tokmanni veloitettiin suoritta-

maan Findepolle sopimuksentekotuottamuksen perusteella vahingonkorvausta saamatta jääneistä vuokrista ja korjauskustannuksista. Hovioikeus lausui, että sopimuksentekotuottamus tarkoitti sopimusneuvottelujen keskeyttämiseen liittyvää vahingonkorvausvastuuta. Pääsääntöisesti sopimusneuvottelut eivät sitoneet osapuolia, ja sopimusneuvotteluissa voitiin kuitenkin edellyttää toisen osapuolen etujen huomioon ottamista. Toinen osapuoli oli luottanut siihen, että sopimuksen syntyminen oli varmaa ja ryhtynyt toteuttamaan sopimusta omalta osaltaan.

Findepon toimitusjohtaja ja Tokmannin toimitusjohtaja olivat aloittaneet neuvottelut liiketilan vuokraamisesta tammikuussa 2005. Tokmannin aluepäällikkö oli antanut kiinteistön remonttia koskevia ohjeita julkisivun ja valaistuksen osalta helmikuussa 2005. Tokmanni ja Findepo olivat sopineet vuokran suuruudesta ja vuokra-ajasta 1.9.2005 alkaen myöskin maaliskuussa 2005 sekä Tokmannin toimitusjohtaja oli kehottanut jatkamaan remonttia. Findepo oli tehnyt maaliskuussa vuokrasopimuksen Oy Electrolux Ab:n kanssa ainoastaan 7.8.2005 asti. Tokmannin edustaja oli huhtikuussa 2005 esittänyt, että julkisivuun tulisi laittaa peltiä ja myös valomainosten paikasta oli tuolloin keskusteltu lisäksi, oli ollut puhetta ostoskärryjen sijoittamisesta ulos ja kärrykatoksen laajentamisesta. Oy Electrolux Ab:n edustaja oli kysynyt huhtikuussa 2005 Findepon toimitusjohtajalta mahdollisuutta jatkaa vuokrasopimusta vuoden 2007 loppuun ja toimitusjohtaja oli kieltäytynyt jatkamasta sopimusta, koska liiketilaan oli ollut tulossa uusi pitkäaikainen vuokralainen.

Remontti oli aloitettu toukokuussa, ja se oli ollut valmis syyskuun alkuun 2005 mennessä. Tokmannin toimitusjohtaja oli kesäkuun lopussa kysynyt Findepon toimitusjohtajalta edellisen vuokralaisen työntekijöiden terveysongelmista. Findepon toimitusjohtajan pyynnöstä asiantuntija oli tehnyt tutkimuksen ja antanut lausunnot 1.8.2005 ja 12.9.2005. Oy Electrolux Ab:n edustaja oli heinäkuussa 2005 pyytänyt vuokrasopimuksen jatkamista elokuun 2005 loppuun. Findepon toimitusjohtaja oli tuolloin ollut yhteydessä Tokmannin edustajaan, joka ei ollut antanut suostumusta sopimuksen jatkamiseen. Hovioikeus katsoi edellä mainittuihin seikkoihin vedoten, että sopimus oli tehty tai että se varmuudella tultaisiin tekemään.

Tokmanni vetosi siihen, että sillä oli ollut hyväksyttävä syy vetäytyä sopimusneuvotteluista, koska Findepo oli salannut kiinteistöllä vuosina 1999 - 2001 esiintyneet sisäilmaongelmat. Asiassa oli riidatonta, että sisäilmaongelmia oli tuolloin ollut, mutta asiantuntijalausunnot osoittivat, ettei kiinteistöllä ollut ollut mitään sisäilmaongelmia enää vuonna 2005. Tokmannin toimitusjohtajalle oli saatettu tieto ongelmista kesäkuussa, mutta hän ei ollut sanonut Findepolle, että ongelmien vuoksi sopimusta ei tehdä tai että Tokmannin myymälän avaaminen olisi ollut jotenkin epävarmalla pohjalla. Hän oli vain pyytänyt selvitystä asiasta. Tokmannin oma organisaatio oli myöskin koko ajan valmistautunut siihen, että Tokmannin vuokrasopimus tulisi alkamaan 1.9.2005. Asiantuntijan lausunto sisäilman laadusta oli annettu 1.8.2005, joten Tokmanni oli saanut pyytämänsä selvityksen ennen vuokrasuhteen alkamista 1.9.2005. Asiantuntijan 1.8.2005 päiväämään lausunnon mukaan rakennusta oli korjattu siten, että ilman epäpuhtauksia aiheuttavat selvät riskitekijät oli poistettu eikä rakennuksessa ollut enää kosteusvaurioita tai muita riskitekijöitä, jotka aiheuttaisivat sisäilmaan terveydellisesti haitallisia epäpuhtauksia. 12.9.2005 annetussa lausunnossa todettiin, että sellainen sisäilmatutkimus, jolla saataisiin lopullinen varmuus sisäilman laadusta, olisi mahdollista tehdä vasta kuivan pakkaskauden aikana. Näiden perusteiden johdosta hovioikeus katsoi, ettei asiantuntijan jälkimmäisestä lausunnosta ilmenevää pienehköä epävarmuutta eikä useita vuosia aikaisemmin korjattujen sisäilmaongelmien ilmoittamatta jättämistä voitu pitää hyväksyttävänä syynä sopimusneuvotteluista jättäytymiselle.

Findepo vaati saamatta jäänyttä vuokraa siltä ajalta, jonka Oy Electrolux Ab olisi ollut sillä vuokralaisena tiloissa. Oy Electrolux Ab:n edustajan mukaan se olisi tehnyt vuokrasopimuksen puheena olevista tiloista vuoden 2007 loppuun. Findepolla oli siten oikeus korvaukseen vuokrista, jotka se olisi saanut Oy Electrolux Ab:ltä. Oy Electrolux Ab oli maksanut vuokraa 5 €/neliö ja sen vuoksi korvaus oli laskettava viiden euron neliöhinnan perusteella.

Tokmanni vetosi siihen, että Findepon olisi pitänyt vuokrata tila nopeammin tai jakamalla liiketila pienemmiksi tiloiksi ja että sisäilmaongelmien salaamisella oli myötävaikutettu vahinkoon. Hovioikeus totesi, että Tokmannille oli toimitettu luotettava selvitys sisäilmatutkimuksista ja Findepo ei ollut siten myötävaikutta-

nut vahinkoon. Hovioikeus katsoi, että myös Findepon omankin edun mukaista olisi ollut saada liiketiloihin uusi vuokralainen. Findepo oli saanut vuokrattua liiketilan vasta 1.8.2008 lähtien ja hovioikeus katsoi, ettei Findepo ollut täten laiminlyönyt vahingon rajoittamista.

Hovioikeuden mukaan Tokmannin oli korvattava kokonaan se vahinko, joka Findepolle oli aiheutunut siitä, että se oli luottanut sopimuksen syntymiseen. Findepo olisi voinut jatkaa vuokrasopimusta Oy Electrolux Ab:n kanssa vuoden 2007 loppuun. Tästä syystä Tokmannin oli korvattava Findepon menettämä vuokra 28 kuukaudelta 15 100 euron kuukausivuokran mukaisesti.

Findepo Oy vetosi siihen, että sen ei olisi tarvinnut tehdä remonttia, jos se olisi vuokrannut tilat Oy Electrolux Ab:lle. Findepo Oy oli vaatinut 7 100 eroa ostoskärrykatoksen rakentamisesta tai laajentamisesta, ja Tokmanni oli myöntänyt vaatimuksesta määrällisesti 4 700 euroa. Findepo ei ollut hyötynyt katoksen laajentamisesta, joten Tokmannin oli sopimuksentekotuottamuksen perusteella korvattava Findepolle kärrykatoksen laajentamisesta aiheutunut vahinko 4 700 euroa. Tokmannin oli korvattava myös Findepolle väliseinän purkamistöistä aiheutunut vahinko. Tokmanni oli myöntänyt vaatimuksen määrällisesti.

Hovioikeus velvoitti Tokmannin maksamaan Findepolle vahingonkorvauksena saamatta jääneistä vuokrista 1.9.2005 ja 31.12.2007 väliseltä ajalta yhteensä 422 800 euroa ja tarpeettomiksi käyneistä korjauskustannuksista 14 700 euroa korkoineen.

4.3.3 Korkeimman oikeuden ratkaisu

Tokmannille myönnettiin valituslupa. Valituslupa oli rajoitettuna siltä osin kuin Tokmanni oli hovioikeuden tuomiosta ilmenevien seikkojen perusteella velvoitettu suorittamaan korvausta rauenneiden sopimusneuvottelujen johdosta.

Tokmanni vaati hovioikeuden tuomion kumoamista sekä kanteen hylkäämistä tai korvausvelvollisuuden alentamista tai sovittelamista Findepon oman myötävaikutuksen perusteella. Findepo Oy vastasi valitukseen ja vaati sen hylkäämistä.

Korkein oikeus katsoo, että Findepo on edellä todetuoin tavoin jo huhtikuussa 2005 ollut Tokmannin menettelyn vuoksi perustellusti siinä käsityksessä, että yhtiöt tulisivat solmimaan vuokrasopimuksen. Findepolla on ollut perusteltu syy kieltäytyä jatkamasta Oy Electrolux Ab:n kanssa tehtyä vuokrasopimusta. Tokmannin on täytynyt ymmärtää, että sen menettely on estänyt Findepoa jatkamasta vuokrasuhdetta Oy Electrolux Ab:n kanssa. Kieltämällä Findepoa jatkamasta vuokrasopimusta elokuun loppuun 2005 Tokmanni on nimenomaisesti osoittanut suhtautumisensa vuokrasuhteen jatkamiseen. Tämän takia Findepo on Tokmannin menettelyn vuoksi menettänyt ne vuokratuotot, jotka olisivat kertyneet Oy Electrolux Ab:n kanssa sovitun vuokrasuhteen jatkamisesta vuoden 2007 loppuun. Kuten hovioikeus on aiemmin todennut, Findepo ei ole myötävaikuttanut vahinkoon tai laiminlyönyt rajoittaa vahinkoaan. Findepolle on vuokratuottojen menettämisestä aiheutunut hovioikeuden tuomiossa mainittu 422 800 euron määräinen vahinko. Tämä hovioikeuden tuomio pysyy voimassa.

Hovioikeus on katsonut, että kärrykatoksen rakentaminen ja laajentaminen sekä väliseinän purkaminen oli tehty Tokmannin vaatimuksesta. Findepo ei ollut hyötynyt toimenpiteistä. Korkein oikeus katsoo, että Findepo on tehnyt nämä rakennus- ja korjaustyöt Tokmannin menettelyn synnyttämän vuokrasopimuksen solmimista koskeneiden perusteltujen odotusten johdosta. Findepolle on aiheutunut mainituista töistä hovioikeuden tuomiossa mainittu 14 700 euron määräinen vahinko. Tämä hovioikeuden tuomio pysyy voimassa.

4.4 Helsingin käräjäoikeuden ratkaisu kauppakeskuksen oikeudesta häätää vuokralainen

Lähteenä käytettiin artikkelia ”Erikoinen riita oikeudessa: kauppakeskus saa häätää ”liian vanhan” kiinalaisravintolan”. Helsingissä sijaitseva Iso Omena kauppakeskus päätti irtisanoa liikehuoneiston vuokrasopimuksen, perustellen siinä toimivan kiinalaisen ravintolan olevan ”liian vanha” kauppakeskuksen muihin liikkeisiin verrattuna.

Taustalla oli kauppakeskuksen teettämä tutkimus, jossa vertailtiin Ison Omenan lähintä kilpailijaa, kauppakeskus Selloa ja sen ravintolatarjontaa. Ravintolatar-

jontaa pidettiin parempana kilpailevassa yrityksessä, mikä johti Ison Omenan ravintoloiden uusintaan uudistusohjelman mukaisesti.

Kiinalainen China Dragon oli tehnyt vuokrasopimuksen jo vuonna 2000, kun kauppakeskus Iso Omena oli vasta rakenteilla. Ravintola oli aina suorittanut maksut ajallaan eikä valituksia ravintolan ruoan laadusta ollut. Vuokrasopimus oli voimassa toistaiseksi ja kevään 2006 jälkeen ollut irtisanottavissa kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Kauppakeskus irtisanoi vuokrasopimuksen talvella 2012 päättymään seuraavana kesänä. Ravintola vei irtisanomisen oikeuteen vedoten kohtuuttomuuteen sekä irtisanomiseen ilman syytä.

Mikäli vuokralainen pystyy osoittamaan, ettei vastaavaa huoneistoa ole saatavilla ja liikkeenharjoittaja joutuu lopettamaan toimintansa liikehuoneiston, irtisanominen voidaan oikeudessa perua.

Vastajaajan mukaan sopivia liiketiloja oli kuitenkin tarjolla ja lisäksi ravintolalle oli tarjottu kolmea eri liikepaikkaa eri puolilta kaupunkia. Vastaja perusteli irtisanomistaan kauppakeskuksen kehityksen estymisellä, kilpailun väärentymisellä sekä toteamalla, että ravintolan ulko-asu oli ollut sama jo kymmenen vuotta. Lisäksi tutkimusten mukaan kuluttajia kiinnosti enemmän thai-ruoka. Ravintolalle oli myös tarjottu uusia liiketiloja sen kuitenkaan suostumatta.

Helsingin käräjäoikeus ratkaisi tapauksen vastajaajan hyväksi. Sen mukaan vuokrasopimuksen pitkä kesto ei tee sen irtisanomisesta kohtuutonta, ja koska ravintolalle oli tarjottu uusia liiketiloja, vastaja oli toiminut asianmukaisesti ja liikehuoneiston vuokrasopimuksen mukaisesti. Käräjäoikeus katsoi, että yrittäjän normaaleihin riskeihin kuuluu liiketoiminnan loppuminen vuokratuissa tiloissa ja ravintola oli saanut katettua siihen investoidut rahat pitkän toiminnan aikana.

Ravintola oli ehdottanut uusivansa ravintolaa, mutta koska se ei sopinut kauppakeskuksen uuteen konseptiin, vastajaalla oli pätevä syy vuokrasuhteen irtisanomiseen. Käräjäoikeus määräsi ravintolan lähtemään kauppakeskuksen liiketilasta sekä maksamaan vastajaajan oikeudenkäyntikulut. (Sipilä 2013.)

4.4.1 Päätelmiä

Vuokralainen oli käyttänyt vuokralaisen irtisanomissuojaa toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa (LHVL 482/1995, 44§). Kanne kuitenkin hylättiin tuomioistuimen päätöksessä, ja vuokralainen velvoitettiin muuttamaan määrätynä päivänä.

Toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus sisältää molemminpuolisen riskin, sillä sopimuksen kesto voi loppua hyvinkin nopeasti. Vuokranantaja irtisanoi vuokrasopimuksen sovitun irtisanomisajan puitteissa (LHVL 482/1995, 41§) sekä oli tarjoutunut etsimään vuokralaiselle uusia liiketiloja, ja useampaa liiketilaa olikin tarjottu vuokralaisen siihen suostumatta. Vaikka irtisanomisen syy oli epätavallinen, siihen liittyneet perustelut olivat tarpeeksi vakavia, jotta irtisanominen hyväksyttiin.

Kauppakeskuksessa liikkeiden tulee usein noudattaa yhteneväistä ulkoasua ja tässä tapauksessa ravintola ei ollut uudistanut ilmettään koko vuokra-aikana. Asiakkaista kilpailu edellyttää uudistumista, jotta pystytään vastaamaan markkinoiden asettamiin haasteisiin. Tässä tapauksessa vuokranantaja oli oikeutettu irtisanomaan vuokrasopimuksen edellä mainittujen syiden perusteella.

5 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyön tarkoituksena oli luoda opas, jonka perusteella ensikertalainenkin kykenee vuokraamaan liikehuoneiston. Tavoite toteutui hyvin, ja lopputulokseen olimme tyytyväisiä, sillä oppaasta saatiin kattava ja käytännönläheinen.

Teimme työn ilman toimeksiantajaa, koska halusimme saada vapauden kirjoittaa niistä asioista, joita itse pidimme tärkeinä. Toimeksiantaja olisi tuonut työlle erilaista perspektiiviä, mutta teimme oppaasta niin kattavan, että se palvelee sekä yksityistä vuokranantajaa että yritystä. Oppaan todellisen hyödyn näkee sitten, kun vuokranantajat käyttävät sitä.

Produktin osuus eli opas on kirjoitettu mahdollisimman selkeästi, sillä teoriaosuus on paikoin vaikeasti ymmärrettävissä. Oppaan ulkoasusta halusimme tehdä rennon ja muuntaa lain helpommin luettavaan muotoon. Laki liikehuoneiston vuokraamisesta on hyvinkin yksityiskohtainen eikä kaikkea siinä mainittua tarvita jokaisen vuokraamisen yhteydessä.

Lakiteksti on usein raskasta luettavaa, ja usein yksikin sana saattaa muuttaa koko lauseen tarkoituksen. Siksi on tärkeää, että vuokranantaja todella ymmärtää lain ja sen vaatimat edellytykset, että sopimuksesta tulee lainvoimainen. Vuokranantajan tulee ymmärtää sopimuksen sisältö ja ottaa huomioon mahdolliset ongelmatilanteet tulevaisuudessa. On hyvä varautua erilaisiin ristiriitatilanteisiin, jotta sellaisen tapahtuessa on ennalta hankittua tietoa, kuinka asia hoidetaan siitä eteenpäin. Lisäksi sopimuksessa kirjallisesti mainitut asiat toimivat ohjeena myös vuokralaiselle, ja näin yhteistyö sujuu saumattomasti. Vuokranantajan tulee kääntyä asiantuntevan tahon puoleen, mikäli vuokraaminen ja siihen liittyvät asiat tuntuvat vähänkään epäselviltä. Sopimus sitoo molempia osapuolia. Halusimme kuitenkin rohkaista vuokranantajia tekemään sopimukset itse. Laki toimii molempien osapuolten välillä apuvälineenä eikä kaikkea tarvitse erikseen sopia.

Mielestämme laki liikehuoneiston vuokrauksesta on erittäin kattava ja palvelee hyvin edelleen vuonna 2014. Laki antaa mielestämme selkeät raamit aiheelle ja tuo avun epäselviin tilanteisiin. Oppaan liitteenä oleva liikehuoneiston vuokrasopimusmalli on mielestämme erinomainen, koska se sisältää tarkat tiedot vuokranantajasta, vuokralaisesta, vuokrakohteesta, vuokra-ajasta, vuokrasta, vuokravakuudesta ja vuokran korottamisesta. Sopimusmallissa on varattu tilaa myös muille ehdoille. Jos lähtisimme itse vuokraamaan liikehuoneistoa käyttäisimme ehdottomasti tätä mallia vuokrasopimuksen pohjana.

Valmiissa työssä oppaan loppuun lisätyt tietolähteet auttavat vuokranantajaa löytämään tarvitsemansa tiedon nopeasti myös internetistä. Vuokrasopimusmallista on helppo muokata tarvitsemansa malli lisäämällä sinne erityisehtoja, joita sopimus edellyttää. Vuokrasopimusmallin voi myös tulostaa ja käyttää sellaisenaan.

Haastavinta työssä oli aikataulun ja kokonaisuuden hahmottaminen. Tietojen asettelu järkevään järjestykseen sekä lakitekstin tulkinta ehjän kokonaisuuden aikaansaamiseksi oli myös työlästä. Kirjoittaminen kielioppisääntöjen mukaan oli osaltaan haastavaa.

Työn tekeminen yhdessä onnistui sujuvasti ja eteneminen oli tasaista. Kahden opiskelijan yhteistyö loi myös erilaisia näkemyksiä asioihin sekä nopeutti tiedonhankintaa. Saimme työn tehtyä suunnitellussa aikataulussa ja työ onnistui odotusten mukaisesti. Osallistuimme molemmat tasapuolisesti työn tekemiseen ja kannustimme toisiamme. Motivaatiomme oli korkealla koko prosessin ajan. Opimme paljon aiheesta ja uskomme, että tästä on hyötyä tulevaisuudessa työelämässä.

Tulevaisuudessa opasta voisi kehittää tekemällä erityiset mallit esimerkiksi kauppakeskuksille, yksityisyrittäjille tai sijoittajille.

Lähteet

Furuhjelm, M. & Kinnunen, H. 2012. Liikehuoneiston vuokraaminen. Käytännön opas ja sopimusmallit. Kiinteistöalan kustannus Oy.

HE210/2013.

<http://ezproxy.saimia.fi:2069/he/20130210?offset=1&perpage=20&phrase=liikeikalaki&sort=relevance&searchKey=615389>. Luettu 8.5.2014.

Jaakkola, T. & Sorsa, K. 2005. Liiketoiminnan sopimukset. Helsinki: Edita Prima Oy.

Kanerva, A. & Kuhanen, P. 2004. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Karttunen, T., Koivunen, K., Laasanen, H., Sippel, L., Uitto, T. & Valtonen, M. 2009. Juridiikan perusteet. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit Oy.

Kasso, M. 2001. Huoneenvuokrasopimukset. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

KKO:1993:158.

<http://www.edilex.fi/kko/ennakkoratkaisut/19930158?offset=1&perpage=20&phrase=KKO%3A1993%3A158&sort=relevance&searchKey=155666>. Luettu 20.5.2014.

KKO:2004:34.

<http://www.edilex.fi/kko/ennakkoratkaisut/20040034?offset=1&perpage=20&phrase=KKO%3A2004%3A34&sort=relevance&searchKey=157264>. Luettu 15.5.2014.

KKO:2009:45.

<http://www.edilex.fi/kko/ennakkoratkaisut/20090045?offset=1&perpage=20&phrase=KKO%3A2009%3A45&sort=relevance&searchKey=461084>. Luettu 29.5.2014.

Kyläkallio, K. 2013. Yritysjuridiikka. Porvoo: Bookwell Oy.

Laki kauppojen aukioloajoista 945/2009.

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482.

Saarnilehto, A. Liikehuoneiston saneeraus ja vuokrasopimuksen päätyminen. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. <http://ezproxy.saimia.fi:2069/artikkelit/9202.pdf>. Luettu 1.5.2014.

Sipilä, J. Erikoinen riita oikeudessa: Kauppakeskus saa häätää ”liian vanhan” kiinalaisravintolan.Helsinki. <http://www.mtv.fi/uutiset/rikos/artikkeli/erikoinen-riita-oikeudessa--kauppakeskus-saa-haataa--liian-vanhan--kiinalaisravintolan/2370250>. Luettu 7.5.2014.

Suomen vuokranantajat.

<http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/sopimuksentekeminen/luottotiedot/>.

Luettu 16.5.2014.

Toikka, R. 2013. Erityinen sopimusoikeus. Saimaan ammattikorkeakoulu. Liiketalous. Luentomuistiinpanot.

Opas liikehuoneiston vuokranantajalle



Sanja Piiparinen

Marjo-Riitta Väättäminen

2014

Sisällys

1 Yleistä vuokrasopimuksen ehdoista	3
2 Tiedot vuokranantajasta ja vuokralaisesta	3
3 Sopimuskumppanin tietojen selvittäminen ja allekirjoitusoikeus	4
4 Vuokrakohde ja käyttötarkoitus	4
5 Käyttö ja kunnossapito	5
6 Vuokrasuhteen kesto	6
7 Vuokran määrittäminen ja maksaminen	7
8 Vuokran korottaminen	8
9 Vakuus	9
10 Vuokranantajan vaihtuminen	9
11 Vuokrasuhteen päätyminen	10
12 Vuokrasopimuksen muut ehdot	11
13 Lisätietoja	12

Liitteet

Liite 1 Vuokrasopimusmalli



1 Yleistä vuokrasopimuksen ehdoista

Vuokrasopimusta tehtäessä on hyvä muistaa, että vuokrasuhde kestää koko vuokrakauden ajan. Sopimuspuolina ovat vuokranantaja sekä vuokralainen, joka voi olla yksityishenkilö tai yritys. Sopimuksen yhteydessä voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä. Sopimuskumppanin tiedot ja allekirjoitusoikeus täytyy selvittää. Vuokrasopimukset olisi hyvä aina tehdä kirjallisesti ja siitä laadittaessa on tärkeää sopia mm.

- vuokrakohteesta ja sen käyttötarkoituksesta
- liikehuoneiston kunnosta ja kunnossapidosta
- vuokrasuhteen kestosta
- vuokran määrittämisestä, maksamisesta ja korottamisen ehdoista
- vuokrasuhteen päättymisestä

Sopimuksen teossa sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (1995/482), ellei muuta ole sovittu. Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta sovelletaan myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin.

2 Tiedot vuokranantajasta ja vuokralaisesta

Vuokrasopimuksessa tulisi ilmetä selvästi vuokranantajan nimi, osoite, sähköpostiosoite, Y-tunnus/syntymäaika, puhelinnumero ja pankkiyhteys/IBAN-tilinumero. Vuokralaisesta tulisi ilmetä samat asiat sekä merkintä liiketoiminnan harjoittamisesta ja arvonlisäverovelvollisuudesta.

3 Sopimuskumppanin tietojen selvittäminen ja allekirjoitusoikeus

Vuokrasopimukseen liitetään tiedot vuokralaisesta. Mikäli vuokralainen on yritys, tulee vuokranantajan selvittää (YTJ), kenellä yrityksessä on nimenkirjoitusoikeus, onko yritys arvonlisävelvollinen sekä harjoittaako yritys liiketoimintaa. Yksityishenkilöstä tulee selvittää henkilötietojen oikeellisuus, voimassaoleva osoite sekä puhelinnumero.

Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa vuokralaisehdokkaan luottotiedot ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Luottotietokyselyn voi tehdä Suomen Asiakastieto Oy:n verkkopalvelua käyttäen tai pyytää vuokralaisehdokasta toimittamaan otteen luottotietorekisteristä. Rekisteristä käy ilmi mm. ulosottomenettelyissä todetut varattomuudet sekä käräjäoikeuksien velkomisasioissa antamat yksipuoliset tuomiot. Siellä näkyvät myös luottokortti, tililuotto ja osamaksusopimukseen liittyvät maksuhäiriöt. Vuokralaisehdokkaan henkilöllisyys kannattaa tarkistaa virallisesta henkilöllisyystodistuksesta (ajokortti tai passi) ennen luottotietokyselyn tekemistä.

Vuokrasopimuksessa olisi hyvä ilmetä, että sopimuksesta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle sekä sopimuksen allekirjoittamisen paikka ja aika. Vuokranantaja ja vuokralainen allekirjoittavat molemmat sopimukset sekä laittavat nimen selvennöksen.

4 Vuokrakohte ja käyttötarkoitus

Vuokrasopimuksessa vuokrattavat tilat yksilöidään osoitetietojen lisäksi riittävän tarkasti, esimerkiksi huoneisto nro 301 tai 3. kerroksen liikehuoneisto 200 m², kellarikerroksen varasto 5 m² ja sosiaalitilat 20 m². Käyttötarkoitukseksi merkitään esimerkiksi vaatemyymälä tai parturi-kampaamo. Tähän kohtaan voidaan merkitä liikkeen aukioloajat, ellei niitä ole kiinteistön järjestyssäännöissä mainit-

tu. Pinta-ala saadaan rakennuspiirustuksista, ja epäselvissä tapauksissa mittausohjeita saadaan kunnan/kaupungin rakennus-tarkastajalta.

5 Käyttö ja kunnossapito

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevista velvoitteista sekä oikeuksista. Huoneisto on pidettävä vuokralaisen saatavana sinä päivänä, jona vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa. Jos huoneisto ei ole vapaa silloin, kun vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa ja viivästyksestä on vuokralaiselle olennaista haittaa, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Sopimuksen purkamisoikeutta ei kuitenkaan ole, jos on sovittu, että vuokranantaja suorittaa korvausta huoneiston käyttöön saamisen viivästyessä.

Vastaanottaessaan liiketilan vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voidaan vaatia. Vuokralainen hyväksyy huoneiston siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei huoneiston kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole erikseen liitteessä sovittu. Vuokralainen on myös velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä, kunnan/kaupungin terveys- ja jätehuoltomääräyksiä sekä muita huoneiston käyttöä koskevia määräyksiä. Vuokralainen ei saa kiinnittää kilpiä tms. rakennukseen ilman kiinteistön tai taloyhtiön lupaa.

Vuokralainen saa luovuttaa huoneiston alivuokrauksena tai muutoin toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralainen vastaa edelleen vuokranantajalle vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta. Huoneiston käytettäväkseen saanut vastaa sellaisista vahingoista, jonka käyttäjä olisi velvollinen korvaamaan, jos vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston tai sen osan tälle.

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti, mutta vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta. Huoneiston vahingoittumisesta tulee

viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle ja vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään aiheuttaa huoneistolle.

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokranantajalla on oikeus teettää talossa ja huoneistossa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä. Muutostöistä on ilmoitettava vuokralaiselle kaksi viikkoa ennen työn aloitusta. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajasta pois lukien lakko, työvoiman saanti tms. syy.

6 Vuokrasuhteen kesto

Vuokrasuhteen keston määrittämiseksi vuokranantajan tulee miettiä valmiiksi vuokrasuhteen muoto. Vuokrasuhde on mahdollista tehdä määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Mikäli vuokrasopimusta ei ole tehty kirjallisesti tai sen muotoa määrätty, se on automaattisesti toistaiseksi voimassa oleva.

Määräaikainen sopimus on molempia osapuolia sitova, tietyn ajan mittainen sopimus. Kun vuokranantaja haluaa varmistaa vuokrasuhteen pysyvyyden tietyn aikaa, määräaikainen sopimus on hyvä vaihtoehto. Määräaikainen sopimus voi olla pituudeltaan mitä tahansa osapuolet keskenään sopivat. Liikehuoneistoissa voi tehdä lyhyitäkin sopimuksia peräkkäin kuinka monta kertaa tahansa. Määräaikaisessa sopimuksessa ilmoitetaan vuokrasopimuksen alkamispäivän lisäksi vuokrasopimuksen päättymispäivä.

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus on joustavampi vaihtoehto ja soveltuu käytettäväksi silloin, kun ei haluta määrittää sopimuksen päättymisajankohtaa. Toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta ilmoitetaan vuokrasopi-

muksen alkamispäivä. Lisäksi ilmoitetaan irtisanomisaika sekä milloin sopimus voidaan ensimmäisen kerran irtisanoa.

7 Vuokran määrittäminen ja maksaminen

Liikehuoneiston vuokran määrä on vapaasti sovittavissa osapuolten kesken muistaen kohtuullisuussäännökset. Sopimuksessa tulisi ilmetä selvästi vuokran määrä, vuokranmaksukausi, eräpäivä, viivästyskorko sekä indeksi, johon vuokra sidotaan, ja vuokran tarkistusajankohta. Mahdolliset vakuudet, erilliskorvaukset ja niiden korottaminen sekä vuokraennakko ja ennakkomaksun hyvitys olisi myös hyvä ilmoittaa selvästi. Jos huoneisto on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, tämän tulisi ilmetä sopimuksessa, koska silloin vuokriin lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokra voidaan määrittellä yhtiöjärjestykseen tai rakennuspiirustuksiin perustuvan huoneiston pinta-alan mukaan tai kokonaissummana. Vuokran määrässä otetaan huomioon se, että vuokralaisella on korjaus- ja kunnossapitovastuu. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja sen vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Sopimuksille on ominaista se, että vuokra pysyy samana, ellei siitä sovita uudelleen tai sitä yksipuolisesti tarkasteta. Muuttuvaan tekijään sidotut vuokrat ovat myös yleistyneet. Vuokra määritellään tällöin prosenttiperusteisena. Tavallisimpina tällaisista vuokraperusteista ovat liikevaihto tai liiketoiminnan tuotto. Näissä tapauksissa useimmiten sovitaan vähimmäis- ja enimmäisvuokramäärä. Vuokran perusteena voidaan tarkastella esimerkiksi kolmen kuukauden liikevaihtoa. Vuokra pystytään jakamaan myös erikseen niin sanottuun pääoma- ja hoitovuokraan. Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa usein erilliskorvauksia. Niitä voivat olla esimerkiksi jätemaksut, vesimaksut, sähkö, pysäköinti jne. Vuokrasopimukseen merkitään maksun määräytymisperuste ja maksujen korottamistapa. Tarvittaessa voidaan käyttää erillistä liitettä.

Lain mukaan vuokranmaksukausi on yksi kuukausi, mutta sopimuksen osapuolet voivat halutessaan sopia muustakin ajasta. Lain mukainen eräpäivä on kuukauden toinen arkipäivä, mutta muustakin eräpäivästä on mahdollista sopia.

Vuokran kohtuullisuutta arvioitaessa sitä verrataan samalla alueella huoneistoista maksettuihin vuokriin. Sekä vuokralainen että vuokranantaja voivat saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon. Mikäli vuokrasuhde on päättynyt, ei asiaa voida viedä enää tuomioistuimen päätettäväksi. Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa sopimusta silloin, kun vuokralaisen kanne vuokran kohtuullistamisesta on alioikeuden päätettävänä. Sen jälkeen, kun asunto-oikeus tai käräjäoikeus on antanut päätöksensä, ei irtisanomiskielto ole enää voimassa vaikka päätöksestä valitettaisiin seuraavaan oikeusasteeseen.

Julkisen viranomaisen sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön rakennusten koko huoneistoalasta. Mikäli vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.

8 Vuokran korottaminen

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa sopimuksessa määritetyin ehdoin. Ellei sopimukseen ole laitettu vuokrankorotusehtoa, on vuokranantajan irtisanottava voimassa oleva sopimus ja tehtävä uusi. Vuokrankorotusehdon lisääminen sopimukseen säästää siis aikaa ja vaivaa tulevaisuudessa. Vuokran muutoksista voi sopia vapaasti osapuolten kesken, jos vuokrasopimus tehdään vähintään kolmen vuoden määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Alle kolmen vuoden määräaikaiseen sopimukseen ei voi ottaa korotusehtoa.

Erilliskorvauksia voivat olla esimerkiksi jätemaksut, vesimaksut ja sähkö. Erilliskorvauksiin merkitään maksun määräytymisperuste ja maksujen korottamista-pa. Tarvittaessa voidaan käyttää erillistä liitettä.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien.

9 Vakuus

Liikehuoneiston vuokraamisen yhteydessä on mahdollista sopia kohtuullisesta vakuudesta, mikäli sopijapuoli ei täytä velvoitettaan. Jos vakuutta ei sovitusajassa 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.

10 Vuokranantajan vaihtuminen

Liikehuoneistojen omistaja saattaa vaihtua kesken vuokrasuhteen. Vuokralaiselle on tehtävä asiasta kirjallinen ilmoitus.

Mikäli vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet vapaaehtoisesti luovutetaan tai siirtyvät toisen omistukseen taikka jos omistusoikeus siirtyy avio-oikeuden, naimaosan, testamentin tai perintöoikeuden nojalla tai yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta, sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa:

- 1) jos vuokralainen on ennen luovutusta tai saantoa ottanut huoneiston hallintaansa
- 2) jos luovutussopimukseen on otettu määräys vuokrasopimuksen pysyvyydestä
- 3) jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys.

11 Vuokrasuhteen päätyminen

Liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vapaasti sovittavissa. Yleisimmin irtisanomisaika on vuokralaiselle yksi (1) kuukausi ja vuokranantajalle kolme (3) kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen suoritetaan.

Vuokrasuhteen muoto vaikuttaa päättymisaikaan. Kun kyseessä on määräaikainen sopimus se päättyy sovittuna päivänä. Tällöin ei tarvita mitään erillistä irtisanomisaikaa.

Kun vuokralainen irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, on hänen toimitettava tästä kirjallinen ilmoitus joko vuokranantajalle tai sille, joka perii vuokran vuokranantajan puolesta (rahalaitosta lukuun ottamatta).

Ellei irtisanomisperusteen olemassaoloa edellytetä, ei vuokralaisen tarvitse ilmoittaa mitään syytä irtisanomiseen. Irtisanomisen peruste on mainittava, kun kyseessä on kuolinpesän irtisanoutuminen määräaikaisesta vuokrasopimuksesta tai irtisanominen yksityishenkilön velkajärjestelyn tai yrityssaneerauksen johdosta.

Vuokrasuhteen purkaminen:

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus seuraavin laissa määrittelyin ehdoin:

- 1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovituksessa 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
- 6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty

7) vuokralainen olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu.

Vuokranantaja on velvollinen antamaan vuokralaiselle varoituksen ennen purkamisilmoituksen antamista. Jos vuokralainen varoituksen saatuaan viivytyksettä täyttää velvollisuutensa, ei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta. Mikäli vuokralaisen menettely on toistuvaa ja aiempia varoituksia on jo annettu, on vuokranantajalla oikeus vuokrasopimuksen purkuun.

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus:

- 1) jos vuokralaisen tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen
- 2) jos huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta
- 3) jos vuokranantaja olennaisesti rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu.

Vuokrasuhteen lakkaaminen:

Vuokrasopimuksen lakkaaminen tapahtuu vain, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Viranomaisen päätöksen täytyy kuitenkin olla täytäntöönpanokelpoinen eli lainvoimainen, jotta vuokrasopimus lakkaa.

12 Vuokrasopimuksen muut ehdot

Vuokrasopimukseen osapuolet voivat lisätä muita ehtoja, joista he ovat keskenään sopineet. Muu ehto voi koskea esimerkiksi vuokralaisen velvollisuutta ottaa vastuuvakuutus, joka kattaa vuokralaisen huoneistolle ja ulkopuolisille aiheuttamat vahingot.

13 Lisätietoja

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 (LHVL)

Suomen Vuokranantajat ry

Kasso, M.2001.Huoneenvuokrasopimukset. Jyväskylä. Gummerus kirjapaino

Yritystulkki

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

LIITE 1 1(2)

1. VUOKRANANTAJA/-ANTAJAT	
Nimi, osoite ja sähköpostiosoite	
Y-tunnus/syntymäaika	Puhelin
Pankkiyhteys/IBAN-tilinumero	

2. VUOKRALAINEN	
Nimi, osoite ja sähköpostiosoite	
Y-tunnus/syntymäaika	Puhelin
Pankkiyhteys/IBAN-tilinumero	
<input type="checkbox"/> vuokralainen on arvonlisäverovelvollinen	
<input type="checkbox"/> vuokralainen harjoittaa liiketoimintaa	

3. VUOKRAUKSEN KOHDE		
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Vuokrattavat tilat		Pinta-ala
Käyttötarkoitus		<input type="checkbox"/> Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä

4. VUOKRA-AIKA		
4.1 <input type="checkbox"/> Määräaikainen sopimus	Alkamispäivä	Päätymispäivä
4.2 <input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva sopimus. 1. kerran sopimus voidaan irtisanoa .		
Irtisanomisaika kk. Vuokrasopimus alkaa .		

5. VUOKRA, VUOKRAVAKUUS JA VUOKRAN KOROTTAMINEN		
Euroa/kuukausi	Euroa / m2 /kk	Vuokranmaksukausi <input type="checkbox"/> Kalenterikuukausi <input type="checkbox"/>
Eräpäivä <input type="checkbox"/> LHV:n mukaan <input type="checkbox"/>		Viiivästyskorko <input type="checkbox"/> Korkolain mukaan
Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen		
Vuokralainen maksaa vuokraennakkoa euroa	Ennakon maksupäivä	Ennakkomaksu hyvitetään <input type="checkbox"/> Ensimmäisissä <input type="checkbox"/> Viimeisissä vuokrissa
<input type="checkbox"/> Huoneisto on hakeutunut arvonlisäverolliseksi, jolloin vuokriin lisätään voimassa oleva arvonlisävero		
<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen täyttämiseksi asetetaan vakuus, jonka antaa . Vakuus on arvoltaan euroa, ja se annetaan mennessä.		
Vuokrat sidotaan <input type="checkbox"/> Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin <input type="checkbox"/> Kuluttajahintaindeksiin <input type="checkbox"/>		
Perusindeksin julkaisuajankohta ja arvo . Tarkistusajankohta .		

6. MUUT EHDOT	
<input type="checkbox"/> Vuokralainen ottaa vastuuvakuutuksen, joka kattaa vuokralaisen huoneistolle, kiinteistölle ja ulkopuolisille aiheuttamat vahingot. Vakuutuskirja on esitettävä ennen pvm. .	
Muut ehdot: .	

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.	
Paikka	Aika
Vuokranantajan allekirjoitus	Vuokralaisen allekirjoitus
Nimen selvennös	Nimen selvennös

Vuokrasopimuksen yleiset ehdot Liite 1. muut liitteet, numerot .

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (LVHL 482/95).

1. Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voidaan vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei huoneiston kunnosta, ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole erikseen liitteessä sovittu.
2. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä, kunnan/kaupungin terveys- ja jätehuoltomääräyksiä sekä muita huoneiston käyttöä koskevia määräyksiä. Vuokralainen ei saa kiinnittää kilpiä tms. rakennukseen ilman kiinteistö- tai taloyhtiön lupaa.
3. Vuokran määrässä on otettu huomioon, että vuokralaisella on korjaus- ja kunnossapitovastuu. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä ja sen vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.
4. Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa.
5. Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavallimukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kaksi viikkoa ennen työn aloitusta vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi kuukautta ennen sanottua ajankohtaa.

Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.

6. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajasta poislukien lakko, työvoiman saanti tms. syy.
7. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.
8. Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön rakennusten koko huoneistoalasta.
9. Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.
10. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien.
11. Laissa liikehuoneiston vuokrauksesta (45 §) mainittua ns. goodwill - arvoa ei katsota syntyvän kauppa- tai liikekeskuksessa, koska huoneistoa liikepaikkana on markkinoitu kaikkien liikkeiden yhteistoimin.

VUOKRASOPIMUKSEN TÄYTTÖOHJE

3. Vuokruksen kohde

Vuokrattavat tilat

Yksilöidään riittävän tarkasti, esim. huoneisto nro 202, tai 1. kerroksen liikehuoneisto 200 m², kellarikerroksen varasto 50 m² ja sosiaalityöt 20 m², pysäköintipaikat 4 - 6. Tarvittaessa voidaan käyttää kopio rakennuspiirustuksista, johon vuokrattava tila rajataan tussilla..

Käyttötarkoitus

Merkittään esim. kodintarvikemyymälä, parturi-kampaamo jne. Tähän kohtaan voidaan merkitä liikkeen aukioloajat, ellei niitä ole kiinteistön järjestyssäännöissä mainittu.

Pinta-ala

Saadaan rakennuspiirustuksista. Epäselvissä tapauksissa mittausohjeita saadaan kunnan/kaupungin rakennus-tarkastajalta.

4. Vuokra-aika

Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden lopusta lukien, jolloin sopimus irtisanotaan. Sopimuksella voidaan sopia muustakin ehdosta.

Vuokranmaksukausi

Lain mukaan vuokranmaksukausi on yksi kuukausi, mutta muustakin ajanjaksosta voidaan sopia.

Eräpäivä

Lain mukainen eräpäivä on kuukauden toinen arkipäivä, mutta muustakin ajanjaksosta voidaan sopia.

Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen

Erilliskorvauksia voivat olla jätemaksut, vesimaksut, sähkö, pysäköinti jne. Tähän merkitään maksun määräytymisperuste ja maksujen korottamistapa. Tarvittaessa voidaan käyttää erillistä liitettä.

Vuokran korottaminen

Vuokran muutoksista voidaan sopia vapaasti osapuolten kesken, jos vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi tai vähintään kolmen vuoden määräajaksi. Alle kolmen vuoden määräaikaiseen sopimukseen ei voi ottaa korotusehtoa.