

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 155

Ari Saarnilehto

HUONEENVUOKRAN SÄÄNTELYSTÄ

Mit deutscher Zusammenfassung

**SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA
A-sarja N:o 155**

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 155

ARI SAARNILEHTO

HUONEENVUOKRAN SÄÄNTELYSTÄ

ÜBER DIE REGELUNG DES MIETZINSES BEI DER RAUMMIETE
ZUSAMMENFASSUNG

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

HUONEENVUOKRAN SÄÄNTELYSTÄ

KIRJOITTANUT

ARI SAARNILEHTO

Yliopistollinen väitöskirja, joka Turun yliopiston
oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella
esitetään julkisesti tarkastettavaksi
Turun yliopiston luentosalissa I
lauantaina 12. joulukuuta 1981 kello 12

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Pori 1981, Satakunnan Kirjateollisuus Oy

ISBN 951-855-044-1 nid.

ISBN 951-855-045-X sid.

ISSN 0356-7206 (painettu)

ISBN 978-951-855-622-3 (PDF)

ISSN 2814-8053 (verkkojulkaisu)

ALKUSANAT

Tutkimukseni valmistuessa kiitän kaikkia, jotka ovat avustaneet minua työssäni.

Professori *Allan Huttunen* on monivuotisena esimiehenäni suonut minulle hyvät mahdollisuudet tutkimustyöhön. Hän on monin neuvoin ja rohkaisuin auttanut väitöskirjan valmistumista. Esitarkastajana hän on tehnyt monia korjauksiin johtaneita parannusehdotuksia. Olen erittäin kiitollinen hänen tuestaan.

Hovioikeudenneuvos *Hans Saxén* on esittänyt esitarkastajana merkittäviä tutkimuksen sisältöä koskeneita huomautuksia ja valottanut vuokran sääntelyn ongelmia tuomioistuimen näkökulmasta.

Asianajaja *Leo Laaksonen* on lukenut käsikirjoituksen ja huomautuksillaan saanut aikaan useita täsmennyksiä ja korjauksia.

Oikeustieteen tohtori *Antero Palajan* kanssa aikarahtauksesta ja vuokrauksesta käydyt keskustelut ovat monessa suhteessa avartaneet näkemystä ja osoittaneet yleisen sopimusoikeudellisten periaatteiden merkityksen.

Työtoverini Turun yliopiston yksityisoikeuden laitoksella ovat suhtautuneet myönteisesti tutkimukseeni sekä keskusteluissa avustaneet ongelmien ratkaisemisessa. Laitoksen johtaja, professori *Leena Kartio* on monin tavoin auttanut ja kannustanut minua työssäni. Oikeustieteen lisensiaatti *Tuula Ämmälä* on avustanut muun muassa oikoluvussa. Vs. kanslisti *Raija Rauhala* on suurelta osin kirjoittanut tutkimukseni puhtaaksi.

Vs. lehtori *Erkki Mikkola* on kääntänyt tiivistelmän saksaksi.

Apurahoin ovat tutkimustani tukeneet *Emil Aaltosen säätiö*, *Apteekkari Wäinö Edvard Miettisen rahasto*, *Suomen Kulttuurirahaston Satakunnan rahasto*, *Suomalainen Lakimiesyhdistys*, *Turun Suomalainen Yliopistoseura*, *Jenny ja Antti Wihurin rahasto* sekä eräät *Turun yliopiston rahastot*. Kiitän saamastani taloudellisesta tuesta.

Suomalaiselle Lakimiesyhdistykselle olen kiitollinen myös kirjani hyväksymisestä yhdistyksen julkaisusarjaan.

Turussa, lokakuun 21 päivänä 1981.

Ari Saarnilehto

SISÄLLYSLUETTELO

ALKUSANAT	VII
SISÄLLYSLUETTELO	IX
LÄHDELUETTELO	XV
LYHENTEITÄ	XXV
1. JOHDANTO	1
1.1. Aluksi	1
1.2. Huoneenvuokrasuhde	2
1.2.1. Yleistä	2
1.2.2. Huoneenvuokrasopimuksen kohde	6
1.2.2.1. Rakennus	6
1.2.2.2. Rakennuksen osa	8
1.2.2.3. Huoneenvuokra – maanvuokra	9
1.2.2.4. Huoneenvuokra – laitteiden vuokra	10
1.2.3. Yksinomainen käyttö	11
1.2.3.1. Yleistä	11
1.2.3.2. Käyttötarkoitus	14
1.2.3.3. Huonetoveri	14
1.2.4. Vastike	16
1.2.4.1. Yleistä	16
1.2.4.2. Vuokra	18
1.2.4.2.1. Yleistä	18
1.2.4.2.2. Vuokranantaja maksun saajana	20
1.2.4.2.3. Vuokranantaja on sitoutunut toimittamaan edun	22
1.2.4.2.4. HVL 24 §:n 2 momentissa tarkoitettu etu	25
1.2.5. Rajatapauksia	29
1.2.6. Sekatyypisistä sopimuksista	36
1.3. Huoneenvuokralainsäädännön kehityksestä	40
1.3.1. Huoneenvuokralainsäädännön historia	40
1.3.1.1. Huoneenvuokralakia edeltänyt aika	40
1.3.1.2. Vuoden 1925 huoneenvuokralaki	41
1.3.1.3. Vuoden 1961 huoneenvuokralaki	43
1.3.1.4. Kehitys HVL:n säätämisen jälkeen	44
1.3.1.5. Tiivistelmä	45
1.3.2. Huoneenvuokralainsäädännön kehitykseen vaikuttaneista tekijöistä	47
1.3.2.1. Yleistä	47

1.3.2.2.	Kansalaisten aseman kehittyminen	50
1.3.2.2.1.	Yleensä	50
1.3.2.2.2.	Asuntopolitiikka	52
1.3.2.3.	Huoneenvuokralain uudistamisen syistä	54
1.3.2.3.1.	Asuntotilanne	54
1.3.2.3.2.	Ulkomaaiset esikuvat	56
1.3.2.3.3.	Valtio vuokralaisten suojelijana	57
1.3.2.3.4.	Järjestöjen vaikutus	59
1.3.2.3.5.	Muut kuin asuinhuoneistot	60
1.3.3.	Vuokrien sääntelystä	61
1.3.3.1.	Yleensä	61
1.3.3.2.	Asuntolainoitettut vuokra-asunnot	63
1.4.	Huoneenvuokralain tulkinnasta	64
1.4.1.	Yleistä	64
1.4.2.	Käsityksiä HVL:n tulkinnasta	67
1.4.2.1.	Lähtökohta	67
1.4.2.2.	Oikeuskäytäntö	69
1.4.2.3.	Lainvalmistelutyöt	72
1.4.2.4.	Reaaliset argumentit	74
1.4.2.5.	Muita tulkintaan vaikuttavia tekijöitä	76
1.4.2.6.	Huoneenvuokrasuhteen luonteen merkityksestä	77
1.4.2.7.	Tiivistelmä	78
1.5.	Tutkimuksesta	80
2.	VUOKRAN MÄÄRÄÄN VAIKUTTAVAT SEIKAT	83
2.1.	Yleistä	83
2.2.	Vuokra-arvo	85
2.2.1.	Mitä tarkoitetaan vuokra-arvolla	85
2.2.2.	Huoneistoon välillisesti liittyvät tekijät	88
2.2.2.1.	Ympäristö	88
2.2.2.2.	Kiinteistö	91
2.2.3.	Huoneistoa välittömästi koskevat tekijät	93
2.2.3.1.	Yleistä	93
2.2.3.2.	Huoneiston laatu	94
2.2.3.3.	Taso	98
2.2.3.3.1.	Yleistä	98
2.2.3.3.2.	Rakennustekninen taso	100
2.2.3.3.3.	Varustelu	101
2.2.3.4.	Huoneiston kunto	107
2.2.3.4.1.	Yleistä	107
2.2.3.4.2.	Kunto	108
2.2.3.4.3.	Parannukset	111
2.2.3.5.	Vuokralaisen kustantamien töiden merkitys	112
2.2.4.	Muut vuokra-arvoon vaikuttavat tekijät	117
2.2.4.1.	Yleistä	117
2.2.4.2.	Erityiset edut	117

2.2.4.3. Erityiset haitat	120
2.2.4.4. Velvollisuuksien poikkeuksellinen jakaantuminen	122
2.3. Kohtuullinen käypä vuokra	124
2.3.1. Yleistä	124
2.3.2. Vertailuhuoneistot	125
2.3.2.1. Paikkakunta	125
2.3.2.2. Samanveroinen huoneisto	127
2.3.3. Käypä vuokra	130
2.3.3.1. Käyvistä vuokrasta	130
2.3.3.2. Aravavuokrat vertailukohteina	134
2.3.4. Kohtuullinen vuokra	135
2.3.5. Näyttövelvollisuudesta	137
2.4. Hyväksyttävä syy poiketa käyvistä vuokrasta	141
2.4.1. Yleistä	141
2.4.2. Erityisistä syistä	143
2.4.2.1. Vuokralaiseen liittyvät tekijät	143
2.4.2.2. Vuokranantajan oloihin liittyvät tekijät	144
2.4.2.3. Kustannukset	145
2.4.2.4. Pääomamenot	149
2.4.2.5. Vuokrasuhteen määräaikaisuus	150
2.4.2.6. Sopimuksen merkitys	152
2.4.2.7. Useita vuokralaisia	155
2.4.2.8. Lainsäädäntö ja muut määräykset	157
2.4.2.9. Mahdollisuus ansaita huoneistolla	160
2.4.2.10. Tasoyleisohjeet	161
2.4.3. HVL 30 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhde	163
2.4.3.1. Vuokrasuhteen luonne	163
2.4.3.2. Työehtosopimuksen määräys	166
2.4.4. Alivuokra	169
3. VUOKRAN ALENTAMINEN	172
3.1. Yleistä	172
3.2. Asuinhuoneiston vuokran alentaminen	173
3.2.1. Yleistä	173
3.2.2. Olennainen käyvän vuokran ylittäminen	175
3.2.3. Vuokran alennuksen vaatiminen	178
3.2.3.1. Yleistä	178
3.2.3.2. Alennettu vuokra	179
3.2.3.3. Milloin alennuksen vaatiminen on mahdollista	181
3.3. Muun kuin asuinhuoneiston vuokran alentaminen	183
3.4. Erityiset vuokralentamissäännökset	183
3.4.1. Vuokran alentaminen HVL 15 §:n nojalla	183
3.4.2. Vuokran alentaminen HVL 16 §:n nojalla	186
3.4.2.1. Yleistä	186
3.4.2.2. Alennuksen määrä	191
3.4.2.3. Vaatimus puutteellisuuden korjaamisesta alennuksen edellytyksenä	192

3.4.2.3.1.	Alkuperäinen virhe	192
3.4.2.3.2.	Huoneiston tullessa vuokrasuhteen kestäessä puutteelliseen kuntoon	196
3.4.2.4.	Menettely alennusta vaadittaessa	198
3.4.2.5.	Huoneisto on sovittua pienempi	200
3.4.3.	Vuokran alentaminen HVL 28 §:n nojalla	205
3.4.4.	Vuokran alentaminen HVL 40 §:n 3 momentin nojalla	206
3.4.5.	Vuokran alentaminen HVL 49 c §:n nojalla	208
3.5.	Vuokran alentaminen muutoin kuin HVL:n nojalla	211
4.	VUOKRAN KOROTTAMINEN	212
4.1.	Yleistä	212
4.2.	Asuinhuoneiston vuokran korottaminen	214
4.2.1.	Johdanto	214
4.2.2.	Vuokrankorotusilmoitus	216
4.2.2.1.	Yleistä	216
4.2.2.2.	Uusi vuokra	219
4.2.2.3.	Korotuksen syy	221
4.2.3.	Korotuksen voimaantulo	223
4.2.3.1.	Voimaantulo	223
4.2.3.2.	Maksun siirtyminen	224
4.2.4.	Vuokran korottaminen ilman tuomioistuimen lupaa	225
4.2.4.1.	Yleistä	225
4.2.4.2.	Yleisohje	226
4.2.4.2.1.	Yleisohjeen antaminen	226
4.2.4.2.2.	Korotus yleisohjeen perusteella	230
4.2.4.2.3.	Erinäisiä kysymyksiä	232
4.2.4.3.	Peruskorjaus	233
4.2.4.3.1.	Yleistä	233
4.2.4.3.2.	Korotusmenettely	234
4.2.5.	Vuokran korottaminen tuomioistuimen luvalla	237
4.2.5.1.	Yleistä	237
4.2.5.2.	Milloin tuomioistuimen vahvistus on tarpeen?	238
4.2.5.3.	Vuokran vahvistaminen	240
4.2.6.	Uudelta vuokralaiselta perittävä vuokra	242
4.2.6.1.	Yleistä	242
4.2.6.2.	Vapaasti sovittava vuokra	243
4.2.6.2.1.	Yleistä	243
4.2.6.2.2.	Sovittavissa oleva vuokra	244
4.2.6.2.3.	Vuokrasopimuksen kohde	246
4.2.6.2.4.	Vuokrasuhteiden välinen aika	250
4.2.6.3.	Tuomioistuimen vahvistama vuokra	252
4.2.6.3.1.	Tuomioistuimen vahvistuksen hankkiminen	252
4.2.6.3.2.	Vuokrasopimusta koskevat edellytykset	254
4.3.	Muun kuin asuinhuoneiston vuokran korottaminen	255
4.3.1.	Yleistä	255

4.3.2.	Sopimukseen perustuva vuokrankorotus	256
4.3.2.1.	Sopimus uudesta vuokrasta	256
4.3.2.2.	Vuokrasopimuksen ehto	258
4.3.2.3.	Vuokrankorotusilmoituksen merkityksestä	259
4.3.3.	Vuokrasuhteen irtisanominen vuokran korottamiseksi	261
4.3.4.	Vuokran sovittelu	262
4.3.4.1.	HVL 48 §:n 1 momentin soveltaminen vuokran määrään	262
4.3.4.2.	Vuokran korottaminen	263
4.4.	Erinäisiä kysymyksiä	264
4.4.1.	Vuokran korottaminen HVL 40 §:n 3 momentin nojalla	264
4.4.2.	Erillinen korvaus	267
4.4.2.1.	Yleistä	267
4.4.2.2.	Henkilömäärään perustuvat maksut	269
4.4.2.3.	Kulutukseen perustuvat maksut	270
4.4.2.3.1.	Yleistä	270
4.4.2.3.2.	Vuokrankorotus vai ei?	271
4.5.	Indeksiehto	274
4.5.1.	Yleistä	274
4.5.2.	Indeksiehto	276
4.5.3.	Kielletty indeksiehto	278
4.5.4.	Huoneenvuokrassa sallittu indeksiehto	280
4.5.4.1.	Yleistä	280
4.5.4.2.	Huoneenvuokrasopimus, jossa indeksiehto on sallittu	282
4.5.4.3.	Sallittu indeksiehto	282
4.5.4.4.	Vuokrantarkistus viiden vuoden kuluttua	285
4.5.4.5.	Kielletty indeksiehto on mitätön	287
4.5.5.	Indeksiehtokiellon kiertäminen	288
4.5.5.1.	Yleistä	288
4.5.5.2.	Indeksiehtokieltoa kiertävistä sopimusehdoista	290
4.5.5.2.1.	Yleistä	290
4.5.5.2.2.	Porrastettu vuokra	292
4.6.	Vuokralaisen oikeus irtisanoa vuokrasuhde vuokran korotuksen johdosta	294
4.6.1.	Yleistä	294
4.6.2.	HVL 49 a §:n sisällöstä	295
4.6.3.	Vuokrasuhteen aikana tehty korotusvaatimus	297
5.	VUOKRAN PALAUTTAMINEN	301
5.1.	Yleistä	301
5.2.	Vuokran palauttaminen HVL 48 §:n 3 momentin nojalla	302
5.2.1.	Yleistä	302
5.2.2.	Vuokranpalautuksen vaatiminen	303
5.2.3.	Vuokranpalautuksen vaatiminen vuokrasuhteen päätyttyä	305
5.2.4.	Vuokranpalautusajasta	305
5.2.5.	Vuokran palauttamiseen vaikuttavat asianhaarat	307
5.2.6.	Kenen on palautettava vuokra?	312
5.3.	Vuokran palauttaminen HVL 48 a §:n nojalla	313

5.3.1. Yleistä	313
5.3.2. Vuokranpalautuksen vaatiminen	314
5.3.3. Vuokranpalautusajasta	315
5.3.4. Korotusyleisohjeen vaikutus	317
5.3.5. Vuokran palauttamiseen vaikuttavat asianhaarat	318
5.3.6. Kenen on palautettava vuokrat	320
5.4. Muita palautustilanteita	320
5.4.1. Yleistä	320
5.4.2. Sopimuksen vastaisesti peritty vuokra	321
5.4.3. Säännösten vastaisesti peritty vuokra	323
5.4.3.1. Yleistä	323
5.4.3.2. Säännöstelymääräysten vastaisesti peritty vuokra	324
5.4.4. Puutteellisessa kunnossa olevasta huoneistosta maksettu vuokra	326
5.4.5. Niin sanotun pimeän vuokran palauttaminen	327
ZUSAMMENFASSUNG	329
LIITE. Otteita HVL:sta	337
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	342
ASIAHAKEMISTO	347

LÄHDELUETTELO

- Aarnio, Aulis*, Mitä lainoppi on? Helsinki 1978. (*Aarnio*)
- » – Muodon merkitys oikeudellisessa käyttäytymisessä. Oikeustiede – Jurisprudentia II, Vammala 1972, s. 185-220. (*Aarnio*, Oikeustiede)
- Ahlmark, Sigurd*, Den nya hyreslagstiftningen. Stockholm 1939. (*Ahlmark*)
- Aintila, Heikki*, Vähittäismyyntiliikkeiden vuokrat Helsingissä v. 1965. Valtion teknillinen tutkimuslaitos, Tiedotus, sarja III-rakennus 131, Helsinki 1968. (*Aintila*)
- Arnholm, Carl Jacob*, Privatrett III. Almindelig obligasjonsrett. 2. utgave. Revidert. Oslo 1974. (*Arnholm* III)
- » – Lærebok i avtalerett. 3. opplag. Oslo 1976. (*Arnholm*)
- Arnskov, Chr.*, 1975-lejelovene. UfR 1975 s. 205-213. (*Arnskov*, UfR 1975)
- Asuntohallituksen tilastoja 1949-1978. Helsinki 1979. (Asuntohallituksen tilastoja)
- Asuntoneuvoston vuokrajaoston lausunto 11. 10. 1979 sisäasiainministeriölle kiinteistökustannusten muutoksista. (Vuokrajaosto 11. 10. 1979)
- Asuntoneuvoston vuokrajaoston lausunto 12. 12. 1979 sisäasiainministeriölle vuokrajaoston 11. 10. 1979 antaman lausunnon tarkistamisesta kiinteistökustannusten lausunnon antamisen jälkeen tapahtuneiden muutosten johdosta. (Vuokrajaosto 12. 12. 1979)
- Asuntoneuvoston vuokrajaoston lausunto 20. 3. 1980 sisäasiainministeriölle kiinteistökustannusten muutoksista 12. 12. 1979 jälkeen. (Vuokrajaosto 20. 3. 1980)
- Augdahl, Per*, Den norske obligasjonsretts almindelige del. Femte utgave. Oslo 1978. (*Augdahl*)
- Auvinen, Riitta*, Tämän päivän sosiaalipolitiikka. 3. painos. Helsinki 1974. (*Auvinen*)
- Bengtsson, Bertil*, Arvostelu teoksesta *Fritjof Lejman*: Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande. SvJT 1977 s. 208-210. (Bengtsson, SvJT 1977)
- » – Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom. Lund 1979. (*Bengtsson*, Hyra)
- » – Nyttjanderätt till fast egendom. Andra upplagan. Stockholm 1976. (*Bengtsson*)
- » – Särskilda avtalstyper I. Andra tryckningen. Stockholm 1972. (*Bengtsson*, Särskilda)
- Berg, Folke – Sederblad, Bo*, Hyresrätt. Hyreslagen med sidoförfattningar. Andra upplagan. Stockholm 1978. (*Berg – Sederblad*)
- Bergman, C. G.*, Hyresgästens hem. Tiden 1922 s. 92-112. (*Bergman*, Tiden)
- Björne, Lars*, Oikeusjärjestelmän kehityksestä. Vammala 1979. (*Björne*)
- Brunou, Harald*, Om bostadslägenhet under hyrestiden blir skadad eller eljest behäftad med väsentlig brist, vars avhjälpande under nu rådande förhållanden kan kräva exceptionellt lång tid, så frågas huruvida hyresgästen är berättigad att för nämnda tid få nedsättning i hyran? JFT 1945 s. 239-246. (*Brunou*, JFT 1945)
- Bruun, Niklas*, Om bostad i anslutning till arbetsförhållande. JFT 1975 s. 415-463. (*Bruun*, JFT 1975)
- Calonius, Matthias*, Siviilioikeuden luennot. Vammala 1946. (*Calonius*)
- Carlberg, Gösta*, Att hyra och äga bostad. Uddevalla 1961. (*Carlberg*)
- Caselius, Ilmari*, Huoneenvuokralaki. SosA 1925 s. 581-598. (*Caselius*, SosA 1925)
- » – Lausunto 22. 10. 1950 (julkaisematon). (*Caselius*, Lausunto)

- Casellius, Ilmari*, Sopimuksen purkamisen ja vuokranalennus huoneenvuokralain mukaan. LM 1939 s. 243-254. (*Casellius*, LM 1939)
- Chydenius, Jakob Wilhelm*, Lärobok i finsk kontraktsträtt I. Tredje, omarbetade upplagan. Helsingfors 1923. (*Chydenius* I)
- » – Lärobok i finsk kontraktsträtt II. Andra, omarbetade upplagan. Helsingfors 1925. (*Chydenius*)
- Dubs, Hans*, Praxisänderungen. Basel 1949. (*Dubs*)
- Dürkes, Werner*, Wertsicherungsklauseln. 6. Auflage. Heidelberg 1964. (*Dürkes*)
- Dürr, Karl*, Der Mietvertrag. Bern 1961. (*Dürr*)
- Ehlers, Knud – Blom, Arne*, Kommentar til lejelovene I-II. Udarbejdet af H. Kallehange, Knud Ehlers og Arne Blom. København 1976. (*Ehlers – Blom, Ehlers – Blom* II)
- Erman, Walter*, Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. I Band. Vierte neuarbeitete Auflage. Westfalen 1967. (*Erman*)
- Ertl, Gunter*, Inflation, Privatrecht und Wertsicherung. Wien 1980. (*Ertl*)
- Etzioni, Amitai*, Nykyaajan organisaatiot. 2. painos. Helsinki 1970. (*Etzioni*)
- Ferid, Murad*, Das Französische Zivilrecht. Erster Band. Allgemeine Lehren. Recht der Schuldverhältnisse. Frankfurt am Main – Berlin 1971. (*Ferid*)
- Füglister, Dieter*, Die Abgrenzung von Miete und Pacht mit besonderer Berücksichtigung des Miet- und Pachtvertrages der Brauereien. Basel 1956. (*Füglister*)
- Gad, Ulf – Stark, Hans-Olov*, Hyresregleringen. Kommentar till lagen om hyresreglering m.m. Fjärde omarbetade upplagan av Herman Zetterberg: Hyresregleringen. Stockholm 1969. (*Gad – Stark*)
- Gitter, Wolfgang*, Vertragsschuldverhältnisse. Wohnungsmiete. München 1974. (*Gitter*)
- Godenhielm, Berndt*, Om indexklausuler och otillbörliga villkor. JFT 1959 s. 151-176. (*Godenhielm*, JFT 1959)
- » – Sopimusoikeyden oppikirja I. Toinen, täydennetty painos. Porvoo 1975. (*Godenhielm*, Sopimusoikeyus)
- » – Uusi huoneenvuokralaki. Porvoo 1964. (*Godenhielm*)
- Gramse, B.*, Mieterschutz – Soziale Wohnungswirtschaft. Köln 1954. (*Gramse*)
- Haataja, Kyösti*, Vuokran käsite. Porvoo 1921. (*Haataja*)
- » – Suomen maanvuokraoikeus. Porvoo 1934. (*Haataja*, Maanvuokra)
- Hafström, Gerhard*, Den svenska fastighetsrättens historia. Fjärde upplagan. Lund 1970. (*Hafström*)
- Hakulinen, Y. J.*, Kohtuuttoman vuokran alentaminen ja maksunpalautus. DL 1972 s. 381-383. (*Hakulinen*, DL 1972)
- » – Perusteettoman edun palautus. Siviilioikeudellinen tutkimus. Helsinki 1931. (*Hakulinen*, Perusteeton etu)
- » – PM 22. 4. 1971. Kesko Oy:n kauppiaiden kanssa tekemät vuokra- ja yhteistyösopimukset (julkaisematon). (*Hakulinen*, PM)
- » – Velvoiteoikeus I. Toinen laajennettu painos. Helsinki 1965. (*Hakulinen*, Velvoiteoikeus)
- » – Vuokraoikeus I. Maanvuokra. Helsinki 1967. (*Hakulinen*)
- Hakulinen, Y. J. – Raninen, Huugo*, Osamaksukauppa. Tampere 1968. (*Hakulinen – Raninen*)
- Halila, Jouko*, Saamisioikeuksien kuittauksesta. Vammala 1961. (*Halila*)
- Halila, Jouko – Ylöstalo, Matti*, Saamisen lakkaamisesta. Neljäs korjattu painos. Vammala 1980. (*Halila – Ylöstalo*)
- Havansi, Erkki*, Vakuusioikeudellisia kirjoituksia. Helsinki 1978. (*Havansi*)
- Hedfelt, Erik – Ringdén, Hans-Fredrik – Hamilton, Carl*, Hyresreglering och besittningsskydd. Tredje omarbetade upplagan av Herman Zetterberg: Hyresregleringen jämte kommentar till 1956 års lagstiftning

- om hyresregleringens avveckling och om besittningsskydd för hyresgäst. Stockholm 1959. (*Hedfelt, ym.*)
- Heinilä, Pauli – Kautonen, Raimo – Varjola, Valo*, Indeksiehtot vuokrasopimuksissa. Mänttä 1981. (Indeksiehtot)
- Helminen, Heimo*, Sopimuksista kolmannen hyväksi. LM 1910 s. 107-125. (*Helminen, LM 1910*)
- Hemmer, Ragnar*, Suomen oikeushistorian oppikirja III. Vammala 1961. (*Hemmer*)
- Hesse, Albert*, Die rechtliche Natur der Miete. Breslau 1902. (*Hesse*)
- Hyvönen, Veikko O.*, Kaavoitus- ja rakentamisoikeus. Vammala 1974. (*Hyvönen*)
- af Hällström, Erik*, Force majeure vid hyresavtal. JFT 1940 s. 150-159. (*af Hällström, JFT 1940*)
- Ikkala, A. K.*, Eräitä huoneenvuokrankäsitettä koskevia vuokrantarkastuslautakunnan ennakkopäätöksiä. LM 1948 s. 281-288. (*Ikkala, LM 1948*)
- Ikonen, Martti*, Vuokran määrä. DL 1972 s. 129-138. (*Ikonen, DL 1972*)
- Jarle, Per-Olof*, Till frågan om bedömning av hyreslägenheternas värde. Helsingfors 1951. (*Jarle*)
- Jespersen, H. Krag*, Den nye lejelovgivning. Information og vurdering. JoØ 1979 s. 349-389. (*Jespersen, JoØ 1979*)
- » – ”Huslejestoploven”, UfR 1980 s. 61-68. (*Jespersen, UfR 1980*)
- Juridiska Föreningen i Finland, Äro bestämningarna om lega af gård eller hus i staden tillämpliga jämväl å hyresaftal på landet eller skola sådana aftal bedömas enligt stadgandena rörande lega af jord på landet? Juridiska Föreningens i Finland förhandlingar öfver de för år 1897 godkända allmänna öfverläggningsämnena. 3:dje frågan. JFT 1899 s. 250-255. (*JFT 1899*)
- Jutikkala, Eino* (toim.), Suomen talous- ja sosiaalhistorian kehityslinjoja. Porvoo 1968. (Kehityslinjoja)
- Jyräki, Antero – Perttunen, Juhani – Vilkkonen, Eero*, Valtio ja kansalainen. Toinen, uudistettu painos. Helsinki 1972. (*Jyräki – Perttunen – Vilkkonen*)
- Jägerskiöld, Stig*, Handelsbalkens utländska källor. Lund 1967. (*Jägerskiöld*)
- Järnelius, Gösta*, Hyra och bostad. Andra omarbetade upplagan. Jönköping 1973. (*Järnelius*)
- Kairinen, Martti*, Perussuhdeteoriasta työoikeuden yleisten oppien osana. Vammala 1979. (*Kairinen, Perussuhdeteoriasta*)
- » – Sosiaaliturvaoikeus. Osa I. Turku 1977. (*Kairinen*)
- Kallio, Kyösti – Vilkkumaa, Ilpo*, Vuokrien määräytyminen Euroopan eri maissa. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto, sarja B:15. Helsinki 1976. (*Kallio – Vilkkumaa*)
- Kanerva, Olavi – Rihtniemi, Juha – Kähkönen, Yrjö*, Asuntopoliittikka. Vammala 1971. (*Kanerva – Rihtniemi – Kähkönen*)
- Kanerva, Veikko*, Kiinteistön arviointi. Helsinki 1980. (*Kanerva*)
- Karhunen, Matti*, Kokemuksia asunto-oikeuden toiminnasta. LM 1974 s. 807-815. (*Karhunen, LM 1974*)
- Kartio, Leena*, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta. Vammala 1974. (*Kartio*)
- » – Vuokralaisen irrottamisoikeudesta sekä oikeudesta korvaukseen kiinteistön parannuksista. DL 1979 s. 451-466. (*Kartio, DL 1979*)
- Kaser, Max*, Roomalainen yksityisoikeus. Suomeksi toimittanut Hannu Tapani Klami. Porvoo 1968. (*Kaser*)
- Kautonen, Raimo*, Asuinhuoneiston vuokrasuhteen erityispiirteet. Alivuokra-asunnot. Esitelmä vuokrasiamiesten neuvottelupäivillä 5.-8. 11. 1974. Moniste. (*Kautonen, Alivuokra-asunnot*)
- » – Huoneenvuokralaki. Mänttä 1980. (*Kautonen*)
- » – Lausunto. Helsinki 5. 3. 1980 (julkaisematon). (*Kautonen, Lausunto*)
- Kivimäki, T. M. – Ylöstalo, Matti*, Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. Kolmas, uudistettu painos, toimittanut Matti Ylöstalo. Porvoo 1973. (*Kivimäki – Ylöstalo*)
- Kivivuori, Antti*, Huoneenvuokralain uudistusten synty ja valmistelu. DL 1972 s. 35-38. (*Kivivuori, DL 1972*)

- Kivivuori, Antti – af Schultén, C. G. – Sevón, Leif – Tala, Jyrki*, Kuluttajansuojia. Helsinki 1978. (*Kivivuori ym.*)
- Klami, Hannu Tapani*, Oikeustapausanalyysin perusteita. LM 1979 s. 407-437. (*Klami*, LM 1979)
- » – Sääntö ja käyttäytyminen. Oikeustiede – Jurisprudentia XII/1979, s. 133-191. (*Klami*, Oikeustiede XII)
- » – Yksityisoikeuden perusteita. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja sarja B I – 1:1972, moniste. Turku 1972. (*Klami*)
- Kobbe, Arne*, Husleieloven. Tredje reviderte utgave. Oslo 1969. (*Kobbe*)
- von Koch, Mikael*, Engelsk hyreslagstiftning. SvJT 1974 s. 61-70. (*Koch*, SvJT 1974)
- Korkein oikeus, Lausunto esitysehdotuksesta huoneenvuokralaiksi 4. 12. 1922. (KKO:n lausunto)
- Krüger, Kai – Wyller, Christian Fr.* (toim.), Boligrett. Bergen 1978. (*Krüger – Wyller*)
- Kuusi, Pekka*, 60-luvun sosiaalipolitiikka. Kolmas painos. Porvoo 1962. (*Kuusi*)
- Kuusimäki, Raija*, Huoneenvuokra-asioista hovioikeudessa. Vaasan hovioikeuspiirin VI tuomarikokouksen 29.-30.5.1975 pöytäkirja, s. 113-126. (*Kuusimäki*, Pöytäkirja)
- Könönen, Hannele*, Huoneenvuokralaki – tavoitteet ja vaikutukset. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnittelu- toimisto, sarja B:7. Helsinki 1973. (*Könönen*)
- Lahtinen, Osvi*, Oikeustoimen muoto-ongelmasta. LM 1957 s. 134-144. (*Lahtinen*, LM 1957)
- Lakimiesliiton koulutuskeskus, Huoneenvuokralain keskeiset kohdat. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 14. Vammala 1974. (Keskeiset)
- » – Huoneenvuokralait tänään. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 20. Vammala 1977. (Huoneenvuokralait tänään)
- » – Kysymyksiä huoneenvuokralain alalta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 5. Vammala 1971. (Kysymyksiä)
- Larenz, Karl*, Lehrbuch des Schuldrechts. Zweiter Band. Besonderer Teil. Elfte, neuarbeitete Auflage. München 1977. (*Larenz*)
- » – Methodenlehre der Rechtswissenschaft. Zweite, neubearbeitete Auflage. Berlin – Heidelberg 1969. (*Larenz*, Methodenlehre)
- Lejman, Fritjof*, Arvostelu teoksesta *Bertil Bengtsson*, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom. Stockholm 1978. SvJT 1980 s. 612-614. (*Lejman*, SvJT 1980)
- » – Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande. Lund 1976. (*Lejman*)
- » – Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Uppsala 1951. (*Lejman*, Rättsförhållandet)
- » – Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom. Uppsala 1944. (*Lejman*, Nyttjanderätt)
- » – Om hyresgästens hemskydd. SvJT 1952 s. 640-656. (*Lejman*, SvJT 1952)
- Majamaa, Vesa*, Huomautuksia erään vuokralaisen häätöä ym. koskevan oikeustapauksen johdosta. DL 1979 s. 393-397. (*Majamaa*, DL 1979)
- » – Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena. Vammala 1978. (*Majamaa*)
- Manninen, Matti*, Asuntopolitiikan perusteita. Jyväskylä 1974. (*Manninen*)
- Markula, Juhani*, Siitä maksetaan mikä mitataan. Suomen Kiinteistölehti 8/1979 s. 34-36. (*Markula*, Kiinteistölehti 8/79)
- Melander, Ilmari*, Asumusero. Vammala 1949. (*Melander*)
- » – Olisiko huoneenvuokralakiin otettava säännöksiä liikehuoneiston vuokraoikeuden turvaamiseksi sen varalta, että vuokranantaja kieltäytyy uudistamasta vuokrasopimusta? Toivo Mikael Kivimäki 1886. 5. 6. 1956. Juhlajulkaisu. Vammala 1956. (*Melander*, Juhlajulkaisu)
- Miettinen, Martti*, Lainkäytön yhtenäisyyden valvonnasta. JFT 1979 s. 339-350. (*Miettinen*, JFT 1979)
- » – Prejudikaateista ja niiden merkityksestä. Suomen Lakimiesliiton XXI Lakimiespäivät 9.-10.4.1970. Pöytäkirja. Vammala 1970, s. 80-95. (*Miettinen*, Pöytäkirja)

- Murén, T.*, ”Huoneisto vuokrattavana”. Huoneenvuokralain selvittelyä vuokranantajalle ja vuokralaiselle. Porvoo 1937. (*Murén*)
- Muukkonen, P. J.*, Muutosäännökset. Vammala 1958. (*Muukkonen*)
- » – Näkökohtia markkinointijärjestelmiin liittyvistä vuokrasuhteista. Juhlajulkaisu Suomalainen Lakimiesyhdistys 75 v. Vammala 1973, s. 260-265. (*Muukkonen, Lakimiesyhdistys*)
 - » – Yhteistyösopimukset ja lojaliteettivelvollisuus. Juhlajulkaisu Urho Kaleva Kekkonen 1900. 3/9. 1975. Vammala 1975, s. 356-364. (*Muukkonen, Juhlajulkaisu*)
- Myllymäki, Arvo*, Etujärjestöt, tulopolitiikka ja ylimmät valtioelimet. Tampere 1979. (*Myllymäki*)
- Mäenpää, Jorma*, Asuntopolitiikkamme ja sen tavoitteet. Helsinki 1968. (*Mäenpää*)
- Nial, Håkan*, Från individualism till kollektivism – en utvecklingslinje i avtalsrätten under ett halvt sekel. Minnesskrift utgiven av juridiska fakulteten i Stockholm vid dess femtioårsjubileum 1957. Stockholm 1957, s. 190-202. (*Nial, Minnesskrift*)
- Nielsen, Bent*, Lejeloven. Kommenteret udgave. København 1970. (*Nielsen*)
- Nybergh, Gunnar*, Bidrag till tolkningen av 37 § HyresL. JFT 1963 s. 18-22. (*Nybergh, JFT 1963*)
- Ojala, Olof*, Huoneenvuokralain puutteellisuudet ja epäkohdat, uudistussuunnitelmat. Esitelmä oikeusministeriön järjestämällä asunto-oikeuksien neuvottelupäivillä 24. 4. 1975. Moniste. (*Ojala, Epäkohdat*)
- » – Vuokran määräytyminen. Esitelmä oikeusministeriön järjestämällä asunto-oikeuksien neuvottelupäivillä 24. 4. 1975. Moniste. (*Ojala, Esitelmä*)
- Olsson, Curt*, Tuomioistuimet ja uusi lainsäädäntö. DL 1977 s. 121-127. (*Olsson, DL 1977*)
- Oser, H.* – *Schönenberger, Wilhelm*, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. Das Obligationenrecht. Dritte, völlig neubearbeitete Auflage herausgegeben von Dr. Wilhelm Schönenberger und Dr. Peter Jäggi. Teilband V 2b. 1. Lieferung. Bearbeitet von Emil Schmid. Zürich 1974. (*Schönenberger – Schmid 1*)
- » – Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. Das Obligationenrecht. Dritte, völlig neubearbeitete Auflage herausgegeben von Dr. Wilhelm Schönenberger und Dr. Peter Gauch. Teilband V 2b. 2. Lieferung. Bearbeitet von Emil Schmid. Zürich 1977. (*Schönenberger – Schmid*)
 - » – Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. Das Obligationenrecht. Dritte, völlig neubearbeitete Auflage herausgegeben von Dr. Wilhelm Schönenberger und Dr. Peter Gauch. Teilband V 1b. Kommentar zu Art. 18 OR verfasst von Dr. Peter Jäggi und Dr. Peter Gauch. Zürich 1980. (*Schönenberger – Jäggi – Gauch*)
- Palaja, Antero*, Aikarahausta. Erityisesti aikarahdista. Vammala 1980. (*Palaja*)
- Palmgren, Gunnar*, Handelsrättsliga inflationsproblem. Handelshögskolans i Göteborg skriftserie Nr 1/1949. Göteborg 1949. (*Palmgren, Inflationsproblem*)
- » – Indeksilauseke velkasitoumuksissa. Suomen Vakuutuslakimiesten Yhdistyksen julkaisu X. Helsinki 1948. (*Palmgren, Indeksilauseke*)
 - » – Om indexklausuler i leverans- och entreprenadavtal. JFT 1948 s. 75-101. (*Palmgren, JFT 1948*)
- Palmgren, Gunnar – Olsson, Curt*, Kauppaoikeutta liikemiehelle. Seitsemäs uusittu painos. Helsinki 1978. (*Palmgren – Olsson*)
- Pankow, Georg*, Angemessene Wohnungsmietzinsen. Schweizerische Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung 1971 s. 497-501. (*Pankow, SZFG 1971*)
- Peczenik, Alexander*, Juridikens metodproblem. Stockholm 1974. (*Peczenik*)
- Pekkanen, Raimo*, Sekatyypinen työsopimus. Vammala 1966. (*Pekkanen*)
- Perttunen, Juhani*, Kansainväliset ihmisoikeussopimukset. Oikeus 3/1975 s. 11-16. (*Perttunen, Oikeus 3/1975*)

- Pöyhönen, Aulis*, PM 15. 2. 1977. VNp:stä yleisohjeeksi keskuslämmitysasuntojen kohtuullisista vuokrista eräillä paikkakunnilla. (*Pöyhönen*, PM)
- Rasehorn, Theo – Lau, Heinrich – von Grünberg, Bernhard* (toim.), Wohnen in der Demokratie. Soziales Mietrecht der Bundesrepublik. Darmstadt 1976. (Wohnen)
- Rautiala, Martti*, Avioliitto-oikeus. Neljäs, lisätty painos. Vammala 1968. (*Rautiala*)
- Rittri, Bror*, Bostadslägenhetens bruksvärdehyror. SvJT 1972 s. 161-191. (*Rittri*, SvJT 1972)
- » – Hyran för bostaden. Bruksvärdehyra i teori och praktik. Lund 1975. (*Rittri*)
- Rodhe, Knut*, Lärobok i obligationsrätt. Femte upplagan. Stockholm 1979. (*Rodhe*)
- Roquette, Hermann*, Mietrecht. 5. Auflage. Tübingen 1961. (*Roquette*)
- » – Mieterschutzgesetz. München und Berlin 1956. (*Roquette*, Mieterschutzgesetz)
- » – Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Systematischer Kommentar. Tübingen 1966. (*Roquette*, Mietrecht des BGB)
- Rüf, Paula*, Das schweizerische Wohnungsmietrecht nach den Vertragsformularen. Mels 1937. (*Rüf*)
- Rylander, Staffan*, Handbok för hyresgäster. Stockholm 1975. (*Rylander*)
- Saarenpää, Ahti E.*, Tasajaon periaate. Vammala 1980. (*Saarenpää*)
- Saario, Voitto*, Taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset perusoikeudet. LM 1975 s. 183-192. (*Saario*, LM 1975)
- Saarnilehto, Ari*, Asuinhuoneiston vuokralaisen ilmoituksesta, ettei hän hyväksy irtisanomisen perustetta. DL 1975 s. 20-34. (*Saarnilehto*, DL 1975)
- » – Huoneenvuokralain 34 §:n 2 momentissa tarkoitettusta irtisanomisen mitättömyydestä. DL 1977 s. 370-384. (*Saarnilehto*, DL 1977)
- » – Huoneenvuokrasta. Vammala 1975. (*Saarnilehto*)
- » – Huoneenvuokrasuhteen ehtojen muuttaminen vuokraoikeuden säilyessä vuokralaisella. DL 1980 s. 534-555. (*Saarnilehto*, DL 1980)
- » – Vuokralaisen vuokranantajalle lämpimästä vedestä suorittamasta korvauksesta. DL 1975 s. 365-369. (*Saarnilehto* II, DL 1975)
- » – Vuokran sovittelusta HVL 40 §:n 3 momentin nojalla. DL 1976 s. 27-31. (*Saarnilehto*, DL 1976)
- Salonen, Ahti M.*, Asunto ja kansantalous. Asuntokysymys Pohjoismaiden ja erityisesti Suomen kansantaloudessa. Helsinki 1961. (*Salonen*)
- Sarkko, Kaarlo*, Työehtosopimuksen määräysten oikeusvaikutukset. Vammala 1973. (*Sarkko*)
- Saxén, Hans*, Skadeståndsrätt. Ekenäs 1975. (*Saxén*)
- Schmidt-Futterer, Wolfgang*, Miete und Pacht. 3, völlig neubearbeitete Auflage. München 1977. (*Schmidt-Futterer*)
- » – Die Mieterhöhung für nicht preisgebundenen Wohnraum nach neuem Recht. NJW 1972 s. 86-89. (*Schmidt-Futterer*, NJW 1972)
- » – Wohnraumschutzgesetze. Kündigung, Mieterhöhung, Mietwucher, Zweckenfremdung. Kommentar. München 1974. (*Schmidt-Futterer*, Wohnraumschutzgesetze)
- Schultz, Leif*, Referat. JFT 1941 s. 244-247. (*Schultz*, JFT 1941)
- Seppälä, Esa* (toim.), Helsingin hovioikeuden ratkaisuja huoneenvuokra-asioissa. Helsinki 1981. (HO:n ratkaisuja)
- Serlachius, Julian*, Sakrätten enligt gällande finsk rätt I. Andra omarbetade upplagan. Helsingfors 1912. (*Serlachius*)
- Skarstedt, S. – Siljeström, G.*, Lagen den 25 april 1930 om bostadsföreningar. Stockholm 1930. (*Skarstedt – Siljeström*)
- Simonen, Aarre – Tyrni, Leo*, Vuokrasäännöstelymääräykset selityksineen. Helsinki 1941. (*Simonen – Tyrni*)

- Sipponen, Kauko*, Mistä kaikesta näkyy lainsäätäjän tahto? Suomen Lakimiesliiton XXV lakimiespäivien pöytäkirja. Jyväskylä 1977, s. 81-87. (*Sipponen*, XXV Lakimiespäivät)
- Sisäasiainministeriön asettaman työryhmän ehdotus hallituksen esitykseksi Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamiseksi. Painettu luonnos, elokuu 1981. (Työryhmä)
- Soergel, Hs. Th. – Siebert, W.*, Bürgerliches Gesetzbuch mit Einföhrungsgesetz und Nebengesetzen. Band 2. Schuldrecht I. Zehnte neubearbeitete Auflage. Stuttgart 1967. (*Soergel – Siebert*)
- Sokka, Markku*, Huoneenvuokra-asioista Helsingin hovioikeuden käytännön valossa. LM 1975 s. 998-1024. (*Sokka*, LM 1975)
- Souri, Aarne*, 9. X. 1931 annetusta tallettamislaista ja sen hyväksikäyttämisestä. Suomen Vakuutuslakimiesten yhdistyksen julkaisuja II. Helsinki 1936, s. 149-168. (*Souri*, SVLY)
- Spleth, P.*, U.f.R. 1963 p. 392 og 544 Højesteretsdomme af 27. marts og 8. maj 1963. Forvaltningsret – Husleienævnes kompetence. UFR 1963 s. 247-250. (*Spleth*, UFR 1963)
- Staedler, Bernhard*, Tillfälligt bostad. Rättsförhållandet mellan hotellvärd och hotellgäst. Stockholm 1974. (*Staedler*)
- Sternel, Friedemann*, Mietrecht. 2. völlig neubearbeitete und wesentlich erweiterte Auflage. Köln 1979. (*Sternel*)
- Sundberg, Jacob W. F.*, Air charter. Stockholm 1961. (*Sundberg*)
- Suomen oikeus- ja yhteiskuntajärjestys. R. A. Wreden samannimisen teoksen pohjalta toimittaneet Inkeri Anttila, Yrjö Blomstedt, Erik Castrén, Esko Hoppu, Heikki Jokela, Paavo Kastari, Ilmari Melander, V. Merikoski, Arvo Sipilä, Tauno Tirkkonen, Matti Ylöstalo ja Simo Zitting. Porvoo 1968. (Suomen oikeus- ja yhteiskuntajärjestys)
- Suomen tilastollinen vuosikirja 1980. Tilastokeskus, Helsinki 1981. (Tilastollinen vuosikirja 1980)
- Suomen Virallinen Tilasto VI, Väsetötilasto 54:11. Helsingin, Turun, Tampereen, Vaasan, Oulun, Porin, Kuopion, Lahden ja Kotkan kiinteistö- ja asuntolaskenta. (SVT VI, 54:11)
- Suomen Virallinen Tilasto VI, Väsetötilasto 72:13. Helsingin, Turun, Viipurin, Tampereen, Vaasan, Kuopion, Lahden, Oulun, Kotkan, Rauman, Pietarsaaren ja Riihimäen rakennus- ja asuntolaskenta (v. 1930). (SVT VI, 72:13)
- Suvanto, Kalevi*, Vuokrakysymyksissä byrokratian valtaa tulisi kaventaa. Helsingin Sanomat 4. 3. 1981 s. 2. (*Suvanto*, HS)
- Svennegård, Carl*, Social hyreslag. Stockholm 1950. (*Svennegård*)
- von Sydow, Ernst*, Om hyresafäl. Lund 1884. (*Sydow*)
- Takala, Eero*, Eräästä kiinteistökaupoissa yleisesti esiintyvistä sopimusehdosta. DL 1952 s. 394-406. (*Takala*, DL 1952)
- Takki, Tapio*, Irtaimen esineen vuokrasta ja leasingistä. Vammala 1980. (*Takki*)
- Tawaststjerna, Ilmari*, Oikeudesta osakehuoneistoon Suomessa voimassa olevan oikeuden mukaan. DL 1924 s. 254-288. (*Tawaststjerna*, DL 1924)
- Taxell, Lars Erik*, Avtal och rättskydd. Åbo 1972. (*Taxell*)
- Tirkkonen, Tauno*, Suomen siviiliprosessioikeus I. Toinen, uusittu painos. Porvoo 1974. (*Tirkkonen I*)
- » – Suomen siviiliprosessioikeus II. Toinen, uusittu painos. Toimittanut Jouko Halila. Porvoo 1977. (*Tirkkonen II*)
- Toivonen, Antti*, Työ- ja virkasuhdeasunnon vuokralaisen hallinnansuojasta. LM 1971 s. 693-701. (*Toivonen*, LM 1971)
- Turun hovioikeus, Oikeusministeriölle 31. 5. 1977 annettu lausunto vuokraneuvoston marraskuun 10 päivänä 1976 antamasta ehdotuksesta uudeksi huoneenvuokralaiksi (julkaisematon). (Turun HO, Lausunto)

- Tyrni, L.* – *Honkavaara, Juhani*, Huoneenvuokra- ja asuntosäännöstelymääräykset selityksineen. Helsinki 1946. (*Tyrni – Honkavaara*)
- Ussing, Henry*, Aftaler paa formuerettens omraade. Tredie udgave. 3. oplag. København 1978. (*Ussing, Aftaler*)
- » – Enkelte kontrakter. Anden udgave. København 1946. (*Ussing*)
 - » – Obligationsretten. Almindelig del. 4. udgave ved A. Vinding Kruse. København 1961. (*Ussing, Obligationsretten*)
- Vahinkovakuutusyhdistys, Arvioimisohjeet 1979 rakennusten jälleenhankinta- ja päivänarvon määrittämistä varten. (Arvioimisohjeet 1979)
- » – Teollisuusrakennusten arvioimisohjeet 1980 jälleenhankinta-arvon määrittämistä varten. (Arvioimisohjeet 1980)
- Walin, Gösta*, Allmänna hyreslagen. Femte upplagan. Stockholm 1969. (*Walin*)
- Waris, Heikki*, Muuttuva suomalainen yhteiskunta. Porvoo 1968. (*Waris, Muuttuva*)
- » – Suomalaisen yhteiskunnan sosiaalipolitiikka. Viides painos. Porvoo 1973. (*Waris, 5 p*)
 - » – Suomalaisen yhteiskunnan sosiaalipolitiikka. Kuudes painos. Porvoo 1978. (*Waris*)
- Vesanen, Tauno*, PM. Kysymys Iso-Heikkilän tilan kauppahinnan indeksisidonnaisuudesta. Turun yliopiston taloushallituksen pöytäkirja 1. 2. 1971, 9 § liite 10. (*Vesanen, PM*)
- Victorin, Anders*, Kollektiv hyresrätt. Värnamo 1980. (*Victorin*)
- Victorin, Åke – Victorin, Anders*, Hyresrätten. Hyresgäster, hyresvärdar, organisationer och myndigheter. Uddevalle 1979. (*Victorin – Victorin*)
- Wiias, Olavi*, Vakauttaminen ja vuokrat. Suomen Kiinteistölehti 10/1969 s. 8-10 ja 28. (*Wiias, Kiinteistölehti 10/1969*)
- Wikström, Kauko*, Oikeuskäytännön tulkinnasta. Vammala 1979. (*Wikström*)
- Wirilander, Juhani*, Käyttöoikeudesta kiinteistöön. Vammala 1980. (*Wirilander*)
- » – Maanvuokraoikeus. Vammala 1981. (*Wirilander, Maanvuokraoikeus*)
- Wrede, R. A.*, Grunddragen av sakrätten enligt Finlands lag. Helsingfors 1926. (*Wrede*)
- Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset ja niiden seuranta. Vuokraneuvosto 1. 3. 1978. (Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset)
- » – Vuokraneuvoston ehdotus uudeksi huoneenvuokralaiksi. Helsinki 1976. (Vuokraneuvosto)
 - » – Vuokraneuvoston kirje 22. 4. 1974 N:o 1935/282/74 Turun asunto-oikeuden puheenjohtajalle Leo Taviolle. (Vuokraneuvoston kirje)
 - » – Vuokraneuvoston lausunto 15. 10. 1975 sisäasiainministeriölle kiinteistökustannusten kehityksestä. (Vuokraneuvosto 15. 10. 1975)
- Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannusjaosto, Kiinteistökustannukset ja niiden seuranta. Väliraportti 15. 9. 1975. (Kiinteistökustannusjaosto)
- Vuorio, Jorma*, Työsuhteen ehtojen määrittäminen. Turku 1955. (*Vuorio*)
- Ylöstalo, Matti*, Porrastettu vuokra. 8. 10. 1979 päivätty lausunto, Helsingin asunto-oikeuden 2. jaoston pöytäkirja 10. 10. 1979, asia no A 79/2296. (*Ylöstalo, Porrastettu vuokra*)
- Zitting, Simo – Rautiala, Martti*, Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. 4. tarkistettu ja täydennetty painos. Vammala 1976. (*Zitting – Rautiala*)
- Zitting, Simo*, Sivullissuojasta varallisuus-oikeudessa. Vammala 1975. (*Zitting*)
- Ødegård, Bent*, Forhøyelse av husleie, Lov og rett 1972 s. 212-219. (*Ødegård, Lov og rett 1972*)
- Österman, Eino*, Viimeaikaisia oikeustapauksia rakennusalalta. Kysymyksiä rakentamisen alalta, Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 1. 2. painos. Vammala 1972, s. 185-193. (*Österman, Kysymyksiä rakentamisen alalta*)

LAINVALMISTELUTYÖT

Hallituksen esitykset:

Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralaiksi. HE n:o 6/1923 vp.

- » - huoneenvuokralaiksi. HE n:o 14/1924 vp.
- » - huoneenvuokralaiksi. HE n:o 5/1925 vp.
- » - huoneenvuokralaiksi. HE n:o 59/1959 vp.
- » - laiksi taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968-1969. HE n:o 33/1968 vp.
- » - laiksi taloudellisen kasvun turvaamisesta vuonna 1970. HE n:o 186/1969 vp.
- » - laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta. HE n:o 39/1970 vp.
- » - laiksi taloudellisen kasvun turvaamisesta sekä laiksi eräiden sopimusten tarkistamisen järjestelystä. HE n:o 183/1970 vp.
- » - laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta. HE n:o 184/1970 vp.
- » - oikeudenkäyntiä huoneenvuokra-asioissa koskevaksi lainsäädännöksi. HE n:o 42/1973 vp.
- » - laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta. HE n:o 235/1973 vp.

Lakivaliokunnan mietintö n:o 16 hallituksen esityksen johdosta laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta. (Lakivaliokunta n:o 16/1973 vp.)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta. HE n:o 14/1974 vp.

- » - laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta. HE n:o 28/1974 vp.
- » - laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta. HE n:o 97/1974 vp.

Lakivaliokunnan mietintö n:o 13 hallituksen esityksen johdosta laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta. (Lakivaliokunta n:o 13/1974 vp.)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta. HE n:o 171/1974 vp.

Lakivaliokunnan mietintö n:o 17 hallituksen esityksen johdosta laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta. (Lakivaliokunta n:o 17/1974 vp.)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain muuttamisesta. HE n:o 33/1976 vp.

- » - laeiksi asuntotuotantolain muuttamisesta ja asuntolainoitettuun vuokratiloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annetun lain muuttamisesta. HE n:o 218/1978 vp.
- » - laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta. HE n:o 259/1978 vp.
- » - laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 1 §:n muuttamisesta. HE n:o 62/1980 vp.
- » - laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta. HE n:o 197/1980 vp.

Komiteamietinnöt:

Km 1901:12 d. Asunto-olot Suomen maalaiskunnissa v. 1901. Kirjoittanut Hannes Gebhard. Helsinki 1901.

Km 8/1957. Huoneenvuokralakikomitean mietintö. Helsinki 1957.

Km 1958:23. Indeksiehdon lainanantoon ja -ottoon soveltamisen vaikutuksia kansantalouteen tutkimaan asetetun komitean mietintö. Helsinki 1958.

Km 1969:B 57. Asunto-osuuskuntakomitean mietintö. Helsinki 1969.

Km 1970:B 4. Huoneenvuokralain tarkistustoimikunnan I mietintö. Helsinki 1970.

Km 1970:B 41. Huoneenvuokralain tarkistustoimikunnan II mietintö (Asuntotuomioistuimet). Helsinki 1970.

Km 1971:A 25. Sosiaalihuollon periaatekomitean mietintö I. Yleiset periaatteet. Helsinki 1971.
 Km 1971:B 9. Huoneenvuokralainsäädännön tarkistustoimikunnan mietintö. Helsinki 1971.
 Km 1972:B 3. Asunto-ohjelmatoimikunnan mietintö. Helsinki 1972.
 Km 1973:109. Vuokrasääntelytoimikunnan mietintö. Helsinki 1973.
 Km 1974:27. Valtiosääntökomitean välimietintö 1974. Helsinki 1974.
 Km 1974:131. Aravavuokratoimikunnan mietintö I. Helsinki 1974.
 Km 1975:88. Toisen valtiosääntökomitean mietintö 1975. Helsinki 1975.
 Km 1976:36. Valtakunnallinen asunto-ohjelma vuonna 1976-1985. Yhteenvedo. Helsinki 1976.
 Km 1978:38. Indeksiehdon käytön rajoittamislain tarkistamistoimikunnan mietintö. Helsinki 1978.
 Km 1980:46. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunnan mietintö. Helsinki 1980.

Lainvalmistelukunnan julkaisuja:

Lvk 4/1921. Ehdotus huoneenvuokralaiksi ynnä perustelut. Helsinki 1921.
 Lvk 2/1923. Förslag till lag om bostadsaktiebolag jämte motiv. Helsingfors 1923.
 Lvk 2/1958. Ehdotus hallituksen esitykseksi Eduskunnalle huoneenvuokralaiksi. Helsinki 1958.
 Lvk 3/1959. Tarkistettu ehdotus hallituksen esitykseksi Eduskunnalle huoneenvuokralaiksi. Helsinki 1959.

Oikeusministeriön julkaisuja:

Kämäräinen, Mikko, Ehdotus yleiseksi kohtuullistamissäännökseksi. Oikeusministeriön lainvalmisteluosaston julkaisu 4/1980. Helsinki 1980. (*Kämäräinen*)
Routamo, Eero – Sevón, Leif, Ehdotus kauppalaiksi. Oikeusministeriön lainvalmisteluosaston julkaisu 13/1977. Helsinki 1977. (*Routamo – Sevón*)

Ruotsalaisia:

Lagberedningens förslag till jordabalk 1. Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom. Stockholm 1905. (Lagberedningen 1905)
 SOU 1923:76. Förberedande utredningar av vissa principer för reformering av hyresrätten av Vilhelm Lundstedt. Stockholm 1923.
 SOU 1938:22. Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning. Stockholm 1938.
 SOU 1942:14. Promemoria angående hyresreglering. Stockholm 1942.
 SOU 1961:47. Reviderad hyreslag. Förslaget avgivet av hyreslagskommittén. Stockholm 1961.
 SOU 1966:14. Ny hyreslagstiftning. Betänkande avgivet av hyreslagstiftningssakkunniga. Stockholm 1966.
 SOU 1976:60. Hyresrätt 1. Förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden m.m. Betänkande av hyresrättsutredningen. Stockholm 1976.
 SOU 1978:8. Hyresrätt 2. Lokalhyra. Betänkande av hyresrättsutredningen. Stockholm 1978.

LYHENTEITÄ

A	= Asetus
AL	= Avioliittolaki 13. 6. 1929/234
AsO	= Asunto-oikeus
av.	= Alaviite
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch 18. 8. 1896 (Saksan Liittotasavalta)
DL	= Defensor Legis
HE	= Hallituksen esitys
HL	= Lov om husleie 16. 6. 1939 (Norja)
HM	= Suomen Hallitusmuoto 17. 7. 1919/94
HO	= Hovioikeus
HVL	= Huoneenvuokralaki 10. 2. 1961/82
HvOKL	= Laki oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa 10. 8. 1973/650
JB	= Jordabalken 17. 12. 1970 (Ruotsi)
JFT	= Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
JoØ	= Juristen og Økonomen
KHO	= Korkein hallinto-oikeus
KK	= Vuoden 1734 lain kauppakaari
KKO	= Korkein oikeus
Km	= Komiteanmietintö
KO	= Kihlakunnanoikeus
L	= Laki
LL	= Lov om leje 19. 3. 1975 (Tanska)
LM	= Lakimies
Lvk	= Lainvalmistelukunta
MK	= Vuoden 1734 lain maakaari
MVL	= Maanvuokralaki 29. 4. 1966/258
NJA	= Nytt Juridiskt Arkiv I
NJW	= Neue juristische Wochenschrift
OikTL	= Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13. 6. 1929/228
OK	= Vuoden 1734 lain oikeudenkäymiskaari
OR	= Obligationenrecht (Sveitsi)
RB	= Rättsfall från bostadsdomstol
RO	= Raastuvanoikeus
s.	= sivu, sivut
SOO	= Senaatin oikeusosasto
SosA	= Sosiaalinen aikakauskirja

SOU	= Statens offentliga utredningar (Ruotsi)
SvJT	= Svensk Juristtidning (rf = rättsfallsavdelning)
tasoyleisohje	= Valtioneuvoston päätös yleisohjeeksi keskuslämmitysasuntojen kohtuullisista vuokrista erällä paikkakunnilla 1977: 17. 2. 1977/171 1979: 28. 12. 1979/1044 1980: 25. 5. 1980/372
TSL	= Työsopimuslaki 30. 4. 1970/320
UfR	= Ugeskrift for Retsvæsen
UL	= Ulosottolaki 3. 12. 1895/37
VahL	= Vahingonkorvauslaki 31. 5. 1974/412
VKL	= Velkakiirjalaki 31. 7. 1974/622
VNp	= Valtioneuvoston päätös
vp.	= Valtiopäivät
Vuoden 1925	
HVL	= Huoneenvuokralaki 12. 5. 1925/166

1. JOHDANTO

1.1. ALUKSI

Kuluvan vuosisadan ensimmäisinä vuosikymmeninä suurin osa suomalaisista asui toisen omistamassa huoneistossa. Kehitys on kulkenut sen jälkeen kohti omistusta asunnon hallintaperusteena. Niinpä vuonna 1950 hallitsi 55,9 prosenttia asuinhuoneistoista huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai talon omistaja. Vuoden 1975 asunto- ja elinkeinotutkimuksen mukaan vastaava luku oli 58,7 prosenttia.¹⁾

Siirtyminen omistusasuntoihin ei ole käynyt tasaisesti. Omistusasuntojen osuus kohosi vuonna 1960 jo yli 60 prosentin, mutta laski seuraavan kymmenvuotiskauden loppuun mennessä 58,5 prosenttiin.²⁾ 1960-luvun taloudellisesta kehityksestä voidaan muistaa esimerkiksi, että vakauttamisen aloittaminen oli tarpeen ajanjakson loppupuolella. Huono taloudellinen tilanne on omiaan vähentämään omistusasuntojen määrää ja lisäämään muiden huoneistojen tarvetta.

Vuokraus on 1900-luvun kestäessä menettänyt valta-aseman yleisimpänä asunnon hallintaperusteena. Vuoden 1975 tilastojen mukaan 35,6 prosenttia asuinhuoneistoista hallittiin vuokra- tai työsuhteen nojalla.³⁾ Näitä perusteita ei erotettu toisistaan, mutta aikaisempien laskentojen perusteella voidaan olettaa työsuhdeasuntojen osuudeksi noin 10 prosenttia. Työsuhdeasuntojen sijoittaminen samaan ryhmään vuokra-asuntojen kanssa ei ole kaikilta osin perusteltua, sillä osaan huoneistoista sovelletaan työsopimusta eikä vuokraa koskevia säännöksiä.

Vuokra-asuntojen osuuden vähentyminen ei ole vain suomalainen ilmiö, vaan kehitys on ollut yleinen läntisen Euroopan maissa. Tosin vuokralla asuminen on Suomessa nykyään huomattavasti harvinaisempaa kuin mainitulla alueella keskimäärin. Kun Suomessa asuu vuokralla runsas kolmannes asuntokunnista, vastaava osuus muualla on noin kaksi kolmannesta.⁴⁾

¹⁾ Asuntohallituksen tilastoja s. 52.

²⁾ Asuntohallituksen tilastoja s. 52.

³⁾ Tilastollinen vuosikirja 1980 s. 132.

⁴⁾ Km 1980:46 s. 73.

Vuokra-asumisen merkityksen vähentymisestä huolimatta hyvin moni suomalainen hallitsee asuntoaan vuokrasopimuksen nojalla. Vuoden 1975 prosentuaalinen osuus asunnoista merkitsi yli 575.000 huoneistoa.⁵⁾

Rakennuksia tai niiden osia käytetään hyvin moniin muihinkin tarkoituksiin kuin asumiseen. Hallintaperuste vaihtelee tällöin ehkä vielä enemmän kuin asuntojen kohdalla esimerkiksi erilaisista käyttötarkoituksista johtuen.

Rakennuksen tai sen osan vuokraamista kutsutaan erotukseksi muusta vuokrauksesta huoneenvuokraksi. Nimitys ei kerro rakennuksen käyttötarkoituksesta. Huoneenvuokra on yhteisnimitys sekä asunnon että muun huoneiston vuokralle. Jaksossa 1.2. selvitetään, mitä huoneenvuokralla tarkoitetaan.

Lähipinnä vuokralla-asujien aseman parantaminen on antanut aiheen erityisen huoneenvuokralain säätämiseen. Vuokra-asuntojen haltijoiden edut on vastaavasti koetettu ottaa uudistuksissa huomioon. Huoneenvuokraa koskevan lainsäädännön kehitystä käsitellään tarkemmin jaksossa 1.3. ja tulkintaa jaksossa 1.4.

Keskeinen asema vuokrasopimuksessa on sillä korvauksella, minkä huoneiston käyttöönsä saanut joutuu suorittamaan huoneiston luovuttaneelle. Se ratkaisee, kannattaako huoneisto luovuttaa ja onko sen hankkiminen taloudellisesti mahdollista. Suoritettava korvaus ei ole sopijapuolten vapaasti määrättävissä. Lainsäädännöllä on puututtu korvaukseen vuokralaisen aseman turvaamiseksi.

Maksettavaa korvausta koskevat säännökset ovat keskeisiä huoneenvuokralain-säädännössä. Nämä säännökset on valittu tämän tutkimuksen kohteeksi. Tutkimuksen sisältöä selvitetään jaksossa 1.5.

1.2. HUONEENVUOKRASUHDE

1.2.1. Yleistä

HVL 1 §:n 1 momentin mukaan sopimus, jolla rakennus tai sen osa luovutetaan toisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan, on tehtävä kirjallisesti, jos vuokranantaja tai vuokralainen niin vaatii. Säännöksessä on mainittu huoneenvuokrasopimuksen tunnusmerkit.¹⁾ Vuoden 1925 HVL:n mukaan pidettiin samanlaista sopimusta huoneenvuokrasopimuksena. Siinä tosin säädettiin lisäksi, että sopimus sitoi enintään 25 vuotta. Sopimuksen sitovuuden enimmäisajasta luovuttiin vuonna 1971.

⁵⁾ Tilastollinen vuosikirja 1980 s. 132.

¹⁾ *Godenhielm* s. 36.

Huoneenvuokran kohteesta käytetään tässä tutkimuksessa nimitystä huoneisto. Samoin on menetelty HVL:ssa (esimerkiksi 2 ja 8 §).²⁾

Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa vuodelta 1921 ei perusteltu siinä käytettyjä huoneenvuokrasopimuksen tunnusmerkkejä. Asiaa ilmeisesti pidettiin selvänä. Kyseessä oli sopimus, jolla huoneisto luovutettiin vuokralle. Vuokran käsitteeseen taas kuului vuoden 1734 lain mukaan vuokranmaksu ja vuokraesineen luovuttaminen.³⁾ Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa ei mainittu käytön yksinomaisuudesta, joka lisättiin hallituksen esitykseen.⁴⁾

Oikeustieteellisessä kirjallisuudessa vuokran (maanvuokran) katsottiin ennen vuoden 1925 HVL:n säätämistä käsittävän sopimuksen perusteella tapahtuvan käyttöoikeuden luovuttamisen vastiketta vastaan.⁵⁾ Niissä maissa, joiden lainsäädäntöön lainvalmistelukunta tutustui valmistellessaan vuoden 1921 ehdotusta huoneenvuokralaiksi, vuokra käsitettiin vastaavanlaiseksi sopimukseksi.

Sopimuksen luonnehtiminen huoneenvuokrasopimukseksi ei ole muuttunut lainsäädäntöä muutettaessa. Tämä ei ole osoitus siitä, ettei epäselvyyksiä olisi ollut, vaan siitä, että määritelmää on pidetty riittävänä.

Huoneenvuokrasopimuksen osapuolia kutsutaan vuokranantajaksi ja vuokralaiseksi. Yleensä ei ole vaikea selvittää, ketkä ovat sopijapuolia. Vaikeuksia syntyy lähinnä silloin, kun vuokranantaja tai vuokralainen ei ole itse tehnyt sopimusta⁶⁾ taikka kun toisella tai molemmilla puolilla on useita sopimuskumppaneita.⁷⁾ Kysymys oikeasta sopijapuolesta joudutaan tällöin ratkaisemaan, ellei HVL:ssa ole erityistä säännöstä (esim. HVL 9 §), yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla.

HVL 1 §:n on katsottu sisältävän huoneenvuokrasopimuksen määrittelyn.⁸⁾ Sopijapuolten välille syntyy huoneenvuokrasuhde (vuokrasuhde, HVL 3 ja 6 §). Asianosaisten välisen oikeussuhteen sisällön määräävät huoneenvuokrasopimuksen ohella lähinnä HVL:n säännökset. Huoneenvuokrasopimus ja huoneenvuokrasuhde on syytä pitää erillään.⁹⁾

²⁾ Ks. Km 8/1957 s. 23, *Kartio* s. 127 av. 1.

³⁾ MK 16:1, KK 13:1. Ks. *Haataja* s. 36-39.

⁴⁾ HE n:o 6/1923 vp.

⁵⁾ *Calonius* s. 391-394, *Chydenius*, Finsk kontraktsrätt II, Helsingfors 1918 s. 164-172, *Haataja* s. 253, *Serlachius* s. 260 ja *Wrede*, Anteckningar enligt professor R. A. Wredes föreläsningar öfver inhemsk civilrätt. Sakrätt. II, ny öfversedd upplaga, Helsingfors 1899 s. 68.

⁶⁾ Ks. esim. KKO t. 1924 II 283 (kaupan keskeneräisyyden merkitys) ja KKO 1949 II 90 (kenelle kuuluivat purettavaksi myydyistä rakennuksesta saadut vuokrat).

⁷⁾ Ks. esim. KKO 1961 II 93 (toinen vuokralaisista oli yksin sanonut sopimuksen irti).

⁸⁾ *Godenhjelm* s. 36.

⁹⁾ Vrt. esim. *Sokka*, LM 1975 s. 1020-1021: "...on huoneenvuokrasopimus ... oikeussuhde." Ks. *Godenhjelm* s. 2, *Haataja*, Maanvuokra s. 9.

Huoneenvuokrasopimuksen tekemisen ja huoneiston hallinnan luovuttamisen välisen ajan erottaminen vuokralaisen huoneiston hallinta-ajasta oli yleisen kaupunkilain mukaan merkityksellistä, koska vuokrasopimus tuli lopullisesti sitovaksi vasta vuokralaisen saatua huoneiston haltuunsa (Lvk 4/1921 s. 14–15, *Godenhielm* s. 5). Nykyisin eron tekeminen on tarpeetonta. Sopimus sitoo kumpapaikin osapuolta. Hallinnan saamisella ei ole merkitystä edes kaksoisluovutustapauksissa, ks. HVL 8 §.

Lainvalmistelutöissä termiä huoneenvuokrasuhde on käytetty merkitsemään sekä huoneenvuokrasopimuksella että huoneiston hallinnan luovuttamisella syntynyttä oikeussuhdetta. Edellisessä merkityksessä termiä on käytetty esim. Lvk 4/1921 s. 23, Km 8/1957 s. 14, 19, 23 ja 29 ja Lvk 2/1958 s. 1 ja 2 sekä jälkimmäisessä esim. Km 8/1957 s. 28 ja HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

Godenhielm s. 2 on katsonut, että vuokrasopimuksen nojalla syntyy vuokralaisen ja vuokranantajan välille vuokrasuhde ja siis huoneenvuokrasopimuksella huoneenvuokrasuhde. Vuokrasuhteen ovat määritelleet samoin esim. *Hakulinen* s. 7 ja *Takki* s. 5. Tosin *Takki* s. 33 (seuraten *Roquette*'a s. 67) on puhunut myös vuokrasuhteen esivaiheesta ja (varsinaisesta) vuokrasuhteesta, jolloin räjän muodostaisi vuokraesineen hallinnan luovutus. Ks. myös *Haataja* s. 147.

Ruotsissa ollaan taipuvaisia käyttämään hyresförhållande-nimitystä huoneiston hallinnan luovuttamisella syntyvästä oikeussuhteesta, ks. esim. *Lejman* s. 56 ja *Bengtsson*, Hyra s. 28.

Tiivistelmänä voidaan sanoa, että huoneenvuokrasuhde-nimitystä käytetään meillä yleensä kuvaamaan vuokranantajan ja vuokralaisen välistä oikeussuhdetta. Sanalla saattaa olla tätä suppeampi, vuokralaisen hallinta-aikaan rajoittuvaa oikeussuhdetta tarkoittava merkitys, joka yleensä ilmenee asiayhteydestä (ks. esim. HE n:o 235/1973 vp. s. 3). Kun HVL:n säännöksessä puhutaan huoneenvuokrasuhteesta eikä asiayhteydestä ilmene sanan merkitys, johtoa tulkinnalle on haettava oikeuskäytännöstä ja esitöistä samoin kuin muidenkin tulkintaongelmien kohdalla.

HVL 1 §:ssä ei määritetä lain soveltamisalaa. HVL voi tulla sovellettavaksi muuhunkin kuin huoneenvuokrasopimuksen nojalla syntyneeseen oikeussuhteeseen. Soveltamisalan laajentamisesta mainittakoon kaksi esimerkkiä.

Sekatyyppisen, huoneiston luovuttamisen toisen yksinomaiseen käyttöön sisältävän sopimuksen nojalla syntyvää oikeussuhdetta ei voida ainakaan kaikissa tapauksissa pitää huoneenvuokrasuhteena. KKO on eräissä ratkaisussaan katsonut, ettei kaupallisen yhteistoimintasopimuksen perusteella syntynyt huoneenvuokrasuhdetta, vaikka kauppias sai sopimuksen mukaan huoneiston käyttöönsä.¹⁰⁾ Toisaalta KKO on soveltanut huoneenvuokraa koskevia määräyksiä yhteistoimintasopimuksen vastikkeeseen.¹¹⁾

¹⁰⁾ KKO 15. 1. 1981, R 77/826, N:o 2874/27. 8. 1980 (ks. jakso 1.2.6. av. 4).

¹¹⁾ KKO 8. 8. 1980, N:o 25 R.D. 1974, N:o 2174/21. 8. 1979 (ks. jakso 1.2.6. av. 5).

Huoneenvuokrasuhde voi syntyä siten, että vuokralainen ilman sopimusta pitää huoneistoa hallinnassaan tarkoituksin suorittaa vastiketta ja vuokranantaja hyväksyy tämän. Huoneiston käyttö alkaa tällöin aikaisemmin kuin saatetaan katsoa sopimuksen syntyneen. Tapauksittain joudutaan harkitsemaan, mistä alkaen HVL:n säännökset tulevat sovellettaviksi.

HVL:ssa ei säädetä huoneenvuokrasopimuksen tekemisestä. HVL 1 § on ohjeellinen.¹²⁾ Siinä ei säädetä seuraamuksista sen varalta, että toinen sopijapuoli ei toisen vaatimuksesta huolimatta suostu laatimaan kirjallista sopimusta.¹³⁾

Huoneenvuokrasopimus voidaan tehdä suullisesti. Suullisesti saatetaan syrjäyttää kirjallinen sopimus.¹⁴⁾ Jos toinen osapuoli kieltäytyy tekemästä sopimusta kirjallisena (vastoin HVL:n sääntöjä), on hän velvollinen korvaamaan sopijapuolelleen menettelystä aiheutuvan vahingon.

Huoneenvuokrasopimuksen syntymistä koskevat kysymykset ratkaistaan yleisten sopimuksen tekemistä koskevien periaatteiden mukaan. OikTL 1 luvun säännökset sopimuksen tekemisestä koskevat huoneenvuokraa,¹⁵⁾ ellei HVL:sta muuta johdu. Huoneenvuokrasopimus voi syntyä konkludenttisesti. Sopimuksen syntymistapa ei ole erityisesti rajoitettu. Huoneenvuokrasopimus voi syntyä huutokauppatoimiuksin.¹⁶⁾

HVL 6 §:n 3 momentissa säädetään määräaikaisen huoneenvuokrasopimuksen tekemisestä. Määräaikaa koskeva sopimusehto on pätevä vain, jos muotomääräyksiä on noudatettu. Muotomääräyksiä noudattamatta jättäminen ei vaikuta huoneenvuokrasopimuksen syntymiseen.

Huoneenvuokrasopimus voidaan tehdä toistaiseksi jatkuvaksi tai HVL 6 §:ssä säädettyin edellytyksin määräaikaiseksi. HVL:ssa ei ole säädetty määräaikaiselle sopimukselle enimmäis- eikä vähimmäisaikaa. HVL:a voidaan soveltaa lyhytaikaiseenkin sopimukseen, esimerkiksi juhlasalin vuokraan yhtä tilaisuutta varten.¹⁷⁾ Huoneisto voi olla vuokralaisen käytössä lyhyen aikaa useana päivänä.¹⁸⁾ Vuokrasopimus voi olla

¹²⁾ *Godenhielm* s. 47. Vuoden 1925 HVL:n osalta ks. *Muukkonen* s. 186.

¹³⁾ Vrt. MVL 3 §.

¹⁴⁾ Ks. HVL 1 §:n 2 mom. ja 26 §:n 3 mom.

Vaasan HO 22. 11. 1973 VD 1973 N:o 412 I/89: Vuokranantaja oli kirjallista sopimusta laadittaessa ilmoittanut, ettei hän tee vuotta lyhyempää sopimusta. Vaikka sopimuksessa ei tällaista ehtoa ollut, HO katsoi asianosaisten tarkoituksena olleen tehdä vuokrasopimus vuodeksi, minkä jälkeen se oli irtisanottavissa sopimuksessa mainituin tavoin.

¹⁵⁾ Ks. *Godenhielm* s. 47.

¹⁶⁾ Ks. KKO 1935 I 41 ja 1947 II 65. Ks. myös *Wirilander* s. 59-60. Vrt. *Godenhielm* s. 39.

¹⁷⁾ Ks. *Lejman* s. 32.

Vuoden 1925 HVL:n osalta ks. *Murén* s. 6.

¹⁸⁾ Ks. *Gad - Stark* s. 31, *Lejman* s. 32.

hyvin pitkäaikainen. Vuoden 1925 HVL:n mukaan enimmäisaika oli 25 vuotta¹⁹⁾ samoin kuin pisin vuokrankausi alkuperäisen HVL 4 §:n mukaan yleensä.

1.2.2. Huoneenvuokrasopimuksen kohde

1.2.2.1. Rakennus

HVL:ssa ei määritellä, mitä rakennuksella tarkoitetaan. Määritelmää ei ole rakennuslaissakaan.¹⁾

Rakennuslain (16. 8. 1958/370) 131 §:ssä säädetään, ettei rakennuksena pidetä vähäistä kevytrakenteista katosta, lavaa, kojua, kioskia ja käymälää eikä muutakaan kevyttä rakennelmaa eikä myöskään koristukseksi tai muuhun tarkoitukseen tehtyä pienehköä laitosta niin kuin muisto- tai kuvapatsasta. Rakennuksen käyttötarkoituksella ei rakennuslain mukaan yleensä ole merkitystä.²⁾ Asumistarkoitukseen käytetyt rakennelmat lienevät kuitenkin poikkeus, sillä oikeuskäytännössä jokseenkin keveiden asumiseen käytettyjen rakennusten on katsottu vaativan rakennuslupaa.³⁾ Rakennuslain 132 §:n 2 momentin sisällyttämässä tilapäisen uudisrakennuksen määritelmässä on myös yhtenä kriteerinä käyttötarkoitus.

Yleensä lienee selvää, onko huoneenvuokrasopimuksen kohteena rakennus. Ongelmia saattaa kuitenkin syntyä esimerkiksi parakkien, erilaisten valmiiden elementtien ja autokatosten kohdalla. Rakennuslain mukaista rakennusta voidaan yleensä pitää HVL:ssa tarkoitettuna rakennuksena. Koska huoneenvuokrasopimukselle ei ole asetettu vähimmäisaikaa, on mahdollista katsoa myös tilapäinen uudisrakennus, joka

¹⁹⁾ Vuoden 1925 HVL 1 §:n 1 mom.

¹⁾ *Östermanin*, Kysymyksiä rakentamisen alalta s. 190, mukaan lienee niin, ettei määritelmää ole kukaan pystynyt laatimaan.

Ks. *Kartio* s. 73.

²⁾ *Hyvönen* s. 50.

³⁾ KHO 1963 A II 70: Rakennusaikaisina työmaasuojina käytetyt entiset rautatievaunut olivat sellaisia kevyitä rakennelmia, joiden rakentamiseen tai paikoilleen pysyttämiseen ei tarvittu rakennuslupaa. Ks. myös KHO 14. 2. 1968 taltio 926, kun rautatievaunua käytettiin talousrakennuksena.

KHO 1. 10. 1969 taltio 4992: Asumistarkoituksiin sisustettua ja asuntona käytettyä rautatievaunua oli pidettävä uudisrakennuksena eikä kevyenä rakennelmana. Ks. myös KHO 1958 II 226.

Asuntona käytetyn, maalle nostetun proomun osalta ks. KHO 1970 A II 111.

Hyvönen s. 50, *Österman*, Kysymyksiä rakentamisen alalta s. 191-193.

on tarkoitettu pysymään paikallaan enintään viisi vuotta, HVL:n tarkoittamaksi rakennukseksi.

Rakennusluvan myöntämiseen ei sinänsä voida kiinnittää huomiota. Huoneenvuokrasopimus saattaa olla pätevä siitä riippumatta, onko tarpeellinen rakennuslupa hankittu.⁴⁾

HVL:n säännöksiä on mahdollista soveltaa, vaikka vuokrasopimuksen kohde ei olisi rakennuslaissa tarkoitettu rakennus. HVL ja rakennuslaki ovat kumpikin oma säännöstönsä. HVL:n soveltaminen edellyttää kuitenkin rakennukselta, että vuokranantaja järjestää sille sijoituspaikan.⁵⁾ Asuntovaunun vuokraus voi siis olla joko irtaimen esineen vuokraa tai huoneenvuokraa.⁶⁾ Jos vaunu vuokrataan auton perässä kuljetettavaksi, kyseessä on irtaimen esineen vuokra. Jos vuokranantaja sen sijaan luovuttaa asuntovaununsa asunnoksi tai toimistotilaksi siten, että vaunu vuokrasuhteen ajan on hänen sille hankkimalla tai luovuttamalla paikalla, kyseessä on huoneenvuokrasuhde.

HVL:n soveltaminen lienee asianmukaista, jos rakennelma on vuokrattu käytettäväksi samoin kuin rakennus yleensä. Rakennelman sijoittaminen vuokrasuhteen ajan on vuokranantajan tehtävä. Työmaaparakkien ja erilaisten tilayksiköiden vuokraaminen voi olla joko esineen tai huoneenvuokraa. Jos valmis elementti vuokrataan käytettäväksi vuokramiehen määräämässä paikassa, jos vuokramies noutaa sen vuokranantajan säilytyksestä vuokra-ajan alkaessa, siirtää sen alueelleen ja palauttaa sen taas vuokra-ajan kuluttua, kyseessä on esineen vuokraus. Jos vuokramies vuokraa elementin edelleen esimerkiksi työntekijälleen asunnoksi, työmaakahvilan pitämiseen tai muuhun tarkoitukseen käytettäväksi sillä paikalla, johon hän on elementin siirtänyt, kyseessä on huoneenvuokra.

Kioski on mainittu rakennuslaissa esimerkkinä kevyestä rakennelmasta. Kun rakennelma on vuokrattu paikallaan käytettäväksi liiketarkoitukseen, on vuokraamista pidettävä huoneenvuokrana riippumatta rakennusluvan hakemisesta.

Rakennukselle asetettavista vaatimuksista on kirjallisuudessa oltu eri mieltä. *Lejman* on katsonut, ettei esimerkiksi autokatos, josta puuttuvat seinät, saata olla rakennus, jonka vuokraamiseen sovellettaisiin huoneenvuokraa koskevia säännöksiä.⁷⁾ *Walin* puolestaan on arvostellut *Lejmanin* kantaa pitäen rakennuksena sellaista rakennelmaa, joka voi suojella henkilöitä tai omaisuutta.⁸⁾ Kun katoksen vuokrauksessaakin maksetaan vastiketta lähinnä sen antamasta suojasta, HVL:n säännöksiä voitaneen

⁴⁾ Ks. *Ussing*, Aftaler s. 194 elinkeinolainsäädäntöä rikkoen tehtyjen oikeustoimien pätevyyydestä.

⁵⁾ Ks. *Roquette*, Mieterschutzgesetz s. 98.

⁶⁾ Toisin *Roquette*, Mieterschutzgesetz s. 98, koska asuntovaunu ei ole liikkumaton.

⁷⁾ *Lejman*, Rättsförhållandet s. 11-12 ja *sama* s. 8-9.

⁸⁾ *Walin* s. 18.

soveltaa siitä huolimatta, että rakennelmasta puuttuu jokin rakennukselle tyypillinen osa.⁹⁾

1.2.2.2. Rakennuksen osa

Huoneenvuokrasopimuksen kohteena voi olla rakennuksen osa. HVL:ssa ei ole määritelty, kuinka suuri osan tulee olla tai miten sen tulee olla rajattu. Käyttötarkoituksesta riippuen rakennuksen osa voi olla satojen neliömetrien laajuinen alue teollisuushallissa tai muutamien tavaroiden näytteillääpitoon vuokrattu ikkuna.¹⁾

Rakennuksen osan on katsottu tarkoittavan tiettyä, selvästi erotettua osaa rakennuksesta. Lain nimestä on mahdollista päätellä, että pienin osa olisi huone.²⁾ *Hakulinen* on katsonut HVL:ssa tarkoitetun huoneiston luontoista osaa rakennuksesta.³⁾ Rakennuksen osa saatetaan kuitenkin yksilöidä muutoinkin kuin erottamalla se seinillä muusta rakennuksesta. Autohalleissa on esimerkiksi usein autopaikat erotettu toisistaan maalaamalla viivat lattiaan. Rakennuksen osa on tällöin selvästi yksilöity. Autopaikan vuokraaja saa yksinomaiseen käyttöönsä HVL 1 §:ssä tarkoitetun rakennuksen osan.⁴⁾

HVL:ssa ei ole säädetty nimenomaisesti sitäkään, että rakennuksen osan yleensä tulisi olla yksilöity. Jos henkilö vuokraa isosta autohallista autolleen paikan niin, että hän voi jättää auton aina vapaaseen tilaan, hän on vuokrannut käyttöönsä rakennuksen osan.

Vuoden 1925 HVL:a ei tarkoitettu koskemaan vuokrasopimuksia, joilla luovutettiin toiselle esimerkiksi oikeus asettaa rakennuksen katolle puhelinlaitteita tai johtoja.⁵⁾ HVL:n soveltamisalaa ei ole tältä osin muutettu. Kyse ei ole huoneenvuokrasta, kun rakennuksen omistaja on luovuttanut oikeuden kiinnittää rakennuksen katolle tai seinään mainoksen, automaatin tai kirjelaatikon.⁶⁾ Rakennuksen katto tai sen osa voidaan kuitenkin luovuttaa toisen yksinomaiseen käyttöön esimerkiksi autopaijaksi. Kyse voi tällöin olla huoneenvuokrasta.⁷⁾

9) *Järnelius* s. 25 on katsonut maa-alueen ja suojakatoksen vuokran maanvuokraksi.

1) *Lejman* s. 18.

2) Ks. *Roquette*, Mieterschutzgesetz s. 99.

3) *Hakulinen* s. 20.

4) Ks. Km 8/1957 s. 24, *Godenhjelm* s. 40, *Lejman* s. 10.

5) HE n:o 6/1923 vp. s. 1.

6) *Gad - Stark* s. 30-31, *Lejman* s. 18.

7) *Hakulinen* s. 20 on mielestään perusteita katsonut, ettei ulkoseinää ja kattoa voida pitää HVL:ssa tarkoitettuna rakennuksen osana.

1.2.2.3. Huoneenvuokra – maanvuokra

HVL 2 §:n mukaan on sopimukseen sovellettava HVL:a, milloin HVL 1 §:ssä tarkoitulla sopimuksella samalla luovutetaan maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi, jos maa on tarkoitettu käytettäväksi muuhun kuin maatalouteen tai laajahkoon puutarhaviiljelykseen. Vastaava säännös oli jo vuoden 1925 HVL:ssa (27 §). Vuokraan oli jo tätä aikaisemmin sovellettu huoneenvuokraa koskevia säännöksiä, mikäli vuokralainen oli saanut rakennuksen yhteydessä käyttöönsä jonkin verran maata.¹⁾

MVL 88 §:ssä on rajoitettu lain soveltamisalaa HVL:n hyväksi samankaltaisella säännöksellä kuin HVL 2 §:ssä.²⁾

HVL:n ja MVL:n välisen rajanvedon lähtökohdat ovat selvät.³⁾ HVL:a on sovellettava, jos vuokran kohteena on huoneisto. MVL tulee sovellettavaksi, kun vuokrataan yksinomaan maata. Jos vuokran kohteena on sekä huoneisto että maa-alue, maa-alueen käyttötarkoitus ratkaisee sovellettavan lain. MVL:a sovelletaan, jos maata käytetään laajahkoon puutarhaviiljelykseen tai maatalouteen. Muiden tilanteiden varalta ei lainsäädännössä ole määräystä kyseeseen tulevasta laista.

HVL 1 ja 2 §:n soveltamisalaa koskevia säännöksiä on pidettävä pakottavina.⁴⁾ Näin ollen joudutaan lainsäädännön pohjalta ratkaisemaan, sovelletaanko HVL:a. Osapuolet eivät saa sopia, ettei HVL:a sovelleta huoneenvuokraan.

HVL:n ja MVL:n välistä rajaa käytessä on yleensä pidetty ratkaisevana sitä, onko sopimuksen päätarkoituksena toiselle kuuluvan maan vai rakennuksen käyttö.⁵⁾ Sopi-

¹⁾ KKO p. 1924 II 1285. Ks. KKO p. 1924 II 1470.

²⁾ *Hakulinen s. 26, Wirilander s. 62 ja Majamaa s. 258* ovat katsooneet, että säännökset voidaan tulkita samansisältöisiksi.

³⁾ *Kartio s. 127, Wirilander s. 61.*

⁴⁾ *Godenhielm s. 52.*

⁵⁾ *Lvk 4/1921 s. 38-39, Km 8/1957 s. 23, Godenhielm s. 51, Hakulinen s. 29-30, Kartio s. 127, Wirilander s. 61-63 ja sama, Maanvuokraoikeus s. 21.*

Ks. myös *Ahlmark s. 27, Bengtsson, Hyra s. 21, Lejman s. 24-30, Kobbe s. 10.*

Majamaa s. 258 on huomauttanut, ettei HVL:n soveltamisalaa olisi ratkaistava yksinomaan luovutuksen päätarkoitusta tarkastelemalla. Hänen valitsemansa esimerkki rakennuksen myymisestä ja maa-alueen vuokraamisesta ei ole onnistunut, sillä rakennuksen omistusoikeuden luovutuksen jälkeen luovutuksensaaja käyttää omaa rakennustaan. HVL ei voi tulla sovellettavaksi. Ks. *Kartio s. 271*. Sopimuksen päätarkoitukseen voidaan kiinnittää huomiota vain, jos sekä HVL:n että MVL:n soveltamisen edellytykset ovat olemassa. Ks. *Majamaa s. 261-262*. Ks. myös *Nielsen s. 16*.

Maa-alue voi olla samanaikaisesti vuokrattu sekä maanvuokra- että huoneenvuokrasopimuksen nojalla, ks. KKO 1969 II 12 (huoneenvuokrasopimuksen vuokranantaja oli hankkinut maa-alueen maanvuokrasopimuksella, rakentanut alueelle huoltoaseman ja vuokrannut rakennukset maa-alueineen edelleen). Vrt. *Hakulinen s. 26 av. 1*.

muksen päätarkoitusta selvittäessä voidaan ottaa huomioon muun muassa vuokran kohteen tosiasiallinen käyttö, vuokratun rakennuksen ja maa-alueen käyttöarvot sekä vuokrasopimukseen sisältyvän maa-alueen koko. Viimeksi mainitulle seikalle on esimerkiksi lunastuslaeissa⁶⁾ annettu merkitystä ja siihen on kiinnitetty huomiota lainvalmistelun yhteydessä.⁷⁾

HVL 2 §:ssä mainitun puutarhavihjelyn osalta voidaan selvytyden vuoksi lausua, että kasvihuoneen vuokra on sinänsä huoneenvuokraa. Säännöksessä puhutaan huoneiston yhteydessä luovutettavan maa-alueen käyttötarkoituksesta.

Ruotsin lainsäädännön osalta on *Lejman* katsonut, että maa ja rakennukset liittyvät niin läheisesti toisiinsa, ettei sopimusta voida pitää huoneenvuokra- ja maanvuokrasopimuksen yhdistelmänä.⁸⁾ Kyse on hänen mukaansa vain toisesta sopimuksesta, vaikka maa ja rakennus olisi vuokrattu eri sopimuksilla.

HVL saattaa tulla sovellettavaksi maa-alueen vuokraan vain, mikäli maa-alue on luovutettu huoneenvuokrasopimuksella samalla kuin rakennus. Jos maa-alue vuokrataan erikseen rakennuksen yhteydessä käytettäväksi, maa-alueen osalta kyseessä on maanvuokra. Kaikissa tapauksissa ei voida katsoa maan ja rakennuksen liittyvän siten yhteen, ettei niitä koskevia vuokrasopimuksia voida erottaa, vaikka sopimukset olisi tehty yhdessä. Jos rakennuksen ja maan käyttötarkoitukset poikkeavat täysin toisistaan, on mahdollista katsoa, että rakennuksen osalta kyseessä on huoneenvuokra ja maan osalta maanvuokra.⁹⁾

Huoneenvuokran ja maanvuokran välistä rajaa määrittävät säännökset ovat epäselviä. Ne ovat peräisin vuosisadan alkupuolelta ja selvittävät lähinnä maatalousmaan ja asunnon vuokran välistä rajaa. Nykyään käytetään maata monipuolisesti. Teollisuus ja liikenne ovat lisänneet maan käyttötarkoituksia maan tuottavuuden hyväksi käytöstä maa- tai metsätaloudessa.¹⁰⁾ Tästä syystä olisi aiheellista muuttaa HVL 2 ja MVL 88 §:ää niin, että maan- ja huoneenvuokran välinen raja selvenisi.

1.2.2.4. Huoneenvuokra – laitteiden vuokra

Vuoden 1925 HVL:a ei tarkoitettu sovellettavaksi silloin, kun vuokrasopimuksen päätarkoituksena oli teollisuus- tai voimalaitoksen käyttöoikeuden luovuttaminen ja

⁶⁾ Esim. L vuokra-alueiden lunastamisesta 15. 10. 1918/135, 58 §. KKO p. 1924 II 895: Vuokrasuhteen oli katsottava käsittävän huoneenvuokran, kun vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset olivat vuokranantajan omat ja siihen kuului vähemmän kuin 2 ha viljeltyä ja viljelyskelpoista maata.

⁷⁾ Lvk 4/1921 s. 38, Km 8/1957 s. 23. Ks. myös *Murén* s. 5.

⁸⁾ *Lejman* s. 27-28.

⁹⁾ Ks. KKO 1944 II 85.

¹⁰⁾ *Lejman*, *Nyttjanderätt* s. 1. Ks. *Haataja* s. 160.

rakennusten vuokraamisella oli toisarvoinen merkitys.¹⁾ Erilaisten laitteiden luovuttaminen toisen käytettäväksi saattaa siis muistuttaa huoneenvuokraa. Laitteiden ympärille on mahdollisesti rakennettu niiden suojaksi seinät ja katto, jolloin vuokrasopimus koskee myös suojaa. Rakennuksen merkitys voi olla toissijainen. Ilman laitteita ei rakennusta olisi vuokrattu. Sopimuksen päätarkoitus on rakennuksessa olevien laitteiden käyttäminen.

Tällaisessa tilanteessa voitaisiin ajatella, että kyseessä on sekatyypinen sopimus. Vuokralainen on vuokrannut sekä rakennuksen että laitteet. Rakennuksen luovuttamisella vuokralaisen käyttöön ei kuitenkaan ole itsenäistä arvoa. Rakennus vain edistää laitteiden käyttämistä. Laitteiden ja rakennuksen välisestä suhteesta voi johtua, ettei HVL tule sovellettavaksi.

Vuoden 1925 HVL:n esitöissä puhuttiin vain teollisuus- ja voimalaitoksista. Muu-kin liikkeen kokonaisluovutus saattaa aiheuttaa sen, ettei sopimukseen sovelleta HVL:a.²⁾ Ruotsissa on esimerkiksi hotelliyrityksen luovuttamisen yhteydessä kiinnitetty huomiota siihen, mikä oli sopimuksen päätarkoitus.³⁾

1.2.3. Yksinomainen käyttö

1.2.3.1. Yleistä

Vuoden 1925 HVL:n soveltamisen edellytyksenä oli, että huoneisto oli luovutettu toisen yksinomaan käytettäväksi.¹⁾ Lainvalmistelukunnan ehdotukseen ei sana yksinomaan sisältynyt.²⁾ Lainvalmistelukunnan esitys vastasi ruotsalaista sanontaa ”till nyttjande”. Hallituksen esitykseen oli sana yksinomaan lisätty perusteluitta.³⁾ HVL 1 §:ssä puhutaan huoneiston luovuttamisesta toisen yksinomaiseen käyttöön.

Godenhielm on katsonut HVL:n tulevan sovellettavaksi, kun huoneisto luovutetaan vuokralaisen käytettäväksi ja vuokranantaja itse luopuu käyttämästä sitä.⁴⁾ Yk-

¹⁾ HE n:o 6/1923 vp. s. 1.

²⁾ Ks. NJA 1952 s. 205-209 (leipomo) ja NJA 1971 s. 129-144 (ravintolaliike ym.).

Ks. myös *Bengtsson*, Hyra s. 22-23, *Lejman* s. 13-16, *Staedler* s. 150.

³⁾ Ks. NJA 1949 s. 209-212 (hotelli). Ks. myös *Staedler* s. 149-150.

Tanskassa *Jespersen*, UfR 1980 s. 62 on katsonut olennaisten tekijöiden ratkaisevan sopimustyyppin.

¹⁾ Vuoden 1925 HVL 1 §.

²⁾ Lvk 4/1921.

³⁾ HE n:o 6/1923 vp., 14/1924 vp. ja 5/1925 vp.

⁴⁾ *Godenhielm* s. 43.

sinomaiseen-sanalle hän ei ole antanut erityistä merkitystä, koska hallituksen esityksessä ei ollut perusteltu sanamuodon muutosta verrattuna lainvalmistelukunnan ehdotukseen. Ajatuksena lienee se, että perustelemattoman muutoksen tarkoituksena on ollut ainoastaan selventää lainvalmistelukunnan ehdotusta. *Godenhielmin* tavoin ymmärrettynä vuokralaisen oikeus käyttää huoneistoa olisi samanlainen Ruotsissa ja Suomessa.

Asunto-osuuskuntakomitea kiinnitti huomiota siihen, että huoneenvuokrassa huoneisto luovutetaan vuokralaisen *yksinomaiseen* käyttöön. Sen mukaan saattoi HVL:n soveltamisen esimerkiksi opiskelijoille tarkoitetussa asunto-osuuskunnassa estää se seikka, että osuuskunnan toimitukset päättivät, missä huoneistossa jäsen kulloinkin asui ja saiko hän asua siinä yksin vai yhdessä toisen kanssa.⁵⁾

Lejman on Ruotsissa luonnehtinut vuokralaisen oikeuden käyttää huoneistoa kokonaiskäyttöoikeudeksi. Hänen mukaansa vuokralaisen saaman käyttöoikeuden sisältö on epäselvä. Oikeus ilmenee lähinnä vuokran kohteen hallintana.⁶⁾

MVL 5 §:n mukaan vuokramiehellä on oikeus käyttää vuokra-aluetta vuokrasopimuksen tarkoitusta vastaavasti, mikäli vuokrasopimuksessa ei ole muusta sovittu taikka MVL:ssä tai muussa laissa erikseen toisin säädetty. Maanvuokrassakin on siis lähtökohtana maan käyttämisen kuuluminen vuokralaiselle.

Itä-Suomen HO 4. 5. 1978 V 1975/575 N:o 38/78: Vuokranantaja oli myynyt vuokraamansa saaren. Uusi omistaja rakensi vuokrattuun saareen rantasaunan. KO hylkäsi vuokralaisen vaatimuksen saunan poistamisesta, koska sauna ei estänyt vuokralaisen oikeutta käyttää saarta. HO katsoi vuokralaisen saaneen oikeuden häiritsemättä käyttää saarta kesänviettopaikkana. Vuokranantajalla (= uusi omistaja) ei ollut oikeutta käyttää saarta omaan kesänviettoonsa ja rakentaa rantasauna. Vuokranantaja veloitettiin poistamaan vuokralaisen oikeutta loukannut ja haitannut sauna.

Huoneenvuokrassa huoneisto luovutetaan vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön. Vuokralainen saa kuitenkin käyttää huoneistoa vain sovittuun tarkoitukseen (HVL 19 §). Tältä osin maan- ja huoneenvuokra eivät eroa toisistaan.

Vuokranantaja ei kuitenkaan kaikissa huoneenvuokrasuhteissa luovu kokonaan käyttämästä vuokrattua huoneistoa, vaikka HVL:ssä ei ole MVL 5 §:ää vastaavaa säännöstä. Esimerkiksi alivuokrassa jää yleensä tiloja vuokralaisen ja vuokranantajan yhteiseen käyttöön. Muissakin vuokrasuhteissa vuokranantaja saattaa pidättää itsel-

⁵⁾ Km 1969:B 57 s. 32.

⁶⁾ *Lejman* s. 9 ja 10 sekä *sama*, Rättsförhållandet s. 12.

leen määrätynlaisen oikeuden käyttää huoneistoa, esimerkiksi yöpymisoikeuden⁷⁾ tai oikeuden varastoida tavaroita. Vaikka vuokralainen ei tällaisessa tapauksessa saa yksin käyttää huoneistoa, voidaan hänen saamaansa oikeutta käyttää huoneistoa pitää huoneenvuokrana.

Esitetty perustuu siihen, että huoneisto luovutetaan vuokralaiselle käytettäväksi määrättyyn tarkoitukseen. Vuokrasuhteen ehtojen tulee olla sellaiset, että vuokralainen saa vuokra-aikana huoneiston yksinomaiseen käyttöönsä tätä tarkoitusta varten. Huoneiston luovuttaminen vuokralaiselle ei välttämättä estä huoneiston muuta käyttöä. Vuokranantajan itselleen pidättämä tai muulle kuin vuokralaiselle luovuttama oikeus huoneistoon ei saa estää vuokralaista käyttämästä huoneistoa.⁸⁾

Vuokralaiselle luovutetaan huoneisto yksinomaiseen käyttöön. Käyttömahdollisuus kuuluu vuokralaiselle eikä vuokranantajalle. Vuokralainen saa luovuttaa saamansa huoneiston hallinnan edelleen HVL:n säätämissä rajoissa. Edelleen luovuttaminen voi tapahtua vuokranantajallekin.

HVL:ssa on myös määräyksiä, jotka oikeuttavat vuokranantajan määrättyllä tavalla käyttämään huoneistoa vuokrasuhteen kestäessä. HVL 22 §:n mukaan vuokralainen on muun muassa velvollinen sallimaan, että vuokranantaja myydessään huoneistoon näyttää sitä soveliaana aikana mahdollisille ostajille.

Ruotsissa on pidetty teatteriaition vuokraa huoneenvuokrana.⁹⁾ Tapauksessa aatio oli määrätyn edellytyksin näytäntöjen aikana vuokralaisen käytössä, muutoin se saatiin luovuttaa toisille. Huoneiston luovuttaminen vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön ei tarkoita, että huoneisto vuokrasuhteen kestäessä olisi ainoastaan vuokralaisen käytössä. Vuokralaisen käyttömahdollisuutta voidaan ajallisesti rajoittaa. On mahdollista sopia, että huoneisto on vuokralaisen käytössä esimerkiksi kaksi tuntia päivittäin.¹⁰⁾ Sovittuna aikana vuokralaisen on kuitenkin kyettävä käyttämään huoneistoa aiotulla tavalla.

Sopijapuolten ei tarvitse edeltäkäs määrätä, milloin huoneiston on oltava vuokralaisen käytössä. Aika voidaan jättää jommankumman sopijapuolen päätettäväksi. Ajan määräytyminen voi tapahtua niinkin, että vuokralainen saa halutessaan huoneiston käyttöönsä. Tästä syystä on mahdollista pitää huoneenvuokrasopimuksena sellaista sopimusta, jolla auton haltija vuokraa autolleen hallista nimeämättömän pai-

⁷⁾ Vuokralainen oli luovuttanut vuokraamansa huoneiston edelleen pidättäen itselleen oikeuden käyttää huoneistoa ruokatuntisin ja iltaisin töitä tehdessään. Luovutusta ei pidetty alivuokrana, koska luovutuksensaajalle oli tullut ainakin pääasiallinen huoneiston hallinta, vaan kielletyn huoneiston luovutuksena, ks. Helsingin HO 30. 5. 1973 V 1972/413 N:o 294.

⁸⁾ Ks. *Hakulinen* s. 8 ja 104.

⁹⁾ NJA 1922 s. 73-77.

¹⁰⁾ Ks. *Lejman* s. 32.

kan.¹¹⁾ Vuokralainen saa yksinomaiseen käyttöönsä sen paikan, jonka hän valitsee tuodessaan auton halliin.

1.2.3.2. Käyttötarkoitus

HVL:n soveltaminen ei edellytä, että huoneistoa käytettäisiin määrättyyn tarkoitukseen. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia käyttötarkoituksesta vapaasti.

Vuoden 1925 HVL:a säädettäessä KKO kiinnitti lainvalmistelukunnan ehdotuksesta antamassaan lausunnossa huomiota huoneiston käyttötarkoitukseen.¹⁾ KKO halusi sulkea johtojen ja laitteiden asentamista katolle koskevat sopimukset HVL:n ulkopuolelle. Tämän vuoksi se ehdotti, että HVL:a sovellettaisiin vain, kun huoneisto luovutetaan käytettäväksi asuntona, myymälänä tai säilytyshuoneena tahi muuhun siihen verrattavaan tarkoitukseen. KKO:n lausunto ei vaikuttanut hallituksen esityksen sisältöön. Siinä katsottiin ehdotetun lain tulevan koskemaan kaikkea todellista huoneenvuokraa riippumatta siitä, käsittääkö vuokraus asunnon tai muunlaisen huoneenvuokran.²⁾

Huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa siis huoneisto käytettäväksi mihin tarkoitukseen tahansa.³⁾ Edellytyksenä HVL:n soveltamiselle lieene vain se, että rakennusta tai sen osaa käytetään rakennuksena. Käyttötarkoitus ei silti ole vailla merkitystä. Eräät HVL:n säännökset soveltuvat vain, kun huoneistoa käytetään tiettyyn tarkoitukseen esimerkiksi asuntona (HVL 37 §) tai liikehuoneistona (HVL 38 §:n 2 mom.). HVL 2 §:stä johtuen käyttötarkoitus voi ratkaista, sovelletaanko HVL:a. Käyttötarkoitus vaikuttaa myös arvioitaessa, onko vuokralainen saanut huoneiston yksinomaiseen käyttöönsä. On esimerkiksi vaikea ajatella, että huoneisto luovutetaan huoneenvuokrasopimuksin asunnoksi kahdeksi tunniksi päivittäin.

1.2.3.3. Huonetoveri

Huoneiston haltija saattaa ottaa huoneistoon kanssaan asumaan tai muutoin henkilön, jonka oikeus käyttää huoneistoa ei rajoitu määrättyyn osaan vaan kohdistuu ko-

¹¹⁾ *Jespersen*, UFR 1980 s. 61 ei ole pitänyt pysäköintitalossa olevan paikan luovuttamista LL:n alaisena vuokrasuhteena.

¹⁾ KKO:n lausunto s. 1.

²⁾ HE n:o 6/1923 vp. s. 1.

³⁾ Ks. *Lejman* s. 8, *Nielsen* s. 15.

Godenhjelm s. 37 on katsonut, että vuokralle annettu huoneisto voi olla luovutettu joko asuin- tai liiketarkoitukseen. S. 39 hän on kuitenkin lausunut, ettei huoneisto aina ole periaatteellisesti kannalta asuin- tai liikehuoneisto. Ks. myös Km 8/1957 s. 24.

ko huoneistoon. Huoneiston haltija luovuttaa siis huoneistoon otetulle henkilölle, josta tässä käytetään nimitystä huonetoveri, käytettäväksi samat tilat, joita hän itse hallitsee. Ongelmana on, voidaanko huonetoverin ja huoneiston haltijan väliseen oikeussuhteeseen soveltaa HVL:a.

Vuoden 1925 HVL:a valmisteltaessa huoneenvuokrasopimuksena ei pidetty sopimusta, jolla myönnettiin oikeus asua yhteisessä huoneessa huoneiston haltijan tai hänen kotiväkensä kanssa.¹⁾ Vuoden 1925 HVL:n ei katsottu siten koskevan kaupungeissa ns. asukkeja ja maaseudulla loisia. Asukkina taas pidettiin tuolloin henkilöä, joka jakoi huoneen perheenjäsenen kanssa tai vuokrasi makuusijan.²⁾ Makuusijan vuokraamalla henkilö ei saanut oikeutta käyttää huonetta, vaan hänen oikeutensa rajoittui sängyn käyttämiseen makuusijana.

Huonetoveriin ei voida soveltaa HVL:a, koska hänen yksinomaiseen käyttöönsä ei luovuteta rakennusta tai sen osaa. Tilanne muuttuu toiseksi, jos huonetoverin käyttöön osoitetaan huoneistosta määrätty alue, jota huoneiston haltija ei saa käyttää.

Huonetoverin asema on lähellä alivuokralaisen asemaa. HVL 42 §:n mukaan alivuokralaisena pidetään henkilöä, jolle vuokralainen HVL 10 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa luovuttaa osan huoneistosta käytettäväksi vastiketta vastaan. Edellytyksenä ei ole, että huoneiston osa luovutetaan alivuokralaisen yksinomaiseen käyttöön. Alivuokralainen tai huonetoveri on erotettava toisistaan sen perusteella, onko huoneiston haltija luovuttanut huoneiston osan käyttöoikeuden vai ottanut toisen henkilön kanssaan käyttämään huoneistoa.

Huoneiston käyttämisen kuulussa kahdelle tai useammalle henkilölle voi kyseessä olla myös tilanne, jossa vuokralaisia on useita. Jos kaikki johtavat oikeutensa vuokranantajasta, kyseessä on joko yhteinen vuokrasuhde tai usea huoneiston eri osia koskeva vuokrasuhde.

Jos vuokralainen on ottanut vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen toisen henkilön käyttämään kanssaan huoneistoa, uuden henkilön tuleminen vuokralaiseksi edellyttää vuokranantajan suostumusta. Vuokranantaja voi hyväksyä uuden vuokralaisen myös konkludenttisesti.

Huonetoverin asemaa ei ole lainsäädännössä järjestetty. Hän ei saa minkäänlaista suojaa sopimussuhteen päättymistä vastaan. Hänen on lähdettävä huoneistosta välittömästi sopimuksen päättyessä. Hänen asemansa poikkeaa siis oleellisesti vuokralaisen asemasta. Koska asunnon turvaamista on pidetty erittäin merkittävänä tekijänä muun muassa HVL:a uudistettaessa, tulisi huonetoverin asema ottaa selvittelyn kohteeksi ja turvata hänelle esimerkiksi samanlaiset oikeudet kuin alivuokralaiselle.

¹⁾ Lvk 4/1921 s. 39. Ks. *Murén* s. 5.

²⁾ SVT VI, 72:13 s. 44.

1.2.4. Vastike

1.2.4.1. Yleistä

Huoneenvuokrassa luovutetaan huoneisto vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan. Vastikkeellisuus on luonteenomainen piirre vuokraukselle yleensäkin.¹⁾ Ilman vastiketta ei ole kysymys huoneenvuokrasta.²⁾

Jo roomalaisessa oikeudessa vuokraaminen erotettiin lainaamisesta sen perusteella, maksoiko käyttöoikeuden saaja vastiketta.³⁾ Ero ilmeni myös esimerkiksi vuoden 1734 lain esitöistä.⁴⁾

Vastikkeesta, joka vuokralaisen on suoritettava, käytetään HVL:ssa nimitystä vuokra.⁵⁾ Se voi olla rahassa maksettava, mutta muukin suoritus tulee kysymykseen (HVL 24 §:n 3 mom.), kuten vuokrauksessa yleensäkin.⁶⁾ Vuokra suoritetaan tavallisesti toistuvina erinä, mutta kertasuorituskin on mahdollinen.⁷⁾ Vuokran suorittaminen on vuokralaisen päävelvollisuus.⁸⁾

Vuokran suorittamista koskevat säännökset on erotettu HVL:ssa omaksi luvukseen (5 luku). Vastaavia säännöksiä on sisältynyt myös nykyistä aikaisempiin lakeihin (ks. esim. MK 17 luku). Säännösten sisältö on tosin vaihdellut, ja yhteiskunnan kehityksen myötä on säännelty uusia seikkoja (esimerkiksi vuokran maksaminen postin tai pankin välityksellä).

Vuokran suorittamiseen liittyvät HVL 31-33 §:ien säännökset, jotka koskevat vuokraoikeuden menettämistä ja siis esimerkiksi vuokran maksun laiminlyömisestä seurauksia. HVL 45 §:ssä taas säädetään muun muassa siitä, että maksupäivä sattuu

¹⁾ *Haataja* s. 170-172, *Hakulinen* s. 7-9, *Palmgren - Olsson* s. 166-167, *Takki* s. 7 ja 43, *Bengtsson, Särskilda* s. 38, *Ehlers - Blom* s. 12, *Ussings* s. 49, *Füglstallars* s. 3, *Roquette* s. 88, *Schmidt-Futterers* s. 44 sekä *Soergel - Siebert* s. 747. Ks. myös BGB 535 § ja OR 253 §.

²⁾ Esim. Helsingin HO 4. 6. 1975 V 1974/618 N:o 292, Itä-Suomen HO 15. 11. 1973 V 1973/135 N:o 418 ja Vaasan HO 22. 5. 1975 VD 1974 N:o 210 V/64. Ks. KKO 1949 II 102.

Maanvuokran osalta ks. esim. KKO p. 1923 II 951, KKO p. 1924 II 962 ja KKO 1939 II 415.

³⁾ Ks. *Kaser* s. 169 ja 183-184.

⁴⁾ Ks. esim. *Jägerskiöld* s. 262.

⁵⁾ HVL 5 luku. Ks. myös vuoden 1925 HVL 3 §, Lvk 4/1921 s. 22 ja 34 sekä Km 8/1957 s. 23.

⁶⁾ *Godenhjelm* s. 41, *Haataja* s. 173, *Hakulinen* s. 79, *Takki* s. 44, *Ahlmark* s. 28 ja 30, *Dürs* s. 19, *Füglstallars* s. 3, *Roquette* s. 90, *Schmidt-Futterers* s. 65, *Schönenberger - Schmid* s. 101 ja *Soergel - Siebert* s. 791-792. Ks. myös KK 13:1.

⁷⁾ *Haataja* s. 175, 176-178 ja 182-183, *Sydow* s. 118, *Larenz* s. 173, *Roquette* s. 89, *Schmidt-Futterers* s. 64-65 ja *Soergel - Siebert* s. 775.

⁸⁾ *Kautonen* s. 29, *Palmgren - Olsson* s. 173, *Takki* s. 43, *Bengtsson*, *Hyra* s. 113, *Rylander* s. 51, *Gitter* s. 12, *Larenz* s. 172, *Roquette* s. 281, *Schmidt-Futterers* s. 32 ja *Soergel - Siebert* s. 791.

yleiseksi pyhäpäiväksi tai arkilauantaiksi taikka mainituksi aattopäiväksi; maksun saa suorittaa vielä ensimmäisenä arkipäivänä edellä lueteltujen päivien jälkeen.⁹⁾ Vuokranantajan oikeuteen saada vuokrasuoritus liittyvät myös pidätysoikeutta koskeva HVL 50 § ja vuokralaisen konkurssia koskeva HVL 29 §. Vuokrasuhteen päättymisen vaikutuksesta vuokrasaatavan vanhentumiseen on säädetty HVL 44 §:ssä.

Nykyisin HVL sisältää myös vuokran määrää koskevia säännöksiä. Ne voidaan jakaa kahteen ryhmään. Toiseen ryhmään kuuluvat erityistilanteet, joissa on katsottu asialliseksi säätää vuokran suuruudesta. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi huoneiston puutteellinen kunto (ks. HVL 15-17 §), huoneiston osan joutuminen pois vuokralaisen hallinnasta (ks. HVL 28 §) ja muuttopäivän siirtäminen (ks. HVL 40 §:n 3 mom.). MK:ssa oli säännös puutteellisessa kunnossa olevan huoneiston vuokran alentamisesta (MK 16:12).¹⁰⁾ Vuoden 1925 HVL sisälsi säännöksen vuokran alentamisesta, kun osa huoneistoa oli joutunut pois vuokralaiselta (vuoden 1925 HVL 18 §:n 2 mom.).

1970-luvun lainsäädäntötyön tulosta on toinen ryhmä vuokran määrää koskevia säännöksiä. Ne on säädetty asuinhuoneiston vuokralaisen suojaksi. Voidaan puhua vuokransääntelyjärjestelmästä. Tällöin tarkoitetaan HVL 47 a - 49 c §:ien määräyksiä. Vuokransääntelyjärjestelmää voidaan pitää ilmauksena sopimusoikeudessa monessa muussakin tilanteessa¹¹⁾ ilmenevästä heikomman sopijapuolen¹²⁾ suojasta.¹³⁾

Vuokraa koskevia säännöksiä on muuallakin kuin HVL:ssa. Esimerkiksi vuokrassääntelyä ei ole meillä toteutettu muuttamalla HVL:a väliaikaisesti vaan erityislaeilla. Indeksiehdon käytön rajoittamista koskevia säännöksiä on yleensä sovellettu huoneenvuokrasopimuksiin. Myös yleiset sopimusoikeudelliset säännökset (esim. OikTL 31 §) tulevat huoneenvuokrassa sovellettaviksi, ellei toisin ole säädetty.¹⁴⁾

Koska aina ei ole selvää, onko vuokralaisen rahasuoritusta pidettävä vuokrana, on asiaa selvitetty seuraavassa kappaleessa erityisesti HVL 24 §:n 2 momenttia silmällä pitäen.

⁹⁾ Säännöstä ei ole pidettävä ilmauksena yleisestä oikeusperiaatteesta, KKO 1980 II 19. Ratkaisun johdosta ks. LM 1980 s. 466-468 (komm. R.K.) ja DL 1980 II s. 17-21 (komm. Matti Ylöstalo). Vastakkainen kanta voitaisiin perustella samantapaisin seikoin kuin yleinen sovittelusääntökin, ks. esim Kivimäki - Ylöstalo s. 6-7.

¹⁰⁾ Ks. myös vuoden 1925 HVL 6 ja 8 §.

¹¹⁾ Esim. KuluttajansuojaL 20. 1. 1978/38.

¹²⁾ Rf:s. 6-7 on katsonut tosin, ettei vuokralainen enää 1930-luvun loppupuolella ollut (Sveitsissä) taloudellisesti heikompikui vuokranantaja, mutta että vuokranantajalla kuitenkin oli perinteistä johtuen parempi asema vuokrasopimusta tehtäessä.

¹³⁾ Ks. Taxell s. 35.

¹⁴⁾ Ks. Majamaa, DL 1979 s. 397.

1.2.4.2. Vuokra

1.2.4.2.1. Yleistä

Vuokra suoritetaan vuokranantajalle tai muulle henkilölle korvaukseksi huoneiston käyttämisestä.¹⁾ Korvauksen voi suorittaa vuokralainen tai muu henkilö hänen puolestaan. Tavallisesti on selvää, mikä suoritus ainakin on vuokraa. Siitä on nimenomaisesti sovittu. Epäselvyyttä aiheuttavat vuokralaisen erityiset suoritukset, jotka on voitu sopia maksettavaksi *vuokran lisäksi tai asemesta*. Nämä maksut voidaan katsoa vuokraksi, kuten HVL 24 §:n 2 momentista ilmenee.

HVL 24 §:n 2 momentin mukaan vuokraan kuuluvaksi luetaan korvaus huoneiston lämmittämisestä, lämpimästä vedestä, sähköstä ja muusta sellaisesta edusta, jonka vuokranantaja on sitoutunut toimittamaan ja joka on sovittu erikseen korvattavaksi. Kysymys on maksuista, jotka vuokranantaja tai muu henkilö saa vuokran lisäksi. Vuokralainen on velvollinen erilliseen maksuun vain, jos niin on sovittu. Säännöksessä mainitaan, minkälaisista eduista korvaus suoritetaan. Edun tulee olla sellainen, että vuokranantaja on sitoutunut sen toimittamiseen.

Erillisten korvausten ja varsinaisen vuokran välinen suhde ei aina ole ollut selvä. Säännöstelymääräyksissä vuodelta 1917²⁾ oli erityinen säännös, jonka mukaan vuokrasta annetut määräykset koskivat myös vuokraan yhdistettyjä lisämaksuja. Lämmityksestä ja lämpimästä vedestä annettujen erityismääräysten lisäksi vuoden 1919 huoneenvuokrasäännöstelypäättöksen³⁾ 12 §:n 6 momentin mukaan vuokralla tarkoitettiin kaikenlaista rahassa suoritettavaa tai arvioitavaa korvausta, joka huoneiston luovutuksesta suoritettiin.

Vuoden 1925 HVL ei sisältänyt erityistä säännöstä siitä, mitä vuokraan kuului.

Vuonna 1940 jouduttiin sodan johdosta jälleen turvautumaan säännöstelyyn. Aluksi vuokrasta ja lämmityksestä määrättiin yhdessä.⁴⁾ Korotus oli yhtä suuri riippumatta siitä, sisältyikö korvaus lämpimästä vedestä vuokraan vai oliko se määrätty erikseen suoritettavaksi. Myöhemmässä vaiheessa säännöstely koski ns. perusvuokraa.⁵⁾ Lämmöstä ja lämpimästä vedestä suoritettavista korvauksista oli omat säännöksensä. Pääsääntö oli, että vuokranantaja oli oikeutettu perimään todelliset menonsa.⁶⁾

¹⁾ Ks. esim. *Godenhjelm* s. 163, *Roquette* s. 88, *Schmidt-Futterer* s. 64 ja *Schönenberger - Schmid* s. 101.

²⁾ Suomen Senaatin päätös Suomen kaupunkien ja muitten asutuskeskusten huoneenvuokrasuhteitten järjestelystä sodan aiheuttamissa poikkeuksellisissa oloissa 5. 6. 1917/38.

³⁾ VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 27. 10. 1919/129.

⁴⁾ Ks. esim. sosiaaliministeriön päätös huoneenvuokrien korotusmääristä 19. 8. 1942/685.

⁵⁾ Ks. esim. VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 17. 3. 1949/214.

⁶⁾ Ks. *Godenhjelm* s. 170.

Maksuja koskeva säännös otettiin HVL:iin huoneenvuokralakikomitean ehdotuksesta. Komitea tähdensi vuokran suoritusta koskevien säännösten yhteydessä, että vuokrasta sanottua olisi sovellettava myös erinäisiin vuokraan rinnastettaviin tai liittyviin maksuihin ja korvauksiin, kuten esimerkiksi korvaukseen lämpimästä vedestä.⁷⁾ Erityinen säännös olikin tarpeen säännöstelyn vuoksi.⁸⁾

HVL 24 §:n 2 momentti säädettiin lainvalmistelukunnan ehdottamassa muodossa. Se ei enää perustellut ehdotustaan määräyksen ottamisesta lakiin.⁹⁾

Godenhielm, joka oli huoneenvuokralakikomitean jäsen, on selittänyt säännöksen tulleen lakiin säännöstelyaikaisen tilanteen johdosta. Korvauksen hän on katsonut asiallisesti vuokraksi. Säännös oli tarpeen väärinkäsitysten välttämiseksi. *Godenhielm* on huomauttanut lisäksi, että korvausten laiminlyöntiin olisi sovellettava vuokran maksamatta jättämistä koskevia säännöksiä.¹⁰⁾

Edellä esitetty osoittaa, että HVL 24 §:n 2 momentin säätämisen syynä ei ollut epävarmuus siitä, olisivatko maksut vuokraa, vaan säännöstelyaikainen tilanne. Normaaliohloihin siirryttäessä haluttiin selventää maksujen luonne. Ne ovat vastiketta huoneiston luovuttamisesta vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön eli vuokraa.¹¹⁾ Vuokransääntelyjärjestelmää sovelletaan erillisiin maksuihin.¹²⁾ Indeksiehdon käytön rajoittamista koskevassa lainsäädännössä eivät maksut ole eri asemassa kuin vuokra.

Erillisiä maksuja on pidetty monessa maassa vuokrana.¹³⁾ Kyse on lähinnä sopimusteknisistä seikoista eli siitä, miten huoneiston luovuttamisesta suoritettava vastike määritellään, kokonaisvuokrana vai perusvuokrana ja lisämaksuina.¹⁴⁾ Ruotsissa maksujen vuokraluonne ilmenee suoraan laista.¹⁵⁾ Tanskassa sen sijaan puhutaan vuokrasta ja muusta vastikkeesta, joihin tosin noudatetaan samoja sääntöjä. Toisaalta

⁷⁾ Km 8/1957 s. 32.

⁸⁾ Ks. KKO 1945 II 68: Kulutukseen perustuvaa laskun mukaan maksettavaa korvausta vedestä ei pidetty vuokrana.

⁹⁾ Lvk 2/1958 ja 3/1959.

¹⁰⁾ *Godenhielm* s. 170.

¹¹⁾ Helsingin HO 30. 7. 1975 AS 1974/41/42 N:o 135: Osapuolet olivat sopineet, ettei huoneiston käyttöoikeuden luovuttamisesta suoriteta vastiketta, mutta että käyttöoikeuden saanut suorittaa 50 mk kuukausittain korvaukseksi lämpimästä vedestä ja saunan käyttämisestä. HO katsoi, että kyseessä oli vuokrasuhde.

¹²⁾ *Mali*, Keskeiset s. 102, Vuokraneuvoston kirje s. 4.

¹³⁾ Esim. *Gitter* s. 13, *Roquette* s. 282, *sama*, Mietrecht des BGB s. 117, *Schmidt-Futterer*, Wohnraumschutzgesetz s. 90.

¹⁴⁾ *Roquette*, Mietrecht des BGB s. 117, *Schmidt-Futterer*, Wohnraumschutzgesetz s. 91.

¹⁵⁾ JB 12:19a. Ks. myös *Bengtsson*, Hyra s. 113, *Berg - Sederblad* s. 54-55, *Järtelius* s. 68, *Lejman* s. 269 ja 408, *Rittri* s. 49-52 ja *Victorin - Victorin* s. 33.

Ks. RB 26:77, NJA 1959 s. 647-654.

siellä eräät vuokranantajan suoritettavien maksujen korotukset oikeuttavat hänet nostamaan vuokraa.¹⁶⁾ Norjassa vuokralla tarkoitetaan myös erillisiä maksuja.¹⁷⁾

Monessa maassa on maksuista säädetty erikseen.¹⁸⁾ Suomessa vuokranantajan menot on otettu erityisesti huomioon, ei tosin säättämällä erikseen maksujen korotuksista, vaan luotaessa yleisohjeeseen perustuvaa vuokrankorotusmenettelyä. Vuokranantajan kulujen noustessa vuokraa voidaan nostaa yleisohjeen puitteissa.

1.2.4.2.2. Vuokranantaja maksun saajana

HVL 24 §:n 2 momentissa ei ole nimenomaisesti mainittu, että vuokraksi katsottavan maksun pitää tulla vuokranantajalle. HVL 1 §:ssä ei säädetä, kenelle vastike huoneiston käyttämisestä on suoritettava. Yleensä vuokra maksetaan vuokranantajalle, mutta muukin henkilö vuokran vastaanottajana on mahdollinen. Vastaavasti HVL 24 §:n 2 momentissa tarkoitettu korvaus suoritetaan yleensä vuokranantajalle.

HVL 24 §:n 2 momentissa tarkoitetun korvauksen tulee perustua huoneenvuokrasopimukseen. Säännöksen soveltaminen edellyttää, että vuokranantaja on sitoutunut toimittamaan edun, josta korvaus maksetaan.

Jos maksu ei perustu huoneenvuokrasopimukseen, sitä ei ole pidettävä HVL 24 §:n 2 momentissa tarkoitettuna korvauksena. Esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa vuokralainen on vuokranantajan kanssa sopinut erikseen jonkin edun toimittamisesta. Kaupunki on vuokranantajana voinut luovuttaa huoneiston, sähkölaitoksen pitäjänä tehdä sopimuksen sähkön toimittamisesta, vesilaitoksen pitäjänä veden toimittamisesta ja kaukolämmön jakelijana lämmön toimittamisesta. Jos sopimukset on tehty erikseen ja ehkä kaupungin eri laitosten kanssa, sähkö-, vesi- ja lämpömaksuihin ei sovelleta HVL:n määräyksiä, koska kaupunki ei ole vuokranantajana sitoutunut etuja toimittamaan. Asiaan ei vaikuta se, että vastike huoneiston käyttämisestä on vuokraa.

Kun välipuhe huoneenvuokrasta sekä sähkön, veden ja lämmön toimittamista koskevat sopimukset tehdään yhdellä kertaa, tilanne voi olla vaikea arvioida. Lähtökohtana voitaneen pitää sitä, että kaupungin sitoutuessa sopimusta tehtäessä luovuttamaan vuokraamansa huoneiston kaikkine etuineen maksut ovat vuokraa. Jos kaupunki on tehnyt sopimuksen vuokranantajana sekä samalla sähkön, veden ja lämmön toimitta-

¹⁶⁾ LL 33 ja 43 §. Ks. *Ehlers - Blom* s. 163-170 ja *Nielsen* s. 245.

¹⁷⁾ *Kobbe* s. 56, *Krüger - Wyller* s. 120.

¹⁸⁾ Ruotsin osalta ks. av. 15, Tanskan ks. av. 16, Norjan HL 12 § ja esim. *Kobbe* s. 58-61, Saksan Liittotasavallan osalta ks. esim. *Schmidt-Futterer* s. 67-70 ja Sveitsin esim. *Schönenberger - Schmid* s. 103-104.

jana, kyse on useasta sopimuksesta eivätkä mahdolliset erilliset maksut ole vuokraa. Tapausten erottamiseksi voidaan saada johtoa esimerkiksi siitä, suoritetaanko kaikki maksut yhdellä kertaa vai meneekö vuokra eri tilille ja muut maksut kaupungin laitosten tileille.

Vuokralaisen kolmannelle suorittamaa maksua voidaan eräissä tapauksissa pitää vuokranantajalle tulleen maksuna, jos vuokralainen on suorituksen tehdessään lyhentänyt vuokranantajan velkaa kolmannelle tai maksanut sen. Kyse voi olla esimerkiksi vuokranantajan yhtiösopimukseen tai -järjestykseen (ks. L asunto-osakeyhtiöistä 5.2.1926/30, 3 §:n 6-kohta) taikka lakiin (L asunto-osakeyhtiöistä 14 §) perustuva suoritus sen rakennuksen omistavalle yhtiölle, jossa vuokrattu huoneisto sijaitsee. Vuokralainen voi olla velvollinen vuokrasopimuksen perusteella maksamaan osan vuokrasta esimerkiksi sähkön toimittaneelle yhteisölle, jonka kanssa vuokranantaja on sopimussuhteessa.

Sopimusta toisen velan maksamisesta ei ilman muuta yleensä pidetä kolmannen eli velkojan hyväksi tehtynä sopimuksena.¹⁾ Vuokrasopimuksen ehtoon maksun suorittamisesta kolmannelle voitaneen suhtautua samoin. Kolmas ei saa itsenäistä oikeutta vaatia suoritusta velan maksuun lupautuneelta vuokralaiselta.²⁾ Kyseessä on samanlainen tilanne kuin maksuosoituksessa. Siinä osoituksensaajasta ei tule maksavan velkojaa ilman nimenomaista tahdonilmaisua.³⁾

Osapuolten tarkoituksena maksujärjestelyistä sovittaessa ei yleensä ole kolmannen aseman parantaminen.⁴⁾ Jos kolmas ilman muuta voisi kääntyä maksulupauksen antajan puoleen, menettäisivät sopimuspuolet tärkeän edun neuvotellessaan alkuperäisen velallisen vapauttamisesta.⁵⁾ Kun maksu sovitaan suoritettavaksi kolmannelle, useimmiten kysymys on rahaliikenteen tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä.

Vuokralaisen maksaessa kolmannelle hän vapautuu vuokravelastaan ja vuokranantaja omasta velastaan.⁶⁾ Yhdellä suorituksella tapahtuu kahden velan maksaminen. Kuvaannollisesti voidaan puhua maksun menneen ensin vuokranantajalle ja hä-

¹⁾ Ks. KKO 1926 I 20, 1930 II 358, 1931 II 224, 1932 I 93 ja 1933 II 142.

Hakulinen, Velvoiteoikeus s. 200-202, *Helminen*, LM 1910 s. 125, *Takala*, DL 1952 s. 403-404. Ks. myös *Ussing*, Aftaler s. 373 ja *sama*, Obligationsretten s. 290-291. Lähtökohta oli Norjassa toinen, ks. *Arnholm* III s. 103 ja *sama* s. 88, *Augdahl* s. 369-374 sekä *Ussing*, Obligationsretten s. 289.

Ks. kiinnitysA 9.11.1868/32, 25 §.

²⁾ Ks. *Tawaststjerna*, DL 1924 s. 261 av. 14.

³⁾ *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 202.

⁴⁾ *Ussing*, Obligationsretten s. 290-291.

⁵⁾ *Rodhe* s. 237.

⁶⁾ *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 193, *Takala*, DL 1952 s. 404-405, *Ussing*, Aftaler s. 366. Ks. myös *Tawaststjerna*, DL 1924 s. 287 av. 87.

neltä kolmannelle.⁷⁾ Sijaisen käyttäminen rahavelan maksamiseen on yleensä mahdollista eikä velkoja voi kieltäytyä ottamasta suoritusta vastaan.⁸⁾

Vuokra voidaan sopia maksettavaksi kolmannelle, vaikka vuokranantaja ei olisi tälle velkaa. Maksaessaan sovitulla tavalla vuokralainen on täyttänyt maksuvelvollisuutensa.

Jos vuokranantajan ja vuokralaisen tarkoituksena on maksamista koskevalla sopimuksellaan perustaa itsenäinen oikeus kolmannelle, tämä voi kääntyä suoraan vuokralaisen puoleen.⁹⁾ Sopimus on tehty silloin kolmannen hyväksi. Kolmannella on itsenäinen kanneoikeus vuokranantajan ohella¹⁰⁾ vaatia suoritusta vuokralaiselta. Vuokranantaja ja vuokralainen ovat tällöin molemmat velallisen asemassa kolmanteen nähden, jos kysymys on vuokralaisen lupauksesta maksaa vuokranantajan velka.¹¹⁾ Vuokranantaja ei vapaudu suoritusvelvollisuudestaan ilman velkojan suostumusta.¹²⁾

Jos vuokranantaja ja vuokralainen siis sopivat, että vuokralainen suorittaa maksun muulle kuin vuokranantajalle, tämän oikeuden kääntyä vuokralaisen puoleen ratkaisee sopijapuolten tarkoitus.¹³⁾ Tarkoitukseen on nimenomaisesti kiinnitetty huomiota oikeuskäytännössä kolmannen oikeuksia arvioitaessa.¹⁴⁾ Sen sijaan HVL 24 §:n 2 momentin kannalta ei asialla ole merkitystä. Jotta maksua voidaan pitää vuokrana, kyseessä tulee olla huoneenvuokrasopimukseen liittyvä maksu erityisestä etuudesta, jonka vuokranantaja on sitoutunut toimittamaan ja joka on sovittu erikseen korvattavaksi. Näin ollen ei vuokran sääntelystä tai indeksiehdon käytöstä annettuja määräyksiä voida kiertää sopimalla, että vuokralainen maksaa HVL 24 §:n 2 momentissa mainitut maksut muulle kuin vuokranantajalle.

1.2.4.2.3. Vuokranantaja on sitoutunut toimittamaan edun

HVL 24 §:n 2 momentin säännöstä sovelletaan maksuun edusta, jonka vuokranantaja on sitoutunut toimittamaan. Jos sopimuksessa mainitaan vain maksu edusta mut-

⁷⁾ Ks. *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 193.

⁸⁾ Ks. *Halila - Ylöstalo* s. 23, *Rodhe* s. 66-67.

⁹⁾ Ks. *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 192-193, *Helminen*, LM 1910 s. 116, *Takala*, DL 1952 s. 404-406. Ks. myös *Arnholm* s. 84 ja *Ussing*, Aftaler s. 264-366.

¹⁰⁾ *Arnholm* s. 89.

¹¹⁾ *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 200. Ks. myös *Augdahl* s. 370.

¹²⁾ *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 200, *Arnholm* III s. 102, *Ussing*, Obligationsretten s. 283, 288 ja 290.

¹³⁾ *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 195, *Kivimäki - Ylöstalo* s. 258. Ks. myös *Arnholm* s.87.

¹⁴⁾ Ks. esim. KKO 1934 I 10, 1934 I 40, 1954 II 81 ja 1956 II 3.

ta ei edun toimittamisesta, voidaan yleensä katsoa vuokranantajan sitoutuneen edun toimittamiseen.¹⁾ Maksuhan on korvaus vuokralaiselle tulevasta edusta.

Vuokranantaja sitoutuu huoneenvuokrasopimuksessa määrättyjen etujen toimitamiseen. Tämä johtuu siitä, että huoneisto on HVL 13 §:n mukaan luovutettava vuokralaiselle ja pidettävä vuokrasuhteen aikana sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia. Lähtökohtana lie-nee pidettävä, että huoneistossa olevat laitteet ovat kohtuullisessa toimintakunnossa. Tämä merkitsee, että huoneiston keskuslämmityspatterit voidaan lämmittää ja vesi-johdoista tulee vettä. Korvaus lämmöstä ja vedestä sisältyy vuokraan, ellei erillisestä maksusta ole sovittu. Vuokralaisen vesimaksu ei riipu siitä, periikö taloyhteisö vuokranantajalta tai muilta talon asukkailta erillistä vesimaksua, vaan vuokrasopimuksesta.

Vaasan HO 2. 1. 1975 VD 1973 N:o 349 III/89: Korvaus lämmityksestä, vedestä ja sähköstä sisältyi vuokraan, kun muuta ei ollut sovittu.

Turun HO 21. 4. 1972, 090272-N:o 71, 1971 VD 117: Vuokranantaja ei saanut eri korvausta kylmästä vedestä, kun siitä ei ollut sovittu.

Itä-Suomen HO 23. 5. 1974 V 1973/509 N:o 155/74: Vuokranantaja vastasi lämmityskustannuksista, kun muuta ei ollut sovittu.

Helsingin HO 27. 11. 1974 AS 1974/30/96 N:o 93: Vuokralaiset vaativat vuokranantajalta maksamiaan vesirahoja takaisin, koska vuokranantaja oli saanut perusteetonta etua taloyhtiön lopetettua erillisen vesirahan perimisen. Vuokralaisten vaatimus hylättiin, koska he olivat sitoutuneet vesirahan maksamaan eikä ollut esitetty laillista perustetta vesirahojen takaisin saamiseksi.

Vaasan HO 17. 4. 1975 VD 1974 N:o 550 IV/8: Taloyhtiö oli korottanut vuokranantajalta perittävää vesirahaa. Vuokranantajalla ei ollut oikeutta vaatia vuokralaiselta erillistä korvausta lämpimästä vedestä vuokrasopimuksessa sovittua suurempana (taloyhtiön päätöksen perusteella).

Lämmön ja veden toimittamisesta voidaan sopia. Huoneiston kuntoa koskeva HVL 13 § ei ole pakottava säännös (vrt. HVL 51 §).²⁾ Esimerkiksi kokonaisen rakennuksen vuokrauksen yhteydessä on syytä sopia siitä, miten lämpö ja mahdollisesti myös vesi rakennukseen hankitaan. Käytännön vaihdellessa ei ilman lisäselvitystä voida sanoa, onko vuokranantaja sitoutunut toimittamaan veden ja lämmön. Jos asiasta ei ole sovittu, ratkaisu jää riippumaan vuokrasopimuksen tulkinnasta.

Sähkön osalta ei edes asuinhuoneiston vuokrauksessa tilanne ole yhtä selvä kuin veden ja lämmön suhteen. Valtioneuvoston vahvistamissa vuokratasoa koskevissa

¹⁾ Vuokraneuvoston kirje s. 2.

²⁾ Ks. *Godenhjelm* s. 102-108.

Vrt. Km 8/1957 s. 29-30.

yleisohjeissa (HVL 47 a §:n 2 mom.) on vuokraan sisällytetty lämpö ja vesi mutta ei sähköä.³⁾ HVL 47 a §:n 1 momentissa tarkoitettuihin kiinteistökustannuksiin sisältyvät vesi ja lämpö mutta ei taloussähkö.⁴⁾ Usein vuokralaiset tekevät sähkölaitoksen pitäjän kanssa sopimuksen sähkön toimittamisesta. Näistä syistä lähtökohtana ei voida pitää vuokranantajan velvollisuutta toimittaa sähkö huoneistoon, jos asiasta ei ole sovittu.

Jos vuokranantaja on sitoutunut luovuttamaan huoneiston vuokralaiselle vesiin, lämpöineen, sähköineen ja muine etuuksineen, mutta vuokralainen ei saa hyväkseen sovittuja etuja, huoneisto on puutteellisessa kunnossa.⁵⁾ HVL 16 §:n mukaan seurauksena voi olla vuokran alentaminen, vahingonkorvaus, vuokralaisen valta korjata puutteellisuus tai vuokrasopimuksen irtisanominen.⁶⁾

Ratkaistaessa, mitä etuja vuokranantaja on sitoutunut vuokralaiselle toimittamaan, voidaan kiinnittää huomiota myös siihen, kuka viime kädessä on vastuussa korvauksen maksamisesta edun toimittajalle.⁷⁾ Jos taloyhteisö perii vesi-, lämmitys-, lämpö- ja sähkömaksut osakkailta tai jäseniltään, jotka ovat vastuussa maksuista lain, yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen nojalla, voidaan yleensä katsoa huoneiston haltijan huoneenvuokran yhteydessä sitoutuneen toimittamaan edut vuokralaiselle.

Tehdyn huoneenvuokrasopimuksen pohjalta on ratkaistava, onko vuokranantaja sitoutunut toimittamaan edun, josta hän perii erillisen maksun. Sopimus on vapaa-muotoinen.⁸⁾ Huoneenvuokran ehdoista voidaan sopia suullisesti silloinkin, kun on tehty kirjallinen vuokrasopimus.⁹⁾ Sopimusta on tulkittava samoin kuin vastaavanlaisia sopimuksia yleensä ottaen huomioon sopimuksen luonne. Sopimusta on voitu täydentää jälkikäteen. Noudatettu käytäntö voi myös osoittaa, mihin vuokranantaja on sitoutunut.¹⁰⁾ Sopimuksen lisäksi on otettava huomioon lain säännökset. Pakottavat säännökset syrjäyttävät sopimuksen, dispositiiviset osoittavat, mikä on vuokran-

³⁾ Ks. esim. tasoyleisohje 1979, soveltamisohjeet 1.1. ja 2.1.

⁴⁾ Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset s. 4.

⁵⁾ Ks. *Lejman*, Nyttjanderätt s. 24.

⁶⁾ Ks. esim. KKO 1932 II 269, 1941 II 150 ja 1951 II 150.

⁷⁾ Vuokraneuvoston kirje s. 2.

⁸⁾ *Godenhjelm* s. 44-47, *Saarnilehto* s. 15-16.

⁹⁾ Ks. *Saarnilehto* s. 16.

¹⁰⁾ KKO 1980 II 42: Talonomistajan A:n ja vuokralaisen B:n välisen sopimussuhteen katsottiin useiden vuosien aikana jatkuneen käytännön perusteella saaneen sellaisen sisällön, että vuokralaiset kukin huolehtivat talon pihateiden lumitöistä ja hiekoittamisesta sikäli kuin pitivät niitä tarpeellisina. Sen vuoksi hylättiin B:n A:ta vastaan ajama kanne, jossa oli vaadittu korvausta siitä, että B oli vahingoittanut kaatuessaan hiekoittamattomalla ja liukkaalla pihatiellä.

antajan velvollisuus, ellei toisin ole sovittu. Vaikutusta voi olla silläkin, kuka viime kädessä on velvollinen suorittamaan korvauksen edun tosiasialliselle toimittajalle.

1.2.4.2.4. HVL 24 §:n 2 momentissa tarkoitettu etu

a. HVL 24 §:n 2 momentissa on mainittu esimerkkeinä eduista, joista suoritettavia maksuja säännös koskee, lämmittäminen (pitäisi olla lämpö), lämmin vesi ja sähkö. Nämä edut oli mainittu jo huoneenvuokralakikomitean mietinnössä.¹⁾ Edun ei tarvitse HVL 24 §:n 2 momentin mukaan olla mainittuihin etuihin rinnastettava tai samankaltainen. Esimerkkiluettelon valossa on selvää, että kylmästä vedestä suoritettavaa korvausta on pidettävä vuokrana.²⁾

Huoneenvuokralakikomitea katsoi ehdotuksessaan, että edusta suoritettavan maksun tulisi olla vuokraan rinnastettava tai liittyvä.³⁾ Mitä tällä lähemmin tarkoitettiin, ei selviä komitean mietinnöstä. Kanta vastasi säännöstelyaikaisia määräyksiä.⁴⁾

Lämmöstä, lämpimästä vedestä ja sähköstä suoritettavat maksut ovat esimerkkejä. Niiden perusteella ei voida rajata joitakin maksuja ehdottomasti pois säännöksen soveltamisen piiristä, ainakaan lainvalmistelutyöt eivät anna tukea sellaiselle tulkinnalle. Esimerkit kuitenkin osoittavat, että vuokranantajan toimittamat edut liittyvät suoraan vuokratun huoneiston käyttämiseen.

b. KKO on ratkaissut HVL 24 §:n 2 momentin tulkintaa koskeneen riidan.

KKO 1978 II 20: Opiskelija-asuntolan huonepuhelimien käyttöoikeutta ja vuokranantajan kustantamaa huoneen siivousta ei pidetty HVL 24 §:n 2 mom:ssa tarkoitettuina etuina. Niistä maksettava korvaus ei siten ollut sanotun lain 49 §:n nojalla tuomioistuimen vahvistettavissa.⁵⁾

KKO tuntuu päätöksessään lähteneen siitä, että huoneenvuokrassa on vuokrauksen kohteena huoneisto sellaisenaan. Oikeussuhteen luonteen muuttumatta voidaan sopia lisäksi eräistä etuuksista, jotka vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle huoneis-

¹⁾ Km 8/1957, lakiehdotuksen 22 §:n 4 mom.

²⁾ Vrt. säännöstelyaikana annettu ratkaisu KKO 1945 II 68.

³⁾ Km 8/1957, lakiehdotuksen 22 §:n 4 mom. Ks. myös em. Km s. 32.

⁴⁾ Ks. esim. L huoneenvuokrien säännöstelystä 29. 12. 1950/633, 1, 3 ja 7 §.

⁵⁾ Samoin esim. Vaasan HO 17. 11. 1978 A 25/1978 saunan käyttöoikeuden ja 11. 5. 1979 A 62/1978 saunamaksun, pakastinrahan ja automaattipesukoneesta menevän maksun osalta. Ks. myös Vaasan HO 11. 5. 1979 A 63-64/1978 (2 juttua).

ton käytön ohella. Nämä etuudet on lueteltu HVL 24 §:n 2 momentissa. Edellä on kuitenkin esitetty, että mainitun säännöksen tarkoitus on ollut selventävä. Sillä ei ole haluttu ratkaista, mitä etuja huoneenvuokrasopimukseen voidaan sisällyttää sopimuksen luonteen muuttumatta.

Lähtökohtana HVL 24 §:n 2 momentin tulkinnassa voidaan pitää huoneenvuokralakikomitean ehdotusta. Maksun tulee olla vuokraan rinnastettava tai liittyvä. Valtioneuvoston antamien tasoylesohjeiden soveltamisohjeissa on mainittu esimerkkejä eduista, jotka voivat liittyä huoneenvuokraan. Niissä on selvästi oltu toisella kannalla kuin KKO:n mainituissa ratkaisussa. Erilaiset irtaimen esineen käyttöoikeudet ja palvelut ovat voineet liittyä vuokraan. Vuokrataulukoiden soveltamisohjeiden kohdassa 2.1.⁶⁾ lausutaan muun muassa:

”Taulukoissa esiintyviä vuokria korottavasti vaikuttavat lähinnä seuraavat tekijät:

- vuokraan sisältyy ilman eri korvausta sellaisia erityisiä etuja, joita perustyyppin vuokraan ei sisälly (kuten linavaatteet, siivous tai keittiön, seurustelutilojen, kuntosalin, autotallin, saunan, pesutuvan, kuivaushuoneen taikka mankelin käyttöoikeus sekä huoneistossa kulutettu sähkö yms.).”

Säännöstelymääräyksissä meillä on katsottu kalustus vuokraa korottavaksi tekijäksi⁷⁾ ja esimerkiksi huoneenvuokrasäännöstelystä 14. 5. 1921 annetun lain (129/1921) 1 §:n 2 momentin mukaan huoneistoksi luetaan kalustettuna vuokrattu huone. Kalustoon kuuluvien esineiden käyttöoikeuden on katsottu sisältyvän huoneenvuokraan. Käyttöoikeudet ovat lisänneet huoneiston vuokra-arvoa. Oikeuskäytännössä on katsottu käyttöoikeuden merkitys samanlaiseksi vuokransääntelymääräysten osalta.⁸⁾

Toisaalta voidaan todeta, että erilaisten käyttöoikeuksien luovuttaminen yhdellä kertaa ei estä käyttöoikeuksien erottamista toisistaan. Luovutussopimus voidaan hajottaa useaksi erilliseksi sopimukseksi.⁹⁾

Ruotsissa voi vuokran määrä tulla huoneenvuokralautakunnan (hyresnämnd) ja asuntotuomioistuimen (bostadsdomstol), aikaisemmin kiinteistötuomioistuimen (fastighetsdomstol), tutkittavaksi esimerkiksi huoneenvuokrasuhteen jatkamisen ehdoista päätettäessä.¹⁰⁾ Vuokran määrään vaikuttavina tekijöinä on siellä pidetty käy-

6) Tasoylesohje 1977. Ohjetta ei ole muutettu po. KKO:n ratkaisun antamisen jälkeen, ks. esim. tasoylesohje 1979.

7) Ks. esim. VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 11. 2. 1943/145, 23 §:n 2 mom.

8) Esim. Kouvola HO 29. 8. 1979 S 79/334 N:o 715/79, Rovaniemen HO 24. 1. 1980 N:o 435/79 A 79/20, Turun HO 30. 1. 1980, 181279-N:o 3361, 1979 As. 23 Tku, A 79/261 ja Vaasan HO 24. 1. 1980 A 79/21.

9) Ks. esim. KKO 1929 II 353.

Ks. myös *Lejman* s. 103.

tännössä muun muassa astianpesukoneen, jääkaapin, hellan, pyykinpesukoneen, lingon, kalusteiden, linavaatteiden, siivouksen ja autopaikan sisällymistä vuokralaiselle kuuluviin etuuksiin.¹¹⁾

HVL 24 §:n 2 momentti koskee vuokran lisäksi sovittujen erillisten korvausten maksamista. Siinä ei ole ratkaistu, mitä etuja vuokraan voidaan sisällyttää. Toisaalta taas jos etu on sellainen, että korvaus siitä saattaa sisältyä vuokraan, liittyy se niin läheisesti huoneiston luovuttamiseen, että siitä sovittuun eri maksuun sovelletaan vuokrasta annettuja määräyksiä. Vuokran määrittelytapa ei voi ratkaista, mitä säännöksiä sovelletaan.

Jäljempänä olevasta esityksestä ilmenee, että meillä on samoin kuin Ruotsissa voitua huoneenvuokraan sisällyttää monenlaisia vuokran määrään vaikuttavia etuja.¹²⁾ Toisaalta tuomioistuimissa on vahvistettu erilaisia vuokranantajalle meneviä maksuja HVL:n säännösten nojalla, kuten esimerkiksi korvaus saunan käyttämisestä.¹³⁾

KKO:n tuomio 1978 II 20 koski ensinnäkin huonepuhelimien käyttöoikeutta. Puhelin oli luovutettu vuokralaisen käyttöön vastiketta vastaan. Kyse saattoi olla irtaimen esineen vuokrauksesta. Kun puhelimen käyttöoikeus luovutetaan huoneiston käyttöoikeuden yhteydessä, tarkoituksena voi olla edistää huoneiston käyttöä sovittuun tarkoitukseen. Puhelin lisää huoneiston arvoa aivan samalla tavalla kuin huoneistoon tuleva vesi ja sähkö. Puhelimen käyttöoikeutta koskeva välipuhe ei siten olisi itsenäinen sopimus vaan sisältyisi vuokralaiselle kuuluvaan huoneiston yksinomaiseen käyttöön. Puhelimesta perittävään erilliseen korvaukseen olisi mahdollista soveltaa HVL:n säännöksiä.

Kalusteista maksettavan korvauksen osalta voidaan esittää samanlaiset perustelut.¹⁴⁾ KKO ei ole aina kiinnittänyt huomiota siihen, että kyseessä saattaisivat olla erilliset irtaimen ja huoneiston vuokraamista koskevat sopimukset.¹⁵⁾

HVL 20 §:n 1 momentin mukaan vuokralaisen tulee vuokra-aikana huolellisesti hoitaa huoneistoa kaikkineen, mitä siihen kuuluu. Vuokralaisen hoitovelvollisuuteen kuuluu myös huoneiston siivoaminen.¹⁶⁾ Tästä vuokralaiselle kuuluvasta velvollisuudesta voivat vuokranantaja ja vuokralainen sopia siten, että vuokranantaja hoitaa siivouksen. Vuokralaisen velvollisuuksien väheneminen voidaan ottaa huomioon huo-

¹⁰⁾ Ks. JB 12:48 ja 49.

¹¹⁾ Rittri s. 87, 89, 93, 94 ja 229-270.

¹²⁾ Ks. jaksot 2.2.3.3.3. ja 2.2.4.

¹³⁾ Helsingin HO 29. I. 1975 V 1974/529 ja 530 N:o 814 ja 813 (2 juttua).

¹⁴⁾ Ks. Koch, SvJT 1974 s. 64 ja 68.

¹⁵⁾ Ks. esim. KKO 1929 II 97, jossa vuokralainen katsottiin vuoden 1925 HVL 6 §:n nojalla oikeutetuksi purkamaan huoneistoa ja kalustoa koskeva vuokrasopimus.

¹⁶⁾ Ks. SOO t. 22. I. 1905 n:o 5 ja KKO 1928 II 346. Ks. myös esim. Godenhielm s. 142.

neiston vuokra-arvoa lisäävänä tekijänä. Siivouksesta suoritettavaa korvausta on mahdollista pitää HVL 24 §:n 2 momentissa tarkoitettuna maksuna.

c. Johtoa siihen, minkälaisia erillisiä maksuja on pidettävä vuokrana, voidaan saada myös ulkomaisesta huoneenvuokraa koskevasta lainsäädännöstä. Ruotsissa ovat vuokran määrittelyn osalta erityisasemassa lämmöstä, lämpimästä vedestä, sähköstä, vedestä ja viemäristä perittävät maksut.¹⁷⁾ Tanskassa luettelo on pitempi kuin Ruotsissa. Erillisinä käsiteltävien maksujen tulee olla julkisyhteisölle maksettavia tai sen vahvistamia. Ruotsissakin erityisasemassa olevien maksujen lisäksi LL 43 §:ssä puhutaan esimerkiksi tie- ja nuohous- sekä näihin verrattavista maksuista ja vuokranantajalle tulevista omaisuutta koskevista veroista.^{18, 19)}

Saksan Liittotasavallassa on määritelty varsinaisen vuokran lisäksi tulevat lisämaksut vastikkeeksi vuokranantajalle niistä suorituksista ja velvollisuuksista, jotka vuokranantajan varsinaisen huonetilan luovutuksen lisäksi on täytettävä, jotta vuokralainen voisi käyttää huoneistoa sopimuksen mukaisesti.²⁰⁾ Esimerkkinä voidaan mainita talonmiehen palkkaamisesta aiheutuneiden menojen kattaminen erillisillä maksuilla.²¹⁾

HVL 24 §:n 2 momentin soveltaminen erilliseen maksuun edellyttää edellä esitetyn mukaan, että vuokralainen suorittaa maksun vuokranantajan toimittamasta edusta. Edun tulee lisäksi liittyä huoneenvuokrasopimukseen (vrt. Saksan Liittotasavalta). Mainitun säännöksen soveltamista harkittaessa voidaan huomiota kiinnittää siihen, onko edun toimittamisesta sovittu huoneenvuokrasopimuksessa, liittyykö etu huoneiston sopimuksen mukaiseen käyttöön ja siihen, onko kysymys vuokralaiselle kuuluvien velvollisuuksien siirtämisestä vuokranantajalle.

Vielä voidaan huomauttaa, että HVL:n säännösten laaja soveltaminen vaikeuttaisi vuokran määrästä annettujen säännösten kiertämistä.

Vuokran suuruuden sopimuksenmukaiselle määräytymistavalle ei HVL:ssa ole annettu merkitystä, ellei kyse ole vuokran korottamisesta. Vuokran periminen kuluksen mukaan joidenkin kuluerien osalta on yhtä sallittua kuin määräsuuruisen maksun periminen. HVL 24 §:n 2 momentissakaan ei kulutukseen perustuvia maksuja ole erotettu muista maksuista. Harkittaessa sitä, mistä edusta suoritettua korvausta

¹⁷⁾ JB 12:19a. Luettelo ei tarkoita, etteivät muut maksut voisi olla vuokraa, ks. *Berg-Sederblad* s. 54, *Järnelius* s. 68.

¹⁸⁾ Ks. *Ehlers-Blom* s. 162-170.

¹⁹⁾ Veroista Englannin osalta ks. *Koch*, SvJT 1974 s. 64.

²⁰⁾ *Schmidt-Futterer* s. 67. *Roquette* s. 282 on huomauttanut, että kysymyksessä voi olla kaksi sopimusta yhdestä asiakirjasta huolimatta.

²¹⁾ *Schmidt-Futterer* s. 67.

on pidettävä vuokrana, ei voida siis kiinnittää huomiota maksun suuruuden laskemistapaan.

Jos etu on sellainen, ettei sitä voida pitää huoneenvuokraan kuuluvana, sopimusta koskevat edun osalta yleensä sopimusoikeudelliset periaatteet. Vain harvoin on olemassa soveltuvaa erityistä lainsäädäntöä. Vuokranantajalla ei ole oikeutta yksipuolisesti muuttaa sopimusta huoneenvuokrasäännösten nojalla. Edusta ei voida alkaa periä eri korvausta vuokran lisäksi, ellei vuokralainen siihen suostu. Asuntojen kohdalla vuokra ei voi pysyä entisellään edun tultua erotetuksi sopimuksesta, koska se merkitisi huoneiston vuokran korottamista edun määrällä (ks. HVL 49 §).

1.2.5. Rajatapauksia

Huoneenvuokran tunnusmerkkien selvittäminen on tarpeellista huoneenvuokran erottamiseksi muusta huoneiston käyttämisestä. Nimenomaan on tiedettävä, milloin HVL:n pakottavat säännökset tulevat sovellettaviksi. Huoneiston käytön luovuttajalle ei tule suoda mahdollisuutta sulkea pois luovutuksen saajalle sosiaalisista syistä annettavaa suojaa, elleivät objektiiviset seikat osoita, ettei kyseessä ole huoneenvuokra.¹⁾

Osapuolten käsitykselle siitä, mistä sopimustyyppistä on kysymys, ei tule antaa suoranaista merkitystä.²⁾ Sopimustyyppi tulee ratkaista luovutusta koskevien objektiivisten seikkojen perusteella.³⁾ Tärkeänä tekijänä on kuitenkin pidettävä sitä, miten osapuolet ovat luonnehtineet huoneiston käytön luovuttamista ja mitä he ovat luovutuksella tarkoittaneet.⁴⁾

Seuraavassa käsitellään lyhyesti eräitä rajatapauksia. Esille otetaan seikkoja, joihin voidaan kiinnittää huomiota sopimustyyppiä ratkaistaessa.

A. Vanhemman luovuttaessa huoneiston alaikäisen lapsensa käyttöön kyse voi olla lapsen elatuksesta.⁵⁾ Erityistä huomiota voidaan kiinnittää siihen, millä tavoin sopimus vajaavaltaisen puolesta on tehty. Kyseessä voi kuitenkin olla elatus, vaikka vuokrasopimus olisi solmittu muodollisesti oikein. Vanhempansa luona asuvan lap-

¹⁾ Lejman, Nyttjanderätt s. 44.

²⁾ Ks. OR 18 §. Ks. *Schönenberger - Jäggi - Gauch* s. 58-61.

³⁾ *Lejman, Nyttjanderätt* s. 43, *Füglister* s. 60-61, *Schmidt-Futterers* s. 42, *Schönenberger - Jäggi - Gauch* s. 61.

⁴⁾ *Wirilander* s. 115-116, *Füglister* s. 52, *Schmidt-Futterers* s. 42, *Schönenberger - Jäggi - Gauch* s. 11-13.

⁵⁾ Ks. L lapsen elatuksesta 5. 9. 1975/704, 1-3 §:t.

sen kotiin suorittamaa maksua ei yleensä ole pidettävä vastikkeena huoneiston käytöstä, vaan se katsotaan osallistumiseksi perheen elatusmenoihin.

Jos täysikäisen lapsen käyttöön vastiketta vastaan on luovutettu erillinen huoneisto, lähtökohtana on pidettävä huoneenvuokrasuhdetta.⁶⁾ Mahdollista kuitenkin on, että vanhempien elatusvelvollisuus jatkuu lapsen elatuksesta annetun lain 3 §:n 2 momentin nojalla.

B. Henkilön ottaminen perheyhteyteen ei perusta huoneenvuokrasuhdetta, vaikka henkilön käyttöön luovutettaisiin määrätty rakennuksen osa.⁷⁾

Turun HO 5. 12. 1973, 281173-N:o 621, 1973 VD 403: Vaimo oli ottanut miehensä taloon asumaan kaksi täysi-ikäistä poikaansa. Pojat hädettiin miehen vaatimuksesta, koska he eivät olleet esittäneet perustetta saada asua talossa.

Helsingin HO 19. 3. 1975 V 1974/843 N:o 28: Mies ja nainen olivat asuneet yhdessä naisen omistamassa asuinrakennuksessa. Koska jutussa jäi näyttämättä, että asianosaisten välillä olisi sovittu huoneenvuokrasuhteesta, ja koska mies ei näyttänyt muutakaan perustetta saada asua huoneistossa, hänet veloitettiin muuttamaan.

Henkilön saatua huoneiston käyttöönsä avioliiton tai ns. avoliiton perusteella, voidaan vain poikkeustapauksissa katsoa huoneenvuokrasuhteen syntyneen. Huoneiston kuuluminen ulkopuoliselle ei välttämättä muuta tilannetta. Huoneistosta menevän jonkin maksun suorittaminen ei vielä osoita, että kyseessä olisi huoneenvuokrasopimus.

KKO 1976 II 75: A oli jäänyt avioerotuomion jälkeen asumaan entisen miehensä B:n vanhempien omistamaan näiden sittemmin tontteineen kolmannelle myymään asuinrakennukseen vanhempien asuessa A:n ja B:n omistamassa rakennuksessa. Koskei ollut näytetty asianosaisten järjestäessään asumisensa sanotuin tavoin tarkoittaneen perustaa huoneenvuokrasuhdetta, A veloitettiin kiinteistön uuden omistajan kanteesta hädän uhalla muuttamaan rakennuksesta.

Puolison yksinomainen oikeus käyttää huoneistoa voi perustua AL 81 §:n 1 momentissa tarkoitettuun sopimukseen.⁸⁾ Tällainen sopimus voi olla vastikkeellinen tai

⁶⁾ Ks. KKO 1949 II 102, jossa jäi näyttämättä, että isän ja pojan välillä olisi ollut vuokrasuhde (eli sovittu vastikkeesta).

⁷⁾ Ks. *Roquette*, Mieterschutzgesetz s. 91.

⁸⁾ Ks. *Rautiala* s. 125-126. *Melander* s. 91 on katsonut, että sopimus yhteisen kodin käytöstä olisi aina tuomioistuimen vahvistettava. AL 81 §:n mukaan lähtökohtana on kuitenkin, että puoliset sopivat yhteiselä-

vastikkeeton.⁹⁾ Vastikkeellinen sopimus täyttää huoneenvuokrasopimuksen tunte-merkit. AL 81 §:n erityissäännös syrjäyttää kuitenkin HVL:n säännökset.

Helsingin HO 20. 12. 1972 V 1971/846 N:o 483: HO velvoitti vaimon muut-tamaan miehen huoneistosta, jota vaimo oli yli kymmenen vuotta hallinnut, koska aviopuolisoiden välillä ei ollut vuokrasopimusta, vaan vaimon asuminen perustui puolisoitten kesken avioeron varalta AL 81 §:n mukaisesti tehtyyn so-pimukseen, joka oli rauennut.

AL:n mukainen sopimus voi koskea vain toisen puolison oikeutta jäädä toistaiseksi asumaan yhteiseen kotiin. Yhteinen koti tarkoittaa puolisoitten yhteistä asuntoa. Vaikka kyseessä on väliaikaisratkaisu, AL 81 §:n mukainen käyttöoikeus voi jatkua pitkään, ellei ositusta toimiteta.¹⁰⁾

Tuomioistuimen määrätessä AL 81 §:n nojalla yhteisen kodin käyttämisestä ei syn-ny sopimukseen perustuvaa oikeussuhdetta.¹¹⁾

AL 81 §:n mukainen sopimus edellyttäne, että huoneiston hallintaansa saanut on asunut siinä aikaisemmin. Sopimuksen tekemistä ei estä se, että hänen on olosuhteis-ta johtuen ollut pakko muuttaa joksikin aikaa pois yhteisestä asunnosta.

Puolisolla ei ole oikeutta pitää toisen puolison huoneistoa käytössään avioeron jäl-keen edes osituksen toimittamiseen saakka, jos sopimusta huoneistossa asumisesta ei ole tehty.¹²⁾

AL 81 §:n mukaan sopimus puolison oikeudesta jäädä toistaiseksi asumaan yh-teisessä kodissa voidaan tehdä asumuseroa tai avioliiton purkamista koskevan asian ollessa oikeuden käsiteltävänä. Vastaavanlainen sopimus voitaneen tehdä ennen asian oikeuskäsittelyäkin asumuseron tai avioliiton purkamisen varalta.¹³⁾ Jotta sovel-lettavaksi tulisivat AL:n säännökset esimerkiksi käyttöoikeuden päättymisestä osi-

män lopettamisesta. Jos lopettamista koskeva sopimus on tehty, asia ei tule tuomioistuimen päätettäväksi eikä myöskään kysymys yhteisen kodin käyttämisestä. Toisaalta jouduttaisiin ongelmallisiin tilanteisiin, jos sopimus olisi tehty mutta jäänyt vahvistamatta, ja syntyisi riita asunnon käyttämisestä ennen osituksen toi-mittamista. Sopimukselle olisi ilmeisesti annettava merkitystä vahvistuksen puuttumisesta huolimatta.

⁹⁾ Ks. *Melander* s. 92 av. 6.

¹⁰⁾ AL 81 §:n 2 mom. Ks. *Rautiala* s. 130.

¹¹⁾ Ks. *Lejman* s. 19-20. Toinen asia on, että AL 81 §:n mukaista sopimusta voidaan muuttaa ennen osi-tusta ja perustaa huoneenvuokrasuhde sopijapuolten välille. Ks. *Melander* s. 100.

¹²⁾ KKO 1951 I 12.

¹³⁾ KKO 1954 II 104: Vaimon ja miehen välille ei voitu katsoa syntyneen vuokrasuhdetta sen johdosta, että vaimo jäätyään asumaan huoneistoon miehen muutettua siitä oli suorittanut huoneistosta yhtiölle mak-settavan vastikkeen, vaan hänen oikeutensa hallita huoneistoa miehen poismuuton jälkeisenä aikana oli pe-rustunut puolisoitten väliseen perheoikeudelliseen suhteeseen.

tukseen, avioliiton purkautumisen tai tulevan asumuseron on ilmentävä sopimuksesta taikka sopimuksen tekohetken olosuhteista muutoin.¹⁴⁾

C. Sukulaisuussuhde sopijapuolten välillä ei estä HVL:n soveltamista. Vain erityisissä tapauksissa voidaan päätyä toisenlaiseen tulokseen.

Vaasan HO 22. 5. 1975 VD 1974 N:o 210 V/64: Vanhemmat olivat myyneet talonsa toiselle pojistaan. Ostaja vaati veljeänsä maksamaan vuokraa ajalta, jona veli oli käyttänyt yhtä talon huonetta. HO katsoi, ettei huoneesta ollut taroitettu suorittaa vuokraa, minkä vuoksi kanne hylättiin.

D. Konkurssisäännön 42 §:n 1 momentin mukaan velallinen saa konkurssipesästä paikatulopäivään asti tarpeellisen elatuksen itselleen, puolisolleen ja turvattomille lapsilleen, ellei perheen toimeentulo muuten ole turvattu. HVL:a ei sovelleta konkurssipesän ja konkurssivelallisen väliseen oikeussuhteeseen huoneiston tultua luovutetuksi mainitun säännöksen nojalla konkurssivelallisen käyttöön, vaikka konkurssivelallinen suorittaisi vastikkeen huoneiston käyttämisestä.

Konkurssisäännön mukainen elatus jatkuu vain säädetyn ajan.¹⁵⁾ Huoneenvuokrasopimuksen ja konkurssisäännön 42 §:n nojalla syntyneen sopimuksen välistä rajaa käytäessä voidaan kiinnittää huomiota sopimuksen tekemistä koskeviin olosuhteisiin, osapuolten tarkoitukseen ja erityisesti käyttöoikeuden ajateltuun kestoajaan.

E. Kuolinpesän osakkaan hallitessa kuolinpesään kuuluvaa huoneistoa syntyy ongelmia vastikkeesta. Kysymys voi olla tällöin siitä, onko kyseessä huoneenvuokrasuhde.¹⁶⁾ Jos käyttöoikeus on kuulunut osakkaalle jo ennen huoneiston haltijan kuolemaa eikä hän ole maksanut vastiketta, kuolintapaus ei muuta tilannetta. Lähtökohtana on pidettävä, ettei kyseessä ole huoneenvuokrasuhde. Muissa tapauksissa muodostuu ratkaisevaksi se, onko henkilö saanut huoneiston haltuunsa pesän osakkaana

¹⁴⁾ Ks. *Aarnio*, Aviovarallisuusjärjestelmät, Helsinki 1978, s. 79, missä *Aarnio* on katsonut puolisoien voivan tehdä sopimuksen asumus- tai avioeron varalta milloin tahansa avioliiton kestäessä.

Toisin esim. *Rautiala* s. 122-123.

¹⁵⁾ Helsingin HO 20. 9. 1972 V 1971/677 N:o 349: Konkurssihallinto oli antanut konkurssivelallisen perheineen asua konkurssipesään kuuluvassa huoneistossa. Kun konkurssihallinto ei enää konkurssin päättymisen jälkeen konkurssihallinnosta annettujen määräysten mukaan ollut velvollinen huolehtimaan konkurssivelallisen ja hänen perheensä toimeentulosta eikä siis myöskään velvollinen varaamaan tälle perheineen vapaata asuntoa, niin HO katsoi konkurssivelallisen perheineen velvolliseksi muuttamaan huoneistosta.

¹⁶⁾ Helsingin HO 12. 2. 1975 V 1974/522 N:o 862: Kuolinpesän osakas vaati toisen osakkaan velvoittamista maksamaan vuokraa huoneistosta, joka kuului kuolinpesään. HO katsoi jääneen näyttämättä, että kuolinpesän ja vastaajan välille olisi syntynyt vuokrasuhde, minkä vuoksi kanne hylättiin.

vai pesän kanssa tekemänsä vuokrasopimuksen perusteella.¹⁷⁾ HVL tulee sovellettavaksi, kun osakas on kuolinpesän kanssa sopinut huoneiston siirtymisestä hänen käyttöönsä vastiketta vastaan.

Henkilön saadessa huoneiston käyttöönsä testamenttimääräyksen nojalla kyseessä ei ole huoneenvuokrasuhde.¹⁸⁾ Testamenttia ei ole pidettävä HVL 1 §:n edellyttämänä sopimuksena, vaikka käyttöoikeuden saaja joutuisi suorittamaan perilliselle tai toiselle testamentinsaajalle vastiketta käyttöoikeudesta.¹⁹⁾ Testamentti on yksipuolinen tahdonilmaisu omaisuuden siirtymisestä kuoleman jälkeen. Sillä on mahdollista määrätä huoneistosta tulevan edun jakaantumisesta siten, että toinen henkilö saa huoneiston käyttöönsä ja toinen vastikkeen.

Perinnönjaon jälkeen huoneiston käyttämisen peruste on arvioitava uudelleen esimerkiksi osakkaan pidettyä huoneistoa hallinnassaan osakkaan ominaisuudessa. Vuokrasuhde jatkuu perinnönjaosta huolimatta.

KKO 1945 II 233: A:n perittyä asunto-osakeyhtiön osakkeet B:n vaimolta B oli perinnönjaon jälkeen jäänyt asumaan huoneistoon. Kun B:n jääminen huoneistoon asumaan oli tapahtunut A:n suostumuksella, heidän välilleen katsottiin syntyneen vuokrasuhde.

F. Talletuksessa talteensaaja ottaa säilyttääkseen toisen irtaimen esineen joko korvauksetta tai korvausta vastaan.²⁰⁾ Talletus edellyttää tietynlaista toimintaa eli huolehtimista talletetuista tavaroista.²¹⁾ Jos talletettuja tavaroita säilytetään määrättyssä rakennuksessa tai sen osassa, jota ei käytetä muuhun tarkoitukseen, huoneenvuokran

¹⁷⁾ Ks. *Lejman* s. 20.

¹⁸⁾ Ks. *Haataja* s. 42-43, *Schmidt-Futterer* s. 44. Ks. myös *Wirilander* s. 108-113.

Testamenttiin perustuvan hallinta- ja nautinto-oikeuden vakuudeksi ei voida myöntää kiinnitystä, koska se on kiinnittämättömänäkin voimassa kolmanteen nähden. Kyse ei siis ole kiinnitysA:n tarkoittamasta kiinnityskelpoisesta etuudesta, KKO 1932 I 94 ja 1957 II 45.

¹⁹⁾ KKO 1962 II 96: Testamenttiin perustuva oikeus vuotuista korvausta vastaan pitää tuolla testamentilla saatua rakennusta paikallaan ja asua siinä ei tuottanut eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa 16. 8. 1958 annetun lain mukaista lunastamisoikeutta (koska mitään vuokrasuhdetta ei ollut olemassa).

Ks. *Wirilander* s. 109.

²⁰⁾ Suomen oikeus- ja yhteiskuntajärjestys s. 262, *Bengtsson*, *Särskilda* s. 80. Ks. *Calonius* s. 410.

Ks. OR 472 §.

²¹⁾ *Bengtsson* s. 20, *sama* *Särskilda* s. 80-81, *Lejman* s. 11, *Erman* s. 988.

Ks. OR 472 §; *Schönenberger - Schmid* 1 s. 1733.

KKO 1931 II 220, jossa autotallinpitäjän katsottiin ottaneen auton säilytettäväksi ja hän vastasi autolle aiheutuneesta vahingosta. – Sveitsissä on ammattimaisen autotallinpitäjän vastuusta oma säännöksensä talletusta koskevassa OR:n luvussa, ks. OR 492 §. Ks. *Dürr* s. 13, *Schönenberger - Schmid* 1 s. 1783.

ja talletuksen välisen eron tekeminen voi olla vaikeaa. Ratkaisu on tehtävä sopimuksen päätarkoituksen mukaan eli sen mukaan, kumpi on oleellista sopimuksessa, huoneiston käyttäminen vai tavarosta huolehtiminen. Huomiota voidaan kiinnittää muun muassa siihen, kenellä on vastuu tavaran vahingoittumisesta ja kenellä on mahdollisuus päästä säilytystiloihin.²²⁾

Vastuu ilmenee usein sopimuksesta. Tällöin ei esimerkiksi päätettäessä korvauksista vahingon satuttua tarvitse ratkaista sopimustyyppiä, vaan vastuu määräytyy sopimuksen perusteella. Vastuun erosta vuokrassa ja talletuksessa voidaan esittää seuraavat ratkaisut:

KKO 1973 II 45: Autohallin omistaja oli autopaikkaa koskeneessa vuokrasopimuksessa antamansa sitoumuksen mukaisesti vakuuttanut hallissa säilytetävät autot hallissa tapahtuvan tulipalon, murren ja ilkvallan varalta. Kun hallissa ollut auto oli otettu luvattomasti käyttöön ja vahingoittunut eikä ollut edes väitetty käyttöönnoton johtuneen hallin omistajan tai tämän palveluksessa olevan henkilön tuottamuksesta, hylättiin hallin omistajaan kohdistettu vaatimus autolle aiheutetun vahingon korvaamisesta.

KKO 1959 II 109: Osakeyhtiön annettua vuokralle autohallista paikan henkilöautoa varten oli sen katsottu ottaneen huolehtia auton vartioinnista auton ollessa hallissa säilytettävänä. Kun auto yön aikana oli kadonnut, oli osakeyhtiö sen vuoksi velvoitettu korvaamaan siitä aiheutunut vahinko, koska osakeyhtiö ollut näyttänyt, että autojen vartiointi olisi ollut riittävän tehokkaasti järjestetty, ja vahinkoa oli niin ollen pidettävä osakeyhtiön tuottamana.

G. Jos sopimuksen tarkoituksena on omistusoikeuden siirtäminen sopijapuolelta toiselle, kyseessä ei ole vuokra, vaikka sopimus olisi laadittu vuokrasopimuksen muotoon.²³⁾ Nimenomainen säännös asiasta on osamaksukaupasta annetun lain (18. 12. 1966/91) 1 §:n 2 momentissa.

KKO 1973 II 87: Vuokrausluottoyhtiön ja A:n välillä oli solmittu kaivinkoneen vuokrausta koskeva ns. leasing-sopimus. Samanaikaisesti oli koneen takaisinostoehdoin yhtiölle myyneen B:n ja A:n välillä tehty esisopimus koneen myynnistä vuokratkauden päätyttyä A:lle. Kun mainittuja sopimuksia oli arvoستeltava yhtenä kokonaisuutena ja tarkoitus oli ollut, että A on tuleva kaivinkoneen omistajaksi, oli osamaksukaupasta annetun lain 1 §:n 2 mom:n nojalla sovellettava sanottua lakia.

²²⁾ *Lejman* s. 11 ja *sama*, Rättsförhållandet s. 13.

²³⁾ Ks. *Haataja* s. 233-234, *Hakulinen - Raninen* s. 20, *Ussing*, Køb, nyt optryk, København 1946, s. 152, *Dürr* s. 12.

Ks. myös *Haataja* s. 222-228 ja *Sydow* s. 18.

Tärkeä ero kaupan ja vuokran välillä on siinä, kenelle koituu vahinko esineen vaurioituessa²⁴⁾ ja kenen on huolehdittava esineen kunnossa säilymisestä.²⁵⁾ Huoneiston vuokralaiselle annettu oikeus lunastaa huoneisto ei tee sopimusta kaupaksi.²⁶⁾

H. Myyjän pidättäessä itselleen kiinteistön-, rakennuksen- tai rakennuksen tahi sen osan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupassa itselleen oikeuden käyttää huoneistoa ei kysymys ole huoneenvuokrasopimuksen tekemisestä.²⁷⁾ Myyjän saadessa huoneiston käyttöönsä omistuksenpidätysehdon tai eläkettä koskevan välipuheen perusteella voidaan katsoa, ettei hän pidättämiltään osin ole luovuttanut kaupan yhteydessä omistajalle kuuluvia oikeuksia ostajalle. Ne siirtyvät vasta myyjän oikeuden päättyessä. Näin ollen ostaja ei ole luovuttanut huoneistoa myyjän käyttöön, eikä HVL tule sovellettavaksi.

Eri asia on, että kaupan yhteydessä voidaan tehdä itsenäinen vuokrasopimus.²⁸⁾ Vastikkeen tulee sisältyä sopimukseen.²⁹⁾ Erillistä vastiketta voidaan pitää merkinä itsenäisestä vuokrasopimuksesta.³⁰⁾

I. Asunto-osakeyhtiössä huoneiston hallintaoikeus liittyy osakkeisiin. Osakkeen tulee yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeus hallita määrättyä asunto-osakeyhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa. Osakkaan oikeuteen hallita huoneistoa ei voida soveltaa HVL:ä, vaikka asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välillä olisi tehty erillinen huoneenvuokrasopimus.³¹⁾ Kuitenkin on huomattava, että asunto-

²⁴⁾ *Haataja*, Maanvuokra s. 14.

²⁵⁾ *Haataja* s. 224.

²⁶⁾ KKO 1939 II 558, jossa oli kysymys kahden kiinteistön vuokrasta osto-oikeuksin.

Ks. *Hakulinen - Raninen* s. 20-21, *Schmidt-Futterer* s. 43-44.

²⁷⁾ Ks. KKO 1927 I 51 ja 1932 II 74.

²⁸⁾ *Ikkala*, LM 1948 s. 283-284, *Lejman* s. 19, *sama*, *Nyttjanderätt* s. 28, *Roquette*, *Mieterschutzgesetz* s. 91-92.

²⁹⁾ *Lejman*, *Nyttjanderätt* s. 59.

SvJT 1920 rf s. 5-6.

³⁰⁾ Ks. KKO p. 1922 II 518, jossa oli kysymys oikeudesta lunastaa alue.

³¹⁾ KKO 1960 II 118.

Maanvuokran osalta esim. KKO p. 1923 II 1754, p. 1925 II 357 ja 1955 II 10.

Toisin KKO 1952 II 27, jossa pidätettyä oikeutta vastikkeesta huolimatta pidettiin eläkkeenä. Mm. seuraavissa tapauksissa on oikeutta pidetty eläkkeenä, koska vastike oli vähäpätöinen: KKO p. 1925 II 314, p. 1925 II 560 ja 1939 II 417.

³¹⁾ Lvk 2/1923 s. 2, Km 1969:B 57 s. 26-27, *Sipilä*, Näkökohtia asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeudesta vastikkeen suoritusta silmällä pitäen, DL 1932 s. 93-116, erityisesti s. 94, *Voi-pio*, Onko asunto-osakeoikeuden tuottama asumisoikeus vuokraoikeutta?, LM 1925 s. 188-207.

Ks. *Tawaststjerna*, DL 1924 s. 254-288.

osakeyhtiön ja sen osakkaan välillä saatetaan solmia huoneenvuokrasopimus huoneistosta, joka ei ole osakkaan hallinnassa osakkuuden perusteella.³²⁾

Yhteisöoikeudelliset säännöt tulevat sovellettaviksi myös muissa tapauksissa, jolloin henkilö yhteisön jäsenyyden perusteella saa huoneiston käyttöönsä. Jos yhteisön jäsenen oikeus käyttää huoneistoa perustuu sekä jäsenyyteen että yhteisön kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen, HVL:n soveltamisen ratkaisee se, mikä merkitys on tehdyllä vuokrasopimuksella.³³⁾ Jos oikeus käyttää huoneistoa kuuluisi yhteisön jäsenelle ilman vuokrasopimustakin, HVL ei yleensä tule sovellettavaksi.

KKO 1978 II 12: Asunto-osuuskunnan omistamassa talossa osuuskunnan jäsenyyteen perustuvasta oikeudesta asua talon huoneistossa ei voitu antaa HVL 12 §:ssä tarkoitettua määräystä. Ks. KKO 1942 II 146, jossa kysymys maksun korotuksesta ratkaistiin osuuskunnan sääntöjen perusteella.

Asiaa ratkaistaessa voidaan kiinnittää huomiota muun muassa siihen, kenen kanssa yhteisön on mahdollista tehdä huoneiston käyttöä koskeva sopimus. Jos yhteisössä esimerkiksi on jäseniä yhtä monta kuin sen omistamassa rakennuksessa huoneistoja ja huoneisto saadaan luovuttaa vain jäsenen käyttöön, lähtökohtana on pidettävä, että käyttöoikeus perustuu jäsenyyteen. Huomiota voidaan kiinnittää myös jäsenen suoritamiin maksuihin ja siihen, kenen hyväksi ne tulevat.³⁴⁾

Tiivistelmänä edellä esitetystä voidaan todeta, että huoneenvuokrasuhteen olemassaolo on ratkaistava tapauksittain kiinnittämällä huomiota kaikkiin ilmenneisiin seikkoihin. Usein ratkaisevana tekijänä on osapuolten tarkoitus. Monessa tapauksessa merkittävää on myös se, mikä osa vuokrasopimuksella on huoneiston käytön perustamisessa.

1.2.6. Sekatyypisistä sopimuksista

Edellä on pyritty selvittämään, mitkä ovat huoneenvuokran tunnusmerkit. Nämä tunnusmerkit täyttävää oikeussuhdetta voidaan pitää huoneenvuokrana. Huoneiston käytön luovuttamista koskevat sopimukset sisältävät monesti muitakin ehtoja. Liisäehdot saattavat olla tunnusomaisia jollekin toiselle oikeussuhteelle. Kyseessä on se-

³²⁾ Km 1969:B 57 s. 27.

³³⁾ Ks. Km 1969:B 57 s. 27-34.

Bengtsson, Hyra s. 174, *Skarstedt - Siljeström* s. 7-9, *Ehlers - Blom* s. 19-27, *Nielsen* s. 15, *Schmidt-Futterer* s. 45-47.

³⁴⁾ *Skarstedt - Siljeström* s. 9, *Spleth*, UFR 1963 s. 248.

katyypinen sopimus, jos siihen perustuvat suoritusvelvollisuudet ovat kahden tai useamman yleisen sopimustyyppin tyyppin mukaisia suoritusvelvollisuuksia.¹⁾

Sekatyypisten sopimusten kohdalla ongelmana on usein se, mitä säännöstöä sopimukseen sovelletaan. Huoneiston käyttämistä koskevan sopimuksen ei tarvitse olla itsenäinen HVL:n säännösten soveltamiseksi.

Sekatyypiseen sopimukseen sovellettavan säännösten selvittämiseksi on kehitetty erilaisia teorioita. Yhtenäisteorian mukaan valitaan sovellettava laki kaikissa tapauksissa saman periaatteen mukaan.²⁾ Periaatteita on esitetty useita, esimerkiksi absorbtio-teoria, kombinaatioteoria ja analogiateoria. Analyttisessä teoriassa taas lähdetään siitä, että jokainen oikeuskysymys on ratkaistava itsenäisesti.³⁾

Huoneenvuokran erottamiseksi ei ole syytä sitoutua mihinkään teoriaan. Esimerkiksi asunto-oikeus voidaan perustaa ratkaisemaan huoneenvuokrasuhteesta johtuvia riita-asioita (HvOKL 1 §). Asian tutkiminen asunto-oikeudessa on mahdollista vain, milloin asianosaisten välinen oikeussuhde on katsottava huoneenvuokrasuhteeksi tai riita koskee ainoastaan laajemmasta sopimuksesta itsenäiseksi osaksi erotettavaa huoneenvuokrasuhdetta.⁴⁾ Sopimuksen päätarkoitus on siis ratkaisevassa asemassa. Tällä tavoin ei kuitenkaan voida ratkaista HVL:n yksityisen säännöksen soveltuutta jonkin oikeuskysymyksen ratkaisussa.

HVL:n säännösten soveltamisessa sekatyypiseen sopimukseen on huomattava säännösten jakaantuminen dispositiivisiin ja pakottaviin määräyksiin. Osapuolet voivat sopimuksin syrjäyttää HVL:n dispositiiviset määräykset. Jos riita koskee tällaista kysymystä, se on ratkaistava sopimuksen mukaan. Esikysymyksenä ei tarvitse ratkaista, onko kyse huoneenvuokrasta.

Jos sopimus on laadittu huoneenvuokrasta poikkeavaksi pelkästään HVL:n pakottavien säännösten kiertämiseksi, on HVL:a sovellettava. Tämä johtuu siitä, että osapuolten tarkoituksena on ollut huoneenvuokrasopimuksen tekeminen. Monesti tällaisella sopimuksella halutaan varmistaa vuokrankorotusmahdollisuus toisin kuin vuokrasta on säädetty.

HVL:n säännösten soveltamista ratkaistaessa tulee kiinnittää huomiota ensinnä-

¹⁾ Pekkanen s. 174. Ks. myös *Füglistaller* s. 31-32.

²⁾ Ks. *Kairinen*, Perussuhdeteoriasta s. 95-96, *Pekkanen* s. 175-178.

³⁾ Ks. *Kairinen*, Perussuhdeteoriasta s. 96, *Muukkonen*, Lakimiesyhdistys s. 263, *Pekkanen* s. 179.

⁴⁾ KKO 15. 1. 1981 R 77/826 N:o 2874/27. 8. 1980: Öljy-yhtiön ja sen tuotteiden jälleenmyyjän välillä oli tehty sittemmin irtisanottu toimintasopimus, joka sisälsi määräyksiä, paitsi yhtiön huoltoasemakiinteistön luovuttamisesta jälleenmyyjän käyttöön vastiketta vastaan, myös myyntitoiminnasta ja muusta kaupallisesta yhteistyöstä. Jälleenmyyjän AsO:ssa esittämä muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne jätettiin tutkimatta, koska asia ei ollut huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia. Huoneiston luovuttamista ei voitu erottaa sopimuskokonaisuudesta ja käsitellä erillisenä huoneenvuokrasopimuksena.

kin siihen, voidaanko sopijapuolen oikeus käyttää huoneistoa erottaa muusta sopimuksesta. Merkitystä voidaan antaa esimerkiksi sille, onko huoneiston käyttäminen lopetettavissa muusta sopimuksesta riippumatta. Jos huoneiston luovuttamista toisen yksinomaiseen käyttöön voidaan pitää itsenäisenä sopimuksen osana, tulevat HVL:n säännökset sovellettaviksi.

Vuokran määrää koskevien säännösten soveltamismahdollisuutta tutkittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä sovittuun vastikkeeseen. Kaupan yhteistyösopimuksen osalta *Hakulinen* on esimerkiksi päätnyt siihen, ettei kyseessä olisi huoneenvuokra, koska vastikkeena on osuus voitosta tai liikevaihdesta.⁵⁾ Huoneisto nimittäin säilyisi saajan käytössä, vaikka huoneiston käyttäminen olisi muuttunut vastikkeettomaksi. Jos vastiketta ei suoriteta huoneiston käyttämisestä vaan muusta osasta sopimusta, HVL:n säännökset eivät voi tulla sovellettaviksi.

Sopimukseen kuuluvat velvollisuudet on usein mahdollista jakaa pää- ja sivuvelvoitteisiin. Keskeisten kysymysten osalta voidaan antaa päätarkoitukselle ratkaiseva merkitys. Tällä on mahdollista saavuttaa eräitä etuja.⁶⁾ Vastikkeeseen sovellettavat säännökset ilmeisesti selvenisivät nykyisestä. Vuokraa koskevien määräysten kiertäminen vaikeutuisi, jos pää- ja sivuvelvoitteista maksettavaan vastikkeeseen sovellettaisiin samoja sääntöjä. Esitetty kanta ei muutoin estäisi ratkaisemasta soveltuvia sääntöjä oikeuskysymys kerrallaan.

HVL:n soveltumista tutkittaessa on kiinnitettävä huomiota sopijapuolten välisiin HVL:n mukaisiin velvollisuuksiin ja oikeuksiin. Jos lisäsopimuksilla siirretään tällaisia oikeuksia tai velvollisuuksia sopijapuolelta toiselle, kyseessä on pelkästään huoneenvuokrasuhde. Jos sopimuksen lisätekiöillä pyritään ainoastaan helpottamaan huoneiston sopimuksenmukaista käyttöä, HVL:n säännökset soveltuvat huoneiston käytön luovuttamista koskevaan oikeussuhteeseen. Jos huoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi ei enää ole sopimuksen päätarkoitus, HVL:n säännösten soveltuminen ratkeaa sen mukaan, voidaanko huoneenvuokraa pitää sopimuksen itsenäisenä osana ja voidaanko sopimuksen yhtä osaa koskevat riidat ratkaista HVL:n säännösten nojalla sopimuskokonaisuuden kärsimättä.

Lopuksi esitetään eräitä esimerkkejä sekatyypisistä sopimuksista ja HVL:n säännösten soveltumisesta niihin.

⁵⁾ *Hakulinen*, PM s. 2. Ks. *Muukkonen*, Lakimiesyhdistys s. 261-265.

KKO 8. 8. 1980 N:o 25 R.D. 1974 N:o 2174/21. 8. 1979: Vuokrasuhteeseen, joka oli osa yhtiön ja H:n välisestä yhteistoimintasopimuksesta, sovellettiin taloudellisen kasvun turvaamisesta annettujen lakien huoneenvuokraa koskevia säännöksiä.

⁶⁾ Ks. *Füglister* s. 35 ja 130-131.

A. Kun huoneiston ohella luovutetaan käytettäväksi irtain esine, HVL tulee yleensä sovellettavaksi.⁷⁾ Esineestä riippuen voidaan sen vuokraamista pitää itsenäisenä irtaimen esineen vuokrana tai katsoa esineen vuokraamisen sisältyvän huoneen-vuokraan.

B. Jos huoneiston vuokraamisen ohella on sovittu erilaisista palveluista, kuten siivouspalveluista, voidaan huoneiston luovuttamiseen yleensä soveltaa HVL:n säännöksiä.⁸⁾ Palvelut ovat tavallisesti hankittavissa muualtakin kuin sopijapuolelta eikä niiden päättymisen yleensä estä huoneiston käyttämistä sovittuun tarkoitukseen. Palvelut voivat olla huoneenvuokran osia tai itsenäisiä sopimuksia.

C. Hoitosopimukseen ei yleensä voitane soveltaa HVL:n säännöksiä, vaikka hoitoon sisältyisi huoneiston luovuttaminen hoidettavan yksinomaiseen käyttöön.⁹⁾ Huoneiston luovuttaminen saattaa kuitenkin muodostaa yksinään lähes koko sopimuksen, jolloin myös HVL:n säännökset tulevat sovellettaviksi.¹⁰⁾ Esimerkkinä voidaan mainita asuntolat, joissa hoito rajoittuu määrättyihin palveluihin (siivous) ja asukkaiden silmällä pitoon. Hoitosopimusten osalta HVL:n soveltamisen mahdollisuus ratkeaa sen mukaan, mitkä ovat sopijapuolten oikeudet ja velvollisuudet.

D. Työnantaja voi luovuttaa huoneiston työntekijänsä käyttöön. Luovuttaminen voi tapahtua tavanomaisella huoneenvuokrasopimuksella, työsuhdetta silmällä pitäen tehdyllä huoneenvuokrasopimuksella tai huoneisto voidaan antaa työntekijän käyttöön palkkana tehdystä työstä. Kahdessa ensin mainitussa tapauksessa kysymys on itsenäisestä huoneenvuokrasopimuksesta, joka tehdään ja irtisanotaan työsopimuksen lisäksi. Kolmannessa tapauksessa sama sopimus sisältää sekä työsopimuksen että huoneenvuokrasopimuksen tunnusmerkit. Lainsäädännössä on ratkaistu, että palkkaetuasuntoon sovelletaan TSL:n säännöksiä. Näin ollen joudutaan usein lähes muodollisilla perusteilla ratkaisemaan, mistä sopimustyyppistä on kysymys. HVL:a tulisi tältä osin kehittää Ruotsin lainsäädännön suuntaan. Työntekijän oikeuteen käyttää huoneistoa tulisi kaikissa tapauksissa soveltaa samoja sääntöjä.

Tiivistelmänä voidaan todeta, että sekatyypiset sopimukset ovat niin moninaisia, ettei yhtenäistä linjaa HVL:n soveltamisesta tällaisiin sopimuksiin voida esittää. Tapauksittain on ratkaistava, miltä osin HVL:n säännöksiä voidaan sekatyypiseen sopimukseen soveltaa.

⁷⁾ Ks. *Lejman* s. 13-14.

⁸⁾ Vrt. kuitenkin KKO 1978 II 20 (ks. s. 25).

⁹⁾ Ks. *Roquette*, *Mieterschutzgesetz* s. 96-97, *Schmidt-Futterer* s. 45.

¹⁰⁾ Ks. *Auvinen* s. 122, *Schmidt-Futterer* s. 44.

1.3. HUONEENVUOKRALAINSÄÄDÄNNÖN KEHITYKSESTÄ

1.3.1. Huoneenvuokralainsäädännön historia

1.3.1.1. Huoneenvuokralakia edeltänyt aika

Huoneenvuokrasta nykyisessä mielessä voidaan puhua vasta teollistumisen ja kaupungistumisen myötä syntyneessä yhteiskunnassa.¹⁾ Ensimmäinen huoneenvuokralaki säädettiin meillä 1925. Rakennuksen vuokrausta koskevia säännöksiä voidaan kuitenkin seurata kaupunkilakeihin asti.²⁾ Vuokrauksen esiintyminen omana sopimustyyppinään on sikäli luonnollista, että roomalainen oikeus on vaikuttanut Ruotsissakin³⁾ voimakkaasti sopimusten jakamiseen eri tyypeihin.⁴⁾

Kaupunkilakien⁵⁾ mukaan vuokrasopimuksen kohteena oli rakennus tontteineen. Sopimus tuli sitovaksi vuokralaisen otettua kohteen hallintaansa. Vuokra-aika oli yleensä vuosi tai puoli vuotta, mutta ajasta ei ollut määräystä laissa. Vuokranantaja kykeni sopimuskauden kestäessä vapautumaan sopimuksesta maksamalla vahingonkorvausta.

Vuokrasopimus oli sanottava irti määräajassa, yleensä ennen sopimuskauden loppua. Vuokrasopimus ei sitonut rakennuksen uutta omistajaa eli kauppa rikkoi vuokran,⁶⁾ mikä oli yleinen sääntö tuonaikaisessa Euroopassa.⁷⁾ Vuokralainen saattoi kuitenkin turvata oikeutensa erityisellä sopimusehdolla, joka takasi vuokrasuhteen pysyvyyden kaupankin yhteydessä.⁸⁾

Vuoden 1734 lakiin pääasiassa koottiin monissa erikoislaeissa ja osittain pelkästään käytännössä voimassa olleet määräykset. Uusia periaatteita ei juuri otettu käyttöön.⁹⁾ Vuokraamista käsiteltiin KK 13 luvussa. Sen 1 §:ssä oli sääntö vuokrasopimuksen sito-

1) Bengtsson, Hyra s. 5, Lejman s. 1. Ks. Km 1980:46 s. 39.

2) Järtelius s. 9.

3) Ks. esim. Jägerskiöld s. 262 ja 269.

4) Ks. Sundberg s. 132-136.

5) Ks. Lvk 4/1921 s. 14-15, Godenhielm s. 5-6, Hemmers. 27-28, Wrede s. 314-315, Lagberedningen 1905 s. 348-350, Bengtsson s. 5, Hafström s. 74, Jägerskiöld s. 262-278, Järtelius s. 9, Lejman s. 1, sama, Rättsförhållandet s. 7, Sydow s. 47-60, 93-96, 104, 107, 110 sekä 134-135.

6) Sääntöä ei ollut nimenomaisesti mainittu kaupunkilaeissa, mutta sen sijaan maanvuokran osalta Itä-Göötanmaan ja Uplannin laeissa, ks. Godenhielm s. 6, Hemmers. 28 ja Sydow s. 48. Päinvastainen sääntö oli Södermanlannin laissa, ks. Sydow s. 48. Säännön perusteluista ks. Jägerskiöld s. 269-277.

7) Jägerskiöld s. 269.

8) Jägerskiöld s. 276-277.

9) Suomen oikeus- ja yhteiskuntajärjestys s. 199, Sydow s. 60 ja 139.

vuudesta, oli käsiraha annettu tai ei. Maalla olevien tilojen ja kaupungissa sijaitsevien huoneiden, talojen ja talonasemien osalta viitattiin MK:een.

Talon ja maan vuokrasopimusta käsittelevät MK 16 ja 17 luku olivat yhteenveto maan- ja kaupunkilaeista.¹⁰⁾ Vuoden 1734 lain huoneenvuokraa koskevia säännöksiä sovellettiin vuoden 1925 HVL:n voimaantuloon saakka. Niiden mukaan vuokrasopimuksen kohteena oli ”gård eller hus i staden”,¹¹⁾ mikä oli ymmärrettävää, koska kaupunkilait olivat koskeneet tällaisia vuokrasopimuksia, maanlait puolestaan vain maanvuokraa.¹²⁾ Käytännössä sovellettiin 1734 lain säännöksiä myös huoneenvuokraan maalla.¹³⁾

Vuonna 1868 vuokralaisen asemaa parannettiin, kun mahdollistettiin vuokrasopimuksen tekeminen uutta omistajaa sitovaksi kiinnittämällä se.¹⁴⁾ Vuokrasopimuksessa voitiin kuitenkin vuokralaiselta kieltää tämä mahdollisuus.

Vuoden 1734 lain säännökset eivät olleet pakottavia.¹⁵⁾ Vuokralainen ja vuokranantaja saivat vapaasti sopia huoneenvuokrasuhteen ehtoista. Toisin sanoen vuokranantaja saattoi asettaa vuokrasuhteen ehdot ja vuokralainen päättää, hyväksyikö hän ne.

1.3.1.2. Vuoden 1925 huoneenvuokralaki

Huoneenvuokraoikeuden varsinainen kehitys on tapahtunut 1900-luvulla.¹⁾ Virike uudistuksiin on saatu yleensä säännöstelyaikana. Huoneenvuokralainsäädännön merkittävimmät muutokset ovat tapahtuneet huoneenvuokraa (ynnä muuta) koske-

¹⁰⁾ *Haataja*, Maanvuokra s. 23, JFT 1899 s. 250, Vuokraneuvosto s. 2, Lagberedningen 1905 s. 351, *Jägerskiöld* s. 278.

¹¹⁾ MK 16:11. 16 luvun otsikon suomennoksessa puhutaan huoneiden vuokraamisesta, 11 §:ssä kaupungissa olevan talon tahi huoneen vuokralle ottamisesta. MK 17 luvun otsikossa on käytetty termiä huoneenvuokra tarkoittamaan maksua. *Calonius* s. 404 on puhunut kaupunkikiinteistön vuokrasta, *Wrede*, Esi-
neoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan. Toinen painos, toimittanut Ilmari Caselius. I. Helsinki 1946 s. 328 taas kaupungissa olevan huoneen eli huoneen ja kartanon vuokrasta. Ks. HE n:o 6/1923 s. 1.

¹²⁾ JFT 1899 s. 250.

¹³⁾ Lvk 4/1921 s. 15, *Chydenius* s. 171, *Serlachius* s. 273 ja *Wrede* s. 316. Ks. JFT 1899 s. 250-255 ja *Sydow* s. 137-143.

¹⁴⁾ A kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9. 11. 1868/32.

¹⁵⁾ Vuoden 1734 lain säännöksistä ks. Lvk 4/1921 s. 14-16, *Calonius* s. 404-405, *Chydenius* s. 163-171, *Godenhjelm* s. 6-7, *Hemmers* s. 28, *Serlachius* s. 269-273, *Wrede* s. 315-316, Vuokraneuvosto s. 2, Lagberedningen s. 351, *Hafström* s. 74, *Järelius* s. 9, *Lejman* s. 1, *sama*, Rättsförhållandet s. 7, *Sydow* s. 60-143.

¹⁾ *Bengtsson* s. 5 ja *sama*, Hyra s. 5 mukaan Lagen den 14. juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom loi Ruotsissa pohjan nykyaikaiselle vuokraoikeudelle.

neen säännöstelyn jälkeen. Vuoden 1925 HVL:a edelsi sodan aiheuttamista poikkeuksellisista oloista johtunut 1917 alkanut vuokrasäännöstely,²⁾ jonka aikana lain valmistelu alkoi. Säännöstelyllä, joka asteittain lievennettyä päättyi 1924, tahdottiin ensisijaisesti estää vuokranantaja vaatimasta kohtuuttomia vuokria.

Lainvalmistelukunnan saatua 1920 alkaneen työnsä päätökseen³⁾ hallitus antoi eduskunnalle 1923 esityksen huoneenvuokralaiksi.⁴⁾ Esitystä ei kuitenkaan ehditty käsitellä loppuun sen vuoden valtiopäivillä. Seuraavana vuonna tehdyn esityksen⁵⁾ eduskunta hylkäsi. Vasta kolmas esitys⁶⁾ vuonna 1925 hyväksyttiin säännöstelyn jo päättyttyä.⁷⁾

Vuoden 1925 HVL sisälsi ensimmäiset säännökset, jotka rajoittivat osapuolten oikeutta vapaasti määrätä vuokrasuhteen ehdoista. Laissa lueteltiin tyhjentävästi ne tapaukset, joissa vuokranantaja sai purkaa^{8), 9)} sopimuksen (20 §). Vuoden 1925 HVL takasi asuinhuoneiston vuokralaiselle oikeuden ottaa alivuokralainen sekä esti eräät huoneiston kuntoa koskevat sopimukset. Jos vuokralainen oli ottanut huoneiston hallintaansa, sitoi vuokrasopimus vapaaehtoisella kaupalla rakennuksen saanutta uutta omistajaa. Vuokralainen ei voinut enää luopua oikeudestaan kiinnityttä vuokrasopimus.

Vuoden 1925 HVL:n pakottavat säännökset olivat kovin vähämerkityksisiä verrattuna säännöstelyaikana voimassa olleisiin määräyksiin. Niistä kuitenkin havaitaan ajattelutavassa tapahtuneen sikäli muutosta vuokralaisen hyväksi, että osapuolia ei pidetty enää (taloudellisesti) tasavertaisina sopimuskumppaneina.

²⁾ L eräänlaisen omaisuuden käytöstä sodan aiheuttamissa poikkeuksellisissa oloissa 2. 6. 1917/31, 14 § ja Suomen Senaatin päätös Suomen kaupunkien ja muiden asutuskeskusten huoneenvuokrasuhteitten järjestelystä sodan aiheuttamissa poikkeuksellisissa oloissa 5. 6. 1917/38.

³⁾ Lvk 4/1921.

⁴⁾ HE n:o 6/1923 vp.

⁵⁾ HE n:o 14/1924 vp.

⁶⁾ HE n:o 5/1925 vp.

⁷⁾ Huoneenvuokralaki 12. 5. 1925/166. Ruotsissa 1917 alkanut säännöstely päättyi 1923 huoneenvuokraa koskeviin säännöksiin tehtyihin muutoksiin, ks. Rylander s. 10.

⁸⁾ Purkaminen vastaa vuokrasopimuksen irtisanomista vuokraoikeuden menettämisen perusteella, ks. HVL 31 ja 33 §.

⁹⁾ Lvk:n ehdotuksessa 4/1921 oli mukana kielto sopia muista purkuperusteista. Se sisältyi myös ensimmäiseen hallituksen esitykseen. Lakivaliokunnan mietintöön (n:o 3/1923 vp.) jätetyssä vastalauseessa ehdotettiin kieltoa poistettavaksi. HE n:o 14/1924 ei sisältänyt kieltoa. Lakivaliokunnan lisättyä kiellon suuri valiokunta poisti sen (mietintö n:o 37/1924 vp.) ja eduskunta taas palautti. Suuri valiokunta ei muuttanut kantaansa (mietintö n:o 37a/1924 vp.). Eduskunta hylkäsi lain. HE n:o 5/1925 vp. sisälsi kiellon sopia muista purkuperusteista eikä asiasta syntynyt riitaa eduskunnassa.

1.3.1.3. Vuoden 1961 huoneenvuokralaki

Vuoden 1925 HVL pysyi lähes muuttumattomana voimassa vuoteen 1961 saakka.¹⁾ Sen pysyvyyttä auttoi osaltaan 1920-luvulla vilkastunut rakennustoiminta, mikä johti asuntotilanteen paranemiseen.²⁾ Vaikeissa oloissa eivät vuoden 1925 HVL:n säännökset kuitenkaan riittävästi turvanneet vuokralaisia, vaan vuokrasäännöstely alkoi sodan johdosta vuonna 1940³⁾ ja jatkui muun muassa tuhoutuneiden asuntojen ja siirtolaisten tuomien ongelmien johdosta⁴⁾ uuden HVL:n säätämiseen saakka, osittain sen jälkeenkin, loppua kohden asiallisesti ja alueellisesti lievennettynä. Uutta lakia valmistelemaan asetettiin komitea vuonna 1956.⁵⁾ HVL annettiin helmikuussa 1961.

Vuonna 1940 alkanut säännöstely⁶⁾ koski sekä asuntoja että muita huoneistoja (liikahuoneistoja). Muiden huoneistojen osalta säännökset olivat lievempiä kuin asuntoja koskevat. Säännöstely ja irtisanomissuojat liittyivät tälläkin kerralla yhteen.

Huoneenvuokralakikomitea ehdotti Ruotsin esimerkin mukaisesti⁷⁾ asiallisesti suunnilleen sellaista järjestelmää kuin 1970-luvulla on toteutettu. Hallitus kuitenkin teetätti lainvalmistelukunnalla ehdotuksen,⁸⁾ jonka mukaisena hallituksen esitys annettiin eduskunnalle. Huoneenvuokralakikomitean työn tulos tuli lakialoitteena eduskunnan käsiteltäväksi,⁹⁾ mutta sitä ei hyväksytty.

Muutettuna edelleen voimassa olevan HVL:n mukaan osapuolet saavat sopia vuokrasuhteen ehdoista, ellei laissa ole toisin säädetty (HVL 51 §). Vuokralaista suojattiin vuokrasuhteen päättymistä vastaan alunperin vain välillisesti.¹⁰⁾ Vuokrasuhde siis päättyi, mutta siitä saattoi aiheutua vuokranantajalle haitallinen seuraus, vahingonkorvaus.

HVL sisälsi alkuperäisessä muodossaan koko joukon pakottavia määräyksiä. Ne koskivat huoneiston vuokraoikeuden luovuttamista, alivuokralaisen ottamista, eräitä huoneiston kuntoa koskevia sopimusehtoja, asuinhuoneiston vuokralaisen hoito- ja

¹⁾ Ruotsissa uusittiin 22. 6. 1939 annetulla ja 1. 1. 1940 voimaan tulleella lailla huoneenvuokraa koskenut 3 luku jakson 1.3.1.2. av. 1:ssä mainitusta Nyttjanderättslagista.

²⁾ Ks. SVT VI, 72:13, s. 11 ja 37.

³⁾ L kohtuuttomien vuokrien ehkäisemiseksi 7. 6. 1940/283. – Ruotsissa säännöstely sodan johdosta alkoi 1942 ja Tanskassa 1939.

⁴⁾ Ks. *Waris* s. 306.

⁵⁾ Huoneenvuokralakikomitea, Km 8/1957.

⁶⁾ Ks. Km 1980:46 s. 40–44, *Godenhielm* s. 20–26, *Waris* s. 312–313 ja Vuokraneuvosto s. 5–6.

⁷⁾ Km 8/1957 s. 39.

⁸⁾ Lvk 2/1958 ja 3/1959.

⁹⁾ Lakialoite n:o 4/1959 vp. (Edustaja *Henriksson* ym.: Ehdotus huoneenvuokralaiksi).

¹⁰⁾ HVL 37 ja 38 § alkuperäisessä muodossa. Ks. Lvk 2/1958 s. 3.

ilmoitusvelvollisuutta sekä vahingonkorvausvelvollisuutta, vuokralaisen oikeutta suorittaa vuokra pankkiin, vuokraoikeuden menettämistä¹¹⁾ ja vuokralaisen oikeutta saada vahingonkorvausta vuokrasuhteen päättymisen johdosta. Sopimuksen ehtoja koskevat rajoitukset eivät olleet vuokralaisen asumissuojan kannalta merkittäviä. Vuokralainen joutui vuokranantajan tahdon mukaan luopumaan huoneistosta. Irtisanomisajasta voitiin sopia. Vuokran määrää koskevia säännöksiä HVL ei sisältänyt, ellei sellaiseksi katsota yleistä vuokrasopimuksen ehdon sovitellulauseketta (HVL 48 §).

Vuokrasäännöstelyyn ja huoneenvuokralakikomitean ehdotukseen verrattuna uudella lailla puututtiin huoneenvuokrasuhteen ehtoihin kovin lievästi. Lain tehotomuutta osoittaa, että vuokrasäännöstelyä jatkettiin lain voimaantulon jälkeen kerran Tampereen ja Helsingin osalta ja että Helsingissä ovat olleet jatkuvasti voimassa poikkeussäännökset HVL:n rinnalla.¹²⁾ Uudistus näytti kuitenkin suunnan. Pakottavat säännökset lisääntyivät.¹³⁾

1.3.1.4. Kehitys HVL:n säätämisen jälkeen

Taloudellinen kehitys ei maassamme 1960-luvun loppupuolella ollut suotuisa. Niinpä 1968 jouduttiin säätämään poikkeuslaki taloudellisen kasvun turvaamiseksi.¹⁾ Vuokra-asuntojen niukkuudesta johtuen vuokrat tulivat säännöstelyn piiriin. Vuokralaisen irtisanomissuoja liitettiin vuokrasäännöstelyyn vuokralaisen aseman parantamiseksi.²⁾

Säännöstelyä seurasivat tälläkin kerralla HVL:n muutokset. Työmarkkinajärjestöjen painostaessa siirrettiin asuinhuoneiston vuokralaista suojanneet väliaikaiset säännökset lähes sellaisinaan HVL:iin vuoden 1971 alusta lukien.³⁾ Säännöstely ei kuitenkaan päättynyt ennen kuin asunto-oikeudet olivat aloittaneet toimintansa vuoden

¹¹⁾ Koska vuokrasuhteen purkaminen ja irtisanominen tapahtuivat samanlaista menettelyä noudattaen, vuoden 1961 HVL:ssa ei enää käytetty termiä purkaminen. Ks. Km 8/1957 s. 14-15 ja Lvk 2/1958 s. 5. Vrt. Vuokraneuvosto s. 19.

¹²⁾ Esim. L eräitten vuokrasuhteitten järjestämisestä huoneenvuokrasäännöstelyn päättyessä 30. 12. 1961/585, L eräitten vuokrasuhteitten irtisanomisajan pidentämisestä 27. 7. 1962/421, L muuttopäivän siirtämisestä huoneenvuokralain nojalla eräissä tapauksissa 31. 5. 1962/683 ja L huoneenvuokrien sovitellusta Helsingin kaupungissa 31. 5. 1963/266. Ks. Km 1980:46 s. 45-46.

¹³⁾ Ks. Km 1980:46 s. 45.

¹⁾ L taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968-1969 9. 4. 1968/207.

²⁾ Ks. Km 1980:46 s. 46-48, *Myllymäki* s. 76-77.

³⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 13. 11. 1970/697 ja 30. 12. 1970/870. Ks. *Myllymäki* s. 85-87.

1974 alussa⁴⁾ ja asuinhuoneistojen vuokransääntely oli toteutettu 1. 2. 1974 lukien.⁵⁾ Kaksi kuukautta myöhemmin päättyi vuokrasäännöstely muidenkin huoneistojen osalta, vaikkei vuokralaisen asemaa ollut parannettu.

Vuokrasäännöstelyyn on turvauduttu tämän jälkeenkin. Vuokrat ovat olleet säännöstelyjä sekä helmikuusta 1976 seuranneen tammikuun loppuun⁶⁾ että alkuvuoden 1978.⁷⁾

HVL:n muutokset ovat entiseen tapaan merkinneet olennaista rajoitusta osapuolien vapaudelle sopia/määrätä huoneenvuokrasuhteen ehdoista.

1.3.1.5. Tiivistelmä

Huoneenvuokralainsäädännön uudistukset ovat yleensä seuranneet säännöstelyä.¹⁾ Säännösten uusimisella on tavallisesti kavennettu osapuolten (vuokranantajan) mahdollisuutta määrätä vuokrasuhteen ehdoista. Pakottaviin säännöksiin on siirrytty, koska dispositiivisten säännösten auktoriteettivaikutuksiin kohdistuneissa odotuksissa on petytty.²⁾ Rajoitukset eivät ole olleet niin ankaria kuin säännöstelyn aikana. Uudistuksissa on pyritty parantamaan vuokralaisten asemaa.³⁾ Sekä säännöstelyn aikaiset että HVL:iin sisällytetyt pakottavat määräykset ovat puuttuneet tehokkaammin asuinhuoneistoja koskeviin vuokrasuhteisiin kuin muihin.

Huoneenvuokralainsäädännön kehityssuunta ei ole poikkeuksellinen.⁴⁾ Yleensäkin voidaan puhua sosiaalisen piirteen voimistumisesta yksityisoikeuden alueella.⁵⁾ Tämä on johtanut pakottaviin säännöksiin sopimusoikeudessa.⁶⁾ Lainsäädännössä yleistyvällä sovittelusäännöllä voidaan tasoittaa osapuolten asemaa.⁷⁾

⁴⁾ L eräiden asunto-oikeuksien perustamisesta 10. 8. 1973/646 ja L oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa 10. 8. 1973/650.

⁵⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 25. 1. 1974/72.

⁶⁾ L hyödykkeiden hintojen ja huoneenvuokrien valvonnasta ja säännöstelystä 12. 2. 1976/128.

⁷⁾ L taloudellisen kehityksen turvaamisesta 30. 12. 1977/1066, 6 §.

¹⁾ Ks. *Lejman* s. 339.

²⁾ Ks. *Lejman* s. 2.

³⁾ Vrt. *Lejman* s. 177.

⁴⁾ Sopimusvapauden kehityksestä ks. *Wilhelmsson*, Om styrning av försäkringsvillkor, Vammala 1977, s. 14-28.

⁵⁾ Näin esim. *Arnholm*, Privatrett I. Almindelig privatrett, Oslo 1964, s. 137. Ks. *Klami*, Oikeustaistelijat, Porvoo 1977, s. 176.

⁶⁾ *Ahlmark* s. 162. Vrt. *Ljungman*, Gränsdragningen mellan privat och offentlig rätt på fastigheträttsens område. Minnesskrift utgiven av juridiska fakulteten i Stockholm vid dess femtioårsjubileum 1957, Stockholm 1957, s. 182-189, erityisesti s. 185-187.

⁷⁾ Ks. *Muukkonen*, Juhlajulkaisu, s. 359-363 ja siinä mainittu kirjallisuus. Vrt. *Norri*, Vallitseeko

Lähtökohtana huoneenvuokraa koskevaa sopimusta tehtäessä pidetään meillä osapuolten vapautta määrätä sopimuksen sisällöstä.⁸⁾ Huoneenvuokraa koskevat säännökset ovat Ruotsissa tavallisesta sopimusoikeudellisesta lainsäädäntötekniikasta poiketen sikäli pakottavia, että niiden vastainen ehto on vuokralaista kohtaan tehoton, ellei toisin ole säädetty.⁹⁾

HVL:n pakottavat säännökset koskevat vuokrasuhteen keskeisiä osia. Vuokran suuruus ei ole asianosaisten vapaasti määrittävissä. Vuokrasuhteen päätyminen on säännelty HVL:ssa irtisanomissuojaa, irtisanomisaikaa, irtisanomisen toimittamista ja muuttopäivän siirtoa koskevin säännöksin.

Monista 1970-luvulla tehdyistä osittaisuudistuksista huolimatta ei HVL kaikkien mielestä vieläkään suojaa vuokralaista riittävästi. Vaikka HVL:n säännökset ovat koko ajan muuttuneet vuokrasäännöstelymääräysten suuntaan,¹⁰⁾ vuokran sääntelyä ja irtisanomissuojaa voitaisiin edelleen tehostaa.¹¹⁾ Osapuolten järjestöjen aseman lujittumiseen,¹²⁾ asukasdemokratiaan,¹³⁾ huoneiston kunnossapitoon¹⁴⁾ ja työsuhte-asuntoja koskevien säännösten uusimiseen¹⁵⁾ tultaneen tulevaisuudessa kiinnittämään huomiota.

Huoneenvuokralainsäädännön jatkuva kehittäminen on tarpeen, sillä merkittävä osa väestöstä asuu edelleen vuokralla. Vuokra-asuntoja tarvitaan niitä haluaville sekä esimerkiksi henkilöille, joilla ei ole varaa hankkia omaa asuntoa, ja kasvavilla paikkakunnilla muuttajille.¹⁶⁾ Monessa tapauksessa valitaan muutoinkin käyttöön vuokrattu huoneisto.

Suomen sopimusoikeudessa kohtuuttomien ehtojen sovittelusääntö, Oikeustiede Jurisprudentia IX, Vammala 1977, s. 121-187.

⁸⁾ Ks. HVL 51 §. Samoin Tanskassa LL 3 §, ks. *Ehlers - Blom* s. 35-36 ja Norjassa HL 4 §, ks. *Kobbe* s. 19.

⁹⁾ JB 12:1⁴. Ks. *Bengtsson*, Hyra s. 17.

¹⁰⁾ Ks. *Carlberg* s. 30.

¹¹⁾ Nykyisten sääntöjen voimassa ollessa on turvauduttu säännöstelyyn, ks. jakso 1.3.1.4. Ks. Vuokraneuvosto s. 15-18.

¹²⁾ Ks. jakso 1.3.2.3.4. Ks. myös *Nial*, Minnesskrift s. 195-197.

¹³⁾ Vuokralaisdemokratiatoimikunnan mietintö, Km 1976:79. Ks. LL 57 a §.

¹⁴⁾ Vrt. esim. JB 12:15² sekä lag 5. juni 1970 om tvångsförvaltning av bostadsfastighet ja bostadssaneringslag 25. maj 1973.

¹⁵⁾ Vuokraneuvosto s. 18-19.

¹⁶⁾ HE n:o 218/1978 vp. s. 3, Km 1980:46 s. 72-74. Ks. *Manninen* s. 22, *Mäenpää* s. 138-139. – Ks. myös *Bengtsson*, Hyra s. 1.

1.3.2. Huoneenvuokralainsäädännön kehitykseen vaikuttaneista tekijöistä

1.3.2.1. Yleistä

Teollistumisen myötä nousi asuntokysymys esiin yhteiskunnallisena ja oikeudellisenä ongelmana.¹⁾ Uusi tuotantotapa johti kansalaisten aseman muuttumiseen.²⁾ Ennen teollistumista voidaan sanoa työntekijän ”myyneen” itsensä työnantajalle, joka puolestaan oli velvollinen huolehtimaan työvoimastaan. Maalla väestö asui tiloilla. Isännät pitivät huolen palkollisistaan.³⁾ Kaupungeissa mestarit huolehtivat vastaavasti kisälleistään ja oppipojistaan. ”Teollisuuslaitoksetkin” pyrkivät mahdollisimman paljon pitämään huolta työläisistään antamalla heille muun muassa asunnon.⁴⁾

Asunnon hallintaperuste oli yleensä muu kuin vuokrasopimus. Isännät asuivat omilla tiloillaan. Kauppiaat ja käsityöläiset harjoittivat toimintaansa omissa taloissaan. Vielä vuonna 1800 toimitetun omaisuuden arvioinnin mukaan asuivat lähes kaikki ruokakunnat omalla tontillaan omassa talossaan.⁵⁾

Teollistuminen alkoi vaikuttaa voimakkaasti maamme väestörakenteeseen 1870-luvulta lähtien.⁶⁾ Syntyi muuttovirta maaseudulta kaupunkien ja pohjoisesta etelään. Teollisuuskeskusten luonnollinenkin väestönlisäys oli suurempi kuin maaseudun.⁷⁾ Kaupunkien väestönlisäystä kuvaavat hyvin luvut kaupunkien prosentuaalisesta osuudesta väestöstä: v. 1800 5,6 %, v. 1865 7,4 % ja v. 1920 16 %.⁸⁾ Luvut koskevat vain kaupunkien hallinnollisesti kuuluvan alueen väestöstä. Kaupunkimaan korkea hinta ja tonttien suuruus johtivat siihen, että kaupunkien rajoille syntyi työväestön asutusalueita, esimerkiksi Raunistula ja Nummenmäki Turun ulkopuolelle.⁹⁾ Näiden asukkaat eivät kuuluneet ”kaupungin väestöön”.

Syntyneen uuden yhteiskuntaluokan, teollisuustyöntekijöiden,¹⁰⁾ asuttaminen kaupungeissa (tai niiden reuna-alueilla) ei enää voinut onnistua siten, että jokainen ruokakunta olisi saanut tontin rakennettavakseen.¹¹⁾ Asuntokysymyksen ratkaisemi-

¹⁾ Ks. HE 6/1923 vp. s.1, *Bruun*, JFT 1975 s. 416, *Rylander* s. 9.

²⁾ Ks. *Björne* s. 128-129, *Kairinen*, Perussuhdeteoriasta s. 105-120.

³⁾ *Bruun*, JFT 1975 s. 415, *Kairinen* s. 49-51 ja 61-62, *Pekkanen* s. 241.

⁴⁾ *Calonius* s. 207-208, *Jutikkala*, Kehityslinjoja s. 120, *Kairinen* s. 49-51 ja 61-62, *Manninen* s. 47.

⁵⁾ *Jutikkala*, Kehityslinjoja s. 120.

⁶⁾ *Manninen* s. 46, *Mäenpää* s. 28, *Waris* s. 2 ja 302 sekä *sama*, Muuttuva s. 15-18.

⁷⁾ *Jarle* s. 15, *Jutikkala*, Kehityslinjoja s. 34.

⁸⁾ *Jutikkala*, Kehityslinjoja s. 32-34.

⁹⁾ *Jutikkala*, Kehityslinjoja s. 34 ja 133, *Mäenpää* s. 28. *Waris* s. 302-303 ja *sama*, Muuttuva s. 56-57.

Ks. myös Keisarillinen A kaupunkien järjestämisestä ja rakentamisesta 18.3.1856.

¹⁰⁾ *Auvinen* s. 14.

¹¹⁾ Työmiehet rakensivat paljon taloja kaupunkien rajoilta vuokraamilleen alueille, ks. *Jutikkala*, Kehityslinjoja s. 133.

seksi olivat vuokrakasarmit tarpeen. Teollistumisen myötä rakentamisesta tuli elinkeino.¹²⁾

Pieneltä osaltaan lisäsivät 1800-luvulla kaupungeissa raivonneet suurpalot vuokra-asumista.¹³⁾ Turussa esimerkiksi uusittiin palon jälkeen asemakaava siten, että kaupunki pakkolunasti palaneen alueen ja myi uuden kaavan mukaiset tontit huutokaupalla. Kaupungin laidalle varattuja pienehköjä tontteja lukuun ottamatta tontin hankkiminen ja rakentaminen ei ollut enää mahdollista vähävaraisille. Turussa tontinomistajien lukumäärä väheni 645:stä 255:een. Tontin ostaneet rakensivat joitakin vuokrakasarmeja, joiden rakentaminen varsinaisesti liittyi teollistumiseen.

Maaseudullakin väestön rakenne muuttui oleellisesti 1800-luvulla. Talollisten määrä 57,2 prosenttia maaseutuväestöstä vuonna 1815 väheni 35,5 prosenttiin vuoteen 1901 mennessä. Samana aikana maatyöväestön osuus kasvoi nopeammin kuin maanvuokraajiston. Maaseudulla 1870-luvulla tapahtunut uudenaikaisen metsätalouden läpimurto lisäsi työmahdollisuuksia toisen palveluksessa.¹⁴⁾ Maalaisväestö ei ollut enää yhtä sidottu maatilkkuunsa kuin aikaisemmin.

Lainvalmistelukunta totesi tapahtuneen kehityksen¹⁵⁾ valmistellessaan ensimmäistä huoneenvuokralakia 1920-luvun alkupuolella:¹⁶⁾

”Verrattomasti suurin osa kaupunkien väestöstä asuu vuokralla. Maaseudullakaan, varsinkin asutuskeskuksissa, asunnonvuokraajien lukumäärä ei ole vähäinen.”

Vuonna 1920 yhdeksässä suurimmassa kaupungissa suoritettu kiinteistö- ja asuntolaskenta osoitti, että vuokralaisten hallinnassa oli peräti 79,4 % näiden kaupunkien huoneistoista.¹⁷⁾ Vuosisadan vaihteen tienoilla oli todettu, että maalla asui vain noin puolet väestöstä omassa asunnossa.¹⁸⁾

Huoneenvuokraa koskevien säännösten merkitys ei rajoittunut asuntoihin. Melkoinen osa käsityöläisistä, kauppiaista, liikemiehistä sekä muista ammatin- ja teollisuudenharjoittajista toimi toisen omistamissa tiloissa.

Vuosisadan alussa huoneenvuokraa koskevat säännökset olivat dispositiivisia.

¹²⁾ Ks. *Manninen* s. 48. Ks. myös *Jarle* s. 17.

¹³⁾ Palojen vaikutuksesta ks. *Jutikkala*, *Kehityslinjoja* s. 126-128.

¹⁴⁾ *Jutikkala*, *Kehityslinjoja* s. 193 ja 212.

¹⁵⁾ Ks. *Kanerva - Rihtniemi - Kähkönen* s. 3, *Waris* s. 303-304. Ensimmäisessä yleisessä asuntokongressissa 1917 vaadittiin huoneenvuokralain valmistamista MK:n säännösten tilalle, ks. *Kanerva - Rihtniemi - Kähkönen* s. 4.

¹⁶⁾ Lvk 4/1921 s. 13. Vrt. *Lagberedningen* 1905 s. 187-188.

¹⁷⁾ SVT VI, 54:11.

¹⁸⁾ Km 1901:12 d s. 20.

Asianosaisten väliset riidat ratkaistiin ensisijaisesti sopimuksen nojalla.¹⁹⁾ Sopimus taas oli usein tehty kaavakkeelle, joka sisälsi poikkeamia lain säännöksistä vuokranantajan hyväksi.²⁰⁾

Parannettaessa vuokralaisen asemaa on keinona käytetty, kuten edellä on esitetty, pakottavia säännöksiä. Asianosaisten vapautta päättää huoneenvuokrasopimuksen sisällöstä on rajoitettu nykyään merkittävilta osin. Huoneenvuokrasäännöksiä koskeva esitys on lähinnä kertomus pakottavien säännösten lisääntymisestä.

Ilmiö ei ole ainutlaatuinen sopimusoikeuden piirissä. Yhteiskunnallinen muutos on ilmennyt rajoituksina yksityisen oikeudessa päättää sopimuksen sisällöstä. Kiskomista koskevat säännökset merkitsivät tässä suhteessa sosiaalisen ajattelutavan läpimurtoa.²¹⁾ Tendenssi tällä vuosisadalla on ollut sopimuksen sisältövapauden rajoittaminen.²²⁾ Yleisen sovittelusäännön sisällyttäminen OikTL:iin olisi osa tätä kehitystä.²³⁾

Sopimuksen sisällön rajoittamisen syitä ovat olleet yleisen edun huomioon ottaminen, kolmannen oikeussuojan tarve ja sopimussuhteen heikomman osapuolen suojeleminen.²⁴⁾ Huoneenvuokrassakin juuri halu tasoittaa osapuolten välistä eriarvoisuutta on johtanut pakottaviin säännöksiin.²⁵⁾ Yksityisoikeuden ”julkisoikeudellistumista” ovat taas seuranneet vastaavat muutokset prosessioikeuden alalla.²⁶⁾

Yleensä meillä ei ole rajoitettu vapautta päättää sopimuksen tekemisestä tai valita sopimuspuolensa. Sotien aiheuttamina säännöstelykausina näin kuitenkin meneteltiin.²⁷⁾ HVL:lla on puututtu vain sopimuksen sisältöön. Siihen on otettu säännöksiä, joita osapuolet eivät voi keskinäisin sopimuksin syrjäyttää.

Kansalaisten tasa-arvoisuuden lisääminen ei ole pelkästään sopimusoikeudellinen ilmiö, kuten seuraavasta jaksosta ilmenee. Päinvastoin voidaan puhua yleisestä kehi-

¹⁹⁾ Sopimuksen merkityksestä ks. *Sundberg* s. 130-131.

²⁰⁾ Lvk 4/1921 s. 16.

Ks. myös esim. *Ahlmark* s. 20, *Sydow* s. 93, *Roquette* s. 2-3, *sama*, *Mietrecht des BGB* s. 2-3, *Soergel - Siebert* s. 760.

²¹⁾ Ks. *Nial*, *Minnesskrift* s. 190-191.

²²⁾ *Björne* s. 127, *Arnholm* s. 161.

²³⁾ Ks. *Kämäräinen* s. 1-10.

²⁴⁾ *Taxell* s. 35.

²⁵⁾ *Murén* s. 48-49, *Vuokraneuvosto* s. 1, *Ahlmark* s. 133, *Nial*, *Minnesskrift* s. 194, *Svennegård* s. 8-10, *Roquette* s. 2-3.

²⁶⁾ Ks. *Tirkkonen*, *Prosessioikeuden johtavista periaatteista*, *Juhlaulkaisu Kaarlo Juho Ståhlberg* 1865. 28/1. 1945, *Vammala* 1945, s. 422-440, erityisesti s. 437-438. Ks. *HvOKL*.

²⁷⁾ Ks. esim. L vuokrasäännöstelystä 12.9.1919/118, 1 § ja VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 27.10.1919/129, 9, 19, 20, 22 ja 23 § sekä L talouselämän säännöstelemisestä poikkeuksellisissa oloissa 6.5.1941/303, 1 § ja VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 10.5.1941/315, 12-19 §:t.

tyssuunnasta. Tavoitteena on eriarvoisuuden poistaminen. Kansainvälisissä suhteissa ilmiö tulee esille kehitysmaiden ongelmia ratkottaessa.

Huoneenvuokralainsäädäntöä kehitettäessä ja uudistettaessa on ensi sijassa kiinnitetty huomiota asuinhuoneistojen vuokrasuhteisiin. Liikehuoneistojen kohdalla on vallinnut lähinnä liiketaloudellinen ajatustapa.²⁸⁾ Huoneenvuokraa koskevan lainsäädännön ulottamista muihin huoneistoihin kuin asuntoihin perusteltiin erityisesti lainvalmistelukunnan ehdotuksessa.²⁹⁾

1.3.2.2. Kansalaisten aseman kehittyminen

1.3.2.2.1. Yleensä

Valtion alamaiset pystyivät 1600-luvulla Englannissa sekä seuraavalla vuosisadalla Ranskassa ja Pohjois-Amerikassa rakentamaan pysyviä linnakkeita valtiovaltaa vastaan. Tärkeä askel oli esimerkiksi äänioikeuden saaminen, joka meillä tapahtui 1905.¹⁾ Yleinen ajatustapa valtion roolista on muuttunut edelleen tällä vuosisadalla. Kansalaisten etu on nousemassa selvästi etusijalle tavoitteiden joukossa. Muutos on havaittavissa muun muassa sosiaalipolitiikassa, jonka ala laajenee jatkuvasti.²⁾

Ajatustavan muutos ilmenee selvästi kansalaisten perusoikeuksien kohdalla. Alkuaan niillä haluttiin rajoittaa hallituksen toimivaltaa lainsäädäntöelimen hyväksi. Viime vuosisadan vaihteen jälkeen perusoikeuksien on katsottu suuntautuvan lainsäädäntövaltaa vastaan kansalaisten hyväksi.³⁾ Vuoden 1919 HM:n säätämisen aikaan vallinneen käsityksen mukaan ne turvaavat kansalaisille tietyn vapaan toimipiirin, johon voidaan puuttua vain erityistä lainsäädäntömenettelyä (ns. perustuslain säätämisjärjestys) käyttäen.⁴⁾ Perusoikeuksia voidaankin kuvata negatiivisiksi vapauksiksi (oikeuksiksi).⁵⁾ Poikkeuksen muodostaa HM 6 §:n 2 momentti, jonka mukaan kansalaisten työvoima on valtakunnan erikoisessa suojeluksessa.

Omaisuuksien turva on yksi perusoikeuksista (HM 6 §). Säännös on estänyt monta

28) Ks. *Svennegård* s. 6-7.

29) Lvk 4/1921 s. 14.

1) Ks. *Kuusi* s. 3-4.

2) Ks. *Kairinen*, Perussuhdeteoriasta s. 113.

3) Ks. esim. *Jyränki*, Näkökohtia Suomen perusoikeusjärjestelmästä, LM 1968 s. 977-1002, erityisesti s. 978, *Kastari*, Kansalaisten perusoikeuksista ja niiden turvaamisjärjestelmän erikoisuhteesta Suomessa, LM 1950 s. 735-750, erityisesti s. 735-736.

4) Ks. esim. *Kuusi* s. 4.

5) Ks. *Wilén*, Marx ennen Marxia. Helsinki 1966, s. 110-111, 113 ja 123.

tavallisella lailla toimeenpantavaksi aiottua omaisuuden käyttörajoitusta. Rajoitukset olisivat kielletyllä tavalla estäneet omistajaa määräämästä sopimuksin omaisuudestaan.⁶⁾ Omaisuuden suoja on vaikuttanut myös HVL:n muutosten säätämisyjärjestykseen eräissä tapauksissa.⁷⁾

HM:n säätämisen jälkeen kehitys on kulkenut kohti niin sanottujen positiivisten ihmisoikeuksien hyväksymistä.⁸⁾ Näillä tarkoitetaan oikeuksia, joilla turvataan kansalaisten olemassa olevien tarpeiden tyydyttäminen pyrkimättä muuttamaan näiden tarpeiden määrää tai laatua.⁹⁾ Voidaan puhua taloudellisista, sosiaalisista ja sivistyksellisistä oikeuksista.¹⁰⁾ Esimerkkinä sosiaalisista oikeuksista voidaan mainita oikeus elintasoon. Siihen kuuluu myös asunto: yhteiskunnan tulee turvata kaikille kansalaisilleen asunto.

Kuusi on kuvannut kehitystä sanomalla, että nykyään vaadimme valtiovaltaa enemmän kuin ennen. Sosiaaliluontoiset piirteet ovat muodostuneet kaikessa yhteiskuntapolitiikassamme aste asteelta yhä vallitsevammiksi. Valtion tehtävänä on edistää kansalaisten hyvinvointia ja turvallisuutta.¹¹⁾ Samanaikaisesti ovat sopimusoi-
keudessa (ja huoneenvuokralainsäädännössä) pakottavat määräykset lisääntyneet.

Kehitys on yleismaailmallinen. Yhdistyneiden Kansakuntien (YK) peruskirjan johdannossa tähdennetään muun muassa kansojen tahtoa palauttaa usko ihmisen perusoikeuksiin sekä halua edistää sosiaalista kehitystä. Yleisluontoinen lausuma pohjautuu liittoutuneiden valtioiden toisen maailmansodan aikana niin sanotussa Atlantin julistuksessa esittämiin ajatuksiin.¹²⁾

Peruskirjassa tarkoitettuja oikeuksia on luonnehdittu YK:n yleiskokouksen vuonna 1948 hyväksymässä Ihmisoikeuksien yleismaailmallisessa julistuksessa.¹³⁾ Julis-

⁶⁾ Ks. esim. *Jyränki - Perttunen - Vilkkonen* s. 42.

⁷⁾ Irtisanomissuojaa koskeva uudistus säädettiin perustuslain säätämisyjärjestyksessä. Ks. Km 1970:B 4 s. 29. – Ks. myös *Lejman*, SvJT 1952 s. 656, jossa hän on katsonut väärin omistajan asemaa koskevien esitysten jarruttaneen kehitystä kohti tehokasta irtisanomissuojaa.

⁸⁾ Esim. *Merikaski*, Kansalaisen perusoikeuksista, LM 1932 s. 89-116, erityisesti s. 96 on jo viitannut sosiaalisiin perusoikeuksiin.

⁹⁾ *Wilenius*, Uudesta yhteiskuntatieteiden ja politiikan filosofiasta. Filosofian tila ja tulevaisuus, toim. *Jaakko Hintikka ja Eero Routila*, Tapiola 1970, s. 154-174, erityisesti s. 172-173.

¹⁰⁾ Esim. YK:n yleissopimus, ks. s. 60. Samoin *Jyränki - Perttunen - Vilkkonen* s. 62, *Perttunen*, Oikeus 3/1975 s. 11, *Saario*, Oikeuslaitoksen merkitys ihmisen perusoikeuksien ja -vapauksien turvaajana, LM 1968 s. 965-976, *sama*, LM 1975 s. 183-192.

¹¹⁾ *Kuusi* s. 4, 9 ja 39. Ks. myös esim. Km 1972:B 3 s. 1.

Gramse s. 7 on katsonut, että 1800-luvun liberaalisesta valtiosta, jossa jokaista valtion sekaantumista asuntokysymykseen pidettiin hyökkäyksenä omistusoikeutta vastaan, on tullut demokraattinen ja sosiaalinen valtio.

¹²⁾ *Saario*, LM 1975 s. 183. Ks. myös *Perttunen*, Oikeus 3/1975 s. 12.

¹³⁾ *Saario*, LM 1975 s. 184, *Perttunen*, Oikeus 3/1975 s. 12-13.

tuksen 25 artiklan mukaan kullakin henkilöllä on oikeus elintasoon, joka on riittävä turvaamaan hänen ja hänen perheensä terveyden ja hyvinvoinnin. Elintasoon vaikuttavana tekijänä artiklassa pidetään myös asuntoa.

YK:n yleiskokouksessa vuonna 1966 hyväksyttiin kaksi YK:n ihmisoikeuksien toimikunnassa valmisteltua¹⁴⁾ yleissopimusta, joista toinen koski yleisiä kansalaisoikeuksia ja poliittisia oikeuksia sekä toinen taloudellisia, sosiaalisia ja sivistyksellisiä oikeuksia. Jälkimmäisen sopimuksen 11 artiklassa mainitaan oikeus elintasoon, joka käsittää tarpeellisen ravinnon, vaatetuksen ja asunnon.

Merikoski on katsonut YK:n puitteissa tapahtuneen kehityksen viittaavan siihen, että syntymässä olisi uusia oikeudellisen sidonnaisuuden muotoja.¹⁵⁾ Useissa valtioissa on otettu perustuslakiin edellä mainittujen sopimusten kansalaisille suomat oikeudet sellaisenaan tai maan oloihin sovitettuina. Sosiaalipolitiikan kansainvälistyminen vaikuttaa omalta osaltaan näiden ajatusten heijastumiseen meille.¹⁶⁾

Perusoikeuksien luonteesta on meillä keskusteltu ja vaadittu niiden lisäämistä positiivisilla oikeuksilla. Valtiosääntöuudistuksen valmistelun yhteydessä on esitetty ajatus muun muassa siitä, että oikeus asuntoon liitettäisiin perusoikeuksien joukkoon.¹⁷⁾ Taloudellisia, sosiaalisia ja sivistyksellisiä oikeuksia koskeva kansainvälinen yleissopimus on saatettu meillä voimaan tammikuun 3. päivästä 1976 lukien.¹⁸⁾

1.3.2.2.2. Asuntopolitiikka

Valtion roolin muuttuminen, jota edellä on selvitetty, on ilmennyt myös asuntopolitiikassa, kuuluuhan asunto elämän perusedellytyksiin.¹⁾ Asuminen liittyy lisäksi kiinteästi moniin yhteiskunnallisiin kysymyksiin. Usealla sosiaaliturvan ongelmalla on yhteys asuntopolitiikkaan.²⁾ Asuntopolitiikan tavoitteet voidaan jakaa kolmeen

¹⁴⁾ Ks. *Saario*, LM 1975 s. 184.

¹⁵⁾ *Merikoski*, Muuttumaton, muuttuva valtiosääntömme, Porvoo 1969, s. 116. – Ks. myös *Perttunen*, Oikeus 3/1975 s. 12-13, missä on selostettu muita, lähinnä eurooppalaisia, ihmisoikeuksia koskevia sopimuksia.

¹⁶⁾ Ks. esim. *Waris*, Sosiaaliset oikeudet ja velvollisuudet YK:n asiakirjojen valossa, Huoltaja 1971 s. 738-744, erityisesti s. 738, *Könönen* s. 5.

¹⁷⁾ Km 1974:27 s. 21 ja 124-125, Km 1975:88 s. 121-125. Aiemmin vaatimuksen oli esittänyt esim. sosiaalihuollon periaatekomitea, ks. Km 1971:A 25 s. 8 ja 26-27. Ks. myös Km 1976:36 s. 2.

¹⁸⁾ A taloudellisia, sosiaalisia ja sivistyksellisiä oikeuksia koskevan kansainvälisen yleissopimuksen voimaansaattamisesta 16. 1. 1976/106.

¹⁾ Ks. Km 1976:36 s. 1-3.

²⁾ Km 1976:36 s. 1 ja 9-12, *Auvinen* s. 168 ja esim. *Wasserman - Rasehorn - Benseler*, Wohnen s. 7. Asuntokysymyksestä Ruotsissa laadittujen selvitysten osalta ks. *Ekbrant*, Bostadsfrågan – markanvändning,

ryhmään:³⁾ 1) määrällisen asuntopulan poistaminen, 2) asumisen tason kohottaminen ja 3) tarkoituksenmukaisen asuinympäristön hankkiminen.

Valtion varoilla on pyritty parantamaan asuntotilannetta. Vuodesta 1875 alkaen myönnettiin satunnaisesti lainoja rakentamiseen.⁴⁾ Kysymys oli aluksi lähinnä asunto-osaakeyhtiöiden lainoittamisesta. Vuonna 1925 tällainen suppeakin toiminta tyrehdyi olojen parantuessa. Rakennustoiminnasta tuli liiketoiminnan periaatteisiin nojautuva yritysmuoto.⁵⁾

Asuntotilannetta on pyritty parantamaan lähinnä asuntotuotantoa edistämällä.⁶⁾ Asuntotuotannon tukeminen julkisin varoin alkoi 1920-luvun loppupuolella muodostua pysyväksi järjestelmäksi aluksi omakotitalojen kohdalla.⁷⁾ Vuonna 1949 järjestettiin valtion asuntolainoitus uudelle pohjalle perustamalla asuntotuotantovaltuuskunta Arava.⁸⁾ Asuntopolitiikan hoidon tilapäisluontoisuus päättyi kuitenkin vasta 1966 säädetyllä asuntotuotantolailla.⁹⁾ Asuntotuotantoa on pyritty edistämään verohuojennuksin¹⁰⁾ ja lisäämällä valtion osuutta asuntotuotannon rahoituksessa. Kehitystä kuvaa se, että 1965 valmistuneista asunnoista 32 prosenttia oli valtion lainoittamia ja 1976 peräti 67 prosenttia.¹¹⁾

Valtio on pyrkinyt myös asumiskustannusten tasaamiseen esimerkiksi ensimmäisen kerran vuonna 1940 jaetun asumistuen avulla.¹²⁾ Apua on pyritty antamaan myös erityisryhmille, kuten vanhuksille ja työkyvyttömille, rintamasotilaille¹³⁾ sekä opiskelijoille¹⁴⁾ ja mustalaisille.¹⁵⁾

byggnadsväsende och bostadsförsörjning. En sammanställning ur Statens offentliga utredningar 1838-1977, Gävle 1979.

³⁾ *Auvinen* s. 168, *Mäenpää* s. 13-14. Ks. *Waris* s. 300-301.

⁴⁾ *Mäenpää* s. 158. *Waris*, 5 p s. 317 katsoi, että kysymys oli lähinnä uusien sosiaalipoliittisten ajattelutapojen heräämisestä, jotka eivät saaneet aikaan muutoksia asuntojen tarjonnan niukkuuteen ja vallitsevaan asuntotasoon. Ks. *Frösén*, Huoneenvuokralait tänään s. 22, *Waris* s. 322.

⁵⁾ *Kanerva - Rihniemi - Kähkönen* s. 3.

⁶⁾ Eriikseen on mainittava asunnon kuntoon kohdistuvat säännökset, joita oli jo 22. 12. 1879 annetussa asetuksessa terveydenhoidosta Suomenmaassa. Ks. *Waris* s. 310-311.

⁷⁾ L omakotirahastosta 8. 1. 1927/3. Ks. *Frösén*, Huoneenvuokralait tänään s. 22.

⁸⁾ L asutuskeskusten asuntorakennustuotannon edistämisestä 29. 3. 1949/225, L asutuskeskusten asuntorakennustuotannon tukemisesta valtion varoilla 29. 3. 1949/226 ja L asuntolainoista, -takuista ja -avustuksista 29. 3. 1949/224. Ks. *Waris* s. 335-336.

⁹⁾ AsuntotuotantoL 22. 4. 1966/247.

¹⁰⁾ Esim. Asuntotuotannon verohuojennusL 11. 12. 1953/477.

¹¹⁾ Asuntotilastuksen tilastoja s. 60-61. Tavoitteista ks. Km 1976:36 s. 70-73.

¹²⁾ L perheasuntolainoista ja perheasuntotakuista sekä perheavustuksista 19. 2. 1940/776. Asumistuen kehityksestä ks. *Manninen* s. 45-52, *Mäenpää* s. 192-195.

¹³⁾ L kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukilisästä ja asumistuesta 4. 7. 1969/446, 1 §:n 1 mom.

¹⁴⁾ OpintotukiL 14. 1. 1972/28, 10 §.

¹⁵⁾ L mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta 29. 8. 1975/713.

Sosiaalinen tuki kuten asumistuki voi auttaa vain pienessä osassa ongelmia.¹⁶⁾ Ensisijainen merkitys on asuntotilanteen parantamisella. Vuokralaisten asemaa vahvistaa vuokrien säätely.¹⁷⁾ Se on asuntopoliittinen keino, jota on käytetty, kun valtion muut toimet eivät ole pitäneet vuokria kurissa.¹⁸⁾ Vuokrien sääteleminen on siinä mielessä valtiolle edullinen keino vaikuttaa asumiseen, ettei se yleensä välittömästi maksa valtiolle mitään.

Rakentamiseen ja huoneiston hankintaan liittyvät valtiovallan toimet ovat suuntautuneet lähes yksinomaisesti asuntoihin.

1.3.2.3. Huoneenvuokralain uudistamisen syistä

1.3.2.3.1. Asuntotilanne

Huoneenvuokralakia säädettäessä tai uudistettaessa on yleensä viitattu asuntotilanteeseen lähinnä asuntopulaan.¹⁾ Asuntopula mainitaan HVL 48 §:n 2 momentissaakin. Uudistuksia on taas vastustettu väittämällä ehdotettujen säännösten vähentävän asuntojen rakentamista.²⁾ Vuokrasäännöstelyn osalta on käyty yleensä samanlaista väittelyä.³⁾

Asuntopulan jatkuvuus voidaan selittää monin tavoin. Muuttoliikkeestä johtuen asuntoja ei ole riittävästi tarjolla siellä, missä niitä tarvittaisiin.⁴⁾ Yksityisiä pääomia taas sijoitetaan rakennustoimintaan mahdollisimman suuren voiton saamiseksi.⁵⁾ Sijoituksista seuraava asuntotilanteen parantuminen alentaa vuokria, pienentää voittoja ja vähentää sijoituksia. Valtion varojen suuntaaminen asuntotuotantoon on tasoittanut rakentamista.

Kaikki HVL:n muutokset eivät vaikuttane yksityisillä varoilla tapahtuvaan rakentamiseen. Merkitystä on lähinnä vuokra-asuntojen rakentamisesta saatavia voittoja

¹⁶⁾ *Bengtsson* s. 49.

¹⁷⁾ Ks. *Manninen* s. 30.

¹⁸⁾ Ks. *Mäenpää* s. 128-129, *Waris* s. 311-314.

¹⁾ Lvk 4/1921 s. 14, Km 8/1957 s. 14, Lvk 2/1958 s. 1, Km 1970:B 4 s. 2 ja HE n:o 235/1973 vp. s. 1.

²⁾ Lvk 4/1921 s. 14, Lvk 2/1958 s. 3, HE n:o 59/1959 vp. s. 3, Km 8/1957 eriävä mielipide s. 47, Km 1970:B 4 *Witaksen* eriävä mielipide s. 3, Lakivaliokunnan mietintö n:o 7/1970 vp. hallituksen esityksen johdosta laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta, vastalause II s. 3. Samoin Suomen Kiinteistöliiton lausunto vuokra-asuntokomitean mietinnöstä, Suomen Kiinteistölehti 1-2/1968 s. 10 ja Kansallisen Kokoomuksen lehti-ilmoitukset lokakuussa 1970.

Ruotsissa vastaavasti SOU 1923:76 s. 86, SOU 1938:22 s. 47 ja esim. *Bengtsson*, Hyra s. 36.

³⁾ Ks. *Waris* s. 314.

⁴⁾ Ks. *Auvinen* s. 169, *Kuusi* s. 137, *Mäenpää* s. 26, *Waris* s. 304-306.

⁵⁾ Km 1972:B 3 s. 64.

pienentävillä säännöksillä.⁶⁾ Selvästi tämä tulee esille vuokrasäännöstelyn yhteydessä.⁷⁾

Rakennustoimintaan käytettävät varat ovat olleet ja ovat riippuvaisia yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Taloudellisen tilanteen epävakaisuudesta seuraa rakentamisen epätasaisuus. Suhdannevaihtelut ovat olleet jopa jyrkempiä kuin muilla aloilla.⁸⁾

Asuntotilanteen arvioimisessa otetaan huomioon asuntojen laatu. Asunnoilta vaaditaan yhä enemmän.⁹⁾ Tästä johtuen tarvetta vastaavia, esimerkiksi sopivan kokoisia asuntoja¹⁰⁾ ei ole käytettävissä kysyntää vastaavasti. Eräs ilmaus vaatimustason noususta on ahtaasti asumisen rajan¹¹⁾ muuttuminen. Huoneisto katsottiin ahtaasti asutuksi vuosisadan alkupuolella, jos siinä huonetta kohden asui kolme henkilöä tai enemmän,¹²⁾ ja vuonna 1950, jos asukkaita oli yli kaksi huonetta kohden.¹³⁾ Vuosiksi 1976-1985 laaditussa asuntotuotanto-ohjelmassa raja oli kaksi henkilöä huonetta kohden.¹⁴⁾

1970-luvulta alkaen on vuokra-asuntotilannetta vaikeuttanut erityisesti vuokra-asuntojen poistuma, joka on ollut lähes 10.000 asuntoa vuosittain. Poistuman syistä ei ole erikseen tietoja vuokra-asuntojen osalta, mutta muuttoliikkeellä ja kohonneella vaatimustasolla on ilmeisesti ollut suuri merkitys, koska poistuma on kohdistunut erityisen voimakkaasti maaseutukuntien omakotitaloissa sijaitseviin 1-2 huonetta käsittäviin huoneistoihin. Poistumanopeus ei ole kiihtynyt 1970-luvun alkupuolen jälkeen.¹⁵⁾

Huoneiston myymiseen omistusasunnoksi vaikuttavat lisäksi vuokratalojen reaaliarvon kasvun pysähtyminen, peruskorjausta varten kerättävien varojen verotus eräissä yhtiöissä ja verohuojennusten päättymisen. 1970-luvun alkupuolella vaikutti myös vuokrasäännöstely. Sen jälkeen on oma merkityksensä ollut vuokransääntelyllä ja HVL:n vaikeaselkoisuudella. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistumaan

⁶⁾ Manninen s. 73, Mäenpää s. 150.

⁷⁾ Km 1972:B 3 s. 64, Jarle s. 23, Manninen s. 66, Mäenpää s. 146, Similä, Katsaus maailmansodan jälkeiseen asuntotuotantoon Helsingissä, SosA 1928 s. 96-102, erityisesti s. 97 ja Waris s. 314. Ks. myös Gramse s. 44.

⁸⁾ Km 1972:B 3 s. 54, Km 1976:36 s. 2-3 ja 55-97, Jarle s. 23-24, Kuusi s. 138-139, Waris s. 304-305.

⁹⁾ Km 1972:B 3 s. 21-31, Km 1976:36 s. 5-6 ja 39-54, Auvinen s. 19, Manninen s. 33, Salonen s. 29, Waris s. 316.

¹⁰⁾ Ks. Auvinen s. 169, Salonen s. 169, SOU 1966:14 s. 473.

¹¹⁾ Päätetty suurin siedettävä asumistiheys, ks. Km 1972:B 3 s. 22.

¹²⁾ Esim. SVT VI, 54:11, s. 42.

¹³⁾ SVT VI c, Väestötilastoa 102. Vuoden 1950 yleinen väestölaskenta. III nide, s. 10.

¹⁴⁾ Km 1976:36 s. 5.

¹⁵⁾ Km 1980:46 s. 37-38.

johtaneiden syiden määrällisistä vaikutuksista ei ole käytettävissä tilastotietoja.¹⁶⁾ Kaikki syyt kuitenkin osoittavat, että voittojen kertyminen on ratkaisevassa asemassa.

Asuntotilanteella ei kuitenkaan voida selittää huoneenvuokralainsäädännössä tällä vuosisadalla tapahtuneita muutoksia. Vuokra-asuntoja on nimittäin ollut jatkuvasti liian vähän.¹⁷⁾ Vastaavasti melkoinen osa väestöstä on asunut ahtaasti: vuonna 1920 noin 40 %, ¹⁸⁾ vuonna 1960 noin 17 % ja vuonna 1975 alle 3 % väestöstä.¹⁹⁾ Monet joutuvat lisäksi asumaan alivuokralaisina, mitä asumistapaa ei pidetä suotavana.²⁰⁾ Asunto-olojen parantuminen ei ole johtanut vapaaseen tai pitkäaikaiseen lainsäädäntöön. Päinvastoin HVL:a muutettiin 1970-luvulla entistä useammin.

Asuntopula ei ole HVL:n kehittymisen kannalta merkitykseton seikka. Pulan vallitessa lainsäädännön heikkoudet ovat tulleet selvästi esille²¹⁾ ja on jouduttu tyytymään tilapäisratkaisuihin.

1.3.2.3.2. Ulkomaiset esikuvat

Asuntopula ei ole ollut pelkästään suomalainen ilmiö. Muissa maissa on huoneenvuokraa koskevia säännöksiä kehitetty samankaltaisissa oloissa kuin meillä. Niinpä ei ole ihme, että lainvalmistelijat ovat hakeneet esimerkkejä ulkomailta. Tämä lienee eräs syy yleismaailmallisen asunnon merkitystä korostavan sosiaalisen ajatustavan leviämislle.

Ensimmäistä huoneenvuokralakia valmistellessaan lainvalmistelukunta tutustui Pohjoismaiden, Saksan, Sveitsin, Ranskan ja Englannin lainsäädäntöön.¹⁾ Huoneenvuokralakikomitean katsaus ulkomaiseen lainsäädäntöön sisälsi selostuksen samojen maiden vuokralaisen hallinnansuojaa turvaavista säännöksistä Sveitsiä lukuunottamatta.²⁾ Huoneenvuokralain tarkistustoimikunta perehtyi pohjoismaiseen lainsäädäntöön.

¹⁶⁾ Km 1980:46 s. 38, *Lindblom*, Kysymyksiä s. 11-12.

¹⁷⁾ SVT XXXII, Sosiaalisia erikoistutkimuksia II, Kaupunkien asunto-olot huhtikuun 25. päivänä 1919, s. 11, *Kanerva - Rihtniemi - Kähkönen* s. 42.

¹⁸⁾ SVT VI, 54:11.

¹⁹⁾ Asuntohallituksen tilastoja s. 48-49.

²⁰⁾ Km 1976:36 s. 7. Ks. Km 1980:46 s. 38.

²¹⁾ Vrt. *Svennegård* s. 7. Ks. *Bengtsson*, Hyra s. 37: Vuokralaisen hallinnansuoja on Ruotsissa kehitetty kahden asuntopulajakson (maailmansotien aiheuttamat) aikana.

¹⁾ Lvk 4/1921 s. 16.

²⁾ Km 8/1957 s. 19-22.

däntöön.³⁾ Vuokraneuvosto ei ehdotuksessaan maininnut, oliko se tutustunut ulkomaiseen lainsäädäntöön, mutta työsuhdeasuntoja koskevien säännösten esikuva oli Ruotsista.

Ruotsi on toiminut meillä esimerkkinä huomattavassa määrin. Järjestelmät eivät kuitenkaan ole identtiset. Esimerkiksi asuinhuoneiston vuokralaisen hallinnansuoja on käytännössä toteutettu eri tavoin Ruotsissa ja Suomessa.

1.3.2.3.3. Valtio vuokralaisen suojelijana

Vuosisadan alussa huoneenvuokrasopimuksen osapuolia pidettiin lainsäädännössä samanveroisina. Vuokralaisen oikeutta ei erityisesti suojattu. Tosiasiassa vuokranantajien asema oli kaikin puolin vahvempi kuin vuokralaisten esimerkiksi asuntojen vähäisyydestä johtuen. Lainsäädännön uudistuksia onkin perusteltu sillä, että on haluttu turvata taloudellisesti heikomman osapuolen,¹⁾ vuokralaisen oikeutetut edut vahvempaa, vuokranantajaa vastaan.²⁾ Vuokralaisen etujen turvaamisessa ei kuitenkaan ole menty niin pitkälle kuin poikkeuksellisissa oloissa; ei ole haluttu vakiinnuttaa säännöstelyä.³⁾ Vuokralaisen suojeleminen on haluttu toteuttaa vähentämättä samalla liiaksi yksityisrahoitteisia vuokra-asuntoja.⁴⁾

Vuokralaisen suojaamisen tarpeen ovat tuoneet esille asuntopula ja ulkomaiset esimerkit sekä yleinen ajatustavan muuttuminen. Erityisesti pitkään jatkunut säännöstely on vaikuttanut mielipiteisiin.⁵⁾ Vuokra-asumiseen liittyviä ongelmia on pidetty jo pitkään sosiaalisina.⁶⁾ Sosiaalinen ongelma perustuu koettuun puutteeseen tai tarpeeseen, jonka poistamiseen tai tyydyttämiseen voidaan vaikuttaa sosiaalisten

³⁾ Km 1970:B 4 s. II, *Kivivuori*, DL 1972 s. 35-36.

¹⁾ Ks. esim. *Taxell* s. 315, *Carlberg* s. 9, *Rüfs* s. 1, *Svennegård* s. 8-9. *Rüfs* s. 6-7 on katsonut kuitenkin, ettei vuokralainen enää 1930-luvun loppupuolella ollut taloudellisesti heikompi kuin vuokranantaja, mutta että vuokranantajalla silti oli perinteistä johtuen parempi asema vuokrasopimusta tehtäessä.

²⁾ Lvk 4/1921 s. 14, Km 8/1957 s. 14, Lvk 2/1958 s. 2, Lvk 3/1959 s. 2, HE n:o 59/1959 s. 2, Km 1970:B 4 s. 2-3, HE n:o 39/1970 s. 1, HE n:o 235/1973 s. 1. Ks. *Caselius*, LM 1939 s. 243, *Könönen* s. 5, *Murén* s. 48, *Waris* s. 312.

Ks. *Kaser* s. 182.

³⁾ Lvk 2/1958 s. 1. Ks. myös *Ojala*, Kysymyksiä s. 27.

⁴⁾ Lvk 2/1958 s. 3. Samoin työryhmä s. 5.

⁵⁾ *Lejman* s. 3.

⁶⁾ Lvk 4/1921 s. 13-14 (vuoden 1925 HVL:n sosiaalista luonnetta on tosin epäilty, ks. Km 8/1957 s. 14, *Manninen* s. 67, *Waris*, 5p s. 326), Km 8/1957 s. 14, HE n:o 39/1970 s. 1. Ks. myös *Caselius*, LM 1939 s. 243, *Erma*, Kysymyksiä s. 7, *Godenhjelm* s. 1, *Hemmers* s. 28, *Kautonen*, Alivuokra-asunnot s. 1, *Nybergh*, JFT 1963

säännösten ja toiminnan avulla.⁷⁾ Sosiaalisiin perustarpeisiin kuuluva asunto muodostuu ongelmaksi, kun sitä ei ole tai kun se ei ole riittävän hyvä (liian pieni, puutteellinen varustus, liian kallis jne.).⁸⁾

Valtion tehtävänä voidaan ensinnä mainita tyydyttävän asunnon hankkiminen kaikille kansalaisille.⁹⁾ Yhteiskunnallisen rahoituksen kasvaessa on HVL:n vaikutus vuokra-asuntojen rakentamiseen vastaavasti vähentynyt. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistumaan vuokransääntelyjärjestelmän sisällöllä ja yksinkertaisuudella on katsottu olevan merkitystä. Jos HVL:n määräyksillä estetään vuokranantajaa saamasta tuottoa sijoittamalleen pääomalle, seurauksena on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vähentyminen, mikä on korvattava muulla asuntotuotannolla.

HVL:n säännöksillä voidaan vaikuttaa siihen, minkä tasoisen huoneiston kansalaiset taloudellisesti pystyvät vuokraamaan. Jos vuokrat onnistutaan pitämään alhaisina, on kansalaisilla mahdollisuus hankkia samalla rahalla parempi ja tilavampi asunto kuin muuten. Vuokrien sääntely on valtiolle taloudellisesti edullisempi keino kuin asumistuki.

Huoneenvuokraa koskevilla säännöksillä voidaan vaikuttaa myös asunnon kuntoon. Vuokranantaja on mahdollista velvoittaa pitämään huoneisto tietyn tasoisena (HVL 13 §:n 1 mom.). Kunnossapitovelvollisuudesta voidaan säätää yksityiskohtaisemminkin kuin mitä meillä on tehty.¹⁰⁾

Asunnontarpeen tyydyttämiseen valtiovalta voi vaikuttaa paitsi asuntotuotannon avulla myös auttamalla asunnon saaneita pitämään asuntonsa. Vuokralaisten hallinnansuojan avulla vähennetään vuokranantajan mahdollisuuksia lopettaa vuokrasuhde. Sääntelemällä vuokria estetään vuokranantajaa painostamasta vuokralaista muuttamaan huoneistosta vuokria korottamalla.¹¹⁾ Liiallisesta vuokran sääntelystä voi kuitenkin olla seurauksena päinvastainen tulos kuin on tarkoitettu. Huoneisto myydään ja vuokrasuhde päättyy.

s. 18-19, *Waris* s. 326-327, *Wrede* s. 322-323. Ruotsin osalta ks. esim. SOU 1923:76 s. 87, SOU 1961:47 s. 33 ja 76, *Bengtsson*, Hyra s. 11, *Järtelius* s. 9, *Walin* s. 22.

Ks. myös esim. *Erman* s. 995, *Gramse* s. 7, 26-29 ja 37-40, *Hesse* s. 23, *Kaser* s. 182, *Larenz* s. 167, *Roquette* s. 2, *Schmidt-Futterer* s. 18, *Spleth*, UfR 1963 s. 247, *Ussing* s. 2-4.

⁷⁾ *Wilenius*, Tietoisuus ja yhteiskunta. Jyväskylä 1972, s. 13. Ks. *Manninen* s. 12.

⁸⁾ Ks. *af Heurlin*, Vuokra-asunnon ja asunnonvuokran ongelma, Suomen Kiinteistölehti 5/1969 s. 22-25. Ks. myös *Kuusi* s. 135-136, *Manninen* s. 16-17.

⁹⁾ Km 1971:A 25 s. 26.

¹⁰⁾ Vrt. JB 12:15². Kunnossapittoa koskevilla määräyksillä voi kuitenkin olla vuokraa korottava vaikutus, ks. *Lejman* s. 177.

¹¹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2, Km 1970:B 4 s. 3, SOU 1966:14 s. 73, *Bengtsson* s. 48-49, *Lejman* s. 388, *Rittri* s. 19, *Rylander* s. 71.

1.3.2.3.4. Järjestöjen vaikutus

Nykykaaiseen yhteiskuntaan erilaiset organisaatiot kuuluvat tyypillisenä piirteenä.¹⁾ Huoneenvuokrasuhteen osapuoletkin ovat järjestäytyneet. Saksassa perustettiin 1880-luvulla vuokralaisten yhdistys vastapainoksi jo 1870-luvulla syntyneille talon- ja maanomistajien yhdistyksille.²⁾

Organisaatio saattaa olla voimakas sosiaalinen ase.³⁾ Maailmansotien välillä kehittyivät Ruotsissa sekä vuokranantajien että vuokralaisten yhdistykset jo niin vahvoiksi, että ne kykenivät vaikuttamaan lainsäädäntöön.⁴⁾ Riitojen voitiin siellä todeta 1930-luvulla yhä suuremmassa määrin siirtyneen järjestöjen käsittelyyn.⁵⁾ Erityisen merkittävä on järjestöjen rooli 1. 7. 1978 voimaan tulleen Hyresförhandlingslagen'in säättämisen jälkeen. Yksityiset asuinhuoneistojen vuokralaiset voivat tulla sidotuiksi järjestöjen tekemiin, vuokran määrää tai muita vuokrasuhteen ehtoja koskeviin sopimuksiin.⁶⁾

Meillä ei järjestöjen asema ole kehittynyt yhtä vahvaksi kuin Ruotsissa. Suomen Kiinteistöliitto r.y. edustaa vuokranantajia ja Vuokralaisten Keskusliitto r.y. yleensä vuokralaisia. Vuokralaisten järjestäytyminen on kuitenkin heikkoa. Heidän keskuudessaan toimii myös Asukasliitto r.y., joka tosin ei ole pelkästään vuokralaisten yhdistys. Vuokralaisten huonoon järjestäytymiseen vaikuttaa ilmeisesti heidän erilaisista taustoistaan aiheutuva keskinäisen solidaarisuuden puute.⁷⁾ Järjestöjen olemassaolo on meilläkin lainsäädännössä tunnustettu.⁸⁾

Järjestöjen vaikutus on ilmennyt ensinnäkin siinä, että ne ovat saaneet edustajansa mukaan lainvalmisteluun.⁹⁾ Tämä on taannut sen, että osapuolten käsitykset esimerkiksi pakottavien säännösten tarpeellisuudesta ovat tulleet esille lakeja valmisteltaessa. Pysyvä vaikutuskanava on asuntoneuvoston vuokrajaosto, joka muun muassa antaa vuosittain lausuntonsa kiinteistökustannusten kehittymisestä (HVL 47 a §:n 1 mom.).

Vuokralaisten omien järjestöjen vaikutus HVL:n muutoksiin ei ehkä ole kovin merkittävä. Vuokralaisten asemaa on kuitenkin parantanut se, että työväenliike on ot-

1) *Etzioni* s. 7, *Rüf* s. 4-5.

2) *Rüf* s. 5.

3) *Etzioni* s. 7.

4) *Lejman* s. 2, *Victorin* s. 3-7.

5) *Ahlmark* s. 117-118. Vrt. myös 22. 6. 1939 annettu Lag om medling i hyrestvister.

6) Mainitusta laista ks. SOU 1976:60, *Bengtsson*, Hyra s. 16 ja 65-72, *Victorin - Victorin* s. 101-176, *Victorin* s. 112-375.

7) Ks. *Rüf* s. 7-8.

8) Esim. L huoneenvuokrien säännöstelystä 30. 12. 1949/836, 5 §, HvOKL 7 §.

9) Ks. esim. Vuokraneuvosto s. II.

tanut vuokralaisten asian omakseen. Vuokralaisethan on yleensä katsottu työväestöön kuuluviksi. Asuntokysymys nähtiinkin aluksi työväen asuttamisen ongelmana.¹⁰⁾ Aktiivinen toiminta jäi ensin vasemmistopuolueille. Ammattijärjestöjen puuttuminen asiaan on ripeyttänyt uudistuksia.¹¹⁾ Erityisen selvästi ammattiyhdistyksen merkitys tuli esille vuokralaisten irtisanomissuojasta säädettyä.¹²⁾ Asunto-oikeuksien perustaminen ja vuokran sääntelyjärjestelmän luominen liittyivät tulopoliittisiin ratkaisuihin.¹³⁾ Työmarkkinajärjestöt olivat mukana myös laatimassa vuokraneuvoston ehdotusta uudeksi HVL:ksi.¹⁴⁾

1.3.2.3.5. Muut kuin asuinhuoneistot

Asuinhuoneistoja koskevassa vuokrasopimuksessa ovat sosiaaliset näkökohdat merkittäviä. Siksi on pidetty luonnollisena, että HVL:n ydin muodostuu sosiaalisista vuokrasäännöksistä, jotka koskevat tavallisen perheasunnon vuokraa. Liikehuoneistojen kohdalla katsotaan taas puhtaasti liiketaloudellisten näkökohtien saavan määrävemmän aseman.¹⁾ Liikehuoneiston vuokralaisen erityissuojaakin on puolusteltu lähinnä taloudellisin näkökohdin.²⁾

Muiden kuin asuinhuoneistojen vuokralaisten ongelmiin ei ole HVL:a säädettyä tai uudistettaessa juuri kiinnitetty huomiota. Vuonna 1925 säädettyä HVL:a valmisteltaessa perusteltiin säädettyä lain soveltamisalan ulottamista asunnonvuokraa laajemmalle.³⁾ Säännöstelyt ovat olleet tiukempia asuntojen kohdalla kuin muuhun tarkoitukseen vuokrattujen huoneistojen. Huoneenvuokralakikomitea halusi ulottaa vuokralaista suojaavat säännökset myös liikehuoneistoihin,⁴⁾ mutta sen esitykset suojasta hylättiin. Hallinnansuojaa valmistelemaan asetettu toimikunta sai tehtäväkseen suojan järjestämisen vain asuntojen osalta.⁵⁾ Vuokrasääntely tuli asuntoja koskevaksi.

10) *Mäenpää* s. 157.

11) *Auvinen* s. 172.

12) Ks. Km 1970:B 4 s. II, *Kivivuori*, DL 1972 s. 35, *Ojala*, Kysymyksiä s. 29-30, *Myllymäki* s. 74, 77, 85-87 ja 90.

13) Ks. *Myllymäki* s. 142-145.

14) Vuokraneuvosto s. II.

1) Ks. esim. *Svennegård* s. 6-7.

2) Esim. Km 8/1957 s. 16, *Melander*, Juhlajulkaisu s. 224-227, *Ahlmark* s. 153.

3) Lvk 4/1921 s. 14.

4) Km 8/1957 s. 38-40. Vrt. *Melander*, Juhlajulkaisu s. 224-228.

5) Km 1970:B 4 s. I-II.

Liikehuoneistojen vuokralaisia ei juuri ole ajateltu yksittäisiä lainkohtia lukuun ottamatta. Viime vuosina on kuitenkin huomattu pienten liikkeiden vuokralaisten lähes asuinhuoneistojen vuokralaisiin verrattava asema.⁶⁾ Tästä on ollut seurauksena eräitä parannuksia: vuokran sovittelu ja muuttopäivän siirtäminen on mahdollistettu muidenkin kuin asuinhuoneistojen osalta. Vuokraneuvoston ehdotuksen mukaan aseman parantaminen olisi jatkunut vähäisessä määrin.⁷⁾

Muiden kuin asuinhuoneistojen vuokralaisten suojan puutteeseen vaikuttanee ensinnäkin se, että vuokrasopimukset koskevat hyvin erilaisia huoneistoja: autotalleja, pikkuliikkeitä, suurmyymälöitä, teollisuushalleja, suutarinverstaita, varastoja jne. Yhteisen säännösten laatiminen kaikkia näitä varten ei ole mahdollista. Valtiolle ei ole asetettu samanlaisia sosiaalisia tehtäviä kuin asuntojen kohdalla.

Sopimuskohteiden erilaisuudesta johtuen kukaan ei ole ottanut muiden kuin asuinhuoneiston vuokralaisten asemaa omakseen. Työntekijäjärjestöjä eivät kiinnosta kauppiaiden ongelmat. Kaupan ja teollisuuden järjestöt eivät ole kyenneet yhdistämään voimiaan. Tämä johtunee siitä, että jäsenten edut eivät aina ole yhteneväisiä.

Kaupan alalla tehtävät sopimukset koskevat usein muutakin kuin huoneiston luovuttamista toisen käyttöön. Tämän vuoksi ei ole juuri tunnettu kiinnostusta HVL:n kehittämiseen.

1.3.3. Vuokrien sääntelystä

1.3.3.1. Yleensä

Huoneenvuokrien sääntelyyn ovat vaikuttaneet samat syyt kuin huoneenvuokralain kehittymiseen yleensäkin. Tämä on luonnollista, koska vuokran määrä on vuokrasuhteen pysyvyyden ohella keskeisimpiä asioita vuokralaisen suojassa.

Vuokrasääntelyjärjestelmä luotiin vuokrasäännöstelyn kestäessä. Hallituksen tavoitteena oli koota vuokran määräytymistä koskevat säännökset HVL:iin.¹⁾ Tarkoituksena oli sekä vuokranantajien että vuokralaisten etujen riittävä turvaaminen.

Vuokran määrän valvomiseksi on olemassa useita mahdollisuuksia. Mahdollisuudet voidaan jakaa esimerkiksi kolmeen ryhmään.

A. Viranomainen määrää huoneistosta perittävän vuokran. Viranomainen voi määrätä vuokran jokaisessa vuokrasuhteessa erikseen tai antaa ohjeet, joiden mukaan vuokra määräytyy. Sopijapuolilla ei ole oikeutta määrätä vuokrasta vapaasti.

⁶⁾ Ks. myös *Bengtsson*, Hyra s. 35 ja 72-73.

⁷⁾ Vuokraneuvosto s. 17-18.

¹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 1.

B. Viranomainen valvoo vuokria vain sopijapuolen pyynnöstä. Sopijapuolet voivat vapaasti sopia vuokran, mutta kummallakin sopijapuolella on oikeus saattaa vuokra viranomaisen tutkittavaksi. Vuokran määräytymisestä tällaisessa tilanteessa on erityiset säännökset.

C. Vuokrat määräytyvät markkinatilanteen mukaan. Niistä ei ole erityisiä määräyksiä. Kohtuuttomat vuokrat voivat tulla sovitelluiksi yleislausekkeen (esimerkiksi HVL 48 §:n 1 mom.) nojalla.

Kokemus on osoittanut, että jonkinlainen valvonta vuokrien osalta on tarpeen. HVL 48 §:n 1 momentin kaltainen yleinen sovittelessäntö ei ole riittävä vuokran määrän yhteydessä. Säännös ei ole tehokas, etenkin mikäli asunnoista on vajaanusta.

Ruotsissa oli voimassa vielä 1970-luvun alussa niin sanotun ensimmäisen vuokran sovittelessä koskevat säännökset. Näistä on kuitenkin luovuttu asuntotilanteen parantuaessa. Asianosaiset saavat sopia vuokrasta. Mikäli sopimusta ei synny, asia voidaan saattaa viranomaisten tutkittavaksi.²⁾ Meillä ei ole asianosaisten sopimukselle annettu yhtä suurta merkitystä kuin Ruotsissa. Vuokraneuvosto ei ehdottanut sääntelyn lieventämistä.

Vuokran sääntelyä koskevan säännösten sisältöön vaikuttavat ratkaisevasti ne päämäärät, joihin pyritään. Jos halutaan vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan vähenvän, tiukka säännöstely ja vuokrien pitäminen alhaalla ovat paras keino. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan säilyttäminen taas edellyttää vapaata järjestelmää. Jos pyritään säännösten toimivuuteen kaikissa oloissa, järjestelmän tulee olla lähellä säännöstelyä, koska muutoin se ei sovellu pulara-aikana. Tätä vapaampi suhtautuminen vuokran määrästä sopimiseen on puollettavissa, jos lähtökohtana on säännösten muuttaminen olojen mukaan.

Sääntelymääräyksien sisältö saattaa vaikuttaa vuokrasuhteen jatkuvuuteen. Jos määräykset ovat liian tiukat, mahdollisena seurauksena on huoneiston myyminen omistusasunnoksi ja sitä kautta vuokrasuhteen päättymisen. Myyminen voi johtua myös siitä, että käyvän vuokran perimiseen siirtyminen on tehty niin monimutkaiseksi, ettei vuokranantaja katso aiheelliseksi ryhtyä menettelyyn.

Vuokrasääntelyjärjestelmän kehittämistä suunniteltaessa on huomattava, että sen voimassa ollessa meillä on vuokrat erikseen säännöstelty kahteen otteeseen. Tämä osoittaa, että sääntelyjärjestelmää tarvitaan. Toisaalta sääntelyjärjestelmän tarkoituksena on pyrkiä ainoastaan suhteelliseen vuokrien sääntelyyn. Tältä kannalta voisi olla puolusteltavissa osapuolten oikeus sopia vuokrasta. Siihen tulisi kuitenkin liittää vuokralaisen mahdollisuus saattaa vuokran määrä tuomioistuimen tutkittavaksi.

²⁾ JB 12:48.

Vuokransääntelyjärjestelmällä on merkitystä vapaarahoitteisen vuokra-asutuskannan säilymiseen ja kehittämiseen. Se ei kuitenkaan ole ainoa vaikuttava tekijä.³⁾ Vuokransääntelyjärjestelmää tulisi kehittää yhdessä muiden keinojen, esimerkiksi verotuksellisten, kanssa.

1.3.3.2. Asuntolainoitettut vuokra-asunnot

Valtion varoista asuntolainoitettujen vuokra-asuntojen keskimääräisen enimmäisvuokran tai enimmäisvuokran määräytymisperusteet vahvistaa viranomainen. Tästä syystä näihin vuokrasuhteisiin ei sovelleta kaikkia vuokransääntelymääräyksiä.¹⁾ HVL 48 §:ää ja 49 §:n 1 momenttia sovelletaan kuitenkin myös aravavuokrasuhteisiin.

Aravavuokrahuoneistoa koskeva vuokrasuhde on HVL:n alainen. Siihen sovelletaan tavallisia huoneenvuokraa koskevia säännöksiä. Tämä on asianmukaista, sillä muussa tapauksessa jouduttaisiin samoista asioista säätämään kahdesti.

Vuokransääntelyä koskevien määräysten soveltamista aravavuokra-asuntoihin on kuitenkin vastustettu, koska niiden vuokrat määräytyvät toisella tavalla kuin huoneenvuokrasuhteissa yleensä. Erityisesti vuokran alentamista koskeva HVL 48 §:n 2 momentti tuntuu olevan säännös, josta aravavuokra-asuntojen osalta haluttaisiin luopua.²⁾

Vuokrankorotusilmoituksella vuokralainen saa ennakkovaroituksen vuokrien nousemisesta. Ennakkovaroitus on vuokralaiselle tarpeen myös aravavuokra-asutuksen kohdalla. Tämän vuoksi ei ole syytä luopua korotusilmoituksesta aravavuokrasuhteissa. Jotta ilmoituksesta ei jouduttaisi säätämään kahdesti, on syytä säilyttää HVL 49 §:n 1 momentin soveltaminen myös aravavuokra-asunnoissa.

Asuntotuotantolainsäädännöllä pyritään edistämään asuntojen rakentamista vähävaraiselle kansanosalle. Rakennustoiminta on sosiaalista. Tämän vuoksi rakentajille annetaan tavanomaista edullisempaa lainaa. Vuokran määräytyminen on haluttu pitää viranomaisen valvonnassa, jotta edullista lainaa saanut rakentaja ei saisi hyötyä itselleen vaan se menisi vuokralaiselle. Tarkoituksena on ollut, että vuokrat olisivat tavanomaista alhaisempia.

HVL 48 §:n 2 momentin mukaan voidaan asuinhuoneiston vuokraa alentaa, jos se olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttä-

³⁾ Ks. Km 1980:46 s. 38.

¹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 4.

²⁾ Vuokraneuvosto s. 36-37.

väksi katsottavaa syytä. Säännöksen ei pitäisi soveltua aravavuokra-asuntoihin, mikäli valtion asuntolainoituksella on onnistuttu saavuttamaan ajatellut tavoitteet. Asuntolainoitusta koskeva säännöstö ei toimi tarkoitetulla tavalla, jos se johtaa käyvän vuokratason ylittäviin vuokriin. Ei ole mitenkään puollettavissa, että tavanomaista edullisemmin rahoitetusta huoneistosta peritään tavanomaista korkeampaa vuokraa.

HVL 48 §:n vuokran alentamista koskevia sääntöjä ei siis pitäisi voida käytännössä soveltaa asuntolainoitettujen vuokra-asuntojen vuokriin. Asiallinen syy ei saateta puoltaa sitä, ettei HVL 48 §:n säännöksiä sovellettaisi aravavuokra-asuntoihin.

Käytännössä aravavuokria on alennettu HVL 48 §:n 2 momentin nojalla. Syy voi olla muukin kuin asuntotuotantolainsäädännön epäonnistuneisuus. Vuokransääntelyjärjestelmää alettiin nimittäin soveltaa lähes kuusi vuotta jatkuneen vuokräsäännöstelyn jälkeen. Käypä vuokrataso ei ollut muodostunut vapaasti. Säännöstely on vaikuttanut myös vuokrasta laadittuihin tilastoihin. Seurauksena on voinut olla, että vapaasti muodostuneita käypiä vuokria on alennettu vertaamalla niitä säännöstelyn jäljiltä alhaisiin vuokriin. Vuokransääntelyjärjestelmä on toiminut todellisena säännöstelyn jatkeena, vaikka säännökset ja niiden tarkoitus eivät sitä edellyttäneet.

1.4. HUONEENVUOKRALAIN TULKINNASTA

1.4.1. Yleistä

Valtion on edellä esitetty huolehtivan entistä enemmän kansalaisista. Sosiaalishuontoisten piirteiden korostuminen on sopimusoikeudessa merkinnyt heikommaksi katsotun sopimuskumppanin suojaamista pakottavin säännöksin. Huoneenvuokrasuhteissa heikommaksi osapuoleksi on katsottu vuokralainen, jonka asemaa huoneenvuokralainsäädännöllä on parannettu.

HVL on säädetty vuokralaisen suojaksi. Tämä tavoite on vaikuttanut monien säännösten muotoutumiseen. Tästä syystä voitaisiin ajatella, että lakia olisi epäselvissä tilanteissa tulkittava vuokralaisen eduksi. Johdonmukaisesti näin ei kuitenkaan ole tehty eikä ole ollut tarpeenkaan tehdä. Vuokralaisen suoja on HVL:n yleinen tavoite, mutta yksittäisten sääntöjen erityistavoitteet voivat olla toiset. Eräät säännöt on selvästi säädetty vuokranantajan etua silmällä pitäen. Esimerkiksi HVL 37 §:n 2 kohdan tulkinnassa on kiinnitettävä huomiota siihen, että vuokranantajalla on erittäin painava syy vuokrasuhteen irtisanomiseen.¹⁾

¹⁾ Godenhielm, Om hyresvärdens behov av lägenheten såsom uppsägningsgrund, JFT 1971 s. 221-238, erityisesti s. 237, *Saarnilehto*, DL 1975 s. 32-33 ja *sama*, DL 1980 s. 540-541.

Vuokranantajan eduksi on säädetty myös hänen oikeudestaan korottaa yksipuolisesti asuinhuoneiston vuokraa vuokrasuhteen kestäessä.

Vuokralaisia suojaavilla näkökohdilla voidaan joissakin tapauksissa perustella vastakkaisia ratkaisuja.

KKO 1974 II 24: Kaupungin sosiaalista asunnonvuokraustoimintaa varten perustaman kiinteistöosakeyhtiön talossa asuvaa vuokralaista, jonka tulot ylittivät kaupungin kiinteistölautakunnan vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen antamassa ohjeessa vahvistetun tuloajan, ei velvoitettu muuttamaan vuokraamastaan huoneistosta, koska ei ollut näytetty, että vuokralaisen varallisuuden tai ansiotulojen määrän suhteen olisi vuokrasopimuksen solmimisen ja irtisanomispäivän välisenä aikana tapahtunut sellainen olennainen pysyvä muutos, jota olosuhteet huomioon ottaen olisi pidettävä huoneenvuokralain 37 §:n 2 kohdassa tarkoitettuna erittäin painavana syynä sopimuksen irtisanomiseen.²⁾

Vuokralaisen aseman parantamiseksi esitetyt sosiaaliset ja muut perustelut voidaan ymmärtää joko yksityisen, sopimuksen solmineen vuokralaisen tai vuokralaisten ryhmän kannalta. Ensin mainitussa tapauksessa sosiaaliset seikat puoltavat tehtyä ratkaisua. Jos kuitenkin ajatellaan vähävaraisten vuokralaisten etua, olisi heille ollut tärkeää, että asunto olisi pysynyt ryhmän käytössä, toisin sanoen että vaurastunut vuokralainen olisi hädätetty.

Sosiaaliin syihin ei voida vedota kaikissa huoneenvuokraa koskevissa jutuissa.³⁾ Kysymyshän voi olla esimerkiksi kahden suuryrityksen välisestä riidasta.

Vuokralaisen eduksi tapahtuvan tulkinnan vastapainoksi voidaan esittää, että HVL:n pakottavat säännökset ovat poikkeus sopimusoikeudessa vallitsevasta sopijapuolten oikeudesta päättää keskinäisen sopimuksensa sisällöstä. Poikkeussääntöjä tulisi soveltaa mahdollisimman suppeasti.

Oikeussäännön sisällön selvittäminen ei ole meillä sidoksissa säännön tarkoitukseen siinäkin tapauksessa, että tarkoitus on osoitettavissa esimerkiksi esitöiden avulla.⁴⁾ Niinpä vuokralaisen suojaksi syntyneitä HVL:n säännöksiä ei ole aina tulkittu vuokralaisen hyväksi.

²⁾ Ks. *Majamaa*, Kaupungin vuokra-asukkaiden varallisuudesta irtisanomisen perusteena, LM 1974 s. 555-562.

Yksityisen suojan kannalle on asettunut myös Helsingin HO 5. 11. 1975 AS 1975/94/118 N:o 177: Vuokralainen oli sairashoidossa ja huoneistoa tarvittiin uudelleen vuokrattavaksi. Perustetta ei pidetty erittäin painavana syynä irtisanomiseen.

³⁾ *Majamaa*, DL 1979 s. 395-396.

⁴⁾ Vrt. *Aarnio* s. 155-156. Esimerkkinä lainsäädännön tarkoituksen ilmaisemisesta voidaan mainita asuinhuoneiston vuokralaisen irtisanomissuojan perustelut HE n:o 39/1970 vp. s. 1 ja Km 1970:B 4 s. II ja 2.

Huoneenvuokraa koskevat tuomioistuinratkaisut osoittavat, ettei meillä ole vaikiintunutta käytäntöä HVL:n tulkintaan vaikuttavista tekijöistä eikä jutussa esiin tulleiden seikkojen vaikutuksesta ratkaisuun. Yksittäisen säännöksen puitteissakaan tulkinta ei ole ollut johdonmukaista.

Irtisanotulle vuokralaiselle on HVL 34 §:n 2 momentin mukaan annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus. Siinä on mainittava vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste sekä, milloin irtisanominen toimitetaan HVL 37 §:n 2 kohdan nojalla, vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa määräajassa kirjallisesti, hyväksyykö hän irtisanomisen perusteen. Jollei näin menettellä, on irtisanominen mitätön. Oikeuskäytännössä väärin ilmoitettu irtisanomisperuste⁵⁾ ja puutteellinen menettelyohje⁶⁾ ovat aiheuttaneet irtisanomisen mitättömyyden, mutta pelkästään se seikka, että irtisanomisaika on ilmoitettu liian lyhyeksi, ei ole tehnyt irtisanomista mitättömäksi.⁷⁾

Vuokranantajan tulee HVL 49 §:n 3 momentin mukaan saattaa vuokrankorotus tuomioistuimen tutkittavaksi kuukauden kuluessa *vuokrankorotusilmoituksen tekemisestä*. Hallituksen esityksestä käy selvästi ilmi, että ensin on edellytetty tehtäväksi korotusilmoitus ja vasta sen jälkeen asia tulee saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi.⁸⁾ KKO on kuitenkin katsonut, että vuokranantajan vuokralaiselle tiedoksiantamallaan haasteella esittämä vaatimus vuokran korottamisesta on HVL 49 §:ssä tarkoitettu vuokrankorotusilmoitus.⁹⁾

Lainvalmistelutyöt on joissakin ratkaisuissa otettu ilmeisesti huomioon edellisestä esimerkistä poiketen. Hallituksen esityksessä ei pidetty HVL 37 §:n 2 kohdan mukaisena irtisanomisperusteena huoneiston myymistä.¹⁰⁾ Tämä kanta on oikeuskäytännössä hyväksytty.¹¹⁾

Vuokralaisen suorittamien töiden vaikutus rahassa maksettavaan vuokraan on vaihdellut jonkin verran.¹²⁾

Asuntoloiden johtosäännöt ja vastaavat määräykset on otettu huomioon eri tavoin erilaisissa jutuissa.¹³⁾

Seuraavassa jaksossa esitetään niitä argumentteja, joihin voidaan viitata huoneenvuokraa koskevan säännön sisällöstä esitetyn käsityksen tueksi. Tyhjentävän luette-

⁵⁾ Helsingin HO 12. 2. 1975 AS 1974/42/144 N:o 132.

⁶⁾ Helsingin HO 4. 6. 1975 AS 1975/70/27 N:o 104.

⁷⁾ Helsingin HO 16. 5. 1973 V 1972/325 N:o 348, Turun HO 23. 11. 1973, 241073-N:o 543, 1973 VD 42.

⁸⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

⁹⁾ KKO 1976 II 74.

¹⁰⁾ HE n:o 39/1970 vp. s. 5.

¹¹⁾ Esim. Turun HO 25. 5. 1973, 040473-N:o 253, 1972 VD 713.

Ks. *Saarnilehto*, Huoneenvuokralait tänään s. 70-71.

¹²⁾ Ks. jakso 2.2.3.5.

¹³⁾ Ks. jakso 2.4.2.8.

lon esittäminen on mahdotonta.¹⁴⁾ HVL:n osalta voidaan lisäksi muistaa, että lainmuutokset seurasivat toistaan 1970-luvun alkupuoliskolla niin nopeasti, että tuomioistuinten oli vaikea seurata lainsäädäntöä. Vaikeutta ovat lisänneet säännöstelykaudet. Kaikkia huoneenvuokra-asioita, esimerkiksi vuokran korotuksia ja alennuksia, ei yksimielisesti edes pidetä tuomioistuimeen sopivina asioina.¹⁵⁾

1.4.2. Käsityksiä HVL:n tulkinnasta

1.4.2.1. Lähtökohta

Säännöksen merkitys selvitetään tulkinnalla.¹⁾ HVL:n tulkinnassa, kuten tulkinnassa yleensäkin, on pidettävä lähtökohtana lakitekstiä.²⁾

Yksiselitteiseltä näyttävä ilmaisukin saattaa aiheuttaa epäselvyyttä esimerkiksi lainmuutoksen tapahduttua ilmaisua selittävissä säännöksessä. AutokiinnitysL:n (15. 12. 1972/810) 2 §:n 2 momentin mukaan autoa, joka on merkitty autorekisteriin tai voidaan siihen merkitä, ei saa pantata käteispantiksi. Autorekisteriin taas on merkittävä liikenteessä käytettävät autot, muun muassa henkilöautot (MoottoriajoneuvoA 4. 10. 1957/330, 3 ja 19 §). AutokiinnitysL:ssa ei ole autolle erityistä määritelmää. Näin ollen näyttäisi selvältä, ettei henkilöautoa voitaisi luovuttaa käteispantiksi.

AutokiinnitysL:n 1 §:ää muutettiin 7. 1. 1977 annetulla lailla (5/77). Ennen muutosta 1 §:n 3 momentin mukaan autolla tarkoitettiin mainitussa laissa linja- ja kuorma-autoja. Muita autoja ei tuolloin voitu kiinnittää. Vaikka muutoksella kumottiin 1 §:n 3 momentti, tarkoituksena ei liene ollut käteispanttauskiellon olennainen laajentaminen. Ainakaan hallituksen esityksessä ei tähän seikkaan kiinnitetty huomiota (HE n:o 165/1976 vp.). Autolla tarkoitetaan autokiinnitysL:n 2 §:n 2 momentissa lain 1 §:ssä mainittuja kiinnityksen kohteita. Säännös ei siten koski henkilöautoja.

¹⁴⁾ Ks. *Aarnio* s. 125-126.

¹⁵⁾ Ks. *Hakulinen*, Lakiehdotus asunto-oikeuksista ja perustuslaki, DL 1972 s. 169-176, erityisesti s. 174-176.

¹⁾ Ks. esim. *Aarnio* s. 52, 72 ja 99. *Klami*, Oikeustiede XII s. 144 on katsonut tulkinnan säätelyinformaation selvittämiseksi.

²⁾ Ks. *Aarnio* s. 154, *Saarenpää* s. 21-22, *Larenz*, Methodenlehre s. 301-304. Ks. *Havansi*, Pidätysoikeus ja etuoikeus huoneenvuokrassa, LM 1979 s. 701-724, erityisesti s. 705: "Lähtökohtana on luonnollisesti oleva kirjoitetun lain teksti, joka meillä on (lievästi ilmaistuna) vähintäänkin ensisijainen oikeuslähde ja lisäksi ainoa kiistaton oikeuslähde."

Säännöksillä on ydinlauseensa, joiden osalta ei synny ongelmia. Vastaavasti on ilmiöitä, jotka selvästi jäävät säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle. Ääritapausten väliin jäävät ongelmatilanteet, joiden osalta selvyys ei ole saavutettavissa pelkästään lakitekstiä tutkimalla.³⁾ Esimerkiksi asuintaloa pidetään rakennuksena, kynää ei.⁴⁾ Autokatos, jossa on tukirakenteet ja katto, sijoittuu välimaastoon. Sitä pidetään säännöksestä riippuen rakennuksena.

HVL:n sisältöä selvitettyä ei voida aina noudattaa sääntöä, että ilmaisulla olisi eri lainkohdissa sama merkitys.⁵⁾ Tämä johtuu muun muassa siitä, että lakia on muutettu useita kertoja eikä uusia ilmaisuja ole sopeutettu laissa esiintyneisiin.⁶⁾

Oman vaikeutensa tulkintaan tuovat samankaltaiset ilmaisut. Esimerkiksi HVL 11 §:ssä puhutaan läheisestä sukulaisesta ja 37 §:ssä läheisestä omaisesta.⁷⁾

HVL:n säännöksiä tulkinnassa ei ole johdonmukaisesti lähdetty lain sanamuodosta. *Toivonen* on esittänyt, että työsuhdetta silmällä pitäen vuokratun huoneiston irtisanomiseen työsuhteen kestäessä olisi esitettävä HVL 37 §:ssä säädetty peruste,⁸⁾ vaikka HVL 41 §:n mukaan 37 §:ää ei sovelleta mainitunlaisiin asuntoihin. Kanta on omaksuttu, koska työntekijälle on haluttu turvata työsuhteen kestäessä sama suoja kuin vuokralaisille yleensä. Valmistelutyöt myös osoittavat, että työsuhdetta silmällä pitäen vuokrattuja asuntoja koskevat erityismääräykset on tarkoitettu sovellettaviksi vain työsuhteen päättyessä.⁹⁾

Olen eräin varauksin samaa mieltä *Toivosen* kanssa.¹⁰⁾ Työsuhdetta silmällä pitäen vuokratun asunnon irtisanomista työsuhteen kestäessä ei ole säännelty HVL:ssa. Aukko on täytettävä. Työntekijävuokralaista on suojattava vähintään samoin kuin vuokralaista yleensäkin. Työsuhteen ja vuokrasuhteen yhteen liittymisestä seuraa, että vuokrasuhteen päättyessä työntekijälle on korvattava alhaisen vuokran muodossa annettu etu. Tämä tapahtuu parhaiten luovuttamalla työntekijälle uusi huoneisto vuokralle. Kysymykseen voivat tulla myös muun muassa vahingonkorvaus, palkankorotus ja vuokra-avustus.¹¹⁾

³⁾ Ks. *Aarnio* s. 113-114, *Larenz*, Methodenlehre s. 301-302.

⁴⁾ *Peczenik* s. 61-62 on käyttänyt esimerkkinä käsitettä "hus".

⁵⁾ Ks. *Peczenik* s. 71, *Larenz*, Methodenlehre s. 305-308.

⁶⁾ Esimerkiksi mitätön-sanan osalta ks. *Saarnilehto*, DL 1977 s. 375.

⁷⁾ Ks. Vuokraneuvosto s. 20.

⁸⁾ *Toivonen*, LM 1971 s. 699. Toisin *Bruun*, JFT 1975 s. 452-453.

⁹⁾ HE n:o 59/1959 vp. s. 5. Vrt. Km 1970:B 4 s. II-III. Ks. *Toivonen*, LM 1971 s. 698-699.

¹⁰⁾ Ks. *Saarnilehto* s. 84-85, jossa ei ole esitetty varauksia. *Bruun*, JFT 1975 s. 452 on väittänyt virheellisesti mielipiteen koskeneen myös palkkaetuasuntoa.

¹¹⁾ *Bruun*, JFT 1975 s. 452-453 on katsonut, ettei HVL 30 §:ssä tarkoitettua vuokrasuhdetta voida työsuhteen kestäessä irtisanoa HVL 37 §:n 2 kohdassa mainitulla perusteella. Kuitenkin hän on hyväksynyt

Esitetty kannanotto ei tarkoita, että HVL 37 §:n 2 kohtaa sovellettaisiin sellaiseen HVL 41 §:stä huolimatta työsuhdetta silmällä pitäen syntyneeseen vuokrasuhteeseen. Irtisanomisperusteen on aina oltava HVL 37 §:n 2 kohdassa mainittu, mutta kaikki perusteet eivät välttämättä tule kysymykseen. Esimerkiksi tarve saada huoneisto vuokranantajan työntekijän asunnoksi on kyseenalainen irtisanomissyy tässä yhteydessä. Lisäksi voidaan todeta, että työnantajan on katsottava tekemällä samanaikaisesti työ- ja vuokrasopimuksen työntekijänsä kanssa eräissä tapauksissa luopuneen irtisanomisoikeudestaan työsuhteen kestäessä.

HVL:ssa epäselväksi jäänyt asia on voitu ratkaista toisessa laissa (ks. TSL 31 §). Muut lait (esimerkiksi MVL) saattavat vaikuttaa HVL:n tulkintaan. Huomioon otettaviksi tulevat myös lainvalmistelutyöt, oikeuskäytäntö, lain tarkoitus, oikeustieteessä esitetty mielipiteet, reaaliset argumentit ja ulkomainen oikeus.

HVL ei säätele huoneenvuokrasuhdetta tyhjentävästi. Esimerkiksi huoneenvuokrasopimuksen tekemistä ei ole säännelty. Sopimusoikeudessa yleensä noudatetut säännöt soveltuvat tällöin huoneenvuokraan huomioon ottaen kuitenkin huoneenvuokran erityispiirteet.¹²⁾

1.4.2.2. Oikeuskäytäntö

Lain tulkinnasta syntyvät riidat ratkaisee tuomioistuin antaen siten sisällön säännökselle.¹⁾ Kun tuomioistuin on kerran määritellyt kantansa oikeuskysymykseen, ei ole luultavaa, että se ilman erityisiä syitä ratkaisisi samanlaisen asian myöhemmin toisella tavalla.²⁾ Oikeusvarmuuden ja oikeudenmukaisuuden toteutuminenkin edellyttää oikeuskäytännön yhdenmukaisuutta.³⁾ Tämän vuoksi riidan osapuolten kannalta on tärkeää selvittää, mikä on oikeuskäytäntö asiassa. Tämä ei välttämättä merkitse oikeuskäytännön hyväksymistä.

Oikeuskäytännössä on ensisijaisesti kiinnitettävä huomiota KKO:n vuosikirjassa julkaistuihin ennakkopäätöksiin.⁴⁾ Nämä päätökset KKO on halunnut saattaa ylei-

vuokrasuhteen päättymisen huoneiston purkamisen tai vastaavan seikan johdosta, vaikka kysymys on HVL 37 §:n 2 kohdassa mainitusta muusta erittäin painavasta syystä (ks. Km 1970:B 4 s. 17).

¹²⁾ Ks. *Majamaa*, DL 1979 s. 395.

¹⁾ Ks. *Wikström* s. 213.

²⁾ Ks. *Tirkkonen* II s. 266, *Larenz*, *Methodenlehre* s. 410-411.

³⁾ *Miettinen*, *Pöytäkirja* s. 94, *Peczenik* s. 121, *Larenz*, *Methodenlehre* s. 409-410.

⁴⁾ Ennakkopäätös = KKO:n vuosikirjassa selostuksena tai tiedonantona julkaistu tai julkaistava ratkaisu, ks. *Miettinen*, *Pöytäkirja* s. 81. Ennakkopäätös voidaan määritellä yleisemminkin, ks. *Wikström* s. 111: "Prejudikaateiksi voidaan luonnehtia ratkaisut, jotka ovat oikeuskäytännölle suuntaa antavia. ...Periaattees-

seen tietoisuuteen.⁵⁾ Yksi ratkaisu riittää osoittamaan KKO:n kannan.⁶⁾ Julkaisematomilla ratkaisuilla on sama merkitys kuin KKO:n ennakkopäätöksiksi katsomilla. Alemmat tuomioistuimet saavat niistä tietoja esimerkiksi oikeuskirjallisuudesta, jutun osapuolilta ja KKO:lta, kun päätös lähetetään tiedoksi juttua käsitelleille alemmille oikeusasteille.

KKO poikkeaa omaksumastaan oikeusperiaatteesta yleensä vain täysistunnossa tehtävällä ratkaisulla.⁷⁾ KKO:n työjärjestyksen määräys asian täysistuntoon siirtämisestä ristiriitatapauksessa ei ole ehdoton.⁸⁾ Merkitystä ei ole aikaisemman päätöksen julkaisemisella. Alemmat oikeusasteet toimivat KKO:n ratkaisun mukaisesti muun muassa estääkseen turhat muutoksenhaut.⁹⁾ Vaikka KKO:n ratkaisut eivät sido alempia tuomioistuinta,¹⁰⁾ on ratkaisujen käytännön merkitys kuitenkin suuri.¹¹⁾ Lainsäätäjän voidaan katsoa ottaneen huomioon KKO:n päätösten prejudikaattimerkityksen muutoksenhakua KKO:een koskeissa OK:n säännöksissä.

KKO:ssa on pyritty varmistamaan, että oikeuskäytäntö säilyy entisellään. Tätä tarkoitusta varten KKO:ssa on ennakkopäätöskortisto. Esittelijä on esittelymuistiossaan velvollinen viittaamaan oikeuskysymystä valaiseviin ennakkopäätöksiin. KKO:n presidentin tehtäviin kuuluu lainkäytön yhdenmukaisuuden valvonta.¹²⁾

Ennakkopäätöksen elinaikana *Miettinen* on pitänyt miespolven ikää eli noin 40 vuotta. Aika vaihtelee oikeudenalan staattisuudesta riippuen. Uusi lainsäädäntö ei välttämättä mitätöi edeltäneen ajan prejudikaatteja.¹³⁾ *Lejman* on käyttänyt huoneenvuokraa koskeissa esityksissään hyväkseen hyvinkin vanhoja oikeustapauksia.¹⁴⁾

sa mikä tahansa norminsoveltajan ratkaisu voi olla ennakkotapaus." Tässä tutkimuksessa termiä ennakkotapaus käytetään *Wikströmin* tavoin, ellei asiayhteydestä muuta ilmene. Ks. *Larenz*, *Methodenlehre* s. 403-404.

⁵⁾ Vuoteen 1926 saakka KKO julkaisi kaikki antamansa ratkaisut. – Ratkaisujen julkaisemisesta ks. *Modeen*, Senaatin oikeusosaston ja korkeimman oikeuden ratkaisujen julkaiseminen, Korkein oikeus 60 vuotta, Helsinki 1979, s. 95-104.

⁶⁾ *Miettinen*, *Pöytäkirja* s. 91.

⁷⁾ *Miettinen*, JFT 1979 s. 342. Vrt. *Miettinen*, Korkeimman oikeuden ratkaisujen hakemisto, Helsinki 1969, s. 5 ja *sama*, Prejudikaattidispenssistä valituslupa, Korkein oikeus 60 vuotta, Helsinki 1979, s. 134-150, erityisesti s. 150.

⁸⁾ *Miettinen*, JFT 1979 s. 342.

⁹⁾ Ks. *Klami*, LM 1979 s. 429, *Larenz*, *Methodenlehre* s. 404-405.

¹⁰⁾ *Tirkkonen* I s. 63 av. 3, *Klami*, Oikeustiede XII s. 167-169 ja *sama*, LM 1979 s. 408. Ks. kuitenkin *Miettinen*, *Pöytäkirja* s. 84-85, missä selostetaan ennakkopäätöksen sitovuuteen viittaavaa KKO:n ratkaisua.

¹¹⁾ Ks. *Aarnio* s. 100 ja 157-161.

¹²⁾ *Miettinen*, JFT 1979 s. 340-342.

¹³⁾ *Miettinen*, *Pöytäkirja* s. 92.

¹⁴⁾ Ks. Oikeustapausluettelo *Lejman* s. 430-433.

Bengtsson on arvostellut tätä, koska huoneenvuokraan liittyvät sosiaaliset näkökohdat ovat järkyttäneet niitä edellytyksiä, joille vanhat säännökset ja tuomioistuinratkaisut rakentuivat.¹⁵⁾

Huoneenvuokraoikeutta ei voida pitää staattisena oikeuden alana. Varsinkin 1970-luvulla muutos seurasi nopeassa tahdissa toista. Muutosten perusteluissa tulivat vuokralaista suojaavat näkökannat voimakkaasti esille. Eräät säännökset ovat kuitenkin säilyneet muuttumattomina (vrt. esim. vuoden 1925 HVL:n ja HVL:n 1 §:n alkuosia). Vanhojen ratkaisujen hyväksi käyttäminen on tältä osin perusteltua. Ratkaisuilla ei ole enimmäisikää. Aina on varmistuttava, ettei säännöksen sisältö näennäisestä säilymisestään huolimatta ole muuttunut.

HO:n ratkaisuun huoneenvuokra-asiassa ei saanut hakea muutosta varsinaisen muutoksenhakukeinoin HvOKL:n voimaantulon (1. 1. 1974) jälkeen.¹⁶⁾ Vuoden 1980 alun jälkeen muutoksenhakuun sovelletaan OK 30 luvun säännöksiä. Kun HO:t pääsääntöisesti ovat jo pitkään käsitelleet huoneenvuokrajuttuja ylimpänä oikeusasteena, on niissä muodostuneella käytännöllä erityinen merkitys. Merkitystä lisää se, että KKO:n ratkaisuja huoneenvuokra-asioissa julkaistaan vuosittain erittäin vähän. Erityisen aseman ovat saaneet Helsingin HO:n ratkaisut, koska niitä on julkaistu erityinen kokoelma.

HO:ia on kuusi, joten oikeuskysymysten ratkaisut saattavat vaihdella.¹⁷⁾ Oikeuskäytännön yhtenäisyys riippuu paljolti tuomioistuinten keskinäisestä yhteistyöstä. Ruotsissa kiinnitettiin tähän kysymykseen huomiota ennen erityisen ylioikeuden (bostadsdomstol) perustamista 1. 7. 1975 lukien,¹⁸⁾ vaikka valtion vuokraneuvosto julkaisi huoneenvuokralautakuntien ratkaisuja huoneenvuokra-asioissa.¹⁹⁾ HO:n ratkaisun ennakoimiseksi onkin syytä tutustua sen HO:n käytäntöön, jonka tuomiopiirissä huoneisto sijaitsee. HO:ssa on pyrittävä noudattamaan aikaisempaa käytäntöä.²⁰⁾ Alioikeus noudattanee yleensä HO:ssa omaksuttua tulkintaa saatuaan siitä tiedon. Uudenlaiseen ratkaisuun pyrittäessä voidaan vedota HO:ien käytännön vaihteluun.

Kun asunto-oikeus ratkaisee vuokran määrää koskevan jutun, se kortistoi ratkai-

¹⁵⁾ *Bengtsson*, SvJT 1977 s. 209.

¹⁶⁾ HvOKL 30 §. Säännös olisi syytä asettaa lakikirjassa sulkeisiin.

¹⁷⁾ Ks. esim. jakso 5.3.4. av. 1 ja *Saarnilehto*, Sovitusta vuokrakaudesta asuinhuoneiston vuokrassa, DL 1978 s. 22-27.

¹⁸⁾ Ks. esim. *Bengtsson* s. 13.

¹⁹⁾ "Praxis i hyresmål" -niminen julkaisu. Kun varsinainen prejudikaatti-instanssi puuttui ja HO:ien päätöksiä oli vähän, julkaisun on katsottu lähinnä valaisevan esiin tulevia ongelmia, ks. *Bengtsson* s. 13 av. 20. Ruotsissa julkaistaan myös vuosittain asuntotuomioistuimen päätöksiä.

²⁰⁾ A hovioikeuksista 17. 7. 1952/288, 6 §.

sun ja käyttää sitä lähtökohtana seuraavassa saman talon vuokralaisen vuokran korotusta tai alennusta koskevassa jutussa. Käytäntö tuntemalla voidaan ennakoida tuleva ratkaisu. Alioikeuskäytännön selvittäminen voi kuitenkin olla vaikea tehtävä.

Oikeuskäytännön merkitys tulkintasuosituksia tehtäessä on tiettyssä mielessä ensisijainen: riidat ratkaisee tuomioistuin. Asianosaisten on esitettävä tavallista voimakkaampia perusteluita mielipiteelleen, jos se poikkeaa tuomioistuimen omaksumasta kannasta.²¹⁾ Kanta ei tosin ratkaisujen tapauskohtaisuudesta johtuen läheskään aina ole selvillä.²²⁾ Kun oikeuskäytäntöä ei ole tai kun siihen halutaan muutos,²³⁾ on vedotava muihin tekijöihin. Näihin voidaan viitata myös oikeuskäytännön oikeellisuuden osoittamiseksi. Tärkeimpänä näistä voidaan mainita lainvalmistelutyöt.

1.4.2.3. Lainvalmistelutyöt

Lainvalmistelutöitä ovat esimerkiksi hallituksen esitys, komitean ja toimikunnan mietintö, lainsäädäntöosaston, lainvalmistelukunnan ja laintarkastuskunnan julkaisu sekä eduskuntakäsittelyn aikana syntyneet asiakirjat.¹⁾ Lainvalmisteluun osallistuneen henkilön yksityisen lausuman merkitys on välillinen. Se saattaa auttaa valmistelutyön ymmärtämistä.²⁾ Lainvalmistelutöistä ilmenee historiallisen lainsäätäjän tahoto, joka tulkinnalla liitetään soveltamishetkeen.³⁾

Mitä vanhemmista valmistelutöistä on kysymys, sitä varauksellisemmin niihin tulee suhtautua.⁴⁾ Säännöksen tarkoitus on saattanut uudistuksissa muuttua sisällön näennäisestä säilymisestä huolimatta. Yhteiskunnan muutoksista johtuen säännöistä

²¹⁾ *Tirkkonen II* s. 266.

²²⁾ Ks. *Saarenpää* s. 23.

²³⁾ *Dubs* on maininnut oikeuskäytännön muuttamiseen vaikuttavina seikkoina lain tarkoituksesta saadun aikaisempaa paremman tiedon (s. 138-143), joka esimerkiksi oikeustieteellisessä kirjallisuudessa esitetään (s. 140), omaksutun ratkaisunormin käytännöllisen epätydyttävyyden (s. 143-148), joka voi olla osoitus lain tarkoituksen toteutumatta jäämisestä (s. 143-144) tai välitön peruste oikeuskäytännön muuttamiseen (s. 144) ja joka ilmenee esimerkiksi ei-toivottuina seuraamuksina (s. 143), oikeudenkäytön ei-juridisessa perustassa tapahtuneet muutokset (s. 148-155), jotka voivat ilmetä tieteen kehityksen johdosta saatuna uusina tietoina tosiasioista (s. 151-153) tai taloudellisen kehityksen johdosta muuttuneina olosuhteina (s. 153-155), ja oikeuskäsityksen muuttumisen (s. 155-159), joka voi tosin tulla kysymykseen vain vähäisessä määrässä tapauksia (s. 159).

¹⁾ Ks. *Olsson*, DL 1977 s. 127, *Sipponen*, XXV Lakimiespäivät s. 82-83.

²⁾ Ks. *Olsson*, DL 1977 s. 127, *Peczenik* s. 109-110. Huoneenvuokran osalta voidaan mainita, että *Godenhielm* oli huoneenvuokralakikomitean (Km 8/1957) jäsen.

³⁾ *Sipponen*, XXV Lakimiespäivät s. 83-84, *Dubs* s. 141.

⁴⁾ *Peczenik* s. 119.

joudutaan soveltamaan olosuhteissa, joita ei ole ajateltu sitä säädettyäessä. Tällöin on usein turha viitata valmistelutöihin.

Huoneenvuokra-asioissa valmistelu on monesti ollut kiireistä ja puutteellista.⁵⁾ Kun verrataan esimerkiksi ruotsalaisten ja suomalaisten valmistelutöiden laajuutta (ja samalla niiden perusteellisuutta), havaitaan, että erityisesti HVL:n muutokset 1970-luvulla on säädetty vähäisen valmistelun jälkeen. Tämä pienentää esitöiden merkitystä.⁶⁾

Lakitekstin kanssa ristiriitaisten lainvalmistelutöiden merkitys on kyseenalainen. Lainvalmistelutöiden epäselvyys laskee niiden arvoa.⁷⁾

Valmistelutöistä selviävät säädetyn lain yleiset perustelut ja kunkin säännöksen erityisperustelut. Säännöstä tulkittaessa tulee kiinnittää ensi sijassa huomiota jälkimmäisiin. Yksityisen säännöksen perustelut voivat olla täysin vastakkaiset lain säätämisen aiheuttaneisiin syihin verrattuna.⁸⁾ Esimerkiksi HVL:n mukaisella irtisanomis-suojalla pyritään vuokralaisen suojelemiseen. Vuokranantajan etujen huomioon ottaminen on kuitenkin aiheuttanut HVL 37 §:n 2 kohdassa mainittujen irtisanomis-perusteiden hyväksymisen.⁹⁾ Jos yksityisen säännöksen perusteluiden avulla ei ongelmaa kyetä ratkaisemaan, yleisperusteluiden merkitys kasvaa. Esimerkiksi irtisanomissuojan tarkoitus vuokralaisen aseman turvaaminen voi estää irtisanomisperusteen hyväksymisen, jos sille ei ole saatavissa tukea valmistelutöistä.

Keskeinen asema lainvalmistelutöissä on hallituksen esityksellä. Hallituksen esitys taas saattaa perustua toiseen työhön, esimerkiksi komitean mietintöön.¹⁰⁾ Tällöin aikaisemman valmistelutyön merkitys kasvaa. Hallituksen esityksen ja sen pohjana olevan valmistelutyön vertailu selventää monesti säännöksen tarkoitusta. Jos eduskunta poikkeaa hallituksen esityksestä, perustelut selviävät mahdollisesti valiokunnan mietinnöstä.

Voimassa olevan säännöksen sisältöä voivat selvittää sekä kumotut säännökset että niiden valmistelutyöt ja sovellutukset historiallisen kehityksen osoittamiseksi.¹¹⁾

Lainsäädäntötoimenpiteisiin johtamattomilla valmistelutöillä ja hylätyillä hallituksen esityksillä on oma merkityksensä. Säännöstä ei pidä yleensä tulkita niin, että hylätty valmistelu toteutuisi. Toteutumattomat suunnitelmat voivat siis vähentää tulkintamahdollisuuksia.

5) Ks. esim. Km 1970:B 4 s. III, *Kivivuori*, DL 1972 s. 35-36.

6) Ks. *Peczenik* s. 117.

7) Ks. *Olsson*, DL 1977 s. 127, *Peczenik* s. 118.

8) Ks. *Larenz*, *Methodenlehre* s. 313-315.

9) Km 1970:B 4 s. 15-17.

10) Vrt. esim. Km 1970:B 4 ja HE n:o 39/1970 vp.

11) *Aarnio* s. 172-173. Ks. *Peczenik* s. 50.

Oikeuslähdeopissa pidettiin *Peczenikin* mukaan ennakkopäätöksiä ennen paljon tärkeämpinä kuin lain esitöitä.¹²⁾ Kehitys on kuitenkin hänen mukaansa johtanut toiseen suuntaan. *Olsson* on katsonut, että kaikessa lain soveltamisessa tulisi ottaa huomioon lainsäätäjän tahto, joka ilmenee parhaiten esitöistä.¹³⁾ Oikeusministeriö on pyrkinyt opastamaan tuomioistuinten jäseniä esimerkiksi eduskunta-asiakirjojen käytössä.¹⁴⁾

Valmistelutöiden ja oikeuskäytännön keskinäinen painottuminen riippuu asiaa koskevasta oikeuskäytännöstä. Jos sitä ei ole, esitöiden vaikutus on ensisijainen. KKO:n ratkaistua kantansa asiassa oikeuskäytännön merkitys lisääntyy. Vain siinä tapauksessa, että pyritään muuttamaan oikeuskäytäntöä, esityöt ja ennakkopäätökset ovat varsinaisesti vastakkain. Ratkaisu tulee tällöin usein tehtäväksi muiden argumenttien nojalla. Oikeuskäytännön muuttaminen ei liene helppoa.

1.4.2.4. Reaaliset argumentit

Reaalisilla argumenteilla tarkoitan sellaisia väitteitä historiallisesta, taloudellisesta ja sosiaalisesta asiayhteydestä, joilla perustellaan kannanottoa voimassa olevasta oikeudesta.¹⁾ Voidaan puhua myös konkreettisesta todellisuudesta johtuvista perusteluista ja asian luonteen huomioon ottamisesta sekä seuraamusharkinnasta. Monesti viittaus lainsäätäjän arviointiin on samalla viittaus lain taustalla oleviin tekijöihin.

Esimerkkinä reaalisista argumenteista voidaan mainita asuinhuoneiston vuokralaisen hallinnansuojan yhteydessä esitettyjä perusteluja.

Vuokralaisen on tunnettava, että hänellä on koti ympärillään.²⁾ Kodin käsitteeseen kuuluvat turvallisuus, joka tarkoittaa varmuutta saada edelleen pitää kotinsa,³⁾ ja viihtyvyys, jota edistää tuttu ympäristö.⁴⁾ Vuokralaisen on voitava kotiutua elinympäristöönsä.⁵⁾ Muutossa sosiaaliset kontaktit katkeavat, mikä

¹²⁾ *Peczenik* s. 49.

¹³⁾ *Olsson*, DL 1977 s. 127.

¹⁴⁾ Eduskunta-asiakirjat, muistio 4. 10. 1977/Oikeusministeriö, Lainsäädäntöosasto, *Paavo Nikula*.

¹⁾ Vrt. *Ross*, Om ret og retfærdighed, 2. oplag, København 1966, s. 60.

²⁾ Km 8/1957 s. 16, *Nybergh*, JFT 1963 s. 18-19, SOU 1923:76 s. 87 ja 99, SOU 1938:22 s. 45 ja 103, SOU 1961:47 s. 76-77, SOU 1966:14 s. 20, *Bergman*, Tiden s. 105, *Lejman* s. 284 ja 339, *Svennegård* s. 11, *Walin* s. 189, *Roquette*, Mieterschutzgesetz s. V ja 61.

³⁾ Km 1976:36 s. 2, SOU 1961:47 s. 77, *Bengtsson*, Hyra s. 35, *Lejman*, SvJT 1952 s. 640, *Roquette*, Mieterschutzgesetz s. 61. Ks. Km 1972:B 3 s. 34.

⁴⁾ Km 1976:36 s. 1, *Bengtsson*, Hyra s. 35, *Bergman*, Tiden s. 94, *Lejman* s. 339 ja *sama*, SvJT 1952 s. 640.

⁵⁾ HE n:o 218/1978 vp. s. 3, *Bengtsson* s. 11, *Walin* s. 189.

erityisesti lapsien kohdalla voi aiheuttaa vaikeitakin sopeutumiso ongelmia.⁶⁾ Muutosta aiheutuu vuokralaiselle ylimääräisiä kuluja.⁷⁾ On jopa sanottu, että kolme muuttoa vastaa yhtä tulipaloa.⁸⁾

Vuokranantajan puolesta on esitetty, että hallinnansuojasta huolimatta hänelle on turvattava kohtuullinen vastike huoneiston luovuttamisesta toisen käyttöön.⁹⁾ Hallinnansuojaa tulee antaa vain velvoitteensa täyttävälle kunnolliselle vuokralaiselle.¹⁰⁾ Hallinnansuoja vähentää huoneiston vaihtoarvoa.¹¹⁾ Vuokranantajan on saatava oma huoneistonsa käyttöönsä tarpeen vaatiessa.¹²⁾ Pitkäaikaiset vuokrasuhteet vähentävät vuokranantajan kuluja ja ovat siis hänelle edullisia.¹³⁾

Lisäksi on väitetty hallinnansuojan vähentävän vuokra-asuntojen tarjontaa.¹⁴⁾ Muutot eivät ole kansantaloudellisesti edullisia.¹⁵⁾

Reaaliset argumentit vaikuttavat tai ainakin niiden pitäisi vaikuttaa lain sisältöön.¹⁶⁾ Uutta lakia valmisteltaessa tulisi nimittäin ottaa huomioon yhteiskuntatodellisuus ja vaikutussuhteet.¹⁷⁾

Kun oikeuskysymyksen ratkaisu ei selviä lain sanonnasta, vaikka huomiota kiinnitetäisiin säännöksen merkitysyhteyteen, lain systematiikkaan ja läheisiin lakeihin, oikeuskäytännöstä eikä lainvalmistelutöistä, on ratkaisijan turvauduttava muihin tekijöihin. Nämä tekijät tulisi avoimesti ilmoittaa ja samalla selvittää, miksi jotkut argumentit katsotaan painavammiksi kuin toiset. Muutoin ratkaisun perustelu jää epäselväksi. Säännöksen tavoitteiden suuntaisille seikoille on annettava suurempi merkitys kuin muille. Näin voidaan edes jonkin verran irrottautua ratkaisijan arvostuksista, joista johtuu muun muassa se, että sama argumentti voidaan esittää sekä ratkaisun puolesta että sitä vastaan.

Reaalisten argumenttien merkitys kasvaa lainsäädännön ja sen valmistelutöiden

6) HE n:o 39/1970 vp. s. 8, HE n:o 218/1978 vp. s. 3, Km 1971:B 9 s. 7, *Manninen* s. 175, *Schmidt-Futterer* s. 138.

7) SOU 1961:47 s. 76-77, *Schmidt-Futterer* s. 138.

8) Ranskalainen sananlasku, ks. *Bergman*, *Tiden* s. 72.

9) Km 8/1957 s. 39, SOU 1961:47 s. 77, *Bengtsson*, Hyra s. 36, *Bergman*, *Tiden* s. 112, *Lejman*, SvJT 1952 s. 641, *Walin* s. 174.

10) Km 1970:B 4 s. 16.

11) Ks. Helsingin HO 7. 4. 1976 AS 1975/142/302 N:o 73, Vaasan HO 21. 12. 1976 A 159/1976 III/606.

12) Km 1970:B 4 s. 16-17, *Bengtsson*, Hyra s. 36.

13) *Wiias*, Kiinteistölehti 10/1969 s. 28, SOU 1966:14 s. 108.

14) HE n:o 59/1959 vp. s. 3, Lvk 4/1921 s. 14, Lvk 2/1958 s. 3, Km 8/1957, eriyvä mielipide, s. 47, SOU 1923:76 s. 86, SOU 1938:22 s. 47, *Bengtsson*, Hyra s. 36.

15) *Caselius*, LM 1939 s. 244, *Lejman*, Rättsförhållandet s. 230.

16) Esim. *Larenz*, Methodenlehre s. 311 on sisällyttänyt tässä mainittuja tekijöitä lain syntyhistoriaan.

17) *Kivivuori*, Tutkimus ja lainvalmistelu, Oikeusministeriön lainsäädäntöosaston julkaisu 2/1972, s. 19-27, erityisesti s. 19.

vanhenemisen myötä. Niiden merkitys tosin vaihtelee tulkinnan kohteesta riippuen. Esitöistä ei saada johtoa uusien yhteiskunnallisten ilmiöiden yhteydessä syntyvien oikeuskysymysten ratkaisemiseen. Tällöinkin ratkaisu, joka esimerkiksi tuomioistuimessa on pakko tehdä, perustuu ratkaisijan käytössä olevaan materiaaliin. Tähän kuuluvat myös reaaliset argumentit. Reaalisten argumenttien avulla ei sen sijaan yleensä pitäisi syrjäyttää lain esitöitä ja oikeuskäytäntöä.

1.4.2.5. Muita tulkintaan vaikuttavia tekijöitä

Oikeustieteellinen kirjallisuus on mainittu oikeuslähteiden joukossa.¹⁾ Kirjallisuudessa esitetyllä mielipiteellä ei kuitenkaan pitäisi olla erityistä arvoa sinänsä, vaan sen merkitys tulisi kytkeä perusteluihin. Niitä voidaan käyttää oikeuskysymystä ratkaistaessa. Kirjallisuudessa esitetyt suositukset perustuvat usein pitempiä aikaa ja huolellisempaan asian tutkimiseen kuin esimerkiksi tuomioistuimen ratkaisut. Jos tulkintasuosituksen antamisen perustelut puuttuvat esityksestä, sitä ei voida käyttää kuin esimerkkinä eräästä lopputuloksesta. Jos tulos on sama kuin oikeuskysymyksen ratkaisijan mielipide, saattaa tämä toisaalta helpottaa päätöksen tekemistä ja toisaalta osoittaa, että joku toinenkin on ratkaissut asian samoin.

Vuokralaisen suoja on kehittynyt samaan suuntaan monissa maissa. Tämän vuoksi saattaa olla aiheellista tutkia, miten kysymys on ratkaistu muualla.²⁾ Asia tulee mahdollisesti valaistua useammasta näkökulmasta kuin muutoin. Oikeusvertailu tulisi suorittaa lainvalmisteluvaiheessa. Tulkinnan yhteydessä huomiota voidaan kiinnittää lähinnä vain sellaisiin maihin, joissa on samankaltainen lainsäädäntö. Pelkästään ulkomaisella ratkaisulla ei voida perustella esitettyä tulkintasuositusta tai ratkaisua. Tämä johtuu kansallisista olosuhteista ja perinteistä.³⁾

Oikeuslähteenä on myös mainittu asiaan vaikuttavissa yhteiskunnan ryhmissä vallitsevat arvostukset.⁴⁾ Huoneenvuokran yhteydessä tulevat kysymykseen kahdenlaiset ryhmittymät. Toisen voidaan sanoa edustavan omistavan puolen eli vuokranantajien ja toisen vuokralaisten näkemyksiä. Arvostukset ovat harvoin samat. Niistä ei saada yleensä apua ratkaisun tekemiseen.

Tässä esitetty luettelo tulkintaan vaikuttavista tekijöistä ei pyri olemaan tyhjentävä. Esimerkeistä kuitenkin ilmenee, että hyvin monenlaatuiset asiat voidaan ottaa huomioon oikeuskysymystä ratkaistaessa tai tulkintasuositusta annettaessa.

¹⁾ Esim. Peczenik s. 50.

²⁾ Bengtsson s. 17. Ks. Aarnio s. 173.

³⁾ Ks. Bengtsson s. 17.

⁴⁾ Peczenik s. 50. Ks. Aarnio s. 215 ja Kairinen, Perussuhdeteoriasta s. 71 ja 76.

1.4.2.6. Huoneenvuokrasuhteen luonteen merkityksestä

Oikeuksien jakamisella esine- ja velvoiteoikeuksiin on varallisuus oikeudessa ollut huomattava merkitys. Jakoa, joka on muodostanut varallisuus oikeudellisen järjestelmän perustan, on käytetty apuna myös oikeudellisessa päättelyssä. Oikeudet on jaettu tällöin sisältönsä perusteella esine- ja henkilökohtaisiin oikeuksiin. Jaon perusteella on katsottu voitavan tehdä johtopäätöksiä oikeussuojaan nähden.¹⁾ Oikeuksien sisällön kahtiajaon on oletettu vastaavan jakoa relatiiviseen ja absoluuttiseen oikeussuojaan.²⁾

Tämän päivän pohjoismaisessa oikeustieteessä ei jaolle esine- ja velvoiteoikeuteen enää anneta samaa merkitystä kuin aiemmin. Sen ei katsota soveltuvan perustaksi esimerkiksi kollisiosuojaan liittyviä ongelmia ratkaistaessa.³⁾ Käsityksen muuttuminen selittyy havainnolla, että oikeussuojan piiriin kuuluu erilaisia oikeudellisia ilmiöitä, joita ei voida sisällyttää yhden kahtiajaon piiriin.⁴⁾

On ymmärrettävää, että huoneenvuokrakin on pyritty sijoittamaan esine- ja velvoiteoikeuksien joukkoon. Tarkastelukulman valinnan mukaan tulokset ovat vaihdelleet.⁵⁾ Saksassa oli jo 1900-luvun alkuun mennessä esitetty vuokran luonteesta sekä esine- ja velvoiteoikeudellisia että välittäviä mielipiteitä.⁶⁾

Huoneenvuokraa on meillä kohteensa perusteella luonnehdittu esineoikeudeksi.⁷⁾ Vuokralaisen itsenäisen ja suojatun aseman johdosta on tultu samaan tulokseen.⁸⁾ Wrede katsoi, että ainakin kiinteän omaisuuden vuokrauksen tärkeimpiä ilmenemismuotoja olisi pidettävä esineoikeudellisina niiden oikeudellisen luonteen käsittämiseksi ja historiallisten syiden takia.⁹⁾

Hakulinen on edustanut meillä puhdasta saksalaista suuntausta. Hänen mukaansa vuokra, myös huoneenvuokra, on kesto suoritusta koskeva velkasuhde.¹⁰⁾

Huoneenvuokra on sijoitettu myös esine- ja velvoiteoikeuksien välimaastoon.¹¹⁾

1) Zitting - Rautiala s. 1.

2) Zitting s. 1.

3) Zitting - Rautiala s. 4.

4) Zitting s. 2.

5) Ks. Haataja, Maanvuokra s. 17-24.

6) Ks. Hesse s. 1-3 ja siinä mainittu kirjallisuus.

7) Esim. Serlachius s. 1-2 ja 197.

8) Lvk 4/1921 s. 13, Chydenius s. 172.

9) Wrede s. 278.

10) Hakulinen, Velvoiteoikeus s. 55.

11) Esim. Caselius, Panttioikeuden käsitteestä, Helsinki 1925, s. 119.

Godenhjelm on katsonut, että siinä on sekä velvoiteoikeudellinen (vrt. osapuolten oikeudet ja velvollisuudet) että esineoikeudellinen (vrt. oikeussuoja) puoli.¹²⁾

Huoneenvuokran sijoittamisella tiettyyn oikeuksien ryhmään ei ole yleensä merkitystä. Lähtökohtana on pidettävä osapuolten sopimusta ja sitä koskevia säännöksiä. Kun huoneenvuokraa ei ole tyhjentävästi säännelty kirjoitetussa laissa, sekä esine-että velvoiteoikeuteen kuuluvilla periaatteilla on merkitystä. Erilaisista kysymyksistä voidaan mainita kaksi esimerkkiä: mikä on viivästyskorko maksamatta jääneelle vuokralle, kun siitä ei ole sovittu, ja kenelle kuuluvat vuokrasuhteen päättyessä vuokramiehen huoneistoon korjauksen yhteydessä liittämät esineet.

1.4.2.7. Tiivistelmä

HVL on säädetty suurelta osin heikomman sopijapuolen, vuokralaisen suojaksi. Hänen asemansa jää kuitenkin oleellisesti riippumaan siitä, missä hengessä lakia sovelletaan.¹⁾ Irtisanomissuojan tehokkuuteen vaikuttaa esimerkiksi se, minkälaiset syyt katsotaan erittäin painaviksi irtisanomisperusteiksi.

Vuokralaisen asemaa on katsottu heikentävän sen, että tuomioistuimen jäseniltä puuttuu tieto käytännön ongelmista.²⁾ Tuomioistuinlaitoksessa tapahtuneilla uudistuksilla on huoneenvuokra-asoiden käsittelyä pyritty saamaan asiantuntevammaksi kuin aikaisemmin.³⁾ Vuokralaiselle on eduksi sekin, että näyttövelvollisuus lankeaa kantajalle eli esimerkiksi vuokrasuhteen päättymistä koskevissa asioissa yleensä vuokranantajalle.

Oikeuspoliittisesti tärkeänä on pidetty, että lainsäädännöstä ilmenevä pyrkimys suojata toista osapuolta tulee esille lakia sovellettaessa.⁴⁾ Lainvalmistelussa selvästi ilmaistu tavoite on otettava huomioon.⁵⁾ Toisaalta on sanottu, että taloudellisia ja yhteiskunnallisia oloja koskevaa lainsäädäntöä tulkittaessa ei saa unohtaa sitä taloudellista ja yhteiskunnallista taustaa, jota silmällä pitäen säännökset on laadittu.⁶⁾ Huoneenvuokran kohdalla tämän on katsottu merkitsevän sosiaalisten näkökohtien vai-

¹²⁾ *Godenhjelm* s. 2-4. Samoin esim. *Kivimäki - Ylöstalo* s. 55.

¹⁾ Ks. *Kupke, Wohnen* s. 149.

²⁾ Ks. Km 1970:B 41 eriyvä mielipide. Samoin *Kupke, Wohnen* s. 149.

³⁾ HE n:o 42/1973 vp. s. 1, 3-4 ja 7.

⁴⁾ *Taxell* s. 315.

⁵⁾ *Olsson, DL* 1977 s. 127.

⁶⁾ *Haataja, Maanvuokra* s. 8.

kutusta lain tulkinnassa.⁷⁾ Asia on ilmaistu kärjistettynä niin, että lakia on tulkittava vuokralaisen eduksi.⁸⁾

Edellä esitetyt mielipiteet johtavat siihen hyväksyttävään lopputulemaan, että HVL:a tulkittaessa sitä ei saa irrottaa taustastaan. Valmistelutyöt on otettava huomioon. Reaalisille argumenteille on annettava lakia sovellettaessa merkitystä. Huomiota voidaan erityisesti kiinnittää siihen, mihin tulokseen eri tulkintavaihtoehdot johtavat.

Lähtökohdaksi HVL:n tulkinnassa ei kuitenkaan voida ottaa yksipuolista vuokralaisen edun turvaamista, vaikka tämä näkökohta vaikuttaa monessa erityiskysymyksessä.⁹⁾ Tulkinnassa sosiaalipoliittinen laki on samassa asemassa kuin muukin laki.¹⁰⁾ Tulkinnan tulee soveltua lain sanamuotoon.

Ongelmaksi voi muodostua se, että oikeuskäytäntö ja lainvalmistelutyöt johtavat erilaisiin ratkaisuihin. *Aarnion* mukaan lainvalmistelutyöt pitää, mutta oikeuskäytäntö saadaan ottaa huomioon, vaikka hän pitää oikeuskäytännönkin roolia erinomaisen tärkeänä.¹¹⁾ *Larenz* ei ole lain selvittämisen yhteydessä puhunut oikeuskäytännöstä, vaan hän on käsitellyt sen merkitystä erikseen. Hän on katsonut tuomioistuimen asettavan ennakkopäätöksellään säännön, että kaikki samaa oikeuskysymystä koskevat asiat ratkaistaan samoin tulevaisuudessakin.¹²⁾

Lähtökohtana olen pitänyt sitä, että tuomioistuin oikeuskysymystä ratkaistessaan toimii aikaisemman päätöksensä edellyttämällä tavalla. Oikeussäännön sisältö selviää oikeuskäytännöstä, jos sitä on.¹³⁾ KKO:n ratkaisut ovat siis ensiarvoisen tärkeitä oikeussäännön sisältöä selvitettyä. Jos KKO:n tuomiota tai päätöstä asiasta ei ole, alempien oikeusasteiden päätöksillä on merkitystä ennakoitaessa niiden tulevaa käytäytymistä.

Kun KKO on ratkaissut oikeuskysymyksen, muulla tulkinta-aineistolla on merkitystä vain lisäperusteluna.¹⁴⁾ Tämä ei tarkoita, että KKO:n kanta olisi ainoa oikea. HVL:n sisällöstä on mahdollista päätyä vastakkaiseen tulokseen kuin KKO. Positiivis-oikeudellisessa tutkimuksessa on kuitenkin vakava puute, ellei siinä ole selostettu asiaa koskevia KKO:n ratkaisuja, vaikka ne olisivat tutkijan kannalta epämieluisia.

KKO:n ratkaisun puuttuessa lisääntyy muun tulkinta-aineiston merkitys. Alem-

⁷⁾ *Bengtsson* s. 16 ja *sama*, *Hyra* s. 18-19 ja 113.

⁸⁾ *Rylander* s. 28.

⁹⁾ Ks. *Lejman*, SvJT 1980 s. 613.

¹⁰⁾ *Caselius*, SosA 1925 s. 583.

¹¹⁾ *Aarnio* s. 155-157.

¹²⁾ *Larenz*, *Methodenlehre* s. 301-327 ja 403-412.

¹³⁾ Ks. *Wikström* s. 202, 213 ja 217-220.

¹⁴⁾ Ks. *Wikström* s. 217-220.

pien oikeuksien päätökset eivät ole yhtä merkittäviä kuin KKO:n, vaikka ne vaikuttavatkin ennakoitaessa riidan ratkaisua. Oikeuskäytännön puuttuessa on turvauduttava yksinomaan muuhun tulkinta-aineistoon.¹⁵⁾ Siihen vedotaan myös haluttaessa saada aikaan muutos oikeuskäytäntöön.¹⁶⁾

Oikeuskäytännön jälkeen tärkein tulkintaan vaikuttava tekijä ovat lainvalmistelutyöt. Niiden merkitys vaihtelee muun muassa iästä riippuen. Lainvalmistelutöiden jälkeen tai rinnalla otetaan huomioon muut tulkintaan vaikuttavat tekijät.

Tulkinnassa on huomattava, että sosiaalisista piirteistään huolimatta huoneenvuokrassa on kyse sopimussuhteesta. Jos HVL:n säännös ei tulkinnan avullakaan sovellu ongelman ratkaisuun, kyse voi olla asiasta, joka on jätetty yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden varaan. Yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita käytettäessä on kuitenkin otettava huomioon, miten ne sopivat yhteen HVL:n erään päätarkoituksen, vuokralaisen suojelemisen kanssa.¹⁷⁾

1.5. TUTKIMUKSESTA

Tutkimuksen kohteeksi on valittu vuokran suuruutta koskevat määräykset. Omisajaksoissaan tulevat selvitettäväksi vuokran määrään HVL:n mukaan vaikuttavat seikat, vuokran alentaminen, sen korottaminen ja liikaa maksetun vuokran palauttaminen. Tutkimus ei näiden kysymysten osalta rajoitu vuokransääntelyjärjestelmään, vaikka tämä muodostaa keskeisen osan tutkimuksen kohteesta.

Tutkimuksen ulkopuolelle jää kysymys, kuinka suuren tai minkälaisen vastikkeen tulee olla, jotta voidaan puhua huoneenvuokrasta. Vuokran tulee olla todellinen.¹⁾

Esitystä on rajattu myös vastikkeen laadun perusteella. Selvittely koskee vain rahavastiketta. Rajausta voidaan perustella sillä, että rahassa maksettava vuokra on yleisin vastike. Toisaalta työsuorituksen ja huoneiston käyttöoikeuden liittyminen toisiinsa ei koske pelkästään vuokrasuhteen vastikkeellisuutta, vaan ongelmia on muitakin,

¹⁵⁾ Ks. *Wikström* s. 215-217.

¹⁶⁾ Ks. *Wikström* s. 220-222.

¹⁷⁾ Ks. *Bengtsson* s. 8 ja 16.

¹⁾ Ks. L maanvuokrasta maalla 19. 6. 1902/19, 2 §.

KKO 1945 II 233: Vastaaja oli perinnönjaon jälkeen jäänyt asumaan kantajan perinnönjaossa saamaan huoneistoon. KKO katsoi vastaajan jääneen asumaan huoneistoon kantajan suostumuksella sekä suorittaneen asuntoyhtiölle menevän vuokran vastikkeen ja tämän vuoksi asianosaisten välille syntyneen huoneenvuokrasuhteen.

Työehtosopimuksen vastikkeellisuudesta ks. esim. *Pekkanen* s. 93-98.

esimerkiksi sopimussuhteen irtisanominen.²⁾ Työnä maksettava vastike on pääasiassa jätetty tutkimuksen ulkopuolelle, koska sen tarkastelussa on otettava laajasti huomioon työoikeudelliset säännökset. Muu kuin raha tai työsuoritus vastikkeena taas lienee niin harvinainen ja in casu ratkaistava ilmiö, ettei sitä ole syytä ottaa mukaan tähän esitykseen.

Vuokran määrää koskevat säännökset ovat erilaisia siitä riippuen, minkälaista huoneistoa vuokrasuhde koskee. Yksi syy tähän on se, että irtisanomissuojan tehostaminen ja vuokrien sääntely liittyvät toisiinsa. Ne ovat toistensa edellytyksiä.³⁾ Irtisanomissuojan tehostamisen on katsottu vaativan vuokran määrää koskevien säännösten ottamista HVL:iin. Siihen on oikeastaan ollut kaksikin syytä. Toisaalta vuokralaisten irtisanomissuoja on tehokas vain, jos vuokranantaja ei kykene lopettamaan vuokrasuhdetta vuokraa korottamalla, toisaalta irtisanomissuoja on toteutettu niin, että vuokraan on voitava puuttua vuokrasuhteen kestäessä.⁴⁾

Vuokran määrää sekä vuokralaisen suoja vuokrasuhteen päättymistä vastaan voidaan niiden keskinäisestä suhteesta huolimatta tarkastella erikseen.⁵⁾ Vuokrien sääntelyä koskevat määräykset ovat oma kokonaisuutensa. Huoneenvuokralakikomitea ei aikanaan kytenyt irtisanomissuojaa ja vuokran määrää toisiinsa.⁶⁾

Esityksessä käsitellään vuokran määrää koskevia säännöksiä. Vuokralaisen irtisanomis- tai muu vastaava suoja jää tutkimuksen ulkopuolelle. Valitusta tutkimuskohteesta huolimatta on syytä muistaa, että harvoin vuokran sääntely (säännöstely) on onnistunut ilman lainsäätäjän puuttumista vuokrasuhteen päättymiseen.

Vuokran määrää koskevien säännösten selvittely pyritään tutkimuksessa toteuttamaan siten, että ongelmia lähestytään käytännön kannalta. Huomiota kiinnitetään erityisesti käytännössä esiin tulleisiin kysymyksiin. Eräs tapa saada tietoa ongelmista on oikeuskäytäntöön tutustuminen. Tämän vuoksi tutkimuksessa on käytetty apuna runsaasti tuomioistuinten, erityisesti HO:ien ratkaisuja.

Tuomioistuinratkaisujen esiintuominen on hyödyksi toisestakin syystä. Huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat ratkaisi ennen OK:n 1. 1. 1980 voimaan tullutta muutosta ylimpänä oikeusasteena HO. HO:ien tuomioiden ja päätösten julkistamista ei ole toistaiseksi järjestetty. Muut kuin asianosaiset eivät yleensä hanki tietoja HO:ien ratkaisuksista, joten tiedot HO-käytännöstä jäävät sattuman varaan. HO:ien rat-

²⁾ Ks. esim. *Toivonen*, LM 1971 s. 697-701.

³⁾ Esim. Km 1970:B 4 s. 3, Km 1973:109 s. 6-7, SOU 1966:14 s. 73, *Bengtsson* s. 48-49 ja *sama*, Hyra s. 35, *Lejman* s. 388, *Rittri* s. 19, *Rylander* s. 71 sekä *Roquette*, Mietrecht des BGB s. 3-4.

⁴⁾ Km 1970:B 4 s. 23.

⁵⁾ SOU 1942:14 s. 41 on mainittu, että *usein* on ollut tarpeellista yhdistää vuokrasäännöstely ja irtisanomisoikeuden rajoittaminen.

⁶⁾ Esim. Km 8/1957 s. 16.

kaisuista tiedottaminen lisää yleensä oikeuskäytännön tuntemusta ja mahdollisesti auttaa käytännön yhdenmukaistamisessa.

HO-ratkaisujen tunnetuksi tekemisen tarpeellisuus on havaittu ilmeisesti oikeusministeriössä, koska merkityksellisinä pidettyjä Helsingin HO:n ratkaisuja on julkaistu. Tarkoituksena on myöhemmin täydentää ratkaisukokoelmaa.⁷⁾ Puutteena voidaan pitää julkaisun rajoittamista yhteen HO:teen.

Huoneenvuokraa koskevat ongelmat voivat ilmetä muuallakin kuin tuomioistuimissa, esimerkiksi vuokrausta valmisteltaessa tai sopimusta tulkittaessa. Tutkimuksessa selviteltävien kysymysten valintaan ovat vaikuttaneet myös muut kuin tuomioistuimissa ratkaistut epäselvyyt- ja riitatilanteet.

⁷⁾ HO:n ratkaisuja s. 3.

2. VUOKRAN MÄÄRÄÄN VAIKUTTAVAT SEIKAT

2.1. YLEISTÄ

Vuokran määrään vaikuttavista tekijöistä säädetään HVL 48 §:n 2 ja 4 momentissa. Asuinhuoneistoja koskeva 2 momentti tuli voimaan vuoden 1971 alusta¹⁾ irtisanomissuojan toteuttamisen yhteydessä, muita kuin asuinhuoneistoja koskeva 4 momentti 10. 6. 1974²⁾. Kumpikin lainkohta koskee vuokran alentamista. Erityisinä vuokranalentamisperusteina on HVL:ssa mainittu huoneiston puutteellinen kunto (ks. HVL 15-17 §:t) ja huoneiston osan joutuminen pois vuokralaiselta (ks. HVL 28 § ja 40 §:n 3 mom.).

HVL 48 §:n vuokranalennus perustuu siihen, että huoneistosta perittyä vuokraa voidaan pitää liian korkeana. Erityistapauksissa kysymys on jonkin huoneiston ominaisuuden (kunto, koko) poikkeamisesta sovitusta ja tämän poikkeamisen vaikutuksesta vuokraan. Niinpä HVL 48 §:n 2 ja 4 momentin arviointiperusteita voidaan pitää yleisinä ja muissa säännöksissä olevia erityisinä vuokran määrään vaikuttavina tekijöinä. Tässä luvussa keskitytään ensin mainittuihin tekijöihin. Eräissä tapauksissa joudutaan kuitenkin kiinnittämään huomiota yleisten ja erityisten perusteiden väliseen suhteeseen.

Asuinhuoneiston vuokralaisen vaatiessa vuokran alentamista hänen maksamaansa vuokraa verrataan vuokratasoon. Vertailukohteena käytetään paikkakunnan käyviä vuokria, joita maksetaan vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista. Vertailuvuokrien tulee lisäksi olla kohtuullisia. Kohtuullisesta käyvästä vuokrasta poikkeaminen edellyttää huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä, jona ei pidetä vuokra-asuntojen niukkuudesta johtuvaa vuokrien nousua.

Keskeisessä asemassa on siis asuinhuoneiston vuokra-arvon selvittäminen. Lähtökohtana ei pidetä vuokranantajalle huoneistosta aiheutuvien menojen kattamista.³⁾

¹⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 13. 11. 1970/697 ja 30. 12. 1970/ 870.

²⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 6. 6. 1974/440.

³⁾ *Kuhlefelt, Kysymyksiä s. 72*

Monet tekijät vaikuttavat huoneiston vuokra-arvoon ja samalla siihen, mihin vuokriin vertailu tehdään.

Toinen merkittävä seikka on se, ettei HVL 48 §:n 2 momentin säännöksellä ole pyritty siihen, että samankokoisista ja -ikäisistä huoneistoista aina maksettaisiin sama vuokra. Huoneistokohtaiset tekijät voidaan ottaa huomioon, kunhan ne vain ovat huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäviä. Näihin tekijöihin palataan jäljempänä omassa jaksossaan.

Asuinhuoneistojen vuokra voi tulla tuomioistuimen tutkittavaksi myös vuokrankorotuksen yhteydessä ja uuden vuokralaisen vuokraa vahvistettaessa. Vuokran arvioiminen tapahtuu näissäkin tapauksissa HVL 48 §:n 2 momentin mukaisesti, sillä HVL 47 b §:n 3 momentissa ja 49 §:n 4 momentissa viitataan 48 §:n mukaisiin perusteisiin. Tässäkin mielessä voidaan puhua vuokran arvioinnin yleisistä perusteista.

Edellä esitetty ei tarkoita, että vuokran alentaminen ja korottaminen tapahtuisivat samanlaisten edellytysten mukaisesti. HVL 48 §:ssä säädetty vuokran alentaminen tulee kysymykseen vain, jos vuokra olennaisesti ylittää paikkakunnan vuokratason. HVL 47 b ja 49 §:n mukaan vuokranantajan tekemän vuokrankorotuksen hyväksyminen ei edellytä, että vuokra olisi olennaisesti poikennut hyväksyttävästä tasosta. Vuokraneuvosto on pitänyt tätä eroa epäkohtana ja ehdottanut muutosta.⁴⁾ Sen ehdotuksessa on pyritty siihen, että tuomioistuin voisi päätyä samaan tulokseen riippumatta siitä, kumpi osapuoli on ollut jutussa vireillepanija.

Oikeuskäytännössä ei korotus- ja alentamisedellytysten ero ole ollut selvä. Vuokrankorotuksen hyväksymistä on perusteltu sillä, että peritty vuokra oli olennaisesti alittanut samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvä vuokran.⁵⁾ Korotus on hylätty, koska vuokranantaja ei ollut näyttänyt vuokran olennaisesti alittaneen käypää vuokratasoa.⁶⁾ Käytäntö ei kuitenkaan perustu HVL:iin. Korotuksen edellytykseksi ei ole säädetty vuokran oleellista jälkeenneijäneyttä.

Vuokraneuvoston havaitsema ero johtuu ilmeisesti tarkastelutavasta. Kanta pitää paikkansa, jos kiinnitetään huomiota vuokrassa tapahtuvaan muutokseen. Lähtökohdaksi voidaan kuitenkin valita myös vuokranantajan vaatima, joko sovittu tai asianmukaisesti korotettu vuokra. Huomiota on tällöin kiinnitettävä siihen, hyväksyykö tuomioistuin vaaditun vuokran vuokranantajan oikeuteen viemässä korotusasiassa tai vuokralaisen aloittamassa vuokranalennusjutussa. Säännökset johtavat vuokran-

⁴⁾ Vuokraneuvosto s. 43. Ks. *Ojala*, Keskeiset s. 28 ja *sama*, Huoneenvuokralait tänään s. 10-11.

⁵⁾ Esim. Helsingin HO 8. 10. 1975 AS 1975/66/13 ja 1975/72/37 N:o 161, Helsingin HO 29. 10. 1975 AS 1975/94/119 N:o 188 ja Helsingin HO 3. 6. 1976 A 1976/81 N:o 163.

⁶⁾ Helsingin HO 21. 12. 1977 A 1977/310 N:o 355.

antajan vaatimuksen kannalta samaan lopputulokseen. Vuokraan voidaan puuttua HVL 48 §:n 2 momentin mukaisesti. Sovittua tai vaadittua vuokraa alennetaan, mikäli se olennaisesti ylittää samanveroisista huoneistoista maksetun kohtuullisen käyvän vuokran.

Muiden kuin asuinhuoneistojen osalta on säädetty erikseen vain vuokran alentamisesta. Korottaminen voi tapahtua, ellei siitä ole sovittu, ainoastaan HVL 48 §:n 1 momentin yleisen vuokrasuhteen ehtojen sovittelua koskevan säännöksen nojalla. Ratkaisu tapahtuu kohtuusarvioinnin perusteella. Selvää lienee, että korotettavaksi vaadittua vuokraa on verrattava HVL 48 §:n 4 momentin mukaan määräytyvään kohtuulliseen käypään vuokraan.

HVL 48 §:n 4 momentissa säädetty vuokran määrän arviointiperusteet ovat asiallisesti samat kuin asuinhuoneistoista voimassa olevat. Muista kuin asunnoista on tosin erikseen säädetty, että vertailukohteina käytetään samaan tarkoitukseen vuokrattuja huoneistoja. HVL 48 §:n 2 ja 4 momentin samankaltaisuudesta johtuen on vuokran määrään vaikuttavia seikkoja katsottu kaikkien huoneistojen osalta voitavan käsitellä yhdessä.

Vuokran määrään vaikuttavat seikat ovat samat kaikissa vuokrasuhteissa, mikäli vuokran sääntelyä koskevat määräykset yleensä tulevat sovellettaviksi. Ne ovat siis samat myös alivuokrasuhteissa sekä työsuhteasuntojen ja asuntolainoitettujen asuntojen vuokrasuhteissa.

2.2. VUOKRA-ARVO

2.2.1. Mitä tarkoitetaan vuokra-arvolla

HVL 48 §:n mukaan huoneistosta maksettavaa vuokraa verrataan vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettuihin vuokriin. Huoneiston vuokra-arvo muodostuu näin ollen ratkaisevaksi tekijäksi tuomioistuimen vuokran määrää koskevassa harkinnassa. Tämä on ollut tarkoituksin, koska säännöksillä pyritään ainoastaan siihen, että vuokra on kohtuullinen suhteessa muiden huoneistojen vuokriin eli yleiseen vuokratasoon.¹⁾

Vuokra-arvon valintaa vuokran määräytymisen kannalta ratkaisevaksi tekijäksi voidaan pitää asianmukaisena. Vuokran suuruutta arvioitaessa tulee nimenomaan selvitettäväksi, minkälaisen huoneiston vuokralainen saa vuokran maksamalla käyt-

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 24-25. Ks. myös Km 1973:109 s. 8.

töönsä ja vastaako huoneisto sen käytöstä suoritettua vuokraa. Vuokra-arvosta vertailun pohjana ei ole syytä tulevaisuudessakaan luopua.

Huoneenvuokralain tarkistustoimikunta ei lausunut, mitä se tarkoitti huoneiston vuokra-arvolla. Toimikunnan mukaan olisi kuitenkin huoneistojen samanveroisuutta arvosteltava huomioon ottaen huoneiston sijainti, suuruus, kunto, varustetaso, käytötapa, ikä ja muut sen vuokra-arvoon vaikuttavat tekijät.²⁾ Samalla toimikunta katsoi, että vuokralaisen itse kustantamat korjaukset ja parannukset huoneistossa vaikuttaisivat asiaan.

Huoneiston vuokra-arvossa on kysymys huoneiston arvosta vuokralaiselle käytettävässä huoneistoa vuokrattuun tarkoitukseen. Tähän arvoon vaikuttavat huoneistoa koskevat seikat, kuten sijainti, kunto ja varustetaso. Huoneisto arvioidaan vuokralaisen näkökulmasta vertaamalla sitä muihin huoneistoihin. Vuokra määräytyy sitten yleisen vuokratason eli vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksetun kohtuullisen käyvän vuokran mukaan.³⁾ HVL 48 §:n 2 ja 4 momentissa mainitut huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävät syyt eivät ole huoneistoa ja sen käyttökelpoisuutta koskevia vaan muita vuokran määrään vaikuttavia tekijöitä.

Ruotsissa lähtökohtana on, että vuokralaisen on asunnostakin maksettava vuokranantajan vaatima vuokra. Kohtuutonta vuokraa voidaan kuitenkin alentaa. Tällöin vuokranantajan vaatimaa vuokraa verrataan käyttöarvoltaan (bruksvärde) samanarvoisten huoneistojen vuokriin (JB 12:48). Käyttöarvo vastaa meillä käytettyä vuokra-arvoa. Käyttöarvolla tarkoitetaan huoneiston arvoa huomioon ottaen sen laatu, edut ja muut tekijät kuluttajan – vuokralaisen – näkökulmasta suhteessa samanarvoisiin huoneistoihin paikkakunnalla.⁴⁾ Kyse on huoneiston markkina-arvosta eikä joidenkin kustannusten peittämisestä.⁵⁾ Käyttöarvoon vaikuttavina tekijöinä lainvalmistelussa on lueteltu samanlaisia seikkoja kuin meillä vuokra-arvon yhteydessä.⁶⁾

Tanskassa vuokran määrää koskevat arvioinnit perustuvat myös vuokratun huoneiston arvoon (LL 35 §). Arvoon on katsottu vaikuttavan samanlaisten seikkojen kuin Suomessa ja Ruotsissa.⁷⁾ Norjassa puhutaan huoneiston arvosta (HL 35 §). Huoneiston arvo ei muuallakaan ole tuntematon tekijä vuokran määrän yhteydessä.⁸⁾

Vuokra-arvo on siis huoneiston arvo verrattuna muihin huoneistoihin. Vuokra-ar-

2) Km 1970:B 4 s. 24. Samoin HE n:o 39/1970 vp. s. 8.

3) Ks. *Järtelius* s. 155-156, *Rittri* s. 11.

4) SOU 1966:14 s. 239. Ks. *Berg - Sederblad* s. 165, *Järtelius* s. 155, *Lejman* s. 392 ja *Rittri* s. 11.

5) SOU 1966:14 s. 239, *Bengtsson*, Hyra s. 60, *Järtelius* s. 155.

6) Ks. SOU 1961:47 s. 100 ja SOU 1966:14 s. 239-240.

7) Ks. *Ehlers - Blom* s. 151-152.

8) Ks. esim. *Koch, SvJT* 1974 s. 63 Englannin, *Ferid* s. 704 Ranskan ja *Schmidt-Futterer* s. 79 Saksan Liittotasavallan osalta.

voon vaikuttavilla tekijöillä ei ole suoranaista hintaa. Ne ratkaisevat, minkälaisista huoneistoista maksettaviin vuokriin kulloinkin kyseessä olevaa vuokraa verrataan. Toisaalta vuokra-arvoon vaikuttavat tekijät on otettava huomioon käypää vuokraa määrättäessä. Jos kyseessä olevasta huoneistosta puuttuu jotain tai siinä on jotain enemmän kuin vertailuhuoneistossa, sen vuokra on vastaavasti määrättävä alemmaksi tai korkeammaksi kuin vertailuhuoneiston vuokra.

Huoneiston vuokra-arvoon, käyttöarvoon tai arvoon vaikuttavat tekijät, joita seuraavassa jaksossa tarkastellaan lähemmin, voidaan jakaa huoneistoa välittömästi koskeviin, huoneistoon välillisesti liittyviin ja muihin seikkoihin. Huoneiston laatua, tasoa ja kuntoa käsitellään vielä omissa alajaksoissaan.

Huoneiston vuokra-arvoon eivät vaikuta huoneiston rakentamis-, käyttö- ja hallintokustannukset.⁹⁾ Kustannusten nousu vaikuttaa arvoon vain, jos vuokralaisen huoneistosta saama hyöty samalla lisääntyy.¹⁰⁾ Vuokra-arvossa on nimenomaisesti kysymys huoneiston arvosta vuokralaiselle, joten on luonnollista, etteivät vuokranantajan kulut vaikuta vuokra-arvoon.¹¹⁾ Toisaalta huoneiston vuokraaminen on usein vaihtoehto ostamiselle, joten vuokra-arvo ei ole täysin riippumaton huoneistojen hinnoista.

Huoneiston vuokra-arvo ratkaistaan objektiivisesti.¹²⁾ Yksityisen vuokralaisen tarpeita ja arvostuksia ei oteta huomioon. Esimerkiksi huoneistoon kuuluvaa autotallia on pidettävä vuokra-arvoa korottavana tekijänä siitä riippumatta, onko tallilla käyttöä.

Vuokran määrää koskevassa oikeudenkäynnissä on ensin selvitettävä vuokra-arvo. Vertailuhuoneistot ja -vuokrat voidaan valita vasta tämän jälkeen. HVL 47 a §:n 2 momentin nojalla asuntojen kohtuullisista vuokrista annettujen valtioneuvoston päätösten soveltamisohjeissa on selostettu, mitkä vuokra-arvoon vaikuttavat tekijät on otettu huomioon, jotta päätösten vuokrataulukoiden hyväksi käyttäminen olisi mahdollista.¹³⁾

⁹⁾ Ks. SOU 1966:14 s. 239, *Berg - Sederblad* s. 165, *Rittri* s. 11 ja 30. Ks. myös *Hedfelt* ym. s. 58.

¹⁰⁾ Ks. *Jarle* s. 44-45 huoneiston valoisuuden ja rakennuskustannusten suhteesta esitettyä. SOU 1966:14 s. 243.

¹¹⁾ Ks. *Jarle* s. 14.

¹²⁾ SOU 1966:14 s. 239-240, *Järtelius* s. 155, *Lejman* s. 389-390.

¹³⁾ Ks. esim. tasoyleisohje 1979, soveltamisohjeet.

2.2.2. Huoneistoon välillisesti liittyvät tekijät

2.2.2.1. Ympäristö¹⁾

Sekä asunnon että muun huoneiston vuokra-arvoon vaikuttaa huoneiston sijaintiympäristö.²⁾ Yleensä vuokrat pyrkivät nousemaan paikkakunnan koon mukana. Tämä ilmenee valtioneuvoston vahvistamista yleisohjeista. Pääkaupunkiseudun vuokrat ovat korkeampia kuin vuokrat muualla Suomessa.³⁾ Kunnan alueella vuokrat nousevat reuna-alueilta keskustaan siirryttäessä.⁴⁾

Vuokriin vaikuttavat alueelliset erot johtuvat väestö- ja elinkeinorakenteesta, hintatasosta ja ilmastosta.⁵⁾ Kunnan osia arvostetaan olojen vaihtelusta johtuen eri tavoin.⁶⁾ Huoneiston syrjäinen sijainti aiheuttaa ajanhukkaa siirryttäessä paikasta toiseen.⁷⁾

Liikehuoneiston keskeinen asema merkitsee lisääntyvää asiakaskuntaa. Tämä nostaa huoneiston vuokra-arvoa. Ratkaiseva tekijä on erityisesti huoneiston ohittavalla jalkakäytävällä kulkevien henkilöiden määrä. Erään vuonna 1965 Helsingissä tehdyn tutkimuksen mukaan vähittäismyyntiliikkeiden vuokrat nousivat 259 % jalankulkijoiden määrän kasvaessa kuusinkertaiseksi.⁸⁾ Pysäköintipaikka huoneiston läheisyydessä voi myös lisätä huoneiston vuokra-arvoa.

Asunnonkin osalta keskeistä asemaa pidetään vuokra-arvoa nostavana tekijänä.⁹⁾ Tämä johtuu siitä, että yleensä katsotaan keskustassa asuminen edullisemmaksi kuin lähiössä asuminen. Ratkaiseva tekijä lienee kustannussäästö siitä, että kaikki palvelut

¹⁾ Koko jakson osalta ks. *Rittri* s. 80-84.

²⁾ Km 1970:B 4 s. 24, Km 1973:109 s. 7, HE n:o 39/1970 vp. s. 8. VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 6 ja 16 § ja esim. tasoyleisohje 1979, soveltamishojeet 1.5., 2.1. ja 2.2.

SOU 1942:14 s. 38 ja SOU 1966:14 s. 239.

Ks. *Aintila* s. 11-12, 25 ja 28-29, *Kanerva* s. 101 ja 105, *Ojala*, Esitelmä s. 9.

Ks. myös *Arnskov*, UfR 1975 s. 208-209, *Ehlers - Blom* s. 151, *Jespersen*, JoØ 1979 s. 358, *Koch*, SvJT 1974 s. 63, *Lejman* s. 395, *Roquette* s. 298-299, *Schmidt-Futterer* s. 78, *Schönenberger - Schmid* s. 108.

³⁾ Ks. esim. tasoyleisohje 1979. Ks. myös *Ojala*, Keskeiset s. 23.

⁴⁾ VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 16 §. *Jarle* s. 74-80. Vrt. kuitenkin *Kuhlefelt*, Kysymyksiä s. 74-75.

⁵⁾ Ks. *Ojala*, Keskeiset s. 23.

⁶⁾ *Jarle* s. 79 taulukko 27, *Kallio - Vilkkumaa* s. 22.

⁷⁾ Ks. *Jarle* s. 76-77.

⁸⁾ *Aintila* s. 11-12 ja 28.

⁹⁾ Kouvolan HO 7. 11. 1979 S 79/494-495 N:o 1103-1104/79 (2 juttua), Turun HO 9. 10. 1980, 090980-N:o 2083-2087, 1980 A 10-14 Por (5 juttua).

Ks. *Rittri* s. 82, *Järtelius* s. 157, *Lejman* s. 395.

ovat lähellä tai ainakin kulkuyhteyksien päässä.¹⁰⁾ Toisaalta keskusta-asumiseen liittyy haittoja, joten lopputulos ei aina ole, että huoneiston vuokra-arvo keskustassa on suurempi kuin reuna-alueella.¹¹⁾

Huomioon otettavista ympäristötekijöistä voidaan mainita huoneiston sijainti alueen palvelut.¹²⁾ Huomiota ei ole kiinnitettävä ainoastaan liikkeiden runsauteen, vaan myös kulttuuri- ja sosiaalipalvelut vaikuttavat asiaan. Näin ollen samalla etäisyydellä kaupungin keskustasta olevat huoneistot saattavat olla hyvinkin eri arvoisia sijaintipaikan oloista riippuen.

Toinen merkittävä tekijä vuokra-arvon kannalta ovat kulkuyhteydet.¹³⁾ Julkisen liikenteen puuttuminen alentaa keskustan ulkopuolella sijaitsevan huoneiston vuokra-arvoa. Jos kaupungissa on erilaisia (esim. hinnoiltaan¹⁴⁾ tai ajotiheydeltään) kulkuyhteyksiä, tämä on otettava huomioon vuokra-arvossa. Esimerkiksi Turussa asunnonhankijat asettavat toisinaan vaatimuksen, että huoneisto sijaitsee kaupungin liikennelaitoksen reitin varrella. Kulkuyhteyksissä voidaan kiinnittää huomiota myös muihin mahdollisiin linjoihin kuin asumisalueen ja keskustan välisiin, kuten yhteyteen liikekeskukseen.¹⁵⁾

Huoneiston vuokra-arvoon voi vaikuttaa huoneiston sijainti alueella. Vuokrat ehkä vaihtelevat pienelläkin alueella esimerkiksi sen mukaan, minkä kadun varrella huoneisto sijaitsee.¹⁶⁾

Keskustassa olevien vuokrahuoneistojen arvoa alentavina tekijöinä voidaan mainita pakokaasut ja liikenteestä aiheutuva melu.¹⁷⁾ Talon sijainti liikenneväylään nähden on merkityksellistä. Lähellä oleva rautatie aiheuttaa tavanomaisesta poikkeavaa melua.¹⁸⁾ Huomiota voidaan kiinnittää myös siihen, minkälaista on väylällä tapahtuva liikenne. Liikenteestä aiheutuvia haittoja on mahdollista pienentää huoneiston ääneristyksellä ja ilmastoinnilla.¹⁹⁾

¹⁰⁾ Turun HO 22. 5. 1980, 150480-N:o 1195, 1980 A 6 Tku: Keskustan huoneiston vuokra-arvoon vaikutti vuokralaisen kustannuksia säästävä huoneiston sijainti.

Rittri s. 82-84.

¹¹⁾ Ks. *Järtelius* s. 155 selostettu ratkaisu HN (hyresnämnden) för Värmlands län, S 46/76. Ks. myös *Järtelius* s. 158, *Lejman* s. 395.

¹²⁾ *Järtelius* s. 155.

¹³⁾ VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 16 §.

Järtelius s. 155, *Lejman* s. 395.

¹⁴⁾ *Jarle* s. 77-78.

¹⁵⁾ *Jarle* s. 76.

¹⁶⁾ Ks. *Jarle* s. 81-84.

¹⁷⁾ *Rittri* s. 80.

¹⁸⁾ Ks. RB 44:76.

¹⁹⁾ *Rittri* s. 88. Tältä osin kysymys on huoneiston laatutasosta.

Vuokrattu asuinhuoneisto lähellä vuokralaisen työpaikkaa on subjektiivinen tekijä, joka ei vaikuta huoneiston vuokra-arvoon. Jos huoneisto kuitenkin sijaitsee paikalla, josta on yleensä lyhyt matka alueen työpaikkoihin, tämä vaikuttaa vuokra-arvoon. Keskeinen asema on vuokralaisille eduksi, koska työpaikan vaihtaminen ei johda työmatkan pidentymiseen ja koska huoneistossa asuvilla on todennäköisesti kohtuullinen työmatka.²⁰⁾

Asuinympäristön rauhallisuus lisää huoneiston vuokra-arvoa.²¹⁾ Tämä tekijä yleensä tasoiittaa jonkin verran keskusta- ja lähiöasumisen eriarvoisuutta. Rauhallisuuteen liittyy usein suojainen asema. Liikenteen vaaratekijät vaikuttavat vuokra-arvoon. Erityisesti lapsille on merkityksellistä liikenteen vaarojen sulkeminen pois. Tämä seikka otetaan huomioon, vaikka yksittäistapauksessa olisi kysymys lapsettoman vuokralaisen asunnosta.

Lapsille tarjottuihin mahdollisuuksiin voidaan yleensäkin kiinnittää huomiota. Niinpä hyvät leikkipaikat ja luonto, jossa voi vapaasti oleskella, lisäävät asumisviihtyvyyttä.²²⁾ Asuntoa ympäröivä luonto ja istutukset sekä alueella olevat paikoitustilat on laskettava eduksi myös aikuisten kannalta huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavina asumisympäristöä koskevin tekijöinä. Toisaalta melu, savu, noki, haju ja niihin verrattavat muut tekijät laskevat arvoa. Laitosympäristö on näet omiaan alentamaan asumisen viihtyisyyttä.²³⁾

Ympäristötekijöiden vaihtelut voivat muuttaa vuokra-arvoa vuokrasuhteen kestäessä. Alue, jolla vuokrattu huoneisto sijaitsee, saatetaan kaavamuutoksen yhteydessä osoittaa uuteen tarkoitukseen. Vuokra-arvoon vaikuttaa jo uhkaava muutos, koska alueella on odotettavissa etuja tai haittoja, vaikka uutta kaavaa ei olisi vielä alettu toteuttaa.

Oikeuskäytännössä on meillä, samoin kuin Ruotsissa, kiinnitetty huomiota huoneiston sijaintiin. Yleensä viittaus on ylimalkainen, sijaintia koskeva, minkä vuoksi ei voida edes tietää, onko sijainti vaikuttanut vuokraa nostavasti vai alentavasti.²⁴⁾ Joitakin ratkaisuja on tosin perusteltu yksityiskohtaisesti, kuten edellä olevista viittauksista on ilmennyt.²⁵⁾ Ruotsissa ratkaisut ovat tältä osin perusteellisempia kuin meillä, kuten jäljempänä osoitetaan.

²⁰⁾ *Rittri* s. 84.

²¹⁾ *Rittri* s. 80. Ks. *Jarle* s. 83.

²²⁾ *Lejman* s. 395, *Rittri* s. 81.

²³⁾ VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 28 §:n 2 ja 3 mom.

²⁴⁾ Esim. Rovaniemen HO 24. 1. 1980 No 435/79 A 79/20, Turun HO 10. 3. 1980, 120280-N:o 424, 1979 As. 31 Tku, Vaasan HO 7. 2. 1978 A 36/1977 III/493.

²⁵⁾ Ks. myös Itä-Suomen HO 27. 1. 1977 A 1976/185-187 N:o 518-520/76 (3 juttua + 20 samana päivänä annettua ratkaisua), joissa huoneiston sijainti on kuvattu tarkoin.

2.2.2.2. Kiinteistö

Huoneiston vuokra-arvoon vaikuttaa ympäristön ohella myös kiinteistö, jossa huoneisto sijaitsee.¹⁾ Tekijöitä voidaan erottaa kaksi ryhmää. Toinen liittyy kiinteistön laatuun, kuten esimerkiksi ikään ja käyttötapaan, toinen sen vuokralaiselle huoneiston haltijana tarjoamiin etuihin.

Rakennuksen ikä mainitaan usein sen tai siinä olevan huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavana tekijänä.²⁾ Rakentamisajankohta onkin voinut ratkaista käytetyn materiaalin ja rakentamistavan.³⁾ Se ei kuitenkaan määrää huoneiston käyttöarvoa vuokralaiselle. Erityisesti tämä tulee esille liikehuoneistojen kohdalla. Liikepaikan sijainnilla kaupungin keskustassa on suurempi merkitys kuin rakennuksen iällä. Rakennuksen ikää voidaan pitää erinomaisena apuna vuokra-arvoa selvitetäessä: se paljastaa paljon huoneiston tasosta.⁴⁾

Rakennusvuoden lisäksi on otettava huomioon myöhemmät kunnostus- ja uudistamistyöt.⁵⁾ Ratkaisevana vuokra-arvon kannalta lienee pidettävä rakennuksen teknistä ja toiminnallista ikää.⁶⁾ Huoneiston kulumisen, vanhanaikaistuminen ja taloudellinen vanhentuminen aiheuttavat iän huomioon ottamisen vuokra-arvossa.⁷⁾

Talon tyyppi vaikuttaa vuokriin, samoin koko.⁸⁾ Niinpä omakotitalossa, rivitalossa ja kerrostalossa olevia huoneistoja ei voida verrata keskenään.⁹⁾ Eräässä oikeustapauksessa on otettu huomioon huoneiston sijainti piharakennuksessa.¹⁰⁾ Tasoylesohjeet koskevat vain kerrostalohuoneistoja. Rakennuksen erityisluonne – esimerkiksi

¹⁾ Helsingin HO 5. 10. 1977 A 1977/100 N:o 211: Vuokra määrettiin huomioon ottaen talossa ja huoneistossa tehdyt korjaukset.

Ks. SOU 1966:14. s. 239, *Rittri* s. 11.

²⁾ Esim. Rovaniemen HO 24. 1. 1980 No 435/79 A 79/20, Vaasan HO 7. 2. 1978 A 36/1977 III/493. VNP valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 13 ja 18 §.

HE n:o 39/1970 vp. s. 8, Km 1970:B 4 s. 24, Km 1973: 109 s. 7.

Aintila s. 14, *Jarle* s. 119-127, *Ojala*, Keskeiset s. 23.

Berg - Sederblad s. 165, *Järvelius* s. 155, *Lejman* s. 396.

Schmidt-Futterer s. 79, *Schönenberger - Schmid* s. 108.

³⁾ Aikakauden merkityksestä rakennustapaan ks. *Jarle* s. 22.

⁴⁾ Ks. *Rittri* s. 23.

⁵⁾ Ks. VNP valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 13 §.

⁶⁾ Ks. tasoylesohje 1979, soveltamisohje 1.3.

⁷⁾ *Jarle* s. 119-121.

⁸⁾ *Jarle* s. 58.

⁹⁾ Ks. *Ojala*, Keskeiset s. 23. Ks. myös *Rittri* s. 229-251 taulukoiden huomautuksia.

¹⁰⁾ Vaasan HO 24. 1. 1980 A 79/38.

asuntola – on merkityksellinen seikka.¹¹⁾ Muusta kuin asuinhuoneistosta talotyyppi kertoo jo huoneiston käyttökelpoisuudesta.

Vahinkovakuutusyhdistyksen arvioimisohjeissa rakennukset on jaettu lasketun kestoikänsä mukaan seitsemään ryhmään. Lyhin ikä on kangas- ja muovihalleilla, piisin kivisillä asuin- ja toimistorakennuksilla.¹²⁾ Rakennustavalla on vuokra-arvossa oma merkityksensä, koska vuokraamisen eräänä vaihtoehtona on aina oman hankkiminen.

Talotyyppin lisäksi vaikuttaa vuokra-arvoon rakennuksen käyttötarkoitus.¹³⁾ Liikerakennuksessa sijaitseva asunto ja asuintaloon sijoitettu liikehuoneisto saattavat olla huonoja ratkaisuja.¹⁴⁾ Rakennuksen käyttötarkoitus vaikuttaa ympäristöön. Olot vaihtelevat riippuen siitä, onko huoneisto vuokra- vai omistusasuntoja käsittävässä talossa.

Rakennuksen osalta lienee merkitystä rakennustavalla (esimerkiksi elementtitalo – paikalle rakennettu talo) ja -aineella.¹⁵⁾ Lämmitystapa ja -aine ovat ainakin erään käsityksen mukaan vuokraan vaikuttavia tekijöitä.¹⁶⁾ Kiinteistönhoidon järjestelyyn voidaan myös kiinnittää huomiota.¹⁷⁾

Rakennuksen varustetaso vaikuttaa siinä olevien huoneistojen vuokra-arvoon.¹⁸⁾ Huomioon on otettava, onko talossa hissi, roskakuilu,¹⁹⁾ hyvät säilytystilat, kylmätilat²⁰⁾ ja autopaikat. Myös talon piha-alueen käyttökelpoisuus ja varustelu esimerkiksi lasten leikkipaikaksi lisäävät asumisviihtyvyyttä ja edistävät liiketilojen hyväksikäyttämistä. Monet palvelut ovat edullisesti kaikkien huoneistohaltijoiden saatavissa. Huomioon otettavina etuina voidaan mainita pesutuvan, saunan, uima-altaan ja autotallin käyttömahdollisuudet. Edut voidaan ottaa huomioon, vaikka vuokralainen ei niitä käyttäisi.²¹⁾ Arviointi on objektiivista.

11) Ks. Koch, SvJT 1974 s. 63, Rittri s. 73-76.

12) Ks. Arvioimisohjeet 1979 s. 3 ja 1980 s. 5.

13) Ks. Arvioimisohjeet 1979 s. 7-11.

14) Ks. Itä-Suomen HO 9. 2. 1978 A 1977/25 N:o 395/77 (asuinhuoneisto kurssikeskuksessa).

15) Ks. VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määäämisperusteista 15. 10. 1964/508, 10 ja 18 §. Ojala, Keskeiset s. 23. Ks. Arvioimisohjeet 1979 s. 3 ja 7-11 sekä 1980 s. 5-6.

16) Ojala, Keskeiset s. 24.

17) Esim. Itä-Suomen HO 2. 3. 1978 A 1977/53-55 N:o 343-345/77 (3 juttua) (talonmiehen palvelut puuttuivat).

Ojala, Keskeiset s. 24. SOU 1966:14 s. 239, Lejman s. 395, Rittri s. 11.

18) SOU 1966:14 s. 239, Lejman s. 395, Rittri s. 11 ja 196.

19) Jarle s. 111-112.

20) Itä-Suomen HO 9. 2. 1978 A 1977/56 N:o 435/77 ja 2. 3. 1978 A 1977/53-55 N:o 343-345/77 (3 juttua).

21) Hedfelt ym. s. 55.

Kiinteistön onnistuneesta rakentamisesta ja hyvästä varustetasosta aiheutuva huoneiston käyttöarvon lisäys menettää merkitystään, elleivät talo ja siihen kuuluvat alueet ja laitteet ole kunnossa. Kunto osoittaa samalla myös rakenteiden, laitteiden ja varusteiden käyttöarvoa.²²⁾ Rakennus on sitä viihtyisämpi mitä paremmin se on hoidettu.

Lopuksi voidaan todeta, että huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavat kaikki ne kiinteistöä koskevat seikat, jotka edistävät tai hankaloittavat sillä sijaitsevan huoneiston käyttämistä tarkoitukseensa.

2.2.3. Huoneistoa välittömästi koskevat tekijät

2.2.3.1. Yleistä

Jaksossa käsiteltävät huoneistoon liittyvät vuokra-arvoon vaikuttavat tekijät ovat monessa suhteessa hyvin samanlaisia kuin rakennuksen osalta esitetyt. Tästä syystä voidaan viitata edellä olevaan. Vaikuttavilla seikoilla on kuitenkin oma merkityksensä sekä ympäristön että huoneiston yhteydessä. Jos huoneisto käsittää koko rakennuksen ja mahdollisesti siihen liittyvän maa-alueen (ks. HVL 2 §), sovelletaan vuokra-arvon määrittämiseen lähinnä tässä jaksossa esitettyä.

Huoneiston ikä on otettava vuokra-arvossa huomioon samoin kuin rakennuksen ikä.¹⁾ Ratkaisevana voidaan pitää sitä, minkä vuoden tasoiseksi huoneisto on rakennettu.

Itä-Suomen HO 2. 2. 1978 A 1977/67, 68 ja 70 N:o 429, 430 ja 432/77 (3 juttua): Ennen vuotta 1948 rakennetun huoneiston osalta HO katsoi vuokran määrää arvioidessaan, että huoneisto oli perusteellisesti uusittu vuosina 1949-1960 (tasoyleisohjeiden ikäluokka) rakennettuja kerrostaloja vastaavaan keskimääräiseen tasoon. – Samoin Itä-Suomen HO 9. 2. 1978 A 1977/69 ja 71 N:o 431 ja 433/77 (2 juttua).

Huoneistoa koskevat tekijät on jäljempänä ryhmitelty eri jaksoihin. Jako tai esitysjärjestys ei osoita tekijöiden tärkeyttä. Tarkoituksena on edetä yleisistä seikoista yksityiskohtiin, kuten tässä jaksossa muutenkin on tehty. Erityisenä ongelmana otetaan lopussa esille vuokralaisen huoneistoon käyttämien kustannusten merkitys.

²²⁾ Ks. tasoyleisohje 1979, soveltamisohje 1.4. Ks. Arvioimisohjeet 1980 s. 5.

¹⁾ Ks. jakso 2.2.2.2. Ks. myös *Kanerva* s. 101, *Kuhlefelt*, Kysymyksiä s. 74.

2.2.3.2. Huoneiston laatu

Huoneiston laatu on katsottu vuokra-arvoon vaikuttavaksi tekijäksi.¹⁾ Laadun sisältö on jäänyt useimmiten selittämättä. Yleensä vain on todettu, että kyse on kaikista tekijöistä, joilla on merkitystä, ja annettu lisäksi esimerkkiluettelo siitä, mitä on tarkoitettu.²⁾ Laaduksi voidaan käsittää myös huoneiston taso ja kunto, mutta ne voidaan mainita erikseenkin.³⁾ Tässä ei ole pyritty ratkaisemaan laatu-sanana sisältöä, vaan jako on tapahtunut edellä mainituin perustein.

Ensimmäisenä merkittävänä tekijänä voidaan mainita huoneiston sijainti talossa.^{4,5)} Huoneistojen asema katuun nähden vaihtelee. Niiden ikkunat ovat eri suuntiin. Huoneistot ovat eri kerroksissa. Yleensä ylemmissä kerroksissa olevia huoneistoja pidetään arvokkaampina kuin alempana olevia, ellei esimerkiksi hissien puutteesta muuta johdu.⁶⁾ Synä arvostukseen voidaan pitää muun muassa valaistusolosuhteita, häiriöiden vähenemistä ja näköalan paranemista ylöspäin siirryttäessä.⁷⁾ Portaana ja kerrostasanteen huoneistojen lukumäärä saattaa myös vaikuttaa vuokra-arvoon.

Talon erityispiirteet vaikuttavat vuokra-arvoon. Jos siinä on naapureille häiriötä aiheuttava huoneisto, esimerkiksi ravintola, haitta on otettava huomioon sen lähellä olevien asuntojen vuokra-arvossa.⁸⁾ Pysyvät erityisen edulliset naapurit on myös otettava huomioon vuokra-arvon yhteydessä. Kyse on ympäristötekijöiden kaltaisesta seikasta.

Huoneiston koko on merkittävä tekijä vuokra-arvossa.⁹⁾ Neliömetrivuokrahan

¹⁾ SOU 1942:14 s. 38, SOU 1966:14 s. 239, *Schmidt-Futterer* s. 78.

²⁾ Ks. SOU 1966:14 s. 239.

³⁾ Esim. *Schmidt-Futterer* s. 78.

⁴⁾ VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 28 §:n 1 mom. *Kanerva* s. 103, *Kuusimäki*, Pöytäkirja s. 124. SOU 1966: 14 s. 239, *Hedfelt* ym. s. 53, *Järtelius* s. 157, *Lejman* s. 392, *Roquette* s. 299.

⁵⁾ Tässä kappaleessa mainituista tekijöistä ks. esim. tasoylesiohje 1979, soveltamisohteet 2.1. ja 2.2., *Jarle* s. 58, 84-101 ja 117, *Kanerva* s. 103 ja *Rittri* s. 96-98.

⁶⁾ Esim. asuntolainoitetuissa taloissa ylempien kerrosten vuokrat tulevat jyvityksen johdosta korkeammiksi kuin alempien kerrosten, ks. *Kallio - Vilkkumaa* s. 19.

⁷⁾ Ks. *Jarle* s. 100-101.

⁸⁾ Itä-Suomen HO 9.2. 1978 A 1977/25 N:o 395/77.

⁹⁾ Esim. Kouvolan HO 7. 11. 1979 S 79/494-495 N:o 1103-1104/79 (2 juttua), Rovaniemen HO 24. 1. 1980 No 435/79 A 79/20 ja Vaasan HO 10. 2. 1978 A 64/1977 IV/374.

Tasoylesiohje 1979, taulukot ja soveltamisohteet 2.1. ja 2.2. HE n:o 39/1970 vp. s. 8, Km 1970:B 4 s. 24, Km 1973:109 s. 7, *Jarle* s. 64-67, *Kanerva* s. 101, *Kuhlefelt*, Kysymyksiä s. 74, *Kuusimäki*, Pöytäkirja s. 123, *Ojala*, Keskeiset s. 24.

SOU 1966: 14 s. 239, *Bengtsson*, Hyra s. 59, *Berg - Sederblad* s. 165, *Ehlers - Blom* s. 151, *Järtelius* s. 155, *Lejman* s. 396, *Rittri* s. 11 sekä *Schmidt-Futterer* s. 78.

yleensä laskee pinta-alan lisääntyessä,¹⁰⁾ joten vuokrien vertailun tulee tapahtua suunnilleen samankokoisten huoneistojen kesken. Koon merkityksen johdosta on tasoylesohjeissa selostettu, miten pinta-ala lasketaan.¹¹⁾ Jos huoneistossa on tilaa, jota ei voida laskea mukaan pinta-alaan, mutta se on kuitenkin vuokralaisen käytettävissä, lisää se vuokra-arvoa. Edellytyksenä on, että ala on objektiivisesti arvioiden hyödyksi huoneiston tavanomaisessa käytössä.

Huoneiston suureneminen laskee myös liikehuoneiston neliömetrivuokraa.¹²⁾ Ratkaiseva on liikepaikan pinta-ala. Varastosta ei makseta yhtä korkeita vuokria kuin liikepaikasta.

Huoneiston varsinaisen alan ohella vuokralaisen käytössä olevat lisätilat nostavat vuokra-arvoa.¹³⁾ Kellaritilan käyttäminen asuntona lisää tilan ja samalla huoneiston arvoa.¹⁴⁾ Huoneistoon liittyvän terrassin tai parvekkeen koon poikkeaminen keskimääräisestä voidaan ottaa huomioon.¹⁵⁾

Koon ohella vaikuttavat vuokra-arvoon huoneiston tyyppi¹⁶⁾ ja suunnittelun onnistuneisuus.¹⁷⁾ Myös asunnon huoneluvulla on merkityksensä.¹⁸⁾ Tasoylesohjeissa on vuokrat vahvistettu huoneistojen kokotyypin mukaan. Muiden kuin asuntojen vuokra-arvoon vaikuttaa huoneiston suunnitteleminen sopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.¹⁹⁾ Asunnon käyttäminen toimistona ei ilman muuta nosta sen vuokra-arvoa toimistotilojen vuokra-arvoksi. Eri asia on, jos vuokranantaja rakentaa huoneiston konttorikäyttöön sopivaksi. Huoneluvun merkitys vaihtelee huoneluvun muuttuessa.²⁰⁾

Huoneistojen tilaratkaisut poikkeavat suuresti toisistaan. Tasoylesohjeiden soveltamisessa tämä on otettu huomioon.²¹⁾ Tehokas pohjaratkaisu lisää huoneiston hyödyllistä käyttöpinta-alaa yli sen, mitä kokonaispinta-ala vastaavissa huoneistoissa

¹⁰⁾ Ks. tasoylesohje 1979, taulukot. *Kuhlefelt*, Kysymyksiä s. 74 ja aravahuoneistoista *Kallio - Vilkkumaa* s. 19.

¹¹⁾ Tasoylesohje 1979, soveltamisohje 1.2.

¹²⁾ *Aintila* s. 12-13 ja 31-35, *Kanerva* s. 104.

¹³⁾ Turun HO 10. 3. 1980, 120280-N:o 424, 1979 As. 31 Tku (osuus yhteiskeittiöstä).

¹⁴⁾ Vaasan HO 24. 10. 1978 A 36/1978.

¹⁵⁾ Vaasan HO 4. 3. 1980 A 79/37.

¹⁶⁾ *Jarle* s. 58-64 ja 67-69, *Ojala*, Keskeiset s. 24 sekä *Arnskov*, UFR 1975 s. 208-209, *Ehlers - Blom* s. 151.

¹⁷⁾ Tasoylesohje 1979, soveltamisohjeet 2.1. ja 2.2.

Ojala, Keskeiset s. 25, *Rittri* s. 11.

¹⁸⁾ *Kuhlefelt*, Kysymyksiä s. 74, *Kuusimäki*, Pöytäkirja s. 123.

VNP valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 27 §.

¹⁹⁾ Ks. HE n:o 28/1974 vp. s. 2.

²⁰⁾ *Jarle* s. 72-74.

²¹⁾ Esim. tasoylesohje 1979, soveltamisohjeet 2.1. ja 2.2.

yleensä edellyttää. Huonolla suunnittelulla huoneistoon taas jää tavanomaista enemmän käyttöön kelpaamatonta tilaa ja kalustaminen on vaikeaa. Erityisesti asuinhuoneistojen tilaratkaisujen onnistuneisuus on pitkälti makukysymys, mikä vähentää suunnittelun merkitystä vuokra-arvoon.²²⁾ Toisaalta lienee löydettävissä periaatteita, jotka on hyväksytty suhteellisen yleisesti,²³⁾ kuten huoneistoon kuuluvien pitkien käytävien kelpaamattomuus hyödylliseen käyttöön,²⁴⁾ ja joiden varaan objektiivinen arvostelu voidaan rakentaa.²⁵⁾

Oikeuskäytännössä vuokra-arvoon vaikuttaneina seikkoina voidaan mainita muun muassa huonejärjestyksen epäkäytännöllisyys,²⁶⁾ tarpeettoman suuret eteistilat²⁷⁾ ja ikkunoiden pienuus.²⁸⁾

Huoneisto- ja rakennustyyppistä johtuvat erot vaikuttavat siis vuokra-arvoon. Kaikkea huoneistotyyppejä koskevat samat säännökset. Helsingin HO muutti eräässä ratkaisussaan alioikeuden huoneistojen eriarvoisuuteen viittaavia perusteluja.²⁹⁾ Alioikeus oli katsonut, että rivitalohuoneistoista oli voimassa tavallista laajempi sopimusvapaus.

Huoneiston tyyppiin liittyy läheisesti huoneiston käyttötapaa. Se on otettava huomioon vuokra-arvoa määrittäessä.³⁰⁾ Pääjakona voidaan pitää asunnot - muut huoneistot. Asunnoissa voidaan kiinnittää huomiota erilaisiin tilanteisiin, esimerkiksi siihen, onko kyseessä ali- vai päävuokrasuhde. Alivuokra-asunnon vuokra-arvoon vaikuttaa se, että omistaja tai päävuokralainen käyttää osittain samoja tiloja.³¹⁾ Alivuokra- ja työsuhteasunnon vuokraa käsitellään jäljempänä vuokraan vaikuttavien hyväksyttävien syiden yhteydessä.

Muista kuin asuinhuoneistoista on HVL 48 §:n 4 momentissa nimenomaisesti mainittu, että vertailu tehdään samaan tarkoitukseen käytettäviin huoneistoihin. Hallituksen esityksessään korostettiin toiminnan laadun merkitystä.³²⁾ Tällä tarkoitetaan

22) Ks. *Jarle* s. 119, jossa selvitetään eri käyttäjien vaatimuseroja.

23) Ks. *Jarle* s. 27-33 ja siinä mainittu kirjallisuus.

24) Itä-Suomen HO 27. 1. 1977 A 1976/188-189 N:o 524-525/76 (2 juttua).

25) Ks. *Jarle* s. 114-119.

26) Esim. Itä-Suomen HO 27. 1. 1977 A 1976/185-187 N:o 518-520/76 (3 juttua.).

27) Esim. Itä-Suomen HO 27. 1. 1977 A 1976/194 N:o 522/76.

28) Esim. Itä-Suomen HO 27. 1. 1977 A 1976/197 N:o 499/76.

Vähittäismyyntiliikkeiden osalta ks. *Aintila* s. 14.

29) Helsingin HO 26. 5. 1976 AS 1975/132/264 N:o 76.

30) HE n:o 39/1970 vp. s. 8, Km 1970: B 4 s. 24, Km 1973: 109 s. 7.

Ojala, Keskeiset s. 24, *Roquette* s. 302-303.

31) Itä-Suomen HO 9. 2. 1978 A 1977/25 N:o 395/77: Asunnon vuokra-arvoon vaikuttavaksi tekijäksi katsottiin se, että sinne kuljettiin kurssikeskuksen sisäaulan kautta.

32) HE n:o 28/1974 vp. s. 2.

esimerkiksi toiminnan aiheuttaman huoneiston kulumisen huomioon ottamista. Merkitystä voidaan antaa muillekin tekijöille, muun muassa sille, että toiminnasta johtuvat häiriöt alentavat lähistöllä olevien muiden tilojen käyttöarvoa. Huoneistojen vuokra-arvot eivät ole aina vertailukelpoisia, vaikka niissä harjoitettaisiin samaakin toimintaa. Toiminnan laajuus vaikuttaa myös asiaan.³³⁾

Käyttötavasta johtuen esimerkiksi konttorihuoneistojen vuokrat ovat alhaisempia kuin liikkeiden. Konttoritilojen vuokra-arvoon ei sijainti vaikuta yhtä paljon kuin liikehuoneiston arvoon. Keskeinen sijainti on etu nimenomaan liikkeelle, ei niinkään konttorille.

Huoneiston käyttötavalle on myös oikeuskäytännössä annettu merkitystä. Huoneiston vuokra-arvoa lisää sen käyttäminen liikkeen³⁴⁾ tai ammatin harjoittamiseen. Osittainen käyttäminenkin riittää.³⁵⁾ Vuokra-arvon määrittämiseksi voidaan arvioida erikseen ammatin harjoittamiseen ja asumiseen käytetyt huoneiston osat.³⁶⁾ Lopputuloksessa on kuitenkin otettava huomioon, että erilaisten toimintojen yhdistäminen yleensä johtaa jonkinlaisiin haittavaikutuksiin, esimerkiksi asumisviihtyvyyden laskuun. Tältä osin voidaan viitata jäljempänä käsiteltävään tilanteeseen, jossa työsuhteasunnon vuokralainen joutuu tekemään osan työtehtävistään kotona.³⁷⁾

Asuinhuoneiston vuokralaisella on HVL 10 §:n nojalla oikeus ottaa alivuokralaisia, mikäli siitä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Henkilöille, jotka eivät ole vuokralaisen läheisiä sukulaisia, ei vuokranantajan luvatta kuitenkaan saa luovuttaa useampia kuin puolet huoneistoon kuuluvista huoneista, keittiö niihin luettuna. Jos alivuokralaisia otetaan paljon, huoneiston käyttö ja siitä johtuva kuluminen on toisenlaista kuin yhden henkilön tai perheen asuessa huoneistossa. Tällainen huoneiston käyttäminen, vaikka se mahtuisi HVL 10 §:n vuokralaiselle turvaamaan oikeuden piiriin, koska alivuokralaisten määrää ei ole rajoitettu, on otettu käytännössä huomioon.³⁸⁾ Ratkaisua voidaan puoltaa sillä, että vuokralaisen toiminta on lähellä majoi-

tusliikkeen pitämistä. Muiden kuin asuinhuoneistojen käyttö vaihtelee varastoista teollisuushalleihin ja autotalleista liikehuoneistoihin. Käyttötavan muutokset vaikuttavat vuokra-arvoihin huomattavasti enemmän kuin asunnoissa. Vastaavasti rakennuksen laadulla on usein

³³⁾ SOU 1942:14 s. 38.

³⁴⁾ Vaasan HO 24.2.1978 A 93/1977 IV/543.

³⁵⁾ Helsingin HO 11.8.1976 AS 1975/141/300 N:o 113.

³⁶⁾ Itä-Suomen HO 11.12.1975 V 1975/272 N:o 688/75.

³⁷⁾ Ks. jakso 2.4.3.2.

³⁸⁾ Vaasan HO 24.2.1978 A 100/1977 IV/544.

Vrt. *Ojala*, Keskeiset s. 27, missä tarkoitettaneen kuitenkin HVL 10 §:n puitteissa tapahtuvaa alivuokralaisten ottamista.

merkitystä käyttötavan yhteydessä. Vuokra-arvon määrittäminen on vaikeaa. Tuomioistuimille on annettu hankala tehtävä, jossa on otettava huomioon lukuisia tekijöitä.³⁹⁾

2.2.3.3. Taso¹⁾

2.2.3.3.1. Yleistä

Huoneiston tasoa koskevat tekijät voidaan jakaa kahteen ryhmään. Toiseen kuuluvat huoneiston rakennustekniset seikat, toiseen sen varustelu. Kummatkin vaikuttavat sekä asuntojen että muiden huoneistojen vuokra-arvoon. Ne voivat ratkaista huoneiston käyttötavanakin. Rakentaminen saattaa olla sen laatuista, että huoneisto kelpaa vain varastoksi. Toisaalta huoneisto on mahdollista muuttaa asunnosta toimistoksi uusimalla sisärakenteita.

Huoneiston tasosta voidaan sopia. Tämä ilmenee HVL 13 §:stä, joka vastaa osaksi vuoden 1925 HVL 6 §:ää.²⁾ HVL 13 §:ää ei ole säädetty pakottavaksi (vrt. HVL 51 §).³⁾ Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia, että huoneiston kunto huoneistoa luovutettaessa ja vuokrasuhteen kestäessä saa poiketa siitä, mitä vuokralainen paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.

Huoneiston HVL 13 §:ssä tarkoitettu kunto on ymmärrettävä laajasti. Tämä ilmenee HVL 14-16 §:istä, joissa säädetään seuraamuksista, jos huoneisto ei ole 13 §:n mukainen.⁴⁾ Kunto koskee rakenteiden laatua ja toimintakuntoa sekä huoneiston varustelua ja siihen liittyviä etuisuuksia.⁵⁾ Oikeuskäytännössä huoneisto on katsottu puutteelliseksi sekä rakenteellisten vikojen johdosta että vuokranantajan jättäessä toimitamatta lupaamansa edun.

KKO 1932 II 269: Vuokraa alennettiin huoneiston puutteellisuuden vuoksi, kun huoneisto oli kylmä ja kostea kaakeliuunien ollessa käyttökelvottomia virheellisen rakenteen johdosta.

³⁹⁾ Ks. HE n:o 28/1974 vp. s. 2.

¹⁾ Oikeuskäytännössä on viitattu huoneiston tasoon lähemmin määrittelemättä, mitä tasolla tarkoitetaan, ks. esim. Rovaniemen HO 26.9.1979 No 59/79 A 79/3, Vaasan HO 7.2.1978 A 36/1977 III/493.

Tason vaikutuksesta vuokra-arvoon ks. Km 1970:B 4 s. 24, *Kuhlefelt*, Kysymyksiä s. 75, *Kuusimäki*, Pöytäkirja s. 123, *Ojala*, Esitelmä s. 8, *sama*, Keskeiset s. 24, *Berg - Sederblad* s. 166, *Ehlers - Blom* s. 151, *Järnelius* s. 155, *Rittri* s. 85, *Ferid* s. 704, *Roquette* s. 299, *Schmidt-Futterer* s. 78 ja *Schönenberger - Schmid* s. 108.

²⁾ Km 8/1957 s. 29.

³⁾ *Godenhielm* s. 103 ja 105.

⁴⁾ *Godenhielm* s. 104.

⁵⁾ Ks. *Godenhielm* s. 106-107 huoneiston käyttökelpoisuudesta sovittuun tarkoitukseen sanottua.

KKO 1941 II 150: Huoneistoa lämmitettiin puutteellisesti. Kun vuokranantaja kèhoituksesta huolimatta ei korjannut puutteellisuutta, joka ei ollut vähäinen, vuokrasopimus julistettiin vuokralaisen vaatimuksesta puretuksi.

Huoneenvuokrasuhteen osapuolet voivat siis sopia huoneiston tasosta ja varustelusta vapaasti. Huoneisto voidaan vuokrata sellaisessa kunnossa, että seinät, lattia sekä katto ovat pinnoittamatta ja väliseinät puuttuvat. Toisaalta huoneisto saatetaan sopia luovutettavaksi niin valmiina, että vuokralainen voi käyttää sitä sovittuun tarkoitukseen jo ensimmäisenä vuokrapäivänä.

Kaikkiin huoneistoihin, joissa vuokralaisen, hänen kotiväkinsä tai hänen työssään olevan on oleskeltava, sovelletaan HVL 18 §:ää. Sen mukaan vuokralainen on oikeutettu irtisanomaan huoneistoa koskevan vuokrasopimuksen, jos huoneisto on sen laatuinen, että sen käyttämisestä on terveydelle ilmeistä vaaraa. Säännös on pakottava.⁶⁾ Siinä ei tehdä eroa sen mukaan, johtuuko huoneiston vaarallisuus vuokranantajasta vai vuokralaisesta itsestään.

HVL 18 §:llä ei ole merkitystä sovittaessa huoneistoa koskevasta varustelusta. Säännöksellä on määrätty tietty vähimmäistaso asunnolle ja muulle huoneistolle, jossa säännöksessä mainittujen henkilöiden on oleskeltava. Jos huoneiston käyttäjää uhkaa terveyden vaara sen vuoksi, ettei vuokralainen ole hankkinut laitetta, joka sopimuksen mukaan on hänen hankittava, vuokrasuhdetta ei voi irtisanoa HVL 18 §:n nojalla. Säännöksen tarkoitus ei ole turvata vuokralaiselle irtisanomisoikeus omien sopimusvelvoitteidensa laiminlyönnin johdosta. Riittävänä onkin pidettävä, että vuokralaisen täytettyä varustusta koskevat sopimusvelvoitteensa huoneisto on HVL 18 §:n mukaisessa kunnossa.

HVL 18 §:ssä asetetaan vähimmäisvaatimukset huoneiston rakenteelliselle tasolle. Huoneiston on oltava esimerkiksi lämpöeristykseltään sellainen, että sitä voidaan käyttää kaikkina sopimuksenmukaisina vuodenaikoina. HVL 18 §:llä ei ole estetty siirtämästä sopimuksin osaa rakennustöistä vuokralaiselle. Jos vuokralainen on ottanut pinnoittaakseen konttorihuoneiston lattian, on lattian muilta osin täytettävä vaatimukset. Esimerkiksi vetoisuuden poistaminen ei kuulu vuokralaiselle.

Jäljempänä tarkastellaan erikseen huoneiston rakennusteknisen tason ja varustelun merkitystä vuokra-arvon kannalta. Tasoon kuuluviksi on katsottu tekijät, jotka ovat vaikeammin huoneistosta irroitettavissa kuin varustelu. Tarkkaa rajaa ei voida vetää. Toisaalta varustelun käsitteään ei ole selvä. Ruotsissa esitetty jako varusteluun ja erityisiin etuuksiin⁷⁾ on omaksuttu siten, että erityisiä etuuksia käsitellään jäljempänä muita vuokra-arvoon vaikuttavia tekijöitä koskevassa jaksossa. Varustelun osalta

⁶⁾ Ks. Lvk 4/1921 s. 25, *Godenhjelm* s. 136-137.

⁷⁾ Ks. esim. *Rittri* s. 85.

on pääasiassa kysymys huoneistossa olevista laitteista. Erityiset edut taas eivät ole laitteita.

2.2.3.3.2. Rakennustekninen taso

Rakennusteknisellä tasolla on tässä tarkoitettu toisaalta sitä rakennusvaihetta, mihin huoneisto on saatettu, toisaalta huoneiston rakentamistavan ja viimeistelyn merkitystä.

Huoneiston vuokra-arvo määräytyy sen mukaan, minkälaisena vuokranantaja luovuttaa huoneiston vuokralaiselle. Viimeistellyn huoneiston vuokra-arvo on korkeampi kuin keskeneräisen. Tämä johtuu luonnollisesti siitä, että vuokralaisen joutuessa uhraamaan pääomiaan huoneiston kunnostamiseen ei hänen kannata maksaa vuokraa yhtä paljon kuin valmiista huoneistosta. Vuokralaisen muu suoritusvelvollisuus kuin vuokra pienentää vuokra-arvoa.

Koska huoneisto voidaan vuokrata myös viimeistelemättömänä, ei ulkonainen katselmus aina paljasta vuokra-arvoa. Vuokrasopimuksen kohteen selvittämiseksi on tiedettävä, mitä vuokranantaja on luovuttanut vuokralaisen käyttöön. Yleensä tämä selviää vuokrasopimuksesta.

Vuokra-arvoon vaikuttaa huoneiston rakentamistapa. Huomiota voidaan kiinnittää esimerkiksi ilmanvaihtoon, äänieristykseen ja lämmönpitävyyteen.¹⁾ Hyvä äänieristys esimerkiksi lisää asumisviihtyvyyttä, kun taas huono voi johtaa lisäeristeiden asentamiseen. Lämmönhukka nostaa vuokralaisen lämmityskustannuksia, jos ne ovat vuokralaisen maksettavia, ja aiheuttaa epämukavuutta.

Rakennusteknisinä vikoina on eräässä ruotsalaisessa tapauksessa²⁾ mainittu puutteellinen lattian ja katon eristäminen, häiritsevät äänet, keittiön viemärin paha haju, ulkovaraston huteruus ja nariseva lattia. Asuntotuomioistuin (bostadsdomstolen) katsoi nämä puutteet huoneiston käyttöarvoon vaikuttaviksi. Niillä ei kuitenkaan ollut merkitystä, koska tuomioistuin havaitsi katselmuksissa samanlaisia puutteita vertailuhuoneistoissa. Tältä osin tuomioistuin lausui:

”Bostadsdomstolen finner utredningen i målet ge vid handen att de påtalade olägenheterna till väsentlig del är sådana som vanligen förekommer i hus av motsvarande typ och ålder, och att de i och för sig måste anses i viss mån störande men dock inte så allvarliga att de påverkar lägenhetens bruksvärde i nämnvärd grad.”

¹⁾ Jarle s. 113-114. Ks. Rittri s. 91.

²⁾ RB 22:77.

Ratkaisusta käy selvästi ilmi vuokra-arvon luonne: kyse on huoneiston vertailuarvosta muihin huoneistoihin nähden.

Rakennustavan osalta on paljolti kysymys samoista tekijöistä, joita on mainittu edellä talokohtaisina. Tällaisia seikkoja ovat esimerkiksi huoneiston lämmitystapa ja huoneistoon tuleva lämmin vesi.³⁾

Huoneistokohtaisia eroja rakentamistavassa on luonnollisesti paljon sekä talon sisällä että eri talojen välillä. Vuokra-arvoon vaikuttavina tekijöinä on pidetty muun muassa huonekorkeutta, katon vinoutta, lattiamateriaalia, seinäpinnoitteen laatua, sisäkaton katetta, ovien laatua, kaappien määrää, ikkunoiden kokoa ja määrää, toista sisäänkäyntiä, parveketta ja sen kokoa, takkaa, keittiön ilmastointia, huoneiston sähköistyksen onnistuneisuutta eri laitteiden sijoittamiseksi sekä televisio- ja radioantennin kuntoa.⁴⁾

Erityistä huomiota asuntojen vuokra-arvoa määrittäessä kiinnitetään keittiöön ja kylpyhuoneeseen.⁵⁾ Tämä tuntuu luonnolliselta, koska niissä on laitteita enemmän kuin muissa huoneissa.

Keittiön, kuten muidenkin huoneiden arviointiin vaikuttavat kaapistot ja seinäpäällysteet. Työskentelytilan asianmukaisuus, esimerkiksi sen valaistus ja riittävyys edistävät keittiön käyttämistä. Keittiön tavanomaisten laitteiden (jääkaappi, hella, tiskipöytä, vesi ja viemäri) uudenaikaisuus otetaan erityisesti huomioon.⁶⁾

Kylpyhuoneen ja vesiklosetin puuttuminen alentaa huoneiston vuokra-arvoa.⁷⁾ Vuokra-arvoon vaikuttavat niiden koko, sijoittaminen erilleen, lukumäärä ja laatutaso.⁸⁾ Varustuksen eli pesuultaiden, kylpyammeen ja suihkun⁹⁾ hyvä laatu lisää vuokra-arvoa. Huoneistoon sijoitettu sauna voi nostaa tai sen puuttuminen laskea huoneiston arvoa tavanomaisesta riippuen siitä, minkälaisesta huoneistosta on kyse.¹⁰⁾

2.2.3.3.3. Varustelu

a) Huoneistossa voi olla erilaisia sen käyttämistä edistäviä muita kuin tavanomaisia

3) VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 22 §. Ks. *Rittri* s. 89-90 ja 94.

4) Ks. *Jarle* s. 104-119, *Rittri* s. 85-96.

5) Vrt. *Kuhlefelt*, Kysymyksiä s. 75.

6) Ks. *Jarle* s. 106-107, *Rittri* 87-88 ja 91-95.

7) Itä-Suomen HO 9. 2. 1978 A 1977/25 N:o 395/77.

8) Ks. *Jarle* s. 108-109, *Rittri* s. 87 ja 91-95.

9) Itä-Suomen HO 9. 2. 1978 A 1977/56 N:o 435/77.

10) Vaasan HO 30. 3. 1979 A 50/1978: Saunan puuttuminen omakotitalosta katsottiin vuokra-arvoa alentavaksi tekijäksi.

koneita ja välineitä, jotka vuokrasopimuksella tulevat vuokralaisen käyttöön. Ne vaikuttavat huoneiston vuokra-arvoon.¹⁾

Muiden kuin asuinhuoneistojen osalta varustelu vaihtelee paljon huoneiston käyttötarkoituksesta ja tehdystä sopimuksesta riippuen. Esimerkiksi ravintolahuoneisto on voitu vuokrata tyhjänä tilana tai valmiiksi ravintolaksi rakennettuna ja kalustettuna, jolloin huoneistoa seuraavat täydellinen keittiö, ravintolan kalustus ja toiminnassa tarvittavat astiat.²⁾

Liiketoimintaan tarkoitettujen kalustettujen huoneiston ja pelkän käyttöoikeuden luovuttamisen välillä on tehty ero muun muassa Saksassa, Sveitsissä ja Tanskassa.³⁾ Jaotellulla ei yleensä ole käytännön merkitystä, koska kumpaankin sovelletaan samoja sääntöjä.⁴⁾ Suomessa ei ole jakoa tehty. Kyseessä on huoneenvuokrasopimus, vaikka vuokralainen saisi käyttöoikeuden lisäksi oikeuden huoneiston tuottoon.

b) Edellä on esitetty, että vuokraan verrattavina maksuina voidaan pitää suorituksia eduista, jotka liittyvät huoneiston sopimuksen mukaiseen käyttöön.⁵⁾ Seuraavassa tarkastellaan suhtautumista kalustettuun huoneistoon silmällä pitäen, voidaanko huoneistossa olevaa irtainta esinettä pitää huoneiston vuokra-arvoa nostavana tekijänä.

Lainvalmistelukunta lähti 1920-luvulla huoneenvuokralakiehdotusta valmistellessaan ilmeisesti siitä, että huoneisto voitaisiin vuokrata kalustettuna. Tämä ilmeni sekä asuntojen että muiden huoneistojen kohdalla.⁶⁾ Edeltänyt vuokrasäännöstely oli koskenut kalustettujen huoneistojen vuokraa.⁷⁾ Viime sotien aikaisessa säännöstelyssä katsottiin kalustettujen huoneistojen luovuttaminen toisen käyttöön vastiketta vastaan huoneenvuokraksi, koska pidettiin tarpeellisena antaa eräistä kalustetuista huoneista eri määryksiä.⁸⁾ Tasoyleisohjeissa on kalustusta pidetty huoneenvuokraan kuuluvana.⁹⁾ Valtion virkamiesasuntojen vuokrien määrittämiseen vaikuttavat asunnossa käytettäväksi luovutetut huonekalut sekä liina- ja vuodevaatteet.¹⁰⁾

¹⁾ Ks. esim. Kouvolan HO 11. 4. 1979 V 78/460 N:o 11/79, Rovaniemen HO 24. 1. 1980 No 435/79 A 79/20.

²⁾ Ks. KKO 1929 II 97, jossa vuokran kohde oli "lokal med inventarier".

³⁾ Jako Miete - Pacht tai leje - forpaktning. Ks. esim. *Soergel - Siebert* s. 750-752.

⁴⁾ *Dürr* s. 11.

⁵⁾ Ks. lähemmin jakso 1.2.4.2.4.

⁶⁾ Ks. Lvk 4/1921 s. 13 ja 19. Ks. myös HE n:o 6/1923 vp. s. 1.

⁷⁾ VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 27. 10. 1919/129, 1 §.

⁸⁾ Ks. VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 11. 2. 1943/145, 4 § ja samanniminen VNp 17. 3. 1949/214, 3 §:n 1 mom.

⁹⁾ Ks. tasoyleisohje 1979, soveltamisohje 2.1.

¹⁰⁾ VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määrittämisperusteista 15. 10. 1964/508, 40 ja 41 §.

HVL 43 §:n 1 momentin säännös kalustetun hotellihuoneen vuokrasta osoittaa myös, että sopimuksen kohdetta on pidetty HVL:n soveltamisalaan kuuluvana.¹¹⁾

Muissa Pohjoismaissa on säännöksissä pidetty kalustettua huonetta huoneenvuokrasopimuksen kohteena. Ruotsissa vuokrasäännöstely ei viime vaiheissaan koskenut kaikilta osin kalustettuja asuinhuoneistoja. Muihin kalustettuihin huoneistoihin sovellettiin säännöstelymääräyksiä sellaisinaan.¹²⁾ JB 12 luvun 45 §:ssä on otettu huomioon, että huoneenvuokrasopimuksen kohteena voi olla kalustettu huoneisto. Säännöksen 1 momentin 1 kohdan mukaan nimittäin kalustetun huoneen vuokranneella ei ole oikeutta vuokrasuhteen pidentämiseen, jos sopimus on kestänyt alle yhdeksän kuukautta.¹³⁾

Vastaavanlaisia säännöksiä voidaan osoittaa myös Tanskasta, esimerkiksi LL 13 §. Norjassa HL 2 §:ssä nimenomaisesti mainitaan lakia sovellettavan kalustetun huoneiston vuokraan.¹⁴⁾

Godenhielmin mielestä HVL:ssa ei tehdä eroa kalustetun ja kalustamattoman vuokrahuoneiston välillä. Hänen mukaansa lienee kuitenkin katsottava, että ensin mainittuihin on sovellettava HVL:n ohella esinevuokraa koskevia säännöksiä.¹⁵⁾

Bergin ja *Sederblad*in teoksessa on katsottu, että JB 12 luvun 1 §:ssä tarkoitetaan huoneistolla myös kalustettua huoneistoa.¹⁶⁾ *Lejmanin* mukaan huoneisto muodostaa sopimuksen olennaisen osan ja huoneenvuokraa koskevia säännöksiä on sovellettava.¹⁷⁾ Hän ei ole sanonut, tulisiko niiden ohella soveltaa muita säännöksiä.

Kalustetun huoneiston vastikkeellista käyttöoikeuden luovuttamista on Tanskassa pidetty huoneenvuokrana.¹⁸⁾

Oikeuskäytännössä ei ole otettu kantaa nimenomaisesti siihen, sisältyykö kalustus huoneiston vuokraan.¹⁹⁾ Ruotsissa on pidetty sopimuksen päätarkoitusta ratkaisevana huoneenvuokraa koskevia säännöksiä sovellettaessa.²⁰⁾ Samoin on menetelty Tanskassa.²¹⁾

11) Ks. Km 8/1957 s. 23.

12) Lag 19. 6. 1942 om hyresreglering m.m., 2 §. Ks. *Gad - Stark* s. 32.

13) Ks. myös JB 12:54.

14) Ks. *Kobbe* s. 12.

15) *Godenhielm* s. 41. Esitys koskee vain asuntoja.

16) *Berg - Sederblad* s. 11. Samoin esim. *Bengtsson*, Hyra s. 23, *Järtelius*, Vad en hyresgäst bör veta, Stockholm 1979, s. 6, *Rylander* s. 25.

17) *Lejman* s. 13-14.

18) *Ehlers - Blom* s. 30, *Nielsen* s. 11.

19) KKO 1929 II 97, Helsingin HO 25. 1. 1978 A 1977/6 N:o 367.

20) Ks. esim. NJA 1922 s. 73-77, NJA 1949 s. 209-212 ja erityisesti NJA 1971 s. 129-144.

21) *Jespersen*, UFR 1980 s. 62, *Nielsen* s. 23-24 esitetty oikeuskäytäntö.

c) Liikehuoneistojen osalta on olemassa erityinen ongelma. Kun samalla kertaa luovutetaan huoneiston käyttöoikeuden kanssa liiketoimintaan valmis koneisto, voi huoneiston osuus sopimuksesta olla niin pieni, ettei kyse ole huoneenvuokrasta.²²⁾ Tämä ongelma on ollut esillä tuomioistuimessakin.²³⁾ Asuinhuoneiston luovutuksen yhteydessä ei huonekalujen osuus voine olla niin suuri, ettei huoneisto olisi luovutuksen pääkohde.

Kun luovutettaessa huoneisto toisen käyttöön sovitaan samalla muustakin, esimerkiksi irtaimiston tai asiakaspiirin luovuttamisesta, kyse voi olla sekatyypisistä sopimuksesta. Toisaalta useita sopimustyyppisiä sisältävä sopimus saattaa yleisen käytön ja sen kautta syntyvien sääntöjen johdosta muuttua omaksi tyyppikseen. Huomatava kuitenkin on, että HVL 1 §:ää pidetään pakottavana.²⁴⁾ Jos huoneisto luovutetaan toisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan, sovelletaan HVL:a.

Vuokraa ja sille vieraita piirteitä sisältävien sekatyypisten sopimusten kuulumisesta poikkeuslainsäädännön piiriin on meillä useita ratkaisuja. Yleensä poikkeuslakeja ei ole sovellettu.²⁵⁾ Tämän vuoksi on esitetty, ettei vakauttamislainsäädännön suppeasti tulkittavia määräyksiä olisi sovellettava kaupan niin sanottuihin vuokra- ja yhteistyösopimuksien vastikkeisiin.²⁶⁾ KKO on ainakin yhdessä ratkaisussa ollut toisella kannalla.²⁷⁾

Vastikkeeseen, jonka maksaminen on vuokralaisen päävelvollisuus, tulisi soveltaa HVL:n säännöksiä, jos huoneenvuokra olisi sopimuksen keskeinen osa. Tällöin vuokra-arvoon vaikuttavana tekijänä olisi otettava huomioon, että vuokraan sisältyy korvaus erilaisten varusteiden käyttämisestä.

Jos mikään sopimusosa ei ole päätyyppi, vaan suoritukset ovat tasavertaisia, tilanne on mutkikas.²⁸⁾ Jokaiseen suoritukseen lienee sovellettava sen omia sääntöjä ottamalla kuitenkin riittävästi huomioon sopimuskokonaisuus.

²²⁾ HE n:o 6/1923 vp. s. 1.

Lejman s. 13-16, *Staedler* s. 149, *Walin* s. 19. Ks. myös NJA 1949 s. 209-212.

²³⁾ Turun HO 30. 1. 1976, 300975-N:o A 621, 1974 VD 948. Sopimuksen kohteena oli myllyrakennus koneineen ja laitteineen.

²⁴⁾ Lvk 4/1921 s. 14, Lvk 2/1958 s. 2.

²⁵⁾ Ks. esim. KKO p. 1924 II 932, p. 1924 II 1430, p. 1925 II 572, 1927 II 193 (maanvuokra) ja 1951 II 25 (huoneenvuokra).

Muukkonen, Lakimiesyhdistys s. 264-265.

²⁶⁾ *Hakulinen*, PM, *Muukkonen*, Kesko Oy:lle annettu, 15. 4. 1971 päivätty P.M.

²⁷⁾ KKO 8. 8. 1980, N:o 25 R.D. 1974, N:o 2174/21. 8. 1979, jossa KKO katsoi asianosaisten yhteistointasopimuksella sopineen myymälätilojen vuokraamisesta ja sovelsi vuokraan taloudellisen kasvun turvaamisesta annettujen lakien säännöksiä. – Kyse ei ollut Kesko Oy:n tekemä sopimus, josta ed. av:ssa mainitut lausunnot on annettu.

²⁸⁾ Ks. *Füglister* s. 36-38.

d) Oikeuskäytännössä on meillä katsottu kalustuksen nostavan huoneiston vuokra-arvoa.²⁹⁾ Kun kalustus on sisältynyt vuokraan, senkin osalta vuokra on siis määräytynyt HVL:n sääntöjen nojalla. Erottelua ei ole tehty, joten voidaan sanoa päävelvoitteen määränneen sovellettavat säännöt. HVL:n säännöksiä on sovellettu, vaikka kalustuksesta on suoritettu eri korvaus.³⁰⁾

Kun huoneistossa olevan kaluston on katsottu nostavan huoneiston vuokra-arvoa, lieenee selvää, että vuokralaisten käyttöön jäävillä yksittäisillä esineillä on sama merkitys. Muutoin olisi erityisen vaikeaa rajata, mikä esine kalusteena vaikuttaa vuokra-arvoon, mikä taas on muuta. Toisaalta, ellei kalustusta hyväksyttäisi vaikuttavaksi tekijäksi, raja jouduttaisiin tekemään tavanomaisen varustelun ja kalustuksen välillä.

Ruotsissa on esitetty muun muassa seuraavien esineiden vaikuttavan huoneiston käyttöarvoon.³¹⁾ astianpesukone, jääkaappi, pakastin, liesi, pesukone, linko, huonekalut ja liinavaatteet. Samanlaisille seikoille on meilläkin annettu merkitystä HO:ien ratkaisuisissa. Esimerkkeinä voidaan mainita puhelimen³²⁾ ja liinavaatteiden³³⁾ sisältyminen vuokraan. Joskus puhutaan vain mukavuuksista.³⁴⁾ HO:ien käytäntö eroaa KKO:n ratkaisusta 1978 II 20 (ks. s. 25) huonepuhelimien käyttöoikeuden osalta. Alaviitteissä 7-10 mainituista säännöksistä saadaan tukea HO:ien käytännölle.

e) Muiden kuin asuntojen osalta varustelu on merkittävä tekijä huoneiston vuokraarvon kannalta. Huoneiston käyttöä helpottavien irtaimien esineiden voidaan katsoa sisältyvän huoneenvuokrasopimukseen vuokran määräytymistä koskevien säännösten osalta.³⁵⁾ Liiketoimintaan käytettävien huoneistojen yhteydessä luovutettavat laitteet saattavat olla hyvin erilaisia. Laitteella on ehkä itsenäinen käyttömahdollisuus. Kiinteistöä on mahdollista käyttää sovitettuun tarkoitukseen ilman laitettakin. Ar-

²⁹⁾ Helsingin HO 12. 4. 1978 A 1977/466 N:o 24, Kouvolan HO 14. 2. 1979 A 78/12 N:o 197/78, Rovaniemen HO 24. 1. 1980 No 435/79 A 79/20, Turun HO 9. 10. 1980, 090980-N:o 2081, 1980 A 3 Maa I, 185 § ja Vaasan HO 24. 1. 1980 A 79/21.

³⁰⁾ Turun HO 26. 9. 1979, 150579-N:o 1525, 1979 As. 2 Tre.

³¹⁾ Ks. *Rittri* s. 87-89 ja 93-94. Ks. myös taulukot s. 229-270.

³²⁾ Kouvolan HO 29. 8. 1979 S 79/334 N:o 715/79 ja Turun HO 25. 10. 1979, 040979-N:o 2187, 1979 As. 3 Tre (ratkaisut annettu KKO:n päätöksen 1978 II 20 julkaisemisen jälkeen). Samoin esim. Helsingin HO 30. 6. 1976 A 1976/120 N:o 204.

³³⁾ Vaasan HO 7. 2. 1978 A 19-20/1977 IV/173-174 (2 juttua). Ks. myös tasoylesiohje 1979, soveltamisohje 2.1.

³⁴⁾ Rovaniemen HO 26. 9. 1979 No 59/79 A 79/3.

³⁵⁾ Ks. Turun HO 28. 12. 1973, 241073-N:o 538, 1972 VD 311: Kysymys toimintasopimuksen sisältämän huoltoaseman vuokrasopimuksen päättymisen johdosta maksettavista korvauksista ratkaistiin HVL:n nojalla.

vuokkaan koneen luovuttaminen rakennuksen yhteydessä käytettäväksi voi näin ollen muodostaa itsenäisen sopimuksen, vaikka asunnon yhteydessä käytettäväksi luovutettavat vähäarvoiset esineet olisivat huoneenvuokran osia. Kysymys saattaa olla kahdesta samanarvoisesta päävelvoitteesta: huoneiston ja laitteen luovuttamisesta tai huoneiston ja laitteen vuokran maksamisesta.

Suurista koneista tehtäen myös useammin erillinen sopimus kuin asunnon yhteydessä luovutettavista pienkoneista.

Helsingin HO 17. 4. 1974 V 1971/240 N:o 860.³⁶⁾ Kommandiittiyhtiö (Ky) oli vuokrannut osakeyhtiöltä (Oy) huoltoaseman ja sitoutunut ylläpitämään sillä autonhuoltoa. Ky:n harjoitettua huoltoasemalla omin konein autonpesua Ky ja Oy sopivat, että Oy asentaisi noiden koneiden tilalle autojen pesua varten valmistetun laitteen. Pesulinjasta sovittiin maksettavaksi eri vuokra, jonka Ky jätti maksamatta katsoen kyseessä olleen perusparannuksen, joka ei oikeuttanut Oy:tä perimään jakajasopimukseksi katsotussa alkuperäisessä sopimuksessa mainittua korkeampaa vuokraa ilman viranomaisten hyväksymistä. HO katsoi "pesulinjan vuokran osalta selvitetyn, että kommandiittiyhtiö on asianomaisten heinäkuun 1 päivänä 1970 allekirjoittamassa sopimuskirjassa sitoutunut syyskuun 1 päivästä 1969 lukien taannehtivasti alennettuna pesulinjan vuokrana suorittamaan osakeyhtiölle 180.000 markkaa vuodessa, mutta huomioon ottaen vähennyksenä jo maksetut 30.000 markkaa jättänyt raastuvanoikeuden päätöksessä mainittuina erääntymispäivinä maksamatta vuoden 1971 helmikuun loppuun mennessä yhteensä 240.000 markkaa. Huomioon ottaen, että irtaimena esineenä vuokralle annettu pesulinja on sen asentamisen jälkeen ollut kommandiittiyhtiön käytössä erillisenä maksullisen asiakaspalvelun välineenä ja että siitä maksettava vuokra on perusteiltaan olennaisesti poikennut huoltoaseman hallinnasta asianosaisten välisen jakajasopimuksen nojalla suoritettavan vastikkeen määräytymisperusteista, pesulinjan ei ole katsottava sen asentamiseen liittyen huoltamorakennuksessa tehtyjen muutos- ja kiinnitystöiden johdosta muuttuneen sanotun rakennuksen siinä määrin epäitsenäiseksi osaksi, että osakeyhtiölle tuleva vuokra olisi siltä osin ollut kommandiittiyhtiötä velvoittavan sopimuksen aikaansaamiseksi sisällytettävä jakajasopimukseen perustuvaan vastikkeeseen tai määrättävä huoneenvuokrasta annettujen säännösten mukaisella tavalla." Sen vuoksi ja kun ei ollut myöskään selvitetty, että asianosaisten tarkoituksena olisi pesulinjan asentamisesta päätettäessä tai sen jälkeen ollut erillisen vuokrasopimuksen avulla kiertää taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968-1969 huhtikuun 9 päivänä annetun lain tai taloudellisen kasyun turvaamisesta vuonna 1970 joulukuun 9 päivänä 1969 annetun lain säännöksiä taikka sanottujen lakien nojalla annettuja määräyksiä, HO katsoi vuokran suorittamista koskevilta osin, että Ky oli velvollinen maksamaan vuokrat Oy:lle.

³⁶⁾ KKO 5. 11. 1979 n:o 2145: ei muutoksenhakulupaa.

HO on ratkaisua tehdessään kiinnittänyt huomiota siihen, onko pesulinjasta tullut rakennuksen osa. Huoneiston vuokra-arvoa ajatellen tällä seikalla ei ole merkitystä. Kysymys on vain siitä, minkälaisia laitteita vuokralainen saa käyttöönsä.

Ratkaisusta ilmenee, että laitteiden ja rakennuksen vuokraukset voivat olla erillisiä sopimuksia. Kysymys oli kalliista pesulinjasta. HO katsoi perustellusti erillisten sopimusten olevan kyseessä. Arvioidessaan tätä kysymystä se kiinnitti huomiota sopimusten tekoaikojen lisäksi siihen, miten laitetta käytettiin (erillisen asiakaspalvelun välineenä) ja miten laitteen vuokra määräytyi (eri tavoin kuin jakajasopimuksen vastike). Sopimusten sisältö vaikutti myös ratkaisuun. Kaikki mainitut seikat ovat sellaisia, jotka yleensäkin voidaan ottaa huomioon ratkaistaessa, onko kyse kahdesta itsenäisestä sopimuksesta.

Muiden kuin asuinhuoneistojen vuokra-arvo määräytyy samankaltaisten sääntöjen mukaan kuin asuntojen vuokra-arvo. Huoneistot ja myös vuokra-arvoon vaikuttavat tekijät ovat hyvin moninaisia. Vastaavaa huoneistoa on vaikea löytää.

2.2.3.4. Huoneiston kunto

2.2.3.4.1. Yleistä

Huoneiston kunto on yleisesti hyväksytty huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavaksi tekijäksi.¹⁾ Kunnan sijasta puhutaan joskus siitä, miten huoneistoa on hoidettu.²⁾ Kysymys on samasta asiasta. Hoidon tehokkuudesta riippuu, millaisessa kunnossa huoneisto on.

Huoneiston kuntoa on mahdollista ajatella kahdelta kannalta. Toisaalta voidaan puhua tavallisesta huoneiston hoidosta johtuvasta kunnosta, toisaalta saatetaan kiinnittää huomiota huoneiston erityisiin korjaustöihin, jotka vaikuttavat huoneiston arvoon. Seuraavassa käsitellään erikseen huoneiston hoitoa ja korjaustöitä.

Huoneiston kuntoon vaikuttaa myös vuokralaisen menettely. Hän on voinut omalla kustannuksellaan suorittaa korjaus- ja parannustöitä. Vuokralaisen huoneistoon panemien kulujen merkitys tulee esille omassa jaksossaan. Tässä käsitellään vain korjausten merkitystä vuokra-arvon kannalta.

¹⁾ VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 14 ja 15 §.

HE n:o 39/1970 vp. s. 8, Km 1970:B 4 s. 24, Km 1973:109 s. 7.

Kanerva s. 101, Kuhlefelt, Kysymyksiä s. 75, Ojala, Esitelmä s. 9. Arnskov, UfR 1975 s. 208-209, Berg - Sederblad s. 166-167, Ehlers - Blom s. 151, Gad - Stark s. 47, Järtelius s. 156, Lejman s. 393, Riitri s. 38-39, Walin s. 195, Schmidt-Futterer s. 78, Schönenberger - Schmid s. 108.

²⁾ Ks. SOU 1966:14 s. 239, Hedfelt ym. s. 63.

Huoneiston kunnosta on säädetty HVL 3 luvussa. Huoneiston puutteellinen kunto voi johtaa vuokran alentamiseen HVL 15 ja 16 §:n erityissäännösten nojalla. Kaikissa tapauksissa huoneiston puutteellinen kunto vaikuttaa vuokra-arvoa alentavasti, mutta HVL 15 ja 16 §:ää ei voida soveltaa kaikissa tilanteissa. Vuokrasopimus voidaan tehdä huonokuntoisestakin huoneistosta. Jos huoneisto on sopimuksen mukainen, HVL 15 ja 16 §:n soveltaminen ei tule kysymykseen. Huono kunto vaikuttaa kuitenkin huoneiston vuokra-arvoon, vaikka vuokralainen olisi sopinut ottavansa vastaan puutteellisen huoneiston. Ero selvinnee seuraavasta esimerkistä.

Vaasan HO 11. 10. 1973 VD 1972 N:o 368 II/67: Vuokralainen oli 9. 9. 1971 tehdyllä sopimuksella vuokrannut vuokranantajalta silloin vielä keskeneräisestä talosta n. 60 m²:n suuruisen asuinhuoneiston siihen liittyvine saunan käyttöoikeuksineen. Vuokran suuruudeksi oli lämminvesikustannuksineen sovittu 480 markkaa kuukaudessa. Kun asunto oli ollut keskeneräinen, muun muassa ulkoportaot olivat puuttuneet, maalaustyöt olivat olleet kesken, komeroista ja ikkunoista oli puuttunut heloitus, vuorilaudat ja ikkunalistat olivat puuttuneet suurelta osin, sauna oli valmistunut vasta jouluksi ja juomavesi oli ollut liian rautapitoista, vuokralaisen ottaessa sen vastaan 16. 10. 1971, vuokralainen oli vaatinut vuokran alentamista 250 markkaan kuukaudessa keskeneräisyyden ajalta ja muutoin 350 markkaan kuukaudelta.

KO katsoi selvitetyn, että asuinhuoneistosta maksettavaksi sovittu vuokra, ottaen huomioon huoneiston keskeneräinen kunto ja vesijohtoveden laatu, ylitti vuokra-arvoltaan samanveroisista valmiista huoneistoista paikkakunnalla maksettavan kohtuullisen käyvän vuokran. Sen vuoksi ja kun oli jäänyt näyttämättä, kuinka valmiina huoneisto oli sopimusta tehtäessä tarkoitettu vuokratavaksi, KO HVL 48 §:n 2 momentin nojalla alensi vuokran 390 markkaan kuukaudessa. HO ei muuttanut KO:n päätöstä.

Vaikka huoneistoa ei ollut saatettu valmiiksi, KO ja HO eivät soveltaneet HVL 15 §:ää. Tämä johtui siitä, ettei vuokralainen ollut kyennyt näyttämään, missä kunnossa huoneisto oli pitänyt luovuttaa. Sen sijaan keskeneräisyys oli alentanut huoneiston vuokra-arvoa.

2.2.3.4.2. Kunto

Tasoyleisohjeiden mukaan kunto osoittaa huoneiston rakenteiden, laitteiden ja varusteiden kunnon ja käyttöarvon.¹⁾ Kysymys on siitä, miten huoneiston säilymisestä on huolehdittu, minkälainen kunnostus siinä on tarpeen sen arvon säilyttämiseksi en-

¹⁾ Esim. tasoyleisohje 1979, soveltamisohje 1.4.

tisen tasoisena muihin huoneistoihin verrattuna (vrt. Ruotsissa käytetty termi reparationsstandard). Huoneiston kunto on otettu huomioon tasoyleisohjeiden vuokrataulukkoissa. Lähtökohtana on, että huoneisto on keskinkertaisessa kunnossa. Poikkeamat tästä nostavat tai laskevat vuokra-arvoa.

Vuokranantajan velvollisuutena on pitää huoneisto vuokrasuhteen kestäessä sovitussa tai, ellei asiasta ole sovittu, HVL 13 §:n 1 momentin mukaisessa kunnossa (HVL 13 §:n 2 mom.). Jos huoneistossa esiintyy puutteita, vuokralainen voi vaatia niiden korjaamista (HVL 16 §). Määräyksiä siitä, kuinka usein esimerkiksi tapetit on uusittava, ei meillä ole annettu. Ruotsissa säädetään JB 12 luvun 15 §:n 2 momentissa asuinhuoneistoista, että vuokranantajan on huolehdittava tapetoinnista, maalauksista ja muista käytöstä ja ikääntymisestä johtuvista kunnostustöistä kohtuullisin aikavälein. Huoneiston ulkonäköön vaikuttavien seikkojen osalta kohtuullisena aikavälinä on pidetty kahdeksaa,²⁾ kymmentä³⁾ ja 12 vuotta.⁴⁾

Jos huoneiston kunto poikkeaa tavanomaisesta, se otetaan huomioon vuokraarvossa. Edellytyksenä ei ole, että vuokranantaja on laiminlyönyt velvollisuutensa: huoneisto voi olla sopimuksen mukaisessa kunnossa.⁵⁾ Vuokranantajan korjausvelvollisuus arvioidaan itsenäisesti, samoin vuokra-arvoon vaikuttavat seikat.

Huoneiston vuokra-arvo ei vaihtelee kunnostustöiden välillä. Huoneistoa ei katsota hoidetun huonosti, vaikka sen kunto kunnostustöiden välillä ei säily koko ajan samana. Vuokranantaja on laiminlyönyt velvollisuutensa ja huoneiston kunto laskenut alle tavanomaisen vasta, ellei tapetointia, maalausta ja muita töitä ole tehty kohtuullisen aikavälin kuluessa.⁶⁾ Toisin sanoen huoneiston normaali kuluminen ei vaikuta huoneiston vuokra-arvoon, mikäli vuokranantaja kunnostaa huoneiston HVL:n säännösten edellyttämällä tavalla säännöllisin välein. Vastaavasti huoneiston hoitamiseen kuuluvat kunnostustyöt eivät nosta huoneiston vuokra-arvoa.

Huoneiston kunnossapitoon on Ruotsissa kiinnitetty melkoisesti huomiota. Se ilmenee myös suhtautumisessa vuokranantajan laiminlyönteihin tällä alueella. Laiminlyöntien seurauksena nimittäin katsotaan huoneiston käyttöarvon laskevan.⁷⁾ Oikeuskäytännössä on suhtauduttu huoneiston puutteelliseen kuntoon kirjallisuuden osoittamalla tavalla.⁸⁾

²⁾ Ks. Rittri s. 38.

³⁾ Järtelius s. 57.

⁴⁾ Berg - Sederblad s. 44.

⁵⁾ Ks. Lejman s. 181-182.

⁶⁾ Ks. Bengtsson s. 50-51, sama, Hyra s. 61, Berg - Sederblad s. 166-167, Järtelius s. 156, Lejman s. 393, Rittri s. 38-39 ja 104.

⁷⁾ Ks. esim. Rittri s. 39.

⁸⁾ Ks. Rittri s. 104-106. Ks. myös Järtelius s. 156.

Suomessa HO:ien ratkaisuihin on huoneiston kunto ilmaistu monesti yhtenä vuokra-arvoon vaikuttavana tekijänä.⁹⁾ Yleensä päätöksessä on vain mainittu, että ratkaisu on tehty huoneiston kunto huomioon ottaen, mutta joskus on lausuttu, minkälainen huoneisto oli. Kouvolan HO on esimerkiksi katsonut huoneiston vastanneen samankäisiä tyydyttävässä kunnossa olevia huoneistoja¹⁰⁾ ja huoneiston olleen keskinkertaisessa kunnossa.¹¹⁾

Huomiota voidaan kiinnittää huoneiston yleiskunnon lisäksi siinä oleviin yksittäisiin puutteellisuuksiin. Rakenteelliset ja muut viat ovat oikeuskäytännön valossa vaikuttaneet tuomioistuinten vuokran määrää koskeviin ratkaisuihin. Esimerkkeinä voidaan mainita muun muassa huoneiston lämpötilassa talven aikana esiintyvät suuret vaihtelut, huoneiston vetoisuus ja lämpimän veden saannin ajoittaiset keskeytykset,¹²⁾ häiritsevät äänet,¹³⁾ sähköhellan rikkinäisyys ja sadeveden pääsy paloluukun kautta katon läpi huoneistoon.¹⁴⁾

Vuokranantajan velvollisuus on pitää huoneisto kunnossa. Voidaan kysyä, miten vuokra-arvoon vaikuttaa tämän velvollisuuden täyttäminen eli esimerkiksi huoneiston tapetointi. HVL 16 §:n mukaan on vuokra alennettava vain siltä ajalta, jona huoneisto on puutteellisessa kunnossa. Korjaus vaikuttaa välittömästi vuokraan.

Huoneiston kunnossapitoon kuuluvien korjausten ei pitäisi vaikuttaa vuokran määrään. Kyse on huoneiston vuokra-arvon säilyttämisestä, joten vertailu ennen ja jälkeen kunnostustöiden tapahtuu samoihin vuokriin. Ruotsissa on kuitenkin oikeuskäytännössä hyväksytty periaate, että kunnostustyöt voivat johtaa korotukseen.¹⁵⁾ Näistä ratkaisuista meillä ei voida ottaa esimerkkiä. Ruotsissa ovat näet käytössä määräaikaiset vuokrasopimukset. Vuokrasuhteen ehdot tulevat harkittaviksi aina sopimuskauden jälkeen, jolloin sovitaan jatkamisesta entisin tai muutetuin ehdoin. *Rittrin* selostamissa ratkaisuihin on kysymys siitä, että vuokranantajan vaatimaa uutta vuokraa on pidetty kohtuullisena, mutta kunnostustöiden vauhdittamiseksi on korotuksen voimaan tuleminen lykätty.¹⁶⁾ Korotus on kytketty käytännössä sekä huoneiston yleiseen kunnostamiseen että yksittäisen vian korjaamiseen.

Vuokra-arvo määrätään meillä arviointiajan mukaisesti. Väliaikainen vuokran

9) Helsingin HO 30. 4. 1980 A 1980/18 N:o 80, Rovaniemen HO 26. 9. 1979 No 59/79 A 79/3, Turun HO 1. 10. 1980, 020980-N:o 2002, 1980 A 48 Tre ja Vaasan HO 10. 2. 1978 A 64/1977 IV/374.

10) Kouvolan HO 11. 4. 1979 V 78/460 N:o 11/79.

11) Kouvolan HO 7. 11. 1979 S 79/494-495 N:o 1103-1104/79 (2 juttua).

12) Vaasan HO 29. 10. 1976 A 84-87/1976 III/350-353 (4 juttua).

13) Itä-Suomen HO 27. 1. 1977 A 1976/198 N:o 560/76.

14) Vaasan HO 23. 11. 1976 A 79/1976 IV/432.

15) Ks. *Rittri* s. 107-109 selostetut ratkaisut.

16) Ks. *Rittri* s. 107.

alentaminen tapahtuu HVL 16 §:n nojalla. Huoneiston tilapäiset puutteellisuudet eivät vaikuta HVL 48 §:n mukaiseen vuokra-arvoon.¹⁷⁾ Huoneiston kunnostustyöt, jotka vuokranantaja tekee HVL 13 §:n 2 momentin mukaisen velvollisuutensa puitteissa, eivät yleensä muuta huoneiston vuokra-arvoa. Jos huoneiston vuokra kuitenkin on aiemmin määrätty sen mukaan, että kunnossapito on laiminlyöty, ja vuokranantaja korjaa virheensä, huoneiston vuokra-arvo paranee. Huoneistosta maksettavaa vuokraa tulee verrata asianmukaisesti hoidetuista huoneistoista maksettuihin vuokriin. Tämä koskee sekä yksittäisen puutteen poistamista että huoneiston yleisen kuntotason nostamista. Monesti tällöin on kysymys huoneiston tasoa nostavasta perusparannuksesta, jota käsitellään seuraavassa jaksossa.

2.2.3.4.3. Parannukset

Viime sotien jälkeisen vuokrasäännöstelyn aikana huoneiston perusvuokraa voitiin korottaa, jos asuinhuoneisto oli perusparannusten vuoksi muuttunut sellaiseksi, ettei perusvuokraa enää voitu pitää kohtuullisena.¹⁾ Parannusten tuli olla huomattavia. Perusvuokran korottaminen tuli kysymykseen muun muassa silloin, kun huoneistoon asennettiin keskuslämmityslaitteet, talo kokonaisuudessaan uudenaikaistettiin tai huoneistossa suoritettiin muita huomattavan suuria huoneiston laatutasoa nostaneita perusparannuksia.²⁾ Tavallisten vuosikorjausten yhteydessä perusvuokran uudelleen vahvistaminen ei tullut kysymykseen.

Ruotsissa olivat viime säännöstelyn aikana voimassa samantapaiset säännökset. Jos huoneiston arvo oli noussut uudelleen rakentamisen, muutos- tai muiden kuin vähäisten kunnossapitotöiden johdosta, perusvuokraa voitiin korottaa.³⁾ Kunnossapitotöitä ei aluksi ollut erikseen mainittu. Lisäys tehtiin vanhojen huoneistojen kunnossapidon edistämiseksi ja entistä parempien edellytysten luomiseksi parannustöille.⁴⁾ Huoneiston arvon oli noustava kunnossapitotöiden johdosta, jotta ne olisivat vaikuttaneet vuokraan. Kyse ei ollut edellä selostetuista huoneiston tavanomaiseen hoitoon kuuluvista vuosikorjauksista, vaan tätä perusteellisemmista parannuksista.⁵⁾ Määrittely vastannee edellä mainittua peruskorjausta.

¹⁷⁾ Turun HO 1. 10. 1980, 190880-N:o 1896, 1980 A 1 Tam 2, 218 §.

¹⁾ Ks. esim. VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 10. 5. 1941/315, 5 § ja samanniminen VNp 8. 2. 1951/81, 12 §.

²⁾ *Simonen - Tyrni* s. 55. Ks. myös *Tyrni - Honkavaara* s. 19-20.

³⁾ Lag 19. 6. 1942 om hyresreglering m.m., 3 §.

⁴⁾ Ks. *Gad - Stark* s. 41.

⁵⁾ *Gad - Stark* s. 41 ja 44.

Huoneiston uudelleen rakentamisella ja muuttamisella tarkoitettiin Ruotsissa esimerkiksi keskuslämmityksen asentamista, lattian päällystämistä, huoneiston varustamista kylpyhuoneella ja/tai vesiklosetilla, uusien laitteiden tai mukavuuksien asentamista tai vanhanaikaisten uusimista. Kyse oli siis huoneiston tason nostamisesta. Korjausten ei välttämättä tarvinnut kohdistua vuokralaisen hallitsemaan huoneistoon. Rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsi, ja kiinteistöllä, jolla rakennus oli, suoritettut työt, jotka lisäsivät vuokralaisen etuja, voitiin myös ottaa huomioon.⁶⁾

Huoneistossa tehtyt peruskorjaukset ja muut parannukset vaikuttavat edelleen huoneiston vuokra-arvoon samoin kuin säännöstelyaikoina.⁷⁾ Huoneiston uudelleen rakentaminen on otettu huomioon tasoylesiohjeissa.⁸⁾ *Ojala* on katsonut vuosikorjausten yli menevän kunnostuksen voivan nostaa vuokra-arvoa.⁹⁾ Oikeuskäytännössä on viitattu peruskorjauksiin huoneiston vuokra-arvoa nostavana seikkana.¹⁰⁾

Kun huoneiston vuokra määräytyy vuokra-arvon perusteella, vain vuokra-arvoa nostavilla parannuksilla on merkitystä. Työn tulos arvioidaan siis vuokralaisen kannalta. Arviointi tapahtuu objektiivisesti. Vuokra-arvo katsotaan nousseeksi, vaikka vuokralainen ilmoittaisi, ettei hän tule käyttämään uudistuksia hyväkseen.¹¹⁾

Huoneiston parannustöiden vaikutuksella voi olla käytännössä merkitystä, koska vuokranantajalla on mahdollisuus ryhtyä korjaustoihin ilman vuokralaisen lupaa (HVL 22 §). Asuinhuoneiston vuokralaisella ei ole keinoja estää vuokran korottamista. Säännökset mahdollistavat näin ollen huoneiston tarpeellisen ajanmukaiseksi saattamisen ja vuokranantajalle ainakin osittaisen korvauksen menoistaan. Parannustöiden vuokra-arvoa nostava vaikutus on otettu huomioon HVL 49 §:ssä. Vuokran korottamisesta voidaan sopia.¹²⁾ Muun kuin asuinhuoneiston vuokran korottamisesta peruskorjauksen jälkeen ei ole erityisiä säännöksiä.

2.2.3.5. Vuokralaisen kustantamien töiden merkitys

a) Huoneiston vuokra-arvo nousee tehtyjen parannusten johdosta riippumatta siitä, kuka parannukset maksaa. Toisaalta vuokra määräytyy vuokra-arvon perusteella.

⁶⁾ *Gad - Stark* s. 42-45, *Hedfelt* ym. s. 55-56.

⁷⁾ Ks. *Aintila* s. 37-38. Ks. myös *Arnskov*, Ufr 1975 s. 209, *Jespersen, JoØ* 1979 s. 360-364, *Roquette* s. 301-302 ja 306, *Schmidt-Futterer* s. 83.

⁸⁾ Ks. tasoylesiohje 1979, soveltamisohje 1.3.

⁹⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 25.

¹⁰⁾ Esim. Kouvolan HO 26. 9. 1979 S 79/431-433 N:o 920-922/79 (3 juttua), Turun HO 5. 5. 1980, 030380-N:o 646, 1980 A 1 Maa I, 400 §.

¹¹⁾ Ks. *Gad - Stark* s. 45.

¹²⁾ Ks. jakso 4.2.4.3.

Kun vuokralainen kustantaa muutokset, vuokranantaja saisi vuokra-arvon nousun hyväkseen, ellei huomiota kiinnitettäisi siihen, kenen varoja korjauksiin on käytetty (ks. HVL 49 §). Muissa kuin asuinhuoneistoissa on vuokra-arvon määräytymisellä merkitystä HVL 38 §:n mukaisten korvausten maksamisessa, koska kohtuuttoman korkean vuokran vaatimista voidaan pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisena.

Huoneiston vuokra-arvoon eivät sisälly vuokralaiselle kuuluvat esineet. Vuokranantaja ei ole luovuttanut niitä vuokralaisen käyttöön. Esineet säilyvät vuokralaisen omistuksessa ja hän on oikeutettu viemään ne mukanaan vuokrasuhteen päättyessä.¹⁾ Vuokralaisen huoneistoon tuomat esineet eivät aina säily hänen omistuksessaan. Vuokralaisen suorittamat korjaukset ja parannukset saattavat olla sellaisia, ettei huoneistosta voida erottaa hänelle kuuluvaa omaisuutta vuokranantajan omasta. Omaisuudesta on muodostunut kokonaisuus. Myös vuokranantajapuolella tapahtunut seuraanto voi johtaa siihen, että vuokralaisen asema huononee vuokranantajan hyväkseen saaman suojan johdosta.

KKO 1978 II 19: Ravintolahuoneiston muutos- ja parannustöiden yhteydessä sinne asennettujen loisteputkivalaisimien perusrunkojen, muuntajien ja loisteputkien, ilmastointilaitteiden, väliseinä- ja verhoiluelementtien, ruuvi-kiinnitteisten koristepanelien, irroitettavan kokolattiamaton, alaslasketun katon, ilmastointikanavien verhoukseen käytettyjen panelien sekä valaisinritilöiden on katsottu tulleen kuulumaan kiinteistöön sen osina.²⁾

Tässä yhteydessä ei ole syytä ottaa kantaa siihen, mitkä huoneistoon sijoitettavat esineet säilyttävät itsenäisyytensä. Tämä johtuu siitä, että vuokralaisen huoneistoon käyttämiin kustannuksiin tulee suhtautua kaikissa tapauksissa samojen periaatteiden mukaisesti. Vuokranantajan vaihdoskaan ei vaikuta asiaan. Uusi vuokranantaja tulee entisen sijalle. Muutos ei heikennä vuokralaisen asemaa, ellei HVL 26 §:n 3 momentista muuta johdu. Uuden vuokranantajan, joka havaitsee tai jonka pitäisi havaita sovittu vuokra käypää tasoa alhaisemmaksi, tulisi ottaa selvää, mistä tämä johtuu.

Kaikki vuokralaisen huoneistossa suorittamat korjaukset eivät vaikuta vuokra-arvoa koskevaan arviointiin. Jos vuokralainen on saanut hyvityksen kuluistaan käypää

¹⁾ KKO 1928 II 6 (korkkimatto), Turun HO 29. 4. 1975, 110275-N:o A 336, 1974 SD 195/2 (sähköliesi, jääkaappi, eteisen valaisin, ovikello).

Kartio, Rakennukseen liitetyn esineen sivullisomistajan asemasta, LM 1975 s. 119-133, erityisesti s. 125 ja *sama*, DL 1979 s. 453-455 sekä niissä ao. kohdissa mainittu kirjallisuus. – Ruotsissa asiasta on nimenomainen säännös, JB 2:4. Vuokralainen saa suojaa myös vilpittömässä mielessä olevaa uutta vuokranantaja vastaan, *Lejman* s. 395.

²⁾ Ks. tapauksesta lähemmin *Kartio*, DL 1979 s. 451-466.

alhaisempana vuokrana, ei kuluilla ole vaikutusta sovitun ajan kuluttua. Onhan parannustyö viime kädessä ollut vuokranantajan kustantama.

HVL 38 §:n 1 momentin korvaussäännöstä ilmenee, ettei vuokranantajalla ole erityistä oikeutta hyötyä vuokralaisen huoneistossa tekemistä korjauksista. Vuokralaisella on nimittäin eräissä tapauksissa vuokrasuhteen päätyttyä oikeus saada korvaus tekemistään töistä. Huoneenvuokralakikomitean mukaan korvaussääntö omaksuttiin, koska korjauksiin ryhdytään yleensä vain, jos on täysi syy olettaa vuokrasuhteen kestävän ainakin niin pitkän ajan, että vuokralainen saattaa laskea saavansa vuotuisin arvovähennyksin sijoituksistaan korvauksen.³⁾ Komitean kannasta ilmenee se periaate, että vuokralaisen tulee saada määrätyissä tilanteissa korvaus tekemistään parannuksista ja että korvaus voi tulla vuotuisina arvovähennyksinä. Jos vuokralainen on saanut täyden käyttöhyödyn korjauksista, hän ei muuta korvausta tarvitse.⁴⁾ Toisaalta tehdyt korjaukset eivät pitkän ajan kuluttua enää vaikuta vuokra-arvoon.

b) Vuokralaisen kustannuksella tehtyjä uudelleenrakentamis-, muutos- ja kunnossapitotöitä sekä näihin verrattavia toimenpiteitä ei saa JB 12 luvun 48 §:n 2 momentin mukaan ottaa huomioon vuokraa määrittäessä, elleivät erityiset syyt sitä vaadi. Vastaava säännös oli jo säännöstelyaikana voimassa.⁵⁾ *Lejman* on epäillyt säännöksen merkitystä huoneiston kunnossapidon kannalta, koska pienet kunnossapitotyöt eivät nosta huoneiston käyttöarvoa. Mahdollisena säännöksen soveltamistilanteena *Lejman* on pitänyt pitkäaikaista vuokrasopimusta, jossa vuokralaisen tulee poikkeuksellisista syistä vastata huoneistossa tehdyistä muutoksista.⁶⁾

JB 12 luvun 48 §:n 2 momentin edellä esitetyn säännöksen sisällöstä ovat muut esittäneet samanlaisia ajatuksia kuin *Lejman*. Lähtökohtana on ollut estää vuokralaista maksamasta tehdyistä parannuksista kahdesti.⁷⁾ Huoneiston käyttöarvo tulee arvioida sellaiseksi kuin se olisi ilman vuokralaisen suorittamia korjauksia.⁸⁾ Vuokralaisen kunnossapitotöille on haluttu antaa merkitystä vain, jos vuokranantaja on laiminlyönyt huolehtia huoneiston kunnon säilyttämisestä asianmukaisin välein tehtävillä korjauksilla. Vuokranantajan huolehtiessa talon vuokrahuoneistojen kunnostamisesta ei vuokralainen, joka on kiirehtinyt tekemään työt itse, voi vedota vuokranantajan

³⁾ Km 8/1957 s. 17.

⁴⁾ Ks. *Gad - Stark* s. 46, *Lejman* s. 395.

⁵⁾ Lag 19. 2. 1942 om hyresreglering m.m., 3 §:n 2 mom. 1963 ja 1968 tehtyjen muutosten jälkeen. Ks. *Gad - Stark* s. 46.

⁶⁾ *Lejman* s. 394-395. Ks. myös *Järtelius* s. 156.

⁷⁾ Ks. *Rittri* s. 39.

⁸⁾ SOU 1961:47 s. 101, *Bengtsson*, Hyra s. 61, *Berg - Sederblad* s. 167, *Järtelius* s. 156-157, *Rittri* s. 39-40.

laiminlyönteihin ja huoneiston muita alhaisempaan käyttöarvoon. Hänen on maksettava samaa vuokraa kuin talon muidenkin asukkaiden.⁹⁾

Ruotsin oikeuden mukaan vuokralaisen huoneistoon hankkimat laitteet eivät nosta huoneiston vuokra-arvoa. Ne pysyvät vuokralaisen omistuksessa.¹⁰⁾

Tiivistelmänä Ruotsin osalta voidaan sanoa vuokra-arvon määräytyvän sen mukaan, minkälaisen huoneiston vuokranantaja luovuttaa vuokralaisen käyttöön.¹¹⁾ Vuokralaisen vuokra-arvoa nostavat toimenpiteet (korjaukset, laitehankinnat) eivät vaikuta asiaan. Parannukset voidaan pitkäaikaisissa sopimussuhteissa ja vuokralaisen saatua hyvityksen niistä poikkeuksellisesti sisällyttää huoneiston käyttöarvoon.

Ruotsissa esitettiin käsityksiin on mahdollista yhtyä Suomen oikeuden kannalta. Vuokra on vuokranantajalle maksettava korvaus huoneiston luovuttamisesta vuokralaisen käyttöön. Luonnollista on, että korvausta maksetaan vain siitä, mitä on luovutettu. Tätä lieenee tarkoittanut Huoneenvuokralain tarkistustoimikuntakin huomauttaessaan vuokralaiselle korjauksista ja parannuksista tulneiden kustannusten huomioon ottamisesta vuokra-arvoa määrättäessä.¹²⁾

c) Erityinen ongelma parannusten kohdalla on vuokralaisen vaihtumisen vaikutus. Voiko uusi vuokralainen vedota edukseen edellisen tekemiin korjauksiin tai laitehankintoihin? Vastauksen antamista varten lieenee syytä käsitellä erikseen vuokranantajan ottaman uuden vuokralaisen ja vuokralaiselta siirron kautta vuokraoikeuden saaneen uuden vuokralaisen asemaa.

Jos vuokralainen on luovuttanut toiselle vain käyttöoikeuden, hän on edelleen vuokralainen vuokranantajaan nähden. Vuokralaisen vaihdoksesta ei ole kyse myöskään HVL 9 §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa siitä huolimatta, että huoneiston väliaikainen haltija vastaa vuokralaisen ohella vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista.

Vuokralainen saa siirtää vuokraoikeutensa vuokranantajan luvalla (HVL 9 §:n 1 mom.). Poikkeuksellisesti siirto on sallittu ilman lupaa (HVL 9 §:n 2 mom. sekä 11 ja 12 §). Kun vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa toiselle, hän asettaa toisen sijaansa vuokranantajan sopimuspuoleksi.¹³⁾ Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät luovutuksensaajalle luovuttajan vapautuessa velvollisuuksistaan, ellei vuokranantaja ole asettanut suostumiselleen muuta ehtoa (HVL 9 §:n 1 mom.). Samalla tavoin vuok-

⁹⁾ Ks. *Järtelius* s. 156, *Rittri* s. 39-40.

¹⁰⁾ *Berg - Sederblad* s. 167, *Järtelius* s. 157, *Lejman* s. 395, *Rittri* s. 40.

¹¹⁾ Ks. SOU 1942:14 s. 38, SOU 1966:14 s. 238 ja *Hedfelt* ym. s. 57. Ks. myös *Roquette* s. 300.

¹²⁾ Km 1970:B 4 s. 24. Ks. myös HE n:o 39/1970 vp. s. 8 ja Km 1973:109 s. 7.

¹³⁾ Ks. *Godenhjelm* s. 78, *Lejman* s. 93-94, *Walin* s. 26 ja 138.

raoikeus voi siirtyä osituksessa, tuomioistuimen päätöksellä asumus- ja avioeron yhteydessä, perinnönjaossa ja yhtiön purkautuessa.¹⁴⁾ Mainituissa tapauksissa uusi vuokralainen tulee entisen sijaan. Hänellä on sama asema myös vuokran määrästä riideltäessä, joten vuokralaisen kustantamia korjauksia ei yleensä voida ottaa huomioon vuokra-arvoa määrittäessä.

d) Jos kyse ei ole vuokraoikeuden siirtymisestä, vaan uudesta vuokrasuhteesta, tilanne on edellistä ongelmallisempi. Ruotsissa käytettiin säännöstelymääräyksissä vuokralaisesta määrättyä muotoa ”hyresgästen” säädettyä vuokralaisen uhraamien kulujen merkityksestä.¹⁵⁾ Säännöksen katsottiin silloin suojaavan vain korjauksen tehnyttä vuokralaista. Uudelta vuokralaiselta vuokranantaja sai vaatia vuokraa huoneiston todellisen arvon mukaan, vaikka vuokralainen olisi vuokraoikeuden luovuttamisen yhteydessä saanut korvausta luovutuksesta. Sen sijaan vuokralaisen omistuksessa olleiden esineiden siirtyminen uuden vuokralaisen käyttöön ei vaikuttanut vuokraan.¹⁶⁾

JB 12 luvun 48 §:ssä on vuokralaisesta käytetty muotoa ”hyresgäst”. Muutosta aikaisempaan verrattuna ei ole perusteltu. Se tehtiin vasta valtiopäivillä. Tarkoituksena voidaan kuitenkin arvella olleen sen, ettei vuokralaisen kustantamista töistä koskaan voisi seurata vuokrankorotusta.¹⁷⁾

Arviot JB 12 luvun 48 §:n sisällöstä ovat vuokranantajan kannalta ankaria. Onhan vuokranantajan uudelle vuokralaiselle luovuttama huoneisto arvoltaan parempi kuin se, mistä vuokranantaja saa vastikkeen. Lähtökohta pitäisi tässäkin tilanteessa olla, että vuokranantaja saa maksun siitä, mitä hän luovuttaa. Jos uusi vuokralainen on suorittanut edeltäjälleen korvausta esimerkiksi huoneistossa olevista laitteista, on kyseenalaista, kuuluvatko ne lainkaan vuokranantajalle. Vuokra-arvo määräytyy ottaen huomioon laitteiden luovutustapa.

e) Joskus voi käydä niin, että vuokranantaja korjaa huoneiston vuokralaisen parannus- ja kunnostustöiden jälkeen. Tällöin on epäselvää, mikä merkitys vuokralaisen maksamilla töillä on vuokraan. Asuntotuomioistuin on eräässä tapauksessa Ruotsissa katsonut, ettei vuokralaisen toimenpiteillä ollut mainittavaa merkitystä huoneiston käyttöarvoon. Tämän vuoksi ne eivät vaikuttaneet vuokraan.¹⁸⁾

¹⁴⁾ *Lejman* s. 91.

¹⁵⁾ Lag 19. 6. 1942 om hyresreglering m.m., 3 §:n 2 mom: ”... Har...ätgärd...bekostats av hyresgästen...”.

¹⁶⁾ *Gad - Stark* s. 46-47.

¹⁷⁾ Ks. esim. *Rittri* s. 41. Samoin *Berg - Sederblad* s. 168, *Lejman* s. 394 av. 8.

¹⁸⁾ RB 35:79.

Asuntotuomioistuimen periaate voidaan hyväksyä meilläkin, koska vuokra määräytyy vuokra-arvon perusteella. Jos vuokralaisen kustantamat korjaukset eivät vaikuta huoneiston vuokra-arvoon, hän ei saa etua uhraamistaan kustannuksista. Vuokranantaja on luovuttanut hänen käyttöönsä huoneiston sellaisenaan ja saa täyden vastikkeen.

2.2.4. Muut vuokra-arvoon vaikuttavat tekijät

2.2.4.1. Yleistä

Huoneenvuokralain tarkistustoimikunta ei tarkemmin määritellyt, mitkä kaikki seikat vaikuttavat huoneiston vuokra-arvoon. Mainittuaan muutaman esimerkin se lausui, että huomioon otetaan myös muut asiaan vaikuttavat tekijät.¹⁾ Täydellinen luettelo olisikin ollut mahdoton laatia, sillä monenlaiset seikat voivat tulla esille huoneiston käyttöarvoa selvittäessä. Muiden kuin asuinhuoneistojen vuokrien muodostumiseen vaikuttavat olot ovat vielä huomattavasti moninaisempia kuin asuinhuoneistojen kohdalla.²⁾

Eräänä ryhmänä vuokra-arvoon vaikuttavista tekijöistä voidaan mainita vuokralaiselle huoneiston mukana tulevat erityiset etuudet. Niistä on maksettava asianmukainen korvaus. Etujen tavoin erityiset haitat on otettava huomioon. Haitta voi olla esimerkiksi vuokralaisen velvollisuutena oleva suoritus, jota voidaan pitää vastikkeena käyttöoikeudesta. Kun tässä tutkimuksessa käsitellään rahassa maksettavan vuokran suuruuteen vaikuttavia tekijöitä, haitat on otettava huomioon vuokra-arvoa alentavina seikkoina.

Arvioitaessa huoneiston vuokra-arvoa edut ja haitat otetaan huomioon objektiivisesti.³⁾ Jos joku ei pysty käyttämään etua hyväkseen tai kärsii haitasta tavanomaista enemmän tai vähemmän, se ei vaikuta asiaan.

2.2.4.2. Erityiset edut

Vuokralaiselle huoneiston käyttöoikeuden lisäksi tulevat, huoneiston käyttämiseen liittyvät edut nostavat huoneiston vuokra-arvoa aivan samoin kuin huoneiston

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 24. Samoin HE n:o 39/1970 vp. s. 8.

²⁾ HE n:o 28/1974 vp. s. 2.

³⁾ *Walin* s. 195.

läheisyydessä saatavilla olevat palvelut.¹⁾ Moni seikka, jota voidaan pitää erityisenä etuna, on tullut mainittua jo edellä. Pesutuvan ja saunan käyttömahdollisuuden on esimerkiksi katsottu vaikuttavan rakennuksen tasoon.²⁾ Jos vuokranantaja järjestää huoneiston haltijalle mahdollisuuden saunan ja pesutuvan käyttämiseen, sitä on pidettävä etuna, vaikka etu tulisi yleisesti kaikille talon asukkaille.

Huoneiston varustelun yhteydessä on edellä mainittu joitakin tekijöitä, jotka yhtä hyvin voitaisiin sijoittaa vuokralaiselle tulevien etujen joukkoon. Tällaisia ovat esimerkiksi huoneiston luovuttaminen kalustettuna, puhelimen käyttöoikeus ja vuokralaiselle tulevat liinavaatteet.³⁾ Vaikka mainittuja hyödykkeitä ei voitaisi katsoa huoneiston varusteluksi, nostavat ne joka tapauksessa huoneiston vuokra-arvoa, koska ne on luovutettu vuokralaisen käyttöön huoneiston ohella.

Oikeuskäytännöstä voidaan poimia joukko huoneiston vuokra-arvoa nostaneita etuja edellä mainittujen lisäksi: mankelin⁴⁾ ja kellarin⁵⁾ käyttöoikeus, huoneistoon liittyvä kasvima,⁶⁾ vuokraan sisältyvä aamiaisetu⁷⁾ ja vuodevaatteet.⁸⁾ Autopaikka pihassa tai katoksessa taikka autotalli on myös merkittävä etu sekä asunnon että muun huoneiston vuokrassa, kuten Ruotsin käytännöstä ilmenee.⁹⁾

Kasvimaan osalta voidaan todeta, että HVL 2 § sanamuotonsa mukaan soveltuu muuhunkin tilanteeseen kuin kokonaisen rakennuksen luovutukseen. Siinähan puhutaan vain 1 §:n mukaisella sopimuksella huoneiston yhteydessä luovutettavasta maa-alueesta. Kasvimaan luovuttaminen kerrostalohuoneiston vuokralaisen käyttöön saattaa sisältyä huoneenvuokraan, jos voidaan katsoa, että maata käytetään huoneiston yhteydessä. Tämä edellyttäne, että kasvima on samalla kiinteistöllä kuin rakennus ja rakennuksen läheisyydessä.

Kasvimaasta sanottu soveltuu myös pihassa olevaan autopaikkaan. HVL 49 b §:ssä tarkoitettujen virkasuhdeasuntojen vuokraan voi sisältyä enintään kolmen aarin suuruisen puutarha- tai viljelysmaan vuokra. Jos sellaista maata on luovutettu enemmän, alueesta peritään eri korvaus.¹⁰⁾

1) VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 30 ja 46 §. Ks. *Ojala*, Keskeiset s. 24, *Hedfelt* ym. s. 55 ja 62, *Rittri* s. 85, *Ferid* s. 704, *Roquette* s. 288.

2) Ks. edellä s. 92.

3) Ks. edellä jakso 2.2.3.3.3.

4) Esim. Itä-Suomen HO 27. 1. 1977 A 1976/173 N:o 556/76 ja Vaasan HO 24. 10. 1978 A 36/1978.

5) Vaasan HO 8. 11. 1979 A 53/1978.

6) Esim. Itä-Suomen HO 27. 1. 1977 A 1976/178 N:o 484/76.

7) Turun HO 17. 9. 1975, 240475-N:o A 1027, 1975 As. D 151/11. Jos syntyisi riita ainoastaan aamiaisedusta, sitä ei ilmeisesti voitaisi käsitellä AsO:ssa. Ks. *Lejman* s. 17 alaviitteessä 9 selostettu tapaus.

8) Kouvola HO 7. 11. 1979 S 79/494-495 N:o 1103-1104/79 (2 juttua).

9) Ks. *Rittri* s. 100-101.

10) VNp valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämisperusteista 15. 10. 1964/508, 44 §.

Huoneiston käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä sovitusta ylläpidosta voidaan mainita, että Tanskassa¹¹⁾ ja Norjassa¹²⁾ huoneenvuokraa koskevia lakeja ei sovelleta, jos täysihoito on sisällytetty sopimukseen. Sen sijaan täysihoitoa vähäisempi huolehtiminen vuokralaisesta voi kuulua huoneenvuokraan.¹³⁾ Norjassa rajan muodostaa kaksi päivittäistä ateriaa. Ruotsissa *Lejman* on katsonut täysihoitoa koskevan sopimuksen olevan osittain huoneenvuokraa, koska muutoin käyttöoikeuden haltija ei saisi huoneenvuokralaiselle kuuluvaa suojaa. Hän on selostanut lisäksi oikeustapauksen, jossa tuomioistuim (Stockholms tingsrätt) katsoi ravintolapalvelujen sisältyvän huoneenvuokraan.¹⁴⁾ Jos huolenpito vuokralaisesta ei ole sopimuksen päätarkoitus, meillä saatetaan soveltaa yhteiseen vastikkeeseen HVL:n säännöksiä edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Vuodevaatteita koskevassa sopimuksessa on osittain kyse irtainten esineiden, osittain palvelujen kuulumisesta vuokraan. Tältä osin viitataan edellä esitettyyn.

Vuokralaiselle tulevat edut vaikuttavat vuokraan sekä vuokran alennus- että korotusasioissa. Etujen toimittamiseen liittyvää kustannusten nousua ja samalla edun arvon nousua ei yleensä oteta huomioon valtioneuvoston korotusyleisohjeissa. Tähän ovat tuomioistuimetkin kiinnittäneet huomiota. Vuokranantajan vuokralaiselle luovuttaman edun arvon noususta voi johtua, että tuomioistuin hyväksyy vuokraan yleisohjetta suuremman korotuksen.¹⁵⁾

Kun huoneiston sopimuksenmukaiseen käyttämiseen liittyvät palvelut, kuten asuminen osalta esimerkiksi sauna, pesutupa ja mankeli, ovat vuokralaisen helposti saatavilla, nostaa se huoneiston vuokra-arvoa. Kuinka suuri arvon nouseminen on, riippuu siitä, kuka kustantaa palvelut. Merkittävää on, sisältyykö maksu kaikista eduista huoneistosta maksettavaan vuokraan vai joutuuko vuokralainen suorittamaan eduista eri korvauksen. Tuomioistuinratkaisuihin tämä ilmenee siinä, että perusteluissa nimenomaan mainitaan, mitkä edut sisältyvät vuokraan.¹⁶⁾ Tasoyleisohjeissa on pyritty vastaavasti selvittämään, mitä taulukkovuokriin sisältyy.¹⁷⁾

¹¹⁾ LL 1 §. Ks. *Ehlers - Blom* s. 33, *Nielsen* s. 17.

¹²⁾ HL 2 §:n 1 kohta.

¹³⁾ Ks. *Nielsen* s. 17.

¹⁴⁾ *Lejman* s. 16-17.

¹⁵⁾ Esim. Helsingin HO 12. 3. 1975 AS 1974/59/211 N:o 57, Helsingin HO 30. 6. 1976 A 1976/120 N:o 204.

¹⁶⁾ Esim. Helsingin HO 30. 6. 1976 A 1976/120 N:o 204, Kouvolan HO 11. 4. 1979 V 78/460 N:o 11/79 ja Turun HO 17. 9. 1975, 240475-N:o A 1027, 1975 As. D 151/11.

¹⁷⁾ Esim. tasoyleisohje 1979, soveltamisohjeet.

2.2.4.3. Erityiset haitat

Jos vuokralainen on velvollinen muuhun suoritukseen kuin rahavuokran maksamiseen, vaikuttaa se vuokra-arvoa alentavasti. Vähenehän huoneiston käyttöarvo, jos käyttämiseen sisältyy velvollisuuksia, joita vuokralaisella ei yleensä ole. Vaikka tasoylesohjeiden soveltamisohjeissa on vuokralaisen erityisiä etuja lueteltu vuokra-arvoa korottavina tekijöinä, vuokralaiselle tulevia haittoja ei ole alennusperusteiden joukossa.¹⁾ Tätä voidaan pitää epäjohtonmukaisuutena.

Haittojen huomiotta jättäminen tasoylesohjeissa voi johtua siitä, että vuokralaisen suorituksia on pidetty vuokrana. Vuokrahan voidaan suorittaa muutoinkin kuin rahassa. Kun tässä esityksessä käsitellään vain rahavuokraa²⁾ ja sen suuruuden määrittymistä, vuokralaisen muut suoritukset vähentävät huoneiston rahavuokraan vaikuttavaa vuokra-arvoa.

Huoneiston käyttöoikeuden luovuttamisesta saatu vastike voi olla muutakin kuin rahaa. HVL 31 §:n 1 momentin 2 kohdassa mainitaan esimerkiksi työsuoritus yhtenä mahdollisuutena. Huoneistossa tai kiinteistöllä tarvittaessa tehtävien korjauksien³⁾ ja tätä laajempien peruskorjauksien⁴⁾ suorittaminen käy vastikkeesta, vaikka yleisimmin ehkä tulevat vastikkeena kysymykseen talonmiehen työt.⁵⁾ Vuokralaisen velvollisuudet voivat olla mitä moninaisimpia alivuokralaiselle kuuluvasta lasten kaitsemisesta ja koiran ulkoiluttamisesta liikehuoneiston vuokralaisen kunnossapitotöihin⁶⁾ saakka.

Vuokralaisen muut suoritukset voivat muodostaa koko vuokran. Edellä lueteltujen suoritusten lisäksi oikeuskäytännössä on vuokraa alentavaksi katsottu muun muassa vuokralaisen velvollisuus siivoukseen ja saunan lämmittämiseen.⁷⁾ Vuokralaisen suoritusvelvollisuudet haittaavat huoneiston käyttämistä sovitettuun tarkoitukseen, mistä johtuu käytetty yhteisnimitys.

Vuokralaiselle vuokran lisäksi tulevan haitan ei välttämättä tarvitse olla jokin työ- tai vastaava suoritus. Vuokran maksaminen pitkältä ajalta etukäteen ja vuokranantajalle vuokrasuhteeseen liittyen annettu edullinen luotto sekä velvollisuus käyttää hyväkseen vuokranantajan tarjoamia palveluja eri korvausta vastaan voidaan myös ottaa huomioon vuokra-arvoa alentavina tekijöinä.

1) Esim. tasoylesohje 1979, soveltamisohjeet.

2) Ks. *Roquetten* s. 90 tekemää erottelua "Mietzins - andere Leistungen".

3) Vaasan HO 23. 9. 1977 A 25/1977 IV/166.

4) Helsingin HO 11. 6. 1975 AS 1975/68/19 N:o 98.

5) Esim. Itä-Suomen HO 20. 1. 1977 A 1976/95 N:o 474/76.

6) Vaasan HO 4. 10. 1978 A 76/1978.

7) Itä-Suomen HO 27. 11. 1975 V 1975/207 N:o 641/75.

Turun HO 3. 5. 1979, 191278-N:o 3734-3736, 1978 As. 16-18 Tre (3 juttua): Vuokralaisten vuokra muodostui ennakovuokrasta (13.000 mk tai 10.000 mk) ja kuukausittain suoritettavasta neliömetrivuokrasta. Vuokrakausi oli 25 vuotta. Jos vuokralainen halusi luopua huoneiston hallinto-oikeudesta, hän oli oikeutettu purkamaan sopimuksen ja saamaan takaisin yhtä monta kolmassadasosaa alkuperäisestä ennakovuokrasta kuin 25 vuoden vuokra-ajasta oli jäljellä täysiä kalenterikuukausia. Vuokralaisten vaadittua ennakovuokraa palautettavaksi vaatimus hylättiin, koska kolmassadasosa ennakovuokrasta ja kuukausittain maksettu vuokra eivät yhteensä olennaisesti ylittäneet vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksettua kohtuullista käypää vuokraa ja oli jäänyt näyttämättä, että ennakovuokra olisi ollut kohtuuton.

Edellä olevissa ratkaisuisa kuukausivuokra määriteltiin laskutoimituksena ennakovuokrasta. Tuomioissa ei näytetä kiinnitetyn huomiota siihen haittaan, mikä vuokralaiselle aiheutuu hänen joutuessaan suorittamaan vuokranantajalle ennakolta 25 vuoden vuokria. Vuokranantaja hyötyi vastaavasti saadessaan vuokralaisten ennakovuokrat käyttöönsä. Vuokralaisten maksamia vuokria ei pitäisi suoraan verrata kuukausittain maksettuihin vuokriin.

Vielä voidaan todeta, että HO katsoi ennakovuokrat kohtuullisiksi. Helsingin HO sovitteli eräissä tuomioissaan kahden vuoden vuokran (9.600 mk) ennakolta maksamista koskevaa ehtoa ja katsoi ennakon vaatimisen kohtuuttomaksi 4.800 mk:n ylittävältä osalta.⁸⁾

Edellä mainituissa tapauksissa on vuokralaisen suoritus tullut suoraan vuokranantajalle. Se voidaan tehdä muullekkin henkilölle.

Turun HO 16. 9. 1975, 160675-N:o A 1587-1588, 1975 As. D 166/108-109 (2 juttua + 132 muuta touko-syyskuussa 1975): Vuokranantajan vaatiessa vuokraa korotettavaksi vuokralainen selitti, että asunto-osakeyhtiöllä, jonka osakas vuokranantaja oli, oli vuokralaiselta otettua lainaa yli 1.000.000 markkaa. Lainasta ei ollut peritty korkoa. Vuokralainen huolehti myös asunto-osakeyhtiön talonmiehen ja isännöitsijän töistä niin, ettei asunto-osakeyhtiöllä ollut talonmiestä eikä isännöitsijää. Vuokralainen katsoi mainitsemistaan seikoista koituvan etua vuokranantajalle tavalliseen asunto-osakeyhtiöön verrattuna.

AsO katsoi, ettei asiassa ollut esitetty sellaisia huoneenvuokrasuhteeseen liittyviä hyväksyttäviä syitä, jotka edellyttäisivät kohtuullisesta vuokratasosta poikkeamista. HO pysytti AsO:n päätöksen eräin selvennyksin.

Esimerkkitapauksissa vuokralaisen rasituksena oli vuokran lisäksi kaksi asiaa: Asunto-osakeyhtiölle myönnetty laina ja kiinteistöllä tehtävät työt. Jos nämä olisivat suoraan koituneet vuokranantajan hyväksi, ne olisivat alentaneet huoneiston vuokra-arvoa rahassa maksettavan vuokran kannalta. Tuomioistuimet katsoivat, etteivät laina

⁸⁾ Helsingin HO 5. 11. 1975 AS 1975/81/74 N:o 155.

ja työt liittyneet huoneenvuokrasuhteeseen. Kyse oli kuitenkin *vuokralaisen* suorituksista, jotka olivat aikaisemmin varmistaneet edullisen vuokran vuokralaiselle.

Jos vuokralaisen kerrotunlainen menettely voidaan osoittaa vuokrasuhteeseen liittyväksi, tulee vuokralaisen erityiset suoritukset ottaa huomioon huoneiston vuokra-arvossa. Hyötyyhän vuokranantaja vuokralaisen toiminnasta samoin kuin saadessaan suorituksen itselleen. Hänelle ei vain tule koko hyöty vaan osakeluvun mukainen osuus siitä. Hyöty koituu vuokranantajalle, koska osakkaiden ei tarvitse yhtiövästikkeinä maksaa lainan korkoihin sekä talonmiehen ja isännöitsijän palkkoihin vaadittavia määriä.

Vuokralaiselle tulevat erityiset haitat vaikuttavat siis huoneiston käyttöarvoon ja sitä kautta vuokraan. Merkitystä ei ole sillä, saako vuokranantaja hyödyn suoraan vai välillisesti. Ratkaisevaa on, että haitta liittyy vuokrasuhteeseen.

2.2.4.4. *Velvollisuuksien poikkeuksellinen jakaantuminen*

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia monista velvollisuuksistaan HVL:n määräyksistä poiketen (HVL 51 §:n 1 mom.). Velvollisuuksien lisääntyminen tai vähentyminen puolestaan vaikuttaa huoneiston vuokra-arvoon. Velvollisuuksien siirtäminen vuokranantajalta vuokralaiselle siten, että vuokralaiselle määrätään erillinen maksu jostain määrätystä sopimukseen lain mukaan sisältyvästä edusta, ei vaikuta asiaan. Maksua pidetään vuokrana HVL 24 §:n 2 momentin nojalla, joten kyse on oikeastaan vain maksuperusteiden määrittelystä.

Velvollisuuksista, joiden siirtymisestä käytännössä on sovittu, voidaan esimerkiksi mainita vuokranantajan HVL 13 §:n 2 momentin mukainen huoneiston kunnossa pitäminen¹⁾ ja vuokralaiselle HVL 20 §:n 1 momentin nojalla kuuluva huoneiston siivoaminen.²⁾ Käytännössä on joskus vaikea erottaa, onko kyse velvollisuuksien jakamisesta vai erityisestä edusta tai haitasta, mutta yleensä tällä ei ole merkitystä, koska vaikutus vuokra-arvoon on sama. Jos kuitenkin KKO:n tavoin katsotaan, että huoneenvuokraan kuulumattomien etujen vastikkeet on aina erotettava huoneenvuokrasta, erottelulla on huomattava merkitys. Ratkaisevaksi tekijäksi muodostuu silloin, koskeeko vuokrasopimuksen ehto vuokranantajan tai vuokralaisen HVL:n mukaisia velvollisuuksia vai muita asioita.

Vuokranantajan kunnossapitovelvollisuus ei koske pelkästään vuokralaiselle luovutettua huoneistoa. Yhteiset vuokralaisenkin käytössä olevat tilat on pidettävä kunnossa.³⁾ Esimerkiksi käytävän ja hissien on oltava sellaisia, että vuokralaisen kulku huo-

¹⁾ Vaasan HO 4. 10. 1978 A 76/1978.

²⁾ Helsingin HO 12. 3. 1974 AS 1974/55/196 N:o 13, Kouvola HO 7. 11. 1979 S 79/495 N:o 1104/79.

³⁾ Ks. *Bengtsson*, Hyra s. 101.

neistoon käy odotuksien mukaisesti. Vuokralaisen hoitovelvollisuus käsittää HVL 20 §:n 1 momentin mukaan huoneiston kaikkineen, mitä siihen kuuluu. Vuokranantajan kunnossapitovelvollisuus ei liene tätä suppeampi. Laajasti ottaen vuokralainen hoitaa osittain vuokranantajan tehtäviä silloin, kun hän palkkaa kiinteistölle talonmiehen⁴⁾ tai hoitaa itse talonmiehen työt, vaikka työvelvollisuutta onkin edellä pidetty vuokra-arvoa alentavana häittana.

Vuokranantajan velvoitteet vaihtelevat paljon luovutetun huoneiston laadusta riippuen. Kerrostaloasunnoissa tavallisista velvoitteista on saatavissa tietoa tasoyleisohjeista. Lähtökohta on, että vuokranantaja huolehtii lämmityksestä ja vuokralainen hankkii itse sähkön.⁵⁾ Myös veden toimittaminen kuuluu vuokranantajalle. Mainitut velvoitteet asuinhuoneiston vuokranantajalla lienevät yleisiä.

Jos vuokranantaja ja vuokralainen ovat sopineet edellä mainittujen kuluerien ja kaantumisesta toisin, se on otettava huomioon. Tuomioistuimet ovatkin perustelleet ratkaisujaan luettelemalla, mitä etuja vuokraan sisältyy ja/tai mistä vuokralaisen on maksettava erikseen. Huomiota ovat saaneet esimerkiksi sähkön sisältyminen vuokraan⁶⁾ sekä lämmityksen⁷⁾ ja lämpimän veden valmistamisen⁸⁾ kuuluminen vuokralaiselle. Omakotitaloissa vuokralainen hoitaneen tavallisesti itse viimeksi mainitut tehtävät, mutta olosuhteiden mainitseminen päätöksessä on suositeltavaa, koska vuokratasoa koskevat tiedot yleensä rajoittuvat tasoyleisohjeisiin. Päätöksen informaatioarvo paranee, kun tiedetään, miten huoneenvuokrasuhteen ehdot ovat poikenneet tasoyleisohjeiden perustana olleista ehdoista.

Muissa huoneistoissa kuin asunnoissa tavanomaiset vuokralaiselle kuuluvat tehtävät vaihtelevat. Kokonaisen rakennuksen vuokrassa lienee esimerkiksi tavallista, että vuokralainen hankkii lämmitykseen tarvittavan polttoaineen itse. Jos tehtävät kuuluvat vuokranantajalle, huoneiston vuokra-arvo nousee.⁹⁾ Vuokralainen hankkii toiminnassaan tarvitsemansa energian yleensä itse. Jos sen hinta sisältyy vuokraan, kohoaa vuokra-arvo merkittävästi.¹⁰⁾ Vuokralaisen suorittamat vesi- ja viemärimaksutkin ovat vaikuttaneet vuokran määrästä tehtyyn ratkaisuun.¹¹⁾

4) Vaasan HO 4. 10. 1978 A 76/1978.

5) Esim. tasoyleisohje 1979, soveltamisohje 1.1. ja 2.1.

6) Esim. Helsingin HO 5. 4. 1978 A 1977/460 N:o 19, Turun HO 10. 3. 1980, 120280-N:o 424, 1979 As.

31 Tku.

7) Esim. Turun HO 24. 10. 1979, 040979-N:o 2188, 1979 As. 5 Tre, Vaasan HO 16. 1. 1979 A 61/1978.

8) Esim. Kouvolan HO 26. 9. 1979 S 79/431-433 N:o 920-922/79 (3 juttua).

9) Kouvolan HO 16. 7. 1980 A 80/58 N:o 927/80.

10) Ks. SOO t. 2. 3. 1916 n:o 110: Vuokranantaja oli sitoutunut toimittamaan vuokralaisen tarvitseman höyryn.

11) Vaasan HO 4. 10. 1978 A 76/1978.

Tuomioistuimen asuinhuoneiston vuokraa koskevaa päätöstä on syytä perustella niillä seikoilla, joiden osalta huoneisto poikkeaa keskimääräisestä. Niinpä asuntojen osalta lienee turha mainita, että lämmin vesi ja lämpö sisältyvät vuokraan. Maininnat johtunevat siitä, että joskus näistä peritään eri maksu. Kun tuomioistuimen tehtävänä on kuitenkin kokonaisvuokran eikä jonkin vuokranosan suuruuden vahvistaminen, pitäisi päätöksen sisältää tiedot vuokralaisen koko maksuvelvollisuudesta. Näin ollen olisi selvää, että vuokraan sisältyisi myös korvaus lämmöstä ja lämpimästä vedestä, ellei eri maksuja ole vahvistettu.

Muiden kuin asuinhuoneistojen osalta ei liene yhtä selvää ohjetta tai käytäntöä olemassa kuin asuntojen kohdalla, joten kaikkien tekijöiden selvittäminen on tarpeen. Näin on käytännössä meneteltykin.¹²⁾

Tiivistelmänä voidaan todeta, että oikeuskäytännössä on velvollisuuksista poikkeuksellisella tavalla sopimisen katsottu vaikuttavan huoneiston vuokra-arvoon. Vuokralaisen tehtävien lisääntyessä vuokra-arvo pienenee samoin kuin erityisten haittojen kohdalla on lausuttu.

2.3. KOHTUULLINEN KÄYPÄ VUOKRA

2.3.1. Yleistä

Kun huoneiston vuokra-arvo on tullut selvitetyn, muodostaa seuraavan vaiheen vuokran suuruutta koskevissa jutuissa samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran määrittäminen. Tällöin on toisaalta ratkaistava, minkä huoneistojen vuokriin riidanalaisen huoneiston vuokraa verrataan, ja toisaalta, kuinka suurta vuokraa näistä maksetaan. Vielä on tutkittava, ovatko maksetut vuokrat kohtuullisia ja käypä.

Hyväksyttävä vuokra määräytyy Ruotsissa samojen periaatteiden mukaan kuin meillä.¹⁾ Siellä tosin ei ole säädetty, että vertailun tulisi tapahtua samalla paikkakunnalla maksettuihin vuokriin, mutta tämän on katsottu sisältyvän vaatimukseen yhtäläisestä käyttöarvosta.²⁾ Tanskassa³⁾ ja Norjassa⁴⁾ harkitaan hyväksyttävä vuokra samoin. Mainituissa maissa on siis lähtökohtana vuokrien suhteellinen sääntely: Vuok-

¹²⁾ Ks. esim. Vaasan HO 4. 10. 1978 A 76/1978.

¹⁾ Ks. JB 12:48.

²⁾ SOU 1966:14 s. 240.

³⁾ LL 35 §.

⁴⁾ HL 35 §.

rien on oltava kohtuullisessa suhteessa muiden huoneistojen vuokriin eli yleiseen vuokratasoon.⁵⁾

Tässä jaksossa selvitetään vuokra-arvoltaan tunnetun huoneiston vuokran määritymistä. Vuokran markkamääräistä suuruutta ei kuitenkaan käsitellä. Tasoylisohjeiden tapaisia taulukoita ei esitetä. Esitys jakaantuu kolmeen osaan. Ensimmäinen koskee vertailuhuoneistojen valikoitumista. Toisessa pyritään valottamaan käyvän vuokran käsitteen sisältöä. Kolmannessa osassa kiinnitetään huomiota kohtuullisuuden vaatimukseen.

Riita-asioissa näytön esittäminen on yleensä asianosaisen tehtävä. Huoneenvuokra-asioissa tuomioistuinten jäsenten asiantuntemus ja maallikoiden runsas osallistuminen menettelyyn ovat johtaneet esimerkiksi näyttökysymysten osalta tavanomaisesta poikkeaviin ratkaisuihin. Pyrkimyksenä on ollut saada huoneenvuokra-asiat maallikoille miellyttävämmiksi ja halvemmiksi kuin tuomioistuinasiat yleensä. Samalla on kuitenkin haluttu varmistaa juttujen asianmukainen ratkaiseminen.⁶⁾ Muun muassa näistä syistä on perustettu kymmenelle paikkakunnalle asunto-oikeus.⁷⁾ HO:kin käsittelee huoneenvuokra-asioita erikoiskokoonpanossa.⁸⁾ Näyttökysymyksiä huoneenvuokra-asioissa käsitellään viimeisessä jaksossa.

2.3.2. Vertailuhuoneistot

2.3.2.1. Paikkakunta

HVL 48 §:n 2 ja 4 momentin mukaan verrataan huoneiston vuokraa paikkakunnalla maksettuihin vuokriin. Säännösten esitöistä ei käy ilmi, tarkoitetaanko paikkakunnalla kuntaa vai tätä suppeampaa tai laajempaa kokonaisuutta. Huoneenvuokralain tarkistustoimikunnan puheenjohtajana toiminut *Ojala* rinnasti paikkakunnan ja alueen.¹⁾ Kun hän piti alueen sisäisenä erona huoneiston sijaintia paikkakunnalla, hän ei ainakaan tarkoittanut mitään pientä aluetta. Tasoylisohjeissa vuokrat on vahvistettu kunnittain.

Vuokrien vertailu tapahtuu vuokra-arvoltaan samanveroisten huoneistojen kesken. Vuokra-arvoon vaikuttaa huoneiston sijainti paikkakunnalla. Näin ollen lienee selvää, että esimerkiksi Turussa Suikkilan alueen vuokria on verrattava siellä makset-

⁵⁾ Ks. Km 1970:B 4 s. 24.

⁶⁾ Km 1970:B 41 s. 1-2.

⁷⁾ L eräiden asunto-oikeuksien perustamisesta 10. 8. 1973/646, 1 §.

⁸⁾ HvOKL 29 §.

¹⁾ Ks. *Ojala*, Keskeiset s. 23.

tuihin, ei Runosmäen tai Lausteen taikka Turun keskimääräisiin vuokriin. Ruotsissa vuokrat määräytyvät, mikäli mahdollista, sen asuntoalueen vuokrien mukaan, jolla huoneisto sijaitsee.²⁾ Riidassa esitetyn aineiston syrjäyttämistä ovat huoneenvuokralautakunnat (hyresnämnd) perustelleet muun muassa seuraavasti:

”Däremot skiljer sig lägenheterna i Sallerupsområdet, framför allt genom områdets byggnadssätt och planering men även genom skillnaden i standard, så pass mycket från prövningslägenheten att hyresnämnden anser att de skall uteslutas från jämförelsen.”³⁾

”Vid denna bedömning har nämnden konstaterat, att de åberopade jämförelseobjekten – främst med hänsyn till att samtliga är belägna utanför Nyköping – inte är representativa såsom jämförelselägenheter i den mening som avses i 12 kap 48 § 1 st jordabalken och att de därför endast kunnat beaktas som underlag för en allmän skälighetsbedömning.”⁴⁾ (Kyseessä oleva huoneisto sijaitti Nyköpingissä.)

Tasoyleisohjeissa on myös tunnustettu, että kuntien vuokrat ovat keskimääräisiä. Soveltamisohjeiden mukaan huoneiston hyvä ja huono sijainti paikkakunnalla vaikuttavat asiaan.⁵⁾ Tanskassa *Ehlersin* ja *Blomin* teoksessa on mainittu vertailu vuokriin, joita on maksettu ”i de senaste år i kvarterer”.⁶⁾

Esitetyn nojalla voidaan todeta, että HVL 48 §:n 2 ja 4 momentissa turhaan korostetaan vuokrien paikkakuntaehtaisuutta. Vaatimus siitä, että vertailu tehdään saman alueen vuokriin, sisältyy jo huoneistojen vuokra-arvojen samanveroisuuteen. Paikkakuntaehtoisten vuokrien korostaminen voi johtaa sikäli harhaan, ettei kiinnitetä huomiota paikkakunnan osien erilaisuuteen. Esimerkiksi huoneistojen neliömetrihinnat saattavat vaihdella erittäin paljon kaupungin eri osien välillä.

Kaikissa tapauksissa tuomioistuimelle ei esitetä selvitystä paikkakunnalla maksetuista vuokrista. Tuomioistuimen jäsenet eivät aina tunne vuokratasoa, koska suurin osa huoneenvuokraa koskevista riita-asioista keskittyy asunto-oikeuksiin ja monilla paikkakunnilla riidellään vuokran määrästä erittäin harvoin.⁷⁾ On myös huomattava, että vuokran sääntelyä koskevat riita-asiat ovat yleisiä vain asuntojen osalta. Kun tuo-

2) *Rittri* s. 57-58.

3) RB 8:78.

4) RB 22:77.

5) Esim. tasoyleisohje 1979, soveltamisohjeet 2.1. ja 2.2.

6) *Ehlers - Blom* s. 151. Samoin *Jespersen, Joø* 1979 s. 358, *Schmidt-Futterer*, NJW 1972 s. 87.

7) Esimerkiksi vuonna 1977 huoneenvuokra-asioita oli yleisissä alioikeuksissa 2518 kpl (Suomen tilastollinen vuosikirja 1979, Tilastokeskus, Helsinki 1980, s. 365) ja asunto-oikeuksissa 9070 (Asunto-oikeuksien toiminta 1977, Tilastokeskuksen tilastotiedotus N:o OI 1978:3, moniste, s. 3).

mioistuin joutuu ratkaisemaan muuta huoneistoa koskevan jutun, sillä ei yleensä ole vertailuaineistoa tukena.

Tuomioistuimen on tyydyttävä puhtaaseen kohtuullisuusarvosteluun, jos vuokra-arvoltaan samanveroisten huoneistojen vuokratasosta ei ole selvitystä.⁸⁾ Arvioinnissa voidaan käyttää apuna erilaista materiaalia, esimerkiksi tiedossa olevia toisella paikkakunnalla maksettuja⁹⁾ tai tasoyleisohjeista ilmeneviä vuokria. Ohjeet osoittavat, min-kälaisia vuokria eri puolilla maata yleensä on tiettyinä aikana maksettu. Tällöin on muistettava, että taulukkopaikkakunnallakin vuokrat vaihtelevat muun muassa alueittain. Tuomioistuinta auttavat myös tiedot vuokra-arvoltaan erilaisista huoneistoista maksetuista vuokrista.¹⁰⁾ Suuntaa ratkaisulle voidaan saada esimerkiksi toiseen tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen tiedossa olevista vastikkeista.

2.3.2.2. Samanveroinen huoneisto

HVL 48 §:n 2 ja 4 momentin mukaan huoneiston vuokraa verrataan vuokra-arvoltaan samanveroisten huoneistojen vuokriin. Tarkoituksena ei ole vertailu vain täysin samanlaisten huoneistojen vuokrien kesken. Riittävänä on pidettävä, kuten Ruotsissa katsotaan, että huoneistot yleispiirteittäin (i grova drag) ovat samanveroiset.¹⁾ Tavallisesti huoneistoja tulee siten käyttää samaan tarkoitukseen ja niiden tulee olla samankokoisia ja -ikäisiä eli huoneiston luonteen kannalta ratkaisevien tekijöiden tulee vastata toisiaan.²⁾ Saman talon muut huoneistot eivät ilman muuta muodosta parasta vertailuaineistoa. Voihan vuokran määrää koskevassa riidassa olla kysymys ennakkotapauksesta, jota muissa vuokrasuhteissa tultaisiin seuraamaan.³⁾

Huoneenvuokralautakunnan perustelut eräässä jutussa (RB 14:77) olivat:

”Vad angår huruvida lägenheterna i prövningsfastigheten är likvärdiga ur bruksvärdessynpunkt med de åberopade jämförelselägenheterna fastslår hyresnämnden i fråga om det av hyresgästerna åberopade materialet att lägenheterna i prövningsfastigheten i vissa smärre avseenden avviker från jämförelselägenheterna, som sinsemellan inte heller i alla avseenden är lika. Den eventuellt högre standard prövningsfastigheten uppvisar ifråga om yttre och inre allmän-

⁸⁾ Ks. *Rittri* s. 69-71.

⁹⁾ Ks. av. 4:n kohdalla RB 22:77.

¹⁰⁾ RB 22:77. *Bengtsson*, Hyra s. 60. Ks. myös *Rittri* s. 24-25.

¹⁾ SOU 1966:14 s. 240-241, *Berg - Sederblad* s. 165-166, *Järtelius* s. 155, *Rittri* s. 23-24, *Walin* s. 195, *Victorin - Victorin* s. 72.

²⁾ SOU 1966:14 s. 240. Ks. myös *Rittri* s. 25.

³⁾ Ks. *Rittri* s. 55-56.

na utrymmen samt till följd av renoveringsarbeten kan vägas mot den fördel som jämförelselägenheterna har ifråga om exempelvis grovkök och bidé. Något bevis för att gårdsmiljön och fastighetsservicen skulle vara i så hög grad bättre i provningsfastigheten än i jämförelsefastigheterna att dessa förhållanden skulle påverka bruksvärdet har ej förebragts. Jämförelselägenheterna får därför – såsom hyresvärden även medgivit – anses i grova drag vara jämförbara med provningslägenheterna. Något högre bruksvärde kan de sistnämnda inte anses ha.”

Asuntotuomioistuin perusteli ratkaisuaan eräässä toisessa jutussa (RB 1:77) muun muassa seuraavasti:

”Av hyresnämndens besiktningsprotokoll och utredningen i målet i övrigt framgår att samtliga jämförelselägenheter ifråga om modernitetsgrad och planlösning i allt väsentligt är likvärdiga med provningslägenheterna. De olikheter i standard och utrustning som föreligger mellan provningslägenheterna och jämförelselägenheterna är inte större än att lägenheterna också i dessa hänseenden måste anses likvärdiga. Vid nu angivna förhållande saknas anledning att på av hyresgästerna anförda skäl utesluta lägenheterna vid Klippgatan ur jämförelsematerialet.”

”I målet är inte visat att lägenheterna i provningsfastigheten har en lägre standard vad gäller underhåll och reparationer än jämförelselägenheterna. Fastmer får av den förebragta utredningen anses framgå att lägenheterna ur bruksvärdesynpunkt motsvarar varandra i varje fall i grova drag.”

Samanveroisuuden selvittämiseksi on tunnettava vuokra-arvoon vaikuttavat seikat sekä riidan kohteena olevasta että vertailussa käytettävistä huoneistoista. Asunon vuokrassa voidaan lähteä siitä, että huoneisto on ikäryhmänsä keskimääräistä luokkaa. Poikkeavuuteen vetoavalla on todistustaakka. Keskitason osalta voidaan taas viitata tasoylesohjeissa annettuun kuvaukseen taulukon tarkoittamasta huoneistosta.⁴⁾

Muut huoneistot vaihtelevat laadultaan niin paljon asuntoja enemmän, ettei keskimääräisen huoneiston tuntomerkkejä voida esittää. Oikeudenkäynnissä olisikin pyrittävä mahdollisimman täydelliseen selvitykseen vuokra-arvoon vaikuttavista tekijöistä.

Huoneiston vuokraa verrataan vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettuihin vuokriin. Tilastoihin perustuvat keskiarvovuokrat ovat suuntaa antavia, mutta ne eivät paljasta, mitä poikkeaminen keskimääräisestä vaikuttaa. Niinpä lienee selvää, että tasoylesohjeet eivät määrää hyväksyttävää vuokratasoa, jos jompikumpi osapuoli osoittaa samanveroisista huoneistoista maksettavan vuokran poikkeavan valtioneuvoston kohtuullisiksi katsomista vuokrista.

⁴⁾ Ks. tasoylesohje 1980, soveltamisohjeet.

Asuntotuomioistuinin perusteli päätöstään eräässä jutussa (RB 28:78) muun muassa seuraavasti: ”De jämförelsehyror som åberopats i målet har endast angivits som genomsnittshyror per kvm lägenhetsyta och är för olika lägenhetstyper. Härav kan således inte utläsas en representativ högsta hyresnivå för respektive lägenhetstyp. Bostadsdomstolen finner sig därför hänvisad till att företa en skälighetsbedömning, dock väsentligen grundad på en jämförelse, . . .”

Jos vertailuhuoneistot yhden tekijän osalta poikkeavat jonkin verran riidanalaisesta huoneistosta, ei se merkitse, ettei näistä maksettu vuokra kuvaa huomioon otettavaa vuokratasoa. Poikkeaman tulee olla vuokra-arvoon vaikuttava.⁵⁾ Yksittäisten vuokra-arvoon vaikuttavien seikkojen tulee suunnilleen vastata toisiaan. Esimerkiksi huoneistojen ei tarvitse olla juuri samana vuonna, vaan samana ajanjaksona valmistuneita.⁶⁾ Pinta-ala voi jonkin verran vaihdella. Ruotsissa on hyväksytty viiden neliömetrin tai kymmenen prosentin poikkeamia huoneistojen välillä.⁷⁾

Ks. asuntotuomioistuimen perusteluja jutussa RB 44:76:

”De av hyresgästerna åberopade utredningarna ger inte heller tillräckligt stöd för antagandet att påstådda tekniska brister skulle ens i de lägenheter som varit föremål för utredning innebära men i nyttjandet av sådan art eller omfattning att lägenhetens bruksvärde påverkas i nämnvärd grad. Härtill kommer att motsvarande förhållanden i fråga om ljudisolering och isolering av ytterväggar ofta förekommer i andra flerfamiljshus som har färdigställts vid samma tid som husen i Tanto.”

Ks. myös edellä s. 127–128 esitetyt lainaukset jutuista RB 1:77 ja 14:77.

Iän osalta ks. RB 1:77: ”Vid tillämpningen av bruksvärdereglerna på det äldre lägenhetsbeståndet kan i allmänhet endast sådana lägenheter som färdigställts under i stort sett samma tidsperiod anses som jämförliga. De stora skillnader som föreligger mellan äldre och nyare lägenheter bl a ifråga om planlösning och modernitetsgrad medför nämligen att bruksvärdesystemets krav på jämförlighet annars inte är uppfyllt. Om jämförelsematerialet begränsas till lägenheter som färdigställts ungefär samtidigt och som vid samma tidpunkt gått ut ur hyresregleringen kan en måttlig och successiv höjning av hyresnivåerna förutsättas äga rum i detta lägenhetsbestånd.”

Lopuksi voidaan sanoa, ettei vuokra-arvoltaan samanveroisten huoneistojen tarvitse olla kaikilta yksityiskohdiltaan yhtäläisiä. Samanveroisuutta arvioidaan kokonaisuutena. Huonomuus jossain suhteessa korvaantuu paremmuudella toisessa omi-

⁵⁾ Ks. *Berg - Sederblad* s. 166, *Lejman* s. 396-397.

⁶⁾ Ks. tasoyleisohje 1980, taulukko.

⁷⁾ *Rittri* s. 25 ja 125-131.

naisuudessa.⁸⁾ Esimerkiksi heikko äänieristys voi korvaantua hyvällä tilasuunnittelulla.

2.3.3. Käypä vuokra

2.3.3.1. Käyvistä vuokrasta

a) Vuokralaista turvaavilla vuokran määrää koskevilla säännöksillä on vuokralaista haluttu suojata vain yleistä vuokratasoa korkeammilta vuokrilta.¹⁾ Tämän tason yli menevät vuokrat tai vuokrankorotukset alennetaan, mutta yleistä vuokratasoa ei säännellä. HVL 48 §:n 2 ja 4 momentin mukaan riidanalaisia vuokria verrataan vapaasti markkinatilanteen mukaan määräytyneisiin muiden huoneistojen vuokriin eli yleiseen vuokratasoon.

Vuokraneuvostossa käydyissä keskusteluissa tultiin siihen tulokseen, että käsite ”käypä vuokra” on ensisijaisesti määriteltävä tilastolliselta pohjalta.²⁾ Tilastot osoittavatkin määrättynä ajankohtana maksetut vuokrat, mutta yleensä tilastot ovat jo ilmeistyessään vanhoja. Ratkaiseva tekijä on käypä vuokra riidan ajankohtana. Niinpä tasoylesohjeesta poikkeaminen on perusteltua, jos ohjeen antamiseen vaikuttaneessa vuokratasossa on tapahtunut muutoksia.

Käypä vuokra on vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettava vuokra. Vastaavan suuruista vuokraa voidaan periä riidan kohteena olevasta huoneistosta. Meillä ei oikeudenkäynnissä yleensä esitetä vertailuaineistoa,³⁾ joten ratkaisua tehtaessa on tyydyttävä muihin tietoihin.

b) Ratkaiseva on huoneistosta maksettava kokonaisvuokra.⁴⁾ Tämä johtuu HVL 48 §:n 2 ja 4 momentista, sillä niissä puhutaan vuokrasta eikä vuokran osasta, ja HVL 24 §:n 2 momentin mukaan korvaukset ovat vuokraa. Vain vuokralaisten kokonais-suoritusten vertailu onkin mahdollista, koska vuokranantajat painottavat eri tavoin

⁸⁾ Berg - Sederblad s. 165-166, Järvelius s. 155-156, Lejman s. 397, Walin s. 195.

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 24. Ks. HE n:o 235/1973 vp. s. 2, jonka mukaan kohtuulliset vuokrat perustuvat tilastoihin. Ks. myös Km 1973:109 s. 8.

²⁾ Ojala, Keskeiset s. 24.

³⁾ Toisin esim. Itä-Suomen HO 29. 1. 1976 V 1974/472-473 N:o 739-740/75 (2 juttua) ja 24. 6. 1976 A 1976/13 N:o 193/76 (kaikissa sama vuokranantaja).

⁴⁾ Turun HO 30. 1. 1980, 181279-N:o 3364, 1979 As. 13 Tre, A 79/211: Omakotitalon vuokraan lisättiin vuokralaisen maksettavina olleet lämmityskulut ja arvioitiin kokonaisvuokran kohtuullisuus.

RB 9:77: ”En bruksvärdebedömning bör i allmänhet ske med utgångspunkt i totalhyrorna.”

vuokran lisäksi maksettavia korvauksia. Korvauksien maksamisesta ei ole sovittu kaikissa vuokrasuhteissa. Korvaukset eivät ole edes keskenään verrannollisia.

Turun HO 30. 9. 1980, 020980-N:o 1994, 1980 A 44 Tre (samoin 14 muuta juttua 30. 9., 1. 10. ja 13. 10. 1980): AsO katsoi perusteluissaan, että kohtuullinen käypä vuokra huoneistosta oli x markkaa. Vuokranantaja oikeutettiin perimään tuomiossa x markan vuokran lisäksi vesimaksua 20 markkaa hengeltä. HO katsoi, ettei ollut syytä muuttaa AsO:n tuomion lopputulosta, koska kohtuullisena korvauksena lämpimästä vedestä oli pidettävä 20 markkaa henkilöltä kuukaudessa.

Asunto-oikeus oikeutti vuokranantajan perimään kohtuulliseksi katsomansa vuokran lisäksi vesirahaa. HO ei perustellut päätöstä vuokran, vaan vuokran osan kohtuullisuudella. Vuokran kokonaisarviointiin perustuvassa ratkaisussa olisi tullut lausua vuokran ja vesirahan summan kohtuullisuudesta. HO tarkoittikin ilmeisesti, että kohtuullinen käypä kuukausivuokra oli x markkaa lisättynä 20 markan vesirahalla henkilöä kohden.

Vuokran kohtuullisuus on arvioitava kokonaisvuokran perusteella silloinkin, kun muutosta halutaan vain vuokran osaan.

Turun HO 29. 10. 1980, 230980-N:o 2250, 1980 A 19 Tku: Vuokranantaja vaati lämminvesimaksun korottamista 8 markasta 20 markkaan. HO katsoi, että vaadittu lämminvesimaksu oli kohtuullinen, ja korotti maksun 20 markkaan. – Kokonaisvuokra ei ilmene päätöksestä, ei myöskään se, oliko korotus tutkitu HVL 49 §:n 4 momentin edellyttämällä tavalla.

Vuokran määrä ja korotukset tulee aina arvioida samojen perusteiden mukaan siitä riippumatta, miten vuokra on määriteltä.

c) Ruotsissa on asuntotuomioistuimessa ollut esillä kysymys, mikä merkitys vuokran kohtuullisuutta arvioitaessa on sillä, että vertailuhuoneistojen vuokrat ovat nousseet tai nousevat vuokrakauden viimeisen päivän jälkeen.⁵⁾ Asuntotuomioistuin lausui ongelmasta seuraavasti:

”Hyressättningsnormen i 12 kap 48 § jordabalken innebär bl a att hyran för prövningslägenheten skall relateras till hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga och att den av hyresvärden fordrade hyran skall godtas om den inte är påtagligt högre än hyran för sådana jämförliga lägenhe-

⁵⁾ RB 14:77.

ter. Avfattningen av lagrummet ger inte någon vägledning i frågan i vad mån hyreshöjningar i jämförelsematerialet, som skall utgå från senare tidpunkt än den till vilken hyresavtalet sagts upp men som är kända eller förutsebara vid prövningstillfället, kan beaktas. Problemet har inte heller berörts närmare i förarbetena till lagrummet. De uttalanden som gjorts i förarbetena om hänsynstagande till förväntade förändringar nedåt i hyresnivån (prop 1968:91 Bih A s 54) ger enligt domstolens mening ingen direkt vägledning för hur förändringar i motsatt riktning bör bedömas. Att den i målet uppkomna frågan inte övervägdes närmare i samband med tillkomsten av det s k bruksvärdesystemet ter sig förståeligt mot bakgrunden av att man då, även om man utgick från att det allmänna kostnadsläget skulle fortsätta att förskjutas uppåt, likväl ansåg sig ha anledning att räkna med en stabilare utveckling i fråga om priser och bostadshyror än som sedermera visat sig ha blivit fallet.

Den i målet aktualiserade frågan måste vid nu angivna förhållanden bedömas med utgångspunkt i de principer på vilka hyreslagstiftningen i denna del bygger och under hänsynstagande till de konsekvenser som olika lösningar kan tänkas medföra. Enligt bostadsdomstolens mening måste det anses mest för enligt med bruksvärdesystemet att till grund för hyressättningen lägga hyresnivån vid den tidpunkt till vilken uppsägningen av hyresavtalet har gjorts och fr o m vilken den av hyresvärden fordrade hyran i allmänhet skall börja utgå. Med denna ståndpunkt bortfaller också de uppenbara risker som annars föreligger att avgörandet av en till hyresnämnden hänskjuten hyressättningsvist kan komma att fördröjas genom uppskov med handläggningen av tvisten, föranledda av hyresvärdens önskan att få veta resultatet av förestående eller pågående hyresförhandling för jämförliga lägenheter, främst inom det allmännyttiga fastighetsbeståndet. Hyressättningen bör i första hand vara en uppgift för parterna eller deras organisationer. Det prövningssystem som samhället tillhandahåller bör inte anlitas förrän möjligheterna att förhandlingsvägen träffa uppgörelse om hyran har uttömts (jfr förhandlingssystemet enligt lagen om avveckling av hyresregleringen och hyresrättsutredningens betänkande, SOU 1976:60, Hyresrätt I s 63). Det kan med fog antas att en annan ståndpunkt i principfrågan än som har intagits skulle komma att motverka intresset av att frivilliga förhandlingsordningar ingås.

Vad som sagts nu innebär emellertid inte att förutsebara eller förväntade höjningar av hyresnivåerna för lägenheter av det aktuella slaget är utan betydelse i hyressättningsärendet. Om den allmänna hyresnivån på grund av prisutvecklingen och kostnadsläget undergått en kontinuerlig förändring uppåt och en fortsatt uppgående tendens kan konstateras i hyressättningen, är det enligt domstolens mening både rimligt och med nyssnämnda ståndpunkt väl för enligt att – i likhet med vad som ansetts böra gälla i en marknadssituation där hyresnivåerna rör sig nedåt – hänsyn tas till marknadsläget på litet längre sikt för jämförliga lägenheter vid prövningen av hyressättningsärendet.”

Ruotsissa vuokrakauden jälkeen tehdään uusi sopimus tai sovitaan entiseen tehtävistä muutoksista. Asuntotuomioistuin on katsonut vuokran määrää koskevan ar-

viokinnin tapahtuvan sen tilanteen mukaan, jolloin uuden vuokran pitäisi tulla noudatettavaksi. Periaatetta voidaan pitää meilläkin hyväksyttävänä. HVL 47 b §:ssä tarkoitetuissa jutuissa muodostuu ratkaisevaksi vuokrasuhteen alkamispäivä, vuokran alen-tamisasioissa se päivä, mistä lukien vuokraa on vaadittu alennettavaksi, ja vuokranko-rotuksen yhteydessä päivä, jolloin uusi vuokra tulisi voimaan.

Vuokran alen-tamisasioissa vuokralaisen kanteen voidaan katsoa sisältävän alen-nusvaatimuksen myös kanteessa mainittua myöhemmästä ajankohdasta lukien. Vaikka tällaista vaatimusta pidettäisiin uutena, olisi vuokralaisella oikeus tehdä se, koska vaatimus johtuu olennaisesti samasta perusteesta kuin kanne (OK 14:2¹). Sen vuoksi voidaan vuokratasossa tapahtuneet muutokset ottaa huomioon alioikeuskäsi-telyn päättymiseen saakka. Ratkaiseva päivä on siis alioikeuden tuomion julistamis-päivä.⁶⁾ Myöhempään vuokratason muutokseen perustuva vaatimus ei ole ollut alioi-keuden tutkittavana eikä HO voi ensi asteena sitä tutkia (OK 14:2²).⁷⁾

Ruotsissa on katsottu voitavan kohtuullisuusarvioinneissa ottaa huomioon vuok-rien nouseva suunta.⁸⁾ Valtioneuvoston antamissa korotusyleisohjeissa on suunta otettu huomioon niin, ettei korotus ole yleensä koskenut uusimpia vuokria.⁹⁾ Koska vuokraa alennetaan sovitusta tai vaaditusta vain, jos se olennaisesti ylittää vuokrata-son, tulee vuokrien nouseva suunta HVL 48 §:ssä säädettyjen perusteiden nojalla huomioon otetuksi. Jos tuomioistuin päättyy siihen, että vuokraa on muutettava, mää-räytyy vuokra alioikeuden ratkaisupäivän eikä tulevan vuokratason mukaisesti. Ilmei-sesti tästä syystä vuokranantaja on saanut monesti toteuttaa yleisohjeiden mukaiset korotukset, vaikka tuomioistuin olisi juuri aikaisemmin vahvistanut vuokran.¹⁰⁾

Jos vuokran on tarkoitus nousta vasta tuomioistuimen päätöksen antamisen jäl-keen, näyttöä korotushetken vuokratasosta ei voida esittää. Ratkaisu on perustettava viimeisimpiin vuokriin ja kehityksen suuntaan. Pitkän ajan ennusteita ei jouduta esi-tämään (HVL 49 §).

d) HVL 48 §:n 2 ja 4 momentin sanonta samanarvoisista huoneistoista paikkakun-nalla maksetusta käyvästä vuokrasta viittaa vuokratasoon.¹¹⁾ Yksittäiset korkeat tai al-

⁶⁾ Vrt. KKO 1979 II 76: Korvausta määrättäessä otettiin huomioon juttua alioikeudessa ratkaistaessa voimassa olleet liikennevahinkolautakunnan suositukset.

⁷⁾ Vrt. KKO 1980 II 40: Haettaessa avioeroa asumuseron perusteella erillään asuminen otetaan huo-mioon vain alioikeuden päätöksen julistamispäivään saakka.

⁸⁾ Vuokrien alenemisen osalta ks. *Berg - Sederblad* s. 172-173.

⁹⁾ Ks. esim. VNp yleisohjeeksi asuinhuoneistojen vuokrien korotusten enimmäismääristä 28. 12. 1979/1043, 3 §.

¹⁰⁾ Ks. esim. ed. av:ssa mainittu VNp, 3 § ja VNp yleisohjeeksi asuinhuoneistojen vuokrien korotusten enimmäismääristä 23. 5. 1980/371, 3 §.

¹¹⁾ Km 1970:B 4 s. 24, HE n:o 39/1970 vp. s. 9.

haiset vuokrat eivät siihen vaikuta. Niitä ei tule ottaa huomioon asiaa ratkaistaessa, vaikka meillä ei ole JB 12 luvun 48 §:n 1 momentin viimeisen lauseen tapaista mää-
rystä yleiseen vuokratasoon verrattuna kohtuuttoman vuokran pois sulkemisesta.¹²⁾
Mainitun säännöksen nojalla Ruotsissa on yleisesti katsottu, ettei yksittäisiä huippu-
tai pohjavuokria oteta huomioon.¹³⁾ Ne eivät edusta yleistä vuokratasoa, jonka seura-
miseen vuokran sääntelyllä on pyritty.

Jos vuokra näyttää tuomioistuimelle esitetyn selvityksen mukaan asettuneen eri
tasoille, on Ruotsissa katsottu, että riidan ratkaisun tulisi tapahtua korkeimman tason
mukaan.¹⁴⁾ Tämän on katsottu osoittavan, että sellainenkin vuokra on saatavissa huo-
neistoa vuokrattaessa. Jos vuokrataso on kuitenkin alenemassa, on vertailussa käytet-
tävä sitä alemmaa vuokratasoa, jonka mukaan voidaan katsoa uusia vuokrasopimuksia
tehtävän. Ruotsissa noudatetut periaatteet soveltuvat meillekin, koska HVL:n sään-
nöksillä ei ole tarkoitettu puuttua vuokratasoon.

2.3.3.2. Arava-vuokrat¹⁾ vertailukohteina

HVL 48 §:n 2 momentissa ei ole mainintaa siitä, ettei käypää vuokraa selvitetäessä
voitaisi käyttää vertailuaineistona valtion asuntolainoittamista huoneistoista makset-
tuja vuokria. Huoneenvuokralain tarkistustoimikunta katsoi, ettei käypää vuokraa ar-
vioitaessa tulisi antaa merkitystä julkisia varoja käyttäen rakennettujen vuokratalojen
vuokrilta.²⁾ JB 12 luvun 48 §:n 2 momentin mukaan vuokran määrää arvioitaessa ote-
taan ensi sijassa huomioon yleishyödyllisten asuntoyhtiöiden omistamista ja hallitse-
mista huoneistoista maksetut vuokrat. Mainittujen huoneistojen rakentamista on
tuettu julkisin varoip.

Epäily aravahuoneistoista maksettujen vuokrien käyttämisestä vertailuvuokrina
liittyy sääntelyn tavoitteisiin. Vuokrat on ollut tarkoitus säännellä suhteellisesti.
Vuokrataso on saanut muodostua vapaasti. Siihen ei ole ollut tarkoitus puuttua.³⁾ Ara-
vavuokrat eivät osoita vapailla vuokramarkkinoilla maksettavia määriä. Ne eivät muo-
dostu vapaasti vaan ovat viranomaisen vahvistamia.⁴⁾ Aravavuokrat eivät siis ole sel-
laisia markkinavuokria, joita säännöstä laadittaessa on tarkoitettu.

¹²⁾ Tavanomaista alhaisempien vuokrien osalta ks. esim tasoylesiohje 1980, soveltamisohje 1.1.

¹³⁾ SOU 1966:14 s. 241, *Bengtsson*, Hyra s. 60, *Berg - Sederblad* s. 172-173, *Järtelius* s. 158-159, *Lejman* s. 400, *Rittri* s. 54-55, *Walin* s. 195.

¹⁴⁾ RB 39:79; SOU 1961:47 s. 101, SOU 1966:14 s. 241, *Berg - Sederblad* s. 173, *Lejman* s. 400, *Rittri* s. 32-34.

¹⁾ Aravavuokrista ks. *Frösén*, Huoneenvuokralait tänään s. 21-23.

²⁾ Km 1970:B 4 s. 23. Ks. myös Km 1973:109 s. 7.

³⁾ Km 1970:B 4 s. 24.

⁴⁾ Ks. *Frösén*, Huoneenvuokralait tänään s. 28-30.

Ruotsissa vertailu yleishyödyllisten asuntoyhtiöiden perimiin vuokriin toteutettiin, koska haluttiin tällä tavoin vakiinnuttaa vuokrakehitystä. Se oli keino vaikuttaa vuokratasoon.⁵⁾ Asuntotuomioistuimien on lausunut säännöksen tarkoituksesta seuraavaa:⁶⁾

”Den avgörande betydelse som enligt nyssnämnda lagrum (JB 12:48) skall tillmätas hyresläget inom det allmännyttiga lägenhetsbeståndet bygger visserligen på den förutsättningen att de allmännyttiga bostadsföretagen tillämpar den sk självkostnadsprincipen. Denna innebär emellertid inte annat än att hyran sätts så att den på lång sikt täcker de faktiska kostnaderna (jfr prop 1968:91 Bih A sid 189).”

HVL 48 §:n 2 momentilla ei ole pyritty vaikuttamaan vuokratasoon muutoin kuin siltä osin, että vertailuvuokrien tulee olla kohtuullisia. Niinpä suoran vertailun tekeminen aravavuokriin tai markkinatilanteesta riippumatta määrättyihin vuokriin ei ole asianmukaista.⁷⁾ Edellä olevasta asuntotuomioistuimen päätöksestä ilmenevä periaate kustannusten peittämisestä tulee esille seuraavassa jaksossa.

Itä-Suomen HO 24. 6. 1976 A 1976/13 N:o 193/76 (+ 22 juttua samalta päivältä): Vertailuvuokrina käytettiin asuntolainoitetuista huoneistoista maksettuja vuokria. Tämä oli perusteltua sen vuoksi, että riidan kohteena olevia asuntoja oli kaupunki rahoittanut samanlaisin ehdoin kuin asuntohallitus myöntää asuntolainaa valtion varoista. Huoneistot eivät kuitenkaan olleet HVL 49 b §:n 1 momentissa tarkoitettuja, joten vuokran olisi tullut määräytyä käyvän vuokratason mukaan.

2.3.4. Kohtuullinen vuokra

Vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksetut käyvät vuokrat tulevat vertailuaineistona kysymykseen vain, jos vuokrat samalla ovat kohtuullisia. Ratkaisevana on pidettävä kohtuullista käypää vuokratasoa.¹⁾ Käypä vuokrataso voi esitöiden sekä HVL 48 §:n 2 ja 4 momentin mukaan olla liian korkeana tai liian matalana kohtuuton.

⁵⁾ Berg - Sederblad s. 170-172, Rittri 26-27.

⁶⁾ RB 28:78.

⁷⁾ Ks. Kuhlefelt, Kysymyksiä s. 73.

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 24.

Ojala on katsonut,²⁾ että vuokrien kohtuullisuutta olisi arvioitava yksinomaan vuokranantajien kannalta. Kysymys on siitä, että vuokranantajan tulisi saada määrättyt kulut korvatuiksi. Tällaisina kuluina *Ojala* on maininnut todelliset käyttö- ja hoitokustannukset, peruskorjauskustannukset ja vuokranantajan huoneistosta maksamat verot. Kohtuusharkinta koskisi *Ojalan* mukaan lähinnä pääomakustannuksia, joita ovat korot ja poistot. *Ojala* ei ole lausunut, miten kohtuusharkinta tapahtuisi.

JB 12 luvun 48 §:n 1 lauseessa on hyväksyttävä vuokra kytketty kohtuullisuuteen. Säännöksen mukaan vuokraa ei ole pidettävä kohtuuttomana, jos se ei olennaisesti (påtagligt) ylitä käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettuja vuokria. Vuokratason on oltava kohtuullisessa suhteessa seudulla uusissa asuintaloissa vastaavanalaisista huoneistoista maksettuihin vuokriin.

Kohtuullisuuden sisältö ei tule tyhjentävästi määritellyksi käyttöarvosäännön avulla.³⁾ Kohtuullisuutta tulee noudattaa silloinkin, kun vertailuhuoneistoja ei ole tai kun vuokrat ovat laskemassa eivätkä maksetut vuokrat osoita arviontihetken tilannetta⁴⁾ tahi kun vuokrat ovat asuntopulan johdosta nousseet liian korkealle. Tällaisessa tilanteessa vuokra on määrättävä maksetut vuokrat huomioon ottaen niin, että se on asianmukaisessa suhteessa toisiin vuokriin.⁵⁾ Jos kytkennästä vuokramarkkinoiden tilaan luovutaan, kohtuullisuusarvioinnilta puuttuvat kaikki kiinnekohdat.⁶⁾

Kohtuullisen vuokran arvioinnissa säilyy Ruotsissa lähtökohtana huoneiston käyttöarvo. Kohtuus on kohtuullisuutta muihin vuokriin nähden. *Ojalan* käsityksen mukaan meillä nousisivat etualalle vuokranantajan todelliset kulut. Vuokra-arvoon ne eivät vaikuta. Kulut otetaan huomioon keskimääräisinä yleisohjeissa. Vuokran laskemista vuokranantajan todellisten kulujen perusteella ei voida pitää asianmukaisena kohtuullisuutta arvioitaessa. Käypä vuokrataso määräytyy yleensä siten, että vuokranantaja saa kulunsa peittoon. Kohtuullisuus-sanaa ei säännöksissä olisi tarvittu, jos sillä tarkoitettaisiin vain turvata vuokranantajalle määrätty vähimmäisvuokra.

Epäselväksi *Ojalan* kannanotossa jää, miten olisi meneteltävä, jos käypä vuokra olisi alhaisempi kuin kululaskelmaan perustuva kohtuullinen vuokra. Kun lähtökohdiana sääntelyssä on huoneiston vuokra-arvoon perustuva vuokrataso, ratkaisu olisi ilmeisesti tehtävä kohtuudesta poiketen vuokralaisen edun mukaisesti.

Ojalan käsitys kohtuullisuuden arvioinnista vuokranantajan kannalta ei saa tukea lainvalmistelutöistä. Kohtuullisuuteen voidaan katsoa kuuluvan, ettei vuokranantaja

²⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 26-27.

³⁾ *Rittri* s. 36.

⁴⁾ *Lejman* s. 401-402.

⁵⁾ *Berg - Sederblad* s. 165, *Lejman* s. 402.

⁶⁾ *Rittri* s. 36.

saa periä edes käypää vuokraa, jos se on kohtuuttoman korkea. Kohtuullisuus estää siis vuokraa seuraamasta tilapäisiä nousuja ja hetkittäisiä huippuvuokria.

Toisaalta ei liene perusteita sille, että kohtuullisuus suojaisi vain vuokralaista. Käypä vuokrataso voi vaihdella myös alaspäin niin, ettei kaikkia vuokria ole syytä laskea yhtä alhaiselle tasolle. Yleensä kohtuullisuus toimii tasapuolisesti kummankin sopijapuolen eduksi.⁷⁾ *Kuhlefelt* onkin katsonut kohtuullisuuden asettavan rajan sekä ylösettä alaspäin.⁸⁾

Koska HVL:n säännöksillä ei ole pyritty vuokratason sääntelemiseen, lienee asianmukaista ymmärtää HVL 48 §:n 2 ja 4 momentissa mainittu kohtuullisuus samoin kuin JB:n vastaavassa säännöksessä. Kysymys on erilaisista huoneistoista maksettujen vuokrien keskinäisestä suhteesta. Ratkaisua ei nykyaikana jouduta tekemään ilman vuokramarkkinoiden tuntemista. Taso- ja korotusyleisohjeet ovat tiedossa tai saatavilla. Muiden kuin asuntojen osalta on kaikesta huolimatta hankaluuksia, koska sijaintipaikan merkityksen lisäksi joudutaan pohtimaan käyttötavan vaikutusta. Yleisohjeet kuvastavat kuitenkin jossain määrin vuokramarkkinoiden tilaa.

2.3.5. Näyttövelvollisuudesta

a) Vuokran määrää koskevat riidat ratkaisee tavallisesti tuomioistuin. Eräille paikkakunnille on perustettu yleiseen alioikeuteen erityinen osasto, asunto-oikeus, käsittelemään huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat. Huoneenvuokra-asioissa tapahtuvasta oikeudenkäynnistä on annettu oma laki (HvOKL), joka suurelta osalta koskee vain asunto-oikeuksia. Ellei laissa ole toisin säädetty, noudatetaan oikeudenkäynnissä huoneenvuokra-asioissa soveltuvin osin, mitä oikeudenkäynnistä RO:ssa, HO:ssa ja KKO:ssa on säädetty (HvOKL 37 §).¹⁾

OK 17 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan kantajan tulee riita-asiassa näyttää toteen ne seikat, jotka tukevat kannetta. Vastaajan on puolestaan vahvistettava todisteilla edukseen esille tuomansa seikat. Tästä säännöstä ei ole säädetty poikkeusta huoneenvuokraa koskevissa riita-asioissa.

Maallikkojäsenten ottamista asunto-oikeuteen perusteltiin muun muassa sen tutkittavaksi tulevilla huomattavilla asiaryhmillä, joiden oikeudenmukainen ratkaiseminen edellyttää sellaista vallitsevan vuokratason ja asuntotilanteen tuntemusta, jota

⁷⁾ HVL 48 §:n 1 momentista ks. esim. *Godenhielm* s. 290-293.

⁸⁾ *Kuhlefelt*, Kysymyksiä s. 72.

¹⁾ Säännöksessä ei ole mainittu KO:ta, mitä lienee pidettävä erehdyksenä. Ainakaan poisjättämistä ei ole julkaistuissa valmistelutöissä perusteltu.

yleisen alioikeuden jäsenillä tuskin yleensä on.²⁾ Asiantuntijajäseniä on pidetty tarpeellisena muuallakin. Sitä osoittaa, että Tanskaan on perustettu asunto-oikeuksia (boligret), Norjaan huoneenvuokraoikeuksia (husleierett) ja Ruotsiin huoneenvuokralautakuntia, joiden kokoonpanot ovat samantapaiset kuin meille perustettujen asunto-oikeuksien.³⁾

Tuomioistuimen tiedot vuokramarkkinoista karttavat käsiteltyjen juttujen myötä. Asunto-oikeuksissa esimerkiksi pidetään kortistoa tehdyistä vuokra-ratkaisuista. Kerättyä kortistoa käytetään hyväksi päätöksiä tehtäessä.

Tärkeimmän ryhmän juttuja, joissa erityinen asiantuntemus on tarpeen, muodostavat vuokran määrää koskevat asiat. Näissä jutuissa asiantuntijoiden toimiminen asunto-oikeuden jäsenenä helpottaa käytännössä todistustaakkaa. Asianosaisten ei tarvitse hankkia asunto-oikeuteen näyttöä vastaavien huoneistojen vuokrista, sillä vuokramarkkinajärjestöjen edustajilla tulisi olla tämä tieto ”viran puolesta”. Ruotsissa osapuolet esittävät laajoja selvityksiä vastaavia huoneistoja koskevasta vuokratasosta.⁴⁾

Meillä omaksuttua järjestelmää voidaan pitää ongelmallisena. Sen soveltuvuus oikeudenkäyntijärjestelmäämme on kyseenalainen. Jos tuomioistuimen jäsenet käyttävät hyväkseen asiantuntemustaan, kantajan ei tarvitse näyttää, mikä on kohtuullinen käypä vuokra. OK 17 luvun 1 §:n 1 momentin säännös jää soveltamatta, vaikka vuokratasoa ei voitane pitää OK 17 luvun 3 §:n 1 momentissa tarkoitettuna yleisesti tunnetuna tai oikeuden viran puolesta tuntemana asiana. Oikeuden jäsenten tietoja ei yleensä pöytäkirjata. Osapuolille voi jäädä epäselväksi, minkälaisiin seikkoihin päätös perustuu. He eivät myöskään voi lausua mielipidettään asiantuntijajäsenten kannanotoista (ks. OK 17:9³⁾) eivätkä esittää näyttöä niitä vastaan. Ylempi oikeusaste ei tiedä, mihin seikkoihin asunto-oikeuden päätös perustuu. Jutun ajamisen asunto-oikeudessa ja tavanomaisessa kokoonpanossa toimivassa alioikeudessa pitäisi tapahtua eri tavoin: ainakin jälkimmäisessä olisi esitettävä näyttö vuokratasosta, vaikka nykyisin ei sitä juuri esitetä.

b) Tuomioistuimen jäsenten tietojen hyväksi käyttäminen koskee vuokratasoa. Asianosaiset esittävät oikeudelle selvityksen huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavista seikoista. Jos selvitys on puutteellinen, tuomioistuin voi täydentää sitä käyttämällä HvOKL 20 §:n mukaista kyselyoikeuttaan. Asunto-oikeuksia varten on valmistettu erityinen huoneistolomake,⁵⁾ jolle kerätään tiedot riidan kohteena olevasta huoneis-

²⁾ HE n:o 42/1973 vp. s. 3.

³⁾ Ks. LL 69-70 §:t, HL 52 §, Lag 27. 4. 1973 om arrendenämnder och hyresnämnder, 5 §.

⁴⁾ Esim. ratkaisussa RB 14:77 esitettiin laajat vuokratasoa koskevat selvitykset.

⁵⁾ Huoneenvuokra-asialomake n:o 9.

tosta. Jo ennen sen valmistumista monilla paikoilla olivat käytössä varustetasokaa-
vakkeet täydentämässä haastehakemusta.⁶⁾

Määrätyn huoneiston vuokra-arvon tunteminen ei sisälly yleisiin tietoihin vuokra-
markkinoista. Huoneistokohtaiset syyt voidaan ottaa päätöstä tehtäessä huomioon
vain siinä määrin kuin niitä on näytetty olevan. Vuokra-arvon osalta on tosin ongel-
mana, etteivät osapuolet voi lausua vertailuhuoneistojen vuokra-arvosta, jos he eivät
tiedä vertailuhuoneistoja.

Ruotsissa huoneenvuokralautakunta saattaa selvittää päätöksessään huoneiston
vuokra-arvoon liittyviä tekijöitä esimerkiksi seuraavasti (RB 9:77):

”Fastigheten Storken 13 är uppförd 1969 och ligger vid Sibyllegatans anslutning till Valhallavägen. Den är byggd i fasadtegel i sju våningsplan, innehållande sammanlagt 54 lägenheter av varierande storlek och har en huvudentré vid vardera gatan samt ytterligare en entré från Valhallavägen, som leder in på gården. Denna är belagd med stenplattor och planterad med träd, buskar och rabatter. På gården finns en sandlåda samt bänksoffor. Entréerna har stengolv och väggbeklädnad av glaserad klinker, tak av akustikplattor i målad plåt, barnvagnsstall, porttelefon samt hiss för sex personer. Trapphusen har stengolv och målade väggar samt sopnedkast. I bottenplanet åt gårdsidan finns kontorslokaler, cykelstall, infart till garage med tjugo platser samt en rikt utrustad tvättstuga. Tvättstugan är avgiftsfri. Inom gångavstånd finns tillgång till tunnelbana och omedelbart intill fastigheten finns busshållplats på Sibyllegatan. Fastigheten är byggnadstekniskt av mycket god standard men är belägen invid en starkt trafikerad gata.”

Lähtökohtana vuokran määrää koskevissa jutuissa on yleensä, että asianosaiset esittävät näytön kuten muissakin jutuissa.⁷⁾ Tosin Ruotsissa on joiltain osin katsottu, että vuokranantaja voi vuokralaista helpommin esittää näytön, ja jätetty todistustaakka hänelle.⁸⁾ Asiantuntijajäsenten ja tuomioistuimen oman tiedon merkitys on tullut esille myös muualla kuin meillä. Tiedon hyväksikäyttämistä ei ole haluttu sulkea pois. Edellytyksenä on kuitenkin pidetty, että asianomaisilla on ollut oikeus ilmaista mieltänsä ratkaisuun vaikuttaneista seikoista.⁹⁾

Asuntotuomioistuin perusteli kantaansa eräässä jutussa (RB 8:78) seuraavasti: ”Vad beträffar frågan om hyresnämnden ägt rätt att, på sätt som skett,

⁶⁾ Ks. *Saarnilehto* s. 94 liite IV. *Kuusimäki*, Pöytäkirja s. 123.

⁷⁾ Ruotsin osalta ks. SOU 1966:14 s. 243-244 ja *Rittri* s. 180-182, Tanskan osalta ks. *Ehlers - Blom* s. 152, Saksan Liittotasavallan osalta ks. *Schmidt-Futterer* s. 80.

Vrt. Englannin osalta *Koch*, SvJT 1974 s. 64

⁸⁾ Ks. SOU 1966:14 s. 244, *Rittri* s. 180-181.

⁹⁾ *Koch*, SvJT 1974 s. 64, *Rittri* s. 183-184.

grunda sitt avgörande på ett jämförelsematerial, som av nämnden införts i ärendet och som inte åberopats av någon part, anför domstolen följande. Domstolen anser att en prövning enligt bestämmelserna i 12 kap 48 § jordabalken huruvida fordrad hyra är skälig eller inte i princip skall grunda sig på det jämförelsematerial som parterna åberopar. Skulle nämnden emellertid finna att det av parterna åberopade jämförelsematerialet inte kan läggas till grund för nämndens avgörande, bör nämnden vara oförhindrad att själv tillföra ärendet erforderligt jämförelsematerial som nämnden erhållit kännedom om exempelvis i samband med tidigare avgjorda hyressättningsstvister. Nämnden får dock grunda sitt avgörande på detta material endast under förutsättning att parterna tagit del av materialet och beretts tillfälle att yttra sig över detsamma.”

RB 27:80: ”I en hyressättningsvist har hyresnämnden inte besiktigat provningslägenheten. Inte heller har nämnden redovisat vilken kännedom som nämnden haft om de lägenheter inom allmännyttan som nämnden utgått från vid sin prövning. Hyresnämndens beslut har undanröjts och målet visats åter till nämnden för förnyad handläggning.”

Meilläkin tuomioistuim voi käyttää tietoaan hyväkseen tehdessään vuokran määrää koskevaa ratkaisua, vaikka tuomioistuinten tietämys vuokratasosta vaihtelee. Muutoinhan asunto-oikeuksien asiantuntemuksesta ei juuri olisi hyötyä. Asianmukaista kuitenkin olisi, että tuomioistuimen viran puolesta huomioon ottamat tiedot merkittäisiin päätöksen perusteluihin muullakin tavalla kuin että ”kohtuullisena käypänä vuokrana on pidettävä . . .”. Esimerkiksi asunto-oikeuden kortistosta saadut vertailuvuokrat voitaisiin julkistaa. Asianosaisilla olisi siten mahdollisuus esittää näyttöä esimerkiksi siitä, etteivät huoneistot vastaa vuokra-arvoltaan toisiaan.

Ruotsissa kirjoitetaan näytetyksi katsottava vuokrataso päätöksen perusteluihin esim. seuraavasti (RB 9:77): ”I det för lägenhetstypen två rum och kök åberopade allmännyttiga jämförelsematerialet bildar följande lägenheter nivå, nämligen 55 lägenheter i Fältöversten med ytor mellan 59 och 62 kvm och hyror mellan 134 kr 07 öre och 138 kr 75 öre/kvm lägenhetsyta och år samt 23 lägenheter i Knoppen 15 med ytor om 69 kvm och hyror om 138 kr 26 öre/kvm lägenhetsyta och år. Av lägenheterna i Fältöversten har 39 en hyra om 138 kr/kvm eller mera. De av bolaget fordrade hyrorna får anses ligga väsentligt högre och därför oskäliga.”

Tuomioistuimen oman tiedon julkistaminen ei vaikuta todistustaakkaan. Haitalliset seuraamukset selvittämättä jääneistä seikoista kohdistuvat siihen, jonka OK 17 luvun 1 §:n 1 momentin nojalla olisi pitänyt esittää näyttö. Tuomioistuimen asiantunteumuksen hyväksikäyttämällä pyritään siihen, että tosiasioita jäisi vähemmän selvittämättä.

Esitetty sopii yhteen myös sen kanssa, mitä HvOKL:n perusteluissa on sanottu siirtymisestä käsittelymenetelmästä tutkintamenetelmään ja tuomioistuimen aktiivisen roolin lisäämisestä (ks. HvOKL 20 §).¹⁰⁾ Tuomioistuimen jäsenten kysymyksistä yleensä ilmeni kysyjän tiedossa oleva asia, ja asian käsittelyn kannalta merkittävä vastaus olisi pöytäkirjattava. Asiasta tulisi julkinen asianosaisille ja ylemmille oikeusasteille, jos alioikeuden päätökseen haettaisiin muutosta.

2.4. HYVÄKSYTTÄVÄ SYY POIKETA KÄYVÄSTÄ VUOKRASTA

2.4.1. Yleistä

HVL 48 §:n 2 ja 4 momentissa ei huoneenvuokran määrää ole ehdottomasti kytketty vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettuihin vuokriin. Vuokrata-so voidaan ylittää, jos siihen on olemassa huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottava syy. Esitöissä ei mainita, milloin poikkeaminen olisi sallittu. Huoneenvuokralain tarkistustoimikunta korosti vain, että HVL 48 §:ssä tarkoitetusta vuokrata-sosta voitaisiin luopua ainoastaan mainitulla perusteella.¹⁾ Säännöksellä lienee mahdollistettu erilaisten vuokraan vaikuttavien seikkojen huomioon ottaminen.

HVL 48 §:n säännökset koskevat vuokran alentamista. Niiden mukaan käyvän vuokran ylittäminen on sallittua huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavalla perusteella. Tason alittamisesta ei lausuta. Esitöissä puhutaan säännöksen mukaan määräytyvästä tasosta poikkeamisesta,²⁾ mikä voi tarkoittaa muutosta sekä ylösettä alaspäin. Kyseenalaista on, mikä merkitys on annettava esitöistä ilmenevälle sannonalle, joka ei vastaa valmistelun tuloksena syntynyttä ehdotusta.

Esitöissä ei mikään osoita, että huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavien, huoneiston vuokra-arvoon vaikuttamattomien syiden tulisi vaikuttaa vain vuokraa korottavasti. Kysymys on samankaltaisesta tilanteesta kuin kohtuullisuusarvioinnin yhteydessä. Ratkaisija ei ole sidottu annettuihin perusteisiin, vaan hän voi käyttää harkintaa, mikäli siihen on olemassa hyväksyttävä syy. Kohtuullisuusarviointi HVL 48 §:n 1 momentin nojalla toimii kummankin osapuolen eduksi.³⁾ Tuntuisi asianmukaiselta, että mainitun pykälän 2 ja 4 momentin erityisen vuokrasopimuksen ehdon sovittelua koskevat säännökset olisivat samalla tavoin sopijakumppaneille tasapuolisia kuin 1 momentti.

¹⁰⁾ HE n:o 42/1973 vp. s. 5.

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 24.

²⁾ Km 1970:B 4 s. 24, HE n:o 39/1970 vp. s. 8.

³⁾ Ks. esim. *Godenhjelm* s. 290-293.

Edellä esitetyn perusteella voidaan katsoa, että tuomioistuimessa vuokran suuruutta arvioitaessa voidaan vuokra määrätä alle vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettujen vuokrien, mikäli siihen on olemassa huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävä syy. Lisäperusteluksi tälle kannanotolle voidaan esittää se, että vuokraa verrataan ainoastaan kohtuulliseen käypään vuokraan. Kohtuullisuusarviointiin saattavat vaikuttaa myös huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävät syyt.

HVL 48 §:n 2 ja 4 momentissa ei ole esimerkkiä huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttävästä syystä. Esitöissä mainitaan tässä yhteydessä muusta lainsäädännöstä ehkä aiheutuvat vuokran määrään vaikuttavat perusteet.⁴⁾ Asuntojen osalta on 2 momentissa todettu, ettei säännöksessä tarkoitettuna syynä ole pidettävä sitä, että vapaina olevista huoneistoista vuokra-asuntojen tarjonnan niukkuuden johdosta ehkä tarjotaan ja tällaisista huoneistoista tehtyjen vuokrasopimusten nojalla maksetaan korkeampia vuokria kuin mitä maksetaan pitkäkhön ajan jo kestäneissä vuokrasuhteissa. Vastaavaa lausumaa ei ole muita huoneistoja koskevassa 4 momentissa.

HVL 48 §:n 2 momentissa on sovittelun lähtökohdaksi valittu vakiintuneiksi katsottavissa vuokrasuhteissa noudatettu kohtuullinen käypä vuokrataso.⁵⁾ Tilapäiset vuokran nousut (ja laskut) eivät vaikuta tasoon, koska vuokran määrää koskevan sopimusehdon muuttaminen ei ole yksinkertaista. Yksittäisiä huippuvuokria ei oteta vertailussa huomioon. Tilapäisen huoneistopulan vallitessa maksettavaksi sovitut vuokrat eivät vaikuta huoneistojen vuokriin.

Jos huoneistojen niukkuus jatkuu pitkään, se nostaa vuokratasoa. Taso nousee pitkähkönkin ajan jatkuneissa vuokrasuhteissa, asuntojen osalta hitaammin ja muiden huoneistojen kohdalla aina sopimuksen salliessa. Tämä nostaa huoneistojen vuokra-arvoja. HVL 48 §:n 2 momentin säännös ei estä vuokrien tasaisen nousun huomioon ottamista. Poikkeuksellinen vuokrien hyppääminen ylös sen sijaan jää merkityksettömäksi. Kohtuullinen käypä vuokra määrätään vuokramarkkinoiden kokonaistilanteen mukaan. Vahvistettujen asunnonvuokrien tulee olla kohtuullisia pitkähkön ajan jatkuneissa vuokrasuhteissa maksetut vuokrat huomioon ottaen.

Ilman nimenomaista lausumaa HVL 48 §:n 4 momentissa voidaan katsoa, ettei huoneistopulan aiheuttama vuokrien nousu oikeuta perimään muuta kuin asuntoa koskevassa vuokrasuhteessa korkeampaa vuokraa kuin vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksetaan. Huoneistopulan hyväksikäyttäminen ei ole sen sallitumpaa kuin asuntojen kohdalla. Koska vuokratasoon eivät vaikuta yksittäiset huippuvuokrat eivätkä tilapäiset vuokrien heilahtelut, lopputulos huoneistovajauksen vaikutuksesta vuokriin on sama kuin asuntojen kohdalla.

⁴⁾ Km 1970:B 4 s. 24, HE n:o 39/1970 vp. s. 8-9.

⁵⁾ Km 1970:B 4 s. 24, HE n:o 39/1970 vp. s. 8. Ks. myös Km 1973:109 s. 8.

Jaksossa 2.4. on tarkoitus selvittää, minkälaiset syyt ovat huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäviä. Ongelmaa lähestytään lähinnä oikeuskäytännössä esillä olleiden perusteiden avulla. Jakson lopussa otetaan esille kaksi omaa laatuaan olevaa huoneenvuokratyyppiä, HVL 30 ja 42 §:ssä tarkoitetut työsuhdetta silmällä pitäen vuokratun asunnon vuokra ja alivuokra. Vuokrasuhteiden erikoislaatu saattaa oikeuttaa poikkeamaan vuokratasosta, mistä syystä mainitut vuokratyypit tulevat esille tässä yhteydessä. Niitä käsiteltäessä ei pidättäydytä kohtuullisesta käyvästä vuokrasta poikkeamiseen oikeuttaviin syihin, vaan esitykseen on otettu mukaan vuokra-arvoon vaikuttavia tekijöitä.

2.4.2. Erityisistä syistä

2.4.2.1. Vuokralaiseen liittyvät tekijät

Ojala on esittänyt, ettei vuokra-asian käsittelyn yhteydessä olisi annettava merkitystä vuokralaisen taloudelliselle asemalle, hänen perheensä suuruudelle tai muulle vuokralaiseen liittyvälle seikalle, kuten esimerkiksi hänen työpaikkansa sijainnille.¹⁾ Edellä on jo katsottu vuokra-arvon määräytyvän objektiivisesti, joten *Ojalan* mainitsemat seikat eivät siihen vaikuta. Jotta ne voitaisiin ottaa huomioon, täytyisi kyseessä olla huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttävä syy kohtuullisen käyvän vuokran ylittämiseen (tai alittamiseen).

Vuokralaisen henkilöön liittyvää perustetta ei saateta pitää sellaisena vuokraan vaikuttavana tekijänä, jota HVL 48 §:n 2 ja 4 momentissa on tarkoitettu. Vuokralaisen rahapula ei vapauta häntä vuokranmaksusta. Taloudellisten ongelmien syyt voivat joskus olla sellaiset, ettei vuokranmaksun laiminlyönnistä seuraa vuokraoikeuden menetystä (ks. HVL 31 §:n 2 mom.), mutta vuokranmaksuvelvollisuus säilyy silloinkin. Vuokralaisen tulee hankkia itselleen sellainen huoneisto, jonka vuokran hän kykenee maksamaan.²⁾ Kun huono taloudellinen asema ei osaksikaan vapauta maksamasta soveltuvaa vuokraa, ei hyvä rahatilanne oikeuta vuokran nostamiseen. Vuokralaisen saama asumistuki ei vaikuta vuokran määrään.³⁾

Perheen suurenemisen tai pienenemisen vaikutus vuokraan on hyväksytty henkilölukuun perustuvien maksujen yhteydessä. Lähtökohtana erillisten maksujen koh-

¹⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 27.

²⁾ Vuokralainen voidaan tuomita petoksesta, jos hän salaamalla maksukyvyttömyytensä vuokraa itselleen liian kalliin huoneiston ja aiheuttaa siten vuokranantajalle vahinkoa, Turun HO 29. 10. 1980, 090980-N:o 2096, 1979 R 76 Por 2.

³⁾ Itä-Suomen HO 30. 10. 1980 A 1980/19-21 N:o 432-434/80 (3 juttua).

dalla lienee se, että huoneiston vuokran lisäksi peritään maksuja kulutuksen perusteella. Kun kulutusta ei mitata, se arvioidaan huoneistoa käyttävien henkilöiden mukaan. Vuokran nousun perusteena ei ole vuokralaisen perheen kasvaminen, vaan korvattavan hyödykkeen lisääntyvä käyttö. Jos vuokra on jaettu erilaisiin maksuihin säännösten kiertämiseksi, ei lisävuokran periminen vuokralaiselta perheenlisäyksen johdosta ole sallittua.

Vuokralaisen työpaikan läheisyyttä ei myöskään voitane pitää huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä syynä kohtuullisen käyvän vuokran ylittämiseen, vaikuttaahan huoneiston sijainti vuokra-arvoon.

Edellä esitetty ei tarkoita, että vuokran kannalta olisi merkityksetöntä, kenelle huoneisto vuokrataan. Jos vuokralaisen valinta samalla vaikuttaa huoneiston käyttötapaan, otetaan se huomioon, kuten edellä on esitetty, huoneiston vuokra-arvossa. Huoneistosta perittävä vuokra muodostuu yleensä erilaiseksi riippuen siitä, käytetäänkö huoneistoa liike- vai asuintarkoitukseen. Tällöin ei kuitenkaan kysymys ole vain yhteen vuokralaiseen liittyvän seikan vaikutuksesta vuokraan. Objektiiivisesti arvioiden huoneiston käyttötapa vaikuttaa vuokraan. Merkityksettömiä ovat seikat, jotka liittyvät ainoastaan valitun vuokralaisen henkilöön tai hänen olosuhteisiinsa.

2.4.2.2. Vuokranantajan oloihin liittyvät seikat

Vuokranantajan olot vaikuttavat vuokraan samoin kuin vuokralaisen henkilöön liittyvät seikat. Niillä ei voida yleensä perustella käyvän vuokran ylitystä. *Ojala* on maininnut esimerkkinä vuokranantajan taloudellisen aseman.¹⁾ Vaikka vuokralaisen vuokraoikeuden säilyminen taloudellisissa selvittelyissä on epävarmaa (vrt. HVL 26 §:n 2 mom.), vuokranantajan varallisuusasemalle ei voitane antaa enempää merkitystä kuin vuokralaisen vuokranmaksukyvylläkään. Perusteltuna ei voida pitää, että vuokralaisten maksettaviksi tulevat vuokranantajan heikosta taloudenpidosta aiheutuvat laskut. Toisaalta vuokralaisen pitämisen kannattamattomuus voi käydä irtisanomisperusteesta,²⁾ joten vuokralaisen takia vuokranantajan ei tarvitse ajautua taloudellisiin vaikeuksiin.

Itä-Suomen HO 29. 4. 1976 V 1975/723 N:o 36/76: HO:ssa eri mieltä ollut asiantuntijajäsen kiinnitti lausumassaan huomiota vuokranantajan taloudelli-

¹⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 27.

²⁾ Vaasan HO 7. 12. 1976 A 107–108/1976 III/461–462 (2 juttua): Koska yhtiö oli näyttänyt purkavansa talon, jonka peruskorjaus olisi vaatinut yhtiöltä sen taloudelliseen tilaan nähden huomattavia kustannuksia, oli irtisanomiseen erittäin painava syy.

seen tilaan. Hän katsoi vuokran tosin ylittävän vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran, mutta hän ei olisi alentanut sitä, koska ylitys johtui esitetyn selvityksen mukaan yhtiön (vuokranantajan) senhetkisestä vaikeasta taloudellisesta tilasta ja ylitykseen näin ollen oli huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävä syy. HO:n enemmistö alensi vuokraa.

Vuokranantajan taloudelliseen asemaan on kiinnitetty huomiota irtisanomissyyden yhteydessä.³⁾ Irtisanomis- ja vuokran vahvistamistilanne poikkeavat kuitenkin oleellisesti toisistaan. Irtisanomisen yhteydessä vuokranantaja pyrkii tekemään taloudelliset ratkaisut, joiden avulla hän pystyy hoitamaan omat menonsa.⁴⁾ Vuokran määrää vahvistettaessa taas vuokranantaja pyrkii siirtämään menonsa vuokralaisen maksettaviksi perimällä tältä tavanomaista enemmän vuokraa. Tästä syystä on perusteltua suhtautua vuokranantajan taloudellisiin oloihin vuokraa määrättäessä toisin kuin irtisanomisperusteen painavuutta harkittaessa.

Tiivistelmänä voidaan sanoa, ettei vuokranantajan henkilöön liittyvillä seikoilla eikä taloudellisella tilalla eikä myöskään muilla henkilökohtaisilla tekijöillä pitäisi voida perustella kohtuullisesta käyvästä vuokrasta poikkeamista.

2.4.2.3. Kustannukset

Kustannuksilla tarkoitetaan huoneiston hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvia kuluja. Pääomamenoja käsitellään seuraavassa jaksossa.

Kiinteistökustannukset eivät vaikuta huoneiston vuokra-arvoon. Voidaanko sitten ajatella, että huoneistosta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset oikeuttaisivat vuokran korotukseen? Ongelma lähenee edellisessä jaksossa vuokranantajan taloudellisesta asemasta esitettyä. Kustannuskehityksellä saattaa kuitenkin olla itsenäinen merkityksensä, joka on riippumaton kehityksen vaikutuksista vuokranantajan maksukykyyn. Kustannuskehityksen ei tarvitse olla yhteen vuokranantajaan rajoittuva ilmiö, vaan se voi olla yleinen.

³⁾ Ks. *Saamilehto*, DL 1980 s. 543-544 ja siinä esitetyt oikeustapaukset.

⁴⁾ Esim. Itä-Suomen HO 27. 8. 1976 A 1976/66 N:o 463/76: Huoneiston käyttötarkoituksen muuttamista liikehuoneistoksi pidettiin erittäin painavana syynä irtisanomiseen talon käyttötarkoituksen ja lämmitystarve huomioon ottaen sen vuoksi, että huoneisto oli ainoa asuinhuoneisto rakennuskohtaisella lämmönsäätöjärjestelmällä varustetussa liikerakennuksessa ja tarkoituksena oli huoneistolämpötilan pudottaminen lauantaisin ja sunnuntaisin noin kymmeneen asteeseen.

Ojala on katsonut, että vuokranantajalla olisi oikeus saada vuokrana korvatuiksi todelliset käyttö- ja hoitokustannukset.¹⁾ Näihin kuluihin hän on lukenut palkat, sosiaalikulut, lämmitys-, sähkö- ja vesimaksut sekä jätehuollon, siivouksen, lumityöt, hissinhuollon, nuohouksen ja näihin verrattavien kustannukset. *Ojala* sisällyttäisi menoihin myös ”suurempien korjausten” kustannukset ja verot, joten niiden kattaminen kuuluisi kohtuulliseen vuokraan. Pääomakustannusten peittäminen jäisi kohtuusharkinnasta riippuvaiseksi.

Ojala ei ole kuitenkaan lausunut, että vuokranantaja näillä perusteilla voisi periä kohtuullista käypää vuokraa korkeampaa vastiketta, vaikka siihen hänen kantansa voisi edellä esitetyn mukaisesti johtaa.²⁾ Huoneistosta aiheutuvat kustannukset, jotka eivät vaikuta sen vuokra-arvoon, eivät oikeuta vuokran nostamiseen. Vuokranantajan tavanomaista pienemmät kulut eivät vastaavasti alenna vuokraa, vaan hyöty onnistuneesta huoneiston hoidosta tulee vuokranantajalle. Joissain tapauksissa kustannusten peruste voi olla sellainen, että päinvastainen tulos on paikallaan. Huomattava kuitenkin on, että *Ojalan* tarkoittamat suurehkot korjaukset nostavat yleensä huoneiston vuokra-arvoa. Vuokra-arvon parantamisesta on kysymys myös silloin, kun huoneistossa tehdään sen käytön kannalta tarpeellisia, esimerkiksi palotarkastajan vaatimia korjauksia.

Viranomaisten vaatimat korjaukset voivat johtaa vuokra-arvon alenemiseenkin. Työntekijöiden sosiaalisia tiloja koskevien määräysten muuttuminen saattaa aiheuttaa tehokkaassa liikekäytössä olevien tilojen supistumista, kun vaadittuja sosiaalituloja sijoitetaan huoneistoon. Korjaus ei lisää huoneiston vuokra-arvoa. Sen ansiota on vain, että huoneistoa voidaan käyttää entiseen tarkoitukseen.

Ojalan esitys on ristiriitainen. Hän on nimittäin katsonut, ettei yhtiövastikkeen määrä vaikuttaisi vuokraan.³⁾ Vastikkeeseen sisältyvät kuitenkin huoneiston osalta juuri ne kustannukset, jotka *Ojalan* mukaan vaikuttaisivat vuokraan. Kustannusten kattamisen osalta pitäisi vuokranantajan saada korvaus vuokrana, jos johdonmukaisesti seurattaisiin *Ojalan* periaatetta kohtuullisesta vuokrasta. Eri asemassa olisivat yhtiövastikkeeseen sisältyvät muut kuluerät, kuten yhtiön rakennusaikaisista veloista aiheutuvat maksut. Korkeaa yhtiövastiketta ei ole pidettävä huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä syynä kohtuullisen käyvän vuokran ylittämiseen sen paremmin kuin edellä mainittuja kustannuksiakaan.

¹⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 26.

Ks. *Pankow*, SZfSG 1971 s. 500.

²⁾ Ks. ed. s. 136-137.

³⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 27.

Oikeuskäytännöstä voidaan ottaa esille seuraavanlaisia tapauksia:

Itä-Suomen HO 24. 6. 1976 A 1976/13–35 N:o 193–198, 204–209, 222–227 ja 235–239/76 (23 juttua): RO lausui päätöksessään muun muassa: ”Kun sääntelynalaisen vuokran mahdollinen korotus ei kuitenkaan määräydy kustannuslaskelman perusteella, vaan huoneenvuokralain 48 §:n mukaisesti se on ratkaistava paikkakunnalla samanveroisista huoneistoista maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ja siitä mahdollisen poikkeavuuden nojalla, . . .”. HO katsoi vuokranantajan vedottua HO:een, ettei ollut syytä RO:n päätöksen muuttamiseen.

Turun HO 16. 10. 1975, 021075-N:o A 2286–2297, 1975 As.D 91/122–133 (12 juttua + ainakin 165 muuta syys–lokakuussa 1975): Vuokranantaja vaati vuokria korotettavaksi perustellen kantaansa taloryhmässä suoritetuista peruskorjauksista aiheutuneilla pääomamenoilla, vuokranantajan maksettavaksi siirtyneillä lämmitys- ja sähkökustannuksilla sekä muissa hoitomaksuissa tapahtuneella nousulla oheistamansa laskelman mukaisesti. AsO:n tuomion perustelut kuuluivat seuraavasti: Ottaen huomioon huoneiston sijainnin, iän, varustetason ja kunnan sekä vuokraan sisältyvät lämpö-, lämminvesi- ja sähkökustannukset AsO katsoo, että kanteessa tarkoitetun huoneiston kohtuullisena käypänä vuokrana on pidettävä X markkaa kuukaudessa. Vuokralaisen valituksen johdosta HO katsoi, ettei ollut syytä muuttaa AsO:n päätöstä. – Vuokraa ei vahvistettu vaaditun suuruiseksi. Päätöstä ei perusteltu kustannuksilla.

Itä-Suomen HO 29. 1. 1976 V 1974/472–473 N:o 739–740/75 (2 juttua): RO:n päätös sisälsi samanlaisen lausuman kustannuslaskelmien merkityksestä kuin ensin esitetyssä Itä-Suomen HO:n tapauksessa. Erityisesti RO totesi, ettei ainakaan lyhytaikaisten lainojen kuoletus- ja korkovaikutuksia voida sellaisinaan ottaa huomioon korotusta määrättäessä. Vuokranantajan vedottua HO katsoi, ettei ollut syytä RO:n päätöksen muuttamiseen.

Helsingin HO 22. 12. 1976 AS 1975/144/309–312 N:o 287–290 (4 juttua): AsO ei katsonut vuokran ylittävän samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksettavaa käypää vuokraa ”muun muassa yhtiön talon sisäpuolisiin korjauksiin ynnä muuhun vuoden 1975 aikana tarvittavat varat huomioon ottaen”. HO puolestaan, koska huoneiston vuokra ei olennaisesti ylittänyt vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksettua kohtuullista käypää vuokraa, katsoi, ettei ollut syytä muuttaa AsO:n tuomion lopputulosta. – HO toisin sanoen vain muutti perusteluja poistaen niistä tarvittavia varoja koskevan maininnan.

Ratkaisujen yhteisenä piirteenä on, ettei niitä ole perusteltu vuokranantajan kustannuksilla. Lähtökohtana on kaikissa tapauksissa ollut huoneiston vuokra-arvo. Vuokranantajalla ei olekaan oikeutta saada jotain määrättyä todellisiin tai arvioituihin kustannuksiin perustuvaa vuokraa. Tällaista oikeutta hänellä ei ole sillä perusteella, että vuokra-arvo määräytyisi kustannusten mukaan, eikä sen vuoksi, että suuret kustannukset olisivat huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävä syy kohtuullisen käyvän

vuokran ylittämiseen. Vuokralainen ei puolestaan voi vedota pieniin kuluihin. Vuokra-arvo ja samanveroisista huoneistoista maksetut vuokrat ovat kaikissa tapauksissa ratkaisevia tekijöitä.

Vuokran korottamista (tai alentamista) koskevissa asioissa voidaan ajatella korotusta (tai alennusta) eli oikeastaan uutta vuokraa perusteltavan kustannusten muutoksilla. Kun kustannuksia ei voida yleensä ottaa huomioon, ei niiden muutoksillaakaan ole merkitystä vuokran määrää koskevissa asioissa. Lisäksi on huomattava, että kiinteistökustannusten muuttuessa valtioneuvosto voi antaa asuntoja koskevan korotusyleisohjeen (HVL 47 a §:n 1 mom.) tai alentaa vuokria (HVL 49 c §:n 1 mom.). Kustannukset otetaan valtioneuvoston toimissa huomioon keskimääräisinä eikä huoneistokohtaisina.

Vuokralainen saattaa tietää, mitä menoeriä vuokranantaja vuokrasta joutuu suorittamaan. Niiden joukossa on ehkä sellainen, mikä ei kuulu asiaan. Voiko vuokralainen saada vuokran alennetuksi menon määrällä?

Ruotsissa on mahdollista jättää vuokran määrä vuokranantajan tai kiinteistönomistajien järjestön, jossa vuokranantaja on jäsenenä, ja vuokralaisten järjestön välillä sovittavaksi (JB 12 luvun 19 a §:n 2 mom.).⁴⁾ Neuvotteluissa voidaan sopia, että vuokranantaja maksaa osan vuokrasta vuokralaisten järjestölle korvaukseksi sen myötävaikutuksesta asukasdemokratiaa koskevissa kysymyksissä sekä sen tiedotus- ja neuvottelutoiminnasta.

Vuokranantajan vuokralaisten yhdistykselle maksettavasta korvauksesta oli Ruotsissa riita asuntotuomioistuimessa. Yhdistykseen kuulumattomat vuokralaiset, jotka olivat vuokrasopimuksessa kuitenkin myöntäneet neuvotteluvoimakeuden yhdistykselle, vaativat jutussa (RB 31:78) vuokran alentamista ja palauttamista korvauksen määrällä. Asuntotuomioistuin lausui hylkäävän päätöksensä perusteluissa muun muassa, että kyse oli varoista, joiden käytöstä vuokranantaja yksin päättää. Vuokralaisten kanne hylättiin, koska vuokraa ei pidetty kohtuuttomana. Erityisesti asuntotuomioistuin totesi, että neuvottelumenettelystä aiheutuvat kulut tuli jakaa kaikille vuokralaisille, joiden puolesta neuvoteltiin, ja että muu korvaus yhdistykselle (0,04 kr/m²/vuosi) ei tehnyt vuokraa kohtuuttomaksi.

Kun vuokrat eivät HVL:n mukaan perustu kustannuslaskelmaan, eivät menoissa tapahtuneet muutokset vaikuta vuokraan. Vuokra ei muutu, vaikka jokin esitetty kulu osoittautuisi asiaan kuulumattomaksi. Vuokran määrää koskeva arviointi perustuu huoneiston vuokra-arvoon ja samanveroisista huoneistoista maksettuihin vuokriin. Vuokranantajalle maksettu vuokra tulee hänen määräysvaltaansa. Vuokralainen ei voi disponoida siitä, miten vuokrat rahat käytetään.

⁴⁾ Ks. esim. SOU 1976:60 s. 37, *Berg - Sederblad* s. 55-57, *Järtelius* s. 68-69, *Victorin* s. 186-190.

2.4.2.4. Pääomamenot

HVL:ssa ei ole mainintaa pääomakustannusten vaikutuksesta vuokraan. Huoneiston vuokra-arvoon ne eivät vaikuta. Valtion asuntolainoittamissa taloissa perityt vuokrat sisältävät korvauksen myös pääomamenoista.¹⁾ Suhtautumisen pääomamenoihin pitäisi olla samanlaista kuin muihinkin kustannuksiin. Niinpä edellä esitetyn mukaisesti pääomamenojen määrän poikkeaminen tavanomaisesta ei yleensä olisi huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävä syy kohtuullisen käyvän vuokratason syrjäyttämiseksi.²⁾

Ojala on suhtautunut pääomakustannusten perimiseen vuokralaiselta huomattavasti penseämmin kuin muihin kustannuksiin.³⁾ Hänen mukaansa vastaostetun huoneiston osalta olisi syytä harkita, onko ostaja ehkä maksanut liian korkean hinnan. *Ojala* tuntuu kuitenkin lähtevän siitä, että jonkinlainen korvaus vuokranantajan olisi saatava pääomakustannuksistaan, koroista ja poistoista. Kun hänen esityksensä koski lähinnä vuokratasoa, ei siitä selviä, oikeuttaisivatko korkeat pääomakustannukset yllitämään HVL 48 §:n mukaan määräytyvän vuokran.

Oikeuskäytännön osalta voidaan viitata edellä esitettyihin ratkaisuihin, joissa kustannuslaskelma sivuutettiin. Sivuuttaminen koski myös pääomakustannuksia. Lisäksi voidaan esittää seuraavanlaisia ratkaisuja:

Vaasan HO 26. 4. 1977 A 154-158/1976 III/28-32 (5 juttua): HO katsoi vuonna 1974 tehdyn peruskorjauksen johdosta rakennuksen arvioiduksi valmistumisajankohdaksi 1960-luvun loppupuolen ja määräsi vuokran ottaen huomioon muun muassa peruskorjauksesta aiheutuneet korkeat rakennuskustannukset.

Helsingin HO 7. 9. 1977 A 1977/25-33, 35-54 ja 56-62 N:o 110-118, 120-139 ja 141-147 (36 juttua): AsO vahvisti vuokrat huomioon ottaen muun muassa talon valmistumisajankohdasta johtuneet (tavallista?) suuremmat rakennuskustannukset. HO katsoi, ettei ollut syytä muuttaa AsO:n tuomiota.

Vaasan HO 10. 12. 1976 VD 1975 N:o 479 IV/90: RO perusteli käypää alhaisempaa vuokraa vuokranantajan edullisella asuntolainalla ja laski vuokraa määrittessään vuokranantajan korkohyödyn. Päätös kumottiin HO:ssa muista syistä johtuen, joten HO ei joutunut ottamaan kantaa alhaisen korkokannan merkitykseen.

Kouvolan HO 30. 4. 1980 A 79/40-43 ja 46-47 N:o 432-437/80 (6 juttua): Vuokra määrittiin rakentamista varten myönnetty asuntolaina huomioon ottaen.

¹⁾ Ks. Km 1974:131 s. 23-25 ja 34-36.

²⁾ *Pankow*, SZfSG 1971 s. 497 on verrannut pääomasta saatua tuloa pankkitalletuksesta maksettavaan korkoon.

³⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 26-27.

Esimerkit ovat poikkeustapauksia. Lukumääräisesti suurimman joukon ratkaisuja muodostavat sellaiset jutut, joissa vuokranantaja tai vuokralainen on vedonnut pääomakustannusten suuruuteen tai pienuuteen mutta joissa tuomioistuin ei ole ratkaisussaan kiinnittänyt huomiota tähän seikkaan.

Esimerkkitapaukset osoittavat, että kustannuksilla on perusteltu sekä tavanomaisista korkeampaa että alhaisempaa vuokraa. Tätä voidaan pitää asianmukaisena. Sekä vuokranantajalla että vuokralaisella tulee olla samat mahdollisuudet vedota vuokran määrään vaikuttaviin seikkoihin.

Pääomakustannuksien voidaan katsoa vain poikkeustapauksessa muodostavan hyväksyttävän syyn yleisestä vuokratasosta poikkeamiseen.⁴⁾ Vuokranantajan hyvän tai huonon asioiden hoidon ei ainakaan voida antaa vaikuttaa vuokriin, joten tästä aiheutuvat pääomakustannusten vaihtelut on jätettävä huomiotta. Suuret rakennuskustannukset voivat johtua hintakehityksestä. Rakennuskustannusten kasvaessa vaaditut (ja maksetut) vuokrat nousevat, koska muutoin sijoittajat eivät saa vastiketta rahoilleen. Kustannukset vaikuttavat käypään vuokraan. Niille ei ole syytä antaa muuta merkitystä.

Peruskorjaus oli Vaasan HO:n edellä ensin mainitun päätöksen mukaan vaikuttanut niin, että huoneiston taso arvioitiin valmistumisvuotta myöhemmän ajankohdan mukaan. Lisäksi HO lausui ottaneensa huomioon peruskorjauskustannukset muutoinakin. Asianmukaisena ei voida pitää, että korjaus nostaa vuokria kahdella tavalla. HVL 48 §:n mukainen tapa peruskorjauksen huomioon ottamiseksi on huoneiston vuokran vertaaminen vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettuaan kohtuulliseen käypään vuokraan.

2.4.2.5. Vuokrasuhteen määräaikaisuus

Asuinhuoneistoa koskeva vuokrasuhde voidaan sopia määräaikaiseksi vain HVL 6 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa. Säännöksillä, jotka eivät koske ali-vuokraa (HVL 42 §:n 1 mom:n 2 kohta), on pyritty estämään irtisanomissuojan kiertäminen määräaikaisilla sopimuksilla.¹⁾ Jatkuva vuokrasuhde on pääsääntö, määräaikainen poikkeus. Muuta kuin asuinhuoneistoa koskeva vuokrasuhde voidaan vapaasti sopia päättymään määräpäivänä ilman irtisanomista (HVL 6 §:n 4 mom.).

⁴⁾ RB 44:79: Vuokranantaja vetosi edulliseen lainaan ja ylläpitolainaan vertailuhuoneistojen vuokria alentavana tekijänä. Asuntotuomioistuin katsoi, ettei lainojen edullisuuteen voitu kiinnittää huomiota.

¹⁾ Ks. Km 1970:B 4 s. 10-13.

Helsingin HO 5. 10. 1977 A 1977/100 N:o 211: AsO perusteli vuokran suuruutta koskevaa ratkaisuaan muun muassa vuokrasopimuksen määräaikaaisuudella. HO katsoi, ettei ollut muuta syytä muuttaa AsO:n tuomiota kuin hieman vuokran määrää. – Määräaikaisuus tarkoitti vuokrasuhteen lyhytaikaaisuutta ja siihen vetosi vuokralainen.

Kouvolan HO 7. 11. 1979 S 79/494 N:o 1103/79: Ratkaisussa otettiin huomioon sopimusaika, joka oli toisen vuokralaisen osalta 1. 2.-30. 4. 1979 ja toisen 1. 2.-31. 5. 1979. Eriyisesti mainittiin perusteluissa opiskelija-asukkaiden vaihtuvuudesta aiheutuva haitta. – Samoin Kouvolan HO 7. 11. 1979 S 79/495 N:o 1104/79, jossa sopimusaika oli 1. 2.-14. 4. 1979. Ratkaisussa huomautettiin lisäksi, että vuokralainen käytti huoneistoa vain 4.-30. 3. välisen ajan, mutta ei mainittu suoraan, otettiinko tämä huomioon vuokraan vaikuttavana tekijänä. (Ratkaisu tehtiin ”kaikki asiassa ilmenneet seikat ja asianhaarat huomioon ottaen”.)

Edellä olevissa ratkaisuissa on otettu vuokraa määrättäessä esille vuokrasuhteen määräaikaisuus tai oikeastaan lyhytaikaisuus. Vuokralaisten vaihtuminen on vuokranantajalle haitallista. Siitä aiheutuu hänelle ylimääräisiä kuluja esimerkiksi uuden vuokralaisen hankkimisesta ja huoneiston kunnostamisesta. Lisäksi vuokran menettäminen joltakin ajalta on todennäköistä. Tältä kannalta ajatellen voidaan ymmärtää vuokrasuhteen lyhytaikaisuuden muodostavan hyväksyttävän syyn periä vuokraa jonkin verran enemmän kuin vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä maksetaan. Edellytykseksi on asetettava, että vuokrasuhde poikkeaa tavanomaisista, se on toisin sanoen epätavallisen lyhyt.

Huoneiston jatkuva vaihtaminen ei ole edullista vuokralaisellekaan. Muuttamiset aiheutuu kustannuksia. Asuinhuoneistoja koskevat määräaikaiset vuokrasopimukset solmitaan usein vuokranantajan intressistä (ks. HVL 6 §:n 1 mom.). Vuokralainen joutuu tyytymään saamaansa huoneistoon. Kaikissa tapauksissa vuokrasuhteen sovitettu lyhyt määräaika ei ole etu vuokralaiselle.

Vuokranantajalle määräaikaisia sopimuksia hankalampia ovat vuokrasuhteet, jotka päättyvät lyhyeen vuokralaisen irtisanottua vuokrasuhteen. Pois lähteneen tai lähtevän vuokralaisen vuokraa ei saa korottaa (HVL 4 § verrattuna HVL 49 §:n 1 mom:iin ja 49 a §:ään). Uudelta vuokralaiselta ei voi periä kohtuullisen käyvän vuokran ylittävää vuokraa edellisen vuokralaisen irtisanomisen perusteella. Vuokrasuhteen lyhytaikaisuus voi vaikuttaa vain osassa tapauksista eli silloin, kun vuokrasuhteen päättyminen on tiedossa jo edeltä käsin ja se voidaan ottaa huomioon vuokrasta sovittaessa.

Jos vuokrasuhteen lyhytaikaaisuutta pidetään huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä syynä periä käyvän vuokratason ylittävää vuokraa, kuten oikeuskäytäntö tuntuu osoittavan, on vastaavasti otettava huomioon vuokrasuhteen jatkuminen tavallista pitempään. Se on etu vuokranantajalle, koska hän vapautuu uuden vuokralaisen hank-

kimisestä. Huoneiston kunnossapidosta aiheutuvat menot ovat pitkäaikaisissa vuokrasuhteissa pienimmillään. Toisaalta vuokrasuhteen pitkäaikaisuus on etu vuokralaiselle.

Voiko vuokralainen vaatia sitten vuokraa alennettavaksi sillä perusteella, että hän on jo käyttänyt huoneistoa esimerkiksi 15 vuotta? Kysymykseen on vastattava kieltävästi. Syynä on se, että vuokrasuhde saattaa päättyä milloin hyvänsä. Vuokranantaja voi joutua uhraamaan huoneistoon ja uuden vuokralaisen hankintaan ne kulut, joiden säästymiseen alennus perustuisi. Alennus vaikuttaa uudelta vuokralaiselta perittävään vuokraan (HVL 47 b §). Ratkaisevana on pidettävä sitä, miten pitkään tai lyhyeen vuokralainen on sidottu sopimukseen. Vain vuokralaista pitkän ajan sitova vuokrasopimus saattaa oikeuttaa vuokranantajan tekemään laskelmia vuokrasuhteen säilyvyyteen luottaen.

Vuokran määrää arvioitaessa voidaan ottaa huomioon, että vuokrasuhde tehdään pitkäksi ajaksi tai irtisanomispäivät sovitaan harvoiksi. Yleensä inflaatiokehitys johtaa siihen, että muuta kuin asuinhuoneistoa koskeva vuokrasuhde muuttuu vuokralaiselle edulliseksi. Sovitteluun ryhdyttäessä tulee ottaa huomioon vuokralaisen maksamat vuokrat kokonaisuutena ja pitkäaikaisen vuokrasuhteen edullisuus vuokranantajalle.²⁾

2.4.2.6. Sopimuksen merkitys

Vuokralainen ja vuokranantaja eivät aina sopiessaan vuokrasta pyri siihen, että vuokra vastaisi vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksettua kohtuullista käypää vuokraa. Esimerkiksi työsuhteen tai sukulaisuuden johdosta voidaan vuokra sopia tavallista alhaisemmaksi.¹⁾ Voidaan kysyä, mikä merkitys sovitulle vuokratasolle on annettava vuokran määräämistä koskevissa jutuissa.

HVL 51 §:n 1 momentin mukaan voidaan lain säännöksistä vuokrasopimuksessa poiketa, jollei sitä ole laissa kielletty tai katsottava kielletyksi. Huoneenvuokralakikomitea oli aikanaan toisella kannalla. Sen ehdotuksessa oli lähtökohtana säännösten pakottavuus.²⁾ Nykyinen HVL 51 §:n 1 momentti sai sisältönsä lainvalmistelukunnas-

²⁾ Vaasan HO 12. 2. 1976 VD 1975 N:o 413 IV/140: Runsaaksi viideksi vuodeksi tehdyn huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää koskevaa ehtoa ei pidetty kohtuuttomana, minkä vuoksi vuokranantajan kanne vuokran korottamisesta hylättiin.

Helsingin HO 31. 3. 1980 As 1975/102/148 N:o 248: Kymmeneksi vuodeksi tehdyn vuokrasopimuksen vuokran määrää koskevaa ehtoa ei pidetty hyvän tavan vastaisena tai muutoin kohtuuttomana, joten vuokranantajan kanne vuokran korottamisesta hylättiin.

¹⁾ Ks. esim. tasoyleisohje 1980, soveltamisohje 1.1.

²⁾ Ks. Km 8/1957 s. 24-25 (6 §).

sa.³⁾ Perusteluissa, jotka olivat myös hallituksen esityksessä, on lausuttu muun muassa yleisistä oikeusperiaatteista johtuvan, että eräät säännökset, kuten 1, 34, 40, 41 ja 48 §, on jo luonteeltaan katsottava pakottaviksi.⁴⁾

Lainvalmistelukunnan mainitsemien säännösten joukossa oli HVL 48 §, joka sisälsi vain nykyistä 1 momenttia vastaavan sovittelusäännön. HVL 48 §:n yleissäännön nojalla voitiin sovittaa vuokraakin. Kun säännöstä ei pidetty riittävänä,⁵⁾ lisättiin 48 §:ään ensin asunnon ja sitten myös muun huoneiston vuokran alentamista koskevat erityismääräykset. Sovittelun luonteen ei voida katsoa uusien määräysten johdosta muuttuneen. HVL 48 §:n 2 ja 4 momenttia on 1 momentin tavoin pidettävä pakottavana. Vuokran alentamista koskevat määräykset menettäisivät merkityksensä, jos ne voitaisiin syrjäyttää sopimuksin.

KKO on eräässä vuokran korotusta koskevassa ratkaisussaan katsonut vuokralaisen myönnettyä vaaditun vuokran kohtuulliseksi, etteivät osapuolet voineet sopia asiasta, ja vahvistanut vuokran sovittua alhaisemmaksi.⁶⁾

Asianosaisten sopimusta ei voida pitää huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä syynä kohtuullisen käyvän vuokran ylittämiseen.⁷⁾ Sovitun vuokran alentaminen ei olisi päinvastaisessa tapauksessa mahdollista. Merkitystä ei voida antaa sopimuksen syntytavalle.

Turun HO 16. 9. 1975, 080475-N:o A 226, 1974 VD 913: Kioskin vuokraa, joka oli muodostunut huutokauppatarjouksen mukaisesti, soviteltiin, koska toimitetussa huutokauppanettelyssä vuokralaisen vuokraamien makeiskioskitilojen vuokran määrän kohoaminen ei ollut johtunut huutokauppaan osaa otaneiden todellisesta käsityksestä kioskihuoneiston liiketaloudellisesta vuokraarvosta, vaan muista syistä.

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat vapaasti sopia vuokran HVL 48 §:ssä tarkoitettua alhaisemmaksi. Asuinhuoneiston vuokranantaja saattaa pian sopimuksen tekemisen jälkeen vaatia vuokraa korotettavaksi HVL 49 §:n säännösten mukaisesti, jolloin tuomioistuimen on vahvistettava vuokra HVL 48 §:ssä säädettyjä perusteita soveltaen. Mikä merkitys on tällöin sovitulla vuokratasolla? Muiden kuin asuntojen osalta ei vastaavaa ongelmaa syntyne. Vuokran korottaminen vuokrasuhteen kestäessä tapahtuu sopimuksin tai HVL 48 §:n 1 momentin nojalla, jolloin ei ole säädettyjä perusteita vuokran vahvistamiselle.

³⁾ Lvk 2/1958 s. 2 (51 §).

⁴⁾ HE n:o 59/1959 vp. s. 2, Lvk 2/1958 s. 2.

⁵⁾ Km 1970:B 4 s. 23.

⁶⁾ KKO 1976 II 64.

⁷⁾ Ks. *Kobbe* s. 132.

Ongelma sovitun vuokratason merkityksestä tulee esille erityisesti työsuhdeasunnoissa. Työsuhdetta silmällä pitäen vuokrattujen huoneistojen vuokra on usein alhaisempi kuin vuokrasuhteissa yleensä. Yleisohjeen ylittävään korotukseen vaaditaan tuomioistuimen lupa. Työsuhdevuokra-asuntojen vuokria koskevia juttuja on ollut tuomioistuimissa runsaasti. Ratkaisuissa on saatettu viitata vuokrasuhteen erityispiirteisiin.⁸⁾ Myös sovitun vuokran merkitys on ainakin kerran ollut esillä.

KKO 29. 5. 1981 R 77/281 N:o 4545/21. 11. 1980: Vuokralainen haki muutosta HO:n ratkaisuun työsuhdeasunnon vuokrasta. KKO lausui tuomion perusteluissa muun muassa, että vuokralainen ei ollut näyttänyt sovitun vuokran jatkuvasti tai tietyn ajan pysyttämistä kohtuullista käypää vuokraa alhaisempana. – Äänestyksen 3–2 jälkeen annettua tuomiota selostetaan lähemmin s. 164.

HVL 48 ja 49 §:n säännökset oikeuttavat poikkeamaan tehdystä vuokrasopimuksesta. Vuokran määrän osalta on luovuttu sopimuksen sitovuudesta. HVL 49 §:n perustelujen mukaan korotusmahdollisuutta ehdotettiin, jotta irtisanomissuojan tultua voimaan voitaisiin puuttua vuokrasuhteen ehtoihin.⁹⁾ Ennen vuokrasuhteen muuttamista periaatteessa jatkuvaksi vuokrasuhteen ehtoja uusittiin vuokrakausittain, esimerkiksi vuosittain. HVL 49 §:n korotusmahdollisuus on mahdollista ymmärtää vuokrakausittaista ehtojen muuttamista rajoitetusti korvaavaksi menettelyksi.

Kun vuokrasuhteen ehdot muutettiin vuokrakausittain, aikaisemmalla sopimuksella ei ollut merkitystä. Kysymys oli uuden sopimuksen ehdoista. Vuokrakausi saattoi olla hyvinkin lyhyt, esimerkiksi kuukauden mittainen. Tältä kannalta on perusteltavissa, että vuokranantajalle myönnetään oikeus vaatia vuokraan korotusta vuokrasuhteen kestosta ja sopimuksesta riippumatta.

Vuoden 1971 alusta voimaan tulleilla HVL:n muutoksilla luovuttiin kuitenkin vuokrakausista. HVL 49 §:n vuokrankorotuksessa ei ole kysymys uudesta sopimuksesta vaan entisen sopimuksen vuokran määrää koskevan ehdon muuttamisesta. Entinen sopimus jatkuu muuttunein ehdoin. Tilanteet ovat niin paljon toisistaan poikkeavat, ettei ennen vuotta 1971 HVL:n mukaan voimassa olleelle järjestelmälle saateta antaa täyttää merkitystä.

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat nimenomaisesti sopia, että vuokra on enintään kolme neljäsosaa tai puolet käyvästä vuokrasta. Tällöin korotus käypään vuokraan ei ole mahdollinen HVL 49 §:n nojalla. Kysymys ei ole pelkästään vuokran korottamisesta vaan sopimuksen ehtojen muuttamisesta muutoinkin.

⁸⁾ Ks. jäljempänä jakso 2.4.3.

⁹⁾ Km 1970:B 4 s. 23.

Yleensä sopimus ei sisällä lausumaa vuokratasosta. Osapuolten tarkoitus sopia käypää alhaisemmasta vuokrasta ilmenee sovitusta vuokrasta ja muista olosuhteista, kuten työsuhteesta tai sukulaisuudesta. Koska huoneenvuokrasopimus on vapaa-
muotoinen¹⁰⁾ ja koska mahdollisesti laaditun kirjallisen sopimuksen lisäksi osapuolia sitovat suullisetkin lausumat,¹¹⁾ osapuolten tarkoitus sopia vuokra yleisen vuokrata-
son alapuolelle voidaan katsoa huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi syyksi vah-
vistaa vuokra kohtuullista käypää vuokraa pienemmäksi.

Vuokralaisen ja vuokranantajan välisen sopimuksen sitovuutta voitaisiin HVL:n
puitteissa muutoinkin lisätä niin, ettei vuokran korottaminen heti vuokrasuhteen
alettua olisi mahdollista. Ruotsissa on vuokrasuhteen ehtojen sovittelu vuokrakauden
(usein vuosi) kestäessä erittäin poikkeuksellista.¹²⁾ Meillä voidaan kuitenkin kysyä
miksi sopimus sitoi toisella tavalla vuokralaista kuin vuokranantajaa. Alennustahan
vuokraan voidaan vaatia koska tahansa. Tilanteet kuitenkin eroavat toisistaan siinä,
että HVL 48 §:n mukaan määräytyvää korkeammasta vuokrasta ei voida sopia.

Vuokran määrää koskevien säännösten heikkoutena voidaan pitää sitä, ettei koro-
tusasioiden yhteydessä kiinnitetä huomiota sovittuun vuokratasoon. Jos olosuhteet
eivät ole muuttuneet, ei aina ole oikein, että vuokranantaja saa ryhtyä perimään käy-
pää vuokraa vuokralaiselta, jonka vuokra sopimusta tehtäessä sovittiin puoleen käy-
västä.

2.4.2.7. Useita vuokralaisia

Huoneistoa useille vuokrattaessa voidaan vuokraa määrättäessä menetellä ainakin
kahdella tavoin. Vuokra sovitaan määrätyn suuruiseksi kokonaisvuokraksi, jonka
maksamisesta vuokralaiset vastaavat yhteisvastuullisesti, tai kullekin vuokralaiselle
määrätään oma maksu. HVL:n säännökset eivät aseta esteitä vuokran laskemiselle
henkilöä kohden.

Helsingin HO 25. 6. 1975 AS 1975/72/35 N:o 119: Jutussa katsottiin, ettei
kysymyksessä olleesta toveriasunnosta peritty vuokra 150 markkaa henkilöä

¹⁰⁾ *Godenhjelm* s. 46.

¹¹⁾ Vaasan HO 22. 11. 1973 VD 1973 N:o 412 I/89: Vuokranantaja oli kirjallista sopimusta laadittaessa
ilmoittanut, ettei hän tee vuotta lyhyempää sopimusta. Vaikka sopimuksessa ei tällaista ehtoa ollutkaan, HO
katsoi asianosaisten tarkoituksena olleen tehdä vuokrasopimus vuodeksi, minkä jälkeen se oli irtisanottavis-
sa sopimuksessa mainituin tavoin.

Ks. *Saarnilehto* s. 16

¹²⁾ Ks. *Lejman* s. 415.

kohden olennaisesti ylittänyt samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksettua kohtuullista käypää vuokraa.

Helsingin HO 3. 9. 1975 AS 1975/68/22 N:o 139: Vuokra vahvistettiin 190 markaksi henkilöä kohden.

Määrättäessä vuokraa HVL 48 §:n mukaisia perusteita noudattaen kysymys on huoneistosta maksetun kokonaisvuokran vertaamisesta samanveroisista huoneistoista maksettuihin vuokriin. Vertailun suorittamiseksi on laskettava vuokralaisilta perityt vuokrat yhteen. Säännösten noudattamista ei ole mahdollista kiertää jakamalla vuokra usealle henkilölle.¹⁾

Huoneiston luovuttaminen usealle vuokralaiselle ei ole vailla merkitystä. Vuokranantajan kannalta asiaa tarkasteltaessa voidaan katsoa huoneiston kuluvan tavanomaista enemmän usean henkilön hallitessa sitä. Vuokralaisten viihtyvyyttä taas vähentää eri perheisiin kuuluvien asuminen yhdessä. Oikeuskäytännössä on vuokran määrää perusteltaessa otettu huomioon huoneiston luovuttaminen usealle henkilölle.

Helsingin HO 3. 9. 1975 AS 1975/68/22 N:o 139: Vuokralainen vaati vuokran alentamista, kun huoneessa hänen ja hänen sisarensa ohella asunut kolmas henkilö oli muuttanut pois. AsO määräsi kohtuulliseksi käyväksi vuokraksi 170 mk kuukaudessa. HO katsoi, ettei ollut muuta syytä muuttaa AsO:n tuomiota kuin että, koska vuokralainen oli 1. 1. 1975 lukien yhdessä sisarensa kanssa halinnut huonetta erään kolmannen muutettua huoneesta, vuokraksi vahvistettiin 190 markkaa kuukaudessa.

Vaasan HO 20. 11. 1975 VD 1975 N:o 316 III/88: Vuokraa alentavasti katsottiin vaikuttavan sen, että osa huoneistosta oli vuokrattu sivulliselle.

Helsingin HO 18. 8. 1976 A 1976/66 N:o 294: HO korotti AsO:n vahvistamaa vuokraa ja otti vuokraa määrätessään AsO:n mainitsemien seikkojen lisäksi huomioon sen, että huoneisto oli vuokrattu kahdelle henkilölle, joiden ei ollut näytetty kuuluvan samaan perheeseen.

Itä-Suomen HO 27. 8. 1976 A 1976/5 N:o 1296/76: HO perusteli vuokran määrää huoneiston vuokraamisella 6-7 hengelle muuttamatta alioikeuden päätöstä. Jutussa oli vuokra alennettu HVL 48 §:n 2 momentin nojalla.

Kouvolan HO 14. 2. 1979 A 78/12 N:o 197/78: HO hylkäsi alioikeuden hyväksymän vuokran alentamista koskevan kanteen muun muassa sillä perusteella, että huoneiston muut huoneet oli vuokrattu eri henkilöille.

Helsingin HO:n 3. 9. 1975 ja Vaasan HO:n päätöksessä huoneistoa vuokralaisen ohella käyttävä perheeseen kuulumaton henkilö on alentanut vuokraa. Helsingin

¹⁾ Kouvolan HO 5. 9. 1979 A 78/16 N:o 95/79: Vuokranantajalla ei ollut oikeutta vuokralaisen vuokraa vastaavasti alentamatta periä tämän pojalta vuokraa siltä ajalta, jona myös poika oli asunut huoneistossa.

HO:n 18. 8. 1976 ja Kouvolan HO:n tekemissä ratkaisuissa vaikutus tuntuu olleen päinvastainen. Itä-Suomen HO:n päätöksestä vaikutus ei selviä, koska molemmat osapuolet olivat muutoksenhakijoina eikä alioikeuden määräämään vuokraan puututtu, mutta huomiota tunnutaan kiinnitetyn huoneiston tavallista suurempaan kulumiseen.

Ratkaisujen perusteella käytäntö vaihtelee. Sen ei kuitenkaan voida sanoa olevan keskenään ristiriitaista, sillä ratkaisut perustuvat muihinkin seikkoihin kuin nyt esillä olevaan. Huoneistoa käyttävä vieras henkilö ei vaikuta samalla tavalla, jos vuokralaisen käyttöön kuitenkin jää hänen tarvettaan vastaava tila. Kun huoneisto on vuokrattu usealle opiskelijalle yhteisesti, vuokralaisten kuuluminen eri perheisiin ei sanottavasti vaikuta asumisviihtyvyyteen tai rajoita huoneiston käyttöä aiotusta. Huoneiston kulumiseen liittyvät seikat voidaan nostaa etualalle.

Vaasan HO 14. 1. 1977 A 111/1976 III/485: Kohtuullisen käyvän vuokran ylitykseen oikeuttavana hyväksyttävänä syynä pidettiin sitä, että huoneisto oli vuokrattu neljälle yhteisesti opiskelija-asunnoksi.

Jos perhe joutuu jakamaan asunnon ulkopuolisen kanssa, ulkopuolisesta aiheutuvan häiriön merkitys kasvaa oleellisesti. Vastaavasti huoneiston kuluminen menettää merkitystään. Lopputuloksena saattaa olla, että vuokra määrätään jonkin verran käypää alhaisemmaksi.

2.4.2.8. Lainsäädäntö ja muut määräykset

Huoneenvuokralain tarkistustoimikunta katsoi, että vuokraa yksittäistapauksissa arvosteltaessa olisi tietenkin otettava huomioon myös muusta kuin huoneenvuokralainsäädännöstä ehkä aiheutuvat vuokran määräytymiseen vaikuttavat tekijät.¹⁾ Toimikunta ei lähemmin selittänyt, minkälaisia määräyksiä se tarkoitti. KKO on joutunut ottamaan kantaa lainsäädännön ja sen nojalla annettujen määräysten merkitykseen.

KKO 1976 II 80:²⁾ Huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavana syynä kohtuullisen käyvän vuokran olennaiselle ylittämiseksi ei ollut pidettävä sitä seikkaa, ettei eläkekassojen omaisuudesta annettuja tuottomääräyksiä ilman sellaista ylitystä voitu noudattaa. – Jutussa oli kysymys vuokran alentamisesta, jota eläkekassa vastusti selittäen, että taloon oli käytetty eläkekassan va-

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 24.

²⁾ Samoin KKO 2. 11. 1976, N:o 813 R.D. 1975, N:o 1882/6. 9. 1976.

kuutusmaksurahaston rahoja ja että sijoitetulle pääomalle oli tämän vuoksi saatava niin suuri tuotto kuin lain sekä sosiaali- ja terveysministeriön vahvistamien laskuperusteiden mukaan tarvittiin vastuuvälille suoritettaviin korkoihin ja muihin pakollisiin menoihin.³⁾

KKO 1980 II 25: Huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavana HVL 48 §:n 2 momentissa tarkoitettuna syynä kohtuullisen käyvän vuokran olennaiselle ylittämiseksi ei ollut pidettävä sitä seikkaa, että kysymyksessä olevan vuokralalon rakentamista varten oli myönnetty valtion varoista asuntolainaa ja että vuokran määrääytymisen perusteet olivat asuntohallituksen vahvistamat.

Ensin mainitussa tapauksessa on kysymys avustuskassalain (19. 6. 1942/471) alaisesta eläkekassasta. Sen vakuutusmaksurahaston varat on sijoitettava asetuksessa määrätyllä tavalla (AvustuskassaL 24 §). Sosiaali- ja terveysministeriö hyväksyy kassan säännöt, joissa on mainittava, miten kassan varat on sijoitettava (AvustuskassaL 6 ja 7 §). Avustuskassalain toimeenpanosta annetussa asetuksessa (27. 11. 1942/909) säädetään varojen sijoittamisesta ja annetaan sosiaali- ja terveysministeriölle tietty määräysvalta (4 §). Näiden säännösten tarkoituksena on omaisuuden turvaaminen niin, että avustusten maksamiseen on riittävästi varoja. Samantapaisia säännöksiä löytyy muistakin varoja kerääviä oikeushenkilöitä koskevista laeista.⁴⁾

Koska säännösten tarkoituksena on turvata vakavaraisuus, niillä pyritään ohjaamaan varat varmoihin kohteisiin. Sijoittamisen tapahduttua säännöksillä ei ole sellaista merkitystä, että niiden avulla voitaisiin korjata tapahtuneet erehdykset. Ne eivät vaikuta tehtyjen sopimusten pätevyyteen tai sisältöön. Vuokralaista vastaan ei voida vedota määräyksiin, jotka on annettu täysin toisessa tarkoituksessa.

Jälkimmäisessä tapauksessa on selvästi kysymys määräyksistä, joilla on tarkoitettu vaikuttaa vuokriin. Mutta tarkoitus ei ole ollut oikeuttaa vuokranantajaa perimään käypää korkeampaa vuokraa. Tämä ilmenee asuntotuotantolain (22. 4. 1966/247 ja myös sen edeltäjien) määräyksistä. Lain 5 §:n mukaan lainan myöntämisen edellytyksenä on, että niiden henkilöiden tukeminen, joiden asunnontarpeen tyydyttämiseksi asuntolainan avulla rakennettava asuinhuoneisto on tarkoitettu, on katsottava sosiaa-

³⁾ Ks. myös Helsingin HO 28. 1. 1976 AS 1975/129/252 N:o 46: Eläkekassan omistamassa talossa oli uusittu vesi- ja viemärijohdot sekä suoritettu muutakin kunnostustyötä. Eläkekassa vaati vuokrien korottamista, jotta se olisi saanut sijoitetuille varoille sosiaali- ja terveysministeriön vahvistamien laskuperusteiden mukaisen tuoton. Vuokra korotettiin, koska aikaisempi vuokra oli olennaisesti pienempi kuin samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksettu kohtuullinen käypä vuokra. – HO ei lausunut tuottovaatimuksista. (Samoin 48 muuta juttua samalta päivältä.)

⁴⁾ Ks. esim. VakuutusyhtiöL 30. 12. 1952/450, 47 §, LiikepankkiL 29. 8. 1969/540, 49 § ja EläkesäätiöL 2. 12. 1955/469, 4 §.

lisesti tarkoituksenmukaiseksi ja taloudellisesti tarpeelliseksi.⁵⁾ Kyse on asuntotuotannon edistämiseksi ja asunto-olojen parantamiseksi myönnettävistä lainoista (AsuntotuotantoL 1 §).

Asuntolainoitetuissa taloissa vuokrien pitäisi tukitoimien ansiosta muodostua selvästi alhaisemmiksi kuin vapailla vuokramarkkinoilla.⁶⁾ Ellei vuokran määrää olisi säännelty erityisillä määräyksillä,⁷⁾ lainansaajalla olisi mahdollisuus periä vuokra markkinatilanteen mukaan. Vuokran määräytymisestä on säädetty vuokralaisen hyväksi, vaikka asuntotuotantolaki sekä sen nojalla annetut asetukset ja valtioneuvoston päätökset eivät koske lainansaajan ja vuokralaisen välistä oikeussuhdetta.⁸⁾ Asuntotuotantolainsäädännön sosiaalinen piirre huomioon ottaen on KKO:n tavoin katsottava, etteivät asuntolainan saaminen ja asuntohallituksen vahvistamat vuokran määräytymisperusteet ole huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävä syy periä kohtuullisen käyvän vuokran yltävää vuokraa.

Kaikkia asuntolainoitettua taloa varten annettuja määräyksiä ei tarvitse edellä esitetyillä perusteilla jättää huomiotta. Huoneistoille vahvistetuilla jyvitystaulukon pistemäärillä halutaan osoittaa huoneistojen arvot toisiinsa verrattuina. Vuokrat voidaan määrätä pistelukujen suhteessa.⁹⁾

Valtion varoin asuntolainoitetusta huoneistosta perittävää vuokraa ei ole säädetty HVL 48 §:n 2 momentissa tarkoitettua vuokraa alhaisemmaksi.¹⁰⁾

Turun HO 4. 9. 1975, 270575-N:o 1381, 1975 As. D 228/25 (+ ainakin 63 juttua syys-lokakuussa 1975): Vuokralaiset vastustivat vanhustentalon vuokrien korotusta viittaamalla vanhustentalolautakunnan sääntöjen määräykseen hoitomenot kattavasta omakustannusperiaatteesta ja asuntojen sosiaaliseen luonteeseen. Päätöksessä ei lausuttu sääntöjen merkityksestä, todettiin vain, mikä oli kohtuullinen käypä vuokra (= vaadittu vuokra).

Opiskelija-asuntoloiden vuokralaisia irtisanottaessa tuomioistuimet ovat kiinnittäneet huomiota asukkaiden valintaperusteisiin ja asuntoloiden ohjesääntöihin.¹¹⁾ Jos irtisanominen on tapahtunut näiden perusteella, syytä on pidetty erittäin painavana.

⁵⁾ Ks. Km 1974:131 s. 2, 12-14 ja 27-29, *Frösén*, Huoneenvuokralait tänään s. 27-28.

⁶⁾ Km 1974:131 s. 3.

⁷⁾ Km 1974:131 s. 23-25 ja 33-36, *Frösén*, Huoneenvuokralait tänään s. 28-30.

⁸⁾ *Frösén*, Huoneenvuokralait tänään s. 26.

⁹⁾ Itä-Suomen HO 16. 10. 1980 A 1980/58-69 N:o 438-442 ja 460-466/80 (12 juttua).

¹⁰⁾ Esim. Helsingin HO 29. 12. 1977 A 1977/243-265 N:o 302-324 (23 juttua + n. 100 muuta samalta päivältä).

¹¹⁾ Esim. Helsingin HO 14. 4. 1976 As. 1975/137/284 N:o 65. Ks. myös Helsingin HO 8. 10. 1980 A 1980/108-109 N:o 157-158 (2 juttua), joissa irtisanomisen yhteydessä oli annettu merkitystä puolustusministeriön kiinteistönhoito-ohjesäännölle.

Säännöillä on ollut merkitystä myös vuokraoikeuden menettämisen yhteydessä.¹²⁾ Sääntöihin vetoamista voidaan siis pitää huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä. Sosiaalisten asuntoloiden vuokraa määrittäessä säännöt olisi vastaavasti otettava huomioon. Ne voivat muodostaa hyväksyttävän syyn poiketa kohtuullisesta käyvästä vuokrasta.

Edellä on esimerkkitapauksia lainsäädännön ja sääntöjen vaikutuksesta oikeuskäytännössä. Yhteisenä piirteenä ratkaisuille voidaan pitää sitä, ettei tuomioistuin ole poikennut kohtuullisesta käyvästä vuokrasta. Tämä ei kuitenkaan osoita, ettei poikkeaminen olisi mahdollista. Huomioon otettavan määräyksen tulee kuitenkin olla tarkoitettu vaikuttamaan vuokraan niin, ettei vuokraa määrätä käyvän vuokratason mukaan.

Seuraava esimerkki koskee aikaisemman vuokrapäätöksen merkitystä.

Itä-Suomen HO 6. 4. 1978 A 1977/76-98 N:o 6-8, 16-19, 43-46, 63-66, 79-82 ja 97-100/78 (23 juttua): HO hylkäsi kanteen vuokran korottamisesta, koska vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetut kohtuulliset käyvät vuokrat eivät olleet sen jälkeen, kun RO oli 27. 11. 1975 julistamalla päätöksellä, jonka HO oli 24. 6. 1976 antamallaan lainvoiman saaneella tuomiolla jättänyt pysyväksi, vahvistanut puheena olevan huoneiston vuokran X markaksi kuukaudessa, nousseet niin, että vuokraa olisi aihetta korottaa muutoin kuin valtioneuvoston antaman yleisohjeen perusteella.

HO perusti ratkaisunsa samanveroisista huoneistoista maksettujen vuokrien vähäiseen muutokseen määrättynä aikana. HVL 48 §:n 2 momentin mukaan vuokranantajan vaatimaa vuokraa olisi pitänyt verrata vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettuihin kohtuulliseen käypään vuokraan. Kiinnittämällä huomiota vain vuokrakehitykseen voidaan päätyä virheelliseen lopputulokseen, sillä kyseessä olevassa vuokrasuhteessa on voinut tapahtua muutoksia. Aikaisemmalla päätöksellä ei ole sitovaa merkitystä. Se ilmenee HVL 49 §:n 5 momentistakin.

2.4.2.9. Mahdollisuus ansaita huoneistolla

Korkeaa vuokraa on perusteltu vuokralaisen mahdollisuudella ansaita huoneistolla.

Vaasan HO 27. 5. 1975 VD 1975 N:o 6 V/23: Vuokrasopimus koski kolme huonetta ja keittiön käsittävää 78,5 m² suuruista huoneistoa. AsO alensi vuokran 1.000 markasta 745,75 markkaan kuukaudessa. Vuokranantajan valituksen

¹²⁾ Esim. Vaasan HO 9. 11. 1976 A 125/1976 V/416.

johdosta HO katsoi huoneistosta maksetun vuokran 1.000 markkaa kuukaudessa tosin olennaisesti ylittävän vuokra-arvoltaan samanarvoisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran, mutta piti ylitykseen oikeuttavana huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä syynä sitä, että huoneisto oli vuokrattu opiskelija-asunnoksi oikeuksin pitää kolmea alivuokralaista. HO hylkäsi tällä perusteella vuokralaisen vuokranalennuskanteen.

Turun HO 13. 8. 1976, 130476-N:o 369, 1976 V 3 Maa: Vuokrasopimus koski 6-huoneista asuintaloa, kahta vapaa-ajanrakennusta ja talousrakennusta. RO ei alentanut vuokraa huomioon ottaen vuokrasopimuksen laajuus ja vuokralaisen hyväksensä käyttämä oikeus vuokrata tiloja edelleen. HO ei muuttanut RO:n päätöstä.

Huoneiston käyttötarkoitus vaikuttaa sen vuokra-arvoon. Jos huoneisto on vuokrattu ansiotoimintaan, se nostaa vuokra-arvoa eli huoneiston käyttöarvoa vuokralaiselle. Vaikka huoneisto olisi luovutettu asuintarkoitukseen, voidaan ansiomahdollisuus ottaa huomioon, jos se liittyy johonkin huoneiston erityispiirteeseen. Onhan huoneiston tarjoamat edut arvioitava objektiivisesti. Jos vuokralainen on tosiasiallisesti käyttänyt etuja hyväkseen, sitä suurempi syy on antaa etujen vaikuttaa vuokraan.

Mahdollisuus ottaa alivuokralainen ei ole asuinhuoneiston vuokralaiselle erityinen etu. HVL 10 §:n mukaan vuokralainen saa luovuttaa osan huoneistosta toisen käytettäväksi. Muille kuin läheisille sukulaisille vuokralainen saa luovuttaa puolet huoneistoon kuuluvista huoneista keittiö mukaan lukien. Asunnon vuokralaiselta tätä oikeutta ei voida sopimuksin poistaa, ellei kyseessä ole HVL 30 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhde. *Ojala* onkin katsonut, etteivät päävuokralaisen alivuokralaiset vaikuta vuokraan.¹⁾

Vaasan HO piti oikeutta ottaa kolme alivuokralaista käyvän vuokran ylittämiseen oikeuttavana perusteena. Jos vuokralaiset oli sijoitettu kahteen huoneeseen, alivuokraukseen ei olisi tarvittu vuokranantajan lupaa, koska keittiö lasketaan huoneeksi. Vuokrasuhde oli tavanomainen eli sellainen, joita on pidetty silmällä tasoylisohjetta laadittaessa. Vaasan HO:n perustelua korkealle vuokralle ei voida pitää onnistuneena. Samanarvoisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ylittämiseen oikeuttavan perusteen tulee olla sellainen, että vuokrasuhde eroaa tavanomaisista vuokrasuhteista.

2.4.2.10. Tasoylisohjeet

Valtioneuvosto voi HVL 47 a §:n 2 momentin nojalla antaa yleisohjeita siitä, minkä suuruisia asuinhuoneistojen vuokria eri paikkakunnilla on pidettävä kohtuullisena.

¹⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 27. Vrt. *Roquette* s. 303.

Tasoyleisohjeet eivät sido tuomioistuimia,¹⁾ vaikka HVL 47 b §:n 3 momentin ja 49 §:n 4 momentin mukaan ne onkin otettava huomioon vuokran määrästä päätettäessä. Tasoyleisohjeista poikkeaminen ei edellytä erityistä syytä.²⁾ Jo säätämisvaiheessa pidettiin ilmeisenä, että tasoyleisohjeet tulevat voimakkaasti ohjaamaan tuomioistuinten ratkaisutoimintaa.³⁾ Niitä ajateltiin ”kiintopisteeksi”, johon tuomioistuimet voisivat ratkaisunsa nojata.⁴⁾ Tasoyleisohjeiden asemaa korostanee erityisesti se, etteivät osapuolet yleensä esitä näyttöä vuokratasosta. Niihin joudutaan turvautumaan sellaisillaakin paikkakunnilla, joita ne eivät koske.⁵⁾ Tasoyleisohjeet eivät sido vuokrasopimuksen osapuolia vuokrasta sovittaessa.⁶⁾

Tasoyleisohjeet perustuvat tilastoihin.⁷⁾ Tilastoja on tarpeen vaatiessa korjattu esimerkiksi yleisohjeen mukaisilla korotuksilla. Tilastoinnin jälkeen valmistuneiden huoneistojen vuokrien taso on määrätty pitämällä lähtökohtana uusimpia tilastoissa esiintyviä huoneistoja ja ottamalla huomioon rakennuskustannusindeksin nousun vaikutus kiinteistöjen päämakustannuksiin.⁸⁾ Tasoyleisohjeissakin on siis hyväksytty se tosiasia, että vapailla markkinoilla perittävät vuokrat sisältävät korvauksen vuokranantajan kustannuksista, sekä ylläpito- että päämakustannuksista.

Tasoyleisohjeet laaditaan tilastojen pohjalta. Ne kuvaavat jonkin aikaa ennen yleisohjeen antamista vallinnutta vuokratasoa.⁹⁾ Tilastoja laadittaessa ei pystytty selvittämään kaikkia huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavia seikkoja.¹⁰⁾ Tästä ovat osoituksena tasoyleisohjeisiin sisältyvät soveltamisohjeet, joissa selvitetään, minkälaista huoneistoa taulukossa tarkoitetaan ja mitkä seikat vaikuttavat vuokraa korottavasti tai alentavasti. Jos vuokra-arvoltaan samanveroisten huoneistojen vuokrista esitetään tuomioistuimelle selvitys, tasoyleisohjeita ei voida ottaa ratkaisun perustaksi. Ne eivät ole huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävä syy poiketa kohtuullisesta käyvästä vuokrasta.

¹⁾ HE n:o 171/1974 vp. s. 1. *Kautonen* s. 34, *Kuusimäki*, Pöytäkirja s. 124, *Ojala*, Esitelmä s. 4, *Pöyhönen*, PM s. 1. Ks. Lakivaliokunta n:o 16/1973 vp. s. 1.

²⁾ Toisin *Kautonen* s. 34.

³⁾ Lakivaliokunta n:o 16/1973 vp. s. 1.

⁴⁾ *Kautonen* s. 33, *Pöyhönen*, Huoneenvuokralait tänään s. 46.

⁵⁾ Ks. Itä-Suomen HO 30. 10. 1980 A 1980/19-21 N:o 432-434/80 (3 juttua): Savonlinnassa sijaitsevan huoneiston vuokraa määrättäessä pidettiin vertailukohteina Kuopion, Lahden ja Porin vuokria.

Pöyhönen, Huoneenvuokralait tänään s. 46, *sama*, PM s. 2.

⁶⁾ *Kautonen* s. 34.

⁷⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2, *Ojala*, Keskeiset s. 24-25, *Pöyhönen*, Huoneenvuokralait tänään s. 46.

⁸⁾ *Pöyhönen*, PM s. 2.

⁹⁾ Onkin väitetty, etteivät tasoyleisohjeet osoita todellista vuokratasoa, ks. *Suvanto*, HS 4. 3. 1981 s. 2.

¹⁰⁾ Ks. *Jarle* s. 54-55, *Ojala*, Esitelmä s. 5-10.

Tasoyleisohjeiden taulukkovuokrat eivät ole kattovuokria. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada maksamaansa vuokraa alennetuksi taulukosta ilmenevään. Vuokranantajalla ei puolestaan ole ehdotonta oikeutta saada vuokra korotetuksi taulukon mukaisesti. Tasoyleisohjeiden taulukot eivät osoita sitovasti eri ikäisten ja kokoisten huoneistojen vuokrien suhteita.¹¹⁾ Soveltamisohjeista johtuu, ettei tasoyleisohjeiden mukainen vuokra ole yksiselitteinen käsite. Ensisijaisesti ratkaisevat kriteerit vuokran määrälle ilmenevät HVL 48 §:stä.

Tasoyleisohjeet osoittavat ilman sitovaa merkitystäkin osapuolille, minkälaisia vuokria keskimäärin on maksettu. Vuokrasta tiedottaminen estänee jossain määrin kohtuuttomia vuokravaatimuksia, riitaisuuksia ja oikeudenkäyntejä.¹²⁾ Valtioneuvoston HVL 47 a §:n 3 momentin nojalla antamilla suosituksilla ei ole sitovaa merkitystä. Ne voidaan ottaa huomioon tasoyleisohjeiden tavoin kohtuullisesta käyvästä vuokrasta päätettäessä.

2.4.3. HVL 30 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhde

2.4.3.1. Vuokrasuhteen luonne

HVL 30 §:ssä säädetään työsopimukseen perustuvaa työsuhdetta silmällä pitäen vuokralle annetun asuinhuoneiston vuokrasuhteen irtisanomisesta työsuhteen päättyessä. Säännöstä sovelletaan myös valtion, kunnan tai muun julkisoikeudellisen yhdyskunnan tai laitoksen viran tai toimen haltijan virkasuhteen päättyessä, jos hänelle on annettu asuinhuoneisto vuokralle virkasuhteen perusteella. HVL 41 §:n mukaan HVL 10 luvun säännöksiä ei sovelleta 30 §:ssä tarkoitettuihin vuokrasuhteisiin.

Palvelussuhteen lakkaamisen vaikutuksen ohella HVL 30 §:ssä tarkoitetuista vuokrasuhteista on vain hajanaisia erityismääräyksiä (esim. HVL 10 §:n 2 mom.), joita on pidetty tarpeellisina, koska tällaiset asunnot ovat monessa suhteessa erikoisasemassa tavallisiin vuokra-asuntoihin verrattuna. Ellei erityistä säännöstä ole, sovelletaan HVL:a sellaisenaan.¹⁾

Vuokransääntelyjärjestelmä voi tulla sovellettavaksi HVL 30 §:ssä tarkoitettuihin vuokrasuhteisiin.²⁾ Sääntelyjärjestelmän ulkopuolelle jäävät vain valtion, kunnan tai muun julkisoikeudellisen yhdyskunnan viranhaltija- ja työsuhdeasunnot, joihin sovelletaan valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämismenettelyä tai sitä vas-

¹¹⁾ Itä-Suomen HO 30. 10. 1980 A 1980/50-56 N:o 484-490/80 (7 juttua).

¹²⁾ Pöyhönen, PM s. 1.

¹⁾ Ks. Lvk 2/1958 s. 5.

²⁾ Kautonen s. 66

taavaa järjestelmää (HVL 49 b §:n 2 mom.). Työsuhdeasunnon vuokraan ja sen korottamiseen sovelletaan HVL:a silloinkin, kun vuokra on sovittu määräytyväksi verotussäännösten mukaisena asuntoedun arvona.³⁾ Jos työsuhdeasunto on asuntolainoitettu, sovelletaan vuokrasuhteeseen aravavuokra-asuntoja koskevia säännöksiä.⁴⁾

Vuokraneuvoston ehdotuksen (s. 68-69) mukaan vuokran korottamiseen ei tarvittaisi tuomioistuimen suostumusta, mikäli vuokra olisi sovittu perittäväksi verotusarvon mukaan ja verotusarvoa nostettaisiin. Tällainen uudistus olisi paikallaan. Verotusarvon mukaan määräytyvä vuokra on alhaisempi kuin kohtuullinen käypä vuokra. Tuomioistuin hyväksyy sen vuoksi verotusarvon nousuun perustuvat korotukset HVL 49 §:n nojalla. Oikeudenkäynnin lopputulos on ennalta selvä ja oikeudenkäynti turha.

Työsuhdeasuntojen vuokra sovitaan usein alhaisemmaksi kuin vuokra-arvoltaan samanveroisien huoneiston vuokra vapailla vuokramarkkinoilla.⁵⁾ Kun oikeuskäytännössä ei sovittulla alhaisella vuokratasolla yleensä ole ollut merkitystä, voidaan kysyä, vaikuttavatko työsuhdetta silmällä pitäen solmitun vuokrasuhteen erityispiirteet vuokraa alentavasti.

KKO 29. 5. 1981 R 77/281 N:o 4545/21. 11. 1980: HO oli katsonut vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettavaksi kohtuulliseksi käyväksi vuokraksi 5,30 markkaa neliömetriltä ja vahvistanut työsuhdetta silmällä pitäen vuokratun huoneiston vuokran vastaavan suuruiseksi. Vuokralainen pyysi muutoksenhakulupaa, joka myönnettiin. Äänin 3-2 KKO ratkaisi jutun seuraavasti: Se seikka, että asuinhuoneisto on annettu vuokralle työsopimukseen perustuvaa työsuhdetta silmällä pitäen, ei sinänsä vaikuta vuokranantajan oikeuteen saada huoneiston vuokra korotetuksi vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksettua kohtuullista käypää vuokraa vastaavaksi. Sen vuoksi ja kun vuokralainen ei ole näyttänyt sovitun, että vuokra jatkuvasti tai tietyn ajan pysytettäisiin kohtuullista käypää vuokraa alhaisempana, KKO katsoi, ettei ole syytä muuttaa HO:n tuomiota. Eri mieltä olleet jäsenet lausuivat muun muassa, etteivät HVL:n säännökset edellytä, että vuokra tällaisessa tilanteessa olisi korotettava paikkakunnan kohtuulliselle tasolle. Tuomioistuimen olisi HVL 49 §:n 4 momentin mukaan harkitessaan vuokran korotuksen määrää otettava huomioon muun ohessa lain 47 a §:n 2 momentissa tarkoitetut yleisohjeet. Näitä yleisohjeita ei Imatran kohdalla jutun vireille tullessa ollut käytettävissä, mutta esimerkiksi 17. 1. 1975 annetussa VNp:ssä n:o 57 todettiin soveltamisohjeissa, että ohjeissa tarkoitetuissa kohtuullisissa käyvissä vuokrissa "ei ole huomioitu sellaisia yksittäistapauksissa vuokra-arvoltaan sa-

³⁾ Ojala, Epäkohdat s. 4-5, Vuokraneuvosto s. 68.

⁴⁾ Kautonen s. 66.

⁵⁾ Ks. esim. tasoyleisohje 1980, soveltamisohje 1.1.

manveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksettua kohtuullista käypää vuokraa alhaisemman vuokran perimisen aiheuttamia seikkoja, kuten esimerkiksi, että huoneistoa käytetään työsuhteasuntona”. Näin ollen lakiin perustuvissa yleisohjeissa oli pidetty periaatteellisesti hyväksyttävänä paikkakunnan kohtuullisen tason alittamista juuri työsuhteasuntojen vuokrissa, minkä vuoksi eri mieltä olleet jäsenet olisivat vahvistaneet vuokran alhaisemmaksi kuin enemmistö.

Helsingin HO 22. 12. 1976 A 1976/263-273 N:o 425, 432, 431, 430, 429, 428, 427, 426, 424, 423 ja 422 (11 juttua): Päätöksissä katsottiin muun muassa, että vaadittua vuokraa oli pidettävä kohtuullisena, vaikka otetaan huomioon vuokrasuhteeseen liittyvät työsuhteesta johtuvat haittatekijät.

Työsuhdetta silmällä pitäen vuokratusta huoneistossa asuvan vuokralaisen asema on heikompi kuin muun vuokralaisen. Hänellä ei ole mahdollisuutta irtisanomissuojaan eikä muuttopäivän siirtämiseen. Myös muut erityissäännöt yleensä rajoittavat tai oikeuttavat rajoittamaan vuokralaisen oikeuksia hyödyntää vuokrasuhdetta. HVL 30 §:ssä tarkoitettua huoneiston vuokra-arvo on alhaisempi kuin samassa kunnossa muutoin olevan huoneiston. Tasoyleisohjeiden soveltuminen on kyseenalaista.⁶⁾

Vuokrasopimuksen luonnetta ei voida pitää huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä syynä määrätä vuokra käypää alhaisemmaksi. Työsuhteasunnon vuokraa tulisi kuitenkin verrata vastaavanlaisissa olosuhteissa vuokratuista huoneistoista maksettuihin vastikkeisiin. Lopputuloksena olisi ilmeisesti, että vuokra alittaisi tavallisissa vuokrasuhteissa maksetut vuokrat.

Oikeuskäytännössä ei ratkaisuja ole johdonmukaisesti perusteltu sillä, että kyse oli HVL 30 §:ssä tarkoitettua vuokrasuhteesta. Lähinnä voidaan puhua sattumanvaraisuudesta. Alioikeuksien käytäntö on vaihdellut ja HO:ssa perusteluihin ei ole aina puututtu, kuten seuraava esimerkki osoittaa. Asianmukaista olisi, että vuokrasuhteen erityinen laatu otettaisiin aina huomioon vuokra-arvossa ja mainittaisiin päätöksen perusteluissa.

Perustelujen sattumanvaraisuuden osoitukseksi otan esille Itä-Suomen HO:ssa 27. 1. 1977 ratkaistut jutut.

Jutuissa A 1976/129, 154-164, 166, 168-169, 179, 191-193, 198 ja 206 N:o 414, 457-461, 533, 559, 534-535, 554-555, 558, 557, 532, 485-488 ja 560-561/76 oli kysymys vuokranantajan valituksesta alioikeuden päätökseen, jossa vuokran määrää oli perusteltu muun muassa työsuhteasunnon vuokralaisen heikommalla oikeusturvalla irtisanomissuojan osalta muuhun vuokrasuhteeseen verrattuna. HO korotti vuokria katsoen, että sen vahvistamaa vuokraa oli pidettävä vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettuna kohtuullisena käypänä vuokrana.

⁶⁾ Esim. tasoyleisohje 1980, soveltamisohje 1.1.

Jutuissa A 1976/167, 170, 172-178, 180-181, 183-190 ja 194-197 N:o 481-482, 494, 556, 528, 500, 498, 501, 484, 496, 495, 529-530, 518-520, 524-525, 523, 522, 521, 497 ja 499/76 oli kysymys samanlaisista alioikeuden päätöksistä kuin edellä. HO katsoi, ettei ole syytä muuttaa päätöksiä.

Jutuissa A 1976/67-70, 128, 130 ja 136-149 N:o 447-450, 428, 416, 429, 417, 430, 418, 431, 423, 432, 424, 433, 425, 445, 426, 446 ja 427/76 ei alioikeus eikä HO perustelleet ratkaisuaan viittaamalla siihen, että huoneisto oli vuokrattu työsuhdetta silmällä pitäen.

Nyt olisi mahdollista sanoa, että 23 jutussa HO:n päätös on perustunut myös siihen, että kyseessä oli työsuhteasunto. Kokonaisuus kuitenkin osoittaa, ettei tälle seikalle ole annettu merkitystä.

2.4.3.2. Työehtosopimuksen määräys

Työehtosopimuslain (7. 6. 1946/436) 1 §:n 1 momentin mukaan yhden tai useamman työnantajan taikka rekisteröidyn työnantajain yhdistyksen ja yhden tai useamman työntekijän rekisteröidyn yhdistyksen tekemä sopimus ehdoista, joita työehtosopimuksissa tai työsuhteissa muuten on noudatettava, on lain tarkoittama työehtosopimus. Työtuomioistumista annetun lain (31. 7. 1974/646) 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan työtuomioistuin käsittelee ja ratkaisee muun muassa työntekijöiden työehtosopimuksia koskevat riita-asiat, kun kysymys on työehtosopimuksen sisällyksestä ja tietyn sopimuskohdan oikeasta tulkinnasta.

Työehtosopimukseen tai niihin liittyviin pöytäkirjamerkintöihin on otettu määräyksiä työnantajan työntekijän vuokra-asunnosta perimästä vuokrasta. Esimerkiksi kiinteistöjen lämmitys- ja huoltoalan työehtosopimukseen ajanjaksolle 1. 4. 1977-28. 2. 1979 liittyvien pöytäkirjamerkintöjen 3. kohdassa määrättiin enimmäisvuokrat, joita työntekijöiltä sai periä. Jos työsuhteasuntoon liittyi työnantajan määräyksestä asukkaiden vastaanottoa, alennettiin työsuhteasunnon vuokraa työehtosopimuksen mukaan 25 prosentilla.

Työehtosopimuksen määräyksiin on vedottu tuomioistuimessa riideltäessä vuokran määrästä.

Turun HO 22. 5. 1975, 170275-N:o A 392, 1975 As.D. 75/2: Vuokrankorotusta käsiteltäessä vuokralainen vaati 25 %:n alennusta työsuhteasuntoon liittyvän asukkaiden vastaanoton johdosta. AsO jätti vaatimuksen toimivaltaansa kuulumattomana tutkimatta. HO katsoi, ettei AsO:n olisi pitänyt jättää tutkimatta sitä seikkaa, oliko vuokralainen työsuhteasuntoonsa liittyvän asukkaiden vastaanoton johdosta oikeutettu vuokran alennukseen, kun tämän seikan ratkaiseminen liittyi käsiteltävänä olevaan huoneenvuokrasuhteesta johtuvaan riita-asiaan.

Vuorio on katsonut, että työsopimuksessa voitaisiin sopimusvapauden johdosta tehokkaasti sopia muistakin seikoista kuin varsinaisista työ- ja palkkaehdoista, esimerkiksi työnantajan luovuttamasta asunnosta ja sen vuokranmaksusta.¹⁾ Kyse ei kuitenkaan olisi työnteon ehdoista. Työehtosopimuslain 1 §:n sanan ”työsopimuksissa” täytyisi *Vuorion* mukaan katsoa rajoittuvan työnteon ehtoihin. Vuokrasta sopiminen ei kuuluisi työehtosopimukseen osallisten säännöstämiskompetenssin piiriin.

Sarkon mukaan olisi selvää, että työehtosopimuksen määräykset, joiden ei voitaisi sanoa edes välillisesti liittyvän työsuhteeseen tai työehtosopimussuhteeseen, jäisivät työehtosopimukseen osallisten säännöstämiskompetenssin ulkopuolelle.²⁾ Tällaisia sopimusehtoja ei voitaisi hänen mukaansa pitää edes työehtosopimuksen velvoitemääräyksinä, vaan ne jäisivät kokonaan vaille työehtosopimuksen oikeusvaikutuksia. Työsuhdetta silmällä pitäen vuokrattua asuntoa koskevien määräysten *Sarkko* on katsonut olevan ”melkoisen etäällä” työsuhteen ehtojen säännöstämisestä. Hän tuntuu tässä yhteydessä hyväksyvän mielipiteen, etteivät huoneenvuokra-asiat kuulu työtuomioistuimelle.³⁾

Työtuomioistuimesta voidaan esittää seuraava ratkaisu.

Työtuomioistuimen tuomio 32/1965: ”. . ., että työehtosopimuslain 1 §:n mukaan työehtosopimuksessa voidaan sanotun lain 4 §:ssä säädetyin oikeusvaikutuksin sopia vain ehdoista, joita työsopimuksissa tai työsuhteissa muuten on noudatettava. Mikäli työehtosopimuksen 19 §:ssä olevassa määräyksessä talonmiehen työsuhteasunnosta perittävästä vuokrasta on kysymys vuokranantajalle vuokrasopimuksen perusteella suoritettavasta vastikkeesta, jollaiseen pykälän sanamuoto, varsinkin kun sitä verrataan työehtosopimuksen 24 §:ssä käytettyyn sanontaan, näyttäisi lähinnä viittaavan, ei määräyksen voida katsoa velvoittavan työehtosopimukseen sidottuja työnantajia eikä työntekijöitä, koska määräys silloin koskee vuokrasuhdetta eikä talonmiehelle palkkaan sisältyvänä etuna luovutettua asuntoa.”

Edellä esitetyn valossa on kyseenalaista, sitovatko työehtosopimuksen määräykset vuokran määrästä työnantajaa.

Kun työnantaja ja työntekijä sopivat työnteon lisäksi huoneiston luovuttamisesta työntekijän yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan, kysymys on huoneenvuokrasopimuksesta, vaikka osapuolet tekisivät vain yhden asiakirjan. HVL 1 § on pakottava.⁴⁾ Oikeussuhteeseen sovelletaan HVL:a. Toimivaltainen tuomioistuin huo-

¹⁾ *Vuorio* s. 319.

²⁾ *Sarkko* s. 69. Ks. työehtosopimuslain 1 §:n alasta myös *Tiitinen*, Työ- ja virkaehtosopimusten neuvottelulausekkeista, Vammala 1979, s. 275-277.

³⁾ *Sarkko* s. 69 av. 17.

⁴⁾ Lvk 2/1958 s. 2.

neenvuokra-asioissa on asunto-oikeus tai yleinen alioikeus.⁵⁾ HvOKL 1 §:ssä mainitulla huoneenvuokrasuhteesta johtuvalla riita-asialla on tarkoitettu erityisesti vuokran määrästä syntynyttä riitaa.⁶⁾

Vuokran arvioinnin perusteet on mainittu HVL 48 §:ssä. Työehtosopimuksen merkityksestä ei ole säädetty. Työehtosopimuksin ei voida sopia kohtuullisen käyvän vuokran ylittävästä vuokrasta. HVL 48 §:n 2 momentti on pakottava. Sitä ei voida sopimuksin syrjäyttää. Työehtosopimuksen, kuten ei muunkaan sopimuksen määräystä voida pitää huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä syynä kohtuullisen käyvän vuokran ylittämiseen.

Työehtosopimuksessa sovitut vuokrat on esimerkissä määritelty enimmäisvuokriina. Huoneiston tasosta tai kunnosta ei ole määräyksiä. Huoneiston vuokra-arvo ja vastaavista huoneistoista maksetut vuokrat ratkaisevat, saako vuokranantaja periä edes sovittuja vuokria.

Vuokra voidaan sopia käypää alhaisemmaksi. Vuokralaisen on maksettava sovittua vuokraa. Työehtosopimuksen määräys ei voi syrjäyttää huoneenvuokrasopimuksen ehtoa nimenomaisen säännöksen puuttuessa.

Työehtosopimuksen määräys voi *Sarkon* mukaan olla sitova sopimusoikeudellisten sääntöjen perusteella, vaikka sillä ei ole työehtosopimuksen määräyksen oikeusvaikutuksia.⁷⁾ Edellä on esitetty, että vuokrasuhteen sopijapuolten tarkoitus pitää vuokra kohtuullisen käyvän vuokran alapuolella on huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävä syy vahvistaa vuokra HVL 48 §:n 2 momentissa tarkoitettua tasoa alhaisemmaksi.⁸⁾ Jos osapuolet ovat sopineet tai tarkoittaneet sopia, että vuokra on työehtosopimuksessa sovitun suuruinen, ja työehtosopimuksessa määrätty vuokra on alhaisempi kuin HVL 48 §:n 2 momentin mukainen vuokra, tuomioistuimen olisi otettava osapuolten sopimus huomioon. Kohtuullisen käyvän vuokran alittamiseen olisi huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävä syy.

Tuomioistuimen on ratkaistava vuokran määrää koskeva riita-asia kaikki esille tulleet seikat huomioon ottaen. Jos työntekijän on otettava asunnossaan työntekijöitä vastaan, se vaikuttaa huoneiston vuokra-arvoon. Vaikutuksen suuruutta ei voida jättää toisen elimen ratkaistavaksi. Jos osapuolet ovat huoneenvuokrasopimusta tehdesään tarkoittaneet sopia työehtosopimuksen mukaisesti, työehtosopimuksen määräys vuokran alentamisesta 25 prosentilla on otettava huomioon samoin kuin muut vuokrasopimuksen sallitut ehdot.

⁵⁾ Välিমiesmenettelyn mahdollisuudesta ks. KKO 1980 II 103.

⁶⁾ HE n:o 42/1973 vp. s. 1.

⁷⁾ *Sarkko* s. 69.

⁸⁾ Ks. ed. jakso 2.4.2.6.

Työehtosopimuksen määräykset eivät siis säännöksen puuttuessa voi syrjäyttää huoneenvuokrasopimuksen ehtoja. Ne saattavat kuitenkin vaikuttaa vuokraan. Esi- tettyyn kantaan ei vaikuta, sitooko työehtosopimuksen määräys osallisia vai ei. Tällä kysymyksellä on merkitystä silloin, kun liikaa vuokraa perineeseen työnantajaan ha- lutaan kohdistaa työehtosopimuslain mukaisia haitallisia seuraamuksia.

Omaksuttua kantaa voidaan perustella vielä eräällä seikalla. HVL 30 § ei edellytä, että työnantaja vuokraisi huoneiston työntekijälle. Vuokranantaja voi olla muikin henkilö.⁹⁾ Huoneiston tulee vain olla annettu vuokralle työsopimukseen perustuvaa työsuhdetta silmällä pitäen. Työehtosopimuksen vaikutus ulottuisi tällaiseenkin vuokrasopimukseen, jos osapuolet sopisivat sen noudattamisesta. Kaikkia HVL 30 §:ssä tarkoitettuja vuokrasuhteita voitaisiin käsitellä samojen periaatteiden mukaan.

2.4.4. Alivuokra¹⁾

HVL:n määräykset koskevat alivuokraa, ellei toisin ole säädetty. Tärkeimmät poik- keukset sisältyvät HVL 42 §:ään. Vuokran sääntely koskee alivuokrasuhteita. Lisäksi tulee sovellettavaksi HVL 42 §:n 1 momentin 4 kohta, jonka nojalla irtisanomisaika piteene vuokranantajan puolelta kolmeen kuukauteen tuomioistuimen ratkaistua vuokran alentamista koskevan jutun.

HVL 42 §:n 2 momentin mukaan sovelletaan 42 §:n 1 momenttia vastaavasti sopi- mukseen, jolla muu kuin vuokralainen on antanut vuokralle osan välittömässä hallin- nassaan olevasta huoneistosta. Alivuokralaisen vuokran määräytymisestä lausuttu koskee myös tällaisia vuokrasuhteita. Päävuokralaisen vuokran määräytymisperusteita on käytettävä silloin, kun vuokralaisen hallinnassa on asuinhuoneisto vain kaksi huoneistoa käsittävässä rakennuksessa, vaikka rakennuksen omistaja asuisi toisessa huoneistossa.

Alivuokralaisen huoneiston vuokra-arvo määräytyy samojen periaatteiden mu- kaan kuin muidenkin huoneistojen. Alivuokraa koskevien päätösten yhteydessä tuo- mioistuimet luettelevat enemmän vuokra-arvoon vaikuttavia tekijöitä kuin muutoin. Tämä johtunee siitä, että alivuokralaiselle kuuluvat edut niiden vaihtelun vuoksi tuo- daan paremmin oikeudenkäynnissä esille kuin kokonaista huoneistoa koskevassa riidassa.

⁹⁾ Esim. Helsingin HO 26. 1. 1977 V 1976/743 N:o 1066, Helsingin HO 22. 6. 1977 A 1977/128 N:o 90.

¹⁾ HVL 42 §:n 1 mom:n mukaan alivuokrasopimus on sopimus, jolla vuokralainen 10 §:ssä tarkoite- tussa tapauksessa luovuttaa osan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan.

Kautonen, Alivuokra-asunnot s. 3 on sisällyttänyt alivuokraan myös HVL 42 §:n 2 mom:ssa mainitut huoneenvuokrasuhteet.

Vuokra-arvoa korottavina tekijöinä on ratkaisuisissa mainittu muun muassa vuokraan sisällytettyjä korvauksia, kuten korvaus lämpimästä vedestä, keittiön, kylpyhuoneen ja puhelimen käytöstä sekä sähköstä²⁾ ja jääkaapin käytöstä.³⁾ Varusteista mainitaan monesti kalustus.⁴⁾ Huoneistoon (huoneeseen) kuuluva keittonurkkaus ja oma sisäänkäynti lisäävät alivuokra-asunnon käyttöarvoa.⁵⁾

Alivuokralaisen hallussa olevan tilan vuokra muodostuu harkinnan tuloksena jonkin verran korkeammaksi kuin päävuokralaisen vuokra alivuokralaisen hallinnassa olevasta osasta huoneistoa.⁶⁾ Vuokra-arvo ei nouse sen mukaan, kuka huoneistoa käyttää, vaan neliömetriltä maksettavaa vuokraa korottaa alivuokralaiselle yleensä kuuluva oikeus käyttää huoneistonsa ulkopuolisia tiloja (vesiklosetti, kylpyhuone, eteinen jne).⁷⁾ Samaan suuntaan vaikuttaa se, että pienistä huoneistoista maksetaan suhteellisesti korkeampaa vuokraa kuin isoista.

Alivuokralaisen vuokra ei ole riippumaton päävuokralaisen vuokrasta.⁸⁾ Päävuokralaisen vuokra saattaa osoittaa huoneiston vuokra-arvoa. Koska vuokra määräytyy huoneiston vuokra-arvon ja samanveroisista huoneistoista maksetun kohtuullisen käyvän vuokran mukaan, alivuokraa koskevassa jutussa on mahdollista osoittaa, ettei päävuokralaisen vuokraa tule asettaa ratkaisun pohjaksi. Ehdotonta kytkentää ei ole säädetty. Säännöstelymääräyksissä oli aikanaan alivuokralaiselta perittävän vuokran enimmäismäärä riippuvainen päävuokralaisen maksamasta vuokrasta.⁹⁾

Irtisanomisaika pitenee alivuokrasuhteessa vuokran alentamista koskevan asian tultua tuomioistuimessa ratkaistuksi. Tätä koskevan HVL 42 §:n 1 momentin 4 kohdan tarkoituksena on turvata alivuokralaisen oikeus alennettuun vuokraan edes joksikin aikaa. Huoneenvuokralain tarkistustoimikunnan mukaan olisi nimittäin ajateltavissa, että vuokranantaja pyrkisi irtisanomaan alivuokralaisen vuokran sovittelun johdosta.¹⁰⁾ Jos vuokranantaja suostuu vuokralaisen alennusvaatimukseen ja asiasta sovitaan, irtisanomisaika ei pitene. Vuokranantaja voi heti sanoa vuokralaisen irti kuu-kauden irtisanomisajalla.

2) Esim. Kouvola HO 29. 8. 1979 S 79/334 N:o 715/79.

3) Esim. Kouvola HO 22. 8. 1979 S 79/234 N:o 544/79.

4) Esim. Helsingin HO 12. 4. 1978 A 1977/466 N:o 24, Kouvola HO 29. 8. 1979 S 79/334 N:o 715/79.

5) Helsingin HO 12. 4. 1978 A 1977/466 N:o 24. Oma sisäänkäynti ei ole merkityksetön päävuokrasuhteissaan, Itä-Suomen HO 9. 2. 1978 A 1977/25 N:o 395/77.

6) VNp yleisohjeeksi asuinhuoneistojen vuokrien korotuksesta 31. 1. 1974/82, 3 §.

Kautonen, Alivuokra-asunnot s. 7, Ojala, Keskeiset s. 28.

Ks. Roquette s. 303.

7) Kautonen, Alivuokra-asunnot s. 7.

8) Kuusimäki, Pöytäkirja s. 124.

9) Ks. esim. VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 30. 12. 1955/553, 20 §.

10) Km 1970:B 4 s. 21-22.

HVL 42 §:n 1 momentin 4 kohdan irtisanomisaika muuttuu kolmeksi kuukaudeksi tuomioistuimen ratkaistua vuokran alentamista koskevan jutun. Muutos ei ole väliaikainen. Irtisanomisaika muuttuu lopullisesti.

3. VUOKRAN ALENTAMINEN

3.1. YLEISTÄ

HVL 48 §:n mukaan, sellaisena kuin se oli 10. 2. 1961 annetussa laissa, voitiin vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta vuokrasopimuksen ehtoa sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Säännös mahdollistutti myös vuokran sovittelun. Irtisanomissuojan parantaminen teki kuitenkin välttämättömäksi säännellä yksityiskohtaisesti asuinhuoneiston vuokran määrän muuttaminen. Tämä johtui siitä, että irtisanomissuojan turvassa vuokrasuhteen jatkumisen tarvittiin joustava mahdollisuus vuokran sovitteluun sopijapuolen sitä vastustaessa.¹⁾ Niinpä irtisanomissuojan toteuttamisen yhteydessä sisällytettiin HVL 48 §:ään uusi 2 momentti, joka koski asuinhuoneiston vuokran alentamista.²⁾ Momenttia ehdittiin muuttaa ennen sen voimaantuloa.³⁾

Muiden kuin asuinhuoneistojen vuokran alentaminen jäi HVL 48 §:n 1 momentin yleisen sovittelusäännön varaan. Vaatimuksia ei juuri esitetty tuomioistuimissa. Syiksi on arveltu mainitun lainkohdan yleisluontoisuutta ja pitkään jatkunutta vuokrasäännöstelyä.⁴⁾ Niinpä lakia selvennettiin säännöksellä siitä, milloin muusta kuin asuinhuoneistosta perityn vuokran on katsottava muodostuvan kohtuuttomaksi.⁵⁾ Uusi säännös liitettiin HVL 48 §:ään 4 momentiksi.

HVL 48 §:n 2 ja 4 momentti ovat pakottavia sikäli, ettei vuokralaisen niiden mukaisia oikeuksia voida sopimuksin rajoittaa.⁶⁾

Edellä mainitut säännökset ovat vuokran alentamista koskevia yleissäännöksiä. Vuokran alentaminen on mahdollista myös eräiden erityissäännösten nojalla. Ne koskevat huoneiston puutteellista kuntoa (HVL 15 ja 16 §), huoneiston osan joutumista pois vuokralaisen hallinnasta (HVL 28 §), muuttopäivän siirtämisen yhteydessä ta-

1) Km 1970:B 4 s. 23, HE n:o 39/1970 vp. s. 8.

2) L huoneenvuokralain muuttamisesta 13. 11. 1970/697.

3) L huoneenvuokralain muuttamisesta 30. 12. 1970/870.

4) HE n:o 28/1974 vp. s. 2.

5) L huoneenvuokralain muuttamisesta 6. 6. 1974/440.

6) Ks. edellä jakso 2.4.2.6.

pahtuvaa vuokran sovittelua (HVL 40 §:n 3 mom.) ja kiinteistökustannusten alenemista (HVL 49 c §).

HVL 48 § on yleissäännös, joka soveltuu lähes kaikkiin vuokrasuhteisiin. Se koskee sekä pää- että alivuokraa. Myös asuntolainoitettujen talojen sekä työsuhte- ja kesänviettoasuntojen⁷⁾ vuokriin sovelletaan HVL 48 §:ää. Soveltamisen ulkopuolelle jäävät kuitenkin majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antaminen (HVL 43 §:n 1 mom.) ja eräitä viranhaltija- ja työsuhteasuntoja koskevat vuokrasuhteet, joihin sovelletaan valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämismenettelyä tai sitä vastaavaa järjestelmää (HVL 49 b §:n 2 mom.).

HVL 15, 16 ja 28 §:n mukainen sovittelu koskee kaikkia huoneenvuokrasuhteita, jos edellytykset vuokran alentamiseen ovat olemassa. Kun HVL:a ei sovelleta majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antamiseen, eivät mainittukaan säännökset tule niiden vuokrauksessa sovellettaviksi.⁸⁾ HVL 40 §:n 3 momenttia sovelletaan aina muuttopäivän siirtämisen yhteydessä.

Vuokran alentamista koskevassa jaksossa käsitellään erikseen kumpaakin yleissäännöstä. Erityiset alentamissäännökset käsitellään näiden jälkeen kukin vuorollaan.

3.2. ASUINHUONEISTON VUOKRAN ALENTAMINEN

3.2.1. Yleistä

HVL 48 §:n 2 momentin mukaan tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alennettava asuinhuoneiston vuokraa, jos se olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran. Vuokran alentaminen on siis mahdollista silloin, kun vuokralainen joutuu maksamaan huoneiston käyttämisestä olennaisesti korkeampaa vastiketta kuin toiset samanveroisia huoneistoja käyttävät vuokralaiset. Jaksossa 2. on lähemmin selostettu, miten vuokra-arvo ja vuokra määräytyvät.

Vuokralainen voi vaatia vuokran alentamista, kun vuokra olennaisesti ylittää kohtuullisen käyvän vuokran. Alentaminen on mahdollista, vaikka viranomainen olisi hyväksynyt tai vahvistanut vuokran.¹⁾ Tuomioistuin vahvistaa vuokran senhetkisten olosuhteiden mukaisesti. Ratkaisu ei estä viemästä vuokran määrää uudelleen tuomioistuimen tutkittavaksi esimerkiksi vuokranalennusasiana.

⁷⁾ Kautonen, s. 14.

⁸⁾ Yksimielisyyttä ei ole edes siitä, onko kyseessä huoneenvuokrasuhde, ks. esim. *Staedler* s. 127-137.

¹⁾ Asuntolainoitettujen vuokra-asuntojen osalta ks. KKO 1980 II 25.

HVL 49 §:n 5 momentin mukaan vuokralainen voi 1 momentissa tarkoitetussa tapauksessa korotuksen voimaantulon jälkeen vaatia 48 §:n 2 momentin perusteella vuokran alentamista. HVL 49 §:n 1 momentissa säädetään korotusilmoituksen tekemisestä ja korotuksen voimaan tulosta. Mainittu 1 momentti kattaa sekä ne tapaukset, joissa korotus tulee voimaan ilman tuomioistuimen vahvistusta, että ne tapaukset, joissa tuomioistuimen vahvistus on tarpeen. Tuomioistuin saattaa alentaa vuokraa, mikäli olosuhteet antavat siihen aihetta, vaikka se olisi itse määrännyt vuokran.

Huoneenvuokralain tarkistustoimikunta katsoi HVL 49 §:n 5 momenttia ehdotuksessaan vastanneen säännöksen olevan selvennys, joka osoittaisi, ettei korotuksen voimaantulo rajoittaisi vuokralaisen oikeutta myöhemmin vaatia korotetun vuokran alentamista.²⁾ Hallituksen esitys³⁾ ja säädetty laki⁴⁾ olivat komitean ehdotuksen mukaisia. Jälkeenpäin tehdyllä muutoksella⁵⁾ on momenttia haluttu vain selventää.⁶⁾ Vuokran korottaminen asianmukaisella tavalla ei estä vuokran alentamista, vaikka tuomioistuin olisi korotuksen hyväksynyt.

Tuomioistuin alentaa vuokraa vuokralaisen vaatimuksesta. Vuokralaisen vaatimusta, tuomioistuinta ja menettelyä sekä vuokran alentamista koskevaa päätöstä käsitellään jaksossa 3.2.3.

Vuokran alentamisen edellytyksenä on, että vuokralaiselta peritty vuokra *olennaisesti* ylittää kohtuullisen käyvän vuokran. Olennaisuus-vaatimuksen sisältöä käsitellään jaksossa 3.2.2.

Tuomioistuin määrää vuokran alennettavaksi, mikäli HVL 48 §:n 2 momentissa tarkoitetut edellytykset ovat olemassa. Alennus tulee voimaan, kun tuomioistuimen päätös on saanut lainvoiman. Alennuksen saattamisessa voimaan taannehtivasti on kyse vuokran palauttamisesta, josta on säädetty erikseen. Vuokralaisella täytyy nimittäin olla oikeus saada takaisin maksamansa vuokra siltä osin kuin se ylittää vahvistetun vuokran. Vuokranantajalla ei ole oikeutta periä ylimenevää osaa, sillä tuomioistuimen päätös syrjäyttää sopimuksen.

Oikeudenkäynnin ollessa vireillä vuokralaisen on maksettava sovittua vuokraa. Omavaltainen vuokran maksamatta jättäminen voidaan katsoa vuokranmaksun laiminlyömiseksi ja siitä saattaa seurata vuokraoikeuden menetys. Haitalliset seuraamukset vuokranosan maksamatta jättämisestä eivät ole mahdollisia, jos vuokra alennetaan vuokralaisen maksamaan tai alhaisempaan määrään ja vuokranantaja veloitetaan palauttamaan vuokraa vähintään vuokralaisen pidättämä määrä.

²⁾ Km 1970:B 4 s. 27.

³⁾ HE n:o 39/1970 vp.

⁴⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 13. 11. 1970/697.

⁵⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 30. 12. 1970/870.

⁶⁾ HE n:o 184/1970 vp. s. 1.

Jos alioikeus alentaa vuokraa ja vuokranantaja hakee muutosta ratkaisuun, vuokralaisen on edelleen maksettava vuokra entisen suuruisena. Perustetta tätä alemman vuokran maksamiselle ei ole, sillä vuokra ei ole vielä tullut alennetuksi. Vuokrankorotusasiankin yhteydessä vuokralaisen maksuvelvollisuus muuttuu vasta tuomioistuimen päätöksen saadessa lainvoiman (HVL 49 §:n 4 mom.). Vuokra ei nouse, vaikka korotettu vuokra HVL 49 §:n 1 momentin mukaan olisi tullut jo voimaan.

Vuokran alennuksen voimaantulon lykkäytyminen muutoksenhaun johdosta voidaan ottaa huomioon vuokran palautusta määrättäessä.

Jos ainoastaan vuokralainen hakee muutosta vuokran määrää koskevaan ratkaisuun, vuokraa ei voida korottaa muutoksenhaun seurauksena. Vuokra tulee olemaan enintään valituksenalaisessa ratkaisussa mainittu. Vuokralainen on täyttänyt vuokranmaksuvelvollisuutensa, kun hän on suorittanut tuomioistuimen vahvistaman vuokran.

Tuomioistuin voi päättää vuokran alennuksen voimaantulosta. Jos alennus määrätään taannehtivasti, HVL 48 §:n 3 momentin säännökset on otettava huomioon. Alennuksen lykkääminen ensin alkavaa vuokranmaksukautta myöhäisemmäksi ei tunnu asianmukaiselta, koska vuokrataso nousee jatkuvasti inflaation myötä. Maksetun vuokran ja kohtuullisen käyvän vuokran ristiriita pienenee ajan kuluessa eikä tuomioistuimella ole mahdollisuuksia arvioida vuokran alentamisen edellytyksiä tulevaisuudessa.

Vuokraa HVL 48 §:n 2 momentin nojalla alennettaessa tuomioistuimen määräämä vuokra tulee sovitun sijaan. Vuokran tilapäiseen alentamiseen säännös ei sovellu. Ratkaisu tehdään huoneiston vuokra-arvon perusteella.⁷⁾ Huoneiston väliaikaista puutteellisuutta koskevat esimerkiksi HVL 15 ja 16 §, joiden mukaan määrätään huoneiston vuokrasta siltä ajalta kuin huoneisto on puutteellinen.

3.2.2. Olennainen käyvän vuokran ylittäminen

HVL 48 §:n 2 momentin mukaan, sellaisena kuin säännös oli 13. 11. 1970 annetussa laissa, vuokran alentaminen oli mahdollista, jos maksettu vuokra ylitti vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran. Säännös ei tullut alkuperäisessä muodossaan voimaan. Eduskunta oli hyväksyessään muun muassa mainittua säännöstä koskevan HVL:n muutoksen edellyttänyt, että hallitus viipymättä antaisi eduskunnalle lakiesityksen, jonka mukaan 48 §:n 2 momentissa olevan sovittelun pohjaksi tuleva vuokra määriteltäisiin seuraa-

⁷⁾ Ks. Vaasan HO 11. 10. 1973 VD 1972 N:o 368 II/67 s. 108.

vasti: "...jos se olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran...".¹⁾ Hallitus toimi eduskunnan edellyttämällä tavalla.²⁾ Olennaisesti-sanan lisääminen liittyi vakauttamisen jatkamiseen.³⁾

Olennaisesti-sanan sisältöä ei esitöissä ole selvitetty. *Ojalan* mukaan on vaikea esittää sen merkityksestä kaikkiin tapauksiin sellaisenaan sopivaa ohjetta. Vaikeuden hän on sanonut johtuvan siitä, ettei vertailuperuste ole absoluuttisesti määriteltävissä. Prosenttirajan käyttäminen ei tunnu täysin oikealta vuokran määrien suuren vaihtelun takia. *Ojala* on esittänyt harkittavaksi subjektiivisten tekijöiden huomioon ottamista ylityksen kohtuullisuutta arvioitaessa.⁴⁾

Vuokrasääntelytoimikunta katsoi mietinnössään olennaisuuden vaatimuksen tarkoittavan, ettei aivan pieni kohtuullisen käyvän vuokran ylitys riitä alentamisen syyksi.⁵⁾ HVL:n uudistussuunnitelmissa on katsottu, ettei vuokran määrää saisi muuttaa, jos se poikkeaa kohtuullisena pidettävästä vuokrasta vain vähän.⁶⁾

Varjola on sanonut käytännössä tuntuvan siltä, että olennaisuus alkaa noin 10 %:n päässä keskimääräisestä vuokrasta. Korkeahkojen vuokrien, joilla hän vuonna 1971 tarkoitti 400–500 mk:n ja sen yli olevia vuokria, kohdalla alle 10 %:n poikkeamakin riittäisi hänen mukaansa sovittelun toimittamiseen. Tällöin nimittäin markkamäärä vaikuttaisi olennaisuuden arvosteluun.⁷⁾

JB 12 luvun 48 §:n 1 momentin, joka oli voimassa vuoden 1974 loppuun, mukaan vuokralaisen oli maksettava vuokrasopimusta jatkettaessa vuokranantajan vaatimaa vuokraa, jos se ei ollut kohtuuton. Vaadittua vuokraa pidettiin säännöksen mukaan kohtuuttomana, jos se olennaisesti (väsentligt) ylitti käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista maksetun vuokran.⁸⁾ Käytännössä oli hyväksytty kymmenenkin prosentin ylityksiä vuokratasoon.⁹⁾ Toisaalta jo 3,7–8,5 %:n ylitykset vertailuhuoneistojen vuokriin olivat voineet johtaa sovitteluun.¹⁰⁾ Säännöstä muutettiin vuoden 1975 alusta lukien niin, että sovittelu tuli kyseeseen, kun vaadittu vuokra selvästi (påtagligt) ylitti mainitun vuokran. Hyväksyttävänä ylityksenä pidetään uuden säännön mukaan

¹⁾ Eduskunnan vastaus Hallituksen esitykseen laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta, esitys n:o 39/1970 vp.

²⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 30. 12. 1970/870. Ks. HE n:o 184/1970 vp. s. 1.

³⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 27.

⁴⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 27-28.

⁵⁾ Km 1973:109 s. 7.

⁶⁾ Työryhmä s. 32.

⁷⁾ *Varjola*, Kysymyksiä s. 65.

⁸⁾ Ks. SOU 1961:47 s. 101-102.

⁹⁾ *Jänelius* s. 154, *Lejman* s. 401.

¹⁰⁾ Ks. *Rittri* s. 111-112 ja *sama*, SvJT 1972 s. 179.

muutaman prosentin tai kruunun poikkeamaa käypiin neliömetrivuokriin verrattuna.¹¹⁾ Asuntotuomioistuimien on toisaalta kuitenkin katsonut, ettei kohtuullista ja kohtuutonta vuokraa voida erottaa toisistaan laskemalla prosentteja jostain määrätyistä summasta. Huomiota on kiinnitettävä olosuhteisiin yksittäisissä tapauksissa ja vuokramarkkinoiden tilanteeseen, esimerkiksi yleiseen vuokrien nousemiseen.¹²⁾

Tuomioistuin hylätessään vuokralennusvaatimuksen ei tavallisesti mainitse, mikä on vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettu kohtuullinen käypä vuokra. Ratkaisuihin ei yleensä ilmene, mihin seikkoihin on kiinnitetty huomiota ylityksen oleellisuutta arvioitaessa.

Vaasan HO 8. 11. 1979 A 53/1978: Vuokra alennettiin 250 mk:sta 199,20 mk:aan kuukaudesta.

Turun HO 9. 10. 1980, 090980-N:o 2083–2084, 1980 A 10–11 Por: Vuokra alennettiin 755 mk:sta 674,25 mk:aan.

Turun HO 28. 5. 1980, 060580-N:o 1374, 1980 A 2 Por: Vuokra alennettiin 460 mk:sta 430,80 mk:aan.

Helsingin HO 6. 8. 1980 A 1980/73 N:o 133: Vuokra alennettiin 584 mk:sta 533,75 mk:aan.

Helsingin HO 17. 9. 1980 A 1980/124 N:o 175: Vuokranantajan perimä vuokra oli ”jonkin verran ylittänyt vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran”. Kun ylitys ei kuitenkaan ollut olennainen, vuokraa ei alennettu.

Turun HO 1. 10. 1980, 190880-N:o 1896, 1980 A 1 Tam 2, 218 §: KO katsoi, ettei 10,65 mk:n kuukausivuokra neliöltä olennaisesti ylittänyt vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksettua kohtuullista käypää vuokraa 10 mk/m². HO ei muuttanut KO:n päätöstä.

Esimerkkitapauksista ilmenee, että peritty vuokra voi jonkin verran ylittää HVL 48 §:n mukaan määräytyvän vuokran. Oikeuskäytännön perusteella ei kuitenkaan ole mahdollista lausua noudatetuista periaatteista yleistä sääntöä. Ylityksen olennaisuutta arvosteltaessa on kiinnitettävä huomiota kaikkiin asiassa ilmenneisiin seikkoihin, joista näkyvimpiä on kohtuullisen käyvän vuokran ylityksen suuruus. Merkittävä on sekä markkamääräinen että prosentuaalinen ylitys, koska vuokrat vaihtelevat paljon.¹³⁾ Muutkin seikat kuin perityn ja HVL 48 §:n mukaisen vuokran suhde voidaan ottaa huomioon.

¹¹⁾ Bengtsson, Hyra s. 62, Berg - Sederblad s. 169, Järnelius s. 154–155, Lejman s. 401, Rittri s. 111, Victorin s. 85, Victorin - Victorin s. 71.

¹²⁾ RB 14:77.

RB 41:80: Esimerkiksi 17.040 kruunun vuosivuokran ei katsottu selvästi ylittävän käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista maksettua 16.614 kruunun vuosivuokraa.

¹³⁾ Ks. Rittri, SvJT 1972 s. 180.

3.2.3. Vuokran alennuksen vaatiminen

3.2.3.1. Yleistä

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia vuokran alentamisesta HVL:n säännöksiin estämättä. Vain asuinhuoneiston vuokran korottaminen on säännelty.

Vuokralaisen on vaadittava kanneteitse vuokran alennusta, ellei hän pääse sopimukseen vuokranantajan kanssa. Toimivaltainen tuomioistuin on huoneiston sijaintipaikkakunnan asunto-oikeus, jos sellainen on paikkakunnalla, tai yleinen alioikeus.¹⁾ Oikeus voi antaa vuokran määrää muuttavan tuomion vain vuokralaisen haastettua vuokranantajan vastaajaksi. Vuokralainen voi kuitenkin vastustaa vuokranantajan vuokravelkomusta vaatimalla vuokraa alennettavaksi haastetta esittämättä.²⁾ Vaatimus on esitettävä alioikeudessa.³⁾

Vuokralaisen vastustaessa vuokravelkomusta HVL 48 §:n 2 momentin nojalla tulee vuokralaisen suoritusvelvollisuus epäselväksi. Riita koskee vuokran oikeaa määrää. Vuokralainen voidaan velvoittaa suorittamaan vain HVL 48 §:n 2 momentin mukainen kohtuullinen käypä vuokra.⁴⁾ Ratkaisu koskee ainoastaan riidan kohteena olevia vuokraeria. Niiden alentaminen ei muuta sovittua vuokraa, vaikka päätöksellä tosiasiaa on merkitystä riidan ulkopuolellakin. Tuskin tuomioistuin muuttaisi kantansa huoneiston HVL 48 §:n 2 momentin mukaisesta vuokrasta ilman olosuhteiden muutosta, joten vuokran alentaminen sopimuksin olisi asianmukainen ratkaisu seuraavia vuokraeria ajatellen. Vuokralainen ei ota erityistä riskiä jättäessään osan kustakin päätöksen jälkeisestä vuokrasta maksamatta.

Vuokralaisen maksettavana oleva vuokra muuttuu, kun vuokraa alennetaan HVL 48 §:n 2 momentin nojalla. Maksamattomien vuokraerien osalta kyse ei ole kuittaamisesta alennusta vastaavalla määrällä vaan vuokran muotoamisesta.⁵⁾ Maksamattomia vuokria voidaan muuttaa HVL 48 §:n 3 momentin määräajan estämättä. HVL 48 §:n 2 momentissa on osoitettu vuokralaisen maksuvelvollisuuden yläraja.

¹⁾ HvOKL 3 §, OK 10:5.

Ks. KKO 1939 I 2.

²⁾ Turun HO 9. 12. 1976, 011276-N:o 4019, 1975 As. D 234/72: Vuokralaisella oli HVL 48 §:n säännöksiin katsoen oikeus vuokravelkomusta vastustaessaan vaatia haastetta ottamatta vuokran alentamista velotun määrän puitteissa. Tuomiosta ilmenee HO:n kanta HVL 48 §:n osalta, vaikka vuokralaisen vaatimus olikin HVL 16 §:n mukainen (huoneisto oli vuokrasuhteen kestäessä tullut puutteelliseen kuntoon ja vuokralainen katsoi sillä perusteella olevansa oikeutettu vuokran alennukseen).

³⁾ Itä-Suomen HO 9. 2. 1978 A 1977/20 N:o 408/77.

⁴⁾ Ks. jäljempänä jakso 3.4.2.4.

⁵⁾ Vrt. Vaasan HO 18. 10. 1979 A 35/1978.

Kuittaamisen ja vuokranalennuksen ero ilmenee maksamatta jättämisen mahdollisissa seuraamuksissa. Vuokralaisen velka vuokranantajalle voidaan kuitata. Vuokranmaksun osittaisestakin laiminlyömisestä voi seurata vuokraoikeuden menetys. Viivästyneille vuokraerille on maksettava korkoa suorituspäivään eli kuittausvaikutusten voimaantulohetkeen asti.⁶⁾

Jos vuokralainen on vaatinut vuokraa alennettavaksi HVL 48 §:n 2 momentin nojalla ja vuokraa alennetaan vuokralaisen maksamaan määrään tai pienemmäksi, vuokralainen on täyttänyt maksuvelvollisuutensa vuokranantajaan nähden. Hän ei siis ole jäänyt velkaa eikä hänelle koidu haitallisia seuraamuksia. Eri asia on, että vuokranalennuksen ja kuittaamisen yhteydessä vuokranosa jätetään maksamatta vuokralaisen riskillä.

Jos vuokralainen vaatii maksettujen vuokraerien alentamista, vaatimus liittyy vuokran palauttamiseen. Vuokralaisella ei ole muuta tarvetta puuttua maksamiinsa vuokriin. Jos vuokraa määrätään palautettavaksi, palautuksella voidaan kuitata vuokralaisen velkaa.

3.2.3.2. Alennettu vuokra

Tuomioistuimen on harkintansa mukaan alennettava vuokraa. HVL 48 §:n 2 momentin sanamuodon mukaan harkintavalta voidaan kytkeä joko siihen, alennetaanko vuokraa, tai siihen, mihin määrään vuokra alennetaan. Huoneenvuokralain tarkistus-toimikunta on ehdotuksessaan katsonut, että poikkeaminen säännöksen mukaisesti määräytyvästä tasosta voisi tulla kysymykseen vain huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävästä syystä.¹⁾ Mikään toimikunnan mietinnössä ei osoita, että tuomioistuimen harkittavaksi olisi jätetty, alennetaanko mainitun tason olennaisesti ylittävää vuokraa.

Hallituksen esityksessä käytettiin harkinta-sanaa vuokran määrän yhteydessä, kun hallitus esitti muiden kuin asuinhuoneistojen vuokran sovittelua koskevan säännöksen ottamista HVL:iin.²⁾

HVL 48 §:n 2 momentissa ei ole mainittu, mihin määrään vuokra on alennettava. Tuomioistuimen on päätettävä uusi vuokra harkintansa mukaan. Ratkaisua tehtäessä lähtökohtana on käytettävä selvitettyä HVL 48 §:n 2 momentin mukaista vuokrata-

⁶⁾ KKO 1976 I 4: Kuittauksen vaikutusten katsottiin tulleen voimaan siitä päivästä, jolloin kuittausvaatimus esitettiin.

Ks. *Halila*, Kuittaus, oikeustapauskommentti, LM 1961 s. 505-507, *Halila - Ylöstalo* s. 56-57.

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 24.

²⁾ HE n:o 28/1974 vp. s. 2.

soa. Tuomioistuimen määräämä vuokra ei voi sitä olennaisesti ylittää. Muutoin vuokralaisella olisi mahdollisuus heti uudella oikeudenkäynnillä saada vuokra alennetuksi. Toisaalta uutta vuokraa ei voida määrätä alle mainitun tason, koska vuokranantajalla olisi muutoin mahdollisuus heti korottaa vuokraa HVL 49 §:n mukaisesti. Tuomioistuimen tulisikin yleensä alentaa vuokra HVL 48 §:n 2 momentin mukaiseksi kohtuulliseksi käyväksi vuokraksi.

Eräässä jutussa³⁾ vuokralainen oli vaatinut vuokraa alennettavaksi 360 markkaan kuukaudessa. Asunto-oikeus oli alentanut vuokran 340 markkaan. Asunto-oikeuden tuomion perusteluissa oli toistettu HVL 48 §:n 2 momentin ensimmäinen virke. HO katsoi kohtuulliseksi käyväksi vuokraksi 400 mk kuukaudessa, joten se ei joutunut ottamaan kantaa kysymykseen, voidaanko vuokra vahvistaa vaadittua pienemmäksi.

Vuokralainen ja vuokranantaja eivät voi oikeutta sitovasti sopia vuokraa HVL 48 §:n 2 momentin mukaista vuokraa korkeammaksi. Vuokralainen voi kuitenkin pidättäytyä vaatimasta alennusta, jolloin hänen on maksettava sovittua vuokraa. Koska vuokralainen voi kieltäytyä koko alennuksesta, tuntuisi luonnolliselta, että hän voisi luopua myös osasta alennusta.

Riita-asiassa kanne määrää oikeudenkäynnin kohteen. Tuomio annetaan kantajan haasteen nojalla esiin tuomista asioista eikä siihen saa laittaa mitään, mikä ei asiaan kuulu (OK 24:3). Kantaja ratkaisee, missä suhteessa ja laajuudessa hän hakee oikeus-suojaa. Toisaalta HVL 48 §:n 2 momentti on pakottavaa oikeutta. Säännöksessä mainittua korkeammasta vuokrasta ei voida sopia tuomioistuinta sitovasti. Vuokra arvioidaan HVL 48 §:n 2 momentin perusteiden mukaan vuokran alennusta vaadittaessa.

Koska vuokralainen voi luopua vaatimasta alennusta eikä vuokraan voida silloin viiran puolesta puuttua ja koska riita-asiassa tuomio annetaan kantajan kanteesta, pidän edellä kerrottua asunto-oikeuden tuomiota virheellisenä. Vuokraa ei voida vahvistaa vaadittua pienemmäksi.

Puheena olevaa ristiriitaa HVL 48 §:n 2 momentissa tarkoitetun ja kanteessa mainitun vuokran välillä ei pitäisi syntyä. Kantajan tavoitteena lieene yleensä vuokran saaminen alennetuksi kohtuulliselle tasolle. Hänen mainitsemansa uusi vuokra on toissijaisessa asemassa päätarkoitukseen nähden. Oikeuden puheenjohtaja voi kyselyoikeuttaan (OK 14:1¹, HvOKL 20 §:n 1 mom.) käyttäen selvittää, mitä kantaja tarkoittaa epäselvällä vaatimuksellaan.

Toinen asia on se, voidaanko kannetta käsittelyn aikana muuttaa esiin tulleiden seikkojen johdosta niin, että vaaditaan lisää alennusta vuokraan. OK 14 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan näyttäisi lisäalennuksen vaatiminen olevan mahdollista

³⁾ Turun HO 16. 11. 1977, 101077-N:o 2463, 1977 As. 16 Tku.

muun muassa silloin, kun vuokralainen saa oikeudenkäynnin aikana uutta tietoa kohtuullisesta käyvästä vuokratasosta.⁴⁾

3.2.3.3. Milloin alennuksen vaatiminen on mahdollista

Vuokran alentamisella pyritään siihen, ettei vuokralaisen tarvitsisi maksaa kohtuuttoman korkeata vuokraa. Vuokralainen voi milloin tahansa vuokrasuhteen kestäessä vaatia vuokraa alennettavaksi. Mikäli alennusvaatimus tehdään vasta viimeisen vuokran maksun jälkeen, vuokralainen ei suoranaisesti hyödy alennuksesta, mutta alentaminen mahdollistaa vuokran palauttamisen. Tuomioistuimen ratkaisu sitoo vuokranantajaa uutta asuinhuoneiston vuokrasopimusta tehtäessä.

HVL 48 §:n 2 ja 4 momentissa ei ole mainittu, milloin vuokralaisen on nostettava kanne vuokran alentamiseksi. Säännösten sanamuoto ei edellytä vuokrasuhteen jatkumista. Ongelmana on tästä syystä ollut se, voidaanko kanne nostaa vielä vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokrasuhteen päätyttyähän vuokralaisen on turvallista käydä oikeutta vuokranantajaa vastaan, kun vuokranantaja ei voi enää uhata vuokrasuhteen päättymisellä.¹⁾

Vuokraneuvosto on muutosehdotuksessaan lähtenyt siitä, ettei kannetta vuokran alentamisesta saisi nostaa vuokrasuhteen päätyttyä.²⁾ Se on esittänyt muutosehdotuksen syyksi pyrkimyksen selvittää vuokran kohtuullisuus mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Jos vuokralaiset haitallisten seuraamusten pelosta yhä epäroisivat alennuskanteen nostamisessa, ilmeinen seuraus vuokraneuvoston ehdotuksen toteutumisesta olisi kanteiden keskittyminen irtisanomisaikaan.

Meillä ei ole voimassa erityistä säännöstä vuokran alentamista koskevan kanteen vanhentumisesta. Vuokrasopimukseen perustuvaa saamisvaatimusta koskeva haaste on HVL 44 §:n mukaan annettava tiedoksi kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Asunto-oikeuksissakaan ei riitä haastehakemuksen toimittaminen tuomioistuimen kansliaan.

⁴⁾ Vallitsevaa vuokratasoa voidaan myös pitää tosiseikkana, jonka oikaiseminen ei ole kanteen muutos.

Ks. KKO 1950 II 401: Haasteessa kantaja oli vaatinut ennakkomaksua takaisin, koska se oli suoritettu kahdesti. Kanteessa ennakkomaksua vaadittiin takaisin, koska sopimus oli rauennut. Kantajan kanteessa esittämää lausumaa ei pidetty kanteen muutoksena, vaan kanteen perusteena olevaan oikeussuhteeseen liittyvän tosiseikan oikaisemisena.

¹⁾ Ks. Rossi - Tiihonen, Huoneenvuokralait tänään s. 85-86.

²⁾ Vuokraneuvosto s. 41. Samoin työryhmä s. 31.

Kouvolan HO on eräässä ratkaisussaan lausunut, ettei vuokraa enää voitu alentaa, koska vuokrasuhde oli päättynyt.³⁾ Toisaalta se on myös katsonut, ettei kohtuullista vuokraa saatettaisi vahvistaa vuokraoikeuden menettämisen vuoksi.⁴⁾

Vuokran alentaminen vuokrasuhteen päättymisen jälkeen liittyy aina vuokran palautusta koskevaan vaatimukseen. Vuokran palautustahan HVL 48 §:n 3 momentin nojalla voidaan vaatia vain, jos vuokraa on alennettu. Kysymys on lähinnä HVL 44 §:n mukaisesta saamisvaatimuksesta. Vuokran alentaminen on palauttamisvaatimukseen liittyvä vaade, joka on voitava ratkaista niin kauan kuin päävaatimuskinkin.

Vuokralaisella ei ole vuokrasuhteen päätyttyä tarvetta nostaa kanne pelkästään vuokran alentamiseksi. Vuokran palautustahan ei voida vaatia eri oikeudenkäynnissä vuokran tultua alennetuksi.⁵⁾ Tästä syystä vuokran alennusvaatimus yksinään tehtynä tulisi jättää tutkimatta. Erityistä vanhentumisaikaa tällaiselle vaatimukselle ei ole, kun HVL 44 §:kin koskee vain saamisvaatimuksia.

Oikeuskäytännöstä voidaan todeta, että vuokran alennusta ja palautusta koskevat kanteet on yleensä tutkittu myös vuokrasuhteen päättymisen jälkeen tehtyinä. Vaatimusta vuokran alentamisesta ei ole hylätty sillä perusteella, että vuokrasuhde oli päätynyt.⁶⁾

Kun vuokra voidaan vahvistaa vuokrasuhteen päättymisen jälkeen,⁷⁾ ei asiaan vaikuta se, mistä syystä vuokrasuhde on päättynyt. Vuokraoikeuden menettäminen ei poista vuokralaiselta mahdollisuutta vaatia vuokraa alennettavaksi. Tällainen seuraamus vuokraoikeuden menettämisestä edellyttäisi erityistä säännöstä. Kokonaan toinen kysymys on se, vaikuttaako vuokralaisen velvollisuuksien rikkominen palautettavan vuokran määrään.

Vuokran alentaminen vaikuttaa vain riitapuolten välisessä suhteessa. Jos huoneistossa on uusi vuokralainen oikeudenkäynnin päättyessä, hänen vuokransa ei muutu. HVL 47 b §:n mukainen vuokra, josta vuokralaisen kanssa saatetaan sopia, on arvioitava sopimusta tehtäessä vallinneiden olosuhteiden mukaan.

³⁾ Kouvolan HO 30. 5. 1979 V 79/53 N:o 98/79.

Ks. *Klami* s. 189 HVL 48 §:n 2 momentin sanamuodon nojalla esitettyä.

⁴⁾ Kouvolan HO 5. 9. 1979 A 79/3 N:o 548/79.

⁵⁾ Ks. jakso 5.2.2.

⁶⁾ Esim. Helsingin HO 13. 4. 1977 A 1976/310 N:o 458, Itä-Suomen HO 2. 10. 1979 A 1978/35 N:o 498/79, Rovaniemen HO 22. 2. 1980 N:o 502/79 A 79/19, Turun HO 27. 10. 1975, 080975-N:o A 1993, 1975 As. D 96/157 ja Vaasan HO 7. 3. 1980 A 79/41.

⁷⁾ Samoin *Mali*, Keskeiset s. 100-101, *Reinikainen*, Yo-kylän vuokra-automaatti saattaa leikata kiinni, Haaste 2/1980 s. 3.

3.3. MUUN KUIN ASUINHUONEISTON VUOKRAN ALENTAMINEN

HVL 48 §:n 4 momentin mukaan tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alennettava muun kuin asuinhuoneiston vuokraa, jos se olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Ennen säännöksen voimaantuloa kesällä 1974 muun kuin asuinhuoneiston vuokraa oli mahdollista sovitella HVL 48 §:n 1 momentin nojalla. Säännös oli kuitenkin niin yleisluontoinen, ettei vaatimuksia juuri esitetty tuomioistuimissa. Niinpä HVL 48 §:n 2 momenttia vastaava säännös katsottiin tarpeelliseksi.¹⁾

Vuokran alentamisen edellytykset ja uuden vuokran määräytyminen sekä menettely vuokraa alennettaessa vastaavat asuinhuoneiston osalta säädettyä. HVL 48 §:n 4 momentin osalta voidaan viitata edellä jaksossa 3.2. HVL 48 §:n 2 momentista esitettyyn. Vuokran määrään vaikuttavat seikat ovat tulleet esille jaksossa 2.

3.4. ERITYISET VUOKRANALENTAMISSÄÄNNÖKSET

3.4.1. Vuokran alentaminen HVL 15 §:n nojalla

HVL 15 § koskee huoneenvuokrasopimusta keskeneräisestä huoneistosta. Jos huoneisto ei ole valmiissa kunnossa, kun vuokralaisen on määrä ottaa se vastaan, on vuokralaisella oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona hän ei ole voinut käyttää huoneistoa tai sen osaa. Vastavaa säännöstä ei ollut vuoden 1925 HVL:ssa¹⁾ eikä huoneenvuokralakikomitean ehdotuksessa. Lainvalmistelukunta ei perustellut ehdottamaansa säännöstä. Vuoden 1925 HVL:iin verrattuna kysymys on kuitenkin vain vuokralaisen oikeuksien täsmämisestä.²⁾ Ruotsissa on vastaava säännös JB 12 luvun 13 §:ssä.

HVL 15 §:n 2 momentissa laajennetaan säännös koskemaan myös sitä tapausta, ettei huoneiston edellinen haltija luovuta huoneistoa tai sen osaa oikeassa ajassa.³⁾ *Godenhielm* on katsonut, että säännöstä olisi sovellettava muihinkin kuin laissa mainittuihin viivästystapauksiin.⁴⁾ Hän on maininnut esimerkkeinä vuokranantajan kiel-

¹⁾ HE n:o 28/1974 vp. s. 1.

¹⁾ Lvk 2/1958 s. 3.

²⁾ *Godenhielm* s. 114. – Vrt. vuoden 1925 HVL 6 §.

³⁾ Ks. JB 12:14.

⁴⁾ *Godenhielm* s. 114-115.

täytymisen luovuttamasta huoneistoa ja huoneiston toiselle vuokraamisen. JB 12 luvun 13 § ei ole yleissäännös, sillä sitä ei ole katsottu voitavan soveltaa edes kaikkien kunnostustöiden yhteydessä.⁵⁾ Vuokran alentamista koskevien säännöksiä voidaan meillä kuitenkin katsoa soveltuvan kaikkiin viivästystapauksiin, joissa vuokralainen ei saa oikeassa ajassa vuokraamaansa huoneistoa kokonaisuudessaan käyttöönsä.⁶⁾ Ei ole perusteita käsitellä tapauksia toisistaan poiketen.

HVL 15 §:n soveltaminen edellyttää, että osapuolet ovat sopineet määräpäivästä, jona huoneisto luovutetaan vuokralaiselle.⁷⁾ Estettä ei ole sille, että huoneiston osat luovutetaan eri aikoina.⁸⁾ Soveltamisen edellytyksenä ei ole vuokranantajan tuottamus muutoin kuin vahingonkorvauksen osalta.⁹⁾

Vuoden 1925 HVL sisälsi vain yleissäännöksen huoneiston puutteellisesta kunosta ja sen seurauksista (6 §). Tilanne oli vastaava Ruotsin vuosisadan alkupuolen säännöksissä. Syy erityissäännökseen oli keskeneräisten tai jopa suunnitteluvaiheessa olevien tilojen vuokraaminen piirustusten mukaan. Säännöksellä haluttiin kieltää osapuolia sopimasta, että vuokralainen olisi velvollinen ottamaan tilat vastaan keskeneräisinä ja maksamaan täyden vuokran.¹⁰⁾ Asianmukaisena ei pidetty, että riski huoneiston valmistumisesta tai edellisen haltijan pois muuttamisesta olisi vuokralaisella. Toisena syynä voidaan mainita se, ettei vuokralaiselle ollut syytä antaa tällaisissa tapauksissa oikeutta itse korjata huoneisto sovittuun kuntoon.¹¹⁾

Ilmeistä on, että esimerkki HVL 15 §:ään saatiin Ruotsista ja että syyt sen säätämiseen olivat samanlaiset kuin Ruotsissa.

HVL 15 §:n 1 momentti koskee tilannetta, jossa vuokranantaja ei ole kyennyt saatamaan huoneistoa kuntoon luovutuspäivään mennessä. Kyse voi olla paitsi uudesta huoneistosta myös vanhasta, jos se rakennetaan tai varustetaan uuteen tarkoitukseen käytettäväksi.¹²⁾ Sen sijaan vastaavan säännöksen piiriin Ruotsissa eivät kuulu kahden vuokrasuhteen välillä tehtävät suuret tai pienet korjaustyöt.¹³⁾ Kun meillä saatetaan pitää HVL 15 §:ää osoituksena viivästyksen seuraamuksista, ei liene syytä tältä osin tehdä poikkeusta. Vuokralaisella on oikeus saada vuokra alennetuksi riippumatta

⁵⁾ *Järtelius* s. 53-54, *Walin* s. 71.

⁶⁾ KKO on eräässä ratkaisussaan tuominut HVL 15 §:ään viittaamatta vuokranantajan korvausvelvolliseksi, kun vuokralainen ei saanut käyttää huoneistoa sovittuun tarkoitukseen ja vuokrasopimus oli rauennut, ks. KKO 1970 II 20.

⁷⁾ *Godenhielm* s. 115-116. Ks. *Walin* s. 72.

⁸⁾ Ks. *Lejman* s. 222.

⁹⁾ *Godenhielm* s. 116, *Taxell* s. 416-417.

¹⁰⁾ *Walin* s. 71.

¹¹⁾ *Lejman* s. 222-223.

¹²⁾ Ks. *Berg - Sederblad* s. 42, *Järtelius* s. 54, *Lejman* s. 222, *Walin* s. 71.

¹³⁾ *Järtelius* s. 54, *Lejman* s. 222, *Walin* s. 71.

niiden korjausten laadusta, jotka estävät huoneiston tai sen osan luovuttamisen hänelle.¹⁴⁾

JB 12 luvun 13 §:ssä käytetään sanontaa: ”...är lägenheten ännu ej i färdigt skick...”. Sanonnan on katsottu tarkoittavan, että puutteellisuus saattaa olla vuokratun huoneiston ulkopuolellakin, kuten esimerkiksi hississä, portaissa tai roskakuilussa. Kaikkien vuokralaisen käytettäväksi tulevien laitteiden, tilojen ja varusteiden keskeneräisyys voidaan ottaa huomioon.¹⁵⁾

HVL 15 §:n 1 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus vuokran alennukseen, jos huoneisto ei ole valmiissa kunnossa. Näyttäisi siltä, että vain itse huoneistossa oleva virhe vaikuttaisi asiaan. Vuokran alennus on kuitenkin kytketty siihen, voiko vuokralainen käyttää huoneistoa tai sen osaa. Tämän vuoksi säännöstä voitaneen tulkita ruotsalaisen esimerkin mukaisesti. Muunkin kuin varsinaisen rakentamisen tai kunnostamisen myöhästyminen, joka estää huoneiston käyttämisen, voi johtaa vuokran alentamiseen. Tätä tukee myös alussa omaksuttu kanta säännöksen yleisluontoisuudesta.

HVL 15 §:n 2 momentti tulee sovellettavaksi, jos huoneistosta muuttava ei jätä sitä hallustaan oikeassa ajassa ja estää siten vuokralaisen muuttamisen huoneistoon. Vaikka *Godenhielm* on käsitellyt vain edellisen vuokrasuhteen päättymistä,¹⁶⁾ merkitystä ei ole pois muuttavan hallinnan perusteella. Kyse voi olla huoneiston omistajasta tai entisestä omistajasta, joka on pidättänyt itselleen hallintaoikeuden, tahi vaikkapa testamenttiin perustuvan käyttöoikeuden haltijasta.

Vuokran alennus on eräs seuraamus vuokranantajan viivästymisestä. Se on vaihtoehtoinen vuokrasuhteen irtisanomisen kanssa.¹⁷⁾ Vahingonkorvaus tulee kysymykseen vuokran alennuksen ja myös irtisanomisen ohella.

Vuokralainen vapautuu vuokran maksamisesta, jos hän ei saa osaakaan huoneistosta käyttöönsä. Jos hän ei käytä irtisanomisoikeuttaan vaan ottaa huoneiston osan käyttöönsä, on hänen suoritettava vastiketta vuokranantajalle. Vuokran suuruus ei määräydy vuokralaiselle luovutetun osan pinta-alan ja koko huoneiston pinta-alan suhteen mukaisesti vaan luovutetun osan käyttöarvon mukaan, kuten jäljempänä esitetään.¹⁸⁾ Tämä onkin ainoa mahdollisuus niissä tapauksissa, joissa vuokralainen saa koko huoneiston hallintaansa, mutta huoneiston keskeneräisyys estää sen täysitehoisen käyttämisen sovittuun tarkoitukseen.

¹⁴⁾ Ks. *Godenhielm* s. 115.

¹⁵⁾ *Berg - Sederblad* s. 42, *Järtelius* s. 54, *Lejman* s. 222, *Walén* s. 72.

¹⁶⁾ *Godenhielm* s. 119.

¹⁷⁾ Ks. *Godenhielm* s. 117.

¹⁸⁾ Ks. jaksot 3.4.2.2. ja 3.4.4.

HVL 15 §:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi säännöksessä mainituissa tapauksissa. Voisiko kohtuullisuusharkinta johtaa siihen tulokseen, ettei vuokraa alennettaisi? Kun tuomioistuimelle on jätetty oikeus tehdä ratkaisu kohtuuden mukaan, mahdollista on myös evätä alennus. Täyden vuokran maksaminen tulisi kysymykseen vain poikkeuksellisissa tilanteissa, esimerkiksi kun vuokranantaja suorittaa huoneistossa käyttötarkoituksen vaatimia, yleensä vuokralaiselle kuuluvia sisustustöitä ja vuokralaisen käyttöoikeuden rajoitus on vähämerkityksinen. Jos vuokralaiselta jää huoneiston osa saamatta, seurauksena on vuokran alennus.

Vuokralaiselle HVL 15 §:n mukaan kuuluvia oikeuksia ei saa rajoittaa muutoin kuin HVL 17 §:stä ilmenevällä tavalla.

3.4.2. Vuokran alentaminen HVL 16 §:n nojalla

3.4.2.1. Yleistä

a) HVL 16 §:ssä on säännöksiä sen varalta, ettei huoneisto muusta kuin HVL 14 tai 15 §:ssä mainitusta syystä ole silloin, kun vuokralaisen on määrä ottaa se haltuunsa, sellaisessa kunnossa kuin vuokralaisella HVL 13 §:n 1 momentin mukaan on oikeus vaatia.

Vuokralaisella on HVL 16 §:n 1 momentin nojalla muun muassa oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneisto on puutteellisessa kunnossa. HVL 16 §:n 2 momentin mukaan 1 momentissa säädettyä sovelletaan vastavasti, jos huoneisto vuokrasuhteen kestäessä on vuokralaisen tuottamuksesta tullut puutteelliseen kuntoon. Vuokran alennusta ei kuitenkaan ole mahdollista saada sitä ajankohtaa edeltäneeltä ajalta, jolloin vuokralainen on esittänyt vuokranantajalle vaatimuksen puutteellisuuden korjaamisesta.

HVL 17 §:n mukaan ehto, jolla vuokralaiselle 16 §:n mukaan kuuluvia oikeuksia rajoitetaan, on mitätön. HVL 17 §:n nojalla on kuitenkin sallittua rajoittaa vuokralaiselle HVL 16 §:n mukaan kuuluvaa oikeutta vuokran alennuksen saamiseen siltä ajalta, jonka vuokranantaja tarvitsee saattaakseen huoneiston sovittuun kuntoon. Osapuolet eivät voi sopia, ettei vuokralaisella ole lainkaan oikeutta saada vuokran alennusta.¹⁾

¹⁾ Turun HO 21. 4. 1972, 090272-N:o 71, 1971 VD 117: HO katsoi vuokrasopimuksen ehdon, ettei vuokralainen ollut oikeutettu vaatimaan (sovittua) alemmaa vuokraa tai vahingonkorvausta, mikäli myöhemmin huoneistossa tai sen laitteissa ilmenevät puutteellisuudet, viat tai haitat aiheuttaisivat vahinkoa, HVL 16 ja 17 §:n nojalla mitättömäksi.

Godenhjelm s. 134.

Vuokralaisella on oikeus vuokran alennukseen, ellei hän ole toisin sopinut vuokranantajan kanssa HVL 17 §:n puitteissa. Puutteellisuuden hyväksyminen ei vielä osoita, että vuokralainen luopuisi alennuksesta. Vuokranalennusvaatimusta esimerkiksi huoneistossa tehtävien korjaustöiden johdosta ei pitäisi hylätä sillä perusteella, ettei alennuksesta ole sovittu.²⁾ Sen sijaan perusteena alennuksen epäämiselle voitaisiin pitää sitä, että vuokralainen on hyväksyessään korjaukset samalla luopunut oikeudestaan vuokran alennukseen.

b) Vuoden 1925 HVL 6 §:n 2 ja 3 momentin mukaan vuokralainen oli oikeutettu saamaan vuokranmaksun kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, minkä huoneisto oli puutteellisessa kunnossa yli puutteellisuuden korjaamista varten sovittu tai tarpeellisen ajan.³⁾ Lainvalmistelukunta oli vuonna 1921 katsonut, ettei vuokranantaja voisi vaatia täyttä vuokraa, koska hänen oma suorituksensa oli puutteellinen.⁴⁾ Huoneen-vuokralakikomitean ehdotus rakentui tältä osin yleensä entisille periaatteille.⁵⁾ Lainvalmistelukunta ei perustellut ehdotustaan nykyisiksi huoneiston kuntoa koskeviksi säännöksiksi.⁶⁾ *Godenhielm* on katsonut HVL:n olevan vuokran alennuksen osalta samalla linjalla kuin lainvalmistelukunnan vuoden 1921 ehdotus.⁷⁾

HVL 16 §:n 1 momentin mukainen vuokran alennus edellyttää, että huoneisto on puutteellisessa kunnossa, mutta ei vuokranantajan tai hänen apulaisensa tuottamusta.⁸⁾ Säännöksessä on jätetty mainitsematta, mitä vuokralaisen tuottamus vaikuttaa hänen vuokranalennusoikeuteensa. Tuottamus lienee harvinainen, koska huoneisto ei ole vuokralaisen hallinnassa. Tuottamuksellaan toiselle vahingon aiheuttava on yleensä velvollinen korvaamaan sen esimerkiksi VahL 2 luvun 1 §:n 1 momentin tai sopimussuhteessa⁹⁾ noudatettavien korvaussääntöjen nojalla. Esinevahinkona on korvattava muun muassa esineen (huoneiston) vahingoittumisesta aiheutuva tulojen (vuokran) vähentyminen.¹⁰⁾ Vuokran alennuksen myöntäminen vuokralaiselle ei näin ollen ole asianmukaista. Hänen ei tule saada hyötyä aiheuttamastaan puutteellisuudesta.

²⁾ Toisin Vaasan HO 21. 4. 1978 A 105/1977.

³⁾ Ks. *Brunou*, JFT 1945 s. 239-246.

⁴⁾ Lvk 4/1921 s. 24. Ks. myös *Brunou*, JFT 1945 s. 240.

⁵⁾ Km 8/1957 s. 28.

⁶⁾ Lvk 2/1958 ja 3/1959.

⁷⁾ *Godenhielm* s. 125. Vuokranantajan ja vuokralaisen suoritusten tasapainosta ks. myös *Caselius*, LM 1939 s. 249, *Haataja* s. 85 ja 193, *Takki* s. 121.

⁸⁾ *Godenhielm* s. 125, *Hakulinen* s. 70, *Takki* s. 121, *Taxell* s. 416-417.

⁹⁾ Ks. esim. *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 231-233, *Kivimäki - Ylöstalo* s. 457, *Routamo - Hoppu*, Suomen vahingonkorvausoikeus. Vaasa 1977, s. 96-98, *Saxén* s. 1-2 ja 45-46, *Taxell* s. 254-290.

¹⁰⁾ Ks. *Saxén* s. 281-283.

HVL 16 §:n 2 momentin mukaan vuokranalennus huoneiston tullessa vuokrasuhteen kestäessä puutteelliseen kuntoon edellyttää, että puutteellisuus johtuu muusta kuin vuokralaisen tuottamuksesta. Tämäkään säännös ei edellytä vuokranantajan tuottamusta.¹¹⁾ Vuokralainen on oikeutettu alennukseen, vaikka vuokranantaja osoittaisi huoneiston korjaamisen olevan mahdotonta.¹²⁾

c) HVL 16 § tulee sovellettavaksi, kun huoneisto on puutteellisessa kunnossa. Säännös liittyy HVL 13 §:ään, jonka mukaan vuokranantajan on luovutettava ja pidettävä huoneisto kunnossa. Vuokralaisen hoitovelvollisuus sen sijaan kohdistuu huoneistoon ”kaikkineen, mitä siihen kuuluu” (HVL 20 §),¹³⁾ joten vuokranantajan kunnossapitovelvollisuus näyttää suppeammalta kuin vuokralaisen. Tämän vuoksi olisi mahdollista katsoa, että vuokralaisella olisi vuokranalennusoikeus vain puutteellisuuden ilmetessä itse huoneistossa. HVL 16 § ei tulisi sovellettavaksi esimerkiksi hissin rikkoutuessa, vaikka huoneisto sijaitsisi monikerroksisen talon ylimmässä kerroksessa.

Huoneenvuokralakikomitea ehdotti aikanaan ”selvyyden vuoksi” HVL 13 §:n 2 momenttia vastanneeseen pykälään säännöstä vuokranantajan velvollisuudesta pitää vuokralaisen saatavissa kaikki ne edut, jotka vuokrasopimuksessa oli määrätty tai edellytetty.¹⁴⁾ Selventävän säännöksen puuttuminen voi merkitä, ettei säännöstä pidetty tarpeellisena tai ettei HVL 16 §:ää haluttu soveltaa etuihin.

Godenhielm on katsonut huoneistoon läheisesti liittyvien etujen, kuten lämpimän veden ja sähkön osalta, ettei erityinen säännös olisi tarpeen. Hissinkin kohdalla hän on epäillyt säännöksen tarpeellisuutta. Ratkaisu olisi hänen mukaansa tehtävä olosuhteiden mukaan.¹⁵⁾

Vuokraneuvosto on katsonut, että huoneisto olisi vuokralaisen hoitovelvollisuuden yhteydessä ymmärrettävä laajasti. Siihen kuuluisi kaikki, mikä välittömästi liittyy huoneiston käyttöön, kuten portaat ja hissi.¹⁶⁾ Vastaavaa perustelua vuokraneuvosto ei ole esittänyt huoneiston kuntoa koskevien säännösten yhteydessä.

Bengtsson on katsonut, että JB 12 luvun 11 §:ssä tarkoitettu huoneiston (lägenhet) puutteellisuus voisi ilmetä vuokratalon yhteistiloissa.¹⁷⁾ Hän on maininnut esimerkki-

¹¹⁾ Vuoden 1925 HVL:n osalta ks. KKO 1958 II 29 (ks. edempänä av. 21) sekä *Brunou*, JFT 1945 s. 242, *af Hällström*, JFT 1940 s. 157-158, *Schultz*, JFT 1941 s. 247.

¹²⁾ Vuoden 1925 HVL:n osalta *Brunou*, JFT 1945 s. 242, *af Hällström*, JFT 1940 s. 158.

¹³⁾ Vrt. Km 8/1957, 15 §:n 1 mom.

¹⁴⁾ Km 8/1957 s. 30. Ks. ehdotuksen 15 §:n 2 mom. ja vastaavasti 16 §:n 2 mom. seuraamusten osalta.

¹⁵⁾ *Godenhielm* s. 107-108.

¹⁶⁾ Vuokraneuvosto s. 26.

¹⁷⁾ *Bengtsson*, Hyra s. 101.

nä, että vuokralainen olisi oikeutettu vuokranantajan kustannuksella korjaamaan talon pesutuvassa olevan pesukoneen. *Bengtssonin* lausumaa ei voida pitää yleissääntönä, sillä se koskee vuokralatua, jossa on yhteistiloja. Hänen viittaamassaan tapauksessa vuokralaisen käyttöön oli luovutettu huoneisto ja samalla myös yhteistilat yhdessä talon muiden vuokralaisten kanssa. Puute ilmeni vuokrasopimuksen kohteessa.

JB 12 luvun 16 §:ssä on säädetty samat seuraamukset huoneiston vahingoittumisesta vuokrasuhteen aikana ja muusta esteestä tai haitasta huoneiston käyttämisessä. JB:n mukaan hissin rikkoontuminen oikeuttaa vuokran alentamiseen, jos rikkoontuminen haittaa tai estää huoneiston käyttämistä.¹⁸⁾

Lainvalmistelukunta perusteli 1921 ehdotustaan huoneiston kuntoa koskevaksi säännökseksi muun muassa seuraavasti:¹⁹⁾

”Sopinee lisätä, että paikkakunnan tavasta saadaan ohjetta myöskin sellaisten kysymysten ratkaisemiseen, kuin esim. onko vuokranantajan asiana porraskäytävään valaistus, uunien ja savupiippujen puhdistus, edustalla olevan katu- tai tieosan aukipito talvella ja minkälainen vuokralaisen käyttöoikeus on erinäisiin ulkosuojiiin kuten vinttiin ja kellariin.”

Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa esitettiin muun muassa vuokran alentamista seuraamukseksi myös silloin, kun erityiset olot tuottivat haittaa huoneiston käyttämiselle. Säännös otettiin vuoden 1925 HVL 6 §:n 3 momenttiin. HVL 16 § poikkeaa tältä osin vuoden 1925 HVL:sta. Muutosta ei perusteltu. Vaikka HVL:n valmistelussa onkin katsottu huoneiston kuntoa koskevien säännösten yleensä perustuvan vuoden 1925 HVL:n periaatteille, säännöksissä olevaan eroon on kiinnitettävä huomiota. Huoneisto ei HVL 16 §:ssä ilmeisestikään tarkoita muuta kuin sopimuksen kohdetta. Hissin rikkoontuminen ei oikeuttane vuokralaista vuokran alennukseen HVL 16 §:n nojalla. Vuokraa voidaan pienentää HVL 48 §:n nojalla, jos huoneiston vuokra-arvo laskee hissin rikkoontumisen myötä.

HVL:n uudistamisen yhteydessä olisi syytä selventää, missä ilmenevät viat aiheuttavat vuokran alennuksen. Alennus olisi kytkettävä haittaan huoneiston käyttämisessä. Silloinhan vuokra-arvo on pienentynyt.

Vuokranantaja voi joutua korvaamaan vuokralaiselle muulla perusteella kuin HVL 16 §:n nojalla huoneiston käytölle aiheutuneen haitan, jos puutteellisuus on huoneiston ulkopuolella. Kyseeseen tulee esimerkiksi tuottamukseen perustuva vastuu velvollisuuksien laiminlyönnistä.

¹⁸⁾ Ks. NJA 1943 s. 453-456. Tapauksessa vuokratut huoneistot (lokaler) käsittivät koko varastorakennuksen (magasinbyggnad), joten hissi saattoi kuulua vuokran kohteeseen.

¹⁹⁾ Lvk 4/1921 s. 24.

Itä-Suomen HO 19. 6. 1975 V 1973/416 N:o 183/75: Asunto-osakeyhtiö (ei vuokranantaja) oli korjaustöillään sen kiinteistön pihalla, jossa huoneisto sijaitti, haitannut autolla ajoa pihalla ja osittain estänyt pääsyn pihaan. Myös jalan- kulkua oli vaikeutunut vuokralaisena olleeseen autoliikkeesen. Asiakkaita ei ollut ohjattu vuokralaisen liikkeesen muuta kautta. Vuokralaisen liiketoimin- nalle oli aiheutunut haittaa. RO katsoi, että vuokranantaja (asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja), kun se ei ollut näyttänyt vuokralaiselle sen toimesta riit- tävän tarkasti selostetun pihamaan korjaustyön luonnetta ja työstä aiheutuvia toimenpiteitä ja vuokralaisen vuokraaman huoneistotilan käyttämiselle synty- vää haittaa sekä siten asianmukaisesti huolehditun sille vuokranantajana kuu- luneista velvollisuuksista, oli osaltaan vastuussa vuokralaiselle näin syntynees- tä vahingosta. HO tuomitsi vuokranantajan korvausvelvolliseksi RO:n mainit- semilla perusteilla ja koska vuokranantaja ei ollut myöskään huolehtinut siitä, että katualueelta pihalle johtavalla kulkuväylällä ollut puomi olisi poistettu toi- den päättyessä.

d) HVL 16 §:n mukainen vuokran alentaminen ei edellytä, että huoneiston puut- teellisuus on olennainen. Tällainen vaatimus oli esillä valmisteluvaiheessa. Kun olen- naisuusvaatimusta ei sisällytetty lakiin, vuokralaisella on oikeus vuokran alennukseen silloinkin, kun puutteellisuus on vähäinen.²⁰⁾

Puutteellisuuden syntyminen ei aina edellytä, että huoneistossa tapahtuisi muu- tos. Viranomaisten huoneistolle asettamat vaatimukset voivat muuttua niin, ettei huoneisto kelpaa entiseen tarkoitukseensa tai sen käyttömahdollisuudet pienenevät. Ellei HVL 14 § tule sovellettavaksi, vuokralainen voi HVL 16 §:n nojalla saada vuok- ran alennetuksi, kunnes huoneisto on saatettu viranomaisten vaatimaan kuntoon.²¹⁾ Vuokra voi tulla korjausten jälkeen alennetuksi HVL 48 §:n nojalla, jos tehdyt kor- jaukset alentavat huoneiston vuokra-arvoa (esim. sosiaalitilojen lisääminen vähentää tuottavaa huonealaa).

Vuokran alennus tulee kysymykseen myös silloin, kun vuokralainen itse korjaa puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisella on oikeus saada vuokra alennetuksi HVL 16 §:n nojalla, vaikka hän irtisanoisi vuokrasopimuksen.²²⁾ Alennus koskee sitä aikaa, jonka huoneisto on puutteellisessa kunnossa vuokrasuh- teen kestäessä.

²⁰⁾ *Godenhjelm* s. 128 av. 10.

²¹⁾ Ks. KKO 1958 II 29: Elokuvateatteriksi vuokrattu huoneisto, johon viranomaiset olivat määränneet tehtäväksi erään lisärakennelman, oli tästä syystä käynyt vuokrakauden aikana sillä tavalla puutteelliseksi, ettei sitä ollut voitu käyttää vuokrasopimuksessa edellytettynä tarkoitukseen. Kun vuokranantaja ei ollut ke- hotuksesta huolimatta poistanut puutteellisuutta eikä vuokralainen puolestaan, vaikka puutteellisuus ei ol- lut vähäinen, purkanut vuokrasopimusta, vuokralainen, joka oli pitänyt huoneistoa edelleenkin hallinnas- saan, velvoitettiin suorittamaan siitä alennettu vuokra.

²²⁾ Ks. *Berg - Sederblad* s. 39.

Vuokran alennuksen määrää ja vuokralaisen velvollisuutta ilmoittaa puutteellisuudesta käsitellään omissa jaksoissaan.

3.4.2.2. Alennuksen määrä

Vuokralaisella on HVL 16 §:n 1 momentin nojalla oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi. Samanlainen oikeus vuokralaisella oli vuoden 1925 HVL 6 §:n 2 momentin mukaan. Vähennyksen suuruus riippui lainvalmistelukunnan mukaan siitä, missä määrin puutteellisuus esti vuokralaista käyttämästä huoneistoa aiottuun tarkoitukseen.¹⁾ Alennus ei perustunut puutteellisuuteen sinänsä vaan huoneiston käytön häiriintymiseen. Kanta vastasi hyvin lainvalmistelukunnan ajatusta suoritusten tasapainosta. Jos vuokralainen puutteellisuudesta huolimatta sai sopimuksen mukaisen oikeuden käyttää huoneistoa, hänen tuli maksaa sopimuksen mukainen vuokra.²⁾

Caselius ja *Godenhielm* ovat myös viitanneet siihen, että kummankin sopijapuolen suorituksen tulisi pienentyä samassa suhteessa. Vuokran alennus voidaan heidän mukaansa todeta vain arvioimalla.³⁾ *Hakulinen* on katsonut vuokralaisella olevan oikeus saada vuokra alennetuksi sopimuksenmukaisen ja puutteellisen suorituksen arvosuhtetta vastaavalla määrällä.⁴⁾ *af Hällströmin* mukaan olisi vuokran kohtuullista alennusta määrättäessä kiinnitettävä huomiota myös puutteen ilmetessä vallitseviin olosuhteisiin. Huoneiston lämpötilan laskeminen sodan aikana 20 asteesta 15 asteeseen ei olisi oikeuttanut vuokralaista saamaan vuokran alennusta.⁵⁾

Ruotsissa on katsottu, että vuokraa tulisi huoneiston puutteellisuuden johdosta alentaa samassa suhteessa kuin huoneiston arvo laskee.⁶⁾

Huoneiston puutteellisuus voi hyödyttää vuokralaista. Hänen saamansa etu pienentää vuokran alennusta ja saattaa estää sen.⁷⁾

Vuokran alennuksen määrää siis huoneiston vuokra-arvon muutos. Vuokralainen ei saa alennusta vuokraan, jos puute ei vaikuta vuokra-arvoon. Toisaalta vuokralaisen ei ole maksettava lainkaan vuokraa, jos huoneistolla ei ole vuokra-arvoa.⁸⁾ Huoneis-

¹⁾ Lvk 4/1921 s. 24.

²⁾ Vähäisen puutteellisuuden merkityksestä vrt. BGB 537 §. Ks. *Larenz* s. 182, *Roquette* s. 248, *Soergel-Siebert* s. 799-800, *Sternel* s. 224.

³⁾ *Caselius*, LM 1939 s. 249-250, *Godenhielm* s. 125-126.

⁴⁾ *Hakulinen* s. 70. – Ks. *Takki* s. 121.

⁵⁾ *af Hällström*, JFT 1940 s. 157-158.

⁶⁾ *Berg - Sederblad* s. 39, *Järtelius* s. 51, *Lejman* s. 212-213, *Walin* s. 64.

⁷⁾ Ks. *Soergel - Siebert* s. 801.

⁸⁾ Ks. *Takki* s. 122.

ton vuokra-arvon käyttämistä apuna vuokran alennusta määrättäessä voidaan perustella sillä, että vuokra-arvo on muutoinkin ratkaiseva vuokran määrää ratkaistaessa (ks. HVL 48 §). Vuokran arviointia vuokralaisen menettäessä osan huoneistosta käsitellään jaksossa 3.4.4.

Huoneiston puutteellisuuden vaikutus huoneiston vuokra-arvoon tulee arvioida yleensä objektiivisesti.⁹⁾ Vuokralaisen erityisistä olosuhteista johtuva tavanomaista suurempi haitta huoneiston käyttämiselle ei vaikuta vuokran alennukseen. Toisaalta vuokranantajan ei tule hyötyä vuokralaisen poikkeuksellisesta tilanteesta. Ruotsissa oli eräässä riidassa kysymys vuokralaisen oikeudesta vuokran alennukseen, kun vuokranantaja oli vastoin vuokralaisen kieltoa suorittanut huoneistossa korjauksia vuokrasuhteen kestäessä. Vuokralainen oli jo silloin muuttanut huoneistosta. Vuokralaiselle myönnettiin vuokran alennusta, vaikka korjaustöiden aiheuttamasta puutteellisuudesta ei ollut haittaa vuokralaiselle.¹⁰⁾

Vuokralaisen olosuhteet on vuokran alennusta harkittaessa otettava huomioon silloin, kun ne ovat vaikuttaneet sovittuun vuokraan.¹¹⁾ Huoneiston vuokra-arvohan vaihtelee huoneiston käyttötarkoituksesta riippuen. Puutteellisuuden vaikutus vuokraan on arvioitava tapaus kerrallaan.

3.4.2.3. *Vaatus puutteellisuuden korjaamisesta alennuksen edellytyksenä*

3.4.2.3.1. Alkuperäinen virhe

a) HVL 16 §:n 1 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus saada vuokra alennetuksi siltä ajalta, jona huoneisto on puutteellisessa kunnossa. Vuokran alentaminen ei säännöksen mukaan edellytä vuokralaisen reagointia huoneiston ollessa luovutushetkellä sopimuksen tai HVL:n säännösten vastainen.¹⁾ Tosiasia, että huoneisto on puutteellisessa kunnossa, oikeuttaa vuokralaisen saamaan vuokran alennetuksi.²⁾ HVL 16 §:n 1 momentin 1 virkkeessä mainittu kehoitus puutteellisuuden korjaamiseen liittyy vuokralaisen valtaan korjata puutteellisuus vuokranantajan kustannuksella.

Vuoden 1925 HVL 6 §:n 2 momentin mukaan vuokranantajan oli alennettava vuokraa, kun huoneisto oli ollut puutteellinen yli korjaukseen sovitun ajan. Lainval-

⁹⁾ Berg - Sederblad s. 39, Lejman s. 213, Walin s. 64.

¹⁰⁾ NJA 1913 s. 108-110.

¹¹⁾ Lejman s. 213.

¹⁾ Takki s. 122-123.

²⁾ Godenhielm s. 125.

mistelukunta oli ollut vuokrasuhteen alusta lähtevän alennuksen kannalla. Sen mukaan vuokranantaja ei olisi voinut vaatia vastasuoritusta ennen kuin hänen oma suorituksensa olisi ollut sopimuksen mukainen.³⁾

Sopimusoikeudessa yleensä noudatettavat säännöt saattavat tulla sovellettaviksi huoneenvuokraan, ellei HVL:ssa ole asiasta säädetty. Yleistä sääntöä reklamoida sopimusrikkomuksen johdosta ei voida asettaa. *Taxellin* mukaan on kuitenkin tavallisesti vaadittava reklamaatiota virheellisen tai puutteellisen suorituksen yhteydessä. Poikkeuksen muodostavat suorittajan petollisuus ja mahdollisesti törkeä huolimattomuus.⁴⁾ Reklamaation laiminlyömisestä seurauksena sopimusrikkomus menettää mahdollisesti oikeudellisen merkityksensä⁵⁾ tai todistustaakka suorituksen virheettömyydestä kääntyy.⁶⁾ Yleisten sääntöjen soveltuminen jatkuvaan suoritukseen (ja virheeseen) voidaan asettaa kyseenalaiseksi.

Ruotsissa vuokran alentaminen puutteellisuuden johdosta edellyttää, että vuokralainen vetoaa puutteellisuuteen. Jos hän maksaa vuokran huomautuksista sovitun suuruisena, hän menettää mahdollisuutensa vuokran alennukseen maksua edeltäneeltä ajalta.⁷⁾ Kanta perustuu oikeuskäytäntöön.⁸⁾ Kysymys lienee vuokranantajan hyvän uskon suojaamisesta. Kun vuokralainen maksaa koko vuokran, vuokranantajalla ei ole aihetta olettaa huoneiston olevan puutteellinen eikä hän voi ryhtyä korjauksiin.⁹⁾ Mahdollista on ajatella myös, että vuokralainen maksamalla vuokran ilmaisee kantansa alennusvaatimuksen esittämiseen.¹⁰⁾

Vuokralainen voi Ruotsissa säilyttää oikeutensa vuokran alennukseen vuokran maksamisesta huolimatta vaatimalla vuokranantajaa korjaamaan puutteen¹¹⁾ tai tekemällä varauman maksun yhteydessä.¹²⁾ Alennusmahdollisuuden säilyminen saattaa perustua myös vuokranantajan tietoisuuteen puutteesta, vuokranantajan takuuseen huoneiston kunnosta tai vuokranantajan vilpilliseen tahi hyvän tavan vastaiseen menettelyyn.¹³⁾

³⁾ Lvk 4/1921 s. 24. – Ks. *Godenhielm* s. 125.

⁴⁾ *Taxell* s. 472-473.

⁵⁾ Ks. esim. KKO 1930 II 342, 1949 II 7 ja 1954 II 8. Ks. myös KKO 1932 I 132.

Taxell s. 476-477.

⁶⁾ Ks. KKO 1971 II 45 (muistutus laskua vastaan jätetty tekemättä, tilisuhde).

⁷⁾ *Bengtsson*, Hyra s. 101, *Berg - Sederblad* s. 39, *Järtelius* s. 51, *Lejman* s. 214-217, *Walin* s. 64-65.

⁸⁾ Esim. NJA 1916 s. 148-154, 1917 s. 331-333 ja 1928 s. 70-75 sekä SvJT 1927 rf s. 53-54.

⁹⁾ Ks. NJA 1933 s. 25-33, erityisesti JustR *Alexanderssonin* P.M., johon *Lejman* s. 214 av. 9 on viitannut. Ks. myös NJA 1940 s. 98-103.

¹⁰⁾ Ks. *Lejman* s. 214.

¹¹⁾ NJA 1936 s. 431-434 ja 1940 s. 98-103. Ks. *Lejman* s. 216.

¹²⁾ NJA 1946 s. 146-148.

¹³⁾ *Lejman* s. 216-217.

Saksan Liittotasavallassa vuokralainen voi menettää oikeutensa vuokran alennukseen puutteellisuuden johdosta, jos hän virheen tuntien maksaa vuokran kokonaan.¹⁴⁾

Meilläkin vuokralainen on saattanut menettää oikeutensa vuokran alennukseen laiminlyötyään alennuksen vaatimisen.

KKO 1937 II 297: Vuokralainen oli vaatinut vuokran alennusta, koska vuokranantaja oli sulkenut erään oven. KKO hylkäsi vaatimuksen mm. ”enär hyresgästen till hyresvärden erlagt den avtalade hyran för ifrågavarande lägenheten jämväl efter det förenämnda dörr stängts utan att, såvitt visat vore, därvid framställa anspråk på nedsättning i hyran och hyresgästen vid sådan förhållande icke kunde anses äga rätt att numera framställa anspråk på sådan nedsättning. . . .”¹⁵⁾

Vuokranantajan tietoisuudelle puutteellisuudesta on myös annettu merkitystä.¹⁶⁾ Jos puutteesta on tehty huomautus, vuokran alennusta voidaan vaatia pitkänkin ajan kuluttua.¹⁷⁾ Vuoden 1925 HVL:n aikaiseen oikeuskäytäntöön ei kuitenkaan voida enää kiinnittää huomiota, koska vuoden 1925 HVL:n mukaan osapuolet saattoivat sopia puutteellisuuden seuraamuksista.¹⁸⁾ Vuokranantajan vilpillinen menettely oli kuitenkin eri asemassa (vuoden 1925 HVL 6 §:n 4 mom.). Nykyään sopimusvapautta on rajoitettu HVL 17 §:ssä. *Caselius* puolestaan katsoi jo vuoden 1925 HVL:n osalta liialliseksi sen, että vuokralaisen, jonka vuokranmaksu laskettiin usein koko vuodelta ja joka suoritti vuokran tavallisesti kuukausittain etukäteen, olisi heti alkaessaan maksaa vuokraa osattava protestoida, saati tehdä määrältään täsmällinen vaatimus. Tosin *Caselius* piti kohtuullisena, että vuokralainen olisi ainakin maininnut puutteellisuudesta vuokranantajalle.¹⁹⁾

Ruotsalaisissa esityksissä ei ole kiinnitetty huomiota JB:n huoneenvuokraa koskevien säännösten pakottavuuteen (JB 12:1⁴). Esimerkiksi *Lejman* on viitannut *condictio indebiti*ä koskeviin yleisiin periaatteisiin, mutta jättänyt mainitsematta niiden suh-

¹⁴⁾ *Soergel - Siebert* s. 801. Ks. *Larenz* s. 182.

¹⁵⁾ Ks. myös KKO 1935 II 591 (eräänä korvausvaatimusten hylkäysperusteena oli, että vuokralainen oli yli vuoden käyttänyt huoneistoa muistutuksia esittämättä).

¹⁶⁾ KKO 1931 II 229: Vuoden 1925 HVL 6 §:n nojalla puutteellisuudesta johtuneesta haitasta tuomittua korvausta perusteltiin muun muassa sillä, että vuokranantaja oli jättänyt ilmoittamatta puutteellisuudesta.

¹⁷⁾ KKO 1932 II 269: Vuokran alennusta perusteltiin 1930 alkaneessa oikeudenkäynnissä muun muassa 1926 tehdyllä korjausvaatimuksella.

¹⁸⁾ Ks. vuoden 1925 HVL 6 §:n 4 mom. Ks. *Caselius*, LM 1939 s. 254.

¹⁹⁾ *Caselius*, LM 1939 s. 251-252.

teen JB 12 luvun säännöksiin.²⁰⁾ Osa ruotsalaisista oikeustapauksista on menettänyt merkitystään lainmuutosten johdosta.

b) Selvitettäessä vuokralaisen puutteellisesta huoneistosta huomautukset suorittaman maksun merkitystä on syytä lähteä HVL:n säännöksistä. HVL 17 §:n mukaan vuokralainen voi luopua hänelle 16 §:n mukaan kuuluvista oikeuksista ainoastaan säädetyin osin. Vain sopimus, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta vuokranalennukseen siltä ajalta, jonka vuokranantaja tarvitsee saattaakseen huoneiston sovittuun kuntoon tahi teettääkseen huoneistossa tai kiinteistössä tavanmukaisia kunnossapitotöitä taikka suorittaakseen jonkin muun, erikseen sovittuun työhön, on sallittu. Pätevä sopimus edellyttäneen, että tarkoituksena on sopia korjaamisesta eikä korjaamatta jättämisestä.

Godenhielm on huomauttanut, että kielto HVL 17 §:n tarkoittamien ehtojen ottamisesta huoneenvuokrasopimukseen koskee vastedes sattuvia tapahtumia. Sen sijaan säännös ei hänen mukaansa estä osapuolia pätevästi sopimasta todetun puutteellisuuden korjaamiseen liittyvistä kysymyksistä.²¹⁾ Lausuma koskee ilmeisesti vain korjaustöitä ja niiden suorittamista, koska huoneiston kunnosta voidaan sopia (vrt. HVL 13 §). Vuokralaisen oikeutta vuokran alennukseen voidaan erillisellä sopimuksella tai vuokrasopimuksen ehdolla rajoittaa vain HVL 17 §:n puitteissa.

Vuokralainen ei voi maksamalla koko vuokran luopua vuokranalennusmahdollisuudesta laajemmin kuin sopimuksella. Kyseenalaista on, voiko HVL 17 §:n tarkoittama vuokran alennusta koskeva sopimus syntyä vuokralaisen passiivisuuden tuloksena. Sopimushan liittyy korjaustöihin ja niiden vaatimaan aikaan, mikä puoli asiasta jää avoimeksi ilman erityistä sopimusta.²²⁾

HVL 16 §:n 2 momentissa vuokran alennus on rajoitettu korjausvaatimuksen esittämisen jälkeiseen aikaan. Vastaavaa rajoitusta ei ole 1 momentissa. Momenttien tulkitseminen korjausvaatimuksen esittämisen osalta samansisältöisiksi ei ole perusteltua niiden erilaisuudesta johtuen.

Edellä on mainittu Ruotsissa ja Suomessa kiinnitetyn huomiota vuokranantajan tietoisuuteen puutteellisuudesta. HVL 13 §:n mukaan vuokranantajan on pidettävä huoneisto vuokralaisen saatavana sovittuna päivänä sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia. Kunnosta voidaan sopia toisinkin. Huoneiston luovuttaminen asianmukaisessa kunnossa on vuokranantajan velvollisuus. Ellei huoneisto ole HVL 13 §:ssä mainitussa tai sovitus-

²⁰⁾ *Lejman* s. 214.

²¹⁾ *Godenhielm* s. 135.

²²⁾ Ks. *Godenhielm* s. 134 korjausaikaa koskevasta sopimuksesta lausuttua.

sa kunnossa, kyseessä on virhe ja sopimusrikkomus.²³⁾ Vuokranantajan ainakin pitäisi tietää, minkälaisessa kunnossa hän huoneiston luovuttaa. Monessa puutteellisuuspauksessa vuokralaisen reklamaation laiminlyöminen ei vaikuta senkään vuoksi, että vuokranantajan olisi pitänyt tietää viasta.

Huoneenvuokrasopimus on vapaamuotoinen. Se voi syntyä myös konkludenttisesti. Jos huoneisto ei ole sitä luovutettaessa HVL 13 §:n mukaisessa kunnossa eikä vuokralainen huomauta puutteellisuudesta, saatetaan joskus katsoa osapuolten sopineen huoneiston luovuttamisesta siinä kunnossa kuin se on. Vuokraa ei silloin voida alentaa HVL 16 §:n vaan 48 §:n nojalla.

Kirjallista sopimusta voidaan muuttaa suullisesti ja konkludenttisesti. Muutos voi koskea myös huoneiston kuntoa.

Tiivistelmänä voidaan sanoa, ettei vuokralaisen reklamaation tai alennusvaatimuksen laiminlyömisellä yleensä ole merkitystä alkuperäisen puutteellisuuden yhteydessä. Säännösten pakottavuudesta johtuen voidaan poikkeustapauksissakin katsoa vuokralaisen luopuneen alennuksesta vain rajoitetusti. Eri asia on, voidaanko katsoa vuokrasopimusta muutetun.

3.4.2.3.2. Huoneiston tullessa vuokrasuhteen kestäessä puutteelliseen kuntoon

HVL 16 §:n 2 momentin mukaan vuokralainen on oikeutettu vuokran alennukseen huoneiston tultua vuokrasuhteen kestäessä puutteelliseen kuntoon. Vuokran alennusta on mahdollista saada vasta siitä ajankohdasta lukien, jolloin vuokralainen on esittänyt vuokranantajalle vaatimuksen puutteellisuuden korjaamisesta.¹⁾ Epäselvää on, riittääkö vuokralaiselta kirjatun kirjeen jättäminen vastaanottajan tavallisella osoitteella postin kuljetettavaksi.

HVL 46 §:n 1 momentin mukaan säännöstä on sovellettava vuokralaisen kehotukseen, jota tarkoitetaan 16 §:ssä. Vuokralaisen kehotuksesta puhutaan vain 1 momentissa. 2 momentissa puhutaan vaatimuksen esittämisestä vuokranantajalle. HVL 46 §:ssä on viitattu yleensä momenttiin, jos vain yksi momentti on tullut kysymykseen. Johdonmukaisesti tätä ei kuitenkaan ole noudatettu (vrt. HVL 20 §), joten tällä perusteella ei voida sanoa 46 §:ssä tarkoitettua viitata vähintään kahteen 16 §:n momenttiin. Vuokralaisen HVL 20 §:n mukaisesta ilmoituksesta käytetään 46 §:ssä nimitystä kehoitus. Vastaavasti voidaan 16 §:n 2 momentin mukaista vaatimusta puutteellisuuden korjaamisesta kutsua kehotukseksi. Syytä HVL 16 §:n 1 ja 2 momenttien mu-

²³⁾ Ks. *Godenhielm* s. 98-99, 102 ja 105.

¹⁾ Ks. *Takki* s. 137. Säännöksen synnystä ks. *Godenhielm* s. 128 av. 10.

kaisten, samanlaista seikkaa koskevien vaatimusten erilaiselle käsittelylle ei voida esittää. Vuokralaisen on katsottava täyttäneen HVL 16 §:n 2 momentin mukaisen velvollisuutensa jätettyään vaatimuksensa puutteen korjaamisesta kirjatussa kirjeessä vuokranantajan tavallisella osoitteella postin kuljetettavaksi.

Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokran alennukseen, ellei hän ole esittänyt vuokranantajalle vaatimusta puutteen korjaamiseksi.²⁾ Vuokralaisen on tehtävä vaatimus, vaikka puute olisi ilmennyt viranomaisen tarkastuksessa, esimerkiksi palotarkastuksessa, sillä poikkeusta ei ole säädetty.

Helsingin HO 25.9.1974 AS 1974/17/49 N:o 52: Liikehuoneisto oli 28.2.1974 pidetyssä palotarkastuksessa määrätty eräiltä osin korjattavaksi. Vuokralainen ei näyttänyt esittäneensä vuokranantajalle vaatimusta puutteellisuuden korjaamisesta. Vuokralaisen ei katsottu olleen oikeutettu vuokran alennukseen. – Samoin Helsingin HO 20.11.1974 AS 1974/21/60 N:o 70.

Korjausvaatimus voidaan toimittaa vuokranantajalle muutoinkin kuin kirjatussa kirjeessä. Eräässä tapauksessa katsottiin, että vuokran alentamista koskeva vaatimus oli esitetty viimeistään vuokralaisen lääninhallitukselle häätöhakemuksen johdosta antamassa selityksessä.³⁾ Toisessa tapauksessa vuokranantaja oli kieltäytynyt keskustelemasta vuokralaisen kanssa huoneiston puutteellisuuksista. HO katsoi vuokralaisen vuokranantajan kieltäytymisen jälkeen tekemät korjaukset samanarvoisiksi kuin ne korjaukset, joita ennen vuokralainen oli kehottanut vuokranantajaa korjaamaan puutteellisuuden.⁴⁾ Ratkaisua voidaan hyvin puoltaa viittaamalla siihen, kenen vastuulla HVL 16 §:n 2 momentissa tarkoitettu ilmoituskirje yleensä lähetetään.

Onko vuokralaisen esitettävä korjauskehotus silloinkin, kun vuokranantaja on tahallaan aiheuttanut puutteen? HVL 16 §:n 2 momenttiin koskee tilanteita, joissa huoneisto on *tullut* vuokralaisen tuottamuksetta puutteelliseen kuntoon. HO ei eräissä tapauksissa kiinnittänyt huomiota korjauskehotuksen tekemiseen, kun vuokralaiselta oli katkaistu sähkö ja lämmin vesi.⁵⁾

Huoneenvuokralakikomitea katsoi kehotukseen velvoittavan säännöksen tarkoitukseksi toisaalta sen, että vuokralainen saataisiin ajoissa ilmoittamaan puutteellisuuksista, ja toisaalta sen, että vuokralainen joutuisi itse kärsimään vahinkonsa, jos

²⁾ Esim. Turun HO 13.3.1980, 120280-N:o 188, 1979 V 12 Ruo 1, 281 §, jossa vuokralaiselta oli estetty veden saanti mutta alennusvaatimus hylättiin, koska ei ollut näytetty vaaditun puutteen korjaamista.

Sokka, LM 1975 s. 1019-1021.

³⁾ Helsingin HO 19.6.1974 V 1973/97 N:o 314.

⁴⁾ Vaasan HO 29.6.1978 V 416/1977.

⁵⁾ Esim. Helsingin HO 18.10.1978 V 1978/631 N:o 972.

hän laiminlöisi vaatia puutteellisuuden korjaamista.⁶⁾ Perustelut eivät tunnu sopivan, jos vuokranantaja on itse rikkonut sopimuksen ennen vuokralaisen laiminlyöntiä.

HVL 16 §:n 2 momenttia vastanneen vuoden 1925 HVL:n säännöksen soveltamisen rajoittamista perusteltiin vuokralaisen tuottamuksen varalta.⁷⁾ Huoneenvuokralaikomitean ehdotus vastasi suurin piirtein vuoden 1925 HVL:a.⁸⁾ HVL 16 §:n 2 momentti tulee sovellettavaksi muiden seuraamusten kuin vuokran alennuksen osalta vuokranantajan aiheuttaessa puutteen.⁹⁾ Vuokran alennusta ei liene syytä käsitellä toisin. Vahingonkorvausta koskevan säännöksen nojalla on mahdollista saavuttaa tyydyttävä lopputulos, vaikka vuokraa voitaisiin alentaa vasta korjauskehotuksen jälkeen.

Vuokralaisen vaatimus puutteellisuuden korjaamisesta on vapaamuotoinen. Riittävää on, että siitä ilmenee, mistä puutteesta on kysymys, ja ettei vuokralainen hyväksy tilannetta. Yleensä käynee jo vuokralaisen ilmoituksesta ilmi se, ettei olotila tyydytä vuokralaista.

3.4.2.4. Menettely alennusta vaadittaessa

HVL 16 §:ssä ei säädetä erityistä menettelyä vuokran alennuksen toteuttamiseksi. Vuokralainen voi, ellei alennuksesta sovita, viedä asian tuomioistuimeen alennuksen vahvistamiseksi, tai pidättää osan vuokrasta, jolloin vuokranantajan on vaadittava vuokraa esimerkiksi tuomioistuimessa. Vuokralaisella on mahdollisuus vastustaa velkomusta alennusoikeuteensa viittaamalla. Vuokran alennuksen vaatiminen ei edellytä vastahaastetta.¹⁾ Jutussa on nimittäin kysymys oikeasta vuokrasta eli vuokralaisen velan suuruudesta.

Kun vuokralainen vastustaa velkomusta HVL 16 §:n mukaisen vuokran alennuksen perusteella, kysymys ei ole kuittausvaatimuksesta. Vuokralaisen maksettavaksi ei voida tuomita koko vuokraa ja sitten kuitata siitä osaa. Tämä johtuu siitä, että HVL 16 §:n nojalla vuokralaisen maksuvelvollisuus pienenee. Kun huoneistossa on puute, vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan koko vuokraa. HVL 16 §:n soveltaminen vaikuttaa vuokran määrään, joten riidassa on kysymys velan oikeasta määrästä. Kuitausta koskevat säännöt eivät sovellu.²⁾ HO:ssa on tosin saatettu soveltaa kuittaus-

⁶⁾ Km 8/1957 s. 30.

⁷⁾ Lvk 4/1921 s. 24.

⁸⁾ Km 8/1957 s. 30.

⁹⁾ Ks. esim. HVL 16 §:n 1 mom:n viimeinen virke.

¹⁾ Caselius, LM 1939 s. 251, *Godenhielm* s. 126.

²⁾ Caselius, LM 1939 s. 250-251.

sääntöjä.³⁾ Tämä johtunee siitä, että vuokranalennus ja vahingonkorvaus ovat monesti lähellä toisiaan.

Vuokralaisen ja vuokranantajan käsitykset vuokranalennuksen määrästä eivät aina ole samanlaiset. Jos vuokralainen jättää liian suuren osan vuokrasta maksamatta, se saatetaan tulkita vuokranmaksun laiminlyönniksi. Ruotsissa vuokralainen voi haitallisten seuraamusten välttämiseksi tallettaa riittaisen määrän ulosotonhaltijan luo (JB 12:21).⁴⁾ Vastaavaa säännöstä ei meillä ole.

Godenhielm on katsonut, että HVL 16 §:n mukaisen alennuksen yhteydessä vuokran määrä on kokonaisuudessaan kiistanalainen. Tästä syystä hän ei ole pitänyt talletusta tarpeellisenä.⁵⁾ *Caselius* on vuoden 1925 HVL:n vastaavan alennuksen osalta ollut samaa mieltä ja lisäksi suosittanut vuokraoikeuden menettämiseen perustuvan häätövaatimuksen hylkäämistä tai selittämistä riitaiseksi, jos vuokralainen esittää todennäköisiä syitä vuokranalennusvaatimukselleen.⁶⁾

Caseliuksen ja *Godenhielmin* kanta talletuksen tarpeellisuudesta herättää ainakin kaksi kysymystä. Voidaan ensinnäkin kysyä, onko tallettaminen mahdollista. Rahan, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta annetun lain (maksutalletuslaki, 9. 10. 1931/281) 1 §:n mukaan tallettaminen tulee kysymykseen maksun vastaanottajasta johtuvien seikkojen takia.⁷⁾ Epäselvyys maksun suuruudesta ei oikeuta talletukseen. Suorituksen tulee olla selvä. Velallinen ei voi jättää ulosotonhaltijan ratkaistavaksi, onko hän suoritusvelvollinen.⁸⁾ Laillinen vaikutus tallettamisella on vain, jos talletuksen edellytykset ovat olleet olemassa.⁹⁾ Maksutalletuslakia vastaavan ruotsalaisen lain ei ole katsottu tulevan kysymykseen maksun suuruuden ollessa epäselvä.¹⁰⁾ JB 12 luvun 21 §:n erityissäännös oli sen vuoksi tarpeen.

Toinen kysymys liittyy talletuksen tarpeellisuuteen. Oikeuskäytännössä ei nimitäin vuokralaisen mahdollisuus vaatia vuokran alennusta ole estänyt vuokraoikeuden menettämistä.¹¹⁾ Tosin on huomattava, ettei Ruotsissa talletuskaan ole ehdoton este vuokraoikeuden menettämislle. Vuokraa on alennettava kohtuullisella määrällä.

³⁾ Ks. esim. Turun HO 6. 6. 1974, 020474-N:o 284, 1973 VD 680, Kouvolan HO 3. 10. 1979 V 79/70 N:o 550/79, Vaasan HO 18. 10. 1979 A 35/1978.

⁴⁾ Ks. esim. *Bengtsson*, Hyra s. 114-115, *Berg - Sederblad* s. 59-60, *Järtelius* s. 72-73, *Lejman* s. 214, *Walén* s. 64.

⁵⁾ *Godenhielm* s. 126.

⁶⁾ *Caselius*, LM 1939 s. 250-251.

⁷⁾ Ks. *Halila - Ylöstalo* s. 32-33.

⁸⁾ *Souri*, SVLY s. 153.

⁹⁾ *Halila - Ylöstalo* s. 35, *Souri*, SVLY s. 154.

¹⁰⁾ *Järtelius* s. 74. Ks. *Walén* s. 96.

¹¹⁾ Kouvolan HO 3. 10. 1979 V 79/70 N:o 550/79, Vaasan HO 18. 10. 1979 A 35/1978.

Vuokran alentaminen liikaa vastoin parempaa tietoa voi johtaa vuokraoikeuden menettämiseen.¹²⁾ Jos vuokraa on meillä alennettu kohtuuden puitteissa ja siitä on jäänyt maksamatta vain pieni osa, on ilmeistä, että vuokralaisen laiminlyöntiä pidetään vähäisenä (HVL 31 §:n 2 mom.).¹³⁾ Peruste vuokraoikeuden säilyttämiselle ei kuitenkaan ole oikeus vuokran alennukseen sinänsä vaan se, että vuokran alennuksen seurauksena laiminlyönnillä on vähäinen merkitys.

Vuokralainen voi välttää haitalliset seuraamukset maksamalla koko vuokran ja vaatimalla erikseen alennusta.

3.4.2.5. Huoneisto on sovittua pienempi

a) Huoneenvuokrasopimuksessa ilmoitetaan usein huoneiston koko neliömetreinä. Tämä on tärkeää, sillä vuokrien keskinäinen vertailu tapahtuu juuri neliömetri-vuokrien avulla. Yleisohjeissa oikeutetaan korottamaan vuokraa neliömetriä kohti. Valtion antamissa tasoyleisohjeissa vuokrat on ilmoitettu neliömetriltä.

Huoneiston käyttämisestä maksettava vastike on määriteltävä niin, että sen suuruus tai ainakin laskemisen perusteet ilmenevät sopimuksesta. Vuokra voidaan sopia esimerkiksi kokonaisvuokrana tai neliömetrivuokrana. Kummankin ilmoittaminen on myös mahdollista.

Jos vuokranantaja on ilmoittanut huoneiston todellista suuremmaksi, syntyy ongelmia vuokran määrän osalta. Yleiskorotus voidaan tehdä luonnollisesti vain todellisten neliömetrien mukaan. Samoin laskettaessa vuokraa neliömetriltä on käytettävä oikeaa pinta-alaa. Jos vuokra on sovittu määräsuuriseksi neliömetriltä, kokonaisvuokra tulee laskea huoneiston oikean koon mukaan. Vuokralaisen maksettua vuokraa yli sovitun hänellä on oikeus saada se takaisin vuokranantajalta perusteetonta etua koskevien sääntöjen mukaan.¹⁾

Jos vuokra on sopimuksessa mainittu sekä neliömetri- että kokonaisvuokrana, asia mutkistuu. Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että sopimusta laadittaessa on tehty laskutoimitus. Osapuolet ovat sopineet neliömetrivuokrasta ja lisäksi laskeneet valmiiksi kokonaisvuokran. Tilanteeseen soveltuvat edellä esitetyt, neliömetrivuokraa koske-

¹²⁾ *Bengtsson*, Hyra s. 115, *Berg - Sederblad* s. 60, *Järtelius* s. 73, *Walén* s. 94.

¹³⁾ Esim. Turun HO 12. 11. 1971, 200971-N:o 493, 1970 VD 71: Vuokralainen oli jättänyt maksamatta vesimaksun yli 2 vuoden ajalta. Laiminlyönti katsottiin vähämerkityksiseksi.

¹⁾ Vaasan HO 27. 4. 1978 VD 1975 N:o 571: Huoneistossa asuneet kaksi vuokralaista olivat yhteensä maksaneet vuokraa yli sovitun. Vuokranantaja velvoitettiin palauttamaan liikaa maksettua vuokra perusteetomana etuna.

vat säännöt. Jos osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet kokonaisvuokrasta, vaikka neliömetrivuokrakin on mainittu, on annettava sopijapuolten tarkoitukselle merkitystä: sovellettaviksi tulevat samat säännöt kuin silloin, kun on sovittu kokonaisvuokrasta.

Kun osapuolet sopivat huoneiston vuokran yhtenä kokonaisuutena, on kyseenalaista, voidaanko vuokra jakaa neliömetrien mukaan ja alentaa puuttuvaa pinta-alaa vastaavalla määrällä. Tavanomaista tällaisissa tapauksissa ilmeisesti on, että vuokra on laskettu tietyn neliömetrihinnan perusteella, vaikka tätä ei ole ilmaistu vuokrasopimuksessa.²⁾

Rovaniemen HO 26. 9. 1979 N:o 59/79 A 79/3: Huoneisto oli 3 m² sovittua pienempi. HO katsoi, ettei vuokraa ollut määrätty neliömetriä kohti eikä alennanut vuokraa puuttuvia neliömetrejä vastaavalla osalla.³⁾

b) Kun huoneisto on sovittua pienempi, on vuokrasopimuksen kohteessa virhe. Virhe ei ole sellainen kuin HVL 15 tai 16 §:ssä tarkoitetaan. Kyse ei ole huoneiston keskeneräisyydestä (vrt 15 §). HVL 16 §:ssä taas on ajateltu korjattavissa olevaa puutetta huoneiston kunnossa.

HVL:ssa ei ole suoranaista puheena olevaan tapaukseen soveltuvaa säännöstä. HVL 16 §:stä ilmenee, että puutteellisuus vuokran kohteessa oikeuttaa vuokralaisen saamaan vuokran alennusta kohtuullisen määrän. HVL 15 ja 28 §:stä sekä 40 §:n 3 momentista ilmenee, että vuokralaisella on sama oikeus silloin, kun hänen yksinomaisessa käytössään on vain osa vuokratusta huoneistosta. Vuokran alennusta ei ole kytketty vuokranantajan tuottamukseen.⁴⁾

Maanvuokrasopimuksen kohteena olevan vuokra-alueen muutokset oikeuttavat tarkistamaan vuokraa. Vuokran muutokset voivat tapahtua sekä vuokralaisen (MVL 15 §:n 3 mom., 16 §:n 1 mom. ja 17 §:n 1 mom.) että vuokranantajan (MVL 16 §:n 2 mom. ja 17 §:n 2 mom.) eduksi. Hinnanalennus on irtaimen kaupassa hyväksytty tavaran virheen seuraukseksi.⁵⁾ Se on tullut kysymykseen muissakin sopimussuhteissa virheen yhteydessä.⁶⁾

²⁾ Asunto-osakkeiden kaupan osalta ks. *Godenhjelm*, Sopimusoikeus s. 115.

³⁾ Samoin Rovaniemen HO 26. 2. 1980 N:o 494-495, 497 ja 499-501/79 A/79/22-23, 25 ja 27-29 (6 juttua).

⁴⁾ Lvk 4/1921 s. 33, *Godenhjelm* s. 125, *Taxell* s. 416-417.

⁵⁾ Kuluttajansuojal 5:2 ja 3.

Ks. *Aaltonen*, Onko actio quanti minoris -periaate katsottava omaksutuksi Suomen oikeudessa?, LM 1957 s. 295-297, *sama*, Irtaimen kauppa, Vammala 1978, s. 137-143, *Godenhjelm*, Sopimusoikeus s. 109-119, *Routamo - Sevón* s. 17, 61 ja 67-68.

⁶⁾ Ks. *Taxell* s. 415-416.

Kun osapuolet tekevät molemminpuolisesti velvoittavan sopimuksen, vastaavat suoritukset toisiaan. Jos toisen suoritus on määrältään tarkoitettua pienempi, on kohtuullista alentaa toisenkin suoritusta eli palauttaa sopimuksella luotu taloudellinen tasapaino.⁷⁾ Huoneiston ilmoitettua pienempää kokoa ei ole välttämätöntä pitää virheenä. Vuokrasopimuksen kohteenahan on huoneisto, joka luovutetaan sellaisenaan.⁸⁾ Vastaavanlainen tilanne saattaa olla kiinteistön kaupassa ja huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupassa, kun huoneistosta on annettu virheellisiä tietoja.

KKO 1979 II 27: Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupassa oli myyjän käyttämän kiinteistönvälittäjän toimesta laaditussa lehti-ilmoituksessa ja ostajalle esitetyssä isännöitsijäntodistuksessa huoneiston pinta-ala ilmoitettu (33 m²) todellista (29 m²) suuremmaksi. Ostajan olisi tosin pitänyt ennen kaupan päättämistä perehtyä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen, josta ilmeni sekä todellinen että yhtiövastikkeen määrittämistä varten muunneltu pinta-ala. Koska kuitenkin ostajalla oli ollut oikeus luottaa hänelle ilmoitetun tiedon paikkansa pitävyyteen sekä ottaen huomioon, että myyjä oli vastuussa kiinteistönvälittäjän kaupan yhteydessä antamista, huoneistoa koskevista tiedoista, myyjä veloitettiin suorittamaan ostajalle kaupan kohteessa ollutta virhettä vastaava hinnanalennus.⁹⁾

Edellä olevassa ratkaisussa huoneiston koon poikkeamista ilmoitetusta on pidetty virheenä siitä huolimatta, että ostajalla oli ollut tilaisuus tutustua huoneistoon.¹⁰⁾ Vastaavasti voitaneen menetellä huoneenvuokran yhteydessä, koska vastikkeen määrän arvioinnissa huoneiston pinta-alalla on yhtä merkittävä asema kuin kaupan yhteydessä. Jos huoneiston pinta-ala on sopimuksessa ilmaistu, lähtökohtana on, että se on laskettu yleisesti käytössä olevalla tavalla.

Vastikkeen alentaminen ei edellytä tuottamusta.¹¹⁾ Vuokranantajan voidaan katsoa olevan vastuussa antamistaan tiedoista.¹²⁾ Vuokralaisen tarkastusvelvollisuus ei

⁷⁾ *Taxell* s. 411-412 ja 414-415.

⁸⁾ Vaasan HO 18. 10. 1979 A 35/1978: Vuokralainen ei saanut vuokraa alennetuksi ottaen huomioon mm. sen, että vuokralainen oli tutustunut huoneistoon ennen sen vuokraamista.

⁹⁾ Samoin KKO 1973 II 89, kun huoneiston pinta-ala koostui ilmoitetusta poikkeavalla tavalla mm. siten, että pinta-alaan sisältyi yhteisiä tiloja.

¹⁰⁾ KKO 1969 I 2: Myyjä oli ennen kaupan päättämistä ilmoittanut myytävän tilanosan pinta-alaksi n. 30 ha, vaikka se todellisuudessa oli n. 26 ha. Kun tämä erheellinen ilmoitus oli olennaisesti vaikuttanut kauppahintaan ja myyjän olisi pitänyt tietää tilanosan todellinen pinta-ala sekä käsittää, ettei ostaja tilaa tarkastaessaan ollut voinut sitä todeta, ostajan hinnanalennuskanne hyväksyttiin.

Ks. *Godenhielm*, Sopimusoikeus s. 115.

¹¹⁾ *Taxell* s. 416-417. Vastaavasti *Rodhe* s. 223.

¹²⁾ KKO 1970 II 20 (kyse huoneiston käyttötarkoituksesta).

Vrt. kuitenkin KKO 1971 II 9: Asemakaavoitetulla alueella olevan tilan myynnin yhteydessä esitettiin

poista tätä vastuuta, sillä tarkastuksessa on yleensä mahdotonta todeta huoneiston todellinen pinta-ala. Jos vuokralainen tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, mikä on huoneiston oikea pinta-ala, ei hänellä ole oikeutta vuokran alennukseen. Huoneistohan on kooltaan hänen tietojensa mukainen

Vuokranantajan vastuu huoneistoa koskevista tiedoista estää häntä saamasta vuokrankorotusta, jos todellinen pinta-ala on ilmoitettua suurempi. Vuokra voidaan nostaa vain HVL 49 §:n mukaisesti.

c) Vastike on alennettava virhettä vastaavalla määrällä. Uuden vastikkeen tulee olla samassa suhteessa sovittuun vastikkeeseen kuin virheellisen tavaran arvo on virheettömän tavaran arvoon.¹³⁾ Ongelmana on, voidaanko vuokraa alentaa puuttuvia neliömetrejä vastaavalla määrällä. Kaupan osalta näin ei ole menetelty. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1979 II 27 puuttuvien neliömetrien arvo on katsottu pienemmäksi kuin muiden. Tätä voidaan pitää perusteltuna. Pienen huoneiston hinta on suhteellisesti korkeampi kuin suuren. Sama tilanne vallitsee huoneenvuokrassa. Vuokralennusta ei yleensä voida määrätä suoraan pinta-alasta laskemalla. Alennusta voidaan myöntää vain se määrä, minkä puuttuvat neliömetrit vaikuttasivat huoneiston vuokra-arvoon. Viime kädessä asia jää tuomioistuimen ratkaistavaksi tapaus kerrallaan.

Voidaan myös kysyä, mikä merkitys on sillä, että sovittu vastike on enintään vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista maksetun kohtuullisen käyvän vuokran suuruinen. Estääkö tämä vuokran alennuksen? Lähtökohtana tulee pitää sopimuksenmukaista tasapainoa. Jos vuokralainen on onnistunut saamaan huoneiston hallintaansa halvemmalla kuin vuokralaiset yleensä, ei tämän seikan tule estää vuokran alentamista. Alennetun vuokran tulee olla vuokralaiselle samalla tavoin edullinen kuin hänen sopimansa vuokra. KKO:n ratkaisuissa ei näytetä kiinnitetyn huomiota käypään arvoon.¹⁴⁾

tonttijakokartta, jonka mukaan myyty tila käsitti kokonaisen rakennustontin. Kun kaupan jälkeen ilmeni kartan olleen sikäli virheellinen, ettei tila käsittänytään koko tonttia, ostaja vaati myyjältä takaisin tontin jäännösosasta maksettua kauppahintaa vastaavan määrän. Kanne hylättiin, koska kaupan kohteena oli ollut maarekisteriin merkitty tila sellaisenaan eikä ollut näytetty, että kauppa päätettäessä myyjät tai heidän edustajansa olisivat tietäneet tai heidän olisi pitänyt tietää tonttijakokartan olleen virheellinen. Ratkaisuun lienee vaikuttanut se, että mainittu kartta oli hankittu ostajan pyynnöstä. Hinta ei ollut määräytynyt rakennusoikeuden mukaan.

Vrt. Vaasan HO 18. 10. 1979 A 35/1978: Vuokran alennuksen eväämisperusteena oli mm. se, ettei ilmoitus huoneiston pinta-alasta merkinnyt sellaista olennaista vuokralaisen erehdyttämistä, jonka perusteella vuokralaisella olisi oikeus vuokran alentamiseen.

¹³⁾ *Taxell* s. 417, *Rodhe* s. 222.

¹⁴⁾ Esim. KKO 1969 I 2, 1973 II 89 ja 1979 II 27.

Vastikkeen alentamisen edellytyksenä on pidetty, että pinta-alaa koskeva virhe on vaikuttanut olennaisesti kauppahintaan¹⁵⁾ tai se on ollut niin merkittävä, että sen on täytynyt vaikuttaa kauppahintaan.¹⁶⁾ Vuokran alentamiseen oikeuttavan virheen olisi vastaavasti oltava sellainen, että se on vaikuttanut olennaisesti vuokraan. HVL 48 §:n nojallakin vuokraa alennetaan vain, mikäli se olennaisesti ylittää käyvän vuokratason. Toisaalta oikeuskäytännössä on melko pientäkin poikkeamaa pidetty olennaisena.¹⁷⁾

Jos sovittu vuokra ylittää samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran, uusi vuokra on määrättävä HVL 48 §:n 2 ja 4 momentin perusteita noudattaen.¹⁸⁾

d) Vuokralaisella on oikeus HVL 48 §:n 2 ja 4 momentin nojalla vaatia vuokraa alennettavaksi. Vuokraa arvioitaessa otetaan huomioon huoneiston koko. Näin ollen voidaan ajatella, että vuokralainen olisi riittävästi suojattu ilman, että hänelle myönnetään erityinen mahdollisuus vuokran alennukseen huoneiston pinta-alan ollessa ilmoitettua pienempi.

HVL 48 §:n suoja poikkeaa esitetystä. Säännöksen mukaan vuokraa verrataan toisista huoneistoista maksettuihin vuokriin. Virheen perusteella vuokraa alennettaessa kiinnitetään huomiota vain sovittuun vuokraan. HVL 48 §:n mukainen vuokran alentaminen tapahtuu vuokrasuhteen kestäessä. Vuokralainen saa vuokran palautusta oikeuden harkinnan mukaan enintään kahdelta vuodelta. Kun syynä vuokran alentamiseen on virhe huoneistossa, vahvistetaan vuokra vuokrasuhteen alusta lukien ja vuokralaisella on oikeus saada takaisin liikaa maksamansa määrä.

Tiivistelmänä voidaan todeta, että on perusteltua aihetta alentaa vuokralaisen vuokraa, kun huoneiston pinta-ala ei vastaa vuokranantajan ilmoitusta ja ero on vaikuttanut olennaisesti vuokraan. Huoneistoalan puuttuminen on rinnastettavissa huoneiston kunnossa olevaan virheeseen. Alennusta määrättäessä on lähtökohtana pidettävä sovittua vuokraa samoin kuin HVL 16 §:ssä. Esitetty kanta poikkeaa edellä mainitusta (s. 201) Rovaniemen HO:n näkemyksestä ainakin siinä, ettei alennusasiassa ole ratkaisevaa, miten vuokra on määrätty vaan miten virhe on vaikuttanut vuokran määrään. Muutamankin neliömetrin puuttuminen voi johtaa vuokran alentamiseen.

¹⁵⁾ Esim. KKO 1969 I 2.

¹⁶⁾ Esim. KKO 1979 II 27.

¹⁷⁾ Ks. jakso 3.2.2.

¹⁸⁾ Turun HO 19.3.1980, 150180-N:o 101, 1979 As. 11 Tre.

3.4.3. Vuokran alentaminen HVL 28 §:n nojalla

HVL 28 §:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada vuokra alennetuksi, jos osa huoneistosta HVL 26 tai 27 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa on joutunut pois häneltä. HVL 26 §:ssä säädetään kokonaan tai osaksi vuokralle annetun rakennuksen ja vuokralle annetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vapaaehtoisen ja ulosototoimin tapahtuneen luovutuksen vaikutuksesta vuokrasuhteeseen. HVL 27 §:ssä taas lausutaan vuokranantajaan kohdistuneen onnistuneen moitekanteen ja huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamisen seuraamuksista vuokralaisen vuokraoikeuteen.

HVL 28 §:n säännös ei ollut lain uutuuksia. Vuoden 1925 HVL:ssa oli vastaava säännös (18 §:n 2 mom.). Lainvalmistelukunta katsoi, että vuokranantajan velvollisuutena oli huolehtia vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Sen tapauksen varalle, että vain osa vuokraesinettä joutui vuokralaiselta pois, lainvalmistelukunta ehdotti, että vuokralainen saisi muun muassa vuokranmaksun alennetuksi.¹⁾ Vuokran alennuksen ohella tuli ja tulee edelleenkin kysymykseen vahingonkorvaus.

Vuokralaisen oikeutta saada korvausta vuokranantajalta, joka menetti määräämisvaltansa vuokrattuun huoneistoon, pidettiin vuoden 1925 lain mukanaan tuomana uutuutena.²⁾ Kanta ei tosin ollut yksimielinen.³⁾ Periaate ei kuitenkaan ollut uusi. Maata vuokrannut sai vastaavassa tilanteessa korvausta menetyksestään ja myös vuokran vähennetyksi sen mukaan kuin kohtuulliseksi harkittiin.⁴⁾ Vuokran alentamista silloin, kun vuokralainen menetti osan hallinnassaan olleesta huoneistosta, pidettiin niin selvänä, ettei säännöstä perusteltu muutoin kuin viittaamalla maanvuokrasta annettuihin vastaaviin määräyksiin.⁵⁾

Kun vuokralainen menettää osan vuokralle annetusta huoneistosta, hänellä on oikeus saada vuokra vastaavasti alennetuksi, jos hän haluaa jatkaa vuokrasuhdetta. Hänen on maksettava vain siitä, mitä vuokranantaja hänen käyttöönsä luovuttaa. Kysymystä, miten vuokra tällaisissa tilanteissa arvioidaan, käsitellään lähemmin seuraavassa jaksossa 3.4.4.

Ainoa edellytys vuokran alentamiselle HVL 28 §:n nojalla on, että osa huoneistosta joutuu pois vuokralaiselta. Alennus tulee kysymykseen silloinkin, kun vuokralainen

¹⁾ Lvk 4/1921 s. 33.

²⁾ SOO t. 7. 3. 1904 n:o 4: Kaupungissa olleen huoneiston vuokralainen ei saanut korvausta MK 16:15 nojalla.

Lvk 4/1921 s. 33.

³⁾ *Chydenius* s. 166. *Chydenius* ei ole perustellut kantaansa.

⁴⁾ Ks. MK 16:15, L maanvuokrasta maalla 19. 6. 1902/19, 37 §:n 1 mom. ja A torpan, lampuotitilan ja mäkitupa-alueen vuokrauksesta 12. 3. 1909/12, 36 §:n 2 mom.

⁵⁾ Lvk 4/1921 s. 33.

on tiennyt mahdollisuudesta menettää osa huoneistosta.⁶⁾ Vuokralaisella ei silloin ole oikeutta vahingonkorvaukseen.⁷⁾ Säännösten ero johtuu vahingonkorvauksen ja vuokran alennuksen erilaisista perusteista. Vuokran alennuksessa osapuolten suoritukset saatetaan vastaamaan toisiaan. Vahingonkorvaus suoritetaan toiselle aiheutetusta vahingosta. Vuokranantaja ei ole vahinkoa aiheuttanut, jos vuokralainen on tietoisena oloista vuokrannut huoneiston. Vuokralainen on ottanut riskin ja kärsii itse vahinkonsa.

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia seurauksista sen varalta, että vuokralainen menettää osan huoneistosta. Vuokra voidaan sopia pidettäväksi entisellään.

3.4.4. Vuokran alentaminen HVL 40 §:n 3 momentin nojalla

Asuinhuoneiston muuttopäivän siirtämistä koskevat säännökset otettiin vuoden 1961 HVL:iin. Niiden mukaan vuokrasuhde jatkui muuttopäivän siirtämisen seurauksena irtisanomisajan jälkeen entisin ehdoin, ellei toisin sovittu. Vuonna 1961 säädettiin myös vuokran alentamismahdollisuudesta.¹⁾ Kyseessä ei ollut lainsäädännöllinen uutuus, sillä samantapaisia määräyksiä oli voimassa säännöstelyaikana.²⁾ Irtisanomissuojan tehostamisen yhteydessä asuntojen muuttopäivän siirtäminen sai nykyisen muotonsa,³⁾ ja kesällä 1974 muut huoneistot tulivat säännösten piiriin.⁴⁾

Kun muuttopäivää siirretään, vuokrasuhde jatkuu HVL 40 §:n 3 momentin mukaan entisin ehdoin määrättyyn muuttopäivään saakka. Vuokraa on kuitenkin kohdullisesti soviteltava, jos vuokralainen saa oikeuden pitää vain osan huoneistoa hallinnassaan tai milloin olosuhteet muutoin antavat aihetta.

Kun vuokralaisen käyttöön jäävä huoneisto on pienempi kuin alkuperäinen vuokrasopimuksen kohde, vuokraa voidaan alentaa. Uutta vuokraa määrättäessä lähtökohtana voidaan pitää muun selvityksen puuttuessa sitä, että vuokra laskee suhteessa saman verran kuin huoneistoala pienenee. Huomioon on kuitenkin otettava, että samaan tarkoitukseen käytetyistä huoneistoista maksetaan pienemmästä suhteellisesti

⁶⁾ *Hakulinen* s. 76 on asettanut MVL 15 §:n 3 momentin soveltamisen edellytykseksi, ettei vuokralainen tiennyt eikä hänen pitänytäkään tietää kolmannen oikeudesta. Edellytystä ei ole säännöksessä. *Hakulinen* ei ole perustellut kantaansa. Vahingonkorvauksen yhteydessä edellytys on lausuttu MVL 15 §:n 1 momentissa. 1 ja 3 momentin erosta johtuen on mahdollista päätyä vastakkaiseen tulokseen kuin *Hakulinen*.

⁷⁾ Ks. Lvk 4/1921 s. 33.

¹⁾ Ks. HVL 10. 2. 1961/82, 40 §:n 2 mom.

²⁾ Ks. esim VNP huoneenvuokrasäännöstelystä 8. 2. 1951/81, 20 §:n 4 mom.

³⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 13. 11. 1970/697.

⁴⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 6. 6. 1974/440.

enemmän vuokraa kuin suuremmasta.⁵⁾ HVL 40 §:n 3 momentissa ei ole mainittu, millä perusteella uusi vuokra määräytyy. Tämän vuoksi voidaan ottaa huomioon muutkin seikat kuin huoneistoalan pienentyminen.

Vuokran alennusta määrättäessä on huomiota kiinnitettävä samoihin seikkoihin kuin yleensäkin vuokran määrää arvioitaessa (ks. HVL 48 §). Vuokralaiselle jääneen huoneiston vuokra-arvo on ratkaiseva tekijä.⁶⁾ Jos vuokralainen voi jatkaa huoneistossa entistä toimintaansa, vuokran kohtuullinen sovittelu ei välttämättä tarkoita vuokran alentamista menetettyä huonealaa vastaavalla määrällä. Toisaalta huoneiston käyttötarkoituksen muuttuminen voi johtaa suurempaan alennukseen, esimerkiksi jos osa huoneistoa jää vuokralaisen hallintaan vain tavaroiden säilytystilaksi, kun huoneistoa aiemmin käytettiin liiketoiminnassa. Huoneiston osien eriarvoisuus otetaan luonnollisesti huomioon uuden vuokran määrässä. Vuokra laskee suhteessa huoneistoalan menetykseen enemmän tai vähemmän siitä riippuen, onko vuokranantajalle luovutettu osa arvokkaampi kuin vuokralaiselle jäänyt vai päinvastoin.

Vuokralaisen joutuessa luopumaan huoneiston osan yksinomaisesta käytöstä saat-
taa hän säilyttää oikeutensa käyttää tiloja yhdessä uuden haltijan kanssa. Tällainen etu vaikuttaa vuokraan⁷⁾ samoin kuin alivuokrasuhteiden osalta on edellä esitetty.⁸⁾

HVL 40 §:n 3 momentissa on sanottu, että vuokraa on kohtuuden mukaan soviteltava. Sovittelun tuloksena voi olla sekin, että vuokra säilyy entisen suuruisena. Jos säännöksessä olisi lausuttu, että vuokraa on huoneiston pienentymisen yhteydessä alennettava, tilanne olisi toinen.

Vuokran sovittelua ei ole kytketty siihen, että vuokralainen saa pitää vain osan huoneistoa hallussaan. Vuokraa voidaan sovittella olosuhteiden muutoinkin antaessa siihen aihetta. Tätä mahdollisuutta ei HVL tuntenut alkuperäisessä muodossaan. Sovittelu saattoi tapahtua vain silloin, kun vuokralainen menetti osan huoneistosta. Huoneenvuokralain tarkistustoimikunta, joka ehdotti sovittelun laajentamista, ei perustellut ehdotustaan.⁹⁾ Hallituksen esitys¹⁰⁾ oli tältä osin yhtä puutteellinen.

Vuokraa määrättäessä huomioon otettavien olojen tulee vaikuttaa huoneiston vuokra-arvoon. Esimerkkinä voidaan mainita huoneiston läheisyydessä aloitettavat rakennustyöt, jotka haittaavat huoneiston käyttöä ja siten vaikuttavat vuokraa alentavasti.

⁵⁾ Ks. esim. tasoyleisohje 1979.

⁶⁾ Maanvuokran osalta ks. *Hakulinen* s. 60-61.

⁷⁾ Ks. esim. VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 8. 2. 1951/81, 20 §:n 4 mom.

⁸⁾ Ks. edellä jakso 2.4.4.

⁹⁾ Ks. Km 1970:B 4 s. 10.

¹⁰⁾ HE n:o 39/1970 vp.

Vuokraa on soviteltava kohtuuden mukaan. Sovittelun lopputulos ei saa olla kohtuuton kummallekaan osapuolelle.

3.4.5. Vuokran alentaminen HVL 49 c §:n nojalla

Vuokransääntelyjärjestelmässä otettiin alun pitäen huomioon kiinteistökustannusten nousu (ks. HVL 47 a §). Joidenkin kustannusten aleneminen on vaikuttanut korotusyleisohjeisiin, koska ne on annettu kustannusten kokonaismuutosten perusteella.¹⁾ Aleneminen on vaikuttanut tasoyleisohjeisiin, koska niitä on tarkistettu korotusyleisohjeiden antamisen yhteydessä. HVL:sta puuttuivat kuitenkin 1974 helmikuussa toteutuneen uudistuksen jälkeen säännökset, jotka olisivat varmistaneet kiinteistökustannusten alentamiseksi suoritettavien hinta- tai veropoliittisten taikka muiden vastaavien toimenpiteitten välittömän vaikutuksen vuokriin. Sen vuoksi katsottiin HVL 49 c §:n sisältöinen säännös tarpeelliseksi.²⁾

HVL 49 c § koskee sekä asuntoja että muita huoneistoja.³⁾ Vain HVL 49 b §:ssä tarkoitettujen huoneistojen vuokria ei voida alentaa 49 c §:n nojalla (HVL 49 c §:n 4 mom.). Hallituksen esityksessä pidettiin soveltamisrajoitusta tarpeellisena, koska vuokrien alentaminen voitaisiin toteuttaa HVL 49 b §:n tarkoittamissa vuokrasuhteissa ilman valtioneuvoston erikseen antamaa alentamispäätöstä. Alennus olisi lisäksi toteutettavissa yleistä alentamispäätöstä joustavammin ja yksittäistapauksissa todellisia kiinteistökustannuksia paremmin vastaten.⁴⁾

Lakivaliokunnan mietintöön sisältyvissä vastalauseissa ei perusteluja hyväksytty.⁵⁾ Arvostelua voidaan pitää osittain oikeutettuna. Yksinkertaisin menettely olisi, jos kaikkia vuokria voitaisiin alentaa yhdellä päätöksellä. HVL 49 b §:ssä tarkoitettujen huoneistojen vuokrien alentamiseen velvoittavaa säännöstä ei ole.⁶⁾ HVL 49 c §:n 4 momentti on tarpeen, jos pyritään talokohtaisiin ratkaisuihin arava- ja virkasuhdeasuntojen vuokrissa.

1) HE n:o 171/1974 vp. s. 1, Lakivaliokunta n:o 13/1974 vp. s. 1.

2) HE n:o 171/1974 vp. s. 1. Hallitus oli antanut 6. 9. 1974 eduskunnalle samansisältöisen esityksen HVL:n muuttamisesta (HE n:o 97/1974 vp.), johon sisältyneen lakiehdotuksen eduskunta oli hyväksynyt 27. 9. 1974 jätettäväksi lepäämään ensimmäisiin vaalien jälkeen pidettäviin valtiopäiviin. HE n:o 171/1974 vp. annettiin 25. 10. 1974.

Ks. myös *Pöyhönen*, Huoneenvuokralait tänään s. 41.

3) HE n:o 171/1974 vp. s. 1.

4) HE n:o 171/1974 vp. s. 2, Lakivaliokunta n:o 13/1974 vp. s. 1.

5) Lakivaliokunta n:o 17/1974 vp. s. 2 (vastalause I) ja s. 4. (vastalause III).

6) Ks. Lakivaliokunta n:o 17/1974 vp. s. 2 (vastalause I).

HVL 49 c §:n mukaan vuokran alentamisen edellytyksenä on kiinteistökustannusten alentuminen. Merkitystä ei ole alentumisen syyllä. Säännöksessä mainitaan esimerkkinä valtion toimenpiteet, mutta alentuminen muutoin on yhtä hyvä peruste valtioneuvoston päätökselle.

Vuokran alentaminen ei tule kysymykseen, jos valtion toimenpitein on vain hidastettu kulujen nousua. Tällaisten toimenpiteiden vaikutus ilmenee korotusyleisohjeissa. Kustannuskehitys on otettava huomioon kokonaisuutena samoin kuin korotusyleisohjeita annettaessa. Kustannusten nousun hidastumisesta on kysymys silloin, kun yhteen kustannustekijään vaikuttamalla pienennetään kiinteistökustannusten kokonaisnousua. HVL 49 c §:n 1 momentin sanamuoto edellyttää, että vuokranantajan kuluja on alennettu tai ne ovat alentuneet ennen vuokran alentamista.⁷⁾

Hallituksen esityksen mukaan vuokran alentaminen edellyttäisi, että kiinteistökustannukset ovat pysyvästi alentuneet.⁸⁾ HVL 49 c §:n 1 momentti ei ole saman sisällöinen. Sen mukaan riittää kiinteistökustannusten alentuminen. Jos valtion toimenpitein tilapäisesti alennetaan kiinteistökustannuksia, vuokran alentaminen on mahdollista. Kun kulut taas nousevat, se otetaan huomioon korotusyleisohjeissa.

Vuokran alentaminen tulee kysymykseen vain, jos siihen on perusteltua aihetta. Sitä ei liene, elleivät vuokranantajan maksettavat kokonaiskustannukset pienene. Kiinteistökustannusten alentumisen lyhytaikaisuus voi estää vuokran alentamisen, varsinkin kun korotuksen voimaantulo vie taas oman aikansa. Vuokran alentaminen voidaan jättää toteuttamatta myös silloin, kun kiinteistökustannusten alentamisella pyritään helpottamaan vuokranantajan, ei vuokralaisen tilannetta.

Valtioneuvoston on ennen vuokrien alentamista kuultava asuntoneuvoston vuokrajaostoa. Valtioneuvosto ei ole sidottu jaoston mielipiteeseen.

Valtioneuvosto päättää, mistä päivästä ja millä määrällä vuokrat alenevat. Alennus astuu voimaan ilman eri toimenpiteitä. Vuokran alentamiselle ei ole säädetty tehoja. Ilmeisesti HVL 48 a §:n mukaista vuokrien palauttamisvelvollisuutta on pidetty riittävänä sanktiona.⁹⁾ Säännös tulee sovellettavaksi, koska vuokrat alenevat valtioneuvoston päätöksellä. Vuokranantaja on korottanut vuokraa, jos hän perii sitä vuokralaiselta entisen suuruisena. Korotus on toteutettava HVL 49 §:n säännöksiä noudattaen, jos halutaan välttää palautusvelvollisuus.

Kaikissa tapauksissa vuokranantajan palautusvelvollisuus ei perustune HVL 48 a §:ään. Maksuerehdyistä koskevat säännöt tulevat sovellettaviksi, jos liian korkean

⁷⁾ Säännöstä ei pidetty tältä osin selvänä, ks. Lakivaliokunta n:o 17/1974 vp. s. 2 (vastalause I) ja s. 4 (vastalause III).

⁸⁾ HE n:o 171/1974 vp. s. 1.

⁹⁾ Ks. Lakivaliokunta n:o 13/1974 vp. s. 1.

vuokran maksaminen on johtunut vuokralaisen tietämättömyydestä oikean suorituksen sisällöstä eikä vuokranantaja ole vaatinut entistä vuokraa.¹⁰⁾

HVL 48 a § ei sovellu muihin kuin asuinhuoneistoihin. Muun huoneiston vuokran korottamisesta voidaan sopia. HVL 49 c § ei rajoita sopimisoikeutta.¹¹⁾ Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopimalla vuokran korottamisesta mitätöidä valtioneuvoston vuokran alentamispäätöksen omalta osaltaan. Erehdyksessä suoritettua liikavuokran palauttaminen tulee kysymykseen myös muiden kuin asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa. Palautusvelvollisuudesta vapautuminen edellyttää sopimusta vuokran korottamisesta.¹²⁾ Vuokranantajan tulee varautua esittämään näyttö sopimuksesta, koska hän joutuu siihen vetoamaan riideltäessä tuomioistuimessa vuokran palauttamisesta. Kyseenalaista on, voidaanko sopimuksen mukaista vuokran maksamista pitää uutena sopimuksena, ellei ole erityistä aihetta katsoa vuokralaisen hyväksyneen korotuksen.

HVL 49 c §:n 2 momentin mukaan HVL 47 a §:ssä tarkoitetuissa yleisohjeissa mainitut korotusten enimmäismäärät ja vuokrat alenevat 1 momentissa tarkoitetun päätöksen mukaisesti siinä mainitusta ajankohdasta. Tasoyleisohjeiden taulukkovuokrien aleneminen on perusteltua. Vuokrataso alenee valtioneuvoston päätöksellä. Korotusten enimmäismäärien osalta säännös ei liene yhtä helposti puollettavissa. Hallituksen esityksessä ei säännöstä perusteltu.

Vuokrat alenevat valtioneuvoston päätöksellä. Myös ne vuokrat laskevat, joihin yleiskorotus voidaan tehdä. Valtioneuvoston päätöksellä olisi tarkoitettu vaikutus, vaikka 49 c §:n 2 momentissa ei olisi mainittu korotusyleisohjetta. Alennus vaikuttaa ainakin kahdesti, kun toisaalta vuokra laskee ja toisaalta korotus pienenee. Alennuksen vaikutus voi olla moninkertainen, jos vuokranantaja on jättänyt toteuttamatta useita yleiskorotuksia. HVL 47 b §:n takia ei korotusmäärien pienenemisestä olisi tarvinnut säätää, koska päätös vaikuttaa vuokraan, jota entiseltä vuokralaiselta olisi saanut sopia perittäväksi.

Valtioneuvoston vuokrien alentamispäätöksestä on ilmoitettava HVL 49 c §:n 3 momentin nojalla välittömästi eduskunnan puhemiehelle. Hänen on saatettava päätös eduskunnan tietoon heti tai, milloin eduskunta ei ole koolla, niin pian kuin se on kokoontunut. Eduskunta voi kumota päätöksen.

HVL 49 c § tuli koskemaan myös voimassa olleita huoneenvuokrasuhteita.¹³⁾ Se säädettiin valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä määrättyllä tavalla.¹⁴⁾ HVL 49 c §:ää sovelletaan kaikkiin huoneenvuokrasuhteisiin niiden alkamisajasta riippumatta.

¹⁰⁾ Hakulinen s. 382. Ks. KK 9:13. Ks. jakso 5.4.2.

¹¹⁾ Lakivaliokunta n:o 13/1974 vp. s. 2.

¹²⁾ Ks. jakso 4.3.2.1.

¹³⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 22. 11. 1974/855, voimaantulosäännös.

¹⁴⁾ Ks. HE n:o 171/1974 vp. s. 2, Lakivaliokunta n:o 13/1974 vp. s. 2.

3.5. VUOKRAN ALENTAMINEN MUUTOIN KUIN HVL:N NOJALLA

HVL ei säätele tyhjentävästi huoneenvuokraa. Vuokraa on mahdollista alentaa muullakin kuin HVL:ssa mainitulla perusteella. Alennus voi perustua esimerkiksi yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin, jolloin on otettava huomioon vuokrasuhteen erityispiirteet. Huoneenvuokralainsäädännön vuokralaista suojeleva piirre on kuitenkin yleensä omiaan puoltamaan vuokralaisen maksuvelvollisuuden vähentämistä.¹⁾

Esimerkkinä HVL:ssa säätelemättömästä tilanteesta voidaan mainita se, että viranomaisen määräykset tai toimenpiteet estävät huoneiston käyttämisen kokonaan tai osittain, vaikka vuokranantaja osaltaan täyttää velvollisuutensa. HVL 14 §:ssä on säädetty seuraamukset vain sen tilanteen varalle, että huoneiston käyttö vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen kielletään *huoneiston laadun vuoksi*. HVL 15 ja 16 § koskevat huoneiston kuntoa, 26 §:ssä säädetään huoneiston luovutuksen ja 27 §:ssä onnistuneen moitekanteen ja lunastusoikeuden käyttämisen seuraamuksista. Muun muassa väestön evakuointi sodan tieltä²⁾ tai myrkkyykaasun leviämisalueelta voi estää huoneiston käyttämisen.

HVL:ssa säätelemättömät tilanteet on ratkaistava tapaus kerrallaan niiden periaatteiden mukaan, joita muutoinkin noudatetaan HVL:ssa säätelemättömyyden ongelmia selvitettäessä. Johtoa ratkaisulle voidaan hakea esimerkiksi HVL:n samankaltaisia tapauksia koskevista säännöksistä (vrt. esimerkiksi huoneiston laadun vuoksi annettu kielto käyttää huoneistoa – alueen vaarallisuuden johdosta annettu kielto käyttää useita huoneistoja).

¹⁾ Ks. esim. *Schultz*, JFT 1941 s. 246.

²⁾ Sodan aiheuttaman evakuoinnin merkityksestä ks. *af Hällström*, JFT 1940 s. 151-157 ja *Schultz*, JFT 1941 s. 244-246. Ks. *Larenz* s. 173-174, *Soergel - Siebert* s. 791.

4. VUOKRAN KOROTTAMINEN

4.1. YLEISTÄ

Vuokranantajan ja vuokralaisen välisen huoneenvuokrasuhteen ehdot määräytyvät heidän tekemänsä sopimuksen ja HVL:n säännösten mukaan. Sopimuksen sisältöä ei toinen sopimuspuoli voi ilman erityistä lupaa yksipuolisesti muuttaa. Vuokran korotuksen vuokrasuhteen kestäessä on perustuttava sopimukseen tai lain suomaan korotusoikeuteen.

Sopimuksen sitovuuden periaate vaikuttaa voimakkaasti. Sen jälkeen kun Tanskassa vuonna 1975 tehtiin vuokran korottaminen mahdolliseksi vuokrasuhteen kestäessä,¹⁾ on siellä ollut epä tietoisuutta, edellyttääkö korotus vuokranantajan oikeutta irtisanoa sopimus ja saada sopimuksen ehdot sitä kautta muutetuiksi.²⁾ Asia ei liene vielä kukaan selvä. Lähtökohtana on pidetty kuitenkin sitä, ettei sopimusta voida muuttaa sovitun kauden kestäessä.

Vuoden 1925 HVL:iin ja HVL:iin alkuperäisessä muodossaan ei sisällynyt säännöstä vuokran määrästä, ellei sellaiseksi katsota HVL 48 §:n (nyk. 1 momentin) yleistä sovittelusäännöstä. Sen nojalla vuokraankin voitiin puuttua.³⁾ Elleivät asianosaiset sopineet vuokran korottamisesta, korottaminen oli mahdollista ainoastaan sopimuskauden päättyessä. Yleensä korotus edellytti siis vuokrasuhteen irtisanomista. Jos irtisanomista ei toimitettu asianmukaisella tavalla, vuokrasuhde jatkui entisin ehdoin HVL 5 §:n 2 momentin (L 10. 2. 1961/82) mukaisesti.⁴⁾ Vuokralainen oli irtisanottava, vaikka vuokranantaja olisi halunnut vain korottaa vuokraa.

Asuinhuoneiston vuokralaisen asemaa parannettiin 1970-luvun alkupuolella muun muassa ottamalla HVL:iin määräykset välittömästä irtisanomissuojasta.⁵⁾

¹⁾ Ks. *Arnskov*, UfR 1975 s. 208.

²⁾ Ks. *Blousgaard*, Retspraksis omkring lejeforhøjelsen § 35. Lejeforhøjelser i erhvervslejemål, UfR 1978 s. 77-83, *sama*, Ny retspraksis omkring lejeforhøjelser i kontraktligt uopsigelige lejemål?, UfR 1979 s. 31-32 ja *Dinesen*, Husleje forhøjelse ved aftalt uopsigelighed, UfR 1979 s. 315-319.

³⁾ *Godenhjelm* s. 290-293.

⁴⁾ *Godenhjelm* s. 228.

⁵⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 13. 11. 1970/697 ja 30. 12. 1970/870.

Asuinhuoneiston vuokrasuhde muutettiin vuokrakausittain uusiutuvasta periaatteesta jatkuvaksi. Määräaikaisten vuokrasopimusten tekeminen rajoitettiin asuntojen osalta poikkeustapauksiin (HVL 6 §).

HVL:n säännöksillä turvattiin asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkuminen vuokranantajan tahdosta riippumatta. Samalla haluttiin kuitenkin järjestää joustava mahdollisuus puuttua vuokran suuruuteen vuokrasuhteen aikana sopijapuolen vastustuksesta huolimatta.⁶⁾ Vuokranantajan kannalta kysymys oli siitä, miten kustannustason nousu oli mahdollista siirtää vuokralaisen maksettavaksi. Asuinhuoneistojen osalta tehtiinkin mahdolliseksi vuokran korottaminen (HVL 49 §). Nykyisen muotonsa HVL 49 § sai helmikuussa 1974, jolloin niin sanottu vuokran sääntely toteutettiin.⁷⁾ Muiden kuin asuntojen osalta ei HVL:iin ole sisällytetty vastaavaa säännöstä.

Asuinhuoneistojen vuokrasääntelyjärjestelmän tarkoituksena ei ollut varsinainen vuokrien säännöstely.⁸⁾ Tämä ilmenee HVL 49 §:n 4 momentista. Korotusasioissa vuokran määrä on arvioitava HVL 48 §:ssä säädettyjä perusteita soveltaen. Yleinen vuokrataso ratkaisee, kuinka suureksi vuokra voidaan korottaa. Sääntelyjärjestelmän seurauksena asuinhuoneistojen vuokrat ovat kuitenkin nousseet vähemmän kuin yleinen hintataso.⁹⁾ Vaparaohoitteisten asuntojen vuokrat ovat lisäksi nousseet vähemmän kuin aravavuokrat.¹⁰⁾

Ruotsissa asuinhuoneiston irtisanomissuoja toteutettiin toisin kuin Suomessa. Siellä huoneenvuokrasopimukset ovat edelleen voimassa vuokrakauden kerrallaan. Vuokralaista suojataan sopimuksen jatkamista koskevilla säännöksillä.¹¹⁾ Vuokrasuhteen ehtojen muutokset keskittyvät vuokrakauden vaihtumiseen. Ehtojen muuttamiseksi on sekä vuokralaisella että vuokranantajalla irtisanomisoikeus, joka ei johda vuokrasuhteen päättymiseen vaan ainoastaan mahdolliseen ehtojen tarkistamiseen.¹²⁾ Jos osapuolet eivät pääse sopimukseen uudesta vuokrasta tai muista vuokra-

⁶⁾ Km 1970:B 4 s. 23.

⁷⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 25. 1. 1974/72.

⁸⁾ *Suvanto*, HS 4. 3. 1981 s. 2.

⁹⁾ Km 1980:46 s. 58-60, *Suvanto*, HS 4. 3. 1981 s. 2.

Säännöstelyaikana 1948-1960 vuokrataso kohosi huomattavasti nopeammin kuin elinkustannusten yleinen taso, Km 1980:46 s. 58.

¹⁰⁾ Ks. *Suvanto*, HS 4. 3. 1981 s. 2.

¹¹⁾ Ks. JB 12:45-53, *Bengtsson*, Hyra s. 38-56, *Berg - Sederblad* s. 109-198, *Järtelius* s. 125-171, *Lejman* s. 284-358, *Walin* s. 174-203, *Victorin - Victorin* s. 58-79.

¹²⁾ Vuokranantajan irtisanomisen osalta ks. JB 12:49. SOU 1966:14 s. 297, *Bengtsson*, Hyra s. 55-56 ja 58, *Berg - Sederblad* s. 184-188, *Järtelius* s. 163-165, *Lejman* s. 85 ja 353-355, *Walin* s. 198-199, *Victorin - Victorin* s. 75.

Vuokralaisen irtisanomisen osalta ks. JB 12:54-55a. *Bengtsson*, Hyra s. 56-64, *Berg - Sederblad* s. 198-203, *Järtelius* s. 172-176, *Lejman* s. 359-362, *Victorin - Victorin* s. 79-81.

suhteen ehdoista, viranomainen, huoneenvuokralautakunta, ratkaisee, millä ehdoin vuokrasuhde jatkuu.¹³⁾ Vain poikkeustapauksessa puututaan vuokrasuhteen ehtoihin vuokrakauden kestäessä.¹⁴⁾

Ruotsissa suojataan muun kuin asuinhuoneiston vuokralaista vuokrasuhteen päättymistä vastaan välillisesti.¹⁵⁾ Tästä syystä ehtojen muuttamista koskevat omat määräyksensä. Niiden mukaan irtisanominen pelkästään vuokrasuhteen ehtojen muuttamiseksi on mahdollista.¹⁶⁾

Tanskassa vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokrasuhteen kestäessä,¹⁷⁾ vaikka tämän oikeuden rajoista on epäselvyyttä. Korotus on mahdollinen sekä vuokran jälkeenjääneisyyden että huoneistossa tehtyjen parannustöiden johdosta. Korotuksesta on ilmoitettava vuokralaiselle, joka voi vastustaa korotusta. Tällöin ratkaisu vuokran määrästä jää asunto-oikeudelle (boligretten).¹⁸⁾ Vuokran korotuksesta eräiden maksujen noustessa on säädetty erikseen.¹⁹⁾

Säännökset asuin- ja muiden huoneistojen osalta ovat Suomessa erilaiset. Tästä syystä vuokran korottamista koskeva esitys jakaantuu kahteen jaksoon. Lisäksi on otettu esille eräitä erityiskysymyksiä. Indeksiehtoja koskeva esitys on sijoitettu näiden jälkeen omaksi luvukseksi, koska siinä ei ole kysymys vuokran korottamisesta vaan vuokran määrän sopimisesta vaihtelevaksi kustannustason muutosten myötä. Indeksiehdolla pyritään kuitenkin samaan kuin vuokran korottamisella, joten sitä koskeva esitys sopinee vuokran korottamisen yhteyteen.

4.2. ASUINHUONEISTON VUOKRAN KOROTTAMINEN

4.2.1. Johdanto

Vuokranantajalle on HVL 49 §:n mukaisesti annettu oikeus yksipuolisesti muuttaa vuokrasuhteen sovittua vuokran määrää koskevaa ehtoa. Kyse on oikeudesta, jota vuokranantajalla ei olisi ilman erityissäännöstä. Erityissäännös taas johtuu HVL:ssä omaksutusta vuokrasuhteen jatkuvuudesta ja inflaatiosta.

¹³⁾ Ks. JB 12:49, 51 ja 55. Jos sopimus ei ole irtisanottavissa päättymään, irtisanominen vuokrasuhteen ehtojen muuttamiseksi ei ole mahdollinen, ks. RB 6:77.

¹⁴⁾ Ks. *Berg - Sederblad* s. 240-241, *Lejman* s. 415.

¹⁵⁾ Ks. JB 12:56-60. *Bengtsson*, Hyra s. 72-79, *Berg - Sederblad* s. 204-237, *Jäntelius* s. 177-196, *Lejman* s. 363-387. Ks. SOU 1978:8.

¹⁶⁾ JB 12:58 ja 58a.

¹⁷⁾ LL 35 §:n 2 ja 3 mom., *Ehlers - Blom* s. 150-155.

¹⁸⁾ LL 35 §:n 6 mom., 14 §:n 5 mom. ja 15 §. *Ehlers - Blom* s. 97-101.

¹⁹⁾ LL 43 §. *Ehlers - Blom* s. 162-177, *Nielsen* s. 269-290.

HVL 49 §:n nojalla saatetaan vuokran määrää muuttaa vuokrasuhteen kestäessä. Korotus tulee kysymykseen missä vaiheessa vuokrasuhdetta tahansa. Huoneenvuokrassa ei ole erotettu toisistaan huoneiston luovuttamisen perusteella huoneenvuokrasopimussuhdetta ja huoneenvuokrasuhdetta samalla tavoin kuin työoikeudessa erotetaan töitten aloittamisen johdosta työsopimus- ja työsuhde.¹⁾ HVL 49 §:n säännös koskee tästä syystä ilmeisesti kaikkia tilanteita, joissa vuokrasopimus on tehty. Merkitystä ei anneta huoneiston hallinnan siirtymiselle vuokralaiselle. Kun esimerkiksi kiinteistökustannuksissa tapahtuu muutoksia, ei ole perusteltua aihetta kohdella vuokrasuhteita (ja vuokranantajia) eri tavoin siitä riippuen, onko vuokralainen ottanut huoneiston hallintaansa vai ei. Ongelmalla ei liene käytännön merkitystä, koska korotusyleisohjeet eivät ole koskeneet uusia vuokrasuhteita.

HVL 49 § ei koske vuokran laskemisen perusteita. Perusteita ei ole mahdollista muuttaa HVL 49 §:n nojalla. Vuokranantaja ei voi esimerkiksi ryhtyä perimään erillistä vesirahaa vuokran lisäksi, jos vesirahan maksamisesta ei ole sovittu.²⁾ Erillisten maksujen korottamiseen liittyviä kysymyksiä on selvitetty lähemmin omassa jaksossaan.

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat vuokrasuhteen kestäessä sopia vuokrasuhteen ehtojen muuttamisesta tai uudesta vuokrasopimuksesta. Sopimus ehtojen muuttamisesta saatetaan tehdä vapaamuotoisesti kuten vuokrasopimuskin. Asianosaisten sopimisvapautta rajoittavat kuitenkin HVL:n pakottavat määräykset. Asuinhuoneiston vuokraa ei saa korottaa vuokrasuhteen kestäessä HVL:n säännöksistä poiketen³⁾ sopimuksin eikä vuokralaisia vaihtamalla.

Asuinhuoneiston vuokran korottaminen voi tapahtua kahdenlaista menettelyä noudattaen; joko niin, että vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle korotuksesta ja se tulee voimaan säädetyn ajan kuluttua, tai niin, että vuokranantaja hankkii korotukseen tuomioistuimen suostumuksen. Jälkimmäisessäkin tapauksessa vuokranantajan on tehtävä korotusilmoitus.

Vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan epäsuhteen vuoksi pidettiin tarkoituksenmukaisena ottaa HVL:iin säännös uudelta vuokralaiselta perittävän vuokran määräytymisestä silloin, kun huoneisto on ollut aiemminkin vuokralaisen hallinnassa.⁴⁾ Tarkoituksena oli estää vuokran korottamiseksi tapahtuvat vuokralaisen vaihdokset.

– Uudelta vuokralaiselta perittävää vuokraa käsitellään jaksossa 4.2.6.

Vuokran korottamissäännöt soveltuvat kaikkiin asuntoja koskeviin vuokrasuhteisiin, ellei toisin ole säädetty. HVL 43 §:n mukaan jäävät soveltamisen ulkopuolelle

¹⁾ *Kairinen*, Perussuhdeteoriasta s. 2 ja 85-86, *Pekkanen* s. 13-14 ja niissä mainittu kirjallisuus.

²⁾ Samoin *Mali*, Keskeiset s. 103 sähkömaksun osalta.

³⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

⁴⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2-3.

majoitusliikkeiden yksityiset kalustetut huoneet ja lomanviettoasunnot. HVL 49 b §:n 1 momentissa tarkoitettuihin aravavuokrahuoneistoihin sovelletaan HVL 49 §:n 1 momenttia, mutta korotuksen suuruus määräytyy HVL:n ulkopuolisten määräysten mukaan.⁵⁾ Mainitun 49 b §:n 2 momentin tarkoittamia viranhaltija- ja työsuhdeasuntoja ei koske edes korotusilmoituksesta säädetty.⁶⁾ Alivuokra- ja HVL 30 §:ssä tarkoitettuihin työsuhdeasuntoihin sen sijaan sovelletaan vuokrankorotusmääräyksiä sellaisinaan.

Vuokran korottamista koskevat säännöt soveltuvat kaikkiin vuokralaisilta perittäviin maksuihin, joita pidetään vuokrana HVL 24 §:n 2 momentin nojalla.⁷⁾ Niinpä tuomioistuin on soveltanut HVL 49 §:n määräyksiä esimerkiksi vesirahan⁸⁾ ja saunamaksun⁹⁾ korotukseen.

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia, ettei korotusmenettely ole vuokranantajan käytettävissä. Pätevä sopimus voidaan tehdä sekä valtioneuvoston yleisohjeeseen että HVL 49 §:n 3 momentissa tarkoitettua muuhun syyhyn perustuvasta vuokran korotuksesta.¹⁰⁾ Jos vuokrasuhde jatkuu pitkään, korotusmahdollisuuden pois sulkeva ehto saattaa käydä kohtuuttomaksi ja tulla sovitelluksi HVL 48 §:n 1 momentin nojalla.

4.2.2. Vuokrankorotusilmoitus

4.2.2.1. Yleistä

HVL 49 §:n 1 momentin mukaan vuokranantajan, joka tahtoo vuokrasuhteen aikana korottaa asuinhuoneiston vuokraa, tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokralaiselle uusi vuokra ja korotuksen syy. Korotusilmoitusta koskeva säännös tuli voimaan vuoden 1971 alusta lukien ja sai nykyisen sisältönsä vuonna 1974 vuokransääntelyn toteuttamisen yhteydessä. Alkuaan korotusilmoitusta pidettiin tapana aloittaa sopimusneu-

⁵⁾ Ks. *Frösén*, Huoneenvuokralait tänään s. 31.

⁶⁾ KKO 1980 II 6: Opettajan käytettäväksi virkasuhteen perusteella annetusta vuokra-asunnosta perittävää vuokraa koskevan riita-asian käsitteleminen kuului yleiselle tuomioistuimelle.

⁷⁾ Ks. Vuokraneuvosto s. 45-46.

⁸⁾ Esim. Itä-Suomen HO 24. 2. 1977 A 1976/83-86 N:o 576-579/76 ja Kouvolan HO 30. 5. 1979 V 79/53 N:o 98/79.

Samoin Vuokraneuvoston kirje s. 3-4. Ks. *Saarnilehto* II, DL 1975 s. 368-369.

⁹⁾ Helsingin HO 29. 1. 1975 V 1974/529-530 N:o 813-814 (2 juttua)

¹⁰⁾ Kouvolan HO 22. 11. 1978 A 78/4 N:o 98/78.

vottelut vuokran korotuksesta. Velvollisuutta tehdä korotusilmoitus perusteltiin erityisesti keinona edistää neuvotteluratkaisua.¹⁾ Tarkoituksena oli, että vuokralainen olisi saanut korotusilmoituksesta tietoja, jotka olisivat auttaneet häntä ymmärtämään, miksi korotus on vuokranantajalle tärkeä.²⁾

Nykyisen vuokransääntelyjärjestelmän aikana ei korotusilmoitusta enää voida pitää neuvottelutarjouksena.³⁾ Vuokranantajalla on määrättyissä tapauksissa oikeus nostaa vuokraa. Menettely alkaa korotusilmoituksella.

HVL 46 §:n mukaan vuokranantajan on katsottava täyttäneen velvollisuutensa, kun HVL 49 §:n 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on jätetty kirjatussa kirjeessä vuokralaisen osoitteella postin kuljetettavaksi. Korotusilmoituksen lähettäminen siis riittää korotuksen voimaan saattamiseksi.

Kirjatun kirjeen lähettäminen ei ole ainoa tapa tehdä korotusilmoitus. Eräässä opiskelija-asuntolassa oli korotusilmoitus jaettu monisteena asuntoihin. Ilmoitus katsottiin oikein tehdyksi.⁴⁾ Ratkaisua voidaan pitää asianmukaisena. HVL 49 §:ssä ei ole säädetty, millä tavalla korotusilmoitus on annettava vuokralaiselle. HVL 46 §:ssä on esitetty yksi hyväksyttävä tapa. Riittävää on, että vuokranantaja toimittaa korotusilmoituksen vuokralaiselle.⁵⁾

Vuokranantajan on kyettävä näyttämään, että hän on toimittanut korotusilmoituksen vuokralaiselle. Jos käytetään muuta kuin HVL 46 §:ssä mainittua tapaa, tulee vuokranantajan varmistua korotuksen todisteellisesta ilmoittamisesta. Riittävää ei ole ilmoituksen toimittaminen vuokrattuun huoneistoon.⁶⁾ Opiskelija-asuntolaa koskevassa tapauksessa vuokralaiset myönsivät saaneensa korotusilmoituksen väittämällä sen tulleen perille virheellisellä tavalla.⁷⁾

HVL 49 §:n 2 momentin mukaan, sellaisena kuin se oli voimassa 1. 1. 1971 lukien, vuokran korotusta vastustavan vuokralaisen tuli saattaa asia tuomioistuimen tutkittavaksi kuukauden kuluessa vuokranantajan ilmoituksen saatuaan. Korotusmenettely alkoi aina korotusilmoituksella.

Jos tuomioistuimen suostumus vuokran korotukselle on tarpeen, vuokranantajan on nykyisin HVL 49 §:n 3 momentin nojalla saatettava vuokran määrä tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokralainen saa korotusvaatimuksesta tiedon haastehakemuk-

¹⁾ HE n:o 39/1970 vp. s. 9, Km 1970:B 4 s. 25.

²⁾ *Varjola*, Kysymyksiä s. 62.

³⁾ Ks. *Pöyhönen*, Huoneenvuokralait tänään s. 39.

⁴⁾ Helsingin HO 31. 3. 1976 AS 1975/112/186 N:o 275.

⁵⁾ Helsingin HO 2. 5. 1979 V 1978/678 N:o 79: Kun vuokra perittiin palkasta, katsottiin työntekijöiden saaneen tiedon vuokran korotuksesta sen palkanmaksun yhteydessä, jolloin korotettu vuokra oli pidätetty.

⁶⁾ HO:n ratkaisuja s. 97 ja 98-99.

⁷⁾ Ks. RB 2:77, jossa oli kyse irtisanomisen toimittamisesta jättämällä se vuokralaisen postilaatikkoon.

sesta ja haasteesta. Epätietoisuutta on esiintynyt siitä, onko erillinen korotusilmoitus vuokralaiselle tällaisessakin tapauksessa tarpeen.⁸⁾ Vuokran korotus, johon ei tarvita tuomioistuimen vahvistusta, tulee voimaan vasta korotusilmoituksen tekemisen jälkeen.

Kuten *Sokka* on katsonut, HVL 49 § näyttää rakentuvan kaksivaiheisen menettelyn kannalle. *Sokka* on kuitenkin päätnyt sille kannalle, että korotusilmoitus on luonteeltaan informatiivinen. Sillä ei ole hänen mukaansa prosessuaalista merkitystä.⁹⁾ Vaikka *Sokan* esittämiä perusteluja vastaan voidaan esittää kritiikkiä,¹⁰⁾ lopputulos on hyväksyttävä.

Lainvalmistelutoissa ei ole mainintaa tuomioistuinkäsittelyä edeltävän korotusilmoituksen merkityksestä.¹¹⁾ Oikeudenkäynti on aloitettava kuukauden kuluessa korotusilmoituksen tekemisestä, mutta tämä säännös ei estä katsomasta haastehakemusta korotusilmoitukseksi. Onhan haastehakemuksessa esitettävä ne seikat, joihin vaatimus perustuu (OK 11:3). Mikään taas ei viittaa siihen, että kuukauden määräajalle olisi ajateltu antaa prosessuaalinen merkitys. Pyrkimyksenä on ollut saada asia ratkaistuksi jo ennen korotuksen säännönmukaista voimaantuloaikaa,¹²⁾ vaikka kaiken varalta on säädetty vuokran suuruudesta prosessin kestäessä (HVL 49 §:n 4 mom.).

Oikeuskäytännössä on katsottu, että haastehakemuksen tiedoksi antaminen käy korotusilmoituksesta.¹³⁾ Haasteen tiedoksiantopäivän mukaan määräytyy tuomioistuimen hyväksymän korotuksen voimaantulo.

Korotusilmoitus on tehtävä aravavuokra-asuntojen vuokraa nostettaessa. Jos vuokraan sovellettava valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämismenettelyä tai sitä vastaavaa kunnallista järjestelmää, voi vuokran korotus tulla voimaan takautuvastikin.¹⁴⁾

⁸⁾ Ks. *Mali*, Keskeiset s. 99-100, jossa hän esittää kaksi erilaista kannanottoa.

⁹⁾ *Sokka*, LM 1975 s. 1017-1018. Samoin *Kuusimäki*, Pöytäkirja s. 116.

¹⁰⁾ Ks. *Saarnilehto*, Yleisohjeen ylittävän vuokrankorotusilmoituksen prosessuaalisesta merkityksestä, LM 1976 s. 470-472.

¹¹⁾ Uudistusehdotuksessaan Vuokraneuvosto s. 40 on puoltanut kaksivaiheista menettelyä. Suomen Lakimiesliiton lausunnossa vuokraneuvoston ehdotuksesta uudeksi huoneenvuokralaiksi on kantaa arvoiteltu hitaaksi, kankeaksi ja turhia oikeudenkäyntejä aiheuttavaksi, ks. Lakimiesuutiset n:o 6-7/1977 s. 30. Turun HO on katsonut, että HvOKL:a olisi muutettava siten, ettei korotusta voitaisi ottaa tutkittavaksi, ellei kirjallista korotusilmoitusta olisi tehty, ks. Turun HO, Lausunto s. 5. Työryhmä s. 33 on lausunut haasteen tiedoksiannon käyvän korotusilmoituksesta.

¹²⁾ Ks. Km 1970:B 4 s. 26.

¹³⁾ KKO 1976 II 74.

Ks. *Kuusimäki*, Pöytäkirja s. 116.

¹⁴⁾ Vaasan HO 30. 3. 1979 A 30/1978.

4.2.2.2. Uusi vuokra

Vuokranantajan on kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra. Tämä koskee sekä valtioneuvoston yleisohjeeseen että muuhun syyhyn perustuvaa vuokran korotusta. Uusi vuokra on ilmoitettava, jotta vuokralainen tietäisi suoritusvelvollisuutensa. Ilmoituksen tulee olla selvä. Ilmoitusta tulkitaan samojen periaatteiden mukaan kuin oikeustoimia yleensä: riski epäselvyyden aiheuttamasta haitasta on toimen tekijällä.

Kun vuokran korotusta ei tarvitse saattaa tuomioistuimen vahvistettavaksi, korotusilmoituksen pätevyyden edellytyksenä yleensä on uuden vuokran ilmoittaminen. Muutoin vuokralainen ei voi korotettua vuokraa maksaa eikä arvioida, käyttääkö hän HVL 49 a §:n mukaista irtisanomisoikeuttaan. Jos korotus on vietävä tuomioistuimeen, korotusilmoituksen sisältö ei ole yhtä tärkeä. Vasta tuomioistuin päättää lopullisesti vuokran. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus korotuksen johdosta vielä kuukauden ajan tuomioistuimen päätöksen antamisen jälkeen. Korotusilmoituksen pätevyydellä on merkitystä korotuksen voimaantulon kannalta.

Korotusilmoitus oli alunperin neuvottelujen aloittamista tarkoittava toimenpide. Tarjoukseen tuli luonnollisesti sisältyä ehdotus uudeksi vuokraksi. Vuokransääntelyjärjestelmän toteuttamisen jälkeen korotusilmoitus on ensimmäinen varoitus vuokralaiselle siitä, että vuokranantaja aikoo käyttää korotusoikeuttaan. Uuden vuokran ilmoittaminen ei ole yhtä merkityksellistä, koska lopullinen määrä ei tuomioistuimen ratkaistavissa tapauksissa ole vielä tiedossa.

HVL:ssa ei ole säännelty seuraamusta sen varalta, ettei uutta vuokraa ilmoiteta. HVL 49 §:n 1 momentti poikkeaa siis oleellisesti HVL 34 §:n 2 momentista, jossa säädetään irtisanominen mitättömäksi, ellei säädettyjä tietoja ilmoiteta vuokralaiselle. Säännösten eroavuuden johdosta voidaan sanoa, ettei korotusilmoituksen ole ajateltu käyvän mitättömäksi uuden vuokran puuttuessa.

Helsingin HO on eräässä ratkaisussaan katsonut, ettei huoneistojen pinta-alojen ja huoneistokohtaisten uusien vuokrien kokonaismäärien puuttumisella korotusilmoituksesta ollut merkitystä arvosteltaessa korotusilmoituksen pätevyyttä siinä tapauksessa, että vuokranmaksu oli sovittu tapahtuvaksi palkanmaksun yhteydessä vuokraa palkasta vähentämällä.¹⁾

HO katsoi, ettei korotusilmoituksesta tarvitse välttämättä selvittää uutta vuokraa. Kantaa voidaan perustella edellä esitetyn nojalla ainakin yhtä hyvin kuin vastakkaista mielipidettä. Vuokran maksamistavalla ei ole merkitystä. Kun ratkaisussa ei ollut kysymys tuomioistuimen vahvistamasta vuokrasta, perimistapa viittasi lähinnä siihen,

¹⁾ Helsingin HO 2. 5. 1979 V 1978/678 N:o 79.

ettei vuokranmaksun yhteydessä syntynyt puutteellisesta ilmoituksesta huolimatta epäselvyyttä vuokran määrästä. Epäselvyyttä ei ole silloinkaan, kun tuomioistuimien lopullisesti vahvistaa uuden vuokran.

Aravavuokra-asunnon vuokran korotuksesta on ilmoitettava HVL 49 §:n 1 momentissa mainitulla tavalla. Koska viranomaisen on hyväksyttävä korotus, on mahdollista kysyä, voidaanko korotuksesta ilmoittaa ennen kuin viranomainen on korotuksen hyväksynyt. Epätietoisuutta saattaa aiheuttaa myös se, miten korotukseen on suhtauduttava, jos viranomainen päättää muusta kuin ilmoitetusta korotuksesta.

Korotusilmoituksen tekemistä ei ole HVL:n säännöksissä kytketty vuokran korottamiseksi mahdollisesti tarvittavaan viranomaisen päätökseen. Asuntotuotantolainsäädännössä ei ole määräyksiä, joiden mukaan vuokra olisi vahvistettava ennen korotusilmoitusta.²⁾ Oikeuskäytännössä on pidetty mahdollisena korotusilmoituksen tekemistä edeltä käsin.³⁾ Vastaavasti muissakin tapauksissa, joissa korotus edellyttää viranomaisen tai muun ulkopuolisen elimen päätöstä tai hyväksymistä, voidaan vuokran korotuksesta ilmoittaa jo ennen asianomaista hyväksymistä tai päätöstä, elleivät vuokrasuhdetta koskevat erityiset säännöt toisin määrää.

Kun vuokranantaja ilmoittaa korotuksesta etukäteen, korotuksen lopullinen määrä ei ole vielä selvillä. Ilmoitettua suurempaa korotusta ei vuokralainen voi maksaa, kun hän ei vaatimusta tunne. Tältä osin voidaan viitata edellä uuden vuokran ilmoittamatta jättämisestä esitettyyn.

Jos vuokranantajan vaatimaa korotusta ei asianomaisessa elimessä hyväksytä kokonaisuudessaan, vuokranantaja saa periä hyväksytyn korotuksen. Korotuksesta ilmoittaminen ratkaisee, mistä alkaen uutta vuokraa voidaan periä, ei päätös vuokran määrästä tai päätöksen tiedoksi antaminen vuokralaiselle.⁴⁾ Vuokranantajahan voi koska tahansa varoituksetta alentaa vuokraa niin, että alennus tulee voimaan heti. Vuokranantajan tulee kuitenkin ilmoittaa vuokran määrä vuokralaiselle.⁵⁾

²⁾ Ks. kuitenkin *Ojala*, Epäkohdat s. 5-6.

³⁾ Esim. KKO 5. 2. 1981 S 80/601 N:o 3496/1. 10. 1980, Helsingin HO 2. 5. 1979 V 1978/678 N:o 79 ja Turun HO 25. 9. 1975, 080575-N:o A 1178, 1975 As.D 1/2.

Helsingin HO 12. 3. 1980 A 1979/365 N:o 388: Vuokranantaja voi kuitenkin vakiintuneen käytännön mukaan, halutessaan saattaa vuokran korotuksen voimaan aikaisemmin kuin vasta asuntohallituksen vahvistaman uuden vuokran ilmoittamisesta laskettavan huoneenvuokralain 49 §:n 1 momentissa säädetyn ajan kuluttua, ilmoittaa vuokralaiselle sen vuokran, jolle vuokranantaja on hakenut asuntohallituksen vahvistusta, ja sen jälkeen, vuokran tultua vahvistetuksi, ilmoittaa vuokralaiselle lopullisen vahvistetun uuden vuokran.

⁴⁾ Esim. Helsingin HO 12. 3. 1980 A 1979/365 N:o 388.

⁵⁾ Helsingin HO 2. 5. 1979 V 1978/678 N:o 79: Vaikka ilmoitus vuokran korotuksesta on tehty vuokralaiselle ennen kuin korotushakemus on jätetty viranomaiselle, korotus tulee silti voimaan sen vuokranmaksu-

Viranomainen saattaa tehdä päätöksen uudesta vuokrasta vasta sen jälkeen, kun korotus HVL 49 §:n 1 momentin nojalla olisi jo tullut voimaan.

KKO 5.2.1981 S 80/601 N:o 3496/1.10.1980: Vuokranantaja oli HVL 49 §:n 1 momentin mukaisesti kirjallisesti ilmoittanut vuokralaiselle tulewansa kiinteistökustannusten nousun vuoksi korottamaan valtion asuntolainoittamassa talossa olevan asuinhuoneiston vuokraa edellyttäen, että kiinteistölautakunta asianmukaisessa järjetyksessä hyväksyisi korotuksen. Vaikkei kiinteistölautakunta ollut ratkaissut vuokranantajan hakemusta ilmoitettuun korotuspäivään mennessä, vuokranantaja oikeutettiin perimään korotettua vuokraa lautakunnan hyväksymistä seuranneen vuokranmaksukauden alusta lukien.⁶⁾

HVL 49 §:n 1 momentin säännös vuokran korotuksen voimaan tulemisesta estää korotuksen toteuttamisen säädettyä aikaisemmin mutta ei myöhemmin. Vuokranantaja voi lykätä korotuksen toteuttamista joko nimenomaisesti tai konkludenttisesti korotusilmoituksen menettämättä merkitystään. Aravahuoneistoissa hyväksytty korotus voidaan ilmoittaa alkuperäisen korotuspäivän jälkeen.

Vuokranantaja voi korotuksesta ilmoittaessaan asettaa korotuksen ehdoksi, että viranomainen vahvistaa vuokran määrättyyn päivään mennessä. Jos ehto ei täyty, korotus raukeaa. Vuokranantaja voi peruuttaa ilmoittamansa vuokran nostamisen. Peruutetulla ilmoituksella ei ole merkitystä. Jos vuokranantaja peruutuksesta huolimatta haluaa lisää vuokraa, hänen on tehtävä uusi korotusilmoitus.⁷⁾

4.2.2.3. Korotuksen syy

Vuokranantajan on uuden vuokran lisäksi ilmoitettava vuokralaiselle korotuksen syy (HVL 49 §:n 1 mom.). Korotuksen perusteiden esittäminen liittyi alunperin siihen, että korotusilmoituksella pyrittiin edistämään neuvotteluratkaisua vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.¹⁾ Toisaalta korotuksen vieminen tuomioistuimeen oli aluksi vuokralaisen tehtävä, joten hänelle oli annettava riittävästi tietoa oikeudenkäynnin hyödyllisyyden arvioimiseksi.

sukauden alusta, joka lähinnä alkaa kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemisestä, mikäli ennen tuon ajankohdan päättymistä viranomainen on vahvistanut uuden vuokran ja vuokralaiselle on ilmoitettu vahvistettu uusi vuokra.

⁶⁾ Toisin Helsingin HO 12.3.1980 A 1979/365 N:o 388: Kun korotukseen ei ollut saatu suostumusta korotuspäivään mennessä, korotusmahdollisuus ilmoituksen perusteella oli rauennut.

⁷⁾ Helsingin HO 5.4.1978 A 1977/302 N:o 382.

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 25.

Sääntelyjärjestelmän toteutumisen yhteydessä vuokrankorotusmenettely muuttui. Vuokralaisen tehtävänä ei enää ole korotusasian saattaminen tuomioistuimen tutkittavaksi muutoin kuin yleiskorotuksen yhteydessä. Siinä tilanteessa taas vuokranantajan puolelta riittää viittaus yleisohjeeseen. Sen taustalla olevaa kiinteistökustannusten nousua ei tarvitse mainita.²⁾ Muissa tapauksissa vuokranantaja joutuu esittämään perustelut vuokran korotukselle tyhjentävästi tuomioistuimessa, jotta hänen kanteensa menestyisi. Perusteluiden esittäminen etukäteen korotusilmoituksessa ei ole vuokralaiselle enää välttämätöntä.

HVL:ssa ei ole säädetty seuraamusta sen varalta, ettei korotuksen perustetta ilmoiteta. Tältä osin voidaan viitata edellä uuden vuokran ilmoittamisesta lausuttuun. Tanskassa on perusteen puuttumisen johdosta säädetty nimenomaisesti seuraukseksi korotusvaatimuksen tehottomuus viittaamalla irtisanomisen toimittamista koskeviin säännöksiin.³⁾ Koska meiltä vastaava säännös puuttuu, seuraamuksen ei tarvitse olla samanlainen.

Helsingin HO:n eräissä ratkaisussa⁴⁾ on katsottu, ettei asuntolainoitetuissa vuokratiloissa, joissa vuokralaisella ei ole edes mahdollisuutta tulla kuulluksi vuokran korotusta käsiteltäessä ja joissa viranomainen tarkistaa korotuksen, ole merkitystä sillä, onko vuokrankorotusilmoituksessa mainittu korotuksen syy. HO ei siis katsonut perusteen ilmoittamatta jättämisen estävän korotusta. Vuokran korotuksesta ilmoitetaan HVL:n mukaan samalla tavalla huoneiston rahoituksesta riippumatta. Vuokran korotus on yleensä aina viranomaisen tarkistama.

HO:n edellä mainitusta ratkaisusta ilmenevää periaatetta voidaan soveltaa yleisemminkin kuin niin sanottuihin aravavuokra-asuntoihin. Vuokrankorotusilmoituksella on tarkoitetut vaikutukset, vaikka siinä ei olisi mainintaa korotuksen syystä.

Tiivistelmänä voidaan sanoa, ettei uuden vuokran tai vuokran korotuksen synn ilmoittamatta jättäminen johda korotusilmoituksen tehottomuuteen. Korotusilmoituksesta säädettyä ei voida pitää varsinaisena muotomääräyksenä, josta seuraisi oikeustoimen pätemättömyys.⁵⁾ Sanottu soveltuu myös korotusilmoituksen kirjallisuusvaatimukseen. Suullinen korotusilmoitus on katsottu riittäväksi oikeuskäytännössäkin.⁶⁾

2) Ks. Vuokraneuvosto s. 39, *Pöyhönen*, Huoneenvuokralait tänään s. 42-43.

3) Ks. LL 35 §:n 6 mom. ja 14 §:n 5 mom.

4) Helsingin HO 2. 5. 1979 V 1978/678 N:o 79.

5) Muotomääräyksistä ks. *Kivimäki - Ylöstalo* s. 308-309.

6) Esim. Rovaniemen HO 26. 11. 1980 N:o 791 A 80/40.

4.2.3. Vuokrankorotuksen voimaantulo

4.2.3.1. Voimaantulo

Vuokrankorotuksen ei alunperin haluttu tulevan voimaan heti vuokranantajan sitä vaadittua. Aikaa varattiin, jotta vuokralainen ehtisi harkita korotuksen aiheellisuuden ja vedota tuomioistuimeen.¹⁾ Sopivaksi katsottiin, että korotus tulisi voimaan ensimmäisen vuokranmaksukauden alusta kahden kuukauden kuluttua korotusilmoituksesta. Korotuksen voimaantulo säilyi muuttumattomana vuoden 1974 uudistuksessa.²⁾

HVL 49 §:n 1 momentissa tarkoitettu aika alkaa kulua vuokranantajan tehtyä korotusilmoituksen. Korotusilmoituksen sisältävän kirjatun kirjeen lähettämispäivä on ratkaiseva. Jos vuokranantaja esimerkiksi lähettää korotusilmoituksen 29. 6. vuokralaiselle kirjatussa kirjeessä, katsotaan korotusilmoitus tehdyksi kesäkuussa siitä huolimatta, että kirje saapuisi perille heinäkuun puolella.³⁾

Kahden kuukauden aika alkaa kulua haasteen tiedoksiantopäivästä, ellei erillistä korotusilmoitusta ole tehty. Jos vuokranantaja on menettänyt HVL 47 b §:n 2 momentissa mainitun määräajan ja nostonut kanteen vuokran vahvistamiseksi vasta sen kuluttua, katsotaan haasteen tiedoksianto vuokrasuhteen kestäessä tehdyksi korotusilmoitukseksi.⁴⁾

Vuokralaisen on maksettava korotettua vuokraa kahden kuukauden jälkeen ensin alkavalta vuokranmaksukaudelta. Vuokra nousee, vaikka ilmoitus ei olisi tullut perille. Jos vuokralainen ei ole saanut tietoa korotuksesta, korotusosan maksamatta jättäminen ei voi johtaa vuokraoikeuden menettämiseen.⁵⁾ Vuokranmaksukauden pituudesta riippuen korotus voi lykkääntyä pitkällekin. Ellei vuokranmaksukaudesta ole sovittu, se on kuukausi (HVL 24 §:n 1 mom.). Vuokralainen saa yleensä varoituksen vuokran kohoamisesta 2–3 kuukautta ennen nousua.

Vuokran korottaminen HVL 49 §:n mukaisesti ei estä vuokralaista laittamasta viireille vuokranalennusjuttua, jos vuokranantaja ei alennukseen suostu. Tämä ilmenee HVL 49 §:n 5 momentista, jossa säädetään, että vuokralainen voi vaatia 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa vuokran alentamista 48 §:n 2 momentin perusteella. Viit-

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 25-26 ja HE n:o 39/1970 vp. s. 9. Ks. myös Km 1973: 109 s. 9.

²⁾ Ks. HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

³⁾ Helsingin HO 27. 12. 1978 V 1978/859-872 N:o 1161-1174 (14 juttua).

⁴⁾ Vaasan HO 9. 9. 1976 A 53-55/1976 III/304-306 (3 juttua).

⁵⁾ Vuokranosan maksamatta jättämistä on pidetty merkitykseltään vähäisenä vuokralaisen vikana, ks. HVL 31 §:n 2 mom. Esim. Rovaniemen HO 19. 9. 1979 N:o 60/79 A 79/1 (maksamatta oli jäänyt vajaat 30 mk seitsemältä kuukaudelta, vuokra oli 268,35 mk). Samoin KKO 1948 II 212 vuoden 1925 HVL:n osalta.

tauksella HVL 49 §:n 1 momenttiin tarkoitetaan sekä yleisohjeeseen ja peruskorjaukseen perustuvia että niitä korotuksia, joihin on saatava tuomioistuimen lupa. Tämä ilmenee selvästi esitöistä, sillä vuoden 1971 alusta voimaan tullut vastaava säännös tarkoitettiin sen selvennykseksi, ettei korotuksen voimaantulo millään tavalla rajoittanut vuokralaisen oikeutta vaatia jälkepäin vuokran alentamista.⁶⁾ Uudistuksessa säännös haluttiin säilyttää entisen sisältöisenä.⁷⁾

4.2.3.2. Maksun siirtyminen

Jos vuokran korotusta koskeva asia joutuu tuomioistuimen tutkittavaksi, korotettua vuokraa ei tarvitse maksaa ennen kuin tuomioistuimen päätös saa lainvoiman (HVL 49 §:n 4 mom.). Säännös on sisällytetty HVL:iin vuokralaisen suojaksi.¹⁾ Vuokranantajaa puolestaan turvaa se, että korotus on maksettava taannehtivasti HVL 49 §:n 1 momentin mukaisesta voimaantuloajasta lukien, jos tuomioistuin hyväksyy korotuksen. Vuokralainen ei saa korotuksen voimaantumista siirtymään oikeudenkäyntiä viivyttämällä ja hakemalla muutosta.

HVL 49 §:n 4 momentin mukaan vuokra *voidaan* maksaa entisen suuruisena. Säännöksestä ilmenee, ettei vuokralainen menetä vuokraoikeuttaan, vaikka hän jättää osan vuokraa maksamatta.²⁾ HVL 31 §:n 1 momentin 1 kohtaa ei voida soveltaa korotusosan maksamatta jättämiseen.

HVL:ssa ei ole säädetty, minkä ajan kuluessa vuokralaisen on tuomioistuimen vahvistettua lainvoimaisesti vuokran maksettava korotukset.³⁾ Maksun on tapahduttava HVL 31 §:n 1 momentin 1 kohdan ja 2 momentin säännökset huomioon ottaen kohtuullisessa ajassa ilman aiheetonta viivyttelyä. Vuokralainenhan on saanut tiedon mahdollisesta korotuksesta jo hyvissä ajoin ja voinut varautua maksuvelvollisuuteensa.

HVL:ssa ei ole määräystä siitä, onko vuokralaisen maksettava korkoa sille vuokranosalle, jonka tuomioistuin hyväksyy korotukseksi. Ruotsissa vuokralaisella on velvollisuus maksaa korkolain (räntelagen 1975:635) mukaista korkoa vuokran erääntymispäivästä lukien.⁴⁾

⁶⁾ Km 1970:B 4 s. 27 ja HE n:o 39/1970 vp. s. 9.

⁷⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 26.

²⁾ Ks. JB 12:53. Ks. myös esim. *Berg - Sederblad* s. 195-196, *Järtelius* s. 169-170.

³⁾ Vrt. JB 12:53, jonka mukaan vuokralaisella on kuukauden maksuaika.

⁴⁾ JB 12:53².

Maksuvelvollisuuden siirtymistä koskevat säännökset ovat Suomessa ja Ruotsissa luonteeltaan samanlaisia. Vuokralaiselle on annettu oikeus jättää epävarma vuokranosa maksamatta ilman haitallista seuraamusta. Vuokran erääntymispäivää ei ole muutettu. Vuokralainen voi maksaa vuokranantajan vaatimaa vuokraa, jolloin vuokranantajalle mahdollisesti syntyy palautusvelvollisuus. Säännöksellä ei ole tarkoitettu heikentää vuokranantajan asemaa. Esitöistä ilmenee nimenomaisesti, että vuokra on maksettava taannehtivasti korotuksen voimaantulosta lukien.⁵⁾ Kun vuokra erääntyy oikeudenkäynnistä huolimatta sovittuna tai HVL 24 §:n 1 momentin mukaisena eräpäivänä, on korko myös maksettava tästä päivästä lukien.

Vuokralaisen maksettava korko määräytyy samoin kuin korko yleensäkin. Jos korosta ei ole sovittu, kyseeseen tulevat KK:n viivästyskorkoa koskevat määräykset.⁶⁾

Jos vuokralainen on ajatellut vuokrasuhteen lopettamista, säännökset tarjoavat mahdollisuuden selvittää ilman korotusta suhteellisen pitkään esimerkiksi valtioneuvoston antamasta yleisohjeesta huolimatta. Vuokralaisella on nimittäin oikeus sanoa vuokrasuhde irti vuokran korotuksen johdosta (HVL 49 a §). Vuokra säilyy ennallaan vuokrasuhteen loppuun saakka. Irtisanomisen voi toimittaa vielä kuukauden kuluessa vuokran suuruutta koskevan ratkaisun tultua lainvoimaiseksi. Viivyttämällä oikeudenkäyntiä esimerkiksi lykkäyksiin ja muutosta hakemalla vuokralainen voi selvittää korotuksetta jopa yli vuoden sen jälkeen, kun tuomioistuimen hyväksymä korotus olisi HVL 49 §:n 1 momentin mukaan tullut voimaan.

4.2.4. Vuokran korottaminen ilman tuomioistuimen lupaa

4.2.4.1. Yleistä

Vuokranantajan halutessa korottaa vuokraa hänen on ensiksi tehtävä korotusilmoitus. Tämän jälkeen on eräissä tapauksissa hankittava tuomioistuimen hyväksyntä uudelle vuokralle. Tuomioistuimen suostumusta ei vaadita, jos vuokran korottaminen perustuu valtioneuvoston kiinteistökustannusten kohoamisen johdosta antamaan yleisohjeeseen tai vuokralaisen pyytämään peruskorjaukseen vuokralaisen hyväksyessä korotuksen (HVL 49 §).

Vuokran korottamista koskevat säännökset nähtiin alunperin sovittelusääntöinä vuokranantajan hyväksi vuokrasuhteen jatkuvuuden vastapainona.¹⁾ Sopimus vuok-

⁵⁾ Km 1970:B 4 s. 26 ja HE n:o 39/1970 vp. s. 9.

⁶⁾ Ks. *Wilhelmsson - Sevón*, Ehdotus korkolainsäädännöksi, Oikeusministeriön lainvalmisteluosaston julkaisu 9/1979, Helsinki 1979. Ehdotettu korkolaki koskisi myös vuokralle maksettavaa korkoa.

¹⁾ Km 1970:B 4 s. 23 ja 25-26.

ran korotuksesta oli lähtökohta, mutta ellei siihen päästy, vuokranantaja sai kuitenkin nostaa vuokraa. Vuoden 1971 alusta voimaan tulleita säännöksiä ei koskaan sovellettu käytännössä, sillä niiden voimassaoloajan jatkui vuokrasäännöstely.

Vuokrasääntelyjärjestelmän toteuttamisen yhteydessä muutettiin myös vuokran korottamista koskevia säännöksiä. Voimassa olleiden määräysten ei katsottu riittävästi turvaavan sekä vuokranantajan että vuokralaisen etujen huomioon ottamista.²⁾ Osapuolten välisten riitaisuuksien välttämiseksi kehitettiin järjestelmä, jolla seurataan huoneistoon kohdistuvien kustannusten nousua. Tarkoituksena on ollut, että vuokranantaja saa kohtuullisen korvauksen näiden kulujen nousemisesta vuokrasuhteen kestäessä.³⁾ Tämän järjestelmän puitteissa viranomaiset päättävät sallituista korotuksista (HVL 47 a §:n 1 mom.). Vuokralainen on suojattu kohtuuttomia korotusvaatimuksia vastaan ja samalla vuokranantaja saa korvauksen kulujen kasvamisesta. Vuokralaisen suojaamiseksi ei ole tarpeen alistaa asiaa tuomioistuimen ratkaistavaksi. Mahdollisuus tuomioistuinmenettelyyn on kuitenkin säilytetty (HVL 49 §:n 2 mom.).

Korotuspäätösten sisältö on tärkeä. Niistä riippuu toisaalta vuokralaisen suoja ja toisaalta huoneiston vuokralapitämisen kannattavuus.⁴⁾ Jälkimmäisen tekijän osalta voisi olla edullista jakaa huoneistot ryhmiin esimerkiksi rakennuksen iän ja rakennusaineen perusteella. Tällä tavoin olisi mahdollista ottaa huomioon entistä paremmin erilaisista huoneistoista aiheutuvat erisuuruiset menot, esimerkiksi korjauskulut. HVL:n säännökset eivät estä kustannusten nousun täysimääräistä huomioon ottamista.

Peruskorjauksessa huoneiston vuokra-arvo paranee. Kohtuullista on, että vuokranantaja saa hyvityksen vuokra-arvon lisäyksestä. Uuden huoneiston vuokrasta saavat osapuolet sopia. Samanlainen menettely peruskorjatun huoneiston osalta on paikallaan. Onhan vuokran alentaminen HVL 48 §:n sääntöjä noudattaen mahdollista korotuksen tapahduttua.

4.2.4.2. Yleisohje

4.2.4.2.1. Yleisohjeen antaminen

Valtioneuvoston tulee HVL 47 a §:n 1 momentin nojalla asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan ainakin kerran kalenterivuodessa päätöksellään todeta, onko kiinteistökustannusten muutos huomioon ottaen perusteltua aihetta asuinhuoneistojen

²⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 1.

³⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 1-2.

⁴⁾ Ks. Km 1980:46 s. 75-77.

vuokrien korottamiseen, sekä antaa yleisohje korotusten enimmäismäärästä ja ajan- kohdasta. Säännös on otettu HVL:iin vuokransääntelyjärjestelmän toteuttami- sen yhteydessä. Mainituilla korotusyleisohjeilla ja saman pykälän 2 momentin mukai- silla tasoyleisohjeilla on pyritty välttämään riitaisuuksia ja tarpeettomia oikeuden- käyntejä. Samalla vuokranantajalle on turvattu oikeus saada huoneistoon kohdistu- vien kustannusten nousua vastaava korvaus vuokrasuhteen aikana.¹⁾

Valtioneuvoston on annettava korotusyleisohje vähintään kerran kalenterivuodes- sa, ellei se totea, etteivät kiinteistökustannukset ole nousseet. Käytännössä ohjeita on annettu useammin kuin kerran vuodessa. Kiinteistökustannusten yllättävä äkkinäi- nen nousu on johtanut nopeasti uuteen korotusyleisohjeeseen.

Ennen yleisohjeen antamista valtioneuvoston on kuultava asuntoneuvoston vuok- rajaostoa. Vuokransääntelyjärjestelmään siirtymisen yhteydessä perustettiin vuokra- neuvosto, jonka tehtävänä oli toimia sisäasiainministeriön alaisena neuvoa-antavana elimenä muun muassa huoneenvuokrien tasoa ja muuttamista koskevissa asioissa. Myöhemmin vuokraneuvosto lakkautettiin ja sen tehtävät siirrettiin asuntoneuvos- tolle, johon perustettiin vuokrajaosto (HVL 8 a §).²⁾

Asuntoneuvoston vuokrajaostossa ovat edustettuina viranomaiset sekä vuokra- laisten, vuokranantajien ja työmarkkinajärjestöjen edustavimmat keskusjärjestöt. Kokoonpanosta johtuen vuokrajaoston lausunnot kiinteistökustannusten kehitykses- tä saattavat olla hyvinkin erimielisiä.³⁾

Asuntoneuvoston vuokrajaostossa tehdään varsinainen selvitystyö kiinteistökus- tannusten kehityksestä. Seurattavia kustannuksia ovat ensinnäkin hoitokustannuk- set, joihin kuuluvat palkka- ja sosiaalikulut, lämmitys, sähkö, käyttövesi, jätevesi, puh- taanapito, korjauskustannukset, vakuutukset, vuokrat ja muut hoitokustannukset.⁴⁾

Lämmitykseen kuuluvat varsinaisten lämmityskulujen lisäksi nuohouksesta ja lämmöntarkkailusta aiheutuneet kulut. Sähkökuluihin sisältyy kiinteistöyhteisöjen muuhun kuin lämmitykseen käyttämä sähkö.⁵⁾ Huoneistoissa käytettyä sähköä ei oteta huomioon laskelmissa.⁶⁾ Kaasukulut käsitellään samojen periaatteiden mukaan kuin sähkömaksut. Vesimaksuista sijoitetaan liittymismaksut pääomanenoihin. Puh-

¹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 1.

²⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 19. 1. 1979/35.

³⁾ Ks. esim. Vuokraneuvosto 15. 10. 1975 s. 6-7, jossa äänestyksen tulos selvitettiin viiden erilaisen äänestyslauseunnon pohjalta.

⁴⁾ Ks. Vuokrajaosto 11. 10. 1979, liite 2. Tätä ennen hoitokustannukset oli jaettu käyttökustannuksiin ja hoitokustannuksiin, ks. Vuokraneuvosto 15. 10. 1975 s. 4.

⁵⁾ Kiinteistökustannusjaosto s. 7-8, Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset s. 4.

⁶⁾ Ks. myös esim. tasoyleisohje 1979, soveltamisohje 2.1.

taanapitomenoja ovat siivouksesta, jätahuollosta, lumityöstä ja muusta puhtaanapidosta aiheutuvat kulut.⁷⁾

Korjauskustannuksina otetaan huomioon sellaiset korjaus- ja kunnossapitokulut, jotka eivät kohota omaisuuden arvoa. Vuosikorjaukset ja koneiden huollot sisältyvät näihin kuluihin.⁸⁾ Hoitokustannuksia ovat myös vakuutusmaksut, esimerkiksi palo-, vesijohtovahinko- ja vastuuvakuutukset, tontinvuokramaksut ja henkilökunnan asunnoista aiheutuneet menot.

Muita hoitokustannuksia ovat esimerkiksi toimistokulut, kuten posti- ja puhelinmaksut sekä käyttötarvikkeiden hankinnasta aiheutuvat maksut. Kirjanpidosta ja isännöitsijän tehtävistä itsenäisille toimistoille suoritettut maksut kuuluvat myös muihin hoitokustannuksiin.⁹⁾

Toisen menoryhmän muodostavat pääomakustannukset. Sellaisina otetaan huomioon korkokulut, verot ja poistot. Näiden menojen huomioon ottamisesta ja huomioonottamistavasta ei kuitenkaan ole aina saavutettu yksimielisyyttä.¹⁰⁾ Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunta ehdotti vuokra-asuntosijoitusten kiinnostavuuden parantamiseksi, että kohtuullinen tuotto huoneiston arvolle sisällytettäisiin yleisohjeiden laskentaperusteisiin.¹¹⁾ Valtioneuvosto teki periaatepäätöksen komitean ehdotuksen hyväksymisestä ja antoi asuntoneuvoston vuokrajaostolle ohjeen laskentaperusteiden tarkistamisesta.¹²⁾

Edellä mainittujen kulujen kehitys ilmenee nimenomaisesti vuokrajaoston (vuokraneuvoston) antamista lausunnoista.¹³⁾ Kiinteistökustannuksia on seurattu lyhyin aikavälein, vaikka tästä on ollut erimielisyyttä.¹⁴⁾

Eräs kiistelyn kohde on ollut osakkeenomistajavuokranantajalle aiheutuvien kulujen, esimerkiksi yhtiövastikkeiden huomioon ottaminen. Näkökohtia voidaan esittää sekä näiden kulujen vaikutusten puolesta että vastaan.¹⁵⁾ Käytännössä osakkeenomistajalle vuokralaisen pitämisestä aiheutuvat kulut eivät ole vaikuttaneet asuntoneuvoston vuokrajaoston lausuntoihin.

⁷⁾ Kiinteistökustannusjaosto s. 8, Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset s. 4.

⁸⁾ Kiinteistökustannusjaosto s. 8-9, Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset s. 4-5. Näiden kustannusten huomioon ottamisesta ei ole yksimielisyyttä, ks. Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset s. 5.

⁹⁾ Kiinteistökustannusjaosto s. 9, Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset s. 5.

¹⁰⁾ Kiinteistökustannusjaosto s. 10-13, Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset s. 5.

¹¹⁾ Km 1980:46 s. 76.

¹²⁾ Työryhmä s. 15-16.

¹³⁾ Ks. esim. Vuokraneuvosto 15. 10. 1975 s. 4-6, Vuokrajaosto 11. 10. 1979, liite 2.

¹⁴⁾ Ks. Vuokrajaosto 12. 12. 1979, liite 1, Vuokrajaosto 20. 3. 1980, liite 1 ja lausuntoihin liitetyt eriävät mielipiteet.

¹⁵⁾ Ks. Kiinteistökustannusjaosto s. 13-14, Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset s. 9-10.

Korotusyleisohjeen antaminen ei aina johdu kiinteistökustannusten yleisestä ko-
hoamisesta. Syynä voi olla yhden kustannustekijän muuttuminen.¹⁶⁾ Valtioneuvos-
ton on HVL 47 a §:n 1 momentin mukaan kerran kalenterivuodessa tehtävä päätök-
sensä kiinteistökustannusten yleisen kehittymisen johdosta. Päätös on tehtävä, vaika
kalenterivuonna olisi jo annettu yleisohje yksittäisen kustannuksen noustua.

Asuntoneuvoston vuokrajaosto toimittaa lausuntonsa kiinteistökustannusten ke-
hityksestä sisäasiainministeriölle. Valtioneuvosto ei ole päättäessään kiinteistökus-
tannusten kehitykseen perustuvasta vuokrankorotuksesta sidottu asuntoneuvoston
vuokrajaoston kantaan.

Yleisohjeessa voidaan ottaa huomioon erilaisten ja eri aikoina solmittujen vuokra-
suhteiden erot. Korotuksen ei tarvitse kohdistua kaikkiin vuokrahuoneistoihin samal-
la tavalla. Eroavaisuudet käyvät ilmi jo asuntoneuvoston vuokrajaoston lau-
sunnosta.¹⁷⁾

Yleisohjeisiin kiinteistökustannukset vaikuttavat keskimääräisinä. Kustannusten
seurannan perustana on tilastokeskuksen kiinteistöyhteisöjen yritystilasto, johon tie-
dot saadaan kiinteistöyhteisöjen tilinpäätöksistä ja joka valmistuu tilivuotta seura-
van vuoden syksyllä. Yritystilasto pyritään valmistumisen jälkeen korjaamaan tarkas-
teluajankohdan hintatasoa vastaavaksi. Vuosittaisen korotusyleisohjeen ajoittuminen
vuoden loppuun johtuu juuri yritystilaston valmistumisesta: sitä pyritään käyttämään
hyväksi tuoreeltaan.¹⁸⁾ Yritystilaston valmistuttua voidaan kustannuserien painotta-
misessakin siirtyä uusimpaan tilastoon perustuvaan jakoon.

Kiinteistökustannusten huomioon ottamisesta keskimääräisinä johtuu se, että
edullisesti kiinteistöä hoitava talonomistaja hyötyy ja kalliisti toimiva kärsii tappiota.
Vuokralaisen maksuvelvollisuuteen tämä ei vaikuta. Jos kulut vaikuttaisivat talokoh-
taisina, talon huonosta hoidosta johtuvat ylimääräiset kulut tulisivat vuokralaisten
maksettaviksi, samoin hyöty lankeaisi vuokralaisille. Tämä ei ehkä innostaisi vuok-
ranantajaa erityisesti ponnistelemaan edullisten ratkaisujen löytämiseksi.¹⁹⁾

Valtioneuvosto päättää korotuksen enimmäismäärästä ja myös ajankohdasta, mil-
loin korotus saadaan periä vuokralaiselta. HVL 49 §:n 1 momentin sääntöä korotuk-

¹⁶⁾ Ks. VNp yleisohjeeksi asuinhuoneistojen vuokrien korotuksesta 26. 2. 1974/192, 2 §.

¹⁷⁾ Ks. VNp yleisohjeeksi asuinhuoneistojen vuokrien korotusten enimmäismäärästä 28. 12. 1979/1043,
2 ja 3 §.

Vuokraneuvosto 15. 10. 1975 s. 8, Vuokrajaosto 11. 10. 1979 s. 1-2.

¹⁸⁾ Kiinteistökustannusjaosto s. 1, 5-7 ja 15-24, Vuokraneuvosto, Kiinteistökustannukset s. 6-9 ja Vuok-
rajaosto 11. 10. 1979, liite 2.

¹⁹⁾ Vrt. esim. valtioneuvoston yleisohjeet ja samanaikaisesti annetut aravatalojen vuokrien nostamises-
ta tehdyt ratkaisut: Aravavuokrat nousevat yleensä nopeampaa tahtia kuin muut vuokrat, vaikka HVL:n
säännöksillä pyritään korottamaan vuokria kustannusten nousua vastaavasti.

sen voimaantulosta sovelletaan yleisohjeeseenkin perustuvan korotuksen yhteydessä. Valtioneuvoston päätöksellä ei voida muuttaa HVL:n säännöstä korotuksen voimaantulosta. Yleensä HVL 49 §:n 1 momentti on otettu huomioon yleisohjeissa.²⁰⁾

4.2.4.2.2. Korotus yleisohjeen perusteella

a) Valtioneuvoston antama yleisohje vuokran korotuksesta ei ole tuomioistuinta sitova. Se voi päättää tätä suuremmasta (HVL 49 §:n 3 mom.) ja pienemmästä (HVL 49 §:n 2 mom.) vuokran nostamisesta.¹⁾ Yleisohje ei siis anna vuokranantajalle ehdotonta oikeutta saada lisää vuokraa eikä suojaa vuokralaista kaikissa tapauksissa sallitua korkeammalta korotukselta.

Korotusyleisohjeella määritellään vuokranantajan ja vuokralaisen välisen vuokran korotusta tarkoittavan sopimisoikeuden rajat. Yleisohjetta suuremmasta ja/tai aikaisemmasta korotuksesta ei ole lupa sopia, pienemmästä ja myöhemmästä kylläkin.²⁾ Lähtökohtana on koko ajan ollut, että osapuolet sopisivat korotuksesta. Vuokralaisen aseman turvaamiseksi on kuitenkin viranomaiskontrollia pidetty tarpeellisena.

Valtioneuvoston antama yleisohje ei nosta vuokria. Korotuksen edellytyksenä on vuokranantajan tekemä korotusvaatimus. Tässä suhteessa yleisohje poikkeaa HVL 49 c §:n 1 momentissa tarkoitetusta vuokran alentamispäätöksestä. Vuokranantajan ei ole korotettava vuokraa, ellei hän halua.

Jos vuokranantaja ei tyydy yleisohjeen mukaiseen korotukseen, hänen on saatettava korotusvaatimuksensa tuomioistuimen tutkittavaksi. Tätä tilannetta käsitellään jäljempänä.

Korotusyleisohje muodostaa korotuksen ylärajan. Määräystä ei voida kiertää siten, että nostetaan vuokraa sallitulla enimmäismäärällä ja korotetaan samalla vesirahaa, lämmityskorvausta tai muuta vuokraksi katsottavaa erillismaksua. Erillismaksujen muuttaminen korotusyleisohjeen perusteella on mahdollista. Maksujen lisääntymisen tulee pysyä yleisohjeen puitteissa. Todellista lisäystä on verrattava yleisohjeen mukaan laskettuun enimmäiskorotukseen sen selvittämiseksi, onko korotus pysynyt yleisohjeen mukaisena.

²⁰⁾ Aina ei korotuksen ajankohtaa ole määrätty, ks. esim. VNp yleisohjeeksi asuinhuoneistojen vuokrien korotuksesta 31. 1. 1974/81. VNp eräiden huoneenvuokrien korotuksesta 21. 6. 1973/557, 1 §:n mukaan vuokran sai korottaa 1. 8. 1973 lukien.

¹⁾ Ks. HE n:o 235/1973 vp. s. 1, *Kautonen* s. 33, *Kuusimäki*, Pöytäkirja s. 124.

²⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2, *Pöyhönen*, *Huoneenvuokralait tänään* s. 39 ja 42.

Korotuksen enimmäismäärä on huoneistokohtainen. Jos huoneistossa on useita vuokralaisia, heidän yhteinen vuokransa saa nousta enintään yleisohjeen mukaisesti, vaikka kukin vuokralainen maksaisikin oman osansa vuokrasta itsenäisesti.³⁾

b) Jos vuokralainen ei hyväksy valtioneuvoston päätöksen mukaista korotusta, hän voi saattaa vuokran tuomioistuimen tutkittavaksi (HVL 49 §:n 2 mom.). Aloite on siis vuokralaisella. Ellei vuokralainen toimi, vuokranantajalla on oikeus periä yleisohjeen mukaista korotusta.⁴⁾ Ennen oikeudenkäynnin aloittamista tulisi osapuolten HVL 49 §:n 2 momentin mukaan neuvotella korotuksesta. Neuvottelujen käyminen ei ole prosessin aloittamisen edellytys.

Vuokralaisen on aloitettava vuokran korotusta koskeva oikeudenkäynti kuukauden kuluessa vuokranantajan ilmoituksesta tiedon saatuaan. Määräaika alkaa kulua vasta silloin, kun korotusvaatimus on saapunut vuokralaiselle. HVL 49 §:n 1 momentin ja 2 momentin aikoja ei lasketa samasta hetkestä lukien. Jos korotusilmoitus ei tule perille, vuokralaisella on oikeus viedä asia tuomioistuimeen vielä kuukauden ajan siitä, kun vuokranantaja on ensi kerran hänelle ilmoittanut nostaneensa vuokraa. Jos korotusilmoituksen perille saapumisesta syntyy epäselvyyttä, vuokranantajan on kyettävä näyttämään saattaneensa korotusilmoituksen vuokralaisen tietoon.

Vuokranantajan todistustaakka johtuu siitä, että hänen on esitettävä väite kanteen nostamisesta liian myöhään. OK 17 luvun 1 §:n 1 momentin sääntö todisteiden esittämisestä koskee myös puheena olevaa seikkaa. HVL 49 §:n 2 momentissa mainittu määräaika ei ole sellainen, jonka tuomioistuin ottaisi huomioon viran puolesta.

Vuokralaisen on kuukauden määräajan puitteissa saatettava korotusasia tuomioistuimen tutkittavaksi. Hänen on jätettävä haastehakemus määräajan kuluessa tuomioistuimelle. Samalla juttu on tullut vireille asunto-oikeudessa (HvOKL 12 §), mutta ei tavanomaisessa kokoonpanossa toimivassa alioikeudessa (OK 11:19).

Tuomioistuin arvioi vuokran HVL 48 §:ssä mainittuja perusteita soveltaen. Ratkaisu ei perustu kiinteistökustannusten keskimääräistä pienempään nousuun vaan huoneiston vuokra-arvoon. Vuokrapäätöstä tehtäessä on otettava huomioon myös HVL 47 a §:n nojalla annetut yleisohjeet (HVL 49 §:n 4 mom.).⁵⁾ Vuokra vahvistetaan vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran suuruiseksi, ellei ole huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävää syytä poiketa tästä vuokrasta. Vuokran arvioinnista HVL 48 §:n nojalla viitataan edellä esitettyyn.

³⁾ Kouvola HO 5.9.1979 A 78/16 N:o 95/79.

⁴⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

⁵⁾ Ks. s. 161-163 ja 253.

Korotusasiassa ratkaisua tehtäessä vuokranantajan vaatimus ja vuokralaisen kanne osoittavat ne puitteet, joissa tuomioistuimen on toimittava. Vuokraa ei voida vahvistaa vuokranantajan vaatimusta korkeammaksi eikä alle vuokralaisen esittämän vaatimuksen.

Jos vuokralainen saattaa asian tuomioistuimen tutkittavaksi, hän saa maksaa vuokran entisen suuruisena, kunnes korotusta koskeva päätös saa lainvoiman (HVL 49 §:n 4 mom.). Korotuksen voimaantuloa oikeudenkäynti ei lykkää.

Vuokranantajan korotettua vuokraa yleisohjeen mukaisesti vuokralaisella on käytössään myös HVL 49 a §:n mukainen irtisanomisoikeus.

4.2.4.2.3. Erinäisiä kysymyksiä

Valtioneuvoston yleisohjeeseen perustuva vuokran korotus tulee voimaan edellä esitettyjen sääntöjen mukaisesti. Se ei eroa tässä suhteessa muista korotuksista. Vuokra nousee aikaisintaan yleisohjeessa mainittuna päivänä, vaikka korotusilmoitus olisi tehty kuinka ennakolta tahansa.

Vuokranantaja voi jättää korotusilmoituksen tekemättä. Hän ei tällöin menetä korotusoikeuttaan. Yleisohjeeseen perustuva korotus voidaan tehdä myöhemmin kuin valtioneuvoston päätöksessä on korotusajaksi mainittu. Useita yleisohjeisiin perustuvia korotuksia saatetaan toteuttaa samalla kertaa.¹⁾

Jos vuokranantaja sopii vuokralaisen kanssa, ettei hän korota vuokraa yleisohjeen perusteella, sopimus sitoo vuokranantajaa. Sopimus voidaan tehdä vapaamuotoisesti. Jos vuokranantaja vain jättää korotuksen tekemättä neuvottelematta asiasta vuokralaisen kanssa, passiivisuutta ei voida pitää hiljaisena sopimuksena korotuksesta luopumisesta.

Vuokralaisen ja vuokranantajan sopimus voi johtaa epäselvyyteen siitä, onko tarkoituksena ollut siirtää korotus myöhempään ajankohtaan vai luopua siitä kokonaan. Ratkaisu on pyrittävä löytämään selvittämällä osapuolten tarkoitus.

Vuokransääntelyä edeltäneen säännöstelyn aikana sai vuokraa korottaa valtioneuvoston antaman päätöksen mukaisesti.²⁾ Näitä korotuksia ei ole voinut ilman tuomioistuimen lupaa toteuttaa 1. 2. 1974 jälkeen.³⁾ Tämä johtuu HVL 49 §:n 3 momentista ja HVL:n muuttamisesta 25. 1. 1974 (72/74) annetun lain voimaantulosäännök-

¹⁾ Kautonen s. 34, Pöyhönen, Huoneenvuokralait tänään s. 43.

²⁾ Ks. esim. L. taloudellisen kasvun turvaamisesta 30. 12. 1970/868, 7 ja 17 § ja VNp eräiden huoneenvuokrien korotuksesta 21. 6. 1973/557.

³⁾ Kautonen, Keskeiset s. 86-87.

sestä. Korotus ei nimittäin perustu valtioneuvoston HVL 47 a §:n 1 momentissa tarjotettuun yleisohjeeseen.

4.2.4.3. *Peruskorjaus*

4.2.4.3.1. Yleistä

Vuokranantajan ei tarvitse määrätyissä tapauksissa peruskorjauksen yhteydessä pyytää tuomioistuimen lupaa vuokran korottamiseen. Hallituksen esityksessä tilannetta pidettiin poikkeustapauksena.¹⁾ Vuokraneuvoston ehdotus oli tältä osin nykyisen lain mukainen.²⁾

Selitykseksi voidaan esittää kaksikin seikkaa. Edellä on jo mainittu, että peruskorjauksen yhteydessä huoneiston vuokra-arvo nousee. Sääntelyjärjestelmään kuuluu, että vuokranantaja oikeutetaan perimään huoneistosta sen vuokra-arvoa vastaava kohtuullinen käypä vuokra. Niinpä on luonnollista, että tämä sallitaan myös peruskorjauksen yhteydessä. Ongelmana on vain, miten varmistetaan vuokralaisen etujen huomioon ottaminen korotuksen yhteydessä.

Peruskorjauksen merkitys ilmenee tasoyleisohjeista. Kun huoneistoa on valmistuksen jälkeen uusittu, sen ikä luetaan harkinnan mukaan valmistumisvuotta myöhemmästä ajankohdasta. Se lasketaan eräissä tapauksissa jopa suoraan korjausvuodesta.³⁾

Toinen seikka, minkä vuoksi korotus voidaan sallia ilman tuomioistuimen lupaa, liittyy niihin edellytyksiin, joiden vallitessa uudesta vuokrasta saatetaan sopia. Vuokralaisen asema on kyetty turvaamaan ilman viranomaisen apua. Vuokran korottaminen peruskorjauksen jälkeen sopimuksin ei nimittäin aina ole mahdollista. Mahdollisuus liittyy vain vuokralaisen pyytämään⁴⁾ peruskorjaukseen. Jos vuokranantaja on oma-aloitteisesti ryhtynyt korjaustyöhön, vuokran nostamiselle on hankittava tuomioistuimen vahvistus. Ilman lupaa perityn korotuksen vuokralainen voi saada takaisin HVL 48 a §:n nojalla.

Vuokran korotuksen toisena edellytyksenä on vuokralaisen kirjallinen hyväksyminen. Jättämällä hyväksymisen antamatta vuokralainen pakottaa vuokranantajan viemään vuokran määrän arvioinnin tuomioistuimeen. Jos vuokraa nostetaan ilman

¹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

²⁾ Ks. Vuokraneuvosto s. 39-40.

³⁾ Esim. tasoyleisohje 1979, soveltamisohje 1.3.

⁴⁾ Ks. s. 235.

vuokralaisen hyväksymistä, vuokranantaja voi joutua palauttamaan korotuksen HVL 48 a §:n nojalla.

Peruskorjausta ei ole määritelty HVL:ssa. Käsitettä on pidetty käytännössä epäselvänä.⁵⁾ Tästä syystä HVL 49 §:n 3 momentissa ja myös vuokraneuvoston ehdotuksessa puhutaan peruskorjauksesta tai siihen verrattavasta parannustyöstä.⁶⁾ Sanonnasta ilmenee, että peruskorjauksessa huoneistoa ei pyritä vain säilyttämään entisellään, vaan tavalla tai toisella parantamaan. Voidaan puhua myös perusparannuksista, jotka kohottavat rakennuksen tai sen osan varustetasoa tahi tilankäytön taikka teknisten ominaisuuksien tasoa.⁷⁾

*Ojala*⁸⁾ on jakanut huoneistossa suoritettut korjaustyöt niin sanottuihin vuosikorjauksiin, joita ovat esimerkiksi tapetointi ja maalaustyöt, ja näitä laajempiin korjaustöihin, joita tarkoitetaan HVL 49 §:n 3 momentissa. Jako vastaa edellä esitettyä erottelua kunnossapito – parannukset.⁹⁾ Epäselvien tapausten ratkaiseminen tapahtuisi *Ojalan* mukaan tuomioistuimessa.

Peruskorjauksen ja siihen verrattavan parannustyön tunnusomaisena piirteenä on, että korjaus lisää vuokran kohteena olevan huoneiston vuokra-arvoa.¹⁰⁾ Korjaustyön jälkeen huoneiston on oltava paremmassa kunnossa kuin HVL 13 §:ssä edellytetään. Muutoin ei vuokran korottaminen voisi tulla kysymykseen, onhan vuokran määrä kytketty nimenomaan huoneiston vuokra-arvoon.

Riski siitä, onko kyseessä peruskorjaus, on tietyllä tavalla vuokranantajalla. Jos kyse ei ole HVL 49 §:n 3 momentissa tarkoitettusta korjauksesta ja vuokraa on nostettu sopimuksin, korotus on tapahtunut HVL:n säännösten vastaisesti. Vuokranantaja voi joutua palauttamaan perimänsä korotuksen HVL 48 a §:n säännöksen nojalla.

4.2.4.3.2. Korotusmenettely

Kun vuokranantaja haluaa korottaa asuinhuoneiston vuokraa peruskorjauksen jälkeen, hänen on tehtävä vuokralaiselle HVL 49 §:n 1 momentissa tarkoitettu korotusilmoitus. Ilmoituksen suhteen ei nimittäin peruskorjaukseen nojautuvaa korotusta ole

⁵⁾ *Pöyhönen*, Huoneenvuokralait tänään s. 44-45.

⁶⁾ *Pöyhönen*, Huoneenvuokralait tänään s. 45, Vuokraneuvosto s. 101 ehdotuksen 38 §. Tanskassa puhutaan vuokran kohteen parantamisesta, ks. LL 35 §:n 3 mom., *Ehlers - Blom* s. 154-155.

⁷⁾ Kiinteistökustannusjaosto s. 9.

⁸⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 25-26 ja 84.

⁹⁾ Ks. jaksot 2.2.3.4.2. ja 2.2.3.4.3.

¹⁰⁾ Ks. RB 13:77.

asetettu erityisasemaan, vaikka menettelyn yhteydessä vuokralaisella ja vuokranantajalla olisi muuta kanssakäymistä jo ennen korotusilmoitusta.

Peruskorjauksen tulee olla vuokralaisen pyytämä. Tätä vaatimusta vuokraneuvosto piti turhana.¹⁾ Sen mielestä kirjallista sopimusta peruskorjauksesta olisi pidettävä riittävänä. *Pöyhönen* on lainannut vuokraneuvoston lausumaa mainitun vaatimuksen turhuudesta selvittämättä, mitä vuokraneuvosto ehdotti pyynnön tilalle.²⁾

Ojala on katsonut, ettei sanonta ”pyytänyt” estäne vuokran korotuksesta sopimista silloinkaan, kun aloite korjaustöiden suorittamiseen on tosiasiallisesti lähtenyt vuokranantajalta.³⁾ Hallituksen esityksessä ei selvitetä, missä tapauksissa voidaan katsoa vuokralaisen pyytäneen korotusta.

Vaatus, että korjaus on vuokralaisen pyytämä, sisältää ainakin sen, ettei parannustyöhön voida ryhtyä vastoin vuokralaisen suostumusta. Välttämätöntä ei ole, että korjaus on tapahtunut vuokralaisen pyynnöstä. Vuokralaisen tahto huoneiston vuokratason parantamiseen ja samalla suostumus vuokra-arvon lisäämiseen ilmenee riittävän selvästi siitä, että asianomaiset sopivat huoneiston korjaamisesta. Ratkaisevaa ei ole, kuka tekee aloitteen.

Jos asetetaan vuokran korottamisen edellytykseksi kirjallinen sopimus peruskorjauksesta, vaatimusta erillisestä vuokralaisen korjauspyynnöstä voidaan vuokraneuvoston tavoin pitää turhana. Nykyisessä säännöksessä korjauspyyntö osoittaa, että vuokralaisen myötävaikutusta peruskorjaukseen ryhtymisestä vaaditaan, jotta vuokrasta voidaan sopia.

Jos syntyy riita siitä, onko kyseessä ollut HVL 49 §:n 3 momentissa tarkoitettu korotus, vuokranantajan on varauduttava esittämään näyttö vuokralaisen tekemästä korjauspyynnöstä. Tämä johtuu prosessuaalisista säännöksistä. Vuokranantaja jouuu vetoamaan sovittuun korotukseen. Hänen on näytettävä korotuksen tapahtuneen asianmukaisesti (OK 17:1). Vuokranantajan on siis syytä vaatia korjauspyyntö kirjallisena, vaikkei HVL:ssa ole tällaista vaatimusta asetettu.

Edellä on sanottu sopimuksen osoittavan myös vuokralaisen tahdon korjausten tekemiseen. Jotta yleensä voidaan puhua vuokralaisen haluamista peruskorjauksista, täytyy vuokralaisen ilmaista tahtonsa ennen töiden aloittamista. HVL 49 §:n 3 momentin ilmaisusta ”pyytänyt” tämä ilmenee selvästi. Jos parannustöihin ryhdytään selvittämättä edeltä käsin vuokralaisen mielipidettä, kyse ei voi olla HVL 49 §:n 3 momentin mukaisista korjauksista. Edellytyksiä vuokrasta sopimiseen ei synny sen joh-

1) Vuokraneuvosto s. 40.

2) *Pöyhönen*, Huoneenvuokralait tänään s. 45.

3) *Ojala*, Keskeiset s. 26.

dosta, että vuokralainen passiivisuudellaan korjaustöiden aikana tai niitä aloitettaessa ”hyväksyy” parannustyöt (ks. HVL 22 §).

Kun vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle uudesta vuokrasta, vuokra ei nouse automaattisesti ilman tuomioistuimen suostumusta. Edellytyksenä on, että vuokralainen kirjallisesti hyväksyy korotuksen. Näyttövelvollinen edellä esitetyn perusteiden hyväksymisen antamisesta on vuokranantaja.

Vuokralaisen on HVL 49 §:n 3 momentin mukaan hyväksyttävä korotus kirjallisesti. Seurauksista sen varalta, että hyväksyminen on annettu vain suullisesti tai maksamalla korotettu vuokra, ei ole säädetty. Kirjallisen hyväksymisen merkityksestä ei ole mainintaa lain esitöissä. Kirjallisuusvaatimus lienee asetettu hyväksymiselle samoista syistä kuin muutosäännökset yleensäkin; sillä on haluttu estää harkitsemattomia oikeustoimia ja helpottaa todistelua.⁴⁾

Mikään ei viittaa siihen, että HVL 49 §:n 3 momentissa olisi annettu hyväksymisen osalta varsinainen muotomääräys.⁵⁾ Esimerkiksi HVL 6 §:ssä on säädetty seuraamuksesta kirjallisen sopimuksen puuttuessa mutta ei 49 §:n 3 momentissa. Kirjallisuusvaatimus lienee lähinnä ohjesisältöinen muutosäännös, jonka syrjäyttäminen tuottaa todistelun kannalta haitallisia seuraamuksia vuokranantajalle. Jos kuitenkin vuokralainen on maksanut korotettua vuokraa, näyttövaikeudet vähenevät, vaikka vuokran maksamista ei aina voida pitää sen hyväksymisenä.⁶⁾ Jos vuokralainen jättää korotuksen maksamatta, vuokranantajalla on ilmeisiä näyttövaikeuksia hyväksymisestä.

Vaikka vaatimusta vuokralaisen kirjallisesta hyväksymisestä pidettäisiin varsinaisena muutosäännöksenä, ei ole selvää, että vuokralainen voisi vedota virheeseen vielä maksettuaan vuokraa jonkin aikaa.⁷⁾ Vuokralaisen toiminta olisi kunniallisuutta ja rehellisyyttä koskevan oikeusperiaatteen vastaista, jos hän tahallaan aiheuttaisi muotovirheen hyväksymällä korotuksen suullisesti ja maksamalla korotettua vuokraa, jotta hän voisi sittemmin vedota virheeseen vuokranpalautusvaatimuksen yhteydessä.⁸⁾

⁴⁾ Ks. *Aarnio*, Oikeustiede s. 200, *Haataja* s. 45 ja *Lahtinen*, LM 1957 s. 135.

⁵⁾ Vaasan HO 5. 8. 1976 A 51/1976 III/217: Koska vuokralainen ei ollut kirjallisesti hyväksynyt huoneistossa suoritettuun parannustyöhön perustuvaa vuokran korotusta, veloitettiin vuokranantaja palauttamaan korotus. – Kyse oli uudelta vuokralaiselta perittävästä vuokrasta. Vuokralainen vaati palautusta, kun hän oli saanut tietää korotuksesta.

⁶⁾ KKO 1978 II 113.

⁷⁾ Ks. *Aarnio*, Oikeustiede s. 199 ja 210-212, *Lahtinen*, LM 1957 s. 139-144, *Muukkonen* s. 219-221, *sama*, Kiinteistökaupan muotovirheeseen vetoamisen kohtuuttomuudesta erään oikeustapauksen valossa, DL 1962 s. 1-14, *Ylöstalo*, virallisen vastaväittäjän lausunto kirjasta *Muukkonen*, Muutosäännökset, LM 1958 s. 361-378, erityisesti s. 377-378 ja *sama*, Formkrav och billighet, JFT 1962 s. 297-304, erityisesti s. 304. Ks. myös *Kivimäki* - *Ylöstalo* s. 314.

⁸⁾ *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 274, *Muukkonen* s. 219-221.

Oikeuskäytännössäkin on annettu virheen tapahtumisen jälkeiselle toiminnalle virheen korjaava merkitys.⁹⁾

Vuokralaisen hyväksymiselle ei ole asetettu määräaika. Vuokranantajan on vietävä korotusasia kuukauden kuluessa korotusilmoituksen tekemisestä tuomioistuimeen, ellei vuokralainen hyväksy korotusta. Tästä syystä vuokralaisen on vastattava niin ajoissa, että vuokranantaja voi päättää korotusasian viemisestä tuomioistuimeen oikeassa ajassa. Ellei vastausta tule, vuokranantajan on toimittava, jos hän haluaa saada korotuksen voimaan HVL 49 §:n 1 momentissa tarkoitettuna varhaisimpana aikana.

Jos vuokralainen hyväksyy korotuksen, se tulee voimaan HVL 49 §:n 1 momentin mukaisesti. Vuokralaisella on HVL 49 a §:n nojalla irtisanomisoikeus, vaikka hän olisi pyytänyt parannustöitä. Jos vuokralainen on hyväksynyt korotuksen, ei irtisanomisoikeus liene tarpeellinen. HVL 49 a § ei kuitenkaan sisällä irtisanomisoikeuden rajoituksia tässä suhteessa.

4.2.5. Vuokran korottaminen tuomioistuimen luvalla

4.2.5.1. Yleistä

Vuokranantajalle on annettu HVL 49 §:ssä oikeus vuokran korottamiseen muutoinkin kuin yleisohjeen perusteella tai peruskorjauksen jälkeen. Korotusmahdollisuus ei ole vapaasti vuokranantajan käytössä. Vuokran vahvistaminen on tuomioistuimen tehtävä. Alunperin vuokran vahvistamisen vei tuomioistuimeen vuokralainen, ellei hän hyväksynyt vuokranantajan vaatimusta¹⁾, mutta nyt vahvistuksen hankkiminen on vuokranantajan tehtävä (HVL 49 §:n 3 mom.). Tuomioistuimen on vahvistettava vuokra, vaikka vuokralainen hyväksyisi korotuksen.

Tuomioistuinkontrollin merkitys on selvä. Vuokrien korotusta ei ole haluttu päästää vapaaksi. Vuokrat on säännelty suhteellisesti: vuokran tulee olla tietyssä kohtuullisessa suhteessa yleiseen vuokratasoon.²⁾ Vuokran nostamista yli tämän tason ei ole syytä sallia. Vuokran määrää ei ole voitu korotusasioissa jättää osapuolten sopimuksen varaan, koska heitä ei pidetä tasavertaisina sopimuskumppaneina eikä heidän tarvitse olla selvillä vuokratasosta.

⁹⁾ SOO t. 22. 1. 1917 n:o 13 (kysymys siitä, oliko henkilö säädetyllä tavalla ilmoittautunut osuuskunnan jäseneksi).

¹⁾ HVL 49 §:n 2 mom. sellaisena kuin se oli 30. 12. 1970 annetussa laissa (870/70). Ks. Km 1970:B 4 s. 26.

²⁾ Km 1970:B 4 s. 24 ja HE n:o 39/1970 vp. s. 9. Ks. työryhmä s. 5 ja 16-17.

Vuokran määrän kontrollointi liittyy myös vuokralaisen irtisanomissuojaan. Ilman vuokrien sääntelyä ei suojaa voida tehokkaasti järjestää ja toisaalta suojaa on vuokran sääntelyn onnistumisen edellytys.³⁾ Kun vuokranantajan edut vaativat, että pitkäaikaisissa vuokrasuhteissa voidaan vuokraa korottaa, vuokralainen puolestaan tarvitsee suojaa, jotta vuokran nostaminen ei johtaisi vuokrasuhteen päättymiseen. Vuokralaisen irtisanoutuminen korotuksen johdosta ei ole hänen kannaltaan onnistunut päätös vuokran määrää koskevalle riidalle, ei ainakaan, jos vuokra-asunnoista on puutetta.

Vuokran korotusta ei ole jätetty osapuolten sopimuksin ratkaistavaksi kuten Ruotsissa.⁴⁾ Syynä on ollut se, että vuokra-asuntojen niukkuuden ja irtisanomisen pelon on katsottu voivan estää vuokralaista vastustamasta vuokranantajan kohtuutontakin korotusvaatimusta.⁵⁾

4.2.5.2. Milloin tuomioistuimen vahvistus on tarpeen?

HVL 49 §:n 3 momentin mukaan vuokranantajan on saatettava korotusvaatimuksensa tuomioistuimen tutkittavaksi, jos hän tahtoo korottaa vuokraa enemmän tai aikaisemmasta ajankohdasta lukien kuin HVL 47 a §:n 1 momentissa tarkoitettu yleisohje edellyttää tai jos hän tahtoo korottaa vuokraa muutoin kuin yleisohjeen perusteella. Tuomioistuimen vahvistus uudelle vuokralle on välttämätön. Asianosaiset eivät voi sopia korotuksesta.¹⁾ Jos vuokraa on korotettu mainituissa tapauksissa viemättä asiaa tuomioistuimeen, vuokranantaja on velvollinen palauttamaan korotuksen HVL 48 a §:n säännöksen mukaisesti.

Edellä on jo esitetty, ettei valtioneuvoston antama yleisohje ole sitova. Toisaalta edellä on sanottu myös, ettei tavallista suurempia kiinteistökustannuksia tai kiinteistökustannusten muutoksia ole yleensä pidetty huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä syynä vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ylitykseen. Valtioneuvosto vahvistaa yleisohjeessa kiinteistökustannusten nousuun perustuvan korotuksen. Tuntuu hyvin kyseenalaiselta sallia yleisohjeen tai sen taustalla olevien kiinteistökustannusten nousun perusteella yleisohjetta suurempi korotus. Tuomioistuimen ratkaisu ei voikaan perustua kiinteistökustannusten keskimääristä suurempaan nousuun.

³⁾ Esim. HE n:o 39/1970 vp. s. 2 ja 8, Km 1970:B 4 s. 2 ja 23. SOU 1942:14 s. 41, SOU 1966:14 s. 73, Bengtsson s. 48-49, Lejman s. 388, Rittiri s. 19, Rylander s. 71, Roquette, Mietrecht des BGB s. 3-4.

⁴⁾ JB 12:48.

⁵⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

¹⁾ Karhunen, LM 1974 s. 814-815 sanoessaan, että vuokransääntelyasioissa sovinto on sallittu ja että asian viemisessä tuomioistuimeen on kysymys vain sopimuksentekoprosessista, ei ole ottanut huomioon HVL 49 §:n 3 momenttia.

Jos yleisohjeeseen perustuvan korotuksen yhteydessä pyritään vuokra samalla saattamaan kohtuulliseen käypään tasoon, korotus voi ylittää valtioneuvoston päätöksessä mainitun korotuksen. Perusteena ei kuitenkaan silloin ole yleisohje vaan vuokran jälkeen jääminen yleisestä vuokratasosta.

Edellä esitetty soveltuu vastaavasti myös siihen, että vuokranantaja haluaisi korotuksen voimaan jo ennen yleisohjeessa mainittua ajankohtaa. Ongelmaa ei yleensä synny, sillä yleisohjeet annetaan niin myöhään, ettei korotusta HVL 49 §:n 1 momentin säännös huomioon ottaen voida saattaa voimaan liian aikaisin.

HVL 49 §:n 3 momentissa mainittu korottaminen muutoin kuin yleisohjeen perusteella kattaa kaikki korotustilanteet lukuunottamatta säännöksessä tarkoitettua peruskorjausta. Esitöissä ei ole mainittu esimerkkejä korotuksen syistä.

HVL 49 §:n 3 momentin mukaisessa menettelyssä on yleensä kysymys vuokran korottamisesta sen jälkeensä jääneisyyden vuoksi. Huoneiston vuokra-arvon nousu vuokranantajan aloitteesta suoritettujen korjaustöiden johdosta voi myös olla syynä korotukseen. HVL 49 §:n 3 momentin mukaan merkitystä ei ole sillä, onko korotuksen syy ollut olemassa jo vuokrasopimusta tehtäessä vai onko se syntynyt vasta vuokrasuhteen kestäessä. Alunperin alhaiseksi sovittua esimerkiksi työsuhteasunnon vuokraa voidaan vaatia korotettavaksi mainitun säännöksen nojalla.²⁾

Tuomioistuimen on vahvistettava uusi vuokra silloin, kun se perustuu asianosaisten välisissä suhteissa tapahtuneisiin muutoksiin. Kun esimerkiksi vuokralaisen työsuhte vuokranantajaan päättyy ja vuokrasuhde muuttuu HVL 30 §:ssä tarkoitettua tavalliseksi, mahdollinen uusi vuokra on tuomioistuimen vahvistettava. Muussa tapauksessa vuokranantaja voi joutua vuokralaisen vaatimuksesta palauttamaan vuokrasta korotusosan HVL 48 a §:n nojalla.³⁾

Erityisen ongelman on muodostanut kiinteistöjen lämmitys- ja huoltoalan työehtosopimuksessa oleva määräys, jonka mukaan työntekijän hallitseman työsuhteasunnon työehtosopimuksen mukaista vuokraa alennetaan 25 prosentilla, jos työntekijä ottaa työnantajan määräyksestä huoneistossa vastaan asukkaita.⁴⁾ Kun vastaanotovelvollisuus päättyy, työnantaja on taipuvainen perimään työehtosopimuksen mukaista täyttä vuokraa ilman korotusmenettelyä.⁵⁾

Lähtökohtana voidaan pitää, ettei vuokran korotuksesta saa sopia. Vuokran nostaminen ei ole mahdollista edes työehtosopimuksin. Toisaalta työehtosopimus sisältää

²⁾ Ks. esim. Itä-Suomen HO 27. 1. 1977 A 1976/67-70 N:o 447-450/76 (4 juttua).

³⁾ Vaasan HO 21. 4. 1978 A 78/1977.

⁴⁾ Esim. Kiinteistöjen lämmitys- ja huoltoalan työehtosopimus ajanjaksolle 1. 4. 1977-28. 2. 1979, pöytäkirjamerkinnot kohta 3. Työsuhteasunto.

⁵⁾ Näin meneteltiin esimerkiksi Turussa Runosmäen asuntoalueella, kun huoltomiesten vastaanottovelvollisuus päättyi.

vain vuokran suuruudet. Siinä ei ole määräyksiä menettelystä, kun vuokra vaihtuu. Tältä osin voidaan viitata HVL:n määräyksiin, kuten edellä mainitussa työehtosopimuksessa on tehty.

Vuokra on vuokralaisen huoneiston käyttämisestä maksama vastike. Vuokran määrään vaikuttaa luonnollisesti se, onko huoneistoa käytettävä muuhunkin tarkoitukseen kuin asumiseen. Vastaanottovelvollisuuden loppuessa huoneiston vuokra-arvo nousee. Vuokra-arvon muutoksesta on sovittu työehtosopimuksessa. Korotukseen on kuitenkin sovellettava HVL 49 §:n säännöksiä. Kun korotus ei perustu yleisohjeeseen eikä peruskorjaukseen, tuomioistuimen on vahvistettava vuokra. Asiaa ei muuta toiseksi se, että vuokranantaja ja vuokralainen sopivat vuokran korkeammaksi kuin vuokralaisen on tarkoitus maksaa sekä alennuksista ja niiden poistamisesta. Sovittu vuokra on tällöin ensimmäinen maksettava vuokra. Sen yli perittävä määrä on korotusta.⁶⁾

4.2.5.3. Vuokran vahvistaminen

Vuokranantajan on saatettava korotusvaatimuksensa tuomioistuimen tutkittavaksi kuukauden kuluessa korotusilmoituksen tehtyään. Kun vuokranantajan on näytettävä kanteensa toteen, hänen on myös kyettävä näyttämään tehneensä korotusilmoituksen sellaisena aikana, että vuokra voi nousta vaaditusta ajankohdasta ja että kanne on nostettu ajoissa. Vuokralaisella ei ole mahdollisuuttakaan näyttää muuta kuin korotusilmoituksen perille tuleminen.

Korotusvaatimus on saatettava tuomioistuimen tutkittavaksi määräajassa. Riittävä on pidettävä haastehakemuksen jättämistä tuomioistuimen kansliaan¹⁾ erityisesti, koska jutun vireille saattamista ei HVL 49 §:n 3 momentin mukaan vaadita. Tällä tavoin tulkittuna säännös edellyttäisi vuokranantajalta samanlaista toimintaa riippumatta siitä, onko paikkakunnalla asunto-oikeus, eivätkä erilaiset jutun vireille tulemistä koskevat säännökset (HvOKL 12 §, OK 11:19) vaikuttaisi asiaan. Helsingin HO

⁶⁾ Jos katsottaisiin, ettei sopimus alennuksista ja niiden poistamisesta olisi HVL:n vuokran korottamista koskevien säännösten vastainen, sotisi se joka tapauksessa säännösten tarkoitusta vastaan: vuokralaisen maksettava vuokra nousee ilman tuomioistuimen suostumusta, vaikka korotus ei perustu yleisohjeeseen eikä vuokralaisen pyytämään peruskorjaukseen. Ks. *Kivimäki - Ylöstalo* s. 388-389.

Ks. *Sternel* s. 77.

¹⁾ Itä-Suomen HO 25. 3. 1976 V 1975/270 N:o 724/75.

Mali, Keskeiset s. 98-99.

on kuitenkin katsonut, että vuokranantajan tulisi määräajassa toimituttaa vuokralaisen tiedoksi haaste KO:teen.²⁾ Haastehakemuksen jättämisellä juttu ei ole sen mukaan tullut KO:n tutkittavaksi.

Kuukauden määräaikaa koskevan säännöksen laiminlyöminen ei vaikuta tuomioistuinkäsittelyyn. Laiminlyönnillä ei ole prosessuaalista vaikutusta. Korotus tulee kuitenkin voimaan, jos tuomioistuin vahvistaa uuden vuokran. Haasteen tiedoksiantaminenhan katsotaan korotusilmoituksen tekemiseksi.³⁾

Kun vuokran korotus saatetaan tuomioistuimen tutkittavaksi, tuomioistuimen tulee vahvistaa uusi vuokra eikä korotus (HVL 49 §:n 4 mom.). Arviointi tapahtuu HVL 48 §:n 2 momentissa säädettyjä perusteita soveltaen. HVL 47 a §:n nojalla annetut yleisohjeet on nimenomaisen määräyksen nojalla otettava huomioon.⁴⁾ Yleisohjeillä tarkoitetaan sekä korotus- että tasoyleisohjeita.

Vuokrasuhteen osapuolet eivät voi sopia korotuksen määrästä eivätkä kohtuullisesta vuokrasta. Mahdollisesti tehty sopimus ei vaikuta tuomioistuimen arviointiin.⁵⁾ Huoneiston vuokra-arvo on ratkaiseva. Toisaalta voidaan todeta, ettei asianosaisten sopimus sinänsä estä korottamasta vuokraa sovittuun määrään.⁶⁾

Vahvistaessaan vuokran tuomioistuin on sidottu vuokranantajan vaatimukseen siinä mielessä, että oikeudenkäynnin kohteena on vain vuokran korottaminen. Alentaminen ei tule kysymykseen. Tuomioistuin ei voi vahvistaa vuokraa maksettua pienemmäksi eikä vaadittua korkeammaksi, vaikka se vuokran määrää HVL 48 §:n 2 momentin mukaan arvioidessaan päätyisi näiden rajojen ulkopuolella olevaan ratkaisuun. Tämän estävät prosessuaaliset säännökset.⁷⁾ Jos vuokranantajalla on oikeus yleisohjeen mukaiseen korotukseen, tämä on otettava huomioon nimenomaisen määräyksen nojalla. Jos vuokralainen ei omalta osaltaan ole saattanut asiaa tuomioistuimen tutkittavaksi, vuokranantajalla on oikeus yleisohjeen mukaiseen korotukseen, mikä kaventaa tuomioistuimen harkintavaltaa.

Vuokran vahvistamista koskevan jutun tutkiminen alioikeudessa päättyy päätöksen tai tuomion julistamiseen. Yksipuolinen tuomio on mahdollinen HvOKL:n 37 §:n 2 momentin erityissäännöksen nojalla. Säännös on otettu lakiin silmällä pitäen ni-

²⁾ Helsingin HO 19.4. 1978 V 1977/981-992 ja V 1978/7-25 N:o 222-252 (31 juttua).

³⁾ KKO 1976 II 64 (ks. av. 5).

⁴⁾ Tasoyleisohjeiden sitovuudesta ks. s. 162.

⁵⁾ KKO 1976 II 64: Vuokranantaja oli kanteessaan vaatinut vuokran korottamista enemmän kuin mitä HVL 47 a §:n 1 mom:ssa tarkoitettu yleisohje edellytti. Vuokralainen oli myöntänyt kanteen oikeaksi ja ilmoittanut pitävänsä vaadittua vuokraa kohtuullisena. Koska kysymys oli asiasta, josta asianosaiset eivät voineet sopia, vahvistettiin vuokra asianosaisten sopimaa määrää pienemmäksi.

⁶⁾ Vrt. KKO 1976 II 64:n epäonnistunut otsikointi.

⁷⁾ Ks. OK 24:3. *Tirkkonen* II s. 4.

menomaan korotusasioita.⁸⁾ Ilman erityissäännöstä yksipuolinen tuomio ei olisi mahdollinen, koska sopimus korotuksesta ei ole sallittu.⁹⁾ Vastakkainenkin mielipide on esitetty.¹⁰⁾

4.2.6. Uudelta vuokralaiselta perittävä vuokra

4.2.6.1. Yleistä

Uudelta vuokralaiselta perittävä vuokra säänneltiin, jotta vuokranantaja ei olisi voinut korottaa vuokraa vuokralaisen vaihtuessa.¹⁾ Tästä syystä säädetty HVL 47 b § koskee uudelta vuokralaiselta perittävää vuokraa riippumatta siitä, onko edellinen vuokralainen itse irtisanonut itsensä vai tullut irtisanotuksi. Erityisenä syynä sääntelyyn oli vuokra-asuntojen puute, mikä antaa vuokranantajalle ylivoimaisen aseman vuokrasta sovittaessa.

Ruotsin nykyisistä huoneenvuokraa koskevista säännöksistä ei löydy vastaavia määräyksiä. Tämä johtuu siellä omaksutusta järjestelmästä: vuokralainen ja vuokranantaja saavat vapaasti sopia vuokrasta. Kohtuuttomuuksiin voidaan puuttua yleisen sovittelusäännön nojalla, mutta puuttuminen on harvinaista.²⁾ Ruotsin JB 12 luvusta poistettiin juuri sääntelyjärjestelmän toteuttamisen aikoihin eli kesällä 1974 ensimmäisen vuokran tutkimista koskevat erityissäännökset.³⁾ Niitä ei pidetty tarpeellisina, koska vuokralainen saattoi muutoinkin saada vuokran määrän viranomaisen tutkittavaksi.⁴⁾

HVL 47 b § sisältää kahdenlaisia määräyksiä. Siinä säädetään ensinnäkin uudelta vuokralaiselta perittävän vuokran määrästä. Toiseksi siinä on säännelty menettely vuokran korottamiseksi. Seuraavassa käsitellään nämä asiat erikseen.

HVL 47 b §:ää ei sovelleta HVL 43 eikä 49 b §:ssä tarkoitettuihin vuokrasuhteisiin.

⁸⁾ HE n:o 33/1976 vp. s. 2, *Nikula*, Keskeiset s. 85.

⁹⁾ Esim. Turun HO 16. 4. 1975, 100275-N:o A 311, 1974 SD 186/5.

Nikula, Keskeiset s. 85, *Sokka*, LM 1975 s. 1021-1023.

Yksipuolisen tuomion antamisen edellytyksistä ks. OK 12:12² ja esim. *Tirkkonen* II s. 50-52.

¹⁰⁾ *Karhunen*, LM 1974 s. 814-815. Ks. *Kuusimäki*, Pöytäkirja s. 116-117. Ks. myös HE n:o 33/1976 vp. s. 2.

¹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2-3.

²⁾ Ks. esim. *Lejman* s. 389.

³⁾ *Rittri* s. 18.

⁴⁾ *Berg - Sederblad*, Hyresrätt, Stockholm 1973, s. 163.

4.2.6.2. Vapaasti sovittava vuokra

4.2.6.2.1. Yleistä

HVL 47 b §:n 1 momentin mukaan vuokrasopimusta tehtäessä ei asuinhuoneiston vuokraa saa, ellei tuomioistuin vuokranantajan vaatimuksesta toisin päättä, sopia perittäväksi uudelta vuokralaiselta enempää kuin edelliseltä vuokralaiselta olisi saatu sopia perittäväksi, jos vuokrasuhde olisi jatkunut. HVL:n vuokran korottamista koskevat rajoitukset määräävät siis vuokran määrää koskevan sopimisvapauden rajat. Säännös on voimassa vuokralaisen hyväksi. Vuokraa voidaan vapaasti alentaa.

HVL 47 b §:n soveltaminen edellyttää, että asuinhuoneistosta, joka on ollut vuokralla, tehdään uusi huoneenvuokrasopimus. Kyse on siis vähintään toisesta huoneistosta koskevasta vuokrasopimuksesta. Sen sijaan säännös ei edellytä, että huoneiston vuokralainen vaihtuisi. Sanonta 'uusi vuokralainen' tarkoittaa uuden vuokrasopimuksen tehnyttä, 'edellinen vuokralainen' aikaisemman sopimuksen tekijää. Uusi ja edellinen vuokralainen voivat olla sama henkilö. Kun HVL 49 § koske vuokrasuhteen aikana tapahtuvaa vuokran korotusta, 47 b § säätelee tilannetta, jossa vuokrasuhde päättyy ja uusi alkaa.

Entisen vuokralaisen kanssa tehtävästä uudesta sopimuksesta on kysymys esimerkiksi silloin, kun työntekijän kanssa sovitaan työsuhdetta silmällä pitäen vuokratun huoneiston vuokraamisesta työsuhteen päättymisen jälkeisenä aikana. Kysymys on asuinhuoneistosta. Työntekijän kanssa ei saa vuokrasta sopia sääntelyjärjestelmästä poiketen. HVL 47 b § tulee sovellettavaksi uuteen vuokraan.

Helsingin HO 26. 9. 1979 A 1979/86 N:o 133 (HO:n ratkaisuja s. 42-43): Talonmiehen työsuhte oli irtisanottu ja hänen kanssaan oli sovittu asunnon vuokrauksesta edelleen. HO katsoi, ettei tapahtuneelle vuokran korottamiselle ollut ollut tarpeen hankkia tuomioistuimen vahvistusta, sillä kysymyksessä oli kaksi kokonaan erityyppistä vuokrasuhdetta, joita ei voitu verrata keskenään.

Jos edellinen vuokrasuhde on ollut sukulaisten välinen ja uusi ei, korotukseen on tarvittu tuomioistuimen vahvistus, ks. HO:n ratkaisuja s. 91.

HVL 47 b § tulee sovellettavaksi, kun vuokralla ollut asuinhuoneisto vuokrataan uudelleen. Edellytyksenä ei ole, että vuokrasuhteet olisivat samantyyppisiä. Lisäksi voidaan huomata, että työsuhdetta silmällä pitäen vuokratusta huoneistosta saadaan periä kohtuullista käypää vuokraa kuten muistakin asunnoista.

HVL 47 b § ei tule sovellettavaksi seuraannon tapahtuessa vuokranantajan tai vuokralaisen puolella. Vuokrasuhde jatkuu tällöin entisin ehdoin. Vuokraa korote-

taan HVL 49 §:n mukaisesti. Säännöstä ei voida soveltaa, jos asunto vuokrataan käytettäväksi muuhun tarkoitukseen. Todellinen tarkoitus on ratkaiseva.¹⁾

HVL 47 b §:n 1 momentissa ei säädetä ehdotonta kieltoa korottaa vuokraa vuokralaisen vaihtuessa. Kun vuokra ei pysy muuttumattomana vuokrasuhteen aikana, ei vuokran kytkeminen suoraan entiseen vuokraan olisi ollutkaan paikallaan.

Vertailuvuokraksi on HVL 47 b §:ssä otettu edellisen vuokralaisen vuokra. Kaikissa tilanteissa ei ole selvää, voidaanko puhua säännöksen tarkoittamasta edellisestä vuokralaisesta, vaikka huoneisto onkin joskus ollut vuokralaisen hallinnassa.

4.2.6.2.2. Sovittavissa oleva vuokra

Uuden vuokralaisen vuokra ei ole välttämättä sama kuin edellisen vuokralaisen. Ylärajan muodostaa vuokra, jota edelliseltä vuokralaiselta olisi saanut sopia perittäväksi. Näin ollen valtioneuvoston antamien yleisohjeiden mukaiset korotukset voidaan vaatia uudelta vuokralaiselta, vaikka edellinen ei niitä olisi joutunut maksamaan.¹⁾ Tämä koskee sekä niitä korotuksia, jotka on jätetty aikanaan tekemättä, että korotuksia, joita ei ole ehditty tehdä yleisohjeen antamisajankohdan²⁾ tai aikarajoituksen takia.

Peruskorjauksen jälkeen vuokranantajan ja vuokralaisen on mahdollista sopia uudesta vuokrasta. Edellytyksenä on HVL 49 §:n 3 momentin mukaan se, että vuokralainen on korjausta pyytänyt. Voidaanko korotuksesta sopia, jos korjausta on pyytänyt edellinen vuokralainen tai korjaus on tehty vuokralaisen pyytämättä vuokrausten välillä?

Vuokralaisen hyväksyminen vaaditaan korjaukseen perustuvalla korotuksella, joten edellisen vuokran salaaminen uudelta vuokralaiselta ei tule kysymykseen.³⁾ Korotuksesta on sovittava kirjallisesti myös uuden vuokralaisen kanssa (ks. HVL 49 §:n 3 mom.).

Vuokraneuvosto on katsonut tyypilliseksi esimerkiksi tapauksesta, jossa vuokran korottaminen tuomioistuimen päätöksellä saattaa olla perusteltua, sen, että vuokralaisen vaihtuessa huoneistossa on suoritettu vuosikorjauksia laajempia korjaustöitä.⁴⁾

¹⁾ HO:n ratkaisuja s. 89-90.

¹⁾ *Kautonen* s. 36, *Nikula*, Keskeiset s. 98.

²⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 3 on mainittu vain tämä tapaus.

³⁾ Vaasan HO 5. 8. 1976 A 51/1976 III/217. Ks. s. 236.

⁴⁾ Vuokraneuvosto s. 38.

Tämä viittaa siihen, että se on katsonut korjausten jälkeisen vuokran korotuksen aina vaativan tuomioistuimen suostumuksen. Ainakin ehdotuksessa ovat jääneet muut mahdollisuudet mainitsematta. Kanta ei ole kaikilta osin HVL:n mukainen. Uusi vuokralainen on voinut pyytää korjauksia,⁵⁾ joiden jälkeen HVL 49 §:n 3 momentin mukaan voidaan vuokran korotuksesta sopia.

HVL 49 §:n 3 momentin edellytykset uuden vuokran sopimiseksi ovat olemassa myös silloin, kun edellinen vuokralainen on pyytänyt peruskorjausta, vaikka korotusta ei ole häneltä peritty. Saisihan vuokranantaja tällöin sopia hänen kanssaan uudesta vuokrasta. Kun pois muuttavalle vuokralaiselle ei juuri ole merkitystä sillä, minkälaisia muutoksia huoneistoon tehdään ja minkälaiseksi vuokrataso nousee, hän saattaa ”pyytää” korjauksia vuokranantajan kehotuksesta.⁶⁾ Parannusten jälkeen vuokra on vapaasti sovittavissa uuden vuokralaisen kanssa huomioon ottaen HVL 48 §:n 2 momentin määräykset. Korjausten avulla voidaan näin ollen kiertää HVL 47 b §:n määräyksiä. Jos huoneistossa tehty korjaus ei ole peruskorjaus tai sitä vastaava parannustyö, liikaa peritty vuokra saattaa tulla palautettavaksi HVL 48 a §:n nojalla.

Vuokranantajan tehdessä huoneistossa parannustöitä vuokralaisen pyytämättä HVL 49 §:n 3 momentin poikkeussäännös ei ole sovellettavissa. Vuokran korotukseen on saatava tuomioistuimen lupa. Kun edellisen vuokralaisen kanssa ei olisi tällaisessa tilanteessa voitu vuokran nostamisesta sopia, ei sopimusta uudenkaan vuokralaisen kanssa saada vapaasti tehdä HVL 49 §:n 3 momentin säännökseen vedoten. Toinen asia on se, voidaanko peruskorjatun huoneiston edellistä vuokraa enää lainkaan pitää vertailukohteena.⁷⁾

Kun Ruotsissa aikanaan valmisteltiin säännöstä, joka mahdollisti vuokranantajan ja vuokralaisen sopiman ensimmäisen vuokran kohtuullisuuden arvioinnin (prövning av förstagångshyra), oli esillä kysymys, onko tutkiminen tarpeen, jos sovittu vuokra ei ylitä edellistä vastiketta.⁸⁾ Sovittelumahdollisuus ehdotettiin säilytettäväksi, koska vuokranantaja voisi sopia lähtevän vuokralaisen kanssa korkeasta vuokrasta, jota hän sitten saisi periä uudelta vuokralaiselta. HVL 47 b §:n 1 momentissa tulevan vuokralaisen vuokra on kytketty siihen, minkälaisen vuokran vuokranantaja *olisi saanut sopia* perittäväksi. Sopimus, jolla edellinen vuokralainen on sitoutunut maksamaan sallittua enemmän, on HVL 47 b §:n kannalta merkityksetön.

⁵⁾ Uusi vuokralainen on käytännössä myös pyytänyt korjauksia, ks. esim. Vaasan HO 11. 4. 1974 VD 1973 N:o 312 II/18.

⁶⁾ Ks. SOU 1966:14 s. 250.

⁷⁾ Ks. seuraava jakso 4.2.6.2.3.

⁸⁾ SOU 1966:14 s. 250.

4.2.6.2.3. Vuokrasopimuksen kohde

a) Kun vuokralla olleesta asuinhuoneistosta muuttaa vuokralainen pois ja hänen tilalleen otetaan toinen, HVL 47 b §:n soveltaminen uudelta vuokralaiselta perittävään vuokraan on yleensä selvää. Asiaan ei vaikuta huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeuden siirtyminen toiselle.¹⁾ HVL 47 b §:n soveltaminen on huoneistokohtaista. Alivuokralaisen hallitsemaa tilaakin on pidettävä omana kokonaisuutena, josta perittyy vuokraan vaadittua vuokraa on verrattava.²⁾

Vaikeudet HVL 47 b §:n soveltamista harkittaessa syntyvät, kun huoneistoa on parannettu vuokrasuhteiden välillä tai vuokralaiselle luovutettavat edut ovat vaihtuneet tahi aika huoneiston edellisestä vuokrauksesta on muodostunut pitkäksi.

HVL 47 b §:n soveltamisen edellytyksenä on, että uusi vuokralainen otetaan samaan huoneistoon kuin edellinen, toisin sanoen vuokran kohteen tulee säilyä entisellään. Voidaan kysyä, onko peruskorjauksella merkitystä tässä suhteessa. Merkitystä kysymyksellä on vuokrasta sovittaessa silloin, kun parannustyö on tapahtunut vuokranantajan aloitteesta.

Uuden ja edellisen vuokralaisen vuokran kohdetta voidaan arvioida kiinnittämällä huomiota vain siihen, mikä rakennus tai rakennuksen osa on vuokrattu. Kyseessä on sama huoneisto, jos sen rajat ovat säilyneet entisellään. Vuokranantajan aloitteesta tehty peruskorjaus ei oikeuta vuokralaista ja vuokranantajaa vapaasti sopimaan vuokrasta.

Vuokran kohde voidaan arvioida toisinkin. Vuokratun alan lisäksi voidaan ottaa lukuun huoneiston vuokra-arvo. Peruskorjaus muuttaisi huoneiston uudeksi, jolloin ei olisi entistä vuokraa eikä HVL 47 b § soveltuisi tehtävään vuokrasopimukseen. Lain-säädännössä on eräissä tapauksissa rinnastettu uuden rakentaminen ja vanhaan rakennukseen tehtävät muutokset.³⁾

Tasoyleisohjeissa peruskorjaus on otettu huomioon huoneiston ikään vaikuttavana seikkana.⁴⁾ Jos huoneisto on perusteellisesti uusittu, ikä luetaan harkinnan mukaan valmistumisvuotta myöhemmästä ajankohdasta. Joskus ikä voidaan laskea jopa korjausvuodesta. Huoneistossa tapahtuneelle korjaukselle on siis annettu merkitystä arvioitaessa, onko huoneisto entisensä.

Vuokralaisen pyytämän peruskorjauksen jälkeen vuokranantaja ja vuokralainen saavat sopia vuokrasta nimenomaisen säännön (HVL 49 §:n 3 mom.) nojalla. Tällä perusteella vuokranantaja voi sopia vuokrasta uudenkin vuokralaisen kanssa. Kun ky-

¹⁾ Ks. Vaasan HO 5. 5. 1978 A 102/1977, Vuokraneuvosto s. 38.

²⁾ Ks. KKO 1972 II 7.

³⁾ Ks. esim. rakennusL 16. 8. 1958/370, 130 §.

⁴⁾ Ks. esim. tasoyleisohje 1977, soveltamisohje 1.3.

seessä on uudelta vuokralaiselta perittävä vuokra, ei ole syytä erotella parannustöitä sen mukaan, onko vuokralainen pyytänyt niiden suorittamista. Vuokralainen voi valita haluamansa tasoisen huoneiston. Korjaustyöt on tehty ennen vuokrasopimusta. Huoneiston taso ei muutu vuokrasuhteen kestäessä kuten HVL 49 §:n 3 momentin säätelemässä tilanteessa.

Esitetyn perusteella on mahdollista katsoa, ettei huoneistossa suoritetun peruskorjauksen tai siihen verrattavan parannustyön jälkeen huoneistoon otetun vuokralaisen vuokraan sovelleta HVL 47 b §:ää. Edellytyksenä on, ettei huoneisto ole vuokra-arvoltaan entisensä. Rajankäynti huoneistoa muuttavien ja muiden korjaustöiden välillä voi muodostua vaikeaksi. Riski on vuokranantajalla. Jos hän on korottanut vuokraa HVL 47 b §:n vastaisesti, hän voi joutua suorittamaan palautusta HVL 48 a §:n nojalla.

Esitetty tulkintamahdollisuus ei johda vuokralaisen kannalta kohtuuttomaan tulokseen. Hän tietää vuokrasopimusta tehdessään huoneiston tason ja vuokran. Vuokralaisen ei tarvitse tehdä sopimusta, jos vuokrataso ei ole hänelle sopiva. Jos vuokrasuntojen niukkuus kaikesta huolimatta pakottaa hänet tekemään sopimuksen ja sovittu vuokra on kohtuuttoman korkea, vuokraa voidaan alentaa HVL 48 §:n 2 momentin nojalla.

Tulkintamahdollisuudelle voidaan perusteluksi esittää vielä se, että vuokralainen hyväksyy korjaukset vuokrasopimuksen tehdessään. Tilanne on asiallisesti ottaen sama kuin vuokralaisen ja vuokranantajan sopiessa parannustöistä vuokrasuhteen kestäessä.⁵⁾

HVL 47 b § on säädetty, jotta vuokranantaja ei hyötyisi vuokralaisen vaihtumisesta. Vuokran on tarkoitus nousta samojen sääntöjen mukaan vuokrasuhteen kestäessä ja vuokralaisen vaihtuessa. Tämän järjestelmän mukaista ei ole se, että vuokranantaja korjaustöitä tekemällä vapautuisi HVL 47 b §:n soveltamisesta. Uudistusehdotuksessa on vain osapuolten sopima korjaustyö asetettu erityisasemaan.⁶⁾ Toisaalta uuden vuokralaisen kannalta on yhdenmukaista, onko parannustyöt tehty edellisen vuokralaisen pyynnöstä vai vuokranantajan aloitteesta. Kumpikin vaihtoehto on mahdollinen. Vuokranantaja turvaa asemansa hankkimalla korotetulle vuokralle tuomioistuimen vahvistuksen.

b) HVL ei sisällä erityistä säännöstä, miten on meneteltävä, jos uuden vuokralaisen vuokrasta halutaan toisin kuin edellisestä vuokrasta erottaa esimerkiksi sähkö ja lämpö erikseen kulutuksen mukaan maksettaviksi. Tällä tavalla ei saa kiertää HVL 47 b §:n säännöksiä. Uuden vuokralaisen keskimääräisen vuokran on pysyttävä HVL

⁵⁾ Ks. s. 235-236.

⁶⁾ Työryhmä s. 16.

47 b §:n 1 momentin rajoissa, muuten uuteen vuokraan on saatava tuomioistuimen lupa. Vuokran laskemistavan muuttuessa ei ole kysymys vuokralaiselle tulevien etujen lisääntymisestä, jos vuokranantaja on toimittanut samat edut edelliselle vuokralaiselle.

Vuokranantaja saattaa lisätä tai vähentää huoneiston käyttöoikeuteen kuuluvia etuja estääkseen HVL 47 b §:n soveltamisen. Muutokset voivat kohdistua huoneistoon kuuluviin etuihin, esimerkiksi huoneistoon asennetaan vesijohto, lämmin vesi, keskuslämmityslaitteet, jääkaappi tai muu laite ja niin edelleen. Mahdollista on myös, että vuokralaiselle luovutetaan huoneiston käyttöoikeuden lisäksi muita, käyttämistä edistäviä etuja: autopaikka, saunan tai pesutuvan käyttöoikeus, varastotiloja ja niin edelleen.

Huoneistoon kuuluvien etujen osalta voidaan viitata peruskorjauksesta esitettyyn. Vuokralaiselle tulevat edut lisääntyvät yleensä juuri parannustöiden yhteydessä.

Varsinaisen rakennuksen tai sen osan ulkopuolelta vuokralaiselle annetuista eduista on olemassa käytäntöä. Kun vuokralaisella eräässä tapauksessa oli suurempi oikeus käyttää talon maata puutarhavihlyyn ja säilyttää tavaroita talon tiloissa kuin edellisellä vuokralaisella, ei vuokranantaja ollut sidottu pois lähteneeltä vuokralaiselta perimäänsä vuokraan.⁷⁾ Eräässä toisessa ratkaisussa saunan, autotallin, pihan ja puutarhan käyttöoikeudessa tapahtuneet muutokset eivät vaikuttaneet vuokran kohteen arviointiin. Kohdetta pidettiin samana.⁸⁾ Lisäeduista johtuen vuokranantajan sallittiin kuitenkin periä enemmän vuokraa kuin aikaisemmin. Päätöksessä arvioitiin lisäetujen osuus, mitä vuokranantaja ei joutunut palauttamaan HVL 48 §:n nojalla.

Edellä esitetyt ratkaisut saattavat näyttää ristiriitaisilta. Välttämättä ei kuitenkaan niin ole. Ensimmäisessä ratkaisussa HO on voinut katsoa vuokran kohteen olevan uusi, koska huoneenvuokrasopimuksen kohteena voi olla rakennus tai sen osa ja siihen liittyvä maa-alue (HVL 2 §). Tapauksessahan sekä vuokralaisen käytössä olleet huone-tilat että maa-alue olivat suuremmat kuin aikaisemmassa vuokrasuhteessa.

Jälkimmäisessä tapauksessa taas on saatettu katsoa vuokran kohteen säilyneen ennallaan ja lisäetujen olevan sopimuksessa vain vuokran korottamista koskevien määräysten kiertämiseksi. Kun uusi vuokralainen oli tapauksessa saanut yksinomaiseen käyttöönsä eri tilat kuin aikaisempi, tuntuu kuitenkin siltä, että etusijalla ratkaisua tehtäessä on ollut ajatus estää HVL 47 b §:n kiertäminen vuokran kohdetta epäoleellisilta osin muuttamalla.

c) Selvää on, että HVL 47 b §:ää sovelletaan vain vuokrattaessa vuokralla ollut huoneisto uudelleen. Jos huoneisto ei ole sama, ei voida puhua edellisen vuokralaisen

⁷⁾ Helsingin HO 4. 7. 1973 V 1972/977 N:o 498 (kyse ei ollut HVL 47 b §:n soveltamisesta).

⁸⁾ Helsingin HO 24. 3. 1976 V 1975/834 N:o 109.

vuokrasta. Niinpä jos kerrostalossa on kaksi huoneistoa liitetty yhteen ja ne vuokrataan ensimmäistä kertaa, ei HVL 47 b § sovellu, vaikka molemmat yhdistettävät huoneistot olisivat aiemmin olleet vuokralla. Samoin on asia, jos huoneisto on jaettu kahdeksi. Tilanne on toinen, jos vuokralaisen käyttöön luovutettava rakennus tai sen osa pysyy muuttumattomana ja vuokrasopimukseen kytketään lisäetuja, kuten maa-alueen tai lisätilan käyttöoikeus, erilaisia palveluja ja irtaimen esineen käyttöoikeuksia.

Maa-alueen käyttöoikeuden osalta on otettava huomioon HVL 2 §:n ja MVL 88 §:n säännökset. Jos kyse ei ole huoneiston yhteydessä muuhun tarkoitukseen kuin maatalouteen tai laajahkoon puutarhavihlykseen käytettävästä palstasta, maa-alueen käyttöoikeus ei perustu huoneenvuokrasopimukseen vaan esimerkiksi maanvuokraan. Erillisen vastikkeen määrittäminen maa-alueen luovutuksesta on tällöin paikallaan. Jos taas palstan luovutukseen HVL 2 §:n ja MVL 88 §:n nojalla sovelletaan HVL:a, vastikkeen määrittäminen maan ja rakennuksen osalta erikseen ei ole tarpeen. Ne muodostavat yhdessä huoneenvuokrasopimuksen kohteen eli huoneiston. Jos aikaisempi vuokralainen on käyttänyt vain rakennusta, hän ei ole HVL 47 b §:n 1 momentissa tarkoitettu edellinen vuokralainen.

HVL 47 b §:n syrjäyttämiseksi tulee vuokran kohteen eikä vain sen määrittelyn olla uusi. Jos omakotitalo on ensin annettu vuokralle sopimalla rakennuksen luovuttamisesta ja uudessa huoneenvuokrasopimuksessa mainitaan rakennuksen lisäksi tontti, ei kyse tästä huolimatta tavallisesti ole uudesta kohteesta. Omakotitalon vuokraanhan yleensä liittyy myös tontin käyttöoikeus.

Vuokralaisen käyttöön tulevan rakennuksen lisäalan merkitys on samanlainen kuin maa-alueen. Jos kaikki vuokratut tilat liittyvät toisiinsa eikä niitä voida erotella, on kyse vuokrauksen kohteen muuttumisesta. Jos lisätilat sijaitsevat erillään, voidaan yhtä hyvin puhua kahdesta vuokrasopimuksesta kuin uudesta vuokran kohteesta. Lisätilan, esimerkiksi autotallin tai varastohuoneen, osalta käyvän vuokran määrittäminen on mahdollista. Jos uudelta vuokralaiselta perittävä vuokra ylittää enemmän kuin tällä määrällä sen vuokran, jonka edelliseltä vuokralaiselta olisi saanut sopia perittäväksi, on vuokraa nostettu HVL 47 b §:n vastaisesti. Kahden huoneiston vuokraamisella yhdellä vuokrasopimuksella ei voida kiertää HVL 47 b §:n säännöksiä. Tuomioistuimien voi määrätä vuokran palautettavaksi HVL 48 a §:n nojalla ottamalla huomioon lisätilan vuokran.

Huoneenvuokrasopimuksiin liittyvillä palveluilla ja käyttöoikeuksilla voidaan huoneiston vuokra-arvoa nostaa. Näistä palveluista ja käyttöoikeuksista saadaan vapaasti tehdä erilliset sopimukset. Sovittuihin esimerkiksi siivouspalveluista ja irtaimen vuokrauksesta maksettaviin vastikkeisiin eivät HVL:n säännökset sovellu. Mainitut

edut voidaan sisällyttää myös huoneenvuokrasopimukseen.⁹⁾ Niiden avulla ei kuitenkaan pitäisi sallia varsinaisen huoneiston vuokran korottamista. Jos sovittu vuokra ylittää sallitun, vaikka siitä olisi vähennetty erityisten etujen käypä arvo, on vuokran määrä HVL 47 b §:n vastainen.

4.2.6.2.4. Vuokrasuhteiden välinen aika

HVL 47 b §:ssä ei ole säädetty siitä, kuinka nopeasti uuden vuokrasuhteen on seurattava vanhaa, jotta säännöstä voitaisiin soveltaa. Vuokraneuvosto on katsonut tämän tarkoittavan, ettei edellisen vuokrasuhteen päättymisen vuosia ennen uutta estä säännöksen soveltamista.¹⁾ HVL 47 b §:ssä ei myöskään mainita, mikä merkitys on sillä seikalla, että huoneisto on vuokrasuhteiden välillä ollut muun kuin vuokralaisen, esimerkiksi omistajan käytössä.

Vaasan HO on katsonut, ettei huoneiston omistaja ollut huoneistoa 16. 1. 1976 vuokratessaan HVL 47 b §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla sidottu edellisen omistajan ja tämän vuokralaisen välisen, vuonna 1968 päättyneen vuokrasuhteen mukaiseen vuokraan.²⁾

Jos edellisestä huoneiston vuokrauksesta on kulunut pitkä aika, maksetun vuokran selvittäminen voi olla hankalaa. Tähän ovat viitanneet sekä vuokraneuvosto³⁾ että *Ojala*.⁴⁾ Erityisesti tämä koskee niitä tilanteita, joissa huoneisto on siirtynyt omistajalta toiselle, kuten Vaasan HO:n ratkaisemassa tapauksessa asia oli. *Ojala* on kuitenkin katsonut osakehuoneiston ostajan oman etunsa takia ottavan selvän, onko huoneisto ollut vuokralla ja mikä vuokra on ollut. Eri asia hänen mukaansa olisi, jos entinen omistaja olisi asunut huoneistossa.

Jos kovin lyhyt omistajahallinta estää HVL 47 b §:n soveltamisen, säännöstä on suhteellisen helppo kiertää. Itä-Suomen HO:n ratkaisemassa tapauksessa kuolinpesän osakas hallitsi huoneistoa vuoden ja viisi kuukautta.⁵⁾ HO katsoi, että vuokrasta voitiin sopia samoin kuin huoneistoa ensi kerran vuokralle luovutettaessa. Vaikka tapauksessa ei ilmeisestikään ollut kysymys HVL:n säännösten kiertämisestä, koska

⁹⁾ Ks. jakso 1.1.4.2.4.

¹⁾ Vuokraneuvosto s. 38. Siinä tosin puhutaan virheellisesti HVL 37 b §:stä.

²⁾ Vaasan HO 5. 5. 1978 A 102/1977.

³⁾ Vuokraneuvosto s. 38.

⁴⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 88.

⁵⁾ Itä-Suomen HO 20. 5. 1976 V 1975/482 N:o 109/76.

hallinta oli ollut osakkaalla osittain jo vuoden 1973 puolella, katkosta vuokrasuhteiden välillä voidaan pitää lyhyenä. HVL 47 b §:n soveltamisen edellytyksiä paransivat vielä kaksi annettua korotusyleisohjetta.

Huoneiston omistussuhteissa tapahtuneen muutoksen ei pitäisi vaikuttaa HVL 47 b §:n soveltamiseen. Merkitystä ei tulisi antaa sillekään seikalle, kuka viimeksi on pitänyt huoneistoa hallinnassaan. Ratkaisu ei saisi myöskään perustua siihen, miten pitkän ajan takaa vuokra pystytään selvittämään. Silloin eivät vuokranantajat ja vuokralaiset olisi tasavertaisessa asemassa keskenään. Jonkinlainen enimmäisaika vuokraneuvoston ehdotuksen tapaan olisi ehkä paikallaan sisällyttää lakiin.⁶⁾

Kun pohditaan, miten pitkän ajan takaa edellinen vuokra vaikuttaa, tulisi kiinnittää huomiota nykyiseen sääntelyjärjestelmään ja HVL 47 b §:n sisältöön. Helmikuun 1 päivän 1974 jälkeinen kiinteistökustannusten kehitys selviää valtioneuvoston antamista yleisohjeista. Jos kustannusten nousuun perustuvia korotuksia ei ole tehty, ne saadaan sopia perittäviksi uudelta vuokralaiselta. Säännöstelyn aikaiseen kustannuskehitykseen nojaavat aikanaan sallitut korotukset eivät enää ole mahdollisia. Niinpä 1. 2. 1974 jälkeen päättyneen vuokrasuhteen vuokra voidaan ottaa uuden vuokran perustaksi pitkänkin ajan kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, jos vuokra vain tiedetään. Sitä vastoin ennen mainittua päivää maksetun vuokran varteen ottaminen on kyseenalaista.

HVL 47 b §:n vaietessa asiasta tuomioistuimet joutuvat päättämään vanhojen vuokrien ongelmasta tapaus kerrallaan. Pulma ei yleensä ratkea todistustaakkaa koskevien sääntöjen perusteella; vuokralainen nostaa palautuskanteen vasta saatuaan selville edellisen vuokran. Edellinen vuokra myös esitetään tuomioistuimelle.⁷⁾

Edellä mainittujen seikkojen lisäksi tuomioistuin voi ratkaisua tehdessään kiinnittää huomiota vuokranantajan asemaan. Seuraamuksena liikaa peritystä vuokrasta on vuokran palauttaminen sallitun ylittävältä osin. Palautusvelvollisuus on myös sellaisella vuokranantajalla, joka ei ole edes tiennyt huoneiston joskus olleen vuokralla. HVL 48 a §:n mukainen palautuksen rajoitettu sovittelu⁸⁾ ei tarjoa pelastusta tähän ongelmaan. Kun vuokranantajan on otettava selvää edellisestä vuokrasta haitallisten seuraamusten estämiseksi, selonottovelvollisuuden laajuuden määrittämiseksi olisi jokin aikaraja, esimerkiksi vuokraneuvoston ehdottama kaksi vuotta, HVL 47 b §:ssä paikallaan.

⁶⁾ Vuokraneuvosto s. 37-38. Samoin työryhmä s. 32.

⁷⁾ Esim. Vaasan HO 5. 5. 1978 A 102/1977.

⁸⁾ Ks. s. 315-317.

4.2.6.3. Tuomioistuimen vahvistama vuokra

4.2.6.3.1. Tuomioistuimen vahvistuksen hankkiminen

Jos vuokranantaja haluaa periä uudelta vuokralaiseltaan vuokrasuhteen alusta lukien korkeampaa vuokraa kuin mistä hänellä on oikeus HVL 47 b §:n 1 momentin mukaan vuokralaisen kanssa sopia, hänen on saatava vuokralle tuomioistuimen vahvistus. Vahvistus on tarpeen silloinkin, kun huoneisto on aikaisemmin ollut alhaista vuokraa vastaan vuokranantajan työntekijän tai sukulaisen käytössä ja uudelta vuokralaiselta halutaan periä käypä vuokra. HVL 47 b §:n 1 momentissa mainittu tuomioistuimen päätös on hankittava riippumatta siitä, millä tasolla edellinen vuokra on ollut.

Tuomioistuimen päätöksen hankkiminen on vuokranantajan asia (HVL 47 b §:n 2 mom.). Hänen on pantava vaatimuksensa vireille tuomioistuimessa kuukauden kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta. Voidaan kysyä, mistä alkaa säännöksessä mainittu määräaika ja mitä vuokranantajan tulee tehdä määräajassa, jotta vuokran korotus tulisi voimaan vuokrasuhteen alusta lukien.

Kuukauden määräajan alkamisesta lausutaan hallituksen esityksessä¹⁾ seuraavasti:

”Vuokrankorotusvaatimus, johon vaaditaan tuomioistuimen suostumus, on pantava tuomioistuimessa vireille viimeistään kuukauden kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta. Tässä tarkoitettu vaatimus voidaan panna vireille myös ennen vuokrasuhteen alkamista esimerkiksi välittömästi vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen ja saada vuokran enimmäismäärää koskeva asia ratkaistuksi ennen huoneiston luovuttamista.”

Lainatusta ilmenee selvästi, että HVL 47 b §:n 2 momentissa vuokrasuhteen alkamisella tarkoitetaan sitä hetkeä, jolloin vuokranantaja vuokrasopimuksen mukaisesti luovuttaa huoneiston vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön. Kuukauden määräajan alkaminen ei siirry, vaikka vuokralainen ei heti muuttaisi huoneistoon tai hän saisi huoneiston hallintaansa sovittua aikaisemmin. Syytä määräajan pidentämiseen ei lie siinä tapauksessa, ettei vuokranantaja luovuta huoneistoa oikeassa ajassa vuokralaiselle, vaan viivästyy. Toinen kysymys on taas se, että osapuolet voivat sopia huoneiston luovuttamisesta alkuperäisestä sopimuksesta poiketen.

HVL 47 b §:n 2 momentin mukaan vuokranantajan tulee panna vaatimuksensa vireille tuomioistuimessa määräajan puitteissa. Sanonta poikkeaa esimerkiksi HVL 40 §:n 1 momentin sekä 49 §:n 2 ja 3 momentin sanonnoista, joiden mukaan vaati-

¹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

muksen tekeminen tuomioistuimelle tai asian saattaminen tuomioistuimen tutkittavaksi riittää. HVL 49 § on saanut nykyisen muotonsa samalla kertaa kuin 47 b § säädettiin. Näin ollen lieenee lähdettävä siitä, että säännöksillä ei ole tavoiteltu samanlaista sääntelyä. Hallituksen esityksestä²⁾ ei ainakaan saada tukea sellaiselle kannanotolle.

HVL 47 b §:n 2 momentin mukaan vuokran vahvistamista koskevan vaatimuksen on oltava tuomioistuimessa vireillä kuukaudessa, jotta korotus tulisi voimaan ensimmäisestä vuokranmaksusta lukien. Vuokranantaja on toiminut ajoissa, jos hän on jättänyt määräajassa haastehakemuksen asunto-oikeudelle tai sen kansliaan (HvOKL 12 §). Jos paikkakunnalla ei ole asunto-oikeutta, haaste on annettava tiedoksi vuokralaiselle määräajan puitteissa, sillä vasta tällöin juttu on tullut vireille (OK 11:19). Eri paikkakunnilla asuvat vuokranantajat eivät ole tasavertaisessa asemassa keskenään. Asia tulisi korjata HVL:a osittain tai kokonaisuudessaan uudistettaessa.

Jos vuokranantaja myöhästyy kanteen vireille saattamisessa, seurauksena ei ole kanteen tutkimatta jääminen. Tämä johtuu siitä, että haasteen tiedoksi antaminen on hyväksytty korotusilmoitukseksi.³⁾ Se käy korotusilmoituksesta myös silloin, kun kyse on HVL 47 b §:n 2 momentin määräajan jälkeen tapahtuneesta haasteen tiedoksi antamisesta.⁴⁾ Korotusasia voidaan tutkia HVL 49 §:n mukaisena juttuna.

Tuomioistuimen tulee vahvistaa vuokra HVL 48 §:n 2 momentissa säädettyjä perusteita soveltaen. Kun huoneiston vuokra-arvo on ratkaisevassa asemassa, herää kysymys, miksi HVL 47 b §:n 3 momentissa on erikseen mainittu HVL 47 a §:n nojalla annettujen yleisohjeiden huomioon ottamisesta. Tuskin tällä on haluttu sitoa tuomioistuinta tiukemmin annettuihin vuokratasoa koskeviin yleisohjeisiin kuin vuokran alentamista koskevissa asioissa. Yleisohjeen perusteella ei voida poiketa HVL 48 §:n mukaan määräytyvästä vuokrasta ylös- eikä alaspäin.⁵⁾

Tuomioistuin voi hylätä korotuksen tai hyväksyä sen kokonaan tahi osaksi. Kun kyse on vuokranantajan nostamasta kanteesta, vuokraa ei voida määrätä alhaisemmaksi kuin mistä osapuolet olisivat saaneet sopia. Kanteessahan on kysymys tuomioistuimen vahvistuksen hankkimisesta sallittua korkeammalle vuokralle. Jos sitä ei anneta, voimaan jää se vuokra, josta asianosaiset olisivat saaneet sopia. Tässä mielessä voidaan ymmärtää myös HVL 47 b §:n 3 momentin viittaus yleisohjeisiin.

Vuokran maksamisesta oikeudenkäynnin aikana ja korotuksen voimaantulosta säädetään HVL 47 b §:n 3 momentissa samoin kuin HVL 49 §:n 4 momentissa. Nyt puheena olevassa tapauksessa korotus vain tulee voimaan vuokrasuhteen alkamis-

²⁾ HE n:o 235/1973 vp.

³⁾ KKO 1976 II 74. Ks. s. 218.

⁴⁾ Vaasan HO 9. 9. 1976 A 53-55/1976 III/304-306 (3 juttua).

⁵⁾ Ks. s. 161-163.

ta lukien. Säännösten sisällön osalta voidaan viitata edellä olevaan jaksoon 4.2.3.2. Erityisen ongelman muodostaa kuitenkin se, mitä HVL 47 b §:ssä tarkoitetaan entisen suuruisella vuokralla.

Entisen suuruisella vuokralla voidaan tarkoittaa kahta vuokraa: edellisen vuokralaisen tosiasiaassa maksamaa tai häneltä perittäväksi sallittua vuokraa. Jälkimmäinen vaihtoehto tuntuu perustellulta, kun otetaan huomioon tuomioistuimen harkintavallan rajat HVL 47 b §:ssä tarkoitettussa jutussa. Vuokrahan tulee olemaan vähintään jälkimmäisen vaihtoehdon mukainen.

4.2.6.3.2. Vuokrasopimusta koskevat edellytykset

Hallituksen esityksen mukaan vuokranantajan olisi ollut ilmoitettava uudelle vuokralaiselle edelliseltä vuokralaiselta perityn vuokran suuruus.¹⁾ Vastaavaa yleistä säännöstä ei sisällytetty lakiin. HVL 47 b §:n 4 momentin ilmoittamisvelvollisuus tulee kysymykseen vain, kun aiottu vuokra ylittää suurimman sovittavissa olevan vuokran. Mainitun säännöksen mukaan on korotusvaatimuksen määrästä ja perusteesta ilmoitettava vuokralaiselle. Korotusvaatimuksella taas tarkoitetaan HVL 47 b §:ssä sitä, että vuokranantaja vaatii enemmän vuokraa kuin hän saa sopia perittäväksi. Yleisohjeeseen perustuva korotus voidaan siirtää vuokraan ilmoittamatta asiasta uudelle vuokralaiselle.

Vuokralaiselle on ilmoitettava korotuksen määrä ja peruste. Vuokranantajan on näin ollen paljastettava myös vuokra, jota edelliseltä vuokralaiselta olisi saanut periä, mutta ei tämän maksamaa vuokraa. Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuudesta on säädetty vain HVL 47 b §:ssä. Oikeudenkäynti ei kuitenkaan onnistune edellistä vuokraa ilmaisevasta. Tuomioistuimen on ratkaisumahdollisuuksiensa rajojen selvittämiseksi tiedettävä, miten muodostuu vuokra, johon korotus tehdään.

Jos korkein sallittu vuokra on alhaisempi kuin vuokranantaja on laskenut, kärsii hän virheestään itse. Hänen kanteessa vaatimansa korotus tehdään oikein määritellyn vuokraan. Pelkän korotuksen ilmoittaminen kanteessa lienee kuitenkin harvinaista. Vaadittu vuokra on yleensä mainittu joko nimenomaisesti tai se käy ilmi sallitun vuokran ja korotuksen summasta. Vuokraa voidaan nostaa vaadittuun määrään, vaikka korotus ei siihen riittäisi. Onhan tuomioistuimessa eriteltävä riitakysymykset (OK 14:1, HvOKL 20 ja 37 §), ja riitakysymykseksi paljastunee, voidaanko vuokraa periä vaadittu määrä.

¹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

Jos vuokranantaja laiminlyö HVL 47 b §:n 4 momentin mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa, vuokran korotusta ei arvioida HVL 47 b §:n vaan 49 §:n mukaan. Korotusvaatimus katsotaan tehdyksi vuokrasuhteen aikana. Ongelma on siinä, milloin korotusvaatimus katsotaan annetuksi vuokralaiselle. Valittavana on ainakin kaksi vaihtoehtoa: sopimusta tehtäessä ja haastehakemusta tiedoksi annettaessa. Lainvalmistelutoistista ei selviä, mitä on tarkoitettu.

Jotta tehty vuokrasopimus yleensä kävisi korotusilmoituksesta, on sen täytettävä edellä jaksossa 4.2.2: korotusilmoitukselle asetetut vaatimukset. Korotusasia on vietävä tuomioistuimeen HVL 49 §:n 3 momentissa mainitun ajan kuluessa. Kun tehtyä sopimusta ei ole säädetty korotuksen kannalta merkityksettömäksi, voidaan sitä pitää HVL 49 §:n 1 momentin tarkoittamana vuokrankorotusilmoituksena. Tämä merkitsee, että korotus tulee voimaan sen vuokranmaksukauden alusta lukien, joka ensiksi alkaa kahden kuukauden kuluttua sopimuksen tekemisestä (ks. HVL 49 §:n 1 mom.), joskus siis jo vuokranmaksun alusta lukien, mikäli korotus on saatettu oikeassa ajassa tuomioistuimen tutkittavaksi.

Jos vuokranantaja ei sopimusta tehtäessä ole ilmaissut vaativansa korotusta tai kannetta ei ole nostettu oikeassa ajassa, haasteen tiedoksi antamista on pidettävä korotusilmoituksen tekemisenä. Tiedoksiantopäivä ratkaisee, milloin korotus tulee voimaan.

4.3. MUUN KUIN ASUINHUONEISTON VUOKRAN KOROTTAMINEN

4.3.1. Yleistä

Muun kuin asuinhuoneiston vuokran korottamiseen oikeuttavaa säännöstä ei ole HVL:ssa. Säännös ei ole ollut tarpeen, koska tällaisen huoneiston vuokralaisen irtisanomissuoja on vain välillinen (HVL 38 §) ja koska määräaikaisten vuokrasopimusten tekemistä ei ole rajoitettu (HVL 6 §:n 4 mom.). Lisäksi indeksiehdon käyttäminen on sallittua säädettyissä rajoissa. Vuokrasopimus voidaan laatia sellaiseksi, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen päättymään lyhyessäkin ajassa halutessaan korottaa vuokraa.

Vuokran korottamista ei ole säännelty muiden huoneistojen kuin asuntojen osalta. Esimerkiksi liikehuoneistoa koskevaan vuokrasopimukseen voidaan ottaa ehto, joka oikeuttaa vuokranantajan korottamaan vuokraa vuokrasuhteen kestäessä, velvoittaa vuokralaisen sopimaan vuokranantajan kanssa uudesta vuokrasta tai jonka nojalla vuokra nousee määräajoin. Ehtoja laadittaessa on kuitenkin otettava huomioon indeksiehdon käytön rajoittamista koskeva lainsäädäntö.

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat vuokrasuhteen kestäessä sopia uudesta vuokrasta.

HVL 47 a §:n 3 momentin nojalla valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokraaostoa kuultuaan antaa suosituksia vuokran tarkistamisesta vuokrasopimuksia tehtäessä tai uudistettaessa. Suositus ei ole sitova. Siitä voidaan poiketa ylös- ja alaspäin. Suositus ei koske vuokran korottamista vuokrasuhteen kestäessä.

Kun HVL ei sisällä vuokran korottamista koskevia säännöksiä, lähtökohtana on sopimuksen sitovuuden periaate¹⁾: vuokranantajan on luovutettava huoneisto vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön sovituksi ajaksi sovittua vuokraa vastaan. Sopimuksen ehtojen yksipuolinen muuttaminen ei ole mahdollista. Vuokranantaja ei voi korottaa vuokraa, ellei korotuksesta sovita.²⁾

Sopimuksen sitovuuden periaate ei ole ehdoton. Siitä voidaan poiketa sopimuksin, kuten edellä on esitetty. Poikkeukset voivat olla myös lakisääteisiä.³⁾ HVL 48 §:n 1 momentin nojalla sovittuihin vuokrasuhteen ehtoihin voidaan puuttua. Sovittelusääntö koskee myös vuokran määrää.

Vuokran korottaminen muissa kuin asuinhuoneistoa koskevissa vuokrasuhteissa voi siis tapahtua sopimuksen nojalla, vuokrasopimuksen voimassa olon päättyessä määräajan tai irtisanomisen johdosta⁴⁾ ja HVL 48 §:n 1 momentin nojalla. Seuraavassa tarkastellaan kutakin tilannetta erikseen.

4.3.2. Sopimukseen perustuva vuokran korotus

4.3.2.1. Sopimus uudesta vuokrasta

Vuokran korotuksesta sopiminen voi tapahtua periaatteessa kahta linjaa noudattaen: vuokralainen ja vuokranantaja sopivat uudesta vuokrasta tai vuokrasopimuksessa annetaan vuokranantajalle oikeus vuokran korottamiseen.¹⁾ Lisäksi on mahdollista sopia jo alunperin vuokran nousevan vuokrasuhteen kestäessä. Silloin ei vuokran

¹⁾ Ks. esim. Km 8/1957 s. 25, *Godenhjelm* s. 130 ja 290, *sama*, Sopimusoikeus s. 3-5, *Taxell* s. 1-5 ja 21-23. Vrt myös esim. KK 1:2 ja VKL 1 §.

²⁾ Helsingin HO 9. 5. 1979 A 1979/38 N:o 61, Turun HO 12. 8. 1976, 130476-N:o 371, 1976 V2 Maa, 509 § ja Vaasan HO 10. 6. 1975 VD 1975 N:o 60 V/42.

Ks. jakson 4.1. av. 2:ssa mainitut kirjoitukset ja esim. *Krüger - Wyller* s. 120 av. 32 ja s. 127, *Ødegård*, Lov og rett 1972 s. 212, *Roquette* s. 119-124, *Schmidt-Futterer*, NJW 1972 s. 87.

³⁾ *Roquette* s. 119-120.

⁴⁾ *Ojala*, Keskeiset s. 86, *Saarnilehto* s. 49, *Ødegård*, Lov og rett 1972 s. 212.

¹⁾ *Roquette* s. 120-124.

noustessa ole kysymys sopimuksen muuttamisesta. Ehto on HVL:n mukaan sallittu, mutta indeksiehdon käytön rajoittamista koskeva lainsäädäntö voi estää sen käyttämisen.

Uudesta vuokrasta voidaan sopia paitsi muuttamalla vuokran määrää koskevaa sopimusehtoa myös tekemällä uusi vuokrasopimus.²⁾ Sopimus voi syntyä myös siten, että vuokralainen hyväksyy irtisanomisen ja jatkaa vuokrasuhdetta korotetuin vuokrin.

Sopimus vuokrasuhteen ehtojen muuttamisesta voidaan tehdä vapaamuotoisesti kuten vuokrasopimuskin. Sopimuspuolten välillä sopimistavalla ei ole merkitystä. Jos vuokranantaja luovuttaa oikeutensa huoneistoon, muutos ei sido uutta omistajaa, ellei siitä ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen (ks. HVL 26 §:n 3 mom.).

Vuokrasopimuksen muutoksesta voidaan sopia nimenomaisesti ja myös konkludenttisesti. Vuokralainen voi esimerkiksi hyväksyä korotetun vuokran maksamalla entisen vuokran sijasta uuden vuokran vuokranantajan vaatimalla tavalla. Korotetun vuokran maksamista ei kaikissa oloissa voida pitää uuden vuokran hyväksymisenä.

KKO 1978 II 113: Vuokranantaja oli irtisanonut liikehuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen ja perinyt huoneistosta luopumassa olleelta vuokralaiselta myöntämältään lisäajalta korotettua vuokraa. Sitten vuokranantajan häättökäanne vuokralaista vastaan oli hylätty. Vuokralaisen vuokranpalautusta koskevassa oikeudenkäynnissä RO lausui: Kun vuokran korottaminen vuokratuoden kestäessä edellä sanotusta ajankohdasta lukien oli perustunut vain vuokranantajan tekemään kirjalliseen ilmoitukseen eikä vuokranantaja ollut näyttänyt, että vuokran korottamisesta olisi vuokralaisen kanssa sovittu, niin ja kun vuokralaisen menettelyä, hänen maksaessaan vuokranantajalle korotettua vuokraa, ei voitu huoneenvuokrasta kysymyksessä ollen pitää sopimuksen aikaansaamana toimenpiteenä, RO katsoi, että vuokralaisella oli oikeus saada takaisin yli vuokrasopimuksen mukaisen vuokran maksamiensa vuokrien määrän. HO katsoi vuokralaisen hyväksyneen vuokran korotuksen. KKO kumosi äänestyksen jälkeen HO:n tuomion ja jätti asian RO:n päätöksen varaan perustellen tuomiotaan seuraavasti: Vuokranantaja oli, irtisanottuaan vuokralaisen vuokrasopimuksen, irtisanomisilmoituksessa mainitun sopimuksen päättämispäivän jälkeen siirtänyt muuttopäivää myöhemmäksi eikä vuokralaisen, joka ei vielä tuolloin ollut tiennyt sanotun irtisanomisen tulevan todeksi mitättömäksi, huomioon ottaen myös sen, että hän oli paikkakunnalta muuttoon takia luopumassa kysymyksessä olevan huoneiston vuokraamisesta, suorittaessaan vuokranantajan vaatimaa korotettua vuokraa, niin ollen voitu katsoa tarkoittaneen hyväksyä vuokran korotusta.

²⁾ KKO on katsonut päteväksi sopimuksen vuokrasuhteen päättymisestä, ks. KKO 1978 II 101.

Turun HO 10. 9. 1975, 050575-N:o A 305, 1975 VD 71 As: Vuokralainen oli epähuomiossa hyväksynyt vuokranantajan ehdottaman uuden vuokran maksamalla sen kerran. HO katsoi, ettei vuokralainen ollut suostunut siihen, että vuokranantaja saisi periä korotetun vuokran heti.

Vrt. Vaasan HO 13. 6. 1978 A 92/1977: Vuokralaisen on katsottava suorittaessaan huoneiston vuokran vuokranantajan vaatiman määräisenä hyväksyneen vuokrasopimuksen vuokran suuruutta koskevan ehdon muuttamisen vuokranantajan ehdottamalla tavalla (korotettua vuokraa oli maksettu yli vuoden ajan).

KKO:n edellä olevasta päätöksestä ilmenee selvästi, että vuokran maksaminen saatetaan katsoa korotuksen hyväksymiseksi, ellei oloista johdu, ettei maksamiselle voida antaa tällaista merkitystä. Mitä pitemmältä ajalta vuokraa on suoritettu huomautuksitta, sitä todennäköisemmin katsotaan sopimuksen uudesta vuokrasta syntyneen.

Vuokran korotuksista sopiminen on yleistä. Vuokraneuvoston suorittaman kyselyn mukaan 79 prosenttia vuokranantajan vuokrankorotusvaatimuksen saaneista vuokralaisista oli hyväksynyt uuden vuokran sellaisenaan. Lisäksi 11 prosentissa tapauksista vuokralainen oli hyväksynyt osan lisämaksusta.³⁾

HVL 49 a §:n mukaan vuokralainen voi sanoa vuokrasopimuksen irti saatuaan tiedon vuokranantajan korotusvaatimuksesta. Kun uudesta vuokrasta sovitaan, vaikka vuokranantajalla ei olisi oikeutta nostaa vuokraa, vuokralaisella ei ole irtisanomisoikeutta. Korotus ei perustu vuokranantajan vaatimukseen. HVL 49 a § tulee sovellettavaksi vain, jos vuokranantajan yksipuolinen vaatimus johtaa vuokran korottamiseen.

Vuokralainen voi uudesta vuokrasta sovittuaan vaatia vuokran alentamista HVL 48 §:n 4 momentin nojalla. Säännöstä ei voida sopimuksin syrjäyttää.

4.3.2.2. Vuokrasopimuksen ehto

Huoneenvuokrasopimukseen voidaan ottaa ehto, joka oikeuttaa vuokranantajan korottamaan vuokraa vuokrasuhteen kestäessä. Ehtoa ei ole sinänsä pidettävä kohtuuttomana,¹⁾ vaikka ehto saattaa olla muotoiltu niin, että se muodostuu vuokralaiselle liian ankaraksi.

Vuokran korotusta koskevat ehdot voivat olla monenlaisia. Toisissa on selvästi määriteltä ne perusteet, joiden mukaan korotusmahdollisuus ja -määrä ratkeavat.

³⁾ Vuokraneuvosto, sihteeristö, muistio 19. 2. 1974: Liikehuoneistoja koskeva vuokratiedustelu v. 1974 s. 6.

¹⁾ KKO 1973 II 61 (ks. s. 263).

Toisinaan ehdot on muotoiltu epämääräisesti ja tulkintavaikeuksia aiheuttaviksi.²⁾ Jos syntyy riita siitä, onko vuokranantaja korottanut vuokraa vuokrasopimuksen ehdon mukaisesti, asia kuuluu tuomioistuimen ratkaistaviin.

Vuokranantajan ei tarvitse sanoa vuokrasopimusta irti vuokraa nostaessaan, jos hänellä vuokrasopimuksen mukaan on oikeus yksipuolisesti korottaa vuokraa. Vuokralaisen katsotaan sitoutuneen maksamaan korotettua vuokraa ilman irtisanomista.³⁾ Tämä mahdollistaa pitkäaikaisten sopimusten tekemisen.

Vuokrasopimuksen vuokran korotusta koskeva ehto saattaa velvoittaa osapuolet sopimaan uudesta vuokrasta.⁴⁾ Jos vuokralainen kieltäytyy tekemästä sopimusta, syntyy ongelma, voidaanko vuokraan puuttua. Jos ehdon tarkoituksena on vuokran nouseminen määrättyjen perusteiden mukaan, vuokralainen ei voi kieltäytyä hyväksymästä uutta vuokraa. Korotusta koskevassa riidassa on kysymys sopimuksen tulkinnasta, ja korotuksen määrää viime kädessä tuomioistuin. Jos korotuksen ehdoksi taas on asetettu vuokralaisen hyväksyminen, korotus ei tule voimaan ilman vuokralaisen myötävaikutusta.⁵⁾

Kun vuokranantajalle on annettu oikeus nostaa vuokraa, korotus tulee toteuttaa sovitulla tavalla. Asuinhuoneistoja koskevia sääntöjä ei sovelleta, elleivät osapuolet ole siitä sopineet tai sitä tarkoittaneet.

Vuokranantajan vaatiessa vuokrasopimuksen nojalla vuokraa korotettavaksi vuokralainen saa sanoa sopimuksen irti HVL 49 a §:n nojalla. Vuokralainen voi myös vaatia HVL 48 §:n 4 momentin nojalla vuokraa alennettavaksi.

Jos vuokranantajalle annetaan valta yksin päättää vuokran korottamisesta, ehto saattaa olla kohtuuton vuokralaiselle. Ehtoa on mahdollista vuokralaisen vaatimuksesta sovitella HVL 48 §:n 1 momentin nojalla.⁶⁾

4.3.2.3. Vuokrankorotusilmoituksen merkityksestä

Vuokrankorotusilmoituksen merkityksestä liikehuoneiston vuokrassa on 10. 9. 1975 annettu Turun HO:n ratkaisu (050575-N:o A 305, 1975 VD 71 As.), joka sisältää seuraavaa:

Liikehuoneiston vuokralainen oli haastehakemuksessa kertonut muun muassa, että vuokranantaja oli 1. 5. 1974 korottanut vuokran samasta päivästä

²⁾ Ks. HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

³⁾ Turun HO 3. 3. 1972, 1971 VD 297 N:o 55.

⁴⁾ Ks. *Palaja* s. 169-172 hardship-lausekkeen oikeusvaikutuksista esitettyä.

⁵⁾ Vaasan HO 15. 5. 1975 VD 1975 N:o 19 V/24.

⁶⁾ Ks. *Kämäräinen* s. 22.

lukien 574 markkaan, minkä määrän vuokralainen oli epähuomiossa hyväksynyt uudeksi vuokraksi. Vuokralainen vaati vuokran alentamista, koska korotettu vuokra ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä ylitti vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran.

KO hylkäsi kanteen, koska korotus oli suosituksen mukainen eivätkä irtisanomista koskevat säännökset olleet sovellettavissa juttuun.

HO katsoi tuomiossaan, ettei 574 markan vuokra olennaisesti ylittänyt vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksettua kohtuullista käypää vuokraa. Kun vuokralainen ei ollut suostunut siihen, että vuokranantaja saisi periä korotetun vuokran välittömästi, HO oikeutti vuokranantajan perimään korotettua vuokraa vasta HVL 4 §:n tarkoittaman vuokrasuhteen irtisanomisajan päätyttyä eli 1.9.1974 lukien.

Vuokranantajan tekemän korotusilmoituksen merkityksestä muun kuin asuinhuoneiston vuokrassa ei ole säännöksiä. HO tulkitse korotusvaatimuksen jonkinlaiseksi irtisanomiseksi, josta alkoi irtisanomisaika. HO:n ratkaisu korotuksen voimaantulosta voidaan selittää ajattelemalla, että korotuksesta ilmoittaminen oli ollut paitsi irtisanominen myös tarjous uudesta vuokrasopimuksesta korotetulla vuokralla. Tällaisessa tilanteessahan korotus tulisi voimaan HO:n tuomiossa mainitulla tavalla, jos vuokralainen hyväksyisi tarjouksen. Vuokranantajan toimittama irtisanominen on kuitenkin määrämuotoinen toimenpide (HVL 34 §:n 2 mom.). Ellei irtisanomisilmoituksessa ole mainittu irtisanomisen perustetta ja vuokrasuhteen päättymispäivää, on irtisanominen mitätön (HVL 34 §:n 2 mom.). Korotusilmoitus tai -sopimus ei normaalisti täytä irtisanomisilmoituksen muotovaatimuksia. Korotuksen voimaantulo irtisanomisajan kuluttua edellyttäisi tehokasta irtisanomista.¹⁾

Korotusilmoituksen merkitys lienee arvioitava yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan. Se on neuvottelujen avaus vuokrasopimuksen muuttamiseksi. Vuokralaisella ei ole velvollisuutta vastata siihen, saati suostua uuteen vuokraan. Korotusilmoitus saakin merkitystä vuokran määrän kannalta vasta, kun vuokralainen vastaa myöntävästi tehtyyn esitykseen. Vuokra määräytyy korotusvaatimuksen ja siihen annetun hyväksyvän vastauksen mukaisesti.

Korotusilmoitus on yleensä vuokranantajan määräys uudesta vuokrasta. Tästä syystä vuokran maksamista ei ole ilman muuta pidettävä tarjouksen hyväksyvänä vastauksena. Huomiota voidaan kiinnittää maksamisen olosuhteisiin. Muutkin kuin OikTL:ssa mainitut perusteet saattavat aiheuttaa, ettei maksaminen ole pätevä hyväksyminen.

¹⁾ Pelkonen, Keskeiset s. 91. Varjola, Kysymyksiä s. 59 on lausunut, että vuokran muuttaminen on useimmiten tapahtunut ilman, että irtisanomisen muotoja on kovinkaan tarkasti noudatettu.

4.3.3. Vuokrasuhteen irtisanominen vuokran korottamiseksi

Vuokrasuhteen kestäessä sopimuksen sitovuus estää vuokranantajaa saamasta muutosta vuokran määrään. Vuokrasuhteen päätyminen vapauttaa vuokran tästä sitovuudesta. Niinpä vuokranantaja voi sanoa vuokrasuhteen irti saadakseen aikaan muutoksen sopimusehtoihin. Kun meillä ei ole mahdollista irtisanominen pelkästään sopimuksen muuttamiseksi, irtisanomisen seurauksena vuokrasuhde päättyy. Vuokralainen säilyttää huoneiston käytössään vain tekemällä uuden sopimuksen ja maksamalla siinä sovitun vuokran.

Määräaikaisen vuokrasuhteen jatkuminen edellyttää myös uutta sopimusta, ellei vuokranantajan passiivisuus johda vuokrasuhteen jatkumiseen HVL 6 §:n 4 momentin nojalla.

Vuokran korotuksen toteuttamiseksi vuokranantaja voi toimittaa irtisanomisen vain sovittuna tai HVL 5 §:n mukaisena irtisanomispäivänä. Jos irtisanomispäivä on vain kerran viidessä vuodessa, vuokrasuhteen ehtojen tarkistaminen irtisanomisen avulla ei voi tapahtua tätä useammin.

Kun irtisanomisella pyritään vuokrasuhteen ehtojen muuttamiseen, tulee tämä mainita irtisanomisilmoituksessa. Jos todellista irtisanomisen perustetta ei ilmaista, irtisanominen on mitätön (HVL 34 §:n 2 mom.). Tekaistun perusteen ilmoittaminen on sama kuin ettei perustetta olisi ilmoitettu. Myöhemmässä riita-asiassa ei voida enää vedota muuhun kuin ilmoitettuun perusteeseen.¹⁾ Jos irtisanomisen perusteita on useita, yhden ilmoittaminen riittää.

Muun kuin asuinhuoneiston vuokralaista suojataan vuokrasuhteen päättymistä vastaan vain välillisesti. Vuokrasuhde päättyy perusteesta riippumatta, kunhan peruste vain on ilmoitettu. Vuokranantaja voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi irtisanoessaan sopimuksen sellaisella perusteella, jota on pidettävä vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisena tai muutoin kohtuuttomana (HVL 38 §:n 1 mom.). Käyvän vuokran vaatimista ei ole pidetty tällaisena perusteena.²⁾ Irtisanominen vuokran nostamiseksi käyvälle tasolle on mahdollista ilman haitallisia seurauksia. Kohtuuttoman vuokran vaatiminen voi sen sijaan johtaa korvausvelvollisuuteen HVL 38 §:n nojalla.

HVL 38 §:n säännöksiä sovelletaan määräaikaiseen vuokrasopimukseen mainitun pykälän 4 momentin nojalla, jos vuokralainen kuukautta ennen sovittua päättymispäivää ilmoittaa vuokranantajalle haluavansa jatkaa vuokrasuhdetta ja tämä kieltäytyy jatkamisesta.

¹⁾ Asuntojen osalta esim. Helsingin HO 12. 2. 1975 AS 1974/42/144 N:o 132 ja Itä-Suomen HO 16. 12. 1976 A 1976/202 N:o 456/76.

²⁾ Godenhjelm s. 247, Saarnilehto s. 74. Ks. myös Km 8/1957 s. 39.

4.3.4. Vuokran sovittelu

4.3.4.1. HVL 48 §:n 1 momentin soveltaminen vuokran määrään

Vuokrasuhteen ehtoa voidaan vuokrasuhteen kestäessä sovitella HVL 48 §:n 1 momentin nojalla. Edellytyksenä on, että ehto on hyvän tavan vastainen tai muutoin kohtuuton. Säännöksen soveltuminen vuokran korottamiseen voi herättää epäilyjä, koska vuokran alentamisesta on säädetty erikseen. *Taxell* on myös katsonut, että toisen osapuolen sopimusvelvollisuuksien lisääminen sovittelulla edellyttäisi erityistä sopimusta.¹⁾ Kuluttajansuojal:assa on vastikkeen sovittelusta säädetty erikseen (4:1¹⁾). Yleisen sovittelusäännön valmisteluvaiheessa on kiinnitetty huomiota hinnan sovitteeluun.²⁾

Vuokran korottaminen olosuhteiden muututtua ei ole vierasta vuokrasuhteissa. MVL 16 ja 17 §:n 2 momenteissa säädetään vuokran tarkistamisesta ylöspäin.³⁾ MVL 7 §:n 3 momentin vuokraehdon sovittelusta säädettyä on katsottu voitavan soveltaa kummankin sopijapuolen eduksi.⁴⁾

HVL:a valmisteltaessa kiinnitettiin huomiota siihen, mihin vuokrasopimuksen ehtoihin sovittelusäännöstä voitaisiin soveltaa. Sen avulla katsottiin mahdolliseksi puuttua sekä korkeaan että alhaiseen vuokraan.⁵⁾ Myös *Godenhielm* on katsonut vuokraa saatettavan korottaa sovittelusäännön nojalla.⁶⁾ Vastakkainenkin mielipide on esitetty.⁷⁾

Ruotsissa, jonka säännöksiin viitattiin HVL:a valmisteltaessa,⁸⁾ on vastaavan säännön perusteella soviteltu vuokraa koskevaa sopimusehtoa.⁹⁾

Meillä on oikeuskäytännössä katsottu voitavan HVL 48 §:n 1 momentin sovittelusäännön nojalla puuttua vuokran määrään ja siihen vaikuttaviin sopimusehtoihin. Vuokran korotusmahdollisuuteen on suhtauduttu myönteisesti.

1) *Taxell* s. 159.

2) *Kämäräinen* s. 23-24.

3) Ks. *Hakulinen* s. 67-68.

4) *Wirilander*, Maanvuokraoikeus s. 106.

5) Km 8/1957 s. 25, Lvk 2/1958 s. 2.

6) *Godenhielm* s. 290-293. *Karhunen*, LM 1974 s. 813 on erehtynyt *Godenhielmin* kannasta.

7) *Karhunen*, LM 1974 s. 813.

8) Km 8/1957 s. 25.

9) Ks. JB 12:64, joka oli voimassa 30. 6. 1976 saakka. Se kumottiin 1. 7. 1976 voimaan tulleealla oikeustoimilain (Avtalslagen) 36 §:n muutoksella, jolla yleinen sovittelusääntö sisällytettiin viimeksi mainittuun säännökseen. Ks. *Bengtsson*, Hyra s. 26-27, *Berg - Sederblad* s. 240-242. JB 12:64:n osalta ks. esim. *Bengtsson* s. 22, *Järnelius*, II painos, s. 186-187, *Lejman* s. 415-420 ja *Walén* s. 221-223.

KKO 1973 II 61: Ns. aravahuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen mukaan vuokranmaksu voitiin irtisanomisaikaa noudattamatta korottaa asuntohallituksen kulloinkin hyväksymään määrään. Tätä ehtoa ei pidetty vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisena tai kohtuuttomana.

Helsingin HO 26. 10. 1977 A 1977/123 N:o 214: 25 vuodeksi tehdyn vuokrasopimuksen vuokran määrää koskevaa ehtoa pidettiin kohtuuttomana ja vuokraa korotettiin HVL 48 §:n 1 momentin nojalla.

Vaasan HO 12. 2. 1976 VD 1975 N:o 413 IV/140: Runsaaksi viideksi vuodeksi tehdyn huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää koskevaa ehtoa ei pidetty kohtuuttomana, minkä vuoksi kanne vuokran korottamiseksi hylättiin.

Helsingin HO 31. 3. 1976 AS 1975/102/148 N:o 284: 10 vuodeksi tehdyn vuokrasopimuksen vuokran määrää koskevaa ehtoa ei pidetty hyvän tavan vastaisena tai muutoin kohtuuttomana, joten vuokranantajan kanne vuokran korottamiseksi hylättiin.

Periaatteellista estettä vuokran korottamiselle HVL 48 §:n 1 momentin nojalla ei ole. Vuokran sovittelu riippuu siitä, onko sovittu vuokra kohtuuttoman alhainen vuokranantajan kannalta. Hyvän tavan vastaista käypää pienemmän vuokran periminen ei ole.

4.3.4.2. Vuokran korottaminen

HVL 48 §:n 1 momentin nojalla vuokran korottaminen tapahtuu useimmiten pitkäaikaisissa vuokrasuhteissa, joissa ei ole sovittu vuokran korottamisesta eikä vuokralainen suostu korotukseen. Estettä ei tosin ole uudehkonkaan sopimuksen sovitte luun. Säännöstä voidaan käyttää sekä alkuperäisen että sopimussuhteen aikana syntyneen kohtuuttomuuden poistamiseen.¹⁾

Vuokran kohtuuttomuuden arviointi tapahtuu vertaamalla sovittua vuokraa vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksettuihin kohtuulliseen käypään vuokraan. Poikkeuksellisen korkeat vuokrat eivät vertailukohteina tule kysymykseen, koska niitä voidaan HVL 48 §:n 4 momentin nojalla alentaa.

Yleistä ohjetta siitä, minkä verran vuokran on sovittelun mahdollistamiseksi alitettava kohtuullinen käypä vuokra, ei voida antaa. Riidat on ratkaistava asiassa ilmenneiden seikkojen pohjalta. Muistaa kuitenkin voidaan, ettei HVL 48 §:n 1 momentissa enää puhuta kohtuuttomuuden ilmeisyydestä, kuten alkuperäisessä säännöksessä. Uudistus²⁾ alensi sovittelurajaa.³⁾

1) *Godenhjelm* s. 293. Ruotsin osalta esim. *Bengtsson* s. 22, *Lejman* s. 415, *Walin* s. 206.

2) L huoneenvuokralain muuttamisesta 13. 11. 1970/697.

3) Ilmeisesti-sanan poistamiseen ei valmistelussa kiinnitetty huomiota, päinvastoin mainittiin yleis-

Vuokran sovittelun yhteydessä voidaan kiinnittää huomiota kaikkiin asiassa ilmenneisiin seikkoihin. Niiden luetteleminen edeltä käsin on mahdotonta.⁴⁾ Sopimusta tulee ajatella kokonaisuutena. Sovittelun tarkoituksena on sopijapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien saattaminen tasapainoon.⁵⁾ Jos alkuperäisenä tarkoituksena on ollut tavallista alhaisempi vuokra, tämän tavoitteen tulee ilmetä sovittelun tuloksesta. Sopimussuhteen jatkuminen edelleen voidaan myös ottaa huomioon, jottei uusi vuokrankorotus riitoineen olisi heti edessä.

HVL 49 a §:n mukainen irtisanomisoikeus on vuokralaisen käytettävissä, jos tuomioistuin korottaa vuokraa.

4.4. ERINÄISIÄ KYSYMYKSIÄ

4.4.1. Vuokran korottaminen HVL 40 §:n 3 momentin nojalla¹⁾

HVL 40 §:n 3 momentissa on käytetty sanaa sovittella. Sama termi esiintyy HVL 48 §:n 1 momentissa. Sen sijaan säännöksissä, joilla vuokraan on tarkoitus puuttua yksipuolisesti vuokralaisen eduksi, puhutaan vuokran alentamisesta (ks. HVL 15 §:n 1 mom., 16 §:n 1 mom., 28 §, 48 §:n 2 ja 4 mom. sekä 49 c §). Vastaavasti HVL 47 a §:n 1 momentti ja 49 § koskevat vuokran korottamista.

Sovittelu-sanan käyttö herättää kysymyksen, sovittelaanko vuokrasuhteen ehtoja HVL 48 §:n 1 momentin ja 40 §:n 3 momentin nojalla samojen periaatteiden mukaisesti. Erityisesti ongelmana on, voidaanko vuokraa korottaa muuttopäivää siirrettäessä.

Ongelma liittyy lähinnä muihin kuin asuinhuoneistoihin. Asuinhuoneistojen osalta vuokran nostaminen edellyttää korottamista koskevien säännösten noudattamista. Ne ovat erityissääntöjä, joiden nojalla vuokraa korotetaan kaikissa tapauksissa vuokrasuhteen aikana. Vuokran ei tarvitse niiden mukaan pysyä entisellään vuokralaiselle myönnetyn jatkoajan kestäessä. HVL 40 §:n 3 momentissa mainittu vuokrasuhteen jatkuminen entisin ehdoin sisältää myös HVL 49 §:n mukaisen vuokran korottamis-mahdollisuuden säilymisen vuokranantajalla.

lausekkeen säilyttämisestä, ks. Km 1970:B 4 s. 23 ja HE n:o 39/1970 vp. s. 8. Ks. *Kivivuori* ym. s. 117 ilmeisyys-edellytyksen poisjättämisen merkityksestä kuluttajansuojaL:n kannalta. Mainitussa kohdassa tekijät eivät ole maininneet, että esim. HVL 48 §:n 1 momentin ja MVL 4 §:n 2 momentin mukaan ei sovittelun edellytyksenä ole kohtuuttomuuden ilmeisyys.

⁴⁾ *Kämäräinen* s. 21-23. Samoin kuluttajansuojaL:n osalta *Kivivuori* ym. s. 107-109 ja 117-118.

⁵⁾ *Kämäräinen* s. 21.

¹⁾ Ks. *Saarnilehto*, DL 1976 s. 27-31.

Muiden kuin asuinhuoneistojen osalta tilanne on toinen. Erityissääntöjä vuokran korotuksesta vuokrasuhteen kestäessä ei ole. Vuokra on saattanut jäädä paljonkin vuokrakehityksestä jälkeen vuokranantajan voimatta muuttaa asiaa.

HVL 48 §:n 1 momentin mukaista vuokraehtojen sovittelua voivat vaatia sekä vuokranantaja että vuokralainen.²⁾ Edellä on todettu, että HVL 48 §:n 1 momentin nojalla voidaan vuokraa korottaa. Ruotsin vastaavaa sovittelusääntöä tulkittiin samoin.

HVL on osittaisuudistusten yhteydessä muodostunut lakiteknisesti epätydyttäväksi.³⁾ Ilmaisuja ei käytetä johdonmukaisesti. Säännösten keskinäisestä vertailusta ei sen vuoksi voida tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Sovittelu-sanan erilaisista tulkintaa HVL 40 §:n 3 momentin ja 48 §:n 1 momentin yhteydessä voidaankin perustella ainakin kahdella tavalla.

A. Muuttopäivän siirtoa koskevat säännökset, joita aluksi sovellettiin vain asuinhuoneistoihin, otettiin HVL:iin. Vuokran sovittelua koskeva säännös kuului seuraavasti: "Milloin vuokralainen saa oikeuden pitää vain osan huoneistoa hallussaan, on vuokra sen mukaan kohtuullisesti sovitettava." Sovittelu-sanan käyttäminen ei aiheuttanut epäselvyyttä, sillä vuokraa voitiin ainoastaan alentaa. Sovittelu tapahtui vain vuokralaisen hyväksi eli toisin kuin HVL 48 §:n 1 momentin kohdalla.

Kumpakaan puheena olevaa säännöstä on vuoden 1961 jälkeen muutettu. Sovittelusääntö on edelleen voimassa molempien osapuolien hyväksi. Sovittelun edellytyksiä vain on lievennetty poistamalla sana ilmeisesti säännöksestä. Lisäksi vuokran alentamisesta ja korottamisesta on katsottu tarpeelliseksi antaa omat säännökset (HVL 48 §:n 2 ja 4 mom. sekä 49 §).

Huoneenvuokralain tarkistustoimikunta mainitsi mietinnössään, että sen ehdotuksessa HVL 40 §:n menettelysäännökset oli säilytetty "kutakuinkin ennallaan".⁴⁾ Hallituksen esitys oli tältä osin samansisältöinen mietinnön kanssa.⁵⁾ Sovittelusäännöksen muuttaminen niin, että sitä olisi voitu käyttää myös vuokranantajan eduksi, olisi luultavasti aiheuttanut erityisen maininnan mietintöön.

Muuttopäivän siirtämistä koskevaa HVL 40 §:ää muutettiin, kun siirtäminen tehtiin mahdolliseksi muissakin kuin asuinhuoneistoja koskevissa vuokrasuhteissa.⁶⁾ HVL 40 §:n 3 momenttiin ei siinä yhteydessä puututtu.

²⁾ Ks. jakso 4.3.4.1.

³⁾ Ks. lakivaliokunnan mietintö n:o 9/1974 vp. hallituksen esityksen johdosta laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta s. 2.

⁴⁾ Km 1970:B 4 s. 21.

⁵⁾ HE n:o 39/1970 vp. s. 5.

⁶⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 6.6.1974/440.

HVL 40 §:n esitöiden valossa on mahdollista tulkita 3 momenttia siten, että vuokra voidaan vain alentaa. Korottaminen ei tulisi kysymykseen liikehuoneistojenkaan kohdalla.

B. Muuttopäivän siirtämistä koskevilla säännöksillä on tarkoitus turvata vuokralaisen asema.⁷⁾ Vuokralainen saa jäädä vuokrattuun huoneistoon irtisanomisajan kuluksi, vaikka vuokranantaja on laillisesti menetellen hyväksyttävällä perusteella sanonut vuokralaisen irti. Vuokranantajan edut otetaan huomioon HVL 39 §:n 3 momentin mukaisesti.⁸⁾ Muuttopäivän siirtämisen tarkoitusta ajatellen voidaan myös päätyä siihen, että vuokra on HVL 40 §:n 3 momentin nojalla mahdollista vain alentaa.

Sanamuodon mukaisesti tulkittuna HVL 40 §:n 3 momentissa ei aseteta sopijapuolia eri asemaan. Siinä ei ole lausuttu, että ehtoa saatetaan sovitella vain vuokralaisen eduksi. Yleensä oikeudessamme voimassa olevissa sovittelusäännöissä ei sopijapuolia ole asetettu eri asemaan.⁹⁾ Periaatteellista estettä ei ole esimerkiksi sille, että velkakirjan ehtoa sovitellaan velkojan vaatimuksesta VKL 8 §:n nojalla.¹⁰⁾ Sovittelu-sanan käyttäminen HVL 40 §:n 3 momentissa alentamisen sijasta viittaa siihen, että vuokra voidaan puuttua sekä vuokralaisen että vuokranantajan eduksi olosuhteiden antaessa siihen aihetta.

Toinen korotusmahdollisuutta harkittaessa vaikuttava seikka on asuinhuoneistojen erityinen asema muihin huoneistoihin verrattuna. Niitä koskevat monet omat säännökset. Asuinhuoneiston vuokralaista suojataan huomattavasti tehokkaammin kuin muita vuokralaisia. Muuttopäivän siirtämistä koskeva säännöstö valmisteltiin vain asuinhuoneistoja silmällä pitäen. Vaikka vuokran korottaminen ei niiden osalta tulisikaan kysymykseen, se ei vielä tarkoita, ettei korottaminen olisi mahdollista muiden huoneistojen osalta olojen sitä vaatiessa.

Asuinhuoneiston vuokran korottaminen kohtuulliseen käypään määrään on mahdollista vuokrasuhteen kestäessä vuokralaisen vastustamisesta huolimatta (HVL 49 §:n 1 ja 4 mom.). Muiden huoneistojen osalta se ei käy päinsä. Pitkäaikaisissakin vuokrasuhteissa vuokranantaja on yleensä tekemäänsä sopimukseen sidottu. Vuokrasuhteen jatkaminen entisin ehdoin sopimuskauden jälkeen voi muodostua vuokranantajalle taloudellisesti erittäin raskaaksi.

Sovittelu-sanan yleisestä tulkintatavasta ei ole syytä poiketa HVL 40 §:n 3 momentin kohdalla. Vuokraan on voitava puuttua kumman tahansa osapuolen eduksi olojen antaessa siihen aiheen. Lainvalmistelutyöt on laadittu osittain erilaista säännöstä sil-

⁷⁾ Lvk 2/1958 s. 3, Lvk 3/1959 s. 3 ja HE n:o 59/1959 vp. s. 3, *Godenhielm* s. 262-270.

⁸⁾ Ks. *Godenhielm* s. 262, *Laitila*, Kysymyksiä s. 55-57.

⁹⁾ *Muukkonen*, Juhlaulkaisu s. 359-363 ja siinä mainittu kirjallisuus.

¹⁰⁾ *Hakulinen*, Velkakirjalaki, toinen täydennetty painos, Porvoo 1965, s. 84.

mällä pitäen, osittain hyvin kiireellisesti. Vuokralaisen suojelukaan ei vaadi toisenlais-ta tulkintaa, koska vuokran sovittelusta päättää tuomioistuin.

Ehdotettu tulkinta ei vaikuttane asuinhuoneiston vuokralaisen asemaan. Vuokran korottaminen on asuntojen osalta säännelty erikseen. Säännöksen merkitys on lähin-nä siinä, ettei vuokranantajan tarvitse antaa vuokran jäädä alle kohtuullisen käyvän tason. Vuokran korottaminen muuttopäivää siirrettäessä tulisikin kyseeseen lähinnä pitkäaikaista liikehuoneiston vuokrasuhdetta jatkettaessa.

HVL:n uudistaminen on vireillä. Sen yhteydessä tulisi kiinnittää huomiota termi-nologiaan. Samalla tulisi selvittää HVL 40 §:n 3 momentin sisältö. Liikehuoneistoja koskevien vuokrasopimusten erityispiirteet tulisi ottaa huomioon.

4.4.2. Erillinen korvaus

4.4.2.1. Yleistä

Vuokraan kuuluviksi luetaan HVL 24 §:n 2 momentin mukaan myös eräät kor-vaukset eduista, jotka vuokranantaja on sitoutunut toimittamaan ja jotka on sovittu erikseen maksettaviksi, kuten edellä on jo lähemmin selostettu.¹⁾ Vuokran maksami-sen ei tarvitse määräytyä siis kaikilta osin samojen perusteiden mukaan. Vuokran sääntelyä koskevat määräykset tulevat sovellettaviksi kaikkiin vuokraksi luettaviin maksuihin.²⁾

Vuokrasuhteen ehtojen muuttaminen tapahtuu osapuolten välisellä sopimuksella, elleivät HVL:n säännökset tai tehty vuokrasopimus oikeuta muunlaiseen menette-lyyn. Kun vuokra on sovittu laskettavaksi määrätyllä tavalla esimerkiksi huoneiston neliömetrien mukaan, ei vuokranantaja voi ryhtyä perimään erillistä sähkömaksua, vaikka hän toimittaisi sähkön huoneistoon.

Vuokran määräytymisen perusteiden muuttamisesta voidaan sopia muiden kuin asuinhuoneistojen kohdalla vapaasti. Asuntojen osalta on otettava huomioon vuok-ran sääntelyä koskevat määräykset: vuokraa ei saada korottaa ilman tuomioistuimen suostumusta, ellei korotus perustu yleisohjeeseen tai peruskorjaukseen. Sen selvittä-minen, onko kyseessä vuokran korotus, voi aiheuttaa eräissä tapauksissa ongelmia.

¹⁾ Ks. jakso 1.1.4.2.

²⁾ Vuokraneuvoston kirje s. 2. Arviointiperusteina, onko maksu HVL 24 §:n 2 momentissa tarkoitettu, on vuokraneuvostossa pidetty mm., kenelle maksu suoritetaan ja kuka on viime kädessä maksusta vastuus-sa.

Sähkömaksun osalta ks. Helsingin HO 12.3.1980 A 1979/365 N:o 388.

Niitä syntyy esimerkiksi silloin, kun vuokra vaihtelee kuukausittain tai kun vuokralainen huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokran nousemisen.

Vuokran määräytymisperusteiden muuttamisen yhteydessä voitaisiin ajatella sovellettavan vuokran korottamista koskevia sääntöjä. Vuokranantaja ilmoittaisi vuokralaiselle uuden vuokran laskemistavan ja uuden vuokran, mikäli se olisi mahdollista, hakisi muutokselle tuomioistuimen suostumuksen ja korotus tulisi voimaan HVL 49 §:n 1 momentissa mainitun määräajan kuluttua. Ruotsissa on mahdollista puuttua vuokrasuhteen ehtoihin tällä tavalla vuokratuuden päättyessä.³⁾

HVL 49 §:ää voidaan soveltaa vain vuokran määrässä tapahtuviin muutoksiin. Säännös ei sovellu vuokrasopimuksen muuta kuin vuokran määrää koskevan ehdon muuttamiseen, puhutaanhan säännöksessä vain vuokran korottamisesta. Sen sijaan HVL 47 a § ei estä perimästä uudelta vuokralaiselta uusin perustein määräytyvää vuokraa, jos vuokra ei vain ylitä säännöksessä sallittua enimmäisvuokraa.

Oikeuskäytännössä on edellä esitetty näkemys hyväksytty. Tosin tuomioistuimet ovat tehneet ratkaisuja, joissa vuokralaisen maksettavaksi on asetettu erityisiä korvauksia, joita ei vuokrasopimuksessa ole mainittu.

Vaasan HO 9. 9. 1976 A 57-63/1976 III/308-314 (7 juttua): Vuokranantaja vaati vuokran korottamista ja erillisen korvauksen määräämistä lämpimästä vedestä. KO jätti lämpimän veden korvaamista koskevan vaatimuksen tutkimatta, koska ei ollut näytetty osapuolten siitä erikseen sopineen ja sen erillisenä määräämistä olisi pidettävä vuokrasopimuksen sisällön muuttamisena. HO puolestaan katsoi, että KO:n ei olisi pitänyt jättää vaatimusta vesimaksusta tutkimatta mainitulla perusteella. HO vahvisti vuokran, johon se kuitenkin katsoi sisältyvän korvauksen lämpimästä vedestä, koska sopimusta erillisestä maksusta ei ollut tehty. HO hylkäsi siis vuokranantajan vaatimuksen erillisestä lämpimän veden korvauksesta.

Samalla kannalla on ollut Helsingin HO 20. 12. 1978 A 1978/377-393 N:o 535-551 (17 juttua).

Vrt. kuitenkin Itä-Suomen HO 9. 2. 1978 A 1977/56 N:o 435/77 ja 2. 3. 1978 A 1977/53-55 N:o 343-345/77 (3 juttua): HO vahvisti HVL 49 §:n nojalla vuokralaisen maksettavaksi erillisen saunamaksun ja lämminvesimaksun sekä velvoitti vuokralaisen maksamaan sähköstä todellisen kulutuksen mukaan. – Ratkaisuihin oli kyse erikoisesta tilanteesta: huoneistot oli muutettu luontoisuoritussäännön alaisista viranhaltija-asunnoista tavallisiksi vuokra-asunnoiksi. Voidaan ajatella, että vuokrat oikeastaan määrättiin ensimmäisen kerran. Vuokranmaksun perusteista syntyvä riita-asia ei kuitenkaan ratkea HVL 49 §:n nojalla. Sen sijaan HVL 48 §:n 1 momentti olisi saattanut tulla kysymykseen, mikäli kokonaisvuokran määrittäminen oli vuokranantajalle kohtuutonta.

³⁾ JB 12:48. Vuokran määräytymisen perusteisiin voidaan tehdä muutoksia, ks. RB 32:76, 26:77 ja 33:77.

Vuokran perusteiden muuttamisesta sopiminen voi tapahtua oikeudenkäynnin aikana.⁴⁾ Jos vuokralainen ilmoittaa suostuvansa erillisen korvauksen maksamiseen, mutta riita koskee määrää, tuomioistuimen on vahvistettava maksu. Jos erillisten korvausten ja vuokran summa ylittää entisen vuokran, tuomioistuimen lupa korotukselle on tarpeen.⁵⁾

Vuokranantajalla ei ole oikeutta ryhtyä perimään maksuja viittaamalla hänelle aiheutuviin kustannuksiin. Lämmön ja veden toimittaminen vuokralaiselle on vuokranantajan velvollisuus, jos asiasta ei ole sovittu toisin (ks. HVL 13 ja 16 §).⁶⁾ Kun vuokranantaja on pitänyt huoneistoa määrättyssä kunnossa ja toimittanut vuokralaiselle tietyt edut ilman eri maksua, ei voida katsoa, että olisi sovittu muista maksuista kuin vuokrasta.

Vuokralaisen vuokranantajalle maksettavan erillisen korvauksen korotukseen on aina sovellettava vuokran korotusta koskevia säännöksiä. Niitä ei voida kiertää jättämällä maksu jonkin ulkopuolisen, esimerkiksi taloyhtiön⁷⁾ tai viranomaisen päätettäväksi. Taloyhtiön vesirahan korottamista koskeva päätös ei automaattisesti tule vuokralaisen vahingoksi, vaikka niin olisi sovittu.⁸⁾ Vuokraa korotetaan tässäkin tapauksessa HVL 49 §:n sääntöjä noudattaen.⁹⁾

4.4.2.2. Henkilömäärään perustuvat maksut

Vuokralaisen vuokranantajalle maksettavaksi sovittu korvaus voi suuruudeltaan vaihdella huoneistoa käyttävien henkilöiden lukumäärän mukaan. Yleisin tällainen maksu lienee vedestä tai lämpimästä vedestä suoritettava ”vesiraha”. Henkilömäärän

⁴⁾ Ks. Kouvolan HO 14. 2. 1979 A 78/11 N:o 196/78.

⁵⁾ Itä-Suomen HO 31. 3. 1977 A 1976/100 N:o 17/77. Vuokraneuvoston kirje s. 3.

⁶⁾ Itä-Suomen HO 23. 5. 1974 V 1973/509 N:o 155/74: Lämmityskulut eivät kuuluneet vuokralaiselle, koska niitä ei ollut erikseen sovittu vuokralaisen maksettaviksi.

Ks. KKO 1932 II 269, 1941 II 150 ja 1951 II 150.

Vuokraneuvoston kirje s. 3.

⁷⁾ Esim. Turun HO 14. 4. 1975, 030275-N:o A 237, 1974 SD 221/36: Vuokralainen velvoitettiin maksamaan lämpimästä vedestä taloyhtiön vahvistama määrä. – Päätöksestä ei ilmene, tarkoitettiinko vastaisen korotuksen yhteydessä syrjäyttää sekä HVL 49 §:n 1 momentin korotuksen voimaantuloa että 3 momentin tuomioistuimen lupaa koskevat säännökset. Korotusta ei voida hyväksyä tällä tavoin edeltä käsin, eihän korotusvaatimusta edes ole esitetty. Lämpimän veden valmistuskustannukset vaikuttavat yleisohjeisiin. Väärinkäytöksiin tällainen päätös johtanee harvoin, mutta taloyhtiön omistuspohjasta voi johtua, että vuokran painopiste siirtyy erilliskorvauksiin.

⁸⁾ *Saarnilehto* II, DL 1975 s. 368–369.

⁹⁾ Vuokraneuvoston kirje s. 4.

noustessa maksu ja samalla vuokra nousee. Asuinhuoneistojen osalta voidaan herättää kysymys, miten korotus sopii vuokransääntelyjärjestelmän puitteisiin.

Henkilöluvun muutoksista johtuvasta vuokran noususta ei HVL:ssa ole omia säännöksiä. Tästä syystä korotukseen tulisivat periaatteessa sovellettaviksi HVL 49 §:n määräykset. Korotusasian vieminen tuomioistuimeen tällaisessa tapauksessa tuntuu turhalta.¹⁾ Vuokran nousu ei ole yleensä perusteeton. Tarkoituksenmukaisinta olisikin tulkita korotuksen olevan kysymyksessä vain silloin, kun henkilöä kohti perittävä maksu nousee, esimerkiksi vesiraha 5 markasta 15 markkaan.

Tuomioistuinkäytännöstä saadaan tukea edellä esitetylle kannalle. Vesirahaa ei nimittäin yleensä vahvisteta kokonaismääränä vaan ainoastaan henkilöä kohti perittävänä maksuna. Tuomioistuimissakin on siis lähdetty ilmeisesti siitä, että vuokra saat-
taa vaihdella vahvistetuissa puitteissa henkilöluvun mukaan.²⁾

HVL:n uudistussuunnitelmissa on ehdotettu, ettei tuomioistuimen vahvistus olisi tarpeen henkilömäärän noustessa, jos etuus on sovittu erikseen korvattavaksi huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella.³⁾ Säännös selventäisi nykyistä tilannetta.

4.4.2.3. Kulutukseen perustuvat maksut

4.4.2.3.1. Yleistä

Vuokranantajan toimittamista eduista voi vuokralainen olla velvollinen maksamaan vain käyttäessään etua hyväkseen. Maksu perustuu siihen, että vuokralainen korvaa vuokranantajalle sen, mitä tämä menettää. Taloussähköstä maksetaan yleensä tämän periaatteen mukaisesti, mikäli erillisestä suorituksesta on sovittu.

Vuokran määrä vaihtelee kuukausittain, kun maksut tai osa niistä peritään kulutuksen mukaan. Tällöin herää kysymys, onko HVL:n säännösten mukaan sallittua periä asuinhuoneiston vuokralaiselta seuraavalta kuukaudelta enemmän vuokraa kuin edelliseltä. Vuokran aleneminen ei ole ongelma, siitä voidaan aina sopia.

Vuokra voidaan sopia vaihtelevaksi. Kun pohditaan, onko kyseessä vuokran korotus, keskimääräinen vuokra on ratkaiseva.¹⁾ Kuukausittain tapahtuvalla vaihtelulla ei ole merkitystä.

¹⁾ Mali, Keskeiset s. 102–103, *Saarnilehto II*, DL 1975 s. 369.

²⁾ Ks. Vuokraneuvosto s. 46.

³⁾ Työryhmän ehdotus, 30 §:n 2 mom.

¹⁾ Ks. Vaasan HO 29.3.1977 A 162/1976 III/15.

Kulutuksen kasvaessa keskimääräinen vuokra nousee. Vuokran nousua on arvioitava samalla tavalla kuin henkilöluvun lisääntymisestä johtuvaa vuokran korotusta. Tuomioistuimen lupaa korotukseen ei tarvita. Samoin lienee ajateltu tuomioistuimissa, kun on vahvistettu maksu saunassakäyntikerralta.²⁾ Vuokra saa vaihdella saunan käytöstä riippuen. Uudistussuunnitelmien mukaan kulutukseen perustuvaa vuokran nousua ei tarvitsisi saattaa tuomioistuimen hyväksyttäväksi.³⁾

Yksikköhinnan nousua eivät HVL:n säännökset salli edes sähkömaksun osalta. Koska erityissäännös puuttuu, on noudatettava vuokransääntelyä koskevia määräyksiä. Vuokran noususta on ilmoitettava ja siihen on saatava tuomioistuimen lupa. Tältä osin lienee kuitenkin yleensä menetelty toisin. Asuinhuoneistojenkin vuokralaiset ovat maksaneet sähkön hinnannousut vuokranantajalle.

HVL:n puutteellisuus maksujen osalta tulee erityisesti esille silloin, kun hyödykkeen maksut ovat viranomaisten valvonnassa (sähkö, kaukolämpö). Korotuksen perimiseksi vuokralaiselta vaaditaan vielä toisen viranomaisen, tuomioistuimen lupa. Kaavaillut HVL:n uudistukset eivät valitettavasti toisi tähän helpotusta.

4.4.2.3.2. Vuokrankorotus vai ei?

Kun vuokrasuhteen ehtoja muutetaan niin, että määräsuuruisen vastikkeen sijaan tulevat perusvuokra ja erilliset maksut, voi olla vaikea ratkaista, onko samalla korotettu vuokraa. Korotukseenhan tarvitaan tuomioistuimen lupa sekä vuokralaisen vaihtuessa että entisen vuokralaisen jatkaessa vuokrasuhdetta muuttunein ehdoin (HVL 47 b § ja 49 §:n 3 mom.).

Jos erilliset maksut määräytyvät huoneiston käyttäjien henkilöluvun mukaan, ongelmaa ei syntyne. Jos entinen vuokralainen joutuisi maksamaan vuokrasuhteen ehtojen muuttumisen johdosta enemmän vuokraa kuin aikaisemmin, kyse on vuokran korotuksesta. Siihen on saatava tuomioistuimen lupa, ellei nousu perustu yleisohjeeseen. Uuden vuokralaisen enimmäisvuokran muodostaa se vuokra, mitä entiseltä olisi saanut sopia perittäväksi. Tämä selviää, kun lasketaan, kuinka paljon edellinen vuokralainen olisi joutunut maksamaan uusien ehtojen mukaan. Jos huoneiston käyttäjien määrä vähenee, uudelta vuokralaiselta ei voida sopia perittäväksi yhtä paljon kuin edelliseltä, jonka uusien ehtojen mukainen vuokra olisi ylittänyt maksetun vuokran.

²⁾ Esim. Helsingin HO 29. 1. 1975 V 1974/529–530 N:o 813–814 (2 juttua).

³⁾ Työryhmän ehdotus, 30 §:n 2 mom.

Varsinainen ongelma lienevät kulutukseen perustuvat maksut.¹⁾ Niihin ollaan siirtymässä, koska on havaittu asuntokohtaisen mittauksen pienentävän kulutusta. Tällaiseen mittaukseen siirtyminen takaa samalla oikeudenmukaisen maksuperusteen.²⁾ Asuntokohtaiseen kulutukseen perustuviin maksuihin siirtymistä helpottavat osaltaan kehitetyt lämmön ja veden kulutusta mittaavat järjestelmät,³⁾ joista erityisesti suuret vuokranantajat ovat olleet kiinnostuneita.

Saattaa olla vaikeaa määrätä uusi vuokra niin, että perusosa ja kulutusmaksu yhdessä olisivat entisen vuokran suuruisia. Ongelmana on, että kulutuksen määrää ei edeltä käsin varmasti tiedetä. Pyrkimyksenä lienee kerätä kiinteistöillä olevilta vuokralaisilta kulutusmaksuina ja perusvuokrana entisen kulutuksen vallitessa aikaisempaa vuokraa vastaavaa määrää. Vuokran perusosa joudutaan tällöin määräämään keskimääräisen kulutuksen mukaan. Jos tarkoituksena on kerättävän määrän lisääminen, on noudatettava vuokran sääntelyä koskevia määräyksiä.

Keskimääräinen kulutus tultaneen laskemaan talo- tai yhtiökohtaisena. Siten muodostuvat talon tai yhtiön vuokralaisten vuokrien perusosat saman perusteen mukaan. Tämä onkin ainoa mahdollisuus pitää vuokralaiset tasavertaisina. Jos vuokran perusosa määrättäisiin huoneistokohtaisesti kunkin vuokralaisen kulutustason mukaan, vuokralaisten vuokrien perusosat vaihtelisivat samanlaisissa huoneistoissa.

Seurauksena vuokrien laskemisesta keskimääräisen kulutuksen mukaan on ilmeisesti se, että eräiden vuokralaisten kokonaisvuokrat nousevat, eräiden laskevat ja vain osa vuokrista pysyy ennallaan. Ongelman muodostavat ne vuokralaiset, joiden vuokra nousee.

Vuokran nousu on mahdollista todeta periaatteessa kahdella tavalla. Vanhaa ja uutta vuokraa voidaan verrata vuokralaiskohtaisesti kiinnittämättä huomiota vuokralaisen ja vuokranantajan välisen sopimussuhteen ulkopuolella oleviin seikkoihin. Vanha vuokra on enimmäismäärä, minkä vuokralainen HVL:n mukaan on velvollinen ilman tuomioistuimen lupaa vuokranantajalle maksamaan. Vuokralainen kärsisi suuresta kulutuksestaan vain sen, että hän menettäisi mahdollisuuden vuokran alenemiseen. Jos vuokralainen maksaisi vuokran perusosana ja kulutusmaksuina yli entisen vuokran, voisi hän vaatia HVL 48 a §:n nojalla vuokran palauttamista. Vuokran palauttamista koskevaa asiaa käsitellessään tuomioistuin voisi vuokralaisen pyynnöstä vahvistaa vuokran entisen suuruiseksi.

Jos kulutusmaksuun siirryttäisiin vuokralaisen vaihtuessa, vertailupohjana olisi se, mitä edellinen vuokralainen olisi joutunut uusien ehtojen mukaan maksamaan.

¹⁾ Kulutukseen perustuvista maksuista käytetään tässä yhteisnimitystä kulutusmaksu.

²⁾ Markula, Kiinteistölehti 8/79 s. 34.

³⁾ Ks. esim. Markula, Kiinteistölehti 8/79 s. 34–36.

Toinen mahdollisuus vanhan ja uuden vuokran vertailussa on se, että huomiota kiinnitetään vuokralaisten keskimääräiseen kulutukseen (ja kulutusmaksuun). Tällöin vuokralainen kärsisi taloudellisesti kuluttaessaan sähköä, lämpöä tai vettä enemmän kuin kiinteistön vuokralaiset keskimäärin. Arviointitapa johtaisi siihen, että eräissä tapauksissa sekä vuokrasuhteen aikana että vuokralaisen vaihtuessa tulisivat vuokran korotukset hyväksytyiksi ilman tuomioistuimen lupaa. Tästä syystä arviointitapaan voidaan perustellusti suhtautua kielteisesti. Keskimääräisen kulutusmaksun (ja vuokran) käyttämistä vanhan ja uuden vuokran vertailussa voidaan puoltaa kuitenkin ainakin seuraavilla seikoilla:

A. Kiinteistökustannukset otetaan huomioon keskimääräisinä valtioneuvoston yleisohjeissa (ks. HVL 47 a §) ja vuokran määrää arvioitaessa (ks. HVL 48 §:n 2 ja 4 mom.). Tavanomaista suuremmat kulut tai tavanomaista suurempi tulon tarve eivät ole hyväksyttäviä syitä periä vuokralaiselta kohtuullisen käyvän vuokran ylittävää vuokraa.⁴⁾

Kun vuokranantajan kohdalla kiinnitetään huomiota keskimääräiseen rahan tarpeeseen, vastaavasti voitaisiin vuokralaisen osalta kiinnittää huomiota keskimääräiseen kulutukseen. Jos vuokran korotuksesta syntyisi riita, vuokralaisen olisi näytettävä, että hän on maksanut vuokraa entistä enemmän. Vuokranantajan velvollisuutena olisi puolestaan osoittaa, että vuokralaisen kulutusmaksut ovat keskimääräistä korkeampia.

B. Keskimääräisen kulutuksen mukaan laskettu perusvuokra ja kulutusmaksu ovat vuokralaisen kannalta tasapuolinen ratkaisu.

C. Jos vuokralaisen maksettava kulutusmaksu muodostuu korkeammaksi kuin muiden vuokralaisten, se voi johtua hänen tuhlaavaisuudestaan sähkön, veden, lämmön tai muun vastaavan edun käytössä. Tällaisessa tilanteessa vuokralaisen tulisi itse vastata vuokranantajalle aiheuttamastaan lisäkulusta. Tuhlaavaisuuden osalta voidaan viitata HVL 20 §:n 1 momentin säännökseen, jonka mukaan vuokralaisen tulee vuokra-aikana huolellisesti hoitaa huoneistoa, ja 21 §:ään, jonka mukaan vuokralaisen on huoneiston käyttöön nähden noudatettava, mitä terveellisuuden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi talossa vaaditaan. Lisäksi meillä on esitetty, että sopija-puolen tulee toimissaan ottaa huomioon myös vastapuolen edut.⁵⁾

D. Säännöstelyaikana vuokranantaja sai periä vuokralaiselta vuokran lisäksi lämmityskustannukset. Lähtökohtana oli niin sanottu omakustannushinta. Vuokranantaja ei kuitenkaan saanut periä vuokralaisiltaan tavanomaista korkeampia kuluja.⁶⁾ Keskimääräiseen kulutukseen perustuvat maksut ovat siis olleet ennen käytössä.

⁴⁾ Ks. s. 144-150.

⁵⁾ Ks. *Muukkonen*, Juhlaulkaisu s. 357-358 ja siinä mainittu kirjallisuus.

⁶⁾ Ks. esim. Sosiaaliministeriön päätös huoneenvuokrien korotusmääristä 6. 7. 1943/576, samoin

Keskimääräisten vuokrien huomioon ottamista voidaan myös perustellusti vastustaa:

A. Keskimääräisessä kulutuksessa ei oteta huomioon sääolosuhteitten vaikutuksia. Kun vuokra on määräsuuruinen, vuokranantajan kannettavaksi tulevat esimerkiksi kovasta talvesta aiheutuvat kustannukset. Vertailuvuoden sääolosuhteiden merkitystä on vaikea eliminoida vuokran perusosaa ja kulutusmaksua määrättäessä.

B. Vuokralaiset eivät yleensä ole niin sanottuja keskiarvovuokralaisia. Kiinnitetäessä huomiota keskimääräiseen vuokraan vaikutusta vaille jäävät vuokralaisen perheen suuruus ja mahdolliset vuokralaisen huoneistossa olevat erikoislaitteet.

Jos vuokranantaja tietää kulutusmaksun perimiseen siirtyessään, että vuokra tulee nousemaan, vaikka vuokralaiseen ei voida kohdistaa moitetta, kyseessä lienee luvaton vuokran korotus. Tästä syystä kulutusmaksun perimiseen siirtyminen tuo aina mukanaan ongelmia, joiden ratkaiseminen on vaikeaa. Vuokranantajalla on kuitenkin mahdollisuus varmistua siitä, ettei hän joudu palauttamaan vuokralaiselta perimiään maksuja takaisin. Sellaisten vuokralaisten osalta, joita uhkaa vuokran korotus, voidaan uutta vuokraa koskeva asia viedä vuokrankorotusasiانا tuomioistuimen tutkittavaksi.

4.5. INDEKSIEHTO

4.5.1. Yleistä

Vuoden 1945 jälkeen tapahtunut hintakehitys toi meillä rahasäästöjen ostovoiman säilyvyyden esille.¹⁾ Eräs keino ostovoiman säilyttämiseksi oli indeksiehto, joka syrjäytti kultalausekkeet.²⁾ Indeksiehtoa oli tosin käytetty eräissä yhteyksissä jo sodan aikana.³⁾ Siirtoväelle maksettavat korvaukset haluttiin pitää reaaliarvoltaan muuttumattomina, joten korvausobligatioihin otettiin indeksiehto. Kansaneläkelaitos käytti

5. 3. 1945/238, 1 ja 2 §, VNp asuin- ja liikehuoneistojen lämmityskustannusten suorittamisesta 3. 10. 1947/744, 4 §, VNp edellä mainitun VNp:n muuttamisesta 18. 12. 1947/1011, Sosiaaliministeriön päätös lämpimän veden jakelusta suoritettavista korvauksista 13. 5. 1949/378, VNp asuinhuoneistojen lämmityskustannusten suorittamisesta 5. 12. 1956/598, 4 ja 6 §, VNp edellä mainitun VNp:n muuttamisesta 30. 12. 1957/456 ja L huoneenvuokrasäännöstelystä 30. 12. 1955/552, 4 §:n 2 mom.

¹⁾ Km 1958:23 s. 10. Indeksiehdosta lainanannon ja -oton yhteydessä oli keskusteltu jo aikaisemmin, ks. Km 1958:23 s. 10–11.

²⁾ *Havansi* s. 130.

³⁾ Km 1958:23 s. 10. Ks. *Wirilander*, Maanvuokraoikeus s. 110.

antolainauksessa ensimmäisenä luottoja myöntävänä laitoksena indeksiehtoa 1946. Varsinaiset rahalaitokset ottivat indeksiehdon käyttöön 1955.⁴⁾

Indeksiehdot tulivat sodan aiheuttamissa poikkeuksellisissa olosuhteissa käyttöön erilaisissa sopimuksissa. Esimerkiksi hankinta- ja urakkasopimuksissa oli 100-prosenttisia indeksiehtoja. Palkat sidottiin elinkustannusindeksiin 1942. Indeksit sinänsä eivät olleet uutuus 1950-luvulla. Erilaisten hintaindeksien muutokset vuodesta 1920 alkaen vuoteen 1940 saakka olivat vain niin vähäpätöisiä, ettei meillä ollut syntynyt ongelmaa rahastajien reaaliarvon säilyvyydestä.⁵⁾

Käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin indeksiehdot tulivat samoihin aikoihin kuin muihinkin sopimuksiin. Tosin esimerkiksi maanvuokrasta voimassa olleet määräykset rajoittivat ehdon käyttöä.⁶⁾

Rahan ostovoiman turvaamiseksi oli jo ennen 1940-lukua sopimuksissa ollut niin sanottuja kulturalausekkeita tai suoritus oli sidottu ulkomaan valuuttaan, esimerkiksi dollariin.⁷⁾

Indeksiehtojen käyttö sopimuksissa oli yleistynyt⁸⁾ siinä määrin, että ne lisäsivät inflaation vaaraa lokakuussa 1967 tapahtuneen markan kansainvälisen perusarvon muuttamisen jälkeen.⁹⁾ Hinta- ja kustannustason vakaannuttamiseksi pidettiin välttämättömänä irtaantumista taloudellista kehitystä vaarantavista tulo- ja hintasidonaisuuksista. Taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968–1969 annetun lain (9. 4. 1968/207) 1 §:ssä poistettiin eräin poikkeuksin sitoumuksissa, sopimuksissa ja muissa välipuheissa olevat erilaisten indeksien muutoksiin perustuvat indeksiehdot. Samalla 11 §:ssä kiellettiin uudet indeksiehdot. Välipuhe, jonka tarkoituksena oli lain säännösten kiertäminen, selitettiin mitättömäksi.

Edellä mainitun vakauttamislain voimaantulon jälkeen indeksiehdon käyttö ei ole ollut vapaata. Taloudellisen kasvun turvaamiseksi annettua lainsäädäntöä jatkettiin, kunnes indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettiin oma lakinsa 1974.¹⁰⁾ Laki oli määräaikainen. Se korvattiin 22. 12. 1978 annetulla uudella samannimisellä lailla (1029/78), jonka voimassaoloa on jatkettu vuoden 1983 loppuun.¹¹⁾ Indeksiehdon ot-

⁴⁾ Km 1958:23 s. 11–14.

⁵⁾ Km 1958:23 s. 10.

⁶⁾ Ks. KKO 1945 II 271 (sopimus oli tehty 20. 4. 1939).

⁷⁾ Km 1958:23 s. 10, *Caselius*, Lausunto s. 1–3, *Palmgren*, Inflationsproblem s. 9–13, *sama*, Indeksilauseke s. 8–17 ja *sama*, JFT 1948 s. 79–80.

⁸⁾ Indeksiehdon käyttöönottamisesta ks. Km 1958:23 s. 10–18, *Caselius*, Lausunto s. 3, *Palmgren*, Indeksilauseke s. 17 ja 18–19, *sama*, JFT 1948 s. 75–76, *Godenhielm*, JFT 1959 s. 151–152, *Wirilander*, Maanvuokraoikeus s. 110.

⁹⁾ HE n:o 33/1968 vp. s. 1.

¹⁰⁾ L indeksiehdon käytön rajoittamisesta 29. 3. 1974/262.

¹¹⁾ L indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta 19. 12. 1980/996.

taminen sopimuksiin on edelleen laissa mainittuja poikkeuksia lukuun ottamatta kielletty. Lain kiertämiseksi tehty välipuhe on mitätön. Lainsäädännön kehitys osoittaa kuitenkin, että indeksiehtoihin suhtaudutaan nyt myönteisemmin kuin 1968.¹²⁾

Indeksiehto oli 1968–1970 kielletty huoneenvuokrasuhteissa. Vuoden 1971 alusta voimaan tulleen taloudellisen kasvun turvaamisesta annetun lain (30. 12. 1970/868) 2 §:n mukaan vähintään kymmeneksi vuodeksi tehtyyn huoneenvuokrasopimukseen oli mahdollista ottaa indeksiehto. Säännöksen merkitystä rajoitti kuitenkin samanlainen vuokrasäännöstely, jonka nojalla määräytyivät säännöstelyn alaisten huoneistojen enimmäisvuokrat.¹³⁾

Vuonna 1968 poistetut indeksiehdot palautettiin ennen vakauttamislain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin 1971, tosin eräin rajoituksin.¹⁴⁾ Ne tulivat voimaan sopimuksen osina ilman eri vaatimusta.¹⁵⁾

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta 1974 annettu laki salli vuokran kytkemisen elinkustannusindeksiin muun kuin asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa, joka sitoi vuokranantajaa vähintään viisi vuotta (2 §). Ensimmäisenä viitenä vuotena indeksin muutoksesta sai ottaa huomioon vain puolet. Vastaava säännös¹⁶⁾ on myös voimassa olevassa indeksiehdon käytön rajoittamislain (3 §). Elinkustannusindeksin sijasta sallittuna indeksinä oli tosin välillä kuluttajahintaindeksi, mutta sen käyttämisestä luovuttiin,¹⁷⁾ koska tilastokeskus ei julkaise viiden vuoden väliajoin uudistettavaa kuluttajahintaindeksiä perusluvultaan muuttamattomana.¹⁸⁾ Elinkustannusindeksi tullaan jatkuvasti julkaisemaan perusvuodeltaan muuttumattomana.

4.5.2. Indeksiehto

Valtioneuvoston indeksiehdon vaikutuksia tutkimaan asettama komitea määritteli indeksiehdon sopimukseksi, jossa sopimuspuolet hyväksyvät periaatteen, että sopimushetkellä tarkoitettu rahamäärä maksetaan suoritushetkellä sellaisena, että sen ostovoima mitattuna jonkin tahi joidenkin hyödykkeiden määrinä vastaa täydellisesti

¹²⁾ *Palaja* s. 141.

¹³⁾ L taloudellisen kehityksen turvaamisesta 30. 12. 1970/868, 7 § ja sen nojalla annettu VNp vuokrien valvonnasta ja säännöstelystä 30. 12. 1970/878. Ks. *Heinilä*, Keskeiset s. 49.

¹⁴⁾ L eräiden pitkäaikaisten sopimusten tarkistamisesta 14. 5. 1971/378. Ks. *Heinilä*, Indeksiehdot s. 14–18, *sama*, Keskeiset s. 47–48. Ks. myös L em. L:n muuttamisesta 14. 5. 1976/387.

¹⁵⁾ Ks. Vaasan HO 27. 2. 1979 A 96/1977, jossa vuokralaisen katsottiin vuonna 1959 tehdyssä sopimuksessa sitoutuneen suorittamaan korotukset myös indeksiehdon palauttamisen jälkeiseltä ajalta.

¹⁶⁾ Vastaavuudesta ks. HE n:o 259/1978 vp. s. 4.

¹⁷⁾ L indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta 19. 12. 1980/996.

¹⁸⁾ HE n:o 197/1980 vp. s. 3. *Heinilä*, Indeksiehdot s. 23.

tai määräosaisesti rahamäärän sopimushetkellä vallinnutta ostovoimaa.¹⁾ Rahan arvolla ei ole yksikäsitteistä mitta.²⁾ Tästä syystä on suoritus rahan ostovoiman säilyttämiseksi sidottava hyödykkeiden hintakehitykseen.³⁾ Hintakehitystä osoittavat erilaiset indeksisarjat.

Palmgren on katsonut indeksilausekkeelle luonteenomaiseksi sen, että velka on suoraan kytketty kotimaisen rahan ostovoimaan.⁴⁾ Velallisen markkamääräistä suoritusta muutetaan kytkemisen johdosta siinä määrin kuin tukkuhintaindeksi, rakenusindeksi, elinkustannusindeksi tai muu sovitettu peruste osoittaa. Indeksilauseke perustuu olettamukseen, että voimassa oleva indeksi osoittaa rahan sen hetkisen ostokyvyn.⁵⁾

Godenhielm on lainannut indeksilausekkeen käsitettä selvittäessään *Palmgrenin* Göteborgissa julkaistua esitystä.⁶⁾ Hänenkin mukaansa tarkoituksena on velallisen suorituksen ostovoiman pitäminen samanlaisena kuin saadun vastikkeen. Indeksisarja kuvastaa rahan ostovoiman muutoksia.

Caseliuksen mukaan hankintasopimukseen otettu indeksiehto tarkoittaa, että osapuolet kytkyvät hinnan seikkaan, joka vaihtelee tai jonka oletetaan vaihtelevan rahan ostokyvyn mukaisesti. Esimerkkinä tällaisesta seikasta hän on maininnut lajiesineen hinnan ja eräiden tarvikkeiden hintojen keskiarvon.⁷⁾

Kivimäki - Ylöstalon teoksessa on esitetty indeksiehto rahan ostoarvon alenemisen yhteydessä.⁸⁾ *Ylöstalo* on Helsingin asunto-oikeudelle jätetyssä lausunnossaan katsonut indeksiehdolla sen kieltämistä koskevissa säännöksissä vakiintuneen kielenkäytön mukaisesti tarkoitetun sopimukseen otettuja määräyksiä tai välipuheita, joiden mukaan rahasuorituksen suuruus on edellytetty liikkuvaksi ja määräytyväksi sopimuksentekoaajankohdan jälkeen jonkin tavalla tai toisella hinta- ja kustannustason kehitystä kuvaavan indeksin muutoksien mukaan.⁹⁾

Havansi on katsonut, että indeksiehdossa sidotaan velkamäärä välittömästi rahan ostokyvyn suhteessa hyödykkeisiin. Velan rahamäärä muuttuu heijastuksena sovitun indeksin muuttumisesta.¹⁰⁾

1) Km 1958:23 s. 1 ja 31 sekä liite 1 s. 3.

2) Ks. myös *Dürkes* s. 53.

3) Km 1958:23 s. 1. Samoin *Dürkes* s. 53.

4) *Palmgren*, JFT 1948 s. 80, *sama*, Indeksilauseke s. 17 ja *sama*, Inflationsproblem s. 13–14.

5) *Palmgren*, Indeksilauseke s. 24.

6) *Godenhielm*, JFT 1959 s. 155–156.

7) *Caselius*, Lausunto s. 3.

8) *Kivimäki - Ylöstalo* s. 218 ja 423.

9) *Ylöstalo*, Porrastettu vuokra s. 4.

10) *Havansi* s. 130.

Rodhen mukaan indeksilausekkeeksi kutsutaan määräystä, jonka nojalla velallisen rahasuoritus suurenee tai pienenee indeksiluvun muutosten mukaisesti.¹¹⁾

Dürkes on kuvannut indeksiehdon *Rodhen* tavoin. Hänen mukaansa indeksiehdoksi on ymmärrettävä jokainen lauseke, jossa rahavelan suuruus vaihtelee erilaisten määrättyjen hintojen virallisesti tai puolivirallisesti määrääjain vahvistettavan keskiarvon eli indeksin kehittymisen mukaan. Indeksiehdolla pyritään suorituksen arvon säilyttämiseen.¹²⁾

Indeksiehdon liittämällä sopimukseen koetetaan edellä esitetyn mukaan siirtää riskiä rahan arvon alenemisesta velkojalta velalliselle. Riski voidaan siirtää kokonaan tai osittain indeksiehdon sisällöstä riippuen.¹³⁾ Indeksiehto voi toimia myös velallisen hyväksi.¹⁴⁾ Tarkoituksena on säilyttää tasapaino suorituksen ja vastasuorituksen välillä.¹⁵⁾ Vastasuorituksesta riippuu, mihin indeksiin tai hintoihin suoritus on tarkoituksenmukaista kytkeä. Indeksiehdon avulla säilytetään rahan ostovoima aina vain jossakin suhteessa.¹⁶⁾

Huoneenvuokrasopimukseen otettava indeksiehto mahdollistaa pitkäaikaisen vuokrasuhteen. Vuokranantajan ei tarvitse varmistaa itselleen määrääjain toistuvaa irtisanomisoikeutta vuokran korottamiseksi.¹⁷⁾ Ehdon ansiosta vuokranantajan huoneiston luovuttamisesta saama vuokra säilyttää arvonsa.¹⁸⁾

4.5.3. Kielletty indeksiehto

Vakauttamislaille 1968 kiellettiin elinkustannus-, tukkuhinta-, rakennuskustannus- tai muun niihin verrattavan indeksin muutoksiin perustuvat indeksiehdot siltä osin kuin ne kohdistuivat lain voimaantulon jälkeiseen aikaan (1 §). Vakauttamislain nojalla annetussa VNp:ssä¹⁾ täsmennettiin kiellon koskevan indeksejä ja niiksi katsot-

¹¹⁾ *Rodhe* s. 43.

¹²⁾ *Dürkes* s. 44–45 av. 7. Ks. myös *Ertl* s. 52–54 ja 56.

¹³⁾ Ks. *Palmgren*, Indeksilauseke s. 17–18.

¹⁴⁾ *Palaja* s. 144, *Rodhe* s. 43.

¹⁵⁾ *Caselius*, Lausunto s. 3, *Godenhjelm*, JFT 1959 s. 155–156 ja 171, *Palmgren*, JFT 1948 s. 87 ja 92, *sama*, Inflationsproblem s. 18.

¹⁶⁾ *Ertl* s. 19–20. *Ertl* s. 26 on myös katsonut, että oikeastaan jokaisella on oma indeksinsä.

¹⁷⁾ SOU 1978:8 s. 93.

¹⁸⁾ *Roquette* s. 285.

¹⁾ VNp taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968–1969 annetun lain 1 §:n täytäntöönpanosta ja soveltamisesta 27. 6. 1968/378.

tavia suhdelukuja, jotka osoittivat palkka-, ansio-, hinta- tai kustannustason muutoksia (2 §). Velan sitomista ulkomaan rahan kurssiin, tarvikkeen hinnan sitomista sanotun tarvikkeen tai sen raaka-aineen määrättynä ajankohtana kotimaassa tai ulkomaille vallitsevaan käypään hintaan ja näihin rinnastettavaa sopimusmääräystä ei pidetty indeksiehtona (VNp 2 §:n 2 mom.).

Vakauttamista jatkettaessa indeksiehdot olivat edelleen kiellettyjä.²⁾ Viimeisen taloudellisen kasvun turvaamisesta annetun lain voimassaolon päättyessä pidettiin välttämättömänä, ettei indeksiehdon laajalla käyttöön ottamisella aiheuteta hintojen ja kustannusten yleistä nousua. Hallitus ehdottikin, että indeksiehdon käyttäminen sopimussuhteissa olisi edelleen yleensä kielletty.³⁾ Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain (262/74) 1 § vastasi vakauttamisen aikana voimassa olleita säännöksiä. Indeksiehtoa koskevia säännöksiä pidettiin jatkuvasti voimassa määräajan kerrallaan.

Nykyinen indeksiehdon rajoittamislaki (1029/78) perustuu edeltäjänsä.⁴⁾ Sen 1 §:ssä oleva indeksiehdon käytön kieltoa koskeva säännös on aikaisemman säännöksen kaltainen,⁵⁾ vaikka sitä on muutettu.⁶⁾ Vakauttamislainsäädännön esityöt saattavat siis selvittää nykyisen lain ja sen edeltäjän sisältöä.

Kiellettyjä ovat olleet ja ovat määrättyjen indeksien muutoksiin perustuvat indeksiehdot. Indeksipuolestaan kuvaa erilaisten hyödykkeiden hintakehitystä osoittaen hintojen vaihtelut.⁷⁾ Se on siis keskipertoluku, johon vaikuttavat useiden hyödykkeiden hinnat. Indeksisidonnaisuudessa velallisen suoritus muuttuu, yleensä velan määrä lisääntyy, indeksin muutosta vastaavalla prosentuaalisella määrällä tai sovitulla osalla tästä määrästä.⁸⁾ Indeksistä, joihin suoritusvelvollisuutta ei ole saanut eikä saa sitoa, ovat edellä mainitut erilaisten kustannusten muutosta osoittavat indeksit.

Varsinaisen indeksisidonnaisuuden lisäksi kiellettyä on ollut suorituksen kytkeminen indeksiin verrattavaan suhdelukuun, joka osoittaa mainittuja hintatason muutoksia.⁹⁾ Esimerkiksi suorituksen sitominen yhden hyödykkeen hintaan on kiellettyä, vaikka kyseessä ei ole varsinainen indeksiehto.¹⁰⁾ Nykyisessä laissa mainitulla (1 §:n 1

²⁾ L taloudellisen kasvun turvaamisesta vuonna 1970 9. 12. 1969/754, 1 §, VNp taloudellisen kasvun turvaamisesta vuonna 1970 annetun lain 1 §:n soveltamisesta 18. 12. 1969/826, L taloudellisen kasvun turvaamisesta annetun lain muuttamisesta 29. 3. 1972/246 ja 30. 3. 1973/270.

³⁾ HE n:o 14/1974 vp. s. 1.

⁴⁾ HE n:o 259/1978 vp. s. 1, Km 1978:38 s. 1.

⁵⁾ HE n:o 259/1978 vp. s. 3, Km 1978:38 s. 4.

⁶⁾ L indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 1 §:n muuttamisesta 4. 7. 1980/537, L indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta 19. 12. 1980/996.

⁷⁾ Km 1958:23 s. 1. Ks. *Dürkes* s. 44–45 av. 7.

⁸⁾ *Vesanen*, PM s. 2.

⁹⁾ Esim. L indeksiehdon käytön rajoittamisesta 29. 3. 1974/262, 1 §:n 2 mom.

¹⁰⁾ Ks. *Palmgren*, Indeksilauseke s. 18.

mom.) muulla indeksiehtoon verrattavalla sidonnaisuudella tarkoitetaan samaa kuin sitä aikaisemmissa säännöksissä mainitulla suhdeluvulla.¹¹⁾

Kaikki suhdelukusidonnaisuudet eivät ole kiellettyjä. Esimerkkinä sallitusta suhdeluvusta voidaan mainita huoltoaseman vuokran liittäminen myydyin polttoaineen määrään.¹²⁾ Hintatason muutokset eivät tällöin vaikuta vuokraan. Vuokra ei vaikuta hintatasoon. Se pysyy kiinteänä myytyä polttoainelitraa kohti.

Tiivistelmänä voidaan todeta, että kiellettyä on velan sitominen sellaiseen indeksiin tai siihen verrattavaan suhdelukuun, joka osoittaa hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä,¹³⁾ ellei poikkeusta ole säädetty erikseen. Edellä esitetyt indeksiehdon kuvaukset kattavat kaikki kielletyt indeksiehdot. Niiden valossa voitaisiin todeta ilman erityistä täsmennystä lyhyesti, että indeksiehdot ovat kiellettyjä laissa mainituin poikkeuksin.

Indeksiehdon käytön rajoittamislaista (1029/78) havaitaan, että mainittuja poikkeuksia on kolmenlaisia. Lakia ei sovelleta kaikkiin sopimuksiin ja sitoumuksiin (2 §). Indeksiehto on sallittu eräissä sopimuksissa lain (3 §) tai erityisen luvan (4 ja 5 §) nojalla. Kaikki kustannussidonnaisuudet eivät ole kiellettyjä (1 §:n 2 ja 3 mom.). Vastaaavat säännökset olivat myös edellisessä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (262/74), joskin niihin tehtiin eräitä muutoksia.¹⁴⁾

Huoneenvuokran osalta on kieltoa lievennetty mainituissa 3 §:ssä. Muutoin indeksiehto on pääsääntöisesti kielletty.

4.5.4. Huoneenvuokrassa sallittu indeksiehto

4.5.4.1. Yleistä

Ehdottoman indeksiehtokiellon jatkamista ei pidetty mahdollisena enää 1971, koska kielto olisi olennaisesti vaikeuttanut talouselämän tärkeiden sopimusten tekemistä ja johtanut kustannustason nousuun, kun osapuolet olisivat sopimusta tehtäessä ottaneet huomioon riskin kasvamisen.¹⁾ Helpotuksia sallittiin esimerkiksi pitkäaikaisissa

¹¹⁾ Ks. HE n:o 259/1978 vp. s. 2, Km 1978:38 s. 4. Ks. *Heinilä*, Indeksiehdot s. 21, *Palaja* s. 142.

¹²⁾ *Heinilä*, Keskeiset s. 46.

¹³⁾ Samoin *Vesänen* taloudellisen kasvun turvaamiseksi annettujen lakien osalta, ks. *Vesänen*, PM s. 1.

¹⁴⁾ Ks. HE n:o 259/1978 vp. s. 2–5.

¹⁾ HE n:o 183/1970 vp. s.1.

sopimuksissa.²⁾ Huoneenvuokran osalta vapautettiin täydellisen kiellon piiristä vähintään kymmenen vuotta kestävästä muuta kuin asuinhuoneistoa koskevat sopimukset.³⁾ Tämän jälkeen on indeksiehto ollut rajoituksin sallittu vastaavanlaisissa huoneenvuokrasopimuksissa.

Ruotsissa indeksiehdon käyttö ei ole saavuttanut sellaista laajuutta kuin Suomessa.⁴⁾ Yleistä rajoituslainsäädäntöä ei ole tarvittu. Vuosina 1972-1977 olivat indeksiehdot kuitenkin lisääntyneet liikehuoneistoja koskevissa vuokrasopimuksissa niin, että ehto oli lähes kaikissa jakson loppupuolella tehdyissä sopimuksissa.⁵⁾ Asuinhuoneistoa koskevien huoneenvuokrasopimusten osalta indeksiehto on ollut kielletty vuodesta 1973 alkaen. JB 12 luvun 19 a §:n mukaan vuokran suuruuden on nimittäin oltava sopimuksessa määrätty, lukuun ottamatta eräitä kustannuksia.⁶⁾ Syynä kieltoon oli se, että kuluttajahintaindeksi ei kuvaa vuokrahuoneiston kulukehitystä. Indeksiehdon ei myöskään katsottu soveltuvan yhteen sen kanssa, että vuokra määräytyy huoneiston käyttöarvon mukaan.⁷⁾ Tutkimukset osoittavat, etteivät myöskään liikehuoneistojen vuokrat Ruotsissa ole seuranneet kuluttajahintaindeksiä.⁸⁾

Saksan Liittotasavallassa on asuinhuoneiston vuokra määrättävä kiinteäksi. Sitä ei voida sopia seuraamaan rahan ostovoimaa. Muitakin huoneistoja koskevissa sopimuksissa indeksi- tai sen kaltainen ehto vaatii Deutsche Bundesbank'in hyväksymisen.⁹⁾ Myös Sveitsissä on rajoituksia indeksiehdon käytölle.¹⁰⁾

Suomessa asuinhuoneiston vuokraa koskevat HVL:n säännökset estäisivät jo sinänsä indeksiehdon käytön, vaikka sitä ei olisi erikseen kielletty. Onhan asuinhuoneiston vuokran korotukseen saatava tuomioistuimen lupa, ellei korotus perustu valtioneuvoston yleisohjeeseen (HVL 49 §). Tuomioistuin ei ole vuokraa arvioidessaan sidottu osapuolten sopimukseen. HVL:n säännökset eivät estä muun kuin asuinhuoneiston vuokran nousemista vuokrasuhteen kestäessä.

²⁾ HE n:o 183/1970 vp. s. 2.

³⁾ L taloudellisen kasvun turvaamisesta 30. 12. 1970/868, 2 §.

⁴⁾ Rodhe s. 43-44.

⁵⁾ SOU 1978:8 s. 94.

⁶⁾ Bengtsson, Hyra s. 113, Berg - Sederblad s. 53-58, Järtelius s. 66-69, Lejman s. 269-270, Rodhe s. 44, SOU 1978:8 s. 93, Victorin - Victorin s. 33.

⁷⁾ SOU 1978:8 s. 93.

⁸⁾ SOU 1978:8 s. 94. Indeksiehdon sopivuudesta liikehuoneistoa koskevassa vuokrasopimuksessa ks. SOU 1978:8 s. 93-100.

⁹⁾ Ks. Gitter s. 13, Schmidt-Futterer s. 65-67, Stempel s. 12 ja 77-81.

¹⁰⁾ Ks. Schönenberger - Schmid s. 105-106.

4.5.4.2. Huoneenvuokrasopimus, jossa indeksiehto on sallittu¹⁾

Indeksiehdon käytön sallimiselle huoneenvuokrasopimuksessa asetetaan kahdenlaisia ehtoja. Toiset niistä liittyvät vuokrasopimukseen, toiset indeksiehtoon.

Indeksiehdon sisällyttäminen on sallittua vain muuta kuin asuinhuoneistoa koskevaan vuokrasopimukseen. Indeksiehdon käyttökielto koskee pitkäaikaisiakin asunonvuokrasopimuksia. Niiden sisällyttämistä poikkeussäännön piiriin ei ole pidetty tarpeellisena vuokransääntelyjärjestelmän toteutumisen jälkeen.²⁾ Tämä johtuu siitä, että vuokranantajalla on HVL:n säännösten nojalla mahdollisuus vuokran korotukseen, vaikka korotuksesta ei olisi sovittu.

Indeksiehto on sallittu vain, jos vuokrasopimus päättyy aikaisintaan viiden vuoden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta. Aika lyhennettiin kymmenestä vuodesta 1974. Vuokranantajalla ei saa sopimuksen mukaan olla oikeutta irtisanoa sopimus päätymään ennen sanottua ajankohtaa. Säännös ei estä vuokranantajaa sanomasta sopimusta irti HVL:ssa mainituilla erityisillä perusteilla, joiden nojalla vuokrasuhde saadaan loppumaan kesken vuokratuuden (esim. vuokraoikeuden menetys).

Viiden vuoden määräaika koskee sanamuodon mukaisesti vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa. Se lasketaan sopimuksen tekemisestä sen päättymiseen. Indeksiehdosta sopiminen ei edellytä, että vuokrattu huoneisto olisi vähintään viisi vuotta vuokralaisen käytössä.

4.5.4.3. Sallittu indeksiehto

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain (1029/78) 3 §:n mukaan on sallittu elinkustannusindeksin¹⁾ muutoksiin perustuva indeksiehto. Pääsäännön (1 §) mukaan muut indeksiehdot ovat kiellettyjä.²⁾ Ennen lain säätämistä tehtyihin huoneenvuokrasopimuksiin voidaan lisätä indeksiehto asianosaisten tekemällä sopimuksella (3 §:n 3 mom.).

Viitenä ensimmäisenä vuotena saadaan indeksin muutoksesta kulloinkin ottaa huomioon enintään puolet (3 §). Vuokranantajan tappioksi jäävää indeksin nousua ei saa myöhemminkään ottaa huomioon vuokraa tarkistettaessa sitä korottavana perus-

¹⁾ Esitys rajoittuu pääasiassa voimassa olevaan L:iin indeksiehdon käytön rajoittamisesta 22. 12. 1978/1029.

²⁾ HE n:o 14/1974 vp. s. 1.

¹⁾ L indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta 19. 12. 1980/996.

²⁾ Ks. Vaasan HO 29. 6. 1978 V 416/1977 (tukkuhintaindeksi).

teenä.³⁾ Nimenomainen säännös viimeksi mainitusta asiasta otettiin vasta 1978 annettuun lakiin. Se liitettiin mukaan lain mahdollisesti virheellisen soveltamisen välttämiseksi. Säännöstä ei pidetty muutoksena aikaisempiin lakeihin verrattuna.⁴⁾ Kuu-dennen vuoden vuokrannousua käsitellään erikseen jäljempänä.

Voimassa olevan rajoittamislain esitöitten mukaan vuokran tarkistaminen muun-kin kuin laissa mainitun indeksin perusteella olisi sallittua edellyttäen, että sovituksen tarkistuksen suuruus ei ylittäisi sallitun indeksiehdon nojalla laskettavan korotuksen määrää.⁵⁾ Ajatus on ilmaistu lain 3 §:n 2 momentissa. Säännös oli uutuus. Sovitun ehdon mukaista korotusta on aina verrattava lain sallimaan elinkustannusindeksin mukaan laskettavaan korotukseen. Jos sovituksen mukainen korotus ylittää sallitun, kyse on kielletystä indeksiehdosta.

Sallittu korotus lasketaan kokonaisvuokrasta. Osa vuokrasta, esimerkiksi jokin ku-luerä, on siis mahdollista sitoa sataprosenttisesti indeksiin vuokrasuhteen alusta lu-kien, jos korotus pysyy rajoittamislain 3 §:n 2 momentin puitteissa.

Nykyisen rajoittamislain 1 §:n 3 momentissa on sallittu suorituksen sitominen ul-komaanrahan kurssiin määräytyissä tapauksissa. Kysymys on todellisen valuuttariskin siirtämisestä.⁶⁾ Huoneenvuokran yhteydessä ei mainitunlaista riskiä yleensä ole, joten vuokran sitominen ulkomaanrahan kurssiin on mahdollista vain rajoittamislain 3 §:n 2 momentin asettamissa rajoissa.

Indeksiehtojen soveltamislautakunta on Helsingin HO:n pyynnöstä 11. 11. 1980 antanut lausunnon siitä, oliko velkakirjan pääoman määrittämistä ulkomaan rahana pidettävä sallittuna indeksiehdon käytön rajoittamisesta an-netun lain mukaan. Velkakirjan tunnustaminen oli aiheutunut Suomessa teh-dystä ja täällä olevaa irtainta omaisuutta koskevasta kaupasta velaksi jäänyt kauppahinnan osa. Kauppahinta oli sovittu Suomen markkoina. Velkakirjan pääoman määrittäminen Saksan markkoina merkitsi lautakunnan mielestä al-kuperäisen velan sitomista Saksan markan tuleviin muutoksiin. Sitomisen sal-littavuudesta lautakunta lausui seuraavaa:

”Jos velkakirjan pääoman määrittäminen ulkomaan rahana ei perustu sopi-japuolten vastattavana olevan kurssiriskin siirtämiseen toiselle sopijapuolelle, eikä kysymys ole edellä (= indeksiehdon rajoittamislain 1 §:n 3 mom:ssa), tar-koitetusta toimitusluotosta, on sidonnaisuutta ulkomaan rahaan pidettävä lain 1 §:n 1 momentin nojalla kiellettynä. Siten tällainen sidonnaisuus olisi voimas-

³⁾ Maanvuokran osalta *Wirilander*, Maanvuokraoikeus s. 126.

⁴⁾ Km 1978:38 s. 7–8, HE n:o 259/1978 vp. s. 4.

⁵⁾ Km 1978:38 s. 8, HE n:o 259/1978 vp. s. 4.

⁶⁾ Km 1978:38 s. 4–5, HE n:o 259/1978 vp. s. 2–3, HE n:o 62/1980 vp. s. 1, Indeksiehtojen soveltamis-lautakunnan puolustusministeriön pyynnöstä 15. 10. 1979 antama lausunto. Ks. myös *Heinilä*, Keskeiset s. 46.

sa olevan lain nojalla (6 §) katsottava mitättömäksi. Velkakirjan mukainen velka määräytyisi näin ollen Suomen markkoina velanantohetken mukaan.”

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 1 §:n 2 momentissa säädetään, ettei kiellettynä sidonnaisuutena pidetä hyödykkeen hinnan tai sen osan määräytymistä sanotun hyödykkeen, siihen käytetyn tarvikkeen tai valmistusaineen ulkomailta tai kotimaassa vallitsevan käyvän hinnan mukaan, johon sopijapuolella ei ole merkittävää mahdollisuutta vaikuttaa. Vastaava säännös, tosin ilman viimeistä lausetta, oli myös edellisessä laissa (1 §:n 2 mom.). Asiallisesti samanlaiset säännökset olivat voimassa taloudellisen kasvun turvaamiseksi annetun lainsäädännön voimassa ollessa.⁷⁾

Esitetystä säännöstä ilmenee selvästi, että tuotteen hintaan vaikuttava hintojen nousu saadaan ottaa huomioon hintaa määrättäessä. Hinta voidaan esimerkiksi sitoa raaka-aineen hintaan. Vastaavasti alan hintojen kehitys voidaan ennakoida ja määrätä myöhemmin luovutettavien tuotteiden hintaennakkoinnin tuloksen mukaisesti. Kyse ei ole indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain säännösten (tai vastaavien aikaisempien määräysten) kiertämisestä.

Edellä mainittu mahdollisuus sitoa velallisen suoritus hyödykkeen hintaan ei sanamuotonsa mukaan tunnu soveltuvan huoneenvuokraan. Puhutaanhan säännöksessä hyödykkeestä ja sen valmistusaineista. Lainsäädännössä ei ole katsottu huoneenvuokraa hyödykkeeksi muutoinkaan,⁸⁾ vaikka esimerkiksi maanvuokra on sisältynyt hyödykkeisiin.⁹⁾ Hyödyke-käsitteen sisältö vaihtelee asiayhteydestä riippuen.

Vuoden 1981 alussa voimaan tulleessa indeksiehdon rajoittamislain muutoksessa¹⁰⁾ puhutaan toisaalta hyödykkeistä sekä toisaalta hyödykkeistä ja oikeuksista. Jälkimmäisellä ilmaisulla tarkoitetaan myös huoneenvuokraa, kuten jäljempänä esitetään. Rajoittamislajeissa on lisäksi annettu huoneenvuokrasta oma säännöksensä. Huoneenvuokrien kehityksen huomioon ottamisen tulee tapahtua erityissäännöksessä mainitulla tavalla. Sanottu ei estä vuokraksi katsottavien maksujen kytkemistä hintakehitykseen, jos vuokran kokonaiskorotus pysyy sallituissa puitteissa.

⁷⁾ Ks. VNp taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968–1969 annetun lain 1 §:n täytäntöönpanosta ja soveltamisesta 27. 6. 1968/378, 2 §:n 2 mom., VNp taloudellisen kasvun turvaamisesta vuonna 1970 annetun lain 1 §:n soveltamisesta 18. 12. 1969/826, 1 §:n 2 mom. ja L taloudellisen kasvun turvaamisesta 30. 12. 1970/868, 1 §:n 2 mom.

⁸⁾ Esim. L hyödykkeiden hintojen sekä huoneenvuokrien valvonnasta ja säännöstelystä 12. 2. 1976/128.

⁹⁾ *Varjola*, Indeksiehdot s. 28 ja 33.

¹⁰⁾ L indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta 19. 12. 1980/996, 1 §:n 3 mom.

Kiellettyinä indeksisidonnaisuutena ei pidetä sitäkään, että korvaus hyödykkeen tai oikeuden käyttämisestä elinkeinotoiminnassa määräytyy osuutena elinkeinotoiminnan tuotosta tai liikevaihdosta (1 §:n 3 mom.). Ennen nimenomaisen säännön ottamista lakiin oli tulkinnanvaraista, oliko mainitunlaisen sidonnaisuuden aiheuttava ehto kielletty. Tämä johtui siitä, että liikevaihtoon (ja tuottoon) vaikuttavat myös hintatason muutokset. Ehdot vapautettiin, koska korvausten suuruuden voitiin katsoa yleensä määräytyvän olennaisimmin niiden liiketaloudellisten tekijöiden perusteella, jotka vaikuttavat elinkeinotoiminnan laajuuteen.¹¹⁾ Huomattava on, että ehto on sallittu vain luovutettaessa hyödyke tai oikeus käytettäväksi elinkeinotoiminnassa.

Edellä mainitun ehdon vapauttamisen on ajateltu koskevan juuri vuokrasopimuksia, joiden osana on huoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi vastiketta vastaan.¹²⁾ Ehto on sallittu vain 1. 1. 1981 jälkeen tehdyissä sopimuksissa. Sitä ennen tehtyä ehtoa on mahdollista pitää kiellettynä¹³⁾ tai sallittuna.¹⁴⁾ Indeksiehtojen soveltamislautakunta katsoi ehdon mitättömäksi. Sen mukaan ei ollut merkitystä sillä, että kyse oli samalla muista, hyväksytyistä sidonnaisuuksista.¹⁵⁾ Kantaa voidaan pitää oikeana, huomioon ottaen kuitenkin nykyisen rajoituslain 3 §:n 2 momentin säännös, koska hintojen nousu vaikuttaa vuokraa nostavasti samoin kuin indeksiehto.

4.5.4.4. Vuokrantarkistus viiden vuoden kuluttua

Indeksiehdon rajoittamislain 3 §:n 1 momentin mukaan viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemisestä saadaan indeksin muutoksesta kulloinkin ottaa huomioon enintään puolet. Huomioon ottamatta jätetty puolikas ei saa myöhemminäkään vaikuttaa vuokraa korottavasti.

Indeksiehdon rajoittamislaisissa ei ole määräystä, mihin vuokraan tarkistukset tehdään ja mitä perusindeksiä käytetään. Vaihtoehtoja ovat alkuperäinen vuokra ja indeksi sekä viiden vuoden jälkeinen vuokra ja indeksi. Komitea ehdotti tältä osin lakiin tarkennuksia,¹⁾ mutta hallitus ei niitä esittänyt. Aikanaan L eräiden pitkäaikaisten sopimusten tarkistamisesta 14. 5. 1971 (378/71) aiheutti myös ongelmia sovellettavan

¹¹⁾ HE n:o 197/1980 vp. s. 2. Ks. *Heinilä*, Keskeiset s. 45–46.

¹²⁾ HE n:o 197/1980 vp. s. 2 mainitut esimerkit.

¹³⁾ *Heinilä*, Keskeiset s. 45–46 ja 95.

¹⁴⁾ Vaasan HO 21. 9. 1978 V 566/1977: ”... liikehuoneistojen osalta voidaan sopia siten, että vuokra määräytyy jonkin prosenttiluvun mukaan liikevaihdosta tai bruttomyynnistä ...”. – Ehtoa vaadittiin mitättömäksi mm. kiellettynä indeksiehtona. HO:ssa toinen asiantuntijajäsen katsoi ehdon mitättömäksi.

¹⁵⁾ Indeksiehtojen soveltamislautakunnan Helsingin HO:n pyynnöstä 24. 9. 1980 antama lausunto.

¹⁾ Ks. Km 1978:38 s. 8 ja ehdotettu 3 §:n 2 mom. Ks. *Heinilä*, Keskeiset s. 45.

perusvuokran ja -indeksin osalta,²⁾ mutta ne poistettiin lainmuutoksella.³⁾ Perusvuokran ja -indeksin osalta luovuttiin alkuperäisen sopimuksen määräyksistä ja siirryttiin käyttämään tarkistettuja lukuja.

Kautonen, Indeksiehtot s. 114-115 on laskenut vuokran kummankin vaihtoehdon mukaan. Hänen esimerkissään on vuokralaiselle jonkin verran edullisempaa, että perusvuokra, johon muutokset lasketaan, vaihtuu viiden vuoden kuluttua, kuin alkuperäisen perusvuokran käyttäminen.

Indeksiehton rajoittamislaisissa ei ole säädetty, että sopimuksesta voitaisiin poiketa. Sopimuksen noudattamista ehdotti myös lakia valmistellut komitea.⁴⁾ Näin ollen lienee selvää, että korotukset lasketaan sovittuun vuokraan ja perusindeksinä pidetään sovittua alkuperäistä indeksilukua.

Perusindeksiä koskevan ehdon osalta tulkitaan sopimusta samoin kuin muutenkin. Osapuolten tarkoitus on ratkaiseva. Eräässä tapauksessa KKO katsoi perusindeksiksi viimeisen sopimusta laadittaessa tiedossa olleen elinkustannusindeksin, vaikka sopimustekstiin oli jäänyt sopimusta valmisteltaessa tiedossa ollut viimeinen luku.⁵⁾

Ennen nykyistä indeksiehton rajoittamislakia ei ollut säännöstä, miten huomiotta jätetyn indeksin nousun kanssa olisi meneteltävä kuudennen vuoden alussa.⁶⁾ Koska nykyisen rajoittamislain 3 §:n 1 momentin viimeistä virkettä on pidetty vain selventävänä säännöksenä,⁷⁾ yhtenä ratkaisumahdollisuutena on jättää puolet viiden vuoden muutoksesta huomiotta kuudentenakin vuotena.⁸⁾ Toinen mahdollisuus on, että koko indeksin muutos vaikuttaa kuudennen ja myöhempien vuosien vuokraan.

Ero selvinnee esimerkistä. 1. 1. 1976 sovitaan vuokraksi 1000 mk indeksin ollessa 100. 1. 1. 1981 indeksi on 200. Jos kuudennen vuoden vuokrassa saadaan ottaa huomioon vain puolet viiden ensimmäisen vuoden indeksin muutoksesta, vuokra 1. 1. 1981 lukien on 1500 mk. Jos taas rajoitus ei koske enää kuudennen vuoden vuokraa, uusi vuokra on 2000 mk.

Helsingin HO oli eräässä ratkaisussaan⁹⁾ jälkimmäisellä kannalla. Se katsoi, ettei taloudellisen kasvun turvaamisesta 30. 12. 1970 annetussa laissa (868/70) ollut sään-

2) *Heinilä*, Indeksiehtot s. 15 ja *sama*, Keskeiset s. 48.

3) L eräiden pitkäaikaisten sopimusten tarkistamisesta annetun lain muuttamisesta 14. 5. 1976/387.

4) Km 1978:38 s. 8.

5) KKO 1947 II 195.

6) *Kautonen*, Indeksiehtot s. 114.

7) Km 1978:38 s. 8, HE n:o 259/1978 vp. s. 4, *Heinilä*, Indeksiehtot s. 23.

8) *Heinilä*, Indeksiehtot s. 19.

9) Helsingin HO 11. 10. 1978 A 1978/109 N:o 275. Juttu on tällä hetkellä vireillä KKO:ssa.

nöksiä siitä, mitä indeksilukemaa olisi käytettävä peruslukuna siirryttäessä laissa mainitun viiden vuoden kuluttua puolesta indeksisidonnaisuudesta täyteen indeksisidonnaisuuteen. Erityisesti HO:n tuomiossa mainittiin lain sanonnasta, jonka mukaan viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemisestä saatiin indeksin muutoksesta kulloinkin ottaa huomioon enintään puolet. Niinpä HO käytti perusindeksilukuna alkuperäistä indeksilukemaa ja velvoitti vuokralaisen maksamaan vuokran korotettuna samassa suhteessa kuin indeksi oli noussut.

Lainvalmistelutöistä ei selviä, miten nykyistä lakia edeltävien lakien mukaan oli tarkoitus menetellä kuudennen vuoden alkaessa. HO on liittänyt yhteen sanat ”viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemisestä” ja ”kulloinkin”. Tulkinta on kielellisesti ajatellen luonteva. Jos näin katsotaan, jäävät korotukset muilta osin sopimuksen varaan.

HO:n tulkinta johtaa vuokralaisen kannalta ikävään lopputulokseen. Kuudennen vuoden alusta vuokra voi nousta enemmän kuin viitenä ensimmäisenä vuotena yhteensä. Vaikea on kuitenkin tulkita viiden vuoden aikarajan liittyvän indeksin muutokseen ja kulloinkin-sanat tarkoittavan indeksitarkistuksen tekemistä sopimusehdon nojalla. Näin tulkiten päädyttäisiin vuokralaisen kannalta edulliseen ratkaisuun. Huomattava on, että vuokralainen voi vaatia kohtuutonta vuokraa alennettavaksi HVL 48 §:n 4 momentin nojalla.

4.5.4.5. *Kielletty indeksiehto on mitätön*

Seurauksena siitä, että vuokrasopimuksen ehto on lain määräysten vastainen, on kaikkien asiaa koskeneiden säännösten mukaan ehdon mitättömyys. Mitätön-sanalla on useita merkityksiä. Oikeutemme mitättömyyttä (tehottomuutta, pätemättömyyttä) koskevia säännöksiä ei ole laadittu yhtenäisen järjestelmän mukaisesti.¹⁾ Puheena olevassa tapauksessa lainvalmistelutyöt eivät anna johtoa pohdittaessa, mikä merkitys mitätön-sanalle olisi annettava.

Vaihtoehtoja voidaan esittää ainakin kaksi. Voidaan ajatella, ettei mitätöntä ehtoa sovelleta lainkaan. Se merkitsisi sitä, että alkuperäinen vuokra säilyisi koko vuokrasuhteen ajan. Vaihtoehtoa voidaan puoltaa paitsi säännöksen sanamuodolla myös sillä, että kyse on kielletystä ehdosta aiheutuvista seuraamuksista, jotka voivat kohdata ankarinakin säännösten vastaisesti toimivaa. Toisaalta seuraamus voi olla kohtuuton vuokranantajalle (velkojalle) joissakin tapauksissa.

¹⁾ Ks. esim. *Muukkonen* s. 107.

Toinen vaihtoehto on se, että mitättömyys koskee vain ehdon kiellettyä osaa. Se merkitsisi, että vuokranantaja saisi periä vuokralaiselta indeksiehton käytön rajoittamisesta annetun lain 3 §:n tai vastaavien aikaisempien määräysten mukaiset korotukset, jos indeksiehton käytön edellytykset olisivat olemassa.²⁾ Tätä kantaa voidaan puoltaa sillä, ettei kieltomääräyksillä tule puuttua sopimuksiin tarkoitettua enempää.³⁾ Perustelu ei kuitenkaan oikeuttane tulkitsemaan säännöksiä sanamuodon vastaisesti.

KKO päätyi ratkaisussa 1978 II 100 ensin mainittuun vaihtoehtoon. Se oli kuitenkin ainoa mahdollisuus, sillä riidanalaisessa sopimuksessa ei olisi ollut minkäänlainen indeksiehto sallittu. Sopimus sitoi vuokranantajaa liian lyhyen ajan. Vaasan HO on katsonut kiellettyyn indeksiin sidotun vuokrantarkistuksen vuokralaista kokonaan sitomattomaksi.⁴⁾ Kantaa voidaan pitää asianmukaisena, kun mitättömyysseuraamuksen tarkoituksena on estää lain säännösten rikkominen tai kiertäminen.

Voidaan myös esittää kysymys, eikö koko sopimus ole pätemätön, jos vastiketta koskevaa ehtoa ei voida soveltaa.⁵⁾ Kysymykseen on vastattava kielteisesti. Säännösten mukaan seurauksena on vain ehdon mitättömyys. Sopimus jää voimaan sallitun sisältöisenä.⁶⁾ Asia voi olla toinen niissä maissa, joissa viranomainen tapauksittain ratkaisee, hyväksytäänkö indeksiehto.

4.5.5. Indeksiehtokiellon kiertäminen

4.5.5.1. Yleistä

Indeksiehton käytön kieltämistä koskevien määräysten vastaiset ja samalla niiden kiertämiseksi tehdyt välipuheet määrättiin jo vakauttamislaissa mitättömiksi.¹⁾ Ehdotuksen perusteluissa selitettiin säännöksen sisältö lähes samoin sanoin, joita säännöksessä käytettiin.²⁾ Johtoa siihen, mitä kiertämisenä pidettiin, ei hallituksen esityksestä löydy. Vakauttamisen jatkamisen yhteydessä annetut hallituksen esitykset³⁾ eivät myöskään valaise asiaa.

2) Vrt. *Roquette* s. 306–307.

3) Ks. *Ertl* s. 125–127.

4) Vaasan HO 29. 6. 1978 V 416/1977.

5) Ks. *Sternel* s. 81.

6) Ks. *Caselius*, SosA 1925 s. 584. Ks. myös *Soergel – Siebert* s. 775.

1) L taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968–1969 9. 4. 1968/207, 11 §.

2) HE n:o 33/1968 vp. s. 4.

3) HE n:o 186/1969 vp. ja HE n:o 183/1970 vp.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta 1974 annettu laki rakentui edellä mainittuihin säännöksiin.⁴⁾ Indeksiehdon kiertämistä koskevaa säännöstä ei perusteltu. Nykyisen lain valmistelussa ei kiinnitetty huomiota siihen, mitä lain säännösten kiertämisellä tarkoitetaan.⁵⁾ Voidaan ajatella, ettei erityistä perustelua pidetty tarpeellisena, koska puheena olevan laatuissa säännöksissä niiden luonteesta johtuen yleensä vastaisen varalta kiellettiin määräysten kiertäminen.

Indeksiehdon lisäksi on indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetuissa laeissa kielletty muu siihen verrattava sidonnaisuus (suhdeluku). Indeksiehdon sijasta sopimukseen ei voida liittää muuta kustannusten kehityksen muutoksiin perustuvaa sidonnaisuutta. Sen estää nykyisen indeksiehdon rajoittamislain 1 §:n pääsääntö ja estivät jo vastaavat sitä aikaisemmat säännökset. Säännösten kiertämiseen viittaava lainkohta ei ole näin ollen tarpeen sopimukseen liitettävien erilaisten sidonnaisuuksien varalta. Jos sen soveltaminen edellyttäisi sidonnaisuutta, säännös olisi turha. Tästä on mahdollista tehdä se johtopäätös, ettei nykyisen indeksiehdon käytön rajoittamislain 6 §:n tai sitä edeltäneiden säännösten soveltaminen edellytä kiellettyä ehdolta automaattisesti vaikuttavaa sidonnaisuutta.

Vaasan HO on katsonut vuokran kytkemisen yhtiövastikkeeseen indeksiehdon kiertämiseksi.⁶⁾ Mainitunlainen kytkentä on kuitenkin indeksiehdon rajoittamislain 1 §:ssä tarkoitettu muu sidonnaisuus (muu suhdeluku), joka on kielletty pääsäännön nojalla. Rajoittamislain 3 §:n 2 momentin nojalla ehto saattaa olla sallittu.

Indeksiehtojen soveltamislautakunta on lausunnossaan 23. 10. 1979/9 katsonut, ettei ehtoa, jonka mukaan vuokra oli yhtiövastike lisättynä määräsummalla, ollut pidettävä kiellettyinä sidonnaisuutena. Lautakunnan käsityksen mukaan kyseinen ehto olisi asiallisesti rinnastettavissa indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuun ehtoon, jossa hyödykkeen hinta sovitaan määräytyväksi sanotun hyödykkeen, siihen käytetyn tarvikkeen tai valmistusaineen ulkomailla tai kotimaassa vallitsevan käyvän hinnan mukaan. Ehto oli lautakunnan mukaan sallittu, mikäli sopijapuolella ei ollut merkittävää mahdollisuutta vaikuttaa yhtiövastikkeeseen suuruuteen.

Lautakunta ei katsonut yhtiövastiketta hyödykkeestä maksetuksi hinnaksi. Kuitenkin lautakunta sovelsi rajoittamislain 1 §:n 2 momenttia. Edellä (s. 284) esitetyn nojalla soveltamista voidaan pitää arveluttavana. Lisäksi voidaan kysyä, soveltuuko säännös muihin kuin siinä nimenomaan mainittuihin tilanteisiin.

Lautakunnan kanta voi johtaa siihen, että liikehuoneiston vuokra muodostetaan kokonaan erilaisista vuokranantajan maksuista. Kutakin maksua koske-

4) HE n:o 14/1974 vp. s. 1.

5) Ks. Km 1978:38 s. 10 ja HE n:o 259/1978 vp. s. 5.

6) Vaasan HO 15. 11. 1979 A 79/8.

vaa ehtoa olisi rajoittamislain 1 §:n 2 momentin nojalla pidettävä sallittuna. Vuokranantaja saisi täyden indeksikorotuksen vuokrasuhteen alusta lukien.

Indeksiehdon kiertämiseksi sopimukseen otettu ehto on mitätön. Mitättömyyden sisällön osalta voidaan viitata edellä jaksossa 4.5.4.5. esitettyyn.

4.5.5.2. Indeksiehtokieltoa kiertävistä sopimusehdoista

4.5.5.2.1. Yleistä

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettujen määräysten kiertämistä voidaan tavoitella ainakin seuraavin tavoin:

- 1) Indeksien mukainen korotus voidaan pyrkiä siirtämään vuokraan, vaikka vuokrasopimus ei sido vuokranantajaa viittä vuotta.
- 2) Vuokralaiselta voidaan pyrkiä perimään täysimääräinen indeksikorotus viitenä ensimmäisenä vuokravuotena.
- 3) Hintatason nousu voidaan pyrkiä ottamaan huomioon jonkin vuokranantajalle edullisemman indeksin kuin elinkustannusindeksin mukaisesti.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 6 §:n (ja vastaavien sitä aikaisempien säännösten) soveltamisen edellytykset ovat olemassa, jos sopimusehdolla pyritään lain säännösten kiertämiseen. Vuokrasopimuksen ehdon luvattomuuteen vetoavan tulee näyttää, että ehto on otettu sopimukseen esimerkiksi jostakin edellä mainitusta syystä. Näytön hankkiminen lienee monesti vaikeaa. Tarkoitus on tavallisesti pääteltävä sopimuksen tekemisen olosuhteista.

Indeksiehtokiellon kiertämiseksi voidaan käyttää monenlaisia ehtoja. Eräs tapa saada hyödykkeen hinta seuraamaan kustannustason muutoksia on ennakoida muutokset ja sopia edeltä käsin markkamääräisestä hinnannoususta. Velkoja kärsii tällaisen ehdon yhteydessä odotettua suuremmasta inflaatiosta, velallinen pienemmästä. Riskin jakaantuminen ei erota tällaista ehtoa indeksiehdosta, sillä indeksiehto voidaan sopia sellaiseksi, että velallinen kärsii kustannustason muutoksista, tai myös sellaiseksi, että kummallakin osapuolella on oma riskinsä.

Porrastetun vuokran suhdetta indeksiehtoa koskevaan lainsäädäntöön osoittaa KKO:n vuosikirjassa 1978 tiedonantona n:o 100 julkaistu ratkaisu, jonka otsikko kuuluu seuraavasti:

Viiden vuoden ajan voimassa olevaan tehdasrakennusta koskevaan vuokrasopimukseen sisältyvä ehto, jonka mukaan kuukausittain maksettava vuokra

oli kohoava kunkin sopimuksen tekoa seuraavan vuoden alusta lukien määrättyllä rahamäärällä, katsottiin taloudellisen kasvun turvaamisesta 30. 12. 1970 annetussa laissa tarkoitetun indeksiehtoa koskevan kiellon kiertämiseksi.

Vuokran porrastaminen voidaan toteuttaa myös siten, että sovitaan lopullinen vuokra, josta annetaan vuosi vuodelta pienenevä alennus.¹⁾

Vuokran määrää on mahdollista pitkäaikaisen sopimussuhteen kestäessä pitää rahan arvon muutosten tasalla silläkin tavoin, että vuokranantajalle annetaan oikeus korottaa vuokraa vuokrasuhteen kestäessä tai että vuokran määrästä neuvotellaan aina rahan arvon muututtua.²⁾ Rahan arvon seuraaminen on mainituilla tavoilla jopa tarkemmin toteutettavissa kuin porrastetun vuokran avulla. Näissäkin tapauksissa on mahdollisesti kysymys indeksiehdosta annettujen määräysten kiertämisestä. Ruotsissa vuokran määräsuuruutta koskeva säännös estää tämänlaatuisen ehdon käyttämisen.³⁾

Indeksiehdon kiertäminen voi tapahtua myös siten, että huoneiston vuokran nousut siirretään jonkin huoneiston yhteydessä tai muutoin luovutetun edun, laitteen tai vastaavan hintaan.⁴⁾

Onko indeksiehdon käyttöä rajoittamalla haluttu sitten kieltää kustannustason nousun ennakoiminen? *Ylöstalo* on vastannut tähän kysymykseen kieltävästi taloudellisen kasvun turvaamisesta annettujen lakien osalta.⁵⁾ Hänen mukaansa sopimuksen tekijöitä ei ollut laissa kielletty eikä heitä ollut voitukaan kieltää tekemästä arviointeja ja laskelmia sopimukseen liittyvien hinta- ja kustannustekijöiden osalta.

Indeksiehtojen soveltamislautakunta on 15. 10. 1979 antanut puolustusministeriön pyynnöstä lausunnon muun muassa hinnan porrastuksesta hankinnassa. Tältä osin lausunto kuului seuraavasti:

Kysymyksessä on polkupyörien hankinta neljässä eri erässä kunkin erän osalta erikseen sovittuun kiinteään hintaan. Kunkin toimituserän hintaa määriteltäessä on *oletettu kustannustason nousu otettu huomioon siten, että polkupyörien kappalehintä kunakin vuonna kohoaa tietyllä etukäteen sovitulla markkamäärällä.*

Lautakunnan käsityksen mukaan edellä mainittu hintaehto on sallittu, koska kyseessä ei ole indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 1 §:n 1 mo-

¹⁾ Ks. *Sternel* s. 77.

²⁾ Ks. esim. *Roquette*, *Mietrecht des BGB* s. 121–122.

³⁾ Esim. *Berg* – *Sederblad* s. 53–55, *Järtelius* s. 66–67 ja *Lejman* s. 269–270. Ks. myös *Schmidt–Futrer* s. 66–67 ja *Schönenberger – Schmid* s. 105.

⁴⁾ Ks. s. 106 esitetty Helsingin HO:n ratkaisu.

⁵⁾ *Ylöstalo*, *Porrastettu vuokra* s. 6–9.

mentissa tarkoitettu indeksin muutoksiin perustuva indeksiehto eikä muukaan siihen verrattava sidonnaisuus. Sopimuksen solmimista esitettyssä muodossa siten, että kunkin vuosierän osalta etukäteen vahvistetaan kappalehinta, joka vuosi vuodelta on edellisvuotista korkeampi, ei voida lautakunnan käsityksen mukaan nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa myöskään pitää lain 6 §:ssä tarkoitettuna lain säännösten kiertämisenä eikä sopimusta näin ollen voida katsoa sanotun lainkohdan nojalla mitättömäksi.

Indeksiehtojen soveltamislautakunta katsoi lausunnossaan hintakehityksen ennakoinnin sallituksi. Lausunnon ei voida kuitenkaan huoneenvuokran osalta antaa merkitystä. Tämä johtuu siitä, ettei indeksiehdon rajoittamislain 1 §:n 2 momentin poikkeussääntöä hyödykkeen hinnan kytkemisestä esimerkiksi hyödykkeen valmistusaineen hintaan voida soveltaa huoneenvuokraan.⁶⁾

Lopuksi voidaan todeta, etteivät esityöt valaise indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 6 §:n tai vastaavien sitä aikaisempien määräysten sisältöä. Hintakehityksen ennakoimista säännös ei estä. Kysymys, onko kyseessä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain säännösten kiertäminen, täytyy ratkaista tapaus kerrallaan. Erityistä huomiota on tällöin kiinnitettävä mainitun 6 §:n ja sen edeltäjien mukaan siihen, onko tarkoituksena ollut rajoitussääntöjen kiertäminen.⁷⁾ Tämä johtanee monesti näyttöongelmiin. Ratkaisu tulee ilmeisesti tehtäväksi asiassa ilmenevien ulkonaisten seikkojen perusteella, sillä sopimuspuolten tarkoituksesta on yleensä vaikea esittää selvitystä.

4.5.5.2.2. Porrastettu vuokra

Porrastetun vuokran sallittavuudesta on oikeuskirjallisuudessa esitetty varsin vähän mielipiteitä. *Ikonen* on katsonut vuokran porrastamisen hyväksyttäväksi keinoksi ottaa huomioon kustannustason yleinen nousu.¹⁾ Hänen mielestään väite indeksiehdon korvaamisesta tällä tavoin ei nojaudu lainsäädäntöön. Ainoaksi perusteluksi hän on esittänyt sen, että julkista valtaa harjoittava kaupunkiyhdyskunta²⁾ on noudattanut tämänlaatuista menettelyä. Kun indeksiehdon rajoittamisesta annettujen mää-

⁶⁾ Ks. edellä jakso 4.5.4.3.

⁷⁾ *Heinilä*, Indeksiehdot s. 25.

¹⁾ *Ikonen*, DL 1972 s. 137–138.

²⁾ *Ikonen* tarkoitti ilmeisesti Helsingin kaupunkia, jonka tekemiin maanvuokrasopimuksiin *Ylöstalon* viittaa, ks. *Ylöstalo*, Porrastettu vuokra s. 1–2.

räysten kiertäminen on kielletty, voidaan myös porrastettua vuokraa koskeva ehto todeta mitättömäksi, jos tarkoituksena on saada vuokra seuraamaan kustannustason nousua kielletyllä tavalla.

Heinilä on puolestaan pitänyt mitättömänä sopimukseen otettua ehtoa, jonka mukaan vuokran määrä nousee vuosittain määräsummalla, jos tarkoituksena on vuokran tarkistaminen ennakoidun hinta- ja kustannustason perusteella.³⁾ *Heinilän* kanta vastaa pääpiirteissään edellä esittämääni. Kyse ei kuitenkaan ole indeksiehdosta annettujen määräysten kiertämisestä, jos vuokra nykyisen lain aikana tehdyssä sopimuksessa nousee enintään sallitun indeksiehdon mukaisesti.

Ylöstalo on katsonut *Ikosen* tavoin vuokran porrastamisen sallituksi.⁴⁾ Porrastettua vuokraa koskevaa määräystä ei voida hänen mukaansa sisältönsä eikä vaikutustensa puolesta rinnastaa indeksiehtoon.⁵⁾ Hänen mielestään viittaus lain kiertämiseen jää näin ollen kohteettomaksi.

Porrastetun vuokran vaikutuksesta puheen ollen lienee luultavaa, että liikkeenharjoittaja pyrkii siirtämään liiketoiminnan aiheuttamien kulujen lisäyksen perimiinsä maksuihin. Porrastettu vuokra johtaisi tätä tietä kustannustason nousemiseen. Toisaalta indeksiehto on sallittu huoneenvuokrasopimuksessa vain laissa mainituin rajoituksin. Kierron kohteena voivat olla juuri nämä määräykset, kuten edellä on mainittu. Indeksiehtoon verrattuna sidonnaisuutena porrastettua vuokraa ei voida pitää, mutta sidonnaisuus ei olekaan indeksiehdon käyttämisen rajoittamisesta annetun lain 6 §:n eikä vastaavien sitä aikaisempien säännösten soveltamisen edellytys.

Ruotsissa indeksiehdon käyttö on kielletty vuokran määräsuuruutta koskevalla säännöksellä. Porrastettu vuokra ei ole ongelma. Vuokra voidaan sopia nousevaksi.⁶⁾

Edellä esitetyn mukaan vuokran porrastaminen voi olla indeksiehdon kiertämistä.⁷⁾ Ratkaisevaa on porrastamisen tarkoitus. Jos vuokra nousee lähiön liikekeskuksessa lisäasukkaiden muuttaessa lähiöön, kyse on hyväksyttävästä porrastuksesta. Jos tarkoituksena on siirtää kustannusten nousu vuokralaisen maksettavaksi suuremmassa määrin kuin säännökset sallivat, kyse on indeksiehdon käytöstä annettujen määräysten kiertämisestä.

KKO:n ratkaisussa 1978 II 100 on katsottu tarkoituksena olleen indeksiehdosta annettujen määräysten kiertäminen. Tästä syystä tuomiota voidaan pitää oikeaan osu-

³⁾ *Heinilä*, Indeksiehdot s. 25, *sama*, Keskeiset s. 46 ja 94.

⁴⁾ *Ylöstalo*, Porrastettu vuokra s. 10.

⁵⁾ Vrt. SOU 1978:38 s. 96.

⁶⁾ Ks. esim. RB 6:76, *Berg – Sederblad* s. 54, *Järnelius* s. 66, *Lejman* s. 270.

⁷⁾ *Schönenberger – Schmid* s. 105 on esitetty porrastettu vuokra eräänä arvonturvaamislausekkeena (Wertsicherungsklausel), kuten indeksiehtokin. *Roquette*, Mietrecht des BGB s. 116–117 ja 120–121 sen sijaan on käsitellyt porrastettua vuokraa eri yhteydessä kuin arvonturvaamislausekkeitä.

neena. Sen sijaan ratkaisua ei voida pitää ennakkopäätöksenä siitä, miten porrastettuun vuokraan tulisi yleensä suhtautua.⁸⁾

Muuta kuin asuinhuoneistoa koskeva vuokrasopimus voidaan sopia määräaikaiseksi. Vuokranantajalla on mahdollisuus jatkosta sovittaessa vaatia korotettua vuokraa. *Sternel* on Saksan Liittotasavallan oikeuden osalta katsonut porrastettua vuokraa koskevien sääntöjen tulevan sovellettaviksi myös silloin, kun vuokran nousu on kytetty vuokrasuhteen jatkamiseen.⁹⁾ Indeksiehdon käytön rajoittamisella ei ole tarkoitettu puuttua vuokran määräytymiseen vuokrasuhteen alkaessa. Kun vuokrasuhde on päättynyt ja vuokranantaja voisi uudelta vuokralaiseltaan periä korotettua vuokraa, voi hän periä vastaavaa vuokraa entiseltäkin vuokralaiseltaan. Jos vuokrasuhde on alun pitäen tarkoitettu pitkäaikaiseksi ja vuokrakausista sovittu vain indeksiehtoa koskevien määräysten kiertämiseksi, korotukset ja vuokrakautta koskeva välipuhe¹⁰⁾ voivat olla indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 6 §:n nojalla mitättömiä.

4.6. VUOKRALAISEN OIKEUS IRTISANOAA VUOKRASUHDE VUOKRAN KOROTUKSEN JOHDOSTA

4.6.1. Yleistä

Vuokralaisella on sen estämättä, mitä vuokrasopimuksessa on irtisanomispäivästä tai vuokrasuhteen lakkaamisesta sovittu, oikeus HVL 49 a §:n nojalla kuukauden kuluessa vuokrasuhteen aikana tehdystä vuokran korotusvaatimuksesta tiedon saatuaan irtisanoa vuokrasuhde päättymään irtisanomista lähinnä seuraavan kalenterikuukauden lopussa. Kuukauden määräaika ei aina ala korotusvaatimuksen saamisesta. Jos korotusasia on saatettu tuomioistuimen tutkittavaksi, vuokralaisen irtisanomisoikeus kestää kuukauden vuokran suuruutta koskevan ratkaisun lainvoimaiseksi tulemisesta. Vuokra säilyy irtisanomisajan entisen suuruisena.

Vuokralaisen irtisanomisoikeus sisältyi jo 13. 11. 1970 annettuun HVL:n muutokseen. Tuolloin säännös oli HVL 49 §:n 3 momentissa, joka koski vain asuinhuoneistojä. Säännös otettiin lakiin siltä varalta, että vuokralainen pitäisi vuokran korotusta si-

⁸⁾ Ks. KKO 8. 8. 1980, 25 R.D. 1974, N:o 2174/21. 8. 1979: Konkurssissa riitautetun saatavan vahvistamista koskevassa jutussa katsottiin vuokran porrastaminen vuoden kerrallaan jatkuneessa huoneenvuokrasuhteessa taloudellisen kehityksen turvaamisesta annettujen lakien nojalla kielletyksi vuokran korottamiseksi.

⁹⁾ *Sternel* s. 77.

¹⁰⁾ Ks. *Caselius*, SosA 1925 s. 589.

nänsä perusteltuna, muttei katsoisi maksukykynsä riittävän uuden vuokran maksamiseen.¹⁾ Irtisanominen vuokran korotuksen johdosta sidottiin lyhyeen määräaikaan. Vuokran säilymistä entisen suuruisena perusteltiin kohtuusnäkökohdilla.

Nykyisen sisältönsä ja paikkansa säännös sai 25. 1. 1974 annetulla HVL:n muutoksella. Tarkoituksena oli saattaa säännöksen vaikutuspiiriin muutkin kuin asuinhuoneistoja koskevat vuokrasuhteet. Tämän vuoksi säännös siirrettiin asuinhuoneiston vuokran korottamista koskevasta HVL 49 §:stä omaksi pykäläkseen. Syynä säännöksen soveltamisalan laajentamiseen oli se, että pitkäaikaisia, liikehuoneistoja koskevia sopimuksia tehtiin sellaisin ehdoin, jotka antoivat vuokranantajalle oikeuden korottaa vuokraa vuokrasuhteen kestäessä sovituin, usein melko pyöreästi ilmaistuin perustein.²⁾

Asuinhuoneistoja koskevat vuokrasopimukset ovat yleensä toistaiseksi voimassa. Vuokralainen voi sanoa vuokrasuhteen irti kunkin kuukauden viimeisenä päivänä (HVL 5 §). HVL 49 a §:n tuottama irtisanomisoikeus laajentaa vuokralaisen mahdollisuutta vain niissä tapauksissa, joissa on sovittu harvemmista irtisanomispäivistä kuin HVL edellyttää tai kun poikkeuksellisesti on voitu tehdä määräaikainen sopimus (ks. HVL 6 §).

Muita kuin asuinhuoneistoja koskevat huoneenvuokrasopimukset voidaan tehdä määräaikaisina ilman rajoituksia (HVL 6 §:n 4 mom.). Irtisanomisaika voidaan sopia HVL 4 §:ssä mainittua pitemmäksi. Näistä syistä HVL 49 a §:n suomalla irtisanomisoikeudella voi olla merkitystä useammassa vuokrasuhteessa kuin asuntojen kohdalla.

Säännöksen loppuosa vuokran säilymisestä ennallaan irtisanomisaikana parantaa vuokralaisen asemaa kaikissa tapauksissa. Jos erityissäännöstä ei olisi, vuokra saattaisi nousta jo irtisanomisajaksi.

HVL 49 a §:n käyttämistä rajoittaa luonnollisesti se, ettei vuokrasuhteen päättymisen yleensä ole vuokralaisen kannalta miellyttävä ratkaisu. Uuden huoneiston hankkimisessa ovat aina omat vaikeutensa. Muuttaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa.

4.6.2. HVL 49 a §:n sisällöstä

HVL:n säännökset koskevat kaikkia huoneenvuokrasuhteita, ellei toisin ole säädetty. HVL 49 a §:n osalta rajoitusta ei ole tehty, joten hallituksen esityksessä mainittu tarkoitus säännöksen soveltamisalasta ilmenee valitusta sanamuodostakin.¹⁾ Sään-

¹⁾ HE n:o 39/1970 vp. s. 9.

²⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

¹⁾ *Pöyhönen*, Keskeiset s. 39–40.

nöksen piiriin kuuluvat sekä asunnot että muut huoneistot. Myös työsuhde- (HVL 30 §), kesä- (HVL 43 §:n 2 mom.) ja arava-asunnon (HVL 49 b §) vuokralaisella on vuokran korotuksesta tiedon saatuaan irtisanomisoikeus. Säännös koskee myös ali-vuokrasuhteita.

Irtisanomisoikeutta ei ole rajoitettu vain toistaiseksi jatkuviin vuokrasuhteisiin. Määräaikaisen vuokrasopimuksen tehneellä vuokralaisella on irtisanomisoikeus HVL 49 a §:n mukaisesti.²⁾

Vuokralaisen irtisanomisoikeus alkaa siitä, kun hän saa korotusvaatimuksesta tiedon. Aika ei ala kulua samasta ajankohdasta kuin korotuksen voimaan tulemista HVL 49 §:n 1 momentin mukaan laskettaessa. Vuokranantajan puolelta riittää korotusilmoituksen lähettäminen kirjatussa kirjeessä vuokralaisen tavalliseen osoitteeseen (HVL 46 §). Kuukauden aika irtisanomiseen alkaa vasta, kun vuokralainen on saanut kirjeen. Vuokralainen ei voi lykätä määräajan alkamista siten, ettei hän ota selkoa kirjeen sisällöstä. Jos aika alkaisi kulua vasta selonotosta, näyttöongelmat alkamisesta olisivat melkoiset.

Irtisanomisoikeus syntyy vuokralaiselle korotusvaatimuksesta. Merkitystä ei ole sillä, johtaisiko vaatimus vuokran korotukseen.³⁾ Asuinhuoneiston vuokralainen ei joudu viemään korotusta HVL 49 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla tuomioistuinten tutkittavaksi tai odottamaan oikeuden HVL 49 §:n 3 ja 4 momentin nojalla tekemää ratkaisua.

Vuokralaisen on toimitettava irtisanominen vuokranantajalle kuukauden kuluessa. Jos syntyy epäselvyyttä siitä, onko vuokralainen toiminut oikeassa ajassa, näyttövelvollisuus on korotusilmoituksen tekemiseen liittyvien seikkojen osalta asetettu vuokranantajalle.⁴⁾ Tämä on asianmukaista, koska vuokranantajan on lähetettävä ilmoitus kirjatussa kirjeessä (HVL 46 §) tai muutoin todisteellisesti. Vastaavasti vuokralaisella on näyttövelvollisuus omista toimistaan.

Jos puoliset pitävät yhdessä hallussaan vuokralle otettua asuinhuoneistoa, korotusilmoitus voidaan tehdä kummalle tahansa. Vastaavathan he kumpikin vuokrasopimuksesta johtuvista velvollisuuksista ja haaste voidaan antaa tiedoksi kummalle tahansa (HVL 47 §). Kun tiedoksiannettu haaste käy korotusilmoituksesta,⁵⁾ on selvää, että kuukauden määräaika alkaa kulua kummalle tahansa tehdystä korotusvaatimuksesta.

Vuokralaisen on toimitettava irtisanominen kuukauden kuluessa. Irtisanomisen

²⁾ Ks. HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

³⁾ Helsingin HO 27. 12. 1978 A 1978/114 N:o 411.

⁴⁾ Helsingin HO 27. 12. 1978 A 1978/114 N:o 411 (päiväämätön korotusilmoitus).

⁵⁾ KKO 1976 II 74.

lähettäminen ei riitä (HVL 46 §:n 3 mom.), vaan irtisanomisen on tapahduttava HVL 34 §:n edellyttämällä tavalla määräajan kuluessa.

Jos vuokralainen sanoo vuokrasuhteen irti, päättyy se irtisanomista seuraavan kalenterikuukauden lopussa. Vuokrasuhteen päättymisajankohta määräytyy siis samoin kuin HVL 4 ja 5 §:n mukaan. Jos vuokralaisella on oikeus sanoa sopimus irti muulla perusteella päättymään tätä aikaisemmin, esimerkiksi kyse on HVL 30 §:ssä tarkoitetusta työsuhdeasunnosta tai alivuokrasuhteesta tahi on sovittu kuukautta lyhyemmästä irtisanomisajasta taikka muusta irtisanomispäivästä kuin kuukauden viimeinen päivä, vuokralainen ei ole HVL 49 a §:n säännöksen johdosta sidottu sopimukseen kauemmin kuin muuten irtisanoessaan sopimuksen. Vuokranantaja ei tarvitse pitempää sopeutumisaikaa vuokrasuhteen päättymiseen kuin yleensäkään.

Jos vuokralaisella on irtisanomisoikeus vain HVL 49 a §:n nojalla, noudatetaan siinä mainittua irtisanomisaikaa. Alivuokralaisen irtisanoessa vuokrasuhteensa vuokran korotuksen johdosta on hän sidottu sopimukseen irtisanomista seuraavan kuukauden loppuun, jos hän on esimerkiksi tehnyt määräaikaisen sopimuksen tai sopinut irtisanomispäivistä niin, ettei sellainen ole käsillä. Työsuhdeasuntojen erityinen irtisanomisaika (HVL 30 §) tulee kysymykseen vain työsuhteen lakatessa.

Kun vuokrasuhde päättyy, tulevat sovellettaviksi muuttopäivää koskevat HVL 7 § ja 42 §:n 1 momentin 6 kohta. Muuttopäivän siirto tulee myös kysymykseen HVL 39 ja 40 §:n sekä 42 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti. Näiden säännösten soveltamista ei ole rajoitettu niin, etteivät ne tulisi kysymykseen HVL 49 a §:n nojalla tapahtuneen irtisanomisen yhteydessä. Vuokra säilyy entisen suuruisena vuokrasuhteen loppuun, ellei sitä alenneta HVL 40 §:n 3 momentin nojalla. Korotus on kielletty HVL 49 a §:n viimeisessä lauseessa.

Mitä HVL 49 a §:ssä tarkoitetaan vuokrasuhteen aikana tehdyllä vuokran korotusvaatimuksella, tarkastellaan omassa jaksossaan.

Vuokra säilyy entisen suuruisena vuokrasuhteen loppuun. Korotuksena ei tule kysymykseen vaadittua pienempikään korotus. Jos vuokranantaja on korottanut vuokraa yli yleisohjeen, hän ei voi loppuajalta periä edes yleisohjeen mukaista korotusta. Asianosaisilla on luonnollisesti mahdollisuus sopia irtisanomisesta huolimatta vuokrasuhteen jatkamisesta uusin ehdoin. Vuokralaisella on mahdollisuus peruuttaa irtisanomisansa, jos vuokranantaja siihen suostuu. Uuden vuokran osalta on otettava huomioon HVL 47 b ja 49 §:n säännökset.

4.6.3. Vuokrasuhteen aikana tehty korotusvaatimus

Jotta vuokralaisella olisi irtisanomisoikeus, vuokran korotusvaatimus on tehtävä vuokrasuhteen aikana. Jos vuokrasopimuksessa on alunperin sovittu vuokran nouse-

misesta jonkin ajan kuluttua, vuokralaisella ei ole HVL 49 a §:n mukaista irtisanomisoikeutta. Tämä ilmenee selvästi alkuperäisestä säännöksestä.

Vuoden 1971 alusta voimaan saatetun HVL 49 §:n 1 momentin mukaan (L 13. 11. 1970/697) vuokranantajan, joka tahtoi vuokrasuhteen aikana korottaa asuinhuoneiston vuokraa, oli ilmoitettava siitä kirjallisesti vuokralaiselle. Ilmoitusta ei tarvinnut tehdä, jos korotuksesta oli ennakolta sovittu kirjallisesti. Vuokralaisen irtisanomisoikeus alkoi, kun hän sai vuokranantajan ilmoituksen. Ennalta sovitun vuokranousun yhteydessä ei irtisanomisoikeutta syntynyt lainkaan. Hallituksen esityksessä todettiin, että ennakolta tehtyä sopimusta vuokran korottamisesta oli seurattava.¹⁾ Tältä osin ei ainakaan esitöiden valossa ollut ajateltu muuttaa lain sisältöä.

Vuokralaisella ei ole edellä esitetyn nojalla irtisanomisoikeutta silloin, kun vuokra on sovittu nousevaksi vuokrasuhteen kestäessä. Kyseessä ei ole sopimuksen muuttaminen.²⁾ Nousu on voitu sopia määräsuuruiseksi esimerkiksi muuttamalla kokonaisvuokraa tai neliömetrivuokraa tietyin aikavälein. Vuokran määrä on voinut myös jäädä auki vuokrasopimusta tehtäessä esimerkiksi riippumaan vastaisesta taloudellisesta (indeksit) tai muusta kehityksestä (alueen rakentaminen, myynti). Tällaisessakin tapauksessa on katsottava sovitun vuokrasta etukäteen.

Kun edeltäkäs on sovittu vuokran määrä tai perusteet, ei kyse ole hallituksen esityksessä mainitusta epämääräisestä ehdosta, joka oikeuttaisi vuokranantajan korottamaan vuokraa.³⁾ Epämääräinen ehto olisi esimerkiksi seuraavanlainen:

Vuokranantajalla on taloudellisen kehityksen sitä edellyttäessä oikeus korottaa vuokraa.

Jotta kyseessä olisi korotusvaatimus, tulee vuokrannousun olla riippuvainen vuokranantajan toimenpiteestä. Hänen on vaadittava vuokraa nostettavaksi.⁴⁾ Vaatimusta ei tarvitse esittää indeksiehdon yhteydessä. Siinä on korotus maksettava, vaikka sitä ei vaadittaisikaan. Vuokranantajan passiivisuus ei vapauta vuokralaista maksuvelvollisuudesta.⁵⁾

¹⁾ HE n:o 39/1970 vp. s. 9.

²⁾ *Schmidt-Futterer* s. 65–66.

³⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

⁴⁾ Esim. Helsingin HO 27. 12. 1978 A 1978/114 N:o 411: Sopimuksen mukaan vuokran tarkistus suoritettiin valtioneuvoston antaessa siitä suosituksensa osapuolen sitä vaatiessa. Ks. *Schmidt-Futterer* s. 66. Indeksiehdon ja vuokranantajalle korotusoikeuden suovan ehdon eroista ks. *Schönenberger – Schmid* s. 104–105, *Roquette* s. 286–287.

⁵⁾ KKO 1969 II 11: Huoneiston vuokralainen, jonka kuukausittain maksama vuokra oli sidottu elinkustannusindeksiin, ei ollut suorittanut tuosta indeksiehdosta aiheutuvaa vuokrankorotusta, jota vuokrananta-

Kautonen on katsonut, että indeksiehdon mukainen vuokran korotusvaatimus oikeuttaisi vuokralaisen sanomaan vuokrasopimuksensa irti HVL 49 a §:n nojalla.⁶⁾ Hänen mukaansa indeksiehto olisi rinnastettavissa mihin muuhun vuokran tarkistamiseksi tahansa, mistä syystä sitä ei ollut mainittu erikseen hallituksen esityksen perusteluissa. Kun esityksen tarkoituksena oli lisäksi turvata vuokralaisen asemaa ja lisätä hänen oikeuksiaan, oli HVL 49 a §:n soveltaminen indeksiehtoon perustuvan korotuksen yhteydessä mahdollista. *Kautosen* mielipiteen arvoa laskee se, ettei hän ole huomannut HE:ssä n:o 39/1970 vp. s. 9 olevaa lausumaa, jonka mukaan ennakolta tehtyä sopimusta vuokran korottamisesta oli seurattava. *Kautonen* ei ole kiinnittänyt huomiota siihen, että indeksiehtoa on noudatettava vuokranantajan erityisestä vaatimuksesta riippumatta. Hän ei ole erotellut vuokrasuhteen aikana ja sitä ennen tehtyä korotusvaatimusta.

Ennalta sovitun vuokrannousun ja vuokran korotuksen yhteydessä vuokralaisen maksuvelvollisuus lisääntyy. Tilanteilla on kuitenkin selvä ero. Jos korotuksesta on sovittu, vuokralaisella on jo etukäteen ollut mahdollisuus laskea, voiko hän tehdä sopimuksen. Vuokrasuhteen aikana tehdyn korotusvaatimuksen osalta laskelmaa ei yleensä voida tehdä. Tämä koskee erityisesti epämääräisiä korotusehtoja. Esitetyn nojalla on ymmärrettävää, että vuokralaisella on irtisanomisoikeus korotusvaatimukseen mutta ei sovitun vuokrannousun yhteydessä.

HVL 49 a §:n tarkoituksena on vapauttaa vuokralainen vuokrasopimuksesta, jos vuokra ylittää hänen maksukykinsä vuokranantajan muutettua yksipuolisesti sopimuksen ehtoja. Tarkoituksena ei ole vapauttaa vuokralaista, joka on tehnyt epäedullisen sopimuksen. Jos vuokra sovittujen korotusten puitteissa kohoaa liian korkeaksi, vuokralainen voi vaatia vuokraa alennettavaksi HVL 48 §:n säännösten nojalla. Irtisanomisoikeutta hänellä ei ole.

Se, ettei vuokralaisen irtisanomisoikeus koske ennalta sovittua korotusta, ilmenee myös hallituksen esityksestä. Sen mukaan nimittäin irtisanomisoikeutta ei ole vuokralaisella, kun vuokraa korotetaan HVL 47 b §:n mukaisessa järjestyksessä.⁷⁾

Kun vuokrasopimuksessa on indeksiehto, usein vuokranantaja laskee tarkistetun vuokran ja ilmoittaa siitä vuokralaiselle. Tällaista ilmoitusta ei voida pitää korotusvaatimuksena. Vuokra määräytyy sopimuksen mukaan. Jos vuokranantaja on laske-

ja ei myöskään ollut vaatinut ja joka näin ollen oli jäänyt maksamatta yli 2 1/2 vuoden ajalta. Kun vuokranantajan ei ollut näytetty luopuneen sanotusta vuokran korotusta koskevasta sopimusehdosta eikä vuokralaisella myöskään ollut ollut perusteltua aihetta tulla sellaiseen käsitykseen, että siitä olisi luovuttu, vuokralainen velvoitettiin maksamaan vuokran korotus. Ks. myös KKO 1950 II 33.

⁶⁾ *Kautonen*, Lausunto s. 3–4.

⁷⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 2.

nut vuokran väärin, vuokralaisen on suoritettava vuokra sopimuksen mukaisena, ei ilmoituksessa mainittuna.

Indeksiehtojen ottaminen huoneenvuokrasopimukseen on säännelty indeksiehdon käytön rajoittamista koskevalla lainsäädännöllä. Ne ovat sallittuja pitkäaikaisten määräaikaisten sopimusten yhteydessä. Jos vuokralaisella olisi irtisanomisoikeus joko kaisen vuokrannousun jälkeen, ei määräaikaaisuudesta enää voitaisi puhua. Sopimus ei sitois vuokralaista. Suuria tiloja vuokrattaessa käytetään pitkiä irtisanomisaikoja, koska uuden vuokralaisen/tilan hankkiminen vie aikaa. Vuokralaiselle myönnettävä irtisanomisoikeus aiheuttaisi sen, ettei hän olisi sidottu irtisanomisaikaa koskevaan ehtoon.

Turun HO 14. 1. 1980, 201179-N:o 3025, 1979 As. 16 Tku: Kyse oli muuta kuin asuinhuoneistoa koskevasta, määräaikaisesta huoneenvuokrasopimuksesta, jossa oli indeksiehto. Vuokranantajan ilmoitettua uuden, sopimukseen perustuvan vuokran vuokralainen sanoi sopimuksen irti HVL 49 a §:n nojalla päättymään seuraavan kuukauden lopussa. Vuokranantajan kanteesta AsO katsoi, että vuokranantajan vuokralaiselle "asianosaisten välisen vuokrasopimuksen mukaisesti elinkustannusindeksin muuttumisen johdosta tekemää vuokrankorotusilmoitusta ei ole pidettävä sellaisena huoneenvuokralain 49 a §:n tarkoittamana korotusvaatimuksena, joka oikeuttaisi vastaajan (vuokralaisen) irtisanomaan asianosaisten välisen, helmikuun 10 päivänä 1975 päivätyn, helmikuun 28 päivänä 1985 ilman eri irtisanomista päättyväksi määrätyn vuokrasopimuksen". HO katsoi, ettei ollut syytä muuttaa AsO:n tuomiota.

5. VUOKRAN PALAUTTAMINEN

5.1. YLEISTÄ

Vuokran palauttaminen tulee HVL:n mukaan kysymykseen kahdessa tapauksessa. HVL 48 §:n 3 momentin nojalla liikaa maksettu vuokra voidaan määrätä palautettavaksi vuokralaiselle, jos vuokraa HVL 48 §:n nojalla alennetaan. Säännös koskee tapauksia, joissa vuokra on muodostunut kohtuuttoman korkeaksi HVL:n säännöksiä noudattaen. Tämä ilmenee HVL 48 a §:stä. Siinä säädetään vuokran palauttamisesta silloin, kun vuokranantaja on HVL:n säännösten vastaisesti ilman tuomioistuimen vahvistusta korottanut huoneistosta perimäänsä vuokraa. Tilanteiden eron on lainsäätäjä ottanut huomioon palautusten enimmäisaikaa ja sovittelua koskevissa määräyksissä.

Kumpikin vuokran palauttamista koskeva säännös otettiin HVL:iin 1970-luvulla. Ne liittyvät vuokran alentamista koskevien säännösten kehittymiseen. HVL 48 §:n 3 momentti sisällytettiin HVL:iin asuinhuoneistoja koskevana vuoden 1971 alusta silloin jo kerran muuttuneena.¹⁾ Vuokransääntelyn toteuttamisen yhteydessä säädettiin HVL 48 a § sekä pidennettiin aikaa, jolta vuokranpalautusta voitiin määrätä HVL 48 §:n 3 momentin nojalla.²⁾ Myöhemmin HVL 48 §:n 3 momentti tuli koskemaan myös muita kuin asuinhuoneistoja, kun vuokran alentaminen tuli niidenkin osalta mahdolliseksi.³⁾

Mainitut HVL:n säännökset eivät säätele tyhjentävästi tilanteita, joissa vuokranantajan on palautettava vuokralaiselle tämän maksamaa vuokraa. Esimerkkinä voidaan mainita vuokran periminen säännöstelystä tai indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain määräysten vastaisesti. HVL 48 a § ei sanamuotonsa mukaan koske näitä tilanteita.

Seuraavassa esityksessä on tilanteet, joissa vuokranantaja voi joutua palauttamaan vuokralaiselle vuokraa, jaettu kolmeen osaan. Kaksi jaksoa käsittelee HVL:n sään-

¹⁾ Ks. L huoneenvuokralain muuttamisesta 13. 11. 1970/697 ja 30. 12. 1970/870.

²⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 25. 1. 1974/72.

³⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 6. 6. 1974/440.

nöksiä vuokran palauttamisesta. Kolmanteen jaksoon on sijoitettu loput lähinnä oikeuskäytännössä esiin tulleet tapaukset.

5.2. VUOKRAN PALAUTTAMINEN HVL 48 §:N 3 MOMENTIN NOJALLA

5.2.1. Yleistä

Kun vuokran alentamista koskeva erityissäännös otettiin HVL:iin, katsottiin olevan paikallaan, että liikaa maksettu kohtuuton vuokramäärä palautettaisiin vuokralaiselle.¹⁾ Huoneenvuokralain tarkistustoimikunta ilmeisesti piti palautusseuraamusta sanktiona liian korkean vuokran perimisestä.²⁾ Vastaava vuokran palauttamista koskeva säännös oli voimassa Norjassa³⁾ ja Tanskassa,⁴⁾ mutta ei Ruotsissa.⁵⁾

Vuokran palauttaminen vuokran vahvistamisen yhteydessä ei ollut meillä uusi ilmiö. Säännöstelyn aikana sovellettiin vastaavaa menettelyä.⁶⁾

Vuokran palauttamista koskevan säännön taustalla lienee ajatus, ettei vuokranantaja saisi voittaa kohtuuttoman korkeaa vuokraa perimällä. Jos palautusvelvollisuutta ei olisi, hyötymismahdollisuus voisi houkutella vuokranantajaa perimään kohtuuttomankin korkeaa vuokraa huoneistopulaa hyväksi käyttäen. Palautussäännös suojaa vuokralaista vuokranantajan vaatimuksia vastaan.⁷⁾ Pyrkimyksenä on sopimus, jossa vuokra on alunperin kohtuullinen.⁸⁾

Säädettäessä muiden kuin asuinhuoneistojen vuokran alentamisesta ei ollut syytä puuttua HVL 48 §:n 3 momentin vuokran palauttamista koskevaan säännökseen. Säännöksen soveltamisala laajeni sanamuodosta ("Mikäli vuokraa tämän pykälän nojalla alennetaan ...") johtuen, koska uudet määräykset tulivat HVL 48 §:n 4 momentiksi. Nykyistä selkeämpi HVL 48 § olisi kyllä ollut, jos siinä olisi ensin säädetty vuokran alentamisesta ja viimeisenä olisi ollut yhteinen palautussäännös.

1) Km 1970:B 4 s. 25, HE n:o 39/1970 vp. s. 9.

2) Ks. Km 1970:B 4 s. 25.

3) HL 35 §.

4) LL 35 §.

5) Ruotsin oikeuden mukaan vuokralainen saattoi 1. 6. 1973 saakka ensimmäisen vuokravuoden aikana erityisen säännön nojalla saada maksamansa vuokran tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokraa voitiin alentaa vaatimuksen vireilletuloa seuraavan kuukauden alusta lukien. Tätä aikaisemmalta ajalta vuokralainen ei saanut palautusta. Ks. *Rittri* s. 18.

6) Ks. esim. VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 11. 2. 1943/145, 13 §. *Tyrni - Honkavaara* s. 21-22. Ks. myös *Hakulinen*, DL 1972 s. 381.

7) *Hakulinen*, DL 1972 s. 383.

8) HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

Vuokran palauttaminen HVL 48 §:n 3 momentin nojalla tulee kysymykseen, kuten vuokran alentaminenkin, sekä määräaikaissa että toistaiseksi jatkuvissa vuokrasuhteissa. Säännöstä sovelletaan myös HVL 49 b §:n 1 momentissa tarkoitettujen arava-asuntojen vuokrasuhteisiin. Muiden kuin HVL 49 b §:n 2 momentissa tarkoitettujen viranhaltija- ja työsuhteasuntojen vuokran palauttaminen on mahdollista HVL 48 §:n 3 momentin nojalla.⁹⁾ Kesä- tai muun lomanvietoasunnon vuokraukseen sekä ali-vuokraan säännös soveltuu sellaisenaan.

5.2.2. Vuokranpalautuksen vaatiminen

HVL 48 §:n 3 momentin mukaan tuomioistuimen on vuokraa alentaessaan samalla määrättävä, onko vuokranantajan palautettava vuokralaiselle liikaa maksettu vuokra. Palautus tulee kysymykseen vain vuokran alentamisen yhteydessä.¹⁾ Siitä ei voida erikseen käydä oikeutta.

HVL 48 §:n 3 momentin sanamuoto jättää epäselväksi, onko palautuksesta päätettävä viran puolesta vai ainoastaan vuokralaisen vaatimuksesta.²⁾ Esitöistä ei saada vastausta tähän kysymykseen.

Ongelmaa ratkaistaessa on syytä lähteä siitä, että HVL 48 §:n 3 momentti on siviilioikeudellinen säännös, jossa säädetään vuokranantajan velvollisuudesta palauttaa vuokra määrättyissä tapauksissa. Siinä ei sen sijaan säännellä, miten palauttamista koskeva asia on saatettava tuomioistuimen tutkittavaksi. Tästä syystä on noudatettava yleisiä prosessuaalisia säännöksiä. Tuomioistuimissa säännös on ilmeisesti tulkittu tällä tavalla, sillä ne eivät ole oma-aloitteisesti määränneet vuokraa palautettavaksi. Suunnitteilla on muutos, jonka toteuttamisen jälkeen tuomioistuimen olisi viran puolesta päätettävä vuokran palauttamisesta.³⁾

Vuokralaisen on siis vaadittava vuokranpalautusta vuokran alennuksen yhteydessä. Onko vaatimus esitettävä jo haastehakemuksessa, riippuu siitä, pidetäänkö vuokranpalautusta OK 14 luvun 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuna sivuvaatimuksena.

OK:n edellä mainitun säännöksen mukaan voidaan sivuvaatimus tai uusi vaatimus tehdä alioikeudessa, mikäli se johtuu olennaisesti samasta perusteesta kuin kanne.⁴⁾

⁹⁾ Ks. HE n:o 235/1973 vp. s. 4.

¹⁾ HVL 48 §:n 3 momentin tulkintavaikeuksista ks. *Klami* s. 189–190.

²⁾ Ks. Vuokraneuvosto s. 43.

³⁾ Työryhmä s. 35. Työryhmän ehdotuksen 34 §:n 1 momentissa on tosin sama puute kuin HVL 48 §:n 3 momentissa eli siinä ei selkeästi säädetä, kenen aloitteesta palauttamisesta määrätään.

⁴⁾ Ks. KKO 1979 II 73: Vastaajan KO:ssa kanteeseen vastatessaan tekemä vahingonkorvausvaatimus tutkittiin jutussa, jossa kantaja vaati avioeroa AL 76 §:n 2 mom:n nojalla.

Vuokran alentamista koskevassa jutussa kanteen perusteena on vuokranantajan perimä kohtuuttoman korkea vuokra. Palautusvaatimus johtuu samasta perusteesta. Se liittyy vuokran alentamiseen samalla tavalla kuin vahingonkorvausvaatimus avioeroon (vrt. HVL 48 §:n 3 mom. ja AL 78 §:n 1 mom.). Katson, että vuokranpalautusta koskeva vaatimus voidaan esittää alioikeudessa haastetta ottamatta käsiteltäessä vuokralaisen kannetta vuokran alentamiseksi.⁵⁾

OK 14 luvun 2 §:n 4 momentin mukaan vastaajan poissa ollessa tuomiossa annetaan ratkaisu ainoastaan haasteessa tai vastaajan läsnäollessa esitettyihin vaatimuksiin. HvOKL 37 §:n 2 momentissa on laajennettu yksipuolisen tuomion mahdollisuutta kaikkiin huoneenvuokrasuhteesta johtuviin riita-asioihin. Menettelyn osalta on jätetty voimaan OK:n säännökset. OK 14 luvun 2 §:n 4 momenttia sovelletaan myös huoneenvuokra-asioissa. Jos palautusvaatimusta ei ole esitetty haasteessa tai vuokranantajan ollessa paikalla tuomioistuimessa, tuomioistuin ei voi määrätä vuokraa palautettavaksi.

Toisenlaisesta tilanteesta on kyse, kun vuokralainen vastustaa vuokranantajan vuokravelkomusta väittämällä vuokraa kohtuuttomaksi ja vaatimalla osaa vuokrasta palautettavaksi. Vuokranantajaa ei voida velvoittaa suorittamaan vuokralaiselle liikaa maksettuja vuokria. Oikeudenkäynnissä vahvistetaan vuokravelan oikea määrä HVL 48 §:n 2 ja 4 momentti huomioon ottaen.⁶⁾ Vuokra voidaan siis tuomita maksettavaksi sovittua pienempänä.

Kun vuokralainen vuokranantajan velkomuksen yhteydessä vaatii palautettavaksi suorittamia vuokria, kysymys on kuittausvaatimuksesta. Se saattaa tulla kysymyksen sekä vuokravelkomuksen että muun huoneenvuokrasuhteeseen perustuvan velkomuksen yhteydessä. Kuittausvaatimus voidaan esittää oikeudenkäynnissä haastetta ottamatta.⁷⁾ Vuokralaisen on kyettävä näyttämään vastasaamisensa toteen, muutoin kuittausvaatimus hylätään.⁸⁾ Jos näytön esittäminen osoittautuu hankalaksi, tämä voi myös johtaa kuittausvaatimuksen tutkimatta jäämiseen, sillä selvän saamisen tuomitsemista ei ole syytä viivyttää epäselvään vastasaamiseen perustuvan kuittausvaatimuksen johdosta.⁹⁾

⁵⁾ Vuokraneuvosto s. 44 ehdotti tällaista säännöstä HVL:iin.

⁶⁾ Turun HO 9. 12. 1976, 011276-N:o 4019, 1975 As. D 234/72: Vuokralaisella oli HVL 48 §:n säännöksiin katsoen oikeus vuokravelkomusta vastustaessaan vaatia haastetta ottamatta vuokran alentamista veloitun määrän puitteissa. Vuokran alentamista perusteltiin huoneiston tulemisella puutteelliseen kuntoon.

⁷⁾ Halila – Ylöstalo s. 58.

⁸⁾ Esim. KKO 1934 II 133, 1941 II 125. Ks. Halila s. 195–196.

⁹⁾ Tirkkonen I s. 426. Ks. Halila s. 185–196, Halila – Ylöstalo s. 58–59.

Lainhaun osalta ks. UL 2:19.

5.2.3. Vuokranpalautuksen vaatiminen vuokrasuhteen päätyttyä

Vuokranpalautusvaatimuksen tutkimisesta vuokrasuhteen päätyttyä viittaa edellä jälkikäteen tapahtuvasta vuokran alentamisesta esitettyyn.¹⁾ Vaatimus voidaan tutkia HVL 44 §:n asettamissa rajoissa vuokrasuhteen päättymisen jälkeen.²⁾ Tällöinkin vuokranpalautus liittyy vuokran alentamiseen. Vuokraa ei ole mahdollista palauttaa, ellei sitä alenneta.³⁾ Vuokranpalautus ei riipu vuokrasuhteen päättymisen syystä. Sitä ei ole suljettu pois vuokraoikeuden menettämisen yhteydessä.⁴⁾

5.2.4. Vuokranpalautusajasta

Tuomioistuimen harkintaan on jätetty, miltä ajalta vuokra on palautettava. Pisin mahdollinen palautusaika on HVL 48 §:n 3 momentin mukaan kaksi vuotta. Aika pidennettiin vuodesta kahteen,¹⁾ jotta vuokra sovittaisiin jo alusta alkaen kohtuulliseksi.²⁾ Norjassa vuokraa voidaan määrätä palautettavaksi vain kanteen nostamista edeltäneeltä vuodelta.³⁾ Tanskassa tulee kanne vuokran alentamiseksi huoneiston käyttötarkoituksesta riippuen nostaa vuoden tai kahden kuluessa siitä, kun vuokra tai sen korotus ensi kerran maksettiin. Samat ajat tulevat kysymykseen palautusten enimmäisaikoina. Vuokranpalautusta voidaan vaatia joko vuokran alentamisen yhteydessä tai erikseen. Vaatimus vuokran palauttamisesta on esitettävä vuoden kuluessa alentamispäätöksestä.⁴⁾

Oikeuskäytäntö palautusajan osalta on muodostunut sellaiseksi, että yleisimmin vuokranantaja on joutunut palauttamaan vuokraa kolmelta kuukaudelta. Palautukseen on suhtauduttu siis varovaisesti.⁵⁾ Tapauksesta ilmenevät asianhaarat saattavat

¹⁾ Ks. jakso 3.2.3.3.

²⁾ Vastaavasti Tanskassa, ks. *Nielsen* s. 278.

Vuokraneuvosto s. 44 asettui kielteiselle kannalle vuokrien jälkikäteisen palauttamisen suhteen. Turun HO, Lausunto s. 5 piti tätä selvänä parannuksena nykyiseen verrattuna.

³⁾ Vrt. Kouvolan HO 30. 5. 1979 V 79/53 N:o 98/79: Vuokraa ei voida alentaa, koska vuokrasuhde on päättynyt.

⁴⁾ Samoin on asia Tanskassa, ks. *Ehlers – Blom* s. 155.

¹⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 25. 1. 1974/72.

²⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

³⁾ HL 35 §:n 2 mom. Ks. *Kobbe* s. 132–133.

⁴⁾ LL 40 §. Ks. *Ehlers – Blom* s. 161.

⁵⁾ Turun HO, Lausunto s. 5.

kuitenkin johtaa sekä mainitun ajan lyhentämiseen että pidentämiseen. Vuokralaisen palautusvaatimus on voitu hylätä kokonaankin.⁶⁾

HVL 48 §:n 3 momentin mukaan tuomioistuimella on mahdollisuus harkita, onko liikaa maksettu vuokra palautettava ja miltä ajalta palautusta on suoritettava. Harkinta kohdistuu siis ensin palautusvelvollisuuteen. Jos tuomioistuin katsoo, että vuokraa on palautettava, sen on määrättävä vielä aika, jolta vuokra palautetaan.⁷⁾ Sen sijaan palautettavan vuokran määrän osalta ei harkintavaltaa ole. Palautusajalta on suoritettava takaisin koko liikaa peritty vuokra.

Vaasan HO on eräissä ratkaisuisaan määrännyt vuokranpalautuksen edellä esitetystä poikkeavalla tavalla.⁸⁾

Vaasan HO 21.3.1978 A 52/1977: Vuokraa määrättiin palautettavaksi 1.3.1976–31.1.1977 väliseltä ajalta oikeuden kohtuulliseksi harkitsemat 120 mk.

Vaasan HO 7.4.1978 A 98/1977: Vuokraa määrättiin palautettavaksi 1.1.1975–30.10.1977 väliseltä ajalta oikeuden kohtuulliseksi harkitsemat 600 mk.

Ratkaisut ovat esimerkkejä vallinneesta käytännöstä. Niissä todettiin vielä, minä ajanjaksona vuokraa oli peritty liikaa. Jälkimmäisessä tapauksessa aika oli yli kaksi vuotta. Aina ei ajanjaksoa ole ratkaisussa mainittu.

Esim. Vaasan HO 21.7.1978 A 116/1977: Vuokraa määrättiin palautettavaksi kohtuulliseksi katsotut 1000 mk.⁹⁾

Esitetyissä ratkaisuisa tuomioistuin on perustellut ratkaisunsa virheellisesti. Samoihin tuloksiin olisi voitu päästä määrittelemällä palautusaika sopivasti. Silloin perustelu olisi myös vastannut HVL 48 §:n 3 momentin sanontaa.

Vaasan HO tuntuu olevan luopumassa edellä esitetystä perustelutavasta, ks. esim. Vaasan HO 7.3.1980 A 79/41. Vrt. kuitenkin Vaasan HO 4.3.1980 A 79/37. Siirtymistä HVL 48 §:n 3 momentin mukaiseen kirjoitustapaan vaikeuttaa se, että HO:n alaiset alioikeudet ovat omaksuneet HO:n kirjoitustavan.

Eräissä ratkaisuisa tuomioistuin on määrännyt, mistä päivästä lukien vuokraa on palautettava.¹⁰⁾ Tällöin palautusaika on voinut muodostua pitkäksi, jos vuokralainen prosessin kestäessä on ollut velvollinen maksamaan¹¹⁾ vuokrasopimuksen mukaista vuokraa. Palautusaika ei kuitenkaan saa ylittää kahta vuotta, sillä HVL 48 §:n 3 mo-

⁶⁾ Esim. Helsingin HO 16.4.1975 AS 1974/61/219 N:o 90 ja Itä-Suomen HO 3.6.1976 A 1975/678 N:o 134/76.

⁷⁾ *Klami* s. 7 on katsonut näyttävän siltä, että tuomioistuimen harkintavalta ulottuisi vain ajallisiin seikkoihin.

⁸⁾ Ks. myös Turun HO 21.1.1980, 131179-N:o 2952, 1979 As. 9 Por.

⁹⁾ Vastaavasti Turun HO 9.10.1980, 090980-N:o 2081, 1980 A 3 Maa I, 185 §.

¹⁰⁾ Esim. KKO 1976 II 80, annettu 2.11.1976, palautusta oli maksettava 1.2.1975 lukien.

¹¹⁾ Ks. jakso 3.2.1.

mentista ei ole mahdollista poiketa oikeudenkäynnin pitkittymisen johdosta. Vuokranantaja saattaa hyötyä muutoksenhakemuksestaan, vaikka hän häviäisi juttunsa.¹²⁾

Jos vain vuokralainen hakee muutosta vuokran alentamista koskevaan päätökseen, vuokra on tullut alennetuksi ainakin tuomioistuimen määräämään vuokraan. Tämän vuokran ylittävä maksu tulee vuokranantajalle perusteetta. Vuokranantajan on palautettava muutoksenhakuajalta perimänsä ylimääräinen vuokra perusteettoman edun palautusta koskevien sääntöjen nojalla. Kyse ei ole HVL 48 §:n 3 momentin mukaisesta palautuksesta. Muutoksenhakutuomioistuin voi säilyttää ennallaan sen ajan, miltä alioikeus on määrännyt palautuksen maksettavaksi. Jos vuokraa alennetaan lisää, on palautuksesta päätettäessä kahden vuoden enimmäisaika otettava huomioon.

Palautuksen enimmäisaikaa koskevilta ongelmilta olisi välttytty, jos HVL 48 §:n 3 momentti olisi rakennettu Norjan vastaavan säännöksen tavoin. Siellä palautuksen enimmäisaika lasketaan palautusta koskevan oikeudenkäynnin aloittamisesta taaksepäin.¹³⁾ Oikeudenkäynnin ajalta voidaan vuokra määrätä palautettavaksi aina vanhentumissäännön estämättä.¹⁴⁾ Norjan esimerkin mukainen sääntelytapa ei ole meillä vieras. Sitä käytettiin säännöstelyaikana juuri eliminoimaan oikeudenkäynnin pitkittymisen vaikutuksia.¹⁵⁾

Uudistussuunnitelmat sisältävät korjauksen nykyiseen säännökseen. Palautusta voidaan määrätä ehdotuksen mukaan enintään vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneiltä kahdelta vuodelta.¹⁶⁾ Ehdotuksesta ei selviä, tarkoitetaanko alentamisvaatimuksella vain asiaa koskevaa haastetta.

5.2.5. Vuokran palauttamiseen vaikuttavat asianhaarat

a) HVL 48 §:n 3 momentin mukaan tuomioistuimen on päätettävä vuokran palauttamisesta ja palautusajasta tapauksessa ilmenevät asianhaarat huomioon ottaen.¹⁾ Vastaavaa menettelyä on noudatettu Tanskassa (LL 35 §:n 7 mom.) ja Norjassa (HL 35 §:n 2 mom.). Norjalaisessa säännöksessä ei mainita, millä perusteilla tuomioistuin

¹²⁾ Oikeudenkäynnin viivästymisen aiheuttamista ongelmista ks. *Klami* s. 189.

¹³⁾ HL 35 §:n 2 mom. Ks. *Kobbe* s. 133.

¹⁴⁾ Ks. myös LL 35 §:n 7 mom. ja 40 §.

¹⁵⁾ Ks. esim. VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 11. 2. 1943/145, 13 §. Ks. myös L huoneenvuokrien sovittelusta Helsingin kaupungissa ja eräissä muissa kunnissa 31. 12. 1968/748, 4 §.

Tyrni – Honkavaara s. 21.

¹⁶⁾ Työryhmä s. 35 ja ehdotuksen 34 §:n 1 mom.

¹⁾ Ks. HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

ratkaisee palautusvelvollisuuden. Tanskassa vuokranantajan on palautettava liikaa perimänsä vuokra, ellei sen täydellinen tai osittainen palauttaminen ole kohtuutonta erityisten olosuhteiden johdosta.

Huoneenvuokralain tarkistustoimikunnan mielestä törkeässä tapauksessa palautus pitäisi määrätä pitemmältä ajalta kuin lievän yliperinnän yhteydessä.²⁾ Lisäksi toimikunta viittasi vuokranantajan hyvään uskoon kohtuuttoman korkean vuokran perinnän eli yliperinnän yhteydessä.³⁾ Hallituksen esityksessä mainitaan vain yksittäistapauksessa ilmenevät asianhaarat. Norjassa on katsottu, että palautusmäärään vaikuttaa vuokrasuhteen osapuolten taloudellinen asema.⁴⁾

Huoneenvuokralain tarkistustoimikunnan lausuman yliperinnän törkeysasteen vaikutuksesta palautusajan pituuteen voidaan katsoa toteutuneen oikeuskäytännössä. Tosin on sanottava, ettei tällaista perustelua yleensä esitetä tuomioistuinten ratkaisuissa, vaan niissä puhutaan olosuhteista. Jos palautusaika pitenee vuodeksi tai sen yli, vuokranalennus on ollut tuntuva, ainakin lähes puolet.⁵⁾ Kaikissa tapauksissa ei kuitenkaan edes kaksinkertaisen vuokran periminen ole johtanut palautukseen tavalista pitemmältä ajalta.⁶⁾

Huoneenvuokralain tarkistustoimikunnan esittämään vilpitöntä mieltä koskevaan lausumaan on suhtauduttava epäillen. Sitä tulisi käyttää perusteluna vain harvoin. Tämä johtuu siitä, että vuokranantajaksi ryhtyvän pitäisi tuntea ala ja yleensä hän ottaakin selvää vuokratasosta. Mielestäni vuokranantajalle voitaisiin asettaa jopa velvollisuus tuntea käypä vuokrataso. Tietämättömyydestä johtuvaan kohtuuttoman korkean eli ylivuokran perimiseen tulisi suhtautua samoin kuin tietoiseen toimintaan. Vuokranantajan vilpitöntä mieltä koskevia lausumia ei esiinny tuntemissani tuomioistuinratkaisuisa.

Aivan merkityksetöntä ei vuokranantajan hyvässä uskossa toimiminen kuitenkaan ole. Jos selvästi osoitetaan, että vuokranantaja on vuokralaisen toiminnan johdosta perinyt ylivuokraa, tämä voidaan ottaa huomioon.⁷⁾ Vuokralaisella on voinut olla tavoitteena saada sopimus aikaan ja vaatia sen jälkeen vuokran alennusta ja palautusta.

²⁾ Km 1970:B 4 s. 25. Ks. Km 1973:109 s. 8. Ks. myös L huoneenvuokrien sovittelusta Helsingin kaupungissa ja eräissä muissa kunnissa 31. 12. 1968/748, 4 §.

³⁾ Km 1970:B 4 s. 25. Ks. Ehlers – Blom s. 155.

⁴⁾ Kobbe s. 132.

⁵⁾ Esim. Vaasan HO 21. 11. 1978 A 51/1978 ja Helsingin HO 13. 9. 1978 A 1978/103 N:o 299, joissa palautusaika oli 15 ja 17 kuukautta sekä alennus noin puolet peritystä vuokrasta. Ks. Kuusimäki, Pöytäkirja s. 126.

⁶⁾ Esim. Helsingin HO 7. 5. 1975 AS 1975/69/24 N:o 96, jossa palautusta ei määrätty maksettavaksi, vaikka kellarihuoneen vuokra alennettiin alle puoleen peritystä.

⁷⁾ Ehlers – Blom s. 155.

Tällaisissa tilanteissa palautusajan pitäisi olla lyhyt, jos vuokranantaja yleensä voidaan katsoa palautusvelvolliseksi.

Helsingin HO 28. 4. 1976 AS 1975/142/303 N:o 69: Vuokranantaja oli tarjonnut huoneistoa vuokralle eräälle henkilölle 300 mk:n kuukausivuokrasta. Vuokralainen oli tarjonnut 450 mk kuukaudelta ja saanut näin vuokranantajan sopimaan kanssaan asiasta. Vuokralaisen vaatimus vuokran palauttamisesta hylättiin, koska siihen nähden, mitä sopimusta tehtäessä oli tapahtunut, ei voida pitää kohtuullisena, että vuokralainen saisi maksamansa ylivuokran takaisin.

Muissakin tilanteissa voidaan kiinnittää huomiota vuokranantajan menettelyn asianmukaisuuteen. Asuntolainoitettujen vuokralojen vuokrat eivät ole vuokranantajan vapaasti päätettävissä, vaan viranomainen vahvistaa ne. Kustannusten noustessa vuokranantaja voi saada luvan vuokran korottamiseen. Vuokra saattaa nousta niin korkeaksi, että tuomioistuimien alentaa sitä vuokralaisen vaatimuksesta. Mahdollista palautusta määrättäessä tulisi ottaa huomioon, että vuokranantaja on toiminut juuri sillä tavalla kuin hänen on pitänytkin. Hänen tehtävänä ei ole valvoa, etteivät vahvistetut vuokrat ylitä HVL:n mukaisia enimmäisvuokria.⁸⁾

Vuokranantajan ja vuokralaisen taloudellisiin oloihin ei ole tuntemissani oikeustapauksissa suoraan viitattu. Kun suurimmassa osassa päätöksiä ei ole mainittu palautusajan pituuteen vaikuttaneita seikkoja, on osapuolten varallisuus voitu ottaa huomioon muiden tekijöiden ohella. Vuokralaisen ja vuokranantajan taloudellinen tilanne on asianmukaista ottaa huomioon, mikä ilmenee HVL 48 a §:n muotoutumiseen johtaneista syistäkin.⁹⁾

b) Oikeuskäytännössä on useissa ratkaisuissa perusteltu palautusajan lyhyttä sillä, että kanne on pantu vireille vasta vuokrasuhteen päätyttyä.¹⁰⁾ Hyväksyttävänä ei ole ilmeisesti pidetty sitä, että vuokralainen huomautuksitta maksaa pitkänkin ajan vuokraa ja vuokrasuhteen päättyessä vaatii palautusta.¹¹⁾ Ajatustapa lienee sama kuin OikTL 36 §:ssä, jonka mukaan sopimussakon ehdoilla maksaneella ei ole oikeutta

⁸⁾ Esim. Helsingin HO 6. 8. 1980 A 1980/75 N:o 135, Kouvolan HO 28. 12. 1979 A 79/13 ja 15–21 N:o 1352–1359 (8 juttua), joissa vuokranantajaa ei velvoitettu palauttamaan aravahuoneistojen vuokria HVL 48 §:n 3 momentin nojalla, vaikka vuokria alennettiin.

⁹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

¹⁰⁾ Esim. Helsingin HO 13. 4. 1977 A 1976/310 N:o 458, Kouvolan HO 5. 9. 1979 A 78/16 N:o 95/79 ja Rovaniemen HO 28. 11. 1979 No 267/79 A 79/36.

Ks. Kuusimäki, Pöytäkirja s. 126.

¹¹⁾ Helsingin HO 23. 10. 1974 As 1974/25/76 N:o 54.

Turun HO, Lausunto s. 5. Ks. Vuokraneuvosto s. 41 ja 44. Samoin on katsottu Norjassa, ks. *Kobbe* s. 133.

vaatia mitään takaisin. HVL:ssa ei kuitenkaan ole erityistä säännöstä siitä, että vuokralainen menettäisi oikeutensa palautukseen, ellei hän esitä vaatimusta vuokrasuhteen aikana. Palautuksen vaatimisen jälkikäteen ei pitäisi yleensä vaikuttaa palautuksen määrään.

Vuokranpalautuksen epäämis- tai pienentämisperusteena on useissa ratkaisuisissa mainittu vuokralaisen huoneiston edelleen vuokraamisella hankkimat tulot. Vuokralainen on joko pitänyt alivuokralaista¹²⁾ tai luovuttanut huoneiston edelleen vuokralle.¹³⁾ Vuokranpalautusta harkittaessa on laskettu, mikä osa vuokrasta on jäänyt vuokralaisen maksettavaksi.¹⁴⁾ Kun huoneenvuokrasopimuksen tarkoituksena ei yleensä ole taloudellisen hyödyn tuottaminen vuokralaiselle,¹⁵⁾ ei ole asianmukaista, että hän vuokranpalautusta koskevien sääntöjen avulla tulee perineeksi vuokria enemmän kuin on joutunut itse maksamaan. Muutoinkin on hyväksyttävää pienentää vuokralaiselle tulevaa palautusta hänen perimiensä vastikkeiden kasvaessa.

Taloudellinen hyöty huoneistosta kuuluu omistajalle, ellei toisin ole sovittu. Tämä voidaan ottaa huomioon alivuokralaisen vaatiessa palautusta päävuokralaiselta eli vuokranantajaltaan. Jos päävuokralainen on perinyt huomattavasti yli maksamansa vuokran, se voi pidentää palautusaikaa.¹⁶⁾ Tosin näissä tapauksissa vuokran alennus lienee melkoinen, mikä osaltaan lisää palautusvelvollisuutta.

c) Oikeuskäytännössä on vuokranpalautuksen aikaa perusteltu myös vuokrasuhteen kestoajalla,¹⁷⁾ sekä lyhyydellä¹⁸⁾ että pituudella.¹⁹⁾ Vuokrasuhteen määräaikaisuus on katsottu asiaan vaikuttavaksi tekijäksi.²⁰⁾ Kaikista tapauksista ei ilmene, onko vuokrasuhteen kestoajalla perusteltu palautusajan lyhyyttä vai pituutta.

Vuokrasuhteen lyhyys on vuokranantajan kannalta ilmeinen haitta. Sen pitäisi vaikuttaa vuokran määrään. Jos vuokraa alennetaan, ei liene aihetta pienentää tai evätä

¹²⁾ Esim. Helsingin HO 3. 11. 1976 A 1976/224 N:o 368 ja 25. 1. 1978 A 1977/379 N:o 371.

¹³⁾ Esim. Helsingin HO 27. 7. 1977 A 1977/90 N:o 151. Huoneisto oli luovutettu vuokralaisen työntekijälle vuokranantajan perimästä vuokrasta.

¹⁴⁾ Esim. Helsingin HO 16. 4. 1975 AS 1974/35/120 N:o 79.

¹⁵⁾ Vrt. esim. Saksassa ero *Miete'n* ja *Pacht'in* välillä, ks. *Roquette* s. 70–71 ja *sama*, *Mietrecht des BGB* s. 19–20.

¹⁶⁾ Helsingin HO 13. 9. 1978 A 1978/103 N:o 299: Palautusaika 1 vuosi 5 kk.

¹⁷⁾ Esim. Kouvolan HO 5. 12. 1979 S 79/533 N:o 1312/79, jossa ei mainita, oliko 1 vuosi 5 kuukautta jatkunutta vuokrasuhdetta pidettävä pitkä- vai lyhytaikaisena.

¹⁸⁾ Esim. HO:n ratkaisuja s. 84–85, Kouvolan HO 26. 3. 1980 A 79/45 N:o 95/80.

¹⁹⁾ Esim. Kouvolan HO 14. 2. 1979 A 78/13 N:o 198/78: Palautus määrättiin maksettavaksi 2 kuukaudelta.

²⁰⁾ Esim. Helsingin HO 14. 1. 1976 AS 1975/94/121 N:o 220, jossa kyse oli 5 kuukaudeksi tehdystä sopimuksesta ja palautus evättiin.

palautusta tällä perusteella, ellei lisäksi voida todeta vuokralaisen toimineen moitittavalla tavalla. Onhan syy vuokrasuhteen nopeaan päättymiseen usein juuri korkea vuokra. Toisaalta ei vuokrasuhteen lyhyden sinänsä voida katsoa lisäävän vuokralaisen mahdollisuuksia palautuksen saamiseen. Tavoitteenahan on, että vuokrasuhteen ehdot määräytyvät lopullisesti mahdollisimman lähellä vuokrasuhteen alkua.

Jos lyhytaikaiseen vuokrasuhteeseen liittyy jokin erityinen tekijä, esimerkiksi huoneiston kunnostaminen vuokralaista varten hänen ohjeidensa mukaan, voivat mainitut seikat yhdessä vaikuttaa palautusta pienentävästi.²¹⁾ Sanottu soveltuu varsinkin silloin, kun huoneistoa on jälleen kunnostettava uudelle vuokralaiselle.

Vuokrasuhteen pitkällä kestoajalla olisi merkitystä, jos vuokralainen voisi sitovasti hyväksyä kuinka korkean vuokran tahansa. HVL 48 §:n säännöksillä on kuitenkin hattu puuttua sovittuun vuokraan. Näin ollen sillä seikalla, että vuokralainen on pitkään maksanut ylivuokraa, ei pitäisi voida perustella tavanomaista lyhyempää palautusaikaa. Vuokrasuhteen kesto aika sinänsä ei myöskään lisää vuokranantajan palautusvelvollisuutta.

Vuokrasuhteen määräaikaisuus ei myöskään ole seikka, jonka sinänsä pitäisi muuttaa vuokranantajan palautusvelvollisuuden arviointia. Onhan säännös otettu HVL:iin sanktiona kohtuuttoman korkean vuokran perimistä vastaan, jolloin vuokrasuhteen kestoajan ja sen määräytymistavan ei pitäisi vaikuttaa asiaan.

d) Edellä on esitetty, ettei vuokraoikeuden menettäminen vaikuta vuokran alentamiseen. Samoin on asia palauttamisen osalta. Kun vuokralainen menettää vuokraoikeutensa, hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle HVL 31 §:n 3 momentin nojalla vuokrasuhteen ennen aikaisesta päättymisestä aiheutuvan vahingon. Vuokranantajalla ei ole yleensä erityistä syytä saada lisäetuna helpotusta vuokranpalautukseen.²²⁾ Asia muuttuu toiseksi, jos vuokranantaja ei ole saanut täyttä vastiketta huoneiston luovuttamisesta. Tällöinkään vuokranantajalle ei ole syytä myöntää vapautusta palautuksesta, mutta palautus voidaan kuitata vuokravelalla. Esimerkiksi Rovaniemen HO katsoi eräissä ratkaisussaan, että maksamatta jätetty 540 markkaa on palautuksena luettava vuokranantajan hyväksi.²³⁾

²¹⁾ Ks. Kouvolan HO 26. 3. 1980 A 79/45 N:o 95/80.

²²⁾ Esim. ratkaisussa Kouvolan HO 5. 9. 1979 A 79/3 N:o 548/79 vuokralainen velvoitettiin maksamaan suorittamatta jääneet vuokrat kokonaan, mutta vuokran palauttamiseen ei katsottu olevan syytä maksun laiminlyönnin pituus ja vuokraoikeuden menettäminen huomioon ottaen. – Vuokranantaja oikeutettiin siis tuomiolla saamaan HVL 48 §:n 2 momentin mukaan kohtuuttoman korkeaksi katsottua vuokraa.

Ratkaisussa Turun HO 30. 8. 1979, 220579-N:o 1598, 1979 As. 14 Tku perusteltiin palautuksen epäämistä vuokralaisen asumistavalla, josta seurasi vuokraoikeuden menettäminen. Samalla katsottiin jääneen näyttämättä, että huoneistolle olisi aiheutettu vahinkoa, josta vuokralainen vastasi.

²³⁾ Rovaniemen HO 26. 2. 1980 No 498/79 A 79/26. Samoin Rovaniemen HO 26. 2. 1980 No 500/79 A

Jos vuokralainen ei ole itse maksanut vuokriaan, vaan hän on saanut sosiaalista tukea, ei liene syytä palauttaa vuokria hänelle. Vuokralainen saisi muutoin perusteeton ta etua.²⁴⁾ Toisaalta HVL ei sisällä määräyksiä vuokran palauttamisesta muulle kuin vuokralaiselle.

Kun vuokranantajan kohtuuttoman vuokran periminen yhdistyy HVL:n säännösten vastaiseen vuokran korotukseen, osoittaa se vuokranantajan piittaamattomuutta lain säännöksistä. Tästä syystä on ymmärrettävää, että vuokraa palautetaan HVL 48 §:n 3 momentinkin nojalla pitemmältä ajalta kuin yleensä.²⁵⁾ HVL 48 §:n 3 momentin ja 48 a §:n nojalla voidaan määrätä maksettavaksi palautusta eri pituisilta ajoilta.²⁶⁾

e) Tiivistelmänä voidaan sanoa, että tuomioistuimet ovat ottaneet palautusaikaa määrätessään huomioon monenlaisia seikkoja.²⁷⁾ Tähän HVL 48 §:n 3 momentissa suodaan täydet mahdollisuudet. Kun palautusta koskeva säännös on otettu lakiin erityisesti estämään vuokranantajaa perimästä kohtuuttoman korkeaa vuokraa, tulisi huomiota kiinnittää lähinnä niihin seikkoihin, miten ja minkä vuoksi vuokra on nousut kohtuuttomaksi.

5.2.6. Kenen on palautettava vuokra?

Klami on esitellessään HVL 48 §:n 3 momentin lainsäädännöllisiä heikkouksia puuttunut myös kysymykseen, ketä säännöksen mukaan on pidettävä vuokranantajana.¹⁾ Kun säännöksen tarkoituksena on estää vuokranantajaa perimästä kohtuuttoman korkeaa vuokraa, palautusvelvollisuus voi kohdistua vain ylivuokraa perineeseen vuokranantajaan. Kukin vuokranantaja vastaa omalta osaltaan.²⁾ Tällainen tulokinta ei heikennä vuokralaisen mahdollisuuksia saada palautusta, koska hän voi HVL

79/28. Ks. myös Rovaniemen HO 26. 2. 1980 No 497/79 A 79/25, jossa ei määrätty palautusta, koska vuokralainen oli jo jättänyt osan vuokrasta omavaltaisesti maksamatta.

²⁴⁾ Ks. Kouvolan HO 14. 5. 1980 A 79/9 N:o 448/80.

²⁵⁾ Esim. Helsingin HO 18. 10. 1978 A 1978/141 N:o 289, jossa vuokra määrättiin palautettavaksi vuoden ajalta.

²⁶⁾ Esim. Kouvolan HO 5. 9. 1979 A 78/16 N:o 95/79.

²⁷⁾ Edellä esitettyjen lisäksi voidaan mainita mm. Helsingin HO 28. 5. 1975 AS 1974/68/20 N:o 97, jossa oli otettu huomioon vuokranantajan vuokralaiselle eräistä huoneistossa tehdyistä korjauksista suorittama korvaus, ja Vaasan HO 7. 3. 1980 A 79/41, jossa palautukseen oli vaikuttanut vuokran korotuksista annettu yleisohje.

¹⁾ *Klami* s. 189.

²⁾ Vrt. *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 398 perusteettoman edun palautuksesta lausuttua.

44 §:n vanhentumisajan puitteissa jälkikäteen nostaa palauttamiskanteen myös entistä vuokranantajaa vastaan.

Kysymys, ketä pidetään vuokranantajana, nousisi erityiseksi ongelmaksi, jos palautusta koskevia säännöksiä muutettaisiin vuokraneuvoston ehdottamalla tavalla niin, ettei palautusta voitaisi vaatia vuokrasuhteen päätyttyä.³⁾ Seuraanto ei kuitenkaan katkaise vuokrasuhdetta. Kanneoikeus entisiä vuokranantajia vastaan säilyisi vuokrasuhteen loppuun, mikäli vanhentumista koskevista säännöistä ei muuta johduisi.

5.3. VUOKRAN PALAUTTAMINEN HVL 48 a §:N NOJALLA

5.3.1. Yleistä

HVL 48 a § otettiin lakiin vuokransääntelyn toteuttamisen yhteydessä. Hallituksen esityksessä säännöstä perusteltiin seuraavasti:¹⁾

”Kun nyt ehdotetaan säädettäväksi, että vuokraa saisi vuokralaisen vaihtuessa ja vuokrasuhteen aikana korottaa eräissä tapauksissa vain tuomioistuinten suostumuksin, on muu menettely katsottava kielletyksi. Tästä seuraa, että näin hankittu perusteeton etu tulisi kokonaan suorittaa takaisin, siis myös kah-
ta vuotta pitemmältä ajalta, jos vuokralainen sitä vaatii.”

Syy HVL 48 a §:n säätämiseen ei ollut palautusvelvollisuuden asettaminen vuokranantajalle. Säännösten vastaisella menettelyllä hankittu perusteeton etu tulisi joka tapauksessa palauttaa, kuten edellisestäkin ilmenee, vaikkei erityistä säännöstä olisi HVL:ssä.²⁾ Merkittävä HVL 48 a §:ssä onkin palautusaikaa rajoittava säännös. Se koskee vain HVL 48 a §:n mukaista vuokran palauttamista, ei perusteetonta etua yleensä.

Voidaan kysyä, onko vuokranantaja palautusvelvollinen, jos tuomioistuin olisi ilman muuta hyväksynyt vuokran korottamisen. Tällöin ei ehkä ole kysymys sääntöjä rikkomalla saadusta hyödystä. HVL:n vuokran korottamista koskevat säännökset on annettu vuokralaisen suojaksi. Tuomioistuinkontrollia on pidetty välttämättömänä. Vuokrannousu perustuu kiellettyyn menettelyyn. Seuraukset säännösten rikkomisesta eivät voi olla riippuvaisia siitä, olisiko samaan tulokseen päästy säännöksiä nou-

³⁾ Vuokraneuvoston ehdotuksen 42 §. Samoin työryhmän ehdotus, 32 §.

¹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

²⁾ Ks. Hakulinen, Velvoiteoikeus s. 382–383.

dattaen. Vuokranantaja on palautusvelvollinen, vaikka hän mahdollisesti olisi pyytäneensä saanut tuomioistuimen hyväksymisen korotukselle.

Hyödyistä on määräyksiä muun muassa eräitä valtuutuslakeja vastaan tehtyjen rikosten rankaisemisesta annetun lain (28. 6. 1958/305) 4 §:ssä. Milloin saatu vastike on ollut suurempi kuin se vastike, mihin asianomaisella voimassa olleiden määräysten mukaan olisi oikeus, hyödyn määräksi on katsottava saadun ja viimeksi mainitun vastikkeen välinen erotus. Sallitun ja perityn vuokran erotusta voidaan vastaavasti pitää vuokranantajan HVL:n määräyksiä rikkomalla hankkimana perusteettomana etuna.

HVL 48 a §:ssä säädetään niiden suorituksien palauttamisesta, joita HVL:n mukaan on pidettävä vuokrana (HVL 24 §:n 2 mom.). Niinpä vuokranantaja on määrätty palauttamaan varsinaisen vuokran lisäksi vuokralaiselle esimerkiksi luvaton vesiraha.³⁾

Valtioneuvoston yleisohjeessa määrätään korotuksen ajankohdasta (HVL 47 a §:n 1 mom.). Jos korotus halutaan periä vuokralaiselta aikaisemmin kuin yleisohje edellyttää, siihen on saatava tuomioistuimen lupa. Jos vuokranantaja ei ole lupaa saanut, joutuu hän palauttamaan liian aikaisin perityn korotuksen HVL 48 a §:n nojalla.⁴⁾

HVL 48 a § tulee sovellettavaksi vain, kun vuokraa on korotettu ilman tuomioistuimen vahvistusta vastoin HVL 47 b tai 49 §:n säännöksiä. Kumpikin säännös koskee asuinhuoneiston vuokran korottamista. HVL 48 a §:ää ei voida soveltaa muihin kuin asuinhuoneistoihin, vaikka sitä ei säännöksessä ole nimenomaisesti mainittu. Sopimuksen tai lain määräysten vastaisesti perityn vuokran palauttaminen jää muiden kuin asuinhuoneistojen osalta sopimusoikeudessa yleensä noudatettavien periaatteiden varaan. Samoin on asia, kun asuinhuoneiston vuokralaiselta peritään liikaa vuokraa muissa kuin HVL 48 a §:ssä mainituissa tapauksissa.

HVL 47 b ja 49 § eivät koske kesä- ja lomanviettoasuntoja (HVL 43 §:n 2 mom.) eivätkä HVL 49 b §:ssä tarkoitettuja aravavuokra-, virkasuhde- ja työsuhdeasuntoja. HVL 48 a § ei tule kysymykseen tällaisten huoneistojen vuokrasuhteiden yhteydessä.⁵⁾ Alivuokran osalta ei ole säädetty soveltamisrajoituksia.

5.3.2. Vuokranpalautuksen vaatiminen

HVL 48 a §:ssä on kysymys vuokranantajan kielletyllä menettelyllä perimän yli-vuokran palauttamisesta. Vuokralainen voi vaatia palautusta itsenäisellä kanteella, jo-

³⁾ Esim. Kouvolan HO 30. 5. 1979 V 79/53 N:o 98/79 ja Vaasan HO 11. 5. 1979 A 62-64/1978 (3 juttua).

⁴⁾ Helsingin HO 2. 5. 1979 V 1978/678 N:o 79.

⁵⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 3-4.

ka ei liity vuokran alentamiseen. Kun saatava perustuu huoneenvuokrasopimukseen, tulee HVL 44 §:ssä säädetty erityinen kolmen vuoden vanhentumisaika sovellettavaksi. Jos vuokrasuhde jatkuu, vuokralaisen saamisoikeus vanhenee yleisessä kymmenen vuoden vanhentumisajassa kunkin vuokraerän osalta erikseen.¹⁾ Suunnitelmissa on erityisen vuokrasuhteen päättymisestä alkavan vuoden vanhentumisajan säätäminen 48 a §:ssä tarkoitetun palautuksen vaatimiselle.²⁾

HVL 48 a §:n vuokranpalautusvaatimus perustuu vuokranantajan HVL:n säännösten vastaiseen menettelyyn. Perityn vuokran ei tarvitse olla kohtuuttoman korkea, jotta palautus tulisi kysymykseen. Palautusvaatimus ei liity HVL 48 §:n 2 tai 4 momentin mukaiseen vuokran alentamiseen. Näistä syistä voidaan katsoa, ettei vuokralainen voi kannetta ottamatta vaatia vuokran palauttamista HVL 48 a §:n nojalla vuokran alentamisen yhteydessä. Kyse ei ole OK 14 luvun 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta sivuvaatimuksesta.

Vuokranantajan vaatiessa suoritusta esimerkiksi maksamattomista vuokrista vuokralainen voi esittää kuittausvaatimuksen HVL 48 a §:n tarkoittaman vuokranpalautuksen osalta kannetta nostamatta.³⁾ Tässä suhteessa voidaan viitata edellä jaksossa 5.2.2. esitettyyn.

5.3.3. Vuokranpalautusajasta

Tuomioistuimen harkintaan määrätyissä rajoissa on jätetty, miltä ajalta vuokraa on palautettava. Lähtökohta on toinen kuin HVL 48 §:n 3 momentin yhteydessä. Vuokra on palautettava koko siltä ajalta kuin sitä on peritty liikaa. Onhan kyse vuokranantajan HVL:n vastaisella menettelyllä hankkiman hyödyn palauttamisesta. Hallituksen esityksessä perusteltiin tuomioistuimelle myönnettyä harkintavaltaa seuraavasti:¹⁾

”Kuitenkin ne syyt ja olosuhteet, jotka ovat kussakin yksittäisessä tapauksessa johtaneet vuokran korottamista koskevien säännösten noudattamisen laiminlyöntiin, saattavat olla sangen moninaiset ja korotettu vuokra sinänsä hyväksyttävä. Tämän vuoksi ehdotetaan, ettei palautusta tulisi määrätä kahta vuotta pitemmältä ajalta, mikäli sen on katsottava yksittäisessä tapauksessa ilmenevät asianhaarat huomioon ottaen olevan ilmeisen kohtuutonta (48 a §).”

Hallituksen esityksestä ilmenee selvästi, ettei tuomioistuimella ole harkintavaltaa, jos palautusta vaaditaan kahdelta vuodelta tai sitä lyhyemmältä ajalta. HVL 48 a §:n

¹⁾ Ks. *Halila – Ylöstalo* s. 90.

²⁾ Työryhmä s. 35.

³⁾ Esim. Kouvolan HO 7. 11. 1979 V 78/479 N:o 12/79.

¹⁾ HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

sanamuoto ei ole yhtä selvä. Siinä viitataan 48 §:n 3 momentissa tarkoitettuun aikaan. Kysyä voidaan, onko viittaus tehty säännöksessä mainittuun enimmäisaikaan vai säännöksen nojalla tapahtuneen harkinnan tulokseen, vaikka harkinnan tuloksen lisäsovittelu ei tunnu asianmukaiselta.

Perusteeton etu tulee yleensä palauttaa.²⁾ HVL 48 a § on poikkeus tästä säännöstä. Vuokranantajalla ei ole palautusvelvollisuutta kaikissa tilanteissa. Säännöksen luonne ja vuokranpalautuksen tarkoitus ovat omiaan tukemaan hallituksen esityksessä mainittua kantaa. Toisaalta kahden vuoden palautusaikakin saattaa joskus olla kohtuuttoman pitkä.

Oikeuskäytännössä palautusaika on jäänyt yleensä alle vuoden mittaiseksi, koska enempää ei edes ole vaadittu. Palautettavaksi on määrätty kaikki, mitä on pyydettykin.³⁾ Palautusaika voi kuitenkin olla pitkäkin.⁴⁾ Tuomioistuimet ovat käyttäneet toisinaan niille varattua harkintavaltaa. Ainakin Helsingin ja Vaasan HO tuntuvat sovitteleen palautusaikaa vain kaksi vuotta ylittävältä ajalta.⁵⁾ Niissä on ilmeisesti tulkittu HVL 48 a §:ää niin, että vuokralaisella on oikeus saada palautusta vähintään kahdelta vuodelta. Turun HO:ssa on noudatettu toisenlaista käytäntöä. Soviteltavana ei ole ollut aina palautusaika vaan myös palautettavan vuokran määrä.⁶⁾

Uudistussuunnitelmien (työryhmä s. 35, ehdotuksen 34 §:n 2 mom.) mukaan tuomioistuimen harkittavaksi tulisi nimenomaan, mikä osa liikaa peritystä vuokrasta olisi palautettava. Harkintaan vaikuttaisi, onko peritty vuokra ollut kohtuuton. Jos käytäntö menisi siihen, ettei palautusta määrättäisi vuokran oltua kohtuullinen, vuokran korotusta koskevat määräykset menettäisivät merkityksensä.

Vuokralaisella on siis oikeus saada vuokranpalautusta HVL 48 a §:n nojalla koko siltä ajalta, jona vuokranantaja on perinyt HVL 47 b ja 49 §:n vastaisesti korotettua

²⁾ Ks. *Hakulinen*, Perusteeton etu s. 126 ja *sama*, Velvoiteoikeus s. 374–385 ja 398–410.

³⁾ Esim. Helsingin HO 23. 5. 1979 V 1979/22–28 N:o 426–432 (7 juttua) (n. 6,5 kk:ltä), Kouvolan HO 22. 11. 1978 A 78/6 N:o 100/78 (12 kk:ltä), Rovaniemen HO 26. 2. 1980 N:o 501/79 A 79/29 (11 kk:ltä), Turun HO 4. 6. 1976, 230376-N:o 278, 1976 V 3 Jäm 2, 42 § (22 kk:ltä).

⁴⁾ Helsingin HO 25. 10. 1978 V 1978/702 N:o 1001 (3 v 9 kk, palautettava määrä oli kuitenkin pieni), Helsingin HO 28. 2. 1978 A 1977/316 N:o 377 (3 v 5 kk), Vaasan HO 2. 12. 1977 A 55/1977 VI/385 (2 v 3 kk) sekä Helsingin HO 14. 12. 1977 A 1977/295 N:o 258 ja 21. 12. 1977 A 1977/326 N:o 371 (2 v 1 kk).

⁵⁾ Helsingin HO 25. 1. 1978 A 1977/209 N:o 369 ja Vaasan HO 17. 11. 1978 A 25/1978, joissa kummasakin palautus rajoitettiin kahteen vuoteen.

⁶⁾ Turun HO 20. 9. 1979, 280579-N:o 1685, 1979 As. 4 Tku: Vuokranantaja velvoitettiin palauttamaan kohtuulliseksi katsottavat 2000 mk.

Turun HO 17. 1. 1980, 131179-N:o 2953, 1979 As. 8 Por: Vuokranantaja velvoitettiin palauttamaan kohtuulliseksi katsotut 150 mk.

vuokraa. Vain harvoissa yksittäistapauksissa sovittelu tulee kysymykseen, mutta silloinkin vuokralainen saa palautusta vähintään kahdelta vuodelta.

5.3.4. Korotusyleisohjeen vaikutus

Jos valtioneuvosto on sinä aikana, kun vuokranantaja on perinyt HVL 47 b tai 49 §:n vastaisesti korotettua vuokraa, antanut HVL 47 a §:n 1 momentin nojalla yleisohjeen vuokrien korottamisesta, voidaan eräissä tapauksissa kysyä, miten se vaikuttaa vuokranpalautukseen. Jos vuokralainen on joutunut maksamaan tällaisen korotuksen tai korotukset, ongelmaa ei synny. Palautettava määrä vuokranmaksukaudelta on juuri luvattoman korotuksen suuruisin.

Valtioneuvoston antama yleisohje ei korota vuokria automaattisesti. Korotuksen edellytyksenä on, että vuokranantaja tekee korotusilmoituksen. Usein vuokranantaja, joka on laittomasti korottanut vuokraa, jättää sallitun korotuksen tekemättä. Ongelmaksi muodostuu se, otetaanko korotus huomioon sallitussa vuokrassa, kun laskeaan palautuksen määrää.

Tuomioistuimet ovat ottaneet palautusta määrätessään sallitut korotukset huomioon. Kantaa voidaan pitää melko vakiintuneena.¹⁾ Korotuksen huomioon ottamiseksi ei ole vaadittu, että vuokranantaja olisi ilmoittanut vuokralaiselle yleisohjeen mukaisen korotuksen sisältyvän jo toteutettuun korotukseen eli tehnyt korotusilmoituksen. Vaatimus ilmoituksen tekemisestä olisikin käytännön vastainen, sillä tuskin voidaan vuokranantajaa velvoittaa ilmoittamaan vuokralaiselle, että vuokra on korotettu laittomasti, mutta että osa korotuksesta muuttuu yleisohjeen johdosta lailliseksi. Tuomioistuinten omaksumaa kantaa voidaan perustella sillä, että tosiasiaassa korotukset on vuokralaiselta vaadittu ja hän on ne maksanutkin. Sallittua korkeamman vuokran vaatimista voidaan pitää samalla korotusilmoituksena sallituilta osin.

Palautettavaksi määrätty rahamäärät osoittavat, että palautusaika on jäänyt alle kahden vuoden.

Ks. myös Turun HO 1. 11. 1979, 110979-N:o 2261, 1979 As. 7 Por: Vuokranantaja veloitettiin palauttamaan vuokria HVL 48 §:n 3 momentin nojalla ”vain vuoden 1979 osalta yhteensä 600 mk”. Perustelut kuitenkin osoittivat palautusta määrätyn sen vuoksi, että vuokranantaja oli perinyt uudelta vuokralaiselta korkeampaa vuokraa kuin edelliseltä vuokralaiselta olisi saanut sopia perittäväksi.

¹⁾ Esim. Helsingin HO 9. 11. 1977 A 1977/180 N:o 212, Itä-Suomen HO 4. 3. 1977 A 1976/119 N:o 2504/76, Kouvolan HO 22. 11. 1978 A 78/6 N:o 100/78, Turun HO 4. 6. 1976, 230676-N:o 278, 1976 V 3 Jäm 2, 42 § ja Vaasan HO 16. 12. 1977 A 73/1977 IV/415.

Muista poiketen Rovaniemen HO ei tunnuta ottaneen yleiskorotuksia huomioon palautusta määrätessään, ks. esim. Rovaniemen HO 26. 2. 1980 A 79/23 No 495/79, 26. 2. 1980 A 79/27 No 499/79 ja 26. 11. 1980 A 80/40 No 691/80.

Valtioneuvoston antama korotusyleisohje pienentää vuokranantajan palautettavaksi tulevaa määrää. Yleisohjeen mukainen uusi vuokra otetaan laskennan pohjaksi siitä päivästä lukien, jolloin korotettua vuokraa aikaisintaan saisi periiä.

5.3.5. Vuokran palauttamiseen vaikuttavat asianhaarat

HVL 48 a §:n mukaan vuokra voidaan määrätä palautettavaksi 48 §:n 3 momentissa tarkoitettua aikaa pitemmältä ajalta, mikäli sen ei katsota yksittäisessä tapauksessa ilmenevät asianhaarat huomioon ottaen olevan kohtuutonta. Hallituksen esityksessä puhuttiin vielä ilmeisestä kohtuuttomuudesta.¹⁾ Lakivaliokunnan ehdotuksesta poistettiin kuitenkin ilmeinen-sana, koska kohtuusharkinnan tässä yhteydessä ei tullut erota muusta muun muassa HVL:ssa edellytetystä vastaavasta harkinnasta.²⁾

Hallituksen esityksessä ei olosuhteiden lisäksi mainita kuin yksi seikka, jolle voidaan antaa palautusvelvollisuutta pienentävä merkitys, nimittäin se, että korotettu vuokra sinänsä on hyväksyttävä.³⁾ Tämän seikan perusteella on palautusta myös käytännössä soviteltu.⁴⁾ Tällaisessa tapauksessa vuokranantaja ei ole edustanut itselleen kohtuutonta etua. Edelliseltä vuokralaiselta peritty vuokra on saattanut olla paljonkin alle käyvän vuokratason, jos huoneisto on ollut työntekijän tai sukulaisen hallinnassa. On täysin asianmukaista, että tällaiset olosuhteet voidaan ainakin jossain määrin ottaa huomioon palautusta määrättäessä.

Vuokranantaja on voinut korottaa perimänsä alhaisen vuokran käypään ilman tuomioistuimen suostumusta, koska hän ei ole tuntenut HVL:n säännöksiä. Kyseenalaisia on, voidaanko puhua vuokrankorotuksen tapahtuneen perustellussa vilpittömässä mielessä, koska vuokranantajan pitäisi tuntea vuokrausta koskevat säännökset. Silti on mahdollista kiinnittää huomiota vuokranantajan tietoisuuteen HVL:n määräyksistä.⁵⁾ Suositeltavana sitä ei kuitenkaan voida pitää. Vuokranantaja on saanut perusteetonta etua vastaanottamalla luvattoman suorituksen. *Hakulisen* mukaan tällaisessa tilanteessa on aina palautettava saatu arvo. Vilpitön mielikään ei pienennä edunsaajan vastuuta.⁶⁾ Sääntöä voidaan perustellusti soveltaa myös huoneenvuokran yhteydessä. Vilpillisessä mielessä olevan on aina palautettava saamansa etu.⁷⁾

1) Ks. HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

2) Lakivaliokunta n:o 16/1973 vp. s. 2. Ks. esim. HVL 48 §:n 1 mom.

3) HE n:o 235/1973 vp. s. 3.

4) Helsingin HO 25. 1. 1978 A 1977/209 N:o 369 ja Vaasan HO 17. 11. 1978 A 25/1978.

5) Ks. KKO 1972 I 1 (ks. jäljempänä av. 13).

6) *Hakulinen*, Perusteeton etu s. 330–331.

7) *Hakulinen*, Perusteeton etu s. 333–334.

Helsingin HO on palautusvelvollisuutta pienentäessään viitannut eräässä ratkaisussa vuokranantajan varallisuusasemaan.⁸⁾ *Hakulinen* on perusteettoman edun osalta todennut, ettei se seikka, että vilpittömässä mielessä toiminut maksunsaaja on suorituksen johdosta lisännyt menojaan, yleensä oikeuta vähennykseen palautustilanteessa. Palautukseen ei vaikuta, onko suorituksena saatu määrä tallella.⁹⁾ Asia voi muuttua, jos rahat ovat hävinneet saajan tuottamuksesta.¹⁰⁾ Toisaalta *Hakulinen* on lausunut, että eräissä tapauksissa lienee tuomarilla valta käyttää kohtuusharkintaa palautusvelvollisen vastuun sovitteluun ottaen huomioon tämän kyky velvoitteen täyttämiseen.¹¹⁾

Luvatta korotetun vuokran palauttaminen eroaa lailla säätelemättömästä perusteettoman edun palautuksesta siinä, että tuomioistuimelle on nimenomaisesti jätetty harkintavaltaa. Asianosaisten taloudellisten olojen huomioon ottaminen ei ole meillä vierasta.¹²⁾ Taloudellisilla oloilla saattaa olla merkitystä myös perusteettoman edun palautuksessa.¹³⁾ Näin ollen voidaan pitää asianmukaisena, että osapuolten taloudelliset olot otetaan huomioon palautusta harkittaessa. Niiden vaikutus pitäisi kuitenkin rajoittaa tapauksiin, joissa voidaan katsoa vuokranantajan toimineen tietämättömänä HVL:n säännöksistä.

Vuokranantaja on veloitettu palauttamaan liikaa peritty vuokra HVL 48 a §:n nojalla yleensä kokonaisuudessaan. Palautusvelvollisuutta rajoittavia seikkoja on tuomioistuinratkaisussa erittäin niukasti. HVL 48 a §:n säännös sallii kaikenlaisten seikkojen huomioon ottamisen. Mitä törkeämpi tapaus on, sitä enemmän vaaditaan perusteita palautusvelvollisuuden pienentämiseksi.¹⁴⁾ Rajoittamisen pitäisi tulla kysymykseen yleensä vain silloin, kun luvaton korotus on johtunut vuokranantajan anteeksi annettavasta tietämättömyydestä voimassa olevista määräyksistä.

8) Helsingin HO 25. I. 1978 A 1977/209 N:o 369.

9) *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 407.

10) KKO 1939 I 29: Kun korvauksen saaja ei ollut edes väittänyt, että varat, jotka hän oli laillisella perusteella nostanut elinkorkona, olisivat hänen tuottamuksetaan hukkaantuneet, vaan hän päinvastoin oli myöntänyt käyttäneensä ne omaksi ja perheensä hyödyksi ja elatukseksi, hänet veloitettiin palauttamaan kantamansa määrä vähentämättömänä.

11) *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 408–409.

12) Ks. esim. VahL 2:1².

13) KKO 1972 I 1: Sitten kun tuomio, jolla A oli veloitettu suorittamaan elatusapua B:n avioliiton ulkopuolella synnyttämästä lapsesta, oli purettu, koska oli ilmeisesti epätodennäköistä, että A olisi saattanut B:n raskaaksi, A vaati B:ltä takaisin näin erehdyksessä suorittamansa elatusapumaksut. Koska B oli vilpittömässä mielessä ottanut vastaan elatusapumaksut, jotka oli käytetty lapsen elatukseen ja kasvatukseen, ja kun elatusapumaksujen palauttamista, ottaen huomioon toisaalta B:n ja lapsen sekä toisaalta A:n taloudellisen aseman, ei ollut pidettävä kohtuussyiden vaatimana, kanne hylättiin.

14) Ks. työryhmä s. 35.

5.3.6. Kenen on palautettava vuokrat

HVL 48 a §:ssä ei nimenomaisesti mainita, kenen on palautettava vuokrat. Koska kyse on perusteetta saadun edun palauttamisesta, palauttamisvelvollisuus on liika-vuokrat saaneella vuokranantajalla eli henkilöllä, jolle varallisuusetu on tullut.¹⁾ Vuokralaisen on vaadittava palautusta juuri siltä vuokranantajalta, joka on edun saanut. Uusi vuokranantaja ei ole vastuussa entisen saaman edun palauttamisesta.²⁾

Epäilyksiä voidaan esittää sen johdosta, onko uusi vuokranantaja yleensäkin palautusvelvollinen HVL 48 a §:n nojalla, jos hän ei ole itse korottanut vuokraa HVL 47 b tai 49 §:n vastaisesti. HVL 48 a §:n mukaan ei kuitenkaan ole ratkaisevaa, kuka vuokraa on korottanut HVL:n säännösten vastaisesti. Jos uusi vuokranantaja on perinyt lii-kaa vuokraa, hän on saanut hyötyä säännösten rikkomisesta. Palautusvelvollisuus kohdistuu myös häneen.

5.4. MUITA PALAUTUSTILANTEITA

5.4.1. Yleistä

HVL:ssa säänneltyt palautustilanteet eivät ole ainoita, joissa vuokralainen on maksanut enemmän vuokraa kuin hänen velvollisuutensa on ollut. Velvollisuuden ylitys on saattanut johtua epähuomiossa tapahtuneesta liikamaksusta, vuokranantajan pidättämistä ennakkovuokrista, vuokrasuhteen päättymisestä kesken vuokranmaksukauden tai muusta seikasta, jonka johdosta vuokranantaja on saanut sovittua enemmän vuokraa. Maksettu vuokra on voinut olla myös muiden säännösten kuin HVL 47 b tai 49 §:n vastainen.

Yhteistä kaikille tilanteille on se, että vuokranantaja on vuokralaisen kustannuksella saanut perusteetonta etua. Lähtökohtana on, että vuokranantajan on se palautettava. Tilanne eroaa HVL 48 a §:ssä mainitusta siinä, että sovittelumahdollisuudesta ei ole säädetty. Vuokranantajan on palautettava koko saamansa etu,¹⁾ ellei poikkeuksellisesti voida katsoa sovittelun tulevan kysymykseen ilman erityistä säännöstäkin.²⁾

¹⁾ Hakulinen, Velvoiteoikeus s. 398 ja 403.

²⁾ Ks. KKO t. 1923 II 432: Vuokralaisen sijaan tullut uusi vuokralainen ei vastannut edellisen aiheuttamista vahingoista.

¹⁾ Esim. Vaasan HO 27. 4. 1978 VD 1975 N:o 571.

²⁾ Ks. KKO 1972 I 1.

5.4.2. Sopimuksen vastaisesti peritty vuokra

Vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta sopimuksen mukainen vuokra, ellei pakottavista säännöksistä johdu, että hänen on tyydyttävä vähempään. Jos vuokralainen on suorittanut vuokraa yli sovitun, vuokranantajalla ei ole oikeutta pitää liikaa maksettua vuokraa.¹⁾ Tämä ilmenee KK 9 luvun 13 §:stä. Sen mukaan laskuvirhettä ei pidetä maksuna. Milloin sellainen erehdys havaitaan, on se ensin oikaistava ja maksu suoritettava virheettömän laskelman mukaan.

KK 9 luvun 13 §:stä ilmenevä sääntö oli aikaisemmin ulosottolain voimaannonasetuksen (3. 12. 1895/37) 15 §:ssä. Sääntö näyttää lähinnä tarkoittavan perittävää, väärin laskettua velkaa.²⁾ Laskelma on oikaistava. *Chydeniuksen* mukaan sääntö soveltuu myös silloin, kun suoritettu määrä on laskettu väärin, joko liian pieneksi tai suureksi.³⁾ Liikaa maksaneella velallisella on oikeus saada palautusta,⁴⁾ vaikka hän olisi maksanut liikaa omaa huolimattomuuttaan.⁵⁾

KK 9 luvun 13 § koskee laskuvirhettä. Vuokralaisen oikeus saada sopimuksen yli maksamansa vuokrat takaisin ei rajoitu laskuvirhetilanteisiin. Palautuksen kannalta on yhdentekevää, mistä syystä ylimääräinen maksu on suoritettu.⁶⁾ Vuokralainen saa sen takaisin.⁷⁾

Vuokra voidaan sopia maksettavaksi pitkältikin ajalta etukäteen. Jos vuokrasuhde päättyy ennen vuokranmaksukauden loppua esimerkiksi vuokraoikeuden menettämisen tai huoneiston puutteellisuuden vuoksi, vuokranantaja joutuu palauttamaan

¹⁾ Olemattoman velan maksamisesta ks. *Hakulinen*, Perusteeton etu s. 145–156, *sama*, Velvoiteoikeus s. 381–383, *Augdahl* s. 395–396.

²⁾ *Chydenius* I s. 204. Ks. NJA 1933 s. 25–33, erityisesti s. 31.

³⁾ *Chydenius* I s. 204.

⁴⁾ KKO 1957 II 13: Asunto-osakeyhtiön suoritettua neljän vuoden aikana kuoletuslainasta, jolle oli sovittu 5 prosentin korko, isännöitsijänsä antaman sitoumuksen perusteella korkoa 8 1/2 prosenttia, vaati yhtiö näin liikaa maksamaansa korkoa takaisin, kun lisäkoron maksaminen oli tapahtunut erehdyksestä. Kanne hyväksyttiin. Ks. myös SOO t. 12. 2. 1903 n:o 9.

⁵⁾ *Chydenius* I s. 204 av. 1, *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 382.

⁶⁾ Ks. KKO 1940 II 12: Velkasuhteen järjestelyä koskeneen sopimuksen perusteella, jossa ei ollut sovittu velan korosta, velkoja oli perinyt velalliselta 6 prosentin asemesta 8 prosentin korkoa. Velkoja velvoitettiin palauttamaan oikeudettomasti perimänsä liikkakorko.

KKO 1953 II 62: Rahtausopimuksessa rahti oli sovittu laskettavaksi ulkomaan rahassa. Kun rahdinantaja lopullisen rahdin maksaessaan erehdyksessä oli sen määrästä vähentänyt maksamansa ennakon lastausaikana vallinneen rahan kurssin mukaan, vaikka hänellä olisi ollut oikeus tehdä tuo vähennys ennakon maksupäivän kurssin mukaan, rahdinantajalla oli oikeus saada liikaa maksamansa määrä takaisin.

⁷⁾ KKO 1978 II 113 (ks. s. 257, vuokranantaja velvoitettiin palauttamaan liikaa peritty vuokrat).

vuokran vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta (ks. HVL 33 §).⁸⁾ Toinen asia on, että vuokranantajalla on eräissä tapauksissa oikeus vahingonkorvaukseen vuokrasuhteen ennenaikaisen päättymisen johdosta (ks. HVL 31 §:n 3 mom.). Tämä vahingonkorvaus on määrityllä tavalla otettu huomioon HVL 33 §:ssä. Vuokran periminen siltä ajalta, jonka vuokralainen pitää huoneistoa hallussaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, on mahdollista.

Vuokrasuhteen päättymisen ennen sovittua aikaa voi johtua myös vuokrasuhteen irtisanomispäivää tai määräaikaaisuutta koskevan ehdon sovittelusta⁹⁾ taikka siitä, että vuokranantaja ottaa huoneiston hallintaansa.¹⁰⁾

Vuokrasuhteen osapuolille on eräissä tapauksissa muodostanut ongelman suhtautuminen vuokraennakkoon ja takuuvuokraan. Vuokralainen ja vuokranantaja eivät ole päässeet yksimielisyyteen, pitääkö vuokranantajan palauttaa jotakin. Jos vuokralaisen vuokrasuhteen aikana maksamat vuokrat ja vuokraennakko ylittävät sen, mitä vuokralaisen olisi tullut maksaa, vuokralainen saa ylijäämän takaisin.

Takuuvuokran nimellä mainittu suoritus on voitu antaa vuokranantajalle esimerkiksi vastaisen vuokranmaksun tai mahdollisen vahingonkorvauksen suorittamisen vakuudeksi. Jos kyse on vuokranmaksun turvaamisesta, soveltuvat takuuvuokraan samat säännöt kuin vuokraennakkoon.¹¹⁾ Vahingonkorvauksen varalta tehdyn suorituksen vuokranantaja voi pidättää, kunnes on selvitetty vuokralaisen korvattavan vahingon määrä. Ylimenevä osa on palautettava vuokralaiselle.¹²⁾

Vuokranantaja joutuu palauttamaan myös muun kuin asuinhuoneiston vuokralaiselle sopimuksen vastaisesti korottamansa vuokran, jos ei voida katsoa vuokralaisen vuokran maksamisella hyväksyneen uutta vuokraa.¹³⁾

⁸⁾ KKO t. 1921 II 151, KKO 1955 II 51 ja Itä-Suomen HO 25. 3. 1977 A 1976/98 N:o 2519/76.

Ks. vuokranantajan saaman perusteettoman edun palauttamisesta myös KKO 1932 I 96 (maanvuokra, kysymys eräistä vuokranantajan saamista korvauksista). Samoin esim. *Roquette* s. 278 ja 324–326.

⁹⁾ Vaasan HO 17. 5. 1979 V 433/1978: Vuokralainen oikeutettiin irtisanomaan 30 vuodeksi tehty vuokrasopimus neljän vuoden kuluttua. Vuokranantaja veloitettiin palauttamaan kokonaan etukäteen maksettua vuokrasta 26 vuoden vuokraa vastaava osa.

¹⁰⁾ Kouvolan HO 11. 7. 1979 A 79/2 N:o 547/79.

¹¹⁾ Helsingin HO 6. 9. 1978 A 1978/11 N:o 197, Kouvolan HO 22. 11. 1978 A 78/2 N:o 96/78.

¹²⁾ Kouvolan HO 11. 7. 1979 A 79/2 N:o 547/79.

¹³⁾ KKO 1978 II 113 (ks. ed. av. 7 ja s. 257).

5.4.3. Säännösten vastaisesti peritty vuokra

5.4.3.1. Yleistä

HVL 48 a §:ssä on määrätty eräiden HVL:n säännösten vastaisesti perityn vuokran palauttamisesta. Siinä lausuttu pätee suurelta osin muiden säännösten vastaisesti perityn vuokran palauttamiseen. Sovittelusta ei kuitenkaan ole määräyksiä. Se tuskin tulee kysymykseen lainvastaisen menettelyn yhteydessä erityisen säännöksen puuttuessa.

HVL 48 a §:ssä säädetään vain HVL 47 b ja 49 §:ää rikkoen korotetun asuinhuoneiston vuokran palauttamisesta. Muiden huoneistojen osalta ei HVL:ssa ole määräyksiä säännösten vastaisen vuokran palauttamisesta. Vuokraa voidaan periä muun muassa indeksiehdon käytön rajoittamista¹⁾ ja asuntotuotantoa²⁾ koskevan lainsäädännön vastaisesti. Sekä asuin- että muun huoneiston vuokra voi tulla palautettavaksi yleisten sääntöjen tai erikoislakien määräysten johdosta.

Aravavuokria koskevia sääntöjä on otettu myös lainaehtoihin. Näiden mukaan enimmäisvuokran ylittävä korotus voi johtaa ainoastaan asuntolainan irtisanomiseen.³⁾ Lainaehtoissa oleva määräys enimmäisvuokrasta on sopimus vuokralaisen hyväksi. Periaatteellista estettä ei ole sille, että vuokralainen voisi hyväksen vedota lainaeroon.⁴⁾ Kyse on lähinnä sopijapuolten tarkoituksesta.⁵⁾

Koska vuokranantaja saa halpakorkoista tai pitkäaikaista luottoa vuokra-asuntojen rakentamiseen ja tarkoituksena on edullisten vuokra-asuntojen tarjoaminen niitä tarvitseville enintään määrättyihin tuloihin yltäville henkilöille, lainaehtojen vastaista vuokraa ei voida pitää hyväksyttävänä. Valtio ei voi vaatia ylivuokria itselleen. Enimmäisvuokria koskevat päätökset on tarkoitettu myös vuokralaisten tietoon. Näin ollen olisi asianmukaista, että vuokralainen saisi itsenäisen oikeuden vedota vuokran enimmäismäärää koskeviin päätöksiin sekä vuokran korotuksen yhteydessä että vuokran palautusta vaadittaessa. Vuokranantajan pitäisi olla velvollinen palauttamaan lainaehdoja rikkomalla hankkimansa perusteeton etu vuokralaiselle samoin kuin säännöksiä rikkomalla saamansa hyöty.

Virkamiesasunnon vuokra voi muodostua virkamiesasuntojen vuokrien määräyty-

¹⁾ Esim. L indeksiehdon käytön rajoittamisesta 22. 12. 1978/1029, 1, 3 ja 6 §.

²⁾ Esim. asuntotuotantoA 9. 2. 1968/88, 21 §, L asuntolainoitettuun vuokratuloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista 31. 12. 1975/1082, 3 § ja A mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta 23. 1. 1976/45, 16 §.

³⁾ *Frösén*, Huoneenvuokralait tänään s. 31 av. 1.

⁴⁾ Ks. *Hakulinen*, Velvoiteoikeus s. 195–199, *Kivimäki – Ylöstalo* s. 258–259.

⁵⁾ Ks. edellä jakso 1.1.4.2.2. ja siinä mainittu kirjallisuus.

misestä annettujen säännösten vastaiseksi. Liikaa maksettua vuokraa voidaan vaatia palautettavaksi tuomioistuimessa riita-asiana.⁶⁾

Laittomasti peritty vuokra on palautettava kokonaisuudessaan.⁷⁾ Oikeuskäytännössä vuokranantaja on veloitettu palauttamaan kaikki liikaa perimänsä vuokrat.⁸⁾

5.4.3.2. Säännöstelymääräysten vastaisesti peritty vuokra

Säännöstelymääräysten vastaisesti peritty vuokra on palautettava vuokralaiselle. Palauttamisesta on usein säädetty säännöstelyä koskevien määräysten yhteydessä sekä Suomessa¹⁾ että muualla.²⁾ Ilman erityistä säännöstäkin vuokranantajalla on palautusvelvollisuus.³⁾ Palautusvelvollisuuteen soveltuu edellisessä jaksossa esitetty.

Säännöstelymääräysten rikkominen on usein rikos. Rikoksen kautta saadun hyödyn menettäminen valtiolle ei kuitenkaan tule kysymykseen ylivuokran osalta, koska se on palautettava vuokralaiselle. Vuokranantaja ei saa hyötyä.⁴⁾

Säännöstelyn päättyessä eivät vuokrat automaattisesti nousseet. Liikaa peritty vuokra ei muuttunut itsestään sallituksi, vaan se saattoi edelleen olla huo-

⁶⁾ KKO 1980 II 6.

⁷⁾ Ks. *Hakulinen*, Perusteeton etu s. 330–331.

⁸⁾ Esim. Vaasan HO 15. 11. 1979 A 79/8 (kielletty indeksierto) ja Itä-Suomen HO 13. 4. 1976 S 1975/84/10 N:o 123/76 (kielletty indeksierto).

¹⁾ Esim. vuokrakeinotteluL 28. 4. 1922/96, 2, 3 ja 5 §, VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 11. 2. 1943/145, 13 ja 23 §, VNp huoneenvuokrasäännöstelystä 9. 6. 1955/311, 24 §:n 3 mom., VNp huoneenvuokrien valvonnasta ja säännöstelystä vuonna 1970 30. 12. 1969/852, 3 §:n 3 mom. ja VNp huoneenvuokrien valvonnasta ja säännöstelystä 30. 12. 1970/878, 4 § (VNp:llä 27. 4. 1972/317 lisättiin tähän §:ään sovittelumahdollisuus). Ks. myös L hyödykkeiden hintojen sekä huoneenvuokrien valvonnasta ja säännöstelystä 12. 2. 1976/128, 9 §.

Simonen – Tyrni s. 25 ja 50–52, *Tyrni – Honkavaara* s. 21–22 ja 35.

²⁾ Ruotsissa esim. Lag om hyresreglering m.m. 19. 6. 1942, 24 §. *Gad – Stark* s. 19, 22, 39 ja 119, *Hedfeli* ym. s. 169.

Norjassa esim. Midlertidig lov om regulering av leie for husrom m.v. 7. 7. 1967, 29 §. *Kobbe* s. 133.

Tanskassa esim. Lov om midlertidig regulering af boligforholdene 19. 3. 1975, 21 §. *Ehlers – Blom* II s. 87–89.

³⁾ KKO 29. 8. 1980, V 77/948, N:o 3324/23. 11. 1979, Helsingin HO 5. 4. 1978 A 1977/210 N:o 381.

⁴⁾ KKO 1972 II 32: Huoneenvuokrien säännöstelystä annettujen säännösten mukaan liikaa perittyjä vuokria ei ole, kun ne voidaan erikseen vaatia maksettaviksi takaisin tai ottaa vähennyksinä huomioon vastaisten vuokranmaksujen yhteydessä, pidettävä sellaisena tulona, joka eräitä valtuutuslakeja vastaan tehtyjen rikosten rankaisemisesta 28. 6. 1958 annetun lain 4 §:n nojalla olisi rikoksen tuottamana taloudellisena hyö-

neenvuokraa koskevien säännösten vastainen. Palautusperuste säännösten jälkeiseltä ajalta on yksityisoikeudellinen. Tästä syystä KKO on jättänyt vaatimuksen tutkimatta taloudellisen kasvun turvaamisesta annettujen säännösten rikkomista koskevan jutun yhteydessä.⁵⁾

Säännöstelymääräysten osalta muodostaa oman ongelmansa kysymys, ovatko vuokransääntelyjärjestelmän toteuttaminen ja säännöstelyn päätyminen 1974 vaikuttaneet vuokralaisen oikeuteen vaatia säännösten vastaisesti perityn vuokran palauttamista.⁶⁾ Erityistä määräaikaa palautusvaatimuksen esittämiselle ei säännöstelymääräyksissä ollut. Määräysten rikkomisesta rankaistiin eräitä valtuuslakeja vastaan tehtyjen rikosten rankaisemisesta annetun lain (28. 6. 1958/305) nojalla, mutta yksityisoikeudellisten vaatimusten esittämistä koskevia säännöksiä laissa ei ole.

Vuokralaiselle syntyi oikeus saada liikaa maksetut vuokrat takaisin silloin, kun hän suoritti vuokranantajan vaatimaa ylimääräistä vuokraa. Asunto-oikeus katsoi eräässä tapauksessa, että tämä oikeus oli rauennut, kun sitä ei ollut käytetty säännöstelymääräysten ollessa voimassa.⁷⁾

Saamisen lakkaamisen lainsäädäntötoimen johdosta on katsottu meillä olevan poikkeuksellista.⁸⁾ Yleensä edellytyksenä on, että lakkaamisesta on otettu lakiin erityinen säännös. Säännöstelymääräyksiä antamalla on haluttu suojata vuokralaista korkeita vuokria vastaan. Määräysten antaminen on johtunut sen hetkisistä olosuhteista. Olosuhteiden muuttuminen jälkeinpäin ei enää vaikuta vuokralaisen silloiseen suojantarpeeseen eikä tee oikeaksi vuokranantajan ylivuokrien perimistä. Liikaa maksetun vuokran osalta ei ole syytä poiketa siitä, että vain erityinen säännös lainsäädännön muuttuessa saa aikaan saamisen lakkaamisen.

HVL 48 §:n 3 momentti ja HVL 48 a § eivät koske säännöstelymääräysten vastaisen vuokran palauttamista. Vuokransääntelyjärjestelmää ei sovellettu taannehtivasti. Sillä puututtiin säännöstelyaikaan vain sikäli, että tuolloin sallitut vuokrien korottamiset, joita ei ollut tehty, eivät olleet enää mahdollisia. Siirtymäsäännöksen mukaan nimittäin uutta lakia alettiin soveltaa kaikkiin vuokran korotuksiin.⁹⁾

tytä tuomittava valtiolle menetetyksi. Vrt. kuitenkin L huoneenvuokrasäännöstelystä 14. 5. 1921/129, 12 §:n 1 mom.

Vrt. *Kivimäki – Ylöstalo* s. 388 ja sodanjälkeisten säännöstelymääräysten nojalla annetut päätökset KKO 1950 II 245, 1950 II 289, 1950 II 335 ja 1950 II 351.

⁵⁾ KKO 29. 8. 1980, V 77/948, N:o 3324/23. 11. 1979.

⁶⁾ Ks. *Saarnilehto*, Vuokransäännöstelymääräysten vastaisesti perityn vuokran palauttamisesta, DL 1975 s. 214–216.

⁷⁾ Ks. Helsingin HO 18. 12. 1974 As 1974/17/48 N:o 41.

⁸⁾ Ks. esim. *Halila – Ylöstalo* s. 11.

⁹⁾ L huoneenvuokralain muuttamisesta 25. 1. 1974/72.

Vuokralaisella on siis edelleenkin oikeus vaatia säännöstelyaikana perittyjen yli-vuokrien palauttamista.¹⁰⁾ Edellytyksenä on, ettei saatava ole vanhentunut. Yleinen kymmenen vuoden vanhentumisaika lasketaan saatavan syntymisestä kunkin kuukausierän kohdalta erikseen. Lisäksi on otettava huomioon erityinen kolmen vuoden vanhentumisaika, joka alkaa huoneenvuokrasopimuksen päättymisestä (HVL 44 §).

5.4.4. Puutteellisessa kunnossa olevasta huoneistosta maksettu vuokra

HVL 16 §:n 1 momentin nojalla vuokralainen voi saada vuokran alennetuksi siltä ajalta, jona huoneisto on puutteellisessa kunnossa. Jos vuokralainen maksaa puutteellisuudesta huolimatta koko vuokran, on kyseenalaista, voiko hän vaatia vuokraa palautettavaksi. Ainakaan silloin, kun hän ei esitä vuokranantajalle vaatimusta vuokrasuhteen aikana syntyneen puutteellisuuden korjaamisesta, palautusmahdollisuutta ei ole (HVL 16 §:n 2 mom.).¹⁾ Jos vuokralaisella on ollut oikeus vuokran alennukseen, se voidaan ottaa jälkikäteen huomioon vuokranantajan vaatiessa maksamattomia vuokria.²⁾ Vuokran palauttaminenkin tulee kysymykseen.³⁾

Vuokran palauttamisen vaatiminen ei ole HVL 16 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa vuokralaisen ainoa oikeussuojakeino. Hän voi vaatia palautuksen sijasta tai ohella korvausta puutteellisuuden aiheuttamasta vahingosta.⁴⁾ Jos esimerkiksi huoneisto on liian kylmä, vuokralainen voi vaatia vuokraa alennettavaksi tai/ja korvausta lisälämmityksestä aiheutuneista kuluista.

HVL 16 §:n mukaan vuokran alentaminen ja vahingonkorvaus tulevat kysymykseen samanaikaisesti.⁵⁾ Vuokralainen voi saada sekä vuokranpalautusta että vahingonkorvausta.⁶⁾ Kyseenalaista kuitenkin on, mikä on vuokralaisen vahinko, jos hän saa puutteellisuudesta korvauksen vuokran alentamisen muodossa, ja onko syytä vuokran alentamiseen ja palauttamiseen, jos vahinko on korvattu täysimääräisesti.⁷⁾

10) Helsingin HO 18. 12. 1974 As 1974/17/48 N:o 41.

1) *Takki* s. 137.

2) KKO 1942 II 159, 1945 II 11 ja 1958 II 29.

3) Ks. Turun HO 21. 4. 1972, 090272-N:o 71, 1971 VD 117.

Samoin *Walén* s. 64.

4) Esim. KKO 1969 II 54. Ks. *Caselius*, LM 1939 s. 253.

5) Vrt. *Takki* s. 120–121, jossa on sanottu vuokralennusvaateen irtaimen esineen vuokrassa muodostavan vaihtoehdon vahingonkorvaukselle.

6) Helsingin HO 18. 10. 1978 V 1978/631 N:o 972.

7) Helsingin HO 19. 4. 1978 A 1978/2 N:o 17: HO poisti AsO:n tuomitseman vahingonkorvauksen ja sen sijasta alensi vuokraa korjaustöiden ajalta sekä määräsi liikaa maksetun vuokran palautettavaksi.

Vuokranantajalle syntyy velvollisuus palauttaa vuokrat koko puutteellisuusajalta. Vuokralaisen laiminlyönnit voivat pienentää palautusvelvollisuutta.⁸⁾ Vuokralaisen oikeus saada palautusta vanhennee yleisen kymmenen vuoden vanhentumisajan kulluttua vuokraerä kerrallaan ja HVL 44 §:ssä mainitussa erityisessä kolmen vuoden vanhentumisajassa.

5.4.5. Niin sanotun pimeän vuokran palauttaminen

Vuokranantaja on eräissä tapauksissa veloitettu palauttamaan vuokralaiselle niin sanotun pimeän vuokran määrä¹⁾ tai vuokranantajan saatava on kuitattu pimeällä vuokralla.²⁾ Termillä pimeä vuokra on tällöin tarkoitettu vuokranantajan yli kirjallisen vuokrasopimuksessa sovitun vuokran perimää vuokraa.³⁾ Vuokran palauttamisvelvollisuutta ei ole perusteltu muulla seikalla.

Huoneenvuokrasopimus on vapaamuotoinen.⁴⁾ Kirjallista sopimusta voidaan täydentää tai muuttaa suullisella sopimuksella (ks. HVL 26 §:n 3 mom.). Osapuolten todellinen tarkoitus ratkaisee huoneenvuokrasopimuksen sisällön. Sen ei tarvitse olla sama kuin kirjallisen sopimuksen sisältö.⁵⁾

Vuokran määrä ei sopimuksen vapaamuotoisuuden osalta eroa muista sopimusehdoista. Sallittua on sopia vuokrasta suullisesti. Suullisesti voidaan muuttaa kirjallista sopimusta. Vuokran määrää koskeva ehto ei ole pätemätön sen vuoksi, että määrä on sovittu suullisesti kirjallisesta sopimuksesta poiketen. Kokonaan toinen kysymys on se, että suullisen sopimuksen osalta syntyy näyttöongelmia. Suulliseen sopimukseen vetoavan on kyettävä näyttämään väitteensä suullisesta sopimuksesta toteen.

Pimeän vuokran palauttamisen yhteydessä näyttöongelmia ei liene. Vuokralainen myöntää ylimääräiset maksut, esittää niistä (pankki)kuitit ja vaatii niitä takaisin. Palauttamisperusteeksi ei kuitenkaan riitä suullinen sopimus.

Pimeällä vuokralla kierretään yleensä joitakin määräyksiä. Jos vuokrasopimukseen on merkitty säännösten sallima enimmäisvuokra, selvää on, että sen yli maksettu on palautettava vuokralaiselle edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

8) Itä-Suomen HO 10. 2. 1977 A 1976/6 N:o 408/76: Vuokralaiselle ei määrätty palautettavaksi koko vuokraa, koska hän ei ollut itse korjannut puutteellisuutta eikä purkanut (irtisanonut) sopimusta, vaikka hänellä oli ollut nämä keinot käytettävänä.

1) Vaasan HO 15. 11. 1979 A 79/17.

2) Vaasan HO 15. 5. 1979 A 78/1978.

3) Vaasan HO 15. 11. 1979 A 79/17 ja Helsingin HO 6. 9. 1978 A 1978/11 N:o 197 (vuokra katsottiin myös kohtuuttoman korkeaksi).

4) *Godénhielm* s. 44–50, *Saarnilehto* s. 15–16.

5) Vaasan HO 22. 11. 1973 I/89 VD 1973 N:o 412 (ks. s. 5).

Jos osapuolten välillä suullisesti tehty sopimus on sallittu ja vuokran liian pieneksi merkitsemisellä pyritään muihin tarkoituksiin, sopimus on siviilioikeudellisesti pätevä. Vuokranantajan tarkoituksena voi olla esimerkiksi veropetoksen valmistelu. Vuokrasopimus on saatettu laatia veroviranomaisille esittämistä varten. Vuokran palauttaminen vuokralaiselle kirjallisen sopimuksen yli menevältä osin ei tule kysymykseen, koska hän on maksanut sovittua sallittua vuokraa. Vuokranantaja ei ole myöskään saanut perusteetonta etua.

Helsingin HO on eräässä ratkaisussaan perustellut suullisesti sovittu vuokranosan palauttamista seuraavasti:⁶⁾

Suullinen lisäsopimus, jonka mukaan vuokralainen kirjallisessa vuokrasopimuksessa sovitun lisäksi suorittaa ns. ”pimeää vuokraa”, on vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastainen. Sanottu lisäehto, josta ilmeisesti oli sovittu yksinomaan vuokranantajan etuja silmällä pitäen, oli HVL 48 §:n 1 mom:n mukaan jätettävä kokonaisuudessaan huomioon ottamatta ja vuokralaisella oli oikeus saada takaisin kirjallisessa vuokrasopimuksessa sovitun lisäksi suorittamansa määrät.

Vuokrasuhteen ehdon suullinen sopiminen ei voi olla huoneenvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista, koska koko sopimuskin voidaan tehdä suullisesti. Suullisen ja kirjallisen sopimuksen yhdistelmä on myös hyväksytty. Monet vuokrasuhteen ehdot on otettu sopimukseen yksinomaan vuokranantajan etua silmällä pitäen, joten tälläkään perusteella ei ehtoa saateta pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisena.

Vuokrasta sopiminen on välttämätöntä huoneenvuokrasuhteen syntymiseksi. Vuokran määrä on säännelty HVL:ssa. Jos sovittu vuokra on sallittu HVL:n mukaan, ei vuokrasta tehtyä sopimusehtoa voida pitää hyvän tavan vastaisena. Suullista lisäehtoa vuokrasta ei pitäisi HVL 48 §:n 1 momentin nojalla jättää huomioon ottamatta.

⁶⁾ HO:n ratkaisuja s. 75–76.

ZUSAMMENFASSUNG

ÜBER DIE REGELUNG DES MIETZINSES BEI DER RAUMMIETE

Etwa ein Drittel der Finnen wohnt zur Miete, was wesentlich weniger als in den anderen Ländern Westeuropas ist. Was Finnland betrifft, bedeutet dies, dass zum Beispiel in dem Jahr 1975 über 575.000 Wohnungen kraft eines Mietvertrages vergeben wurden. Räumlichkeiten sind auch zu vielen anderen Zwecken vermietet worden.

Das Mietverhältnis zwischen Mieter und Vermieter ist durch das im Jahr 1961 verabschiedete und in den 70er Jahren wiederholt geänderte Gesetz über die Raummiete, finn. huoneenvuokralaki (=HVL) geregelt worden. Es wird angewandt, wenn ein Gebäude oder ein Teil von ihm zu dem ausschliesslichen Gebrauch des Mieters gegen ein Entgelt überlassen worden ist. Der Gegenstand der Miete wird Räumlichkeit genannt. Das Gesetz gilt sowohl für Wohnungen als auch andere Räumlichkeiten. Weil in Finnland keinen Unterschied zwischen den Termini "Pacht" und "Miete" gemacht wird, greift das HVL auch dann, wenn der Vertrag dem Mieter sowohl den Gebrauch als auch den Fruchtgenuss der Räumlichkeiten gewährt.

Die ökonomische Entwicklung der 60er Jahre hatte in Finnland zur Folge, dass die Regelung der Mietzinsen und die Begrenzung des Kündigungsrechts von der Seite des Vermieters eingeführt wurde. Die Organisationen der Arbeitnehmer erhoben einen Anspruch auf eine dauerhafte Verbesserung in die Stellung des Mieters.

In der ersten Hälfte der 70er Jahre wurden auch mehrere Änderungen an dem HVL vorgenommen. Durch die Abänderungen wollte man den Mieter besonders vor hohen Mietzinsen und einer Beendigung des Mietverhältnisses schützen.

In dieser Dissertation werden in erster Linie die Vorschriften des HVL erörtert, die die Höhe der Miete treffen. Es gibt zweierlei davon. Man kann von einem System zur Regelung des Mietzinses und besonderen Vorschriften sprechen. Das System zur Regelung des Mietzinses gilt vor allem für Wohnungen, aber auch in den Mietzins anderer Räumlichkeiten kann während der Dauer des Mietverhältnisses eingegriffen werden. Die besonderen Vorschriften greifen zum Beispiel ein, wenn die Räumlichkeit in mangelhaftem Zustand ist oder ein Teil der Räumlichkeit von der Benutzung des Mieters kommt.

Die Dissertation begrenzt sich nicht nur auf die Vorschriften des HVL betreffend die Höhe der Miete. Auch die Bestimmungen der übrigen Gesetzgebung, die einen Einfluss auf den Mietzins ausüben, sind berücksichtigt worden. Zum Beispiel wird die Anwendung von Indexklauseln in einem eigenen Abschnitt behandelt.

Die Erneuerung des HVL ist schon seit langem eingeleitet worden. In den Erneuerungsplänen ist man jedoch davon ausgegangen, dass das System für Regelung des Mietzinses beim alten bleiben wird.

Die Dissertation besteht aus fünf Kapiteln. In der Einleitung wird erklärt, was unter Raummietverhältnis verstanden wird, wie sich die Gesetzgebung über die Raummiete entwickelt hat und wie sie ausgelegt wird.

Bei der Raummiete wird ein Gebäude oder ein Teil davon dem Mieter gegen Entgelt zum Gebrauch überlassen. Laut § 24 Abs. 2 des HVL zählt auch der Ersatz für Heizung, Warmwasser, Strom und andere Vorteile, zu deren Lieferung der Vermieter sich verpflichtet hat, und über den verabredet worden ist, dass für ihn gesondert Ersatz geleistet wird, zur Miete. Ein Ausgleich von Nebenkosten kann für einen Mietzins angenommen werden, wenn er mit dem Mietvertrag und der vertragsmässigen Anwendung der Räumlichkeit übereinstimmt. Dies hat zur Folge, dass die für die Höhe des Mietzinses geltenden Vorschriften auch auf eine gesonderte Leistung angewandt werden.

Man hat versucht, die Regelung des Mietzinses, was die Wohnungen betrifft, so zu verwirklichen, dass das Niveau der Miete nicht beeinflusst wird. Der Mietzins ist nur relativ geregelt. Er kann herabgesetzt oder erhöht werden, falls er ohne einem bei den Raummietverhältnissen akzeptablen Grund von dem ortsüblichen gängigen und mässigen Mietzins abweicht, der für vergleichbare Räumlichkeiten an der Ort bezahlt wird. Der Mietzins anderer Räumlichkeiten als der von Wohnungen kann bei entsprechenden Voraussetzungen herabgesetzt werden.

Im Kapitel II werden die Faktoren behandelt, die einen Einfluss auf den Mietzins ausüben. Ein zentraler Faktor bei der Festsetzung des Mietzinses ist der Mietwert des Raumes. Unter ihm versteht man den Wert des Raumes für den Mieter im Vergleich mit anderen Räumen. Er wird von der Umgebung, wo der Raum sich befindet, von Art, Beschaffenheit, Qualität und Zustand des Raumes und u.a. von den besonderen Vor- und Nachteilen bei der Benutzung des Raumes gegebenen Faktoren beeinflusst.

Der Raum wird in dem Zustand bewertet, wie der Vermieter ihn dem Mieter überlassen hat. Die von dem Mieter bekosteten, den Mietwert steigernden Reparations- und Verbesserungsarbeiten werden also bei der Bestimmung des Mietwertes nicht beachtet.

Der Mietzins, der für den Raum bezahlt worden ist, wird mit vom Mietwert für gleichwertige Räume bezahlten Mietzinsen verglichen. Die Räume müssen im

Grossen und Ganzen einander entsprechen; z.B. müssen sie zur etwa gleichen Zeit gebaut und ebenso gross sein.

Der Vermieter hat das Recht, den gängigen Mietzins einzuziehen. Wenn es sich erweist, dass die Mietzinsen sich auf verschiedene Niveaus stabilisiert haben, findet die Einschätzung nach dem höchsten statt, denn der Vermieter hat die Möglichkeit, für das Raum auch so einen Mietzins zu bekommen.

Nur ein mässiger und gängiger Mietzins kann im Vergleich berücksichtigt werden. Die Angemessenheit des gängigen Mietzinses wird so abgeschätzt, dass die Gesamtlage des Mietmarktes berücksichtigt wird.

Laut § 47 a Abs. 2 des HVL kann der Staatsrat eine allgemeine Anweisung dazu erteilen, wie hohe Wohnungsmieten an verschiedenen Orten für angemessen zu halten sind. Diese Möglichkeit hat der Staatsrat benutzt. Die allgemeine Anweisung zum Mietniveau ist auf Grund der Statistiken ausgearbeitet worden. Daraus geht hervor, wie hoch die Mietzinse zu einer bestimmten Zeit im Durchschnitt gewesen sind. Trotzdem sind die Vertragspartner nicht an die allgemeine Anweisung des Mietniveaus gebunden; gleiches gilt für das Gericht, das Streitigkeiten über die Höhe des Mietzinses hat entscheiden müssen. Weil man in Zivilprozessen im allgemeinen keinen Beweis über das Mietniveau am Ort zu erbringen pflegt, haben die allgemeinen Anweisungen zum Mietniveau eine bemerkenswerte praktische Bedeutung.

Von dem allgemeinen Mietniveau kann aus einem in den Raummietverhältnissen akzeptablen Grund abgewichen werden. Als einem solchen Grund können im allgemeinen weder vom Mieter oder Vermieter herrührende Faktoren noch Kosten, die der Raum dem Vermieter verursacht, angesehen werden. Die Vermietung eines Raumes für eine besonders lange oder kurze Zeit oder auch für mehrere Mieter gemeinsam kann einen Einfluss auf den Mietzins ausüben. Der Mieter und Vermieter können sich auch über einen niedrigeren Mietzins als üblich verabreden. Auf Grund einer Vereinbarung ist es möglich, vom gängigen Mietniveau abzuweichen. Eine besondere Verdienstmöglichkeit des Mieters kann den Mietzins gegenüber dem gängigen steigern. Auch Vorschriften, die anderswo als im HVL gegeben sind, können einen akzeptablen Grund zum Über- oder Unterschreiten des gängigen Mietniveaus sein.

Im 3. Kapitel wird Herabsetzen des Mietzinses behandelt. Der Mietzins einer Wohnung kann herabgesetzt werden, wenn sie den mässigen und gängigen Mietzins überschreitet, der für von Mietwert gleichwertigen Wohnungen bezahlt worden ist. Das Herabsetzen ist möglich, obwohl der schon einkassierte Mietzins vom Gericht bestätigt ist. In der Gerichtspraxis sind auch verhältnismässig kleine Überschreitungen des gängigen Mietniveaus für wesentlich zu halten. Der Mietzins ist z.B. mit unter 50 Mark oder knapp 10 Prozent herabgesetzt worden.

Der Mietzins einer anderen als Wohnugsräumlichkeit kann mit ähnlichen Voraussetzungen wie der einer Wohnung herabgesetzt werden. Der geleistete Mietzins wird mit denen der zu demselben Zweck vermieteten Räumlichkeiten verglichen.

Der Staatsrat hat auch die Möglichkeit, über das Herabsetzen der Raummieten zu entscheiden. Als Voraussetzung gilt, dass Immobilienunkosten durch staatliche Massnahmen herabgesetzt worden sind oder dass sie sonst abgenommen haben so dass hinsichtliche Gründe zum Herabsetzen der Mietzinse da sind. Der Staatsrat hat sich nicht ein Mal entschlossen, Mietzinse herabzusetzen.

Das Herabsetzen des Mietzinses ist nicht eingehend im HVL geregelt worden. Als Beispiel für eine unregelte Situation kann diejenige genannt werden, wo die Anwendung der Räumlichkeit durch Massnahmen der Behörde gänzlich oder teilweise verhindert wird ungeachtet dessen, dass der Vermieter seinerseits seinen Verpflichtungen nachkommt. Das Herabsetzen des Mietzinses ist auch auf einem anderen als den im HVL genannten Gründen möglich.

Die Wohnungsmietverhältnisse sind im allgemeinen auf unbestimmte Zeit wirksam. Ein befristeter Vertrag ist nur in Ausnahmefällen möglich. Die Kündigungsgründe eines Mietverhältnisses sind im HVL aufgezählt. Eine Kündigung zum Verändern der Bedingungen des Mietverhältnisses ist nicht möglich. Aus diesem Grund war man gezwungen, über die Erhöhung des Mietzinses einer Wohnung im Laufe des Mietverhältnisses zu beschliessen, weil man dem Vermieter nicht dazu verpflichtet konnte, den Mieter für einen gleichbleibenden Mietzins zu halten, während der Unkostenniveau sich veränderte.

Am Anfang des vierten Kapitels wird die Erhöhung des Mietzinses einer Wohnung behandelt. Zum Schutz des Mieters kann die Erhöhung des Mietzinses im allgemeinen nur mit Zustimmung der Behörde stattfinden. Die Genehmigung wird auf zwei Weisen gegeben.

Der Staatsrat hat wenigstens ein Mal pro Kalenderjahr durch seinen Beschluss festzustellen, ob man mit Berücksichtigung der Veränderungen in den Immobilienunkosten es für begründet halten kann, die Wohnungsmieten zu erhöhen, und eine allgemeine Anweisung über die Höchstbeträge und den Zeitpunkt der Erhöhung zu geben. Allgemeinweisungen sind öfter als ein Mal pro Jahr gegeben worden. Als Grund dafür sind z.B. Änderungen in dem Energiepreis gewesen.

Der Vermieter hat über eine Erhöhung in Übereinstimmung mit der Allgemeinweisung dem Mieter zu melden. Der Mietzins steigt frühestens ab Anfang der Zahlungsperiode des Mietzinses, die zunächst nach Ablauf von zwei Monaten nach der Erstattung der Erhöhungsmitteilung beginnt. Die Allgemeinweisung des Staatsrates ermöglicht es also dem Vermieter, den Mietzins zu erhöhen.

Will der Vermieter aus einem anderen Grund als dem der Allgemeinweisung

den Mietzins erhöhen, muss er zur Erhöhung die Zustimmung des Gerichtes beantragen. Die Zustimmung des Gerichtes ist auch dann nötig, wenn der Vermieter den Mietzins mehr als es der Allgemeinweisung gemäss erlaubt ist oder ab einem früheren Zeitpunkt als erlaubt erhöhen will. Der gewöhnlichste Grund zur Forderung auf Erhöhung des Mietzinses ist, dass er den mässigen und gängigen Mietzins unterschreitet, der für gleichwertige Räumlichkeiten eingezogen worden ist.

Die Zustimmung des Gerichtes zur Erhöhung des Mietzinses ist nach einer Grundreparation nicht nötig, wenn der Mieter um die Renovierungen gebeten und die Erhöhung schriftlich akzeptiert hat.

Über den Mietzins, der von einem neuen Mieter eingezogen wird, sind auch Vorschriften erlassen worden. Über den Mietzins kann nur dann frei übereingekommen werden, wenn die Wohnung früher nicht vermietet war. Anderenfalls ist die zugelassene Höchstmiete die, die man vom früheren Mieter nach einer Vereinbarung mit ihm hätte einziehen dürfen. Mit dieser Bestimmung hat man zu verhindern versucht, dass die Bestimmungen für die Miethöhe dadurch umgegangen werden, dass der Mieter gewechselt wird.

Die Erhöhung des Mietzinses für eine andere Räumlichkeit als eine Wohnung ist im HVL nicht geregelt worden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nur der Mieter einer Wohnung vor einer Beendigung des Mietverhältnisses geschützt worden ist dadurch, dass das Kündigungsrecht des Vermieters oder das Abschliessen eines interimsistischen Mietvertrages begrenzt ist.

Der Mietzins einer anderen Räumlichkeit als der einer Wohnung kann erhöht werden, wenn der Mieter und der Vermieter sich über den neuen Mietzins verständigen. Das Mietverhältnis kann am Kündigungstag zur Erhöhung des Mietzinses gekündigt werden. Das Mietverhältnis hört jedoch auf, wenn über den neuen Mietzins keine Vereinbarung getroffen werden kann.

Nach § 48 Abs. 1 des HVL kann eine Bedingung des Mietvertrages abgeändert werden, falls ihre Anwendung gegen die guten Sitten verstösst, die bei den Mietverhältnissen gefolgt werden oder sonst unverhältnismässig ist. Diese Abänderungsvorschrift funktioniert auch im Interesse des Vermieters. Durch sie besteht die Möglichkeit, den Mietzins zu erhöhen, wenn er unverhältnismässig niedrig ist.

Ein gesondertes Problem bildet die Anwendung der der Erhöhung des Mietzinses geltenden Regelungen auf die Nebenleistungen. Sie werden nicht gesondert eingeschätzt. Die Gesamtmiete, die der Mieter bezahlt hat, wird mit der anderer Wohnungen verglichen. Die Erhöhung und Herabsetzung einer Nebenleistung ist im Prinzip möglich dann, wenn die Erhöhung und Herabsetzung im allgemeinen möglich ist.

Eine Nebenleistung lässt sich oft durch die Anzahl derer, die die Wohnung benutzen oder durch die Menge der Ausnutzung des Gutes bestimmen. Steigt die Anzahl

Personen, so steigt auch die Gebühr. In Finnland ist jedoch so betrachtet worden, dass in diesem Fall keine Erlaubnis zur Erhöhung des Mietzinses nötig ist. Eine Genehmigung ist dann notwendig, wenn die Gebühr pro Person erhöht wird.

Die vom Ausnutzung abhängige Gebühr wechselt monatlich ab und beeinflusst gleichzeitig die Miete. Als Vergleichsmiete muss in diesem Fall die durchschnittliche Miete mehrerer Zahlungsperioden genommen werden. Das von der zunehmenden Konsumtion abhängige Steigen der Gebühr wird nicht als Erhöhung des Mietzinses betrachtet. Die Bestimmungen zur Erhöhung des Mietzinses werden angewandt, wenn der Preis des Gutes, z.B. der Strompreis steigt.

Das Aufnehmen einer Indexklausel in den Mietvertrag einer Wohnung ist verboten. Die Klausel ist ungültig. Eine Indexklausel ist in der Miete einer anderen Räumlichkeit gestattet, wenn der Vertrag auf begrenzte Zeit besteht und den Vermieter mindestens fünf Jahre verpflichtet. In den ersten fünf Jahren darf nur die Hälfte der Änderung im Lebenshaltungindex beachtet werden und erst danach die ganze Änderung.

Eine Bedingung im Vertrag, durch die das Umgehen der Vorschriften zur Begrenzung der Anwendung der Indexklausel ermöglicht würde, ist ungültig. Als Umgehen ist z.B. die Abstufung des Mietzinses nach der antizipierten Preisentwicklung betrachtet worden. Die Koppelung des Mietzinses einer Geschäftsräumlichkeit an den Umsatz ist erlaubt, obgleich die Steigerung der Preise auf diese Weise in den Mietzins übergeht.

Der Mieter hat das Recht, den Mietvertrag auf Grund einer während des Mietverhältnisses geforderten Mieterhöhung zu kündigen. Wenn die Erhöhung im Mietvertrag vereinbart worden ist, z.B. in einer Indexklausel, kann der Mieter nicht vom Vertrag entbunden werden, wenn die Erhöhung stattfindet.

Im 5. Kapitel wird die Zurückerstattung des Mietzinses behandelt. Im HVL sind zwei Fälle von Zurückerstattung behandelt. Falls der Mietzins den angemessenen und gängigen, am Ort bezahlten Mietzins überschritten hat und herabgesetzt wird, kann der Mieter Anspruch auf die Zurückerstattung von Miete für höchstens zwei Jahre erheben. Das Gericht hat zu bestimmen, für welche Zeit die Miete zurückgezahlt wird. Es ist möglich, auch nach Ablauf des Mietvertrages einen Anspruch auf die Herabsetzung und Zurückerstattung des Mietzinses zu erheben. In der Rechtspraxis hat sich eine Rückerstattungszeit von drei Monaten zur gewöhnlichsten herausgebildet.

Die Rückerstattungspflicht des Vermieters ist strenger, wenn er den Mietzins gegen die Vorschriften erhöht hat. Für die Rückerstattung ist keine Maximalzeit festgesetzt worden. In der Rechtspraxis ist die Rückerstattung im allgemeinen auch für die ganze Zeit verordnet worden, für die vorschriftswidriger Mietzins eingezogen

worden ist. Im Hinblick auf die zwei Jahre überschreitende Zeit kann die Rückerstattung unterhandelt werden.

Die Zurückerstattung des Mietzinses ist auch auf anderen als den im HVL vorgeschriebenen Gründen möglich. Z.B. muss ein gegen den Vertrag oder andere Vorschriften als die des HVL eingezogener Mietzins nach den selben Prinzipien als in anderen Vertragsverhältnissen zurückerstattet werden.

In Gerichten ist ein besonderes Problem durch die Rückerstattung des sog. schwarzen Mietzinses verursacht worden. Wenn der Mietzins schriftlich auf eine bestimmte Höhe festgesetzt und mündlich noch über einen zusätzlichen Mietzins geeinigt worden ist, ist der Vermieter verpflichtet, den Teil der Miete zurückzuerstatten, der auf Grund der mündlichen Vereinbarung geleistet worden ist. Da ein Raummietvertrag freiförmig ist, ist eine mündliche Vereinbarung möglich. Der Vermieter sollte verpflichtet sein, einen mündlich verabredeten Mietzins nur dann zurückzuerstatten, wenn die Gesamtmiete so hoch steigt, dass sie herabgesetzt werden könnte, oder wenn er die Miete gegen Vorschriften des HVL erhöht hat.

Aus dem oben Genannten geht hervor, dass die Wohnungsmieten in Finnland ziemlich streng geregelt sind. Die Kontrolle behördlicherseits ist hart. Die Strenge der Regelung wird dadurch verstärkt, dass die Mietzinse vor ihrer Verwirklichung gut fünf Jahre lang geregelt worden waren. Unter diesen Umständen gibt es in Finnland vielleicht kein frei gestaltetes Mietniveau, sondern die Regelung wirkt immer noch mit.

Der wichtigste Grund für die Regelung ist die Wille, den Mieter vor unangemessen hohen Mietzinsen zu schützen. Der Mieter braucht Schutz auf Grund der Knappheit der Wohnungen. Das Angebot an Mietwohnungen ist nicht gross genug dort, wo man sie braucht. Das Vorbild der Regelung ist Schweden, wo die Möglichkeit der Parteien, sich über die Mieten zu einigen, heute nach Besserung der Wohnungsverhältnisse schon vergrössert worden ist.

Als das System zur Regelung des Mietzinses geschaffen wurde, versuchte man auch die Vorteile der Vermieter zu beachten. Dies geht z.B. aus den Vorschriften zur Erhöhung des Mietzinses hervor. Es hat sich jedoch erwiesen, dass es nicht möglich ist, eine Allgemeinweisung über die Erhöhung der Mieten auszufertigen, die alle Parteien zufriedenstellen würde: es wird nämlich sogar darüber gestritten, welche Kosten bei dem Erlassen einer Allgemeinweisung berücksichtigt werden mit-sollten. Die Miteinberechnung der Kapitalunkosten in die Allgemeinweisung hat sich als etwas besonders Problematisches erwiesen.

Die tatsächliche Situation ist jedoch, dass man mit jährlichem Verschwinden von etwa 10.000 Mietwohnungen vom Mietmarkt berechnet hat. Als eine Ursache hierfür hat man das Niveau der Mieten angesehen. Die Vermieter erhalten keinen genü-

genden Gewinn für den von ihnen investierten Geld, wenn sie überhaupt Gewinn bekommen.

Diese Beobachtung hat zur Folge gehabt, dass Forderungen zur Berücksichtigung der tatsächlichen Kostenentwicklung und Vergrößerung der Vertragsfreiheit der Parteien ausgesprochen worden sind. In den Erneuerungsplänen sind jedoch keine Änderungen für die Vorschriften vorgeschlagen worden. Die Änderungen sind auch nicht notwendig, denn auch die heutigen Vorschriften ermöglichen die Einziehung des gängigen Mietzinses.

LIITE

HUONEENVUOKRALAKI 10. 2. 1961/82

1 Luku. Yleisiä määräyksiä.

1 §. (13. 11. 1970/697) Sopimus, jolla rakennus tai sen osa luovutetaan toisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan, on tehtävä kirjallisesti, jos vuokranantaja tai vuokralainen niin vaatii.

Jos kirjalliseen sopimukseen tehdään muutos tai lisäys, se on sopijapuolen niin vaatiessa merkittävä sopimuskirjaan.

2 §. Milloin 1 §:ssä tarkoitetulla sopimuksella samalla luovutetaan maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi, sovelletaan sopimukseen tätä lakia, jos maa on tarkoitettu käytettäväksi muuhun kuin maatalouden tai laajahkoon puutarhavihijelykseen.

— — — —

8 a §. (19. 1. 1979/35) Sisäasiainministeriön yhteydessä toimivassa asuntoneuvostossa on huoneenvuokrien tasoa ja muuttamista koskevien sekä muidenkin huoneenvuokrasuhteisiin liittyvien asioiden käsittelyä varten vuokrajaosto.

— — — —

3 Luku. Huoneiston kunto ja vuokraoikeuden käyttämistä kohdannut este.

13 §. Vuokranantajan on sinä päivänä, jona vuokralaisen on määrä ottaa vuokraamansa huoneisto haltuunsa, pidettävä se tämän saatavana sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantajan on pidettävä huoneisto 1 momentissa tarkoitettussa kunnossa. (13. 11. 1970/697)

— — — —

15 §. Jos vuokrasopimus koskee rakennusta tai sen osaa, joka sopimusta tehtäessä ei ollut saatettuna valmiiksi, eikä huoneisto vielä ole valmiissa kunnossa, kun vuokralaisen on määrä ottaa se vastaan, on vuokralaisella oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona hän ei ole voinut käyttää huoneistoa tai sen osaa. Jos viivästyksellä on vuokralaiselle olennainen merkitys, on hänellä oikeus irtisanoa sopimus. Irtisanominen voidaan toimittaa jo ennen kuin vuokralaisen on määrä saada huoneisto haltuunsa, milloin on ilmeistä, että sanotunlainen viivästys tulee tapahtumaan. Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus kärsimästään vahingosta, mikäli vuokranantaja ei näytä, ettei viivästystä voida lukea hänen syykseen tuottamukseksi.

Mitä 1 momentissa on säädetty, on vastaavasti noudatettava, ellei se, jonka on muutettava toiselle vuokratusta huoneistosta, ole jättänyt sitä hallustaan oikeassa ajassa eikä vuokralainen tämän johdosta saa huoneistoa tai sen osaa haltuunsa sovittuna aikana.

16 §. Jollei huoneisto jostakin muusta kuin 14 tai 15 §:ssä mainitusta syystä ole silloin, kun vuokralaisen on määrä ottaa se haltuunsa, sellaisessa kunnossa, kuin vuokralaisella 13 §:n 1 momentin mukaan on oikeus vaatia, on vuokralaisella valta korjata puutteellisuus vuokranantajan kustannuksella, mikäli ei vuokranantaja kehoituksen saatuaan itse niin pian kuin mahdollista huolehdi korjauksen toimittamisesta. Jos puutteellisuutta ei voida korjata viivytyksettä tai jos vuokranantaja, kehoituksen saatuaan, ei huolehdi puutteellisuuden poistamisesta niin pian kuin mahdollista, on vuokralaisella oikeus irtisanoa sopimus. Irtisanomista alköön kuitenkin toimitettako, ellei puutteellisuudella ole olennaista merkitystä, eikä sen jälkeen kun vuokranantaja on korjannut puutteellisuuden. Siltä ajalta, jona huoneisto on puutteellisessa kunnossa, on vuok-

ralaisella oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi. Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus vahingosta, mikäli vuokranantaja ei näytä, ettei puutteellisuus ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan.

Jos huoneisto vuokrasuhteen kestäessä on vuokralaisen tuottamuksetta tullut puutteelliseen kuntoon, sovellettaisiin vastaavasti, mitä 1 momentissa on säädetty, kuitenkin siten, että vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokralennusta sitä ajankohtaa edeltäneeltä ajalta, jolloin hän on esittänyt vuokranantajalle vaatimuksen puutteellisuuden korjaamisesta. (13. 11. 1970/697)

Vaikka huoneisto on vuokrattu siinä kunnossa, missä se oli sopimusta tehtäessä, voi vuokralainen, jollei huoneiston kunto ole sellainen kuin 13 §:ssä on sanottu, vedota 1 momentissa säädettyyn oikeuteen, jos hän sopimuksen tehdessään ei tiennyt puutteellisuudesta eikä tavallista huolellisuutta käyttäen sitä voinut havaita.

17 §. Ehto, jolla vuokralaiselle 14–16 §:n mukaan kuuluvia oikeuksia rajoitetaan, on mitätön. Mitä nyt on sanottu, ei kuitenkaan estä vuokranantajaa ja vuokralaista tekemästä sopimusta ajasta, jonka kuluessa 16 §:ssä mainittu puutteellisuus on korjattava, eikä myöskään koske sopimusta, jolla rajoitetaan vuokralaiselle sanotun pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta vuokralennuksen saamiseen siltä ajalta, jonka vuokranantaja tarvitsee saattaakseen huoneiston sovittoon kuntoon tahi teettääkseen huoneistossa tai kiinteistössä tavallisia kunnossapitotöitä taikka suorittaakseen jonkin muun työn, josta on erikseen sovittu.

— — — —

5 Luku. Vuokran suorittaminen.

24 §. Vuokra, joka maksetaan rahassa, on suoritettava, jollei maksuajasta ole toisin sovittu, viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Vuokranmaksukautena pidetään kuukautta tai muuta ajanjaksoa, jolta vuokra sopimuksen mukaan maksetaan.

Vuokraan kuuluvaksi luetaan myös korvaus huoneiston lämmittämisestä, lämpimästä vedestä, sähköstä ja muusta sellaisesta edusta, jonka vuokranantaja on sitoutunut toimittamaan ja joka on sovittu erikseen korvattavaksi.

Vuokra, joka suoritetaan muutoin kuin rahassa, suoritettakoon sinä aikana kuin on sovittu.

— — — —

6 Luku. Omistusoikeuden siirtymisen sekä ulosmittauksen ja konkurssin vaikutus.

— — — —

28 §. Kun vuokrasopimus 26 tai 27 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa lakkaa, on vuokralaisella oikeus saada korvaus vahingosta siltä, joka oli vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä. Jos osa huoneistosta on joutunut vuokralaiselta pois, on hänellä oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi sekä korvaus vahingosta; saakoon myös, jos haitalla on vuokralaiselle olennainen merkitys, irtisanoa vuokrasopimuksen.

— — — —

10 Luku. Vuokralaisen irtisanomissuoja. Muuttopäivän siirtäminen.

— — — —

40 §. (13. 11. 1970/697) Muuttopäivän siirtämistä koskeva vaatimus on tehtävä tuomioistuimelle viimeistään neljätoista päivää ennen siirrettäväksi haluttua muuttopäivää.

Milloin vuokranantaja on nostonut 37 a §:n 1 momentissa tarkoitettua kanteen, vuokralainen voi myös tässä oikeudenkäynnissä tehdä muuttopäivän siirtämistä koskevan vaatimuksen.

Jos muuttopäivää on siirretty, jatkuu vuokrasuhde entisin ehdoin määrättyyn muuttopäivään saakka, jolloin vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista. Milloin vuokralainen saa oikeuden pitää vain osan huo-

neistoa hallussaan tai milloin olosuhteet muutoin antavat aihetta, on vuokraa kohtuullisesti soviteltava. Jos vaatimus muuttopäivän siirtämisestä hylätään, on vuokralaisen muutettava 7 §:n mukaisena muuttopäivänä tai, jos hylkäävä päätös annetaan tätä myöhemmin, välittömästi.

Mitä 1 ja 3 momentissa on säädetty, sovelletaan myös muuta kuin asuinhuoneistoa koskevaan vuokrasuhteeseen. (6. 6. 1974/440)

— — — —

11 Luku. Erinäisiä määräyksiä.

— — — —

43 §. Tätä lakia ei voida soveltaa, lukuunottamatta 50 §:n säännöksiä, hotellien, täysihoitolain tai muiden majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antamiseen.

Tämän lain säännökset koskevat soveltuvin osin kesäasunnon tai muun lomanviettoasunnon vuokraamista, mikäli 1 momentista ei muuta johdu. Sellaisen asunnon vuokraukseen ei ole kuitenkaan sovellettava tämän lain 4 §:n toisen lauseen, 6 §:n 1–3 momentin, 10 luvun, 47 a, 47 b, 48 a eikä 49 §:n säännöksiä. (25. 1. 1974/72)

44 §. (10. 8. 1973/648) Jollei vuokrasopimukseen perustuvaa saamisvaatimusta koskevaa haastetta ole kolmen vuoden kuluessa sopimuksen päättymisestä annettu velalliselle tiedoksi, on kanneoikeus menetetty.

— — — —

46 §. Kun sellainen vuokranantajan ilmoitus, jota tarkoitetaan 6 §:n 2 momentissa, 9 §:n 1 momentissa, 14 §:ssä, 22 §:n 2 momentissa, 26 §:n 3 momentissa tai 49 §:n 1 momentissa, taikka vuokranantajan kehoitus, jota tarkoitetaan 6 §:n 4 momentissa, on jätetty kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisella osoitteella postin kuljetettavaksi, on lähettäjän katsottava täyttäneen, mitä hänen tehtäväkseen on kuulunut. Laki on sama vuokralaisen kehotuksesta, jota tarkoitetaan 16 §:ssä, niin myös 9 §:n 4 momentissa, 20 ja 29 §:ssä, 37 a §:n 1 momentissa ja 38 §:n 4 momentissa tarkoitettua vuokralaisen ilmoituksesta. (30. 12. 1970/870)

Huomautus, jota tarkoitetaan 31 §:ssä, on toimitettava vuokralaiselle noudattamalla soveltuvin kohdin, mitä irtisanomisesta on säädetty. (13. 11. 1970/697)

Mitä 1 momentissa on sanottu, ei voida soveltaa irtisanomiseen.

— — — —

47 a §. (19. 1. 1979/35) Valtioneuvoston tulee asuntoneuvoston vuokraaostoa kuultuaan ainakin kerran kalenterivuodessa päätöksellään todeta, onko kiinteistökustannusten muutokset huomioon ottaen perusteltua aihetta asuinhuoneistojen vuokrien korottamiseen sekä antaa yleisohje korotusten enimmäismäärästä ja ajankohdasta.

Valtioneuvosto voi kuultuaan asuntoneuvoston vuokraaostoa antaa yleisohjeita myös siitä, minkä suuruisia asuinhuoneistojen vuokria eri paikkakunnilla on pidettävä kohtuullisena, sekä suosituksia asuinhuoneistojen vuokrasuhteiden muistakin kuin vuokraa koskevista ehdoista.

Muiden kuin asuinhuoneistojen osalta valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokraaostoa kuultuaan antaa suosituksen vuokran tarkistamisesta vuokrasopimuksia tehtäessä tai uudistettaessa.

47 b §. (25. 1. 1974/72) Vuokrasopimusta tehtäessä ei asuinhuoneiston vuokraa saa, ellei tuomioistuimen vuokranantajan vaatimuksesta toisin päättä, sopia perittäväksi uudelta vuokralaiselta enempää kuin edelliseltä vuokralaiselta olisi saatu sopia perittäväksi, jos vuokrasuhde olisi jatkunut.

Tässä pykälässä tarkoitettu vuokranantajan vaatimus on pantava tuomioistuimessa vireille viimeistään kuukauden kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta.

Tuomioistuimen tulee 48 §:ssä säädettyjä perusteita soveltaen ja 47 a §:n nojalla annetut yleisohjeet huomioon ottaen vahvistaa vuokran määrä. Siihen asti kunnes tuomioistuimen päätös on saanut lainvoiman,

voidaan vuokra maksaa entisen suuruisena. Jos tuomioistuin osaksi tai kokonaan hyväksyy korotuksen, se tulee voimaan vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

Tässä pykälässä tarkoitetun vuokrankorotusvaatimuksen määrästä ja perusteesta on vuokrasopimusta tehtäessä ilmoitettava vuokralaiselle. Jos näin ei ole menetelty, on vuokrankorotusvaatimus katsottava tehdyksi vuokrasuhteen aikana ja siihen sovellettava 49 §:n säännöksiä.

48 §. (13. 11. 1970/697) Jos vuokrasopimusehdon soveltamisen katsotaan olevan vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, voidaan ehtoa sovitella tai jättää se huomioon ottamatta.

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alennettava asuinhuoneiston vuokraa, jos se olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Tällaisena syyinä ei ole pidettävä sitä, että vapaina olevista huoneistoista vuokra-asuntojen tarjonnan niukkuuden johdosta ehkä tarjotaan ja tällaisista huoneistoista tehtyjen vuokrasopimusten nojalla maksetaan korkeampia vuokria kuin mitä maksetaan pitkähkön ajan jo kestäneissä vuokrasuhteissa. (30. 12. 1970/870)

Mikäli vuokraa tämän pykälän nojalla alennetaan, tuomioistuimen on samalla määrättävä kussakin yksittäisessä tapauksessa ilmenevät asianhaarat huomioon ottaen, onko vuokranantajan palautettava vuokralaiselle liikaa maksettu vuokra ja miltä ajalta se on suoritettava. Vuokraa ei kuitenkaan saa määrätä palautettavaksi pitemmältä ajalta kuin kahdelta vuodelta. (25. 1. 1974/72)

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alennettava muun kuin asuinhuoneiston vuokraa, jos se olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. (6. 6. 1974/440)

48 a §. (25. 1. 1974/72) Jos vuokraa on korotettu ilman tuomioistuimen vahvistusta, vaikka vahvistus 47 b tai 49 §:n mukaan olisi ollut tarpeen, voidaan liikaa maksettu vuokra määrätä palautettavaksi 48 §:n 3 momentissa tarkoitettua aikaa pitemmältäkin ajalta, mikäli sen ei katsota yksittäisessä tapauksessa ilmenevät asianhaarat huomioon ottaen olevan kohtuutonta.

49 §. Vuokranantajan, joka tahtoo vuokrasuhteen aikana korottaa asuinhuoneiston vuokraa, tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokralaiselle uusi vuokra ja korotuksen syy. Korotus tulee voimaan, mikäli 4 momentista tai 49 a §:stä ei muuta johdu, sen vuokranmaksukauden alusta, joka lähinnä alkaa kahden kuukauden kuluessa ilmoituksen tekemisestä. (25. 1. 1974/72)

Jos vuokranantaja on ilmoittanut tahtovansa korottaa asuinhuoneiston vuokraa enintään 47 a §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisohjeen mukaisesti ja aikaisintaan siinä mainitusta ajankohdasta lukien, vuokralaisen tulee, jos hän ei hyväksy vaatimusta eikä vähäisemmästä korotuksesta tai muusta ajankohdasta voida sopia, saattaa asia tuomioistuimen tutkittavaksi kuukauden kuluessa vuokranantajan ilmoituksen tiedoksi saamisesta. (25. 1. 1974/72)

Jos vuokranantaja tahtoo korottaa asuinhuoneiston vuokraa enemmän tai aikaisemmasta ajankohdasta lukien kuin 47 a §:n 1 momentissa tarkoitettu yleisohje edellyttää tai jos hän tahtoo korottaa vuokraa muutoin kuin yleisohjeen perusteella, hänen tulee saattaa kuukauden kuluessa vuokrankorotusilmoituksen tekemisestä korotusvaatimuksensa tuomioistuimen tutkittavaksi. Milloin korotusvaatimus aiheutuu asunnossa suoritetusta sellaisesta peruskorjauksesta tai siihen verrattavasta parannustyöstä, jota vuokralainen on pyytänyt, tuomioistuimen vahvistus ei kuitenkaan ole tarpeen, jos vuokralainen kirjallisesti hyväksyy korotuksen. (25. 1. 1974/72)

Tuomioistuimen, jonka tutkittavaksi asuinhuoneiston vuokran korotusta koskeva asia on saatettu, tulee 48 §:ssä säädettyjä perusteita soveltaen ja 47 a §:n nojalla annetut yleisohjeet huomioon ottaen vahvistaa vuokran määrän. Siihen asti kunnes tuomioistuimen päätös on saanut lainvoiman, voidaan vuokra maksaa

entisen suuruisena. Jos tuomioistuin osaksi tai kokonaan hyväksyy korotuksen, se tulee voimaan 1 momentissa tarkoitetusta ajankohdasta. (25. 1. 1974/72)

Vuokralainen voi 1 momentissa tarkoitetussa tapauksessa korotuksen voimaantulon jälkeenkin vaatia 48 §:n 2 momentin perusteella vuokran alentamista. (30. 12. 1970/870 ja 25. 1. 1974/72)

49 a §. (25. 1. 1974/72) Sen estämättä mitä vuokrasopimuksessa on irtisanomispäivästä tai vuokrasuhteen lakkaamisesta sovittu, vuokralainen voi kuukauden kuluessa vuokrasuhteen aikana tehdystä vuokran korotusvaatimuksesta tiedon saatuaan irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään irtisanomista lähinnä seuraavan kalenterikuukauden lopussa. Jos asia on saatettu tuomioistuimen tutkittavaksi, vuokralaisella on sama oikeus irtisanoa vuokrasuhde kuukauden kuluessa siitä, kun vuokran suuruutta koskeva ratkaisu on tullut lainvoimaiseksi. Mikäli vuokralainen on käyttänyt tässä momentissa tarkoitettua irtisanomisoikeutta, vuokra pysyy entisen suuruisena vuokrasuhteen loppuun.

49 b §. (25. 1. 1974/72) Tämän lain 47 a §:n 1 momentin, 47 b ja 48 a §:n sekä 49 §:n 2, 3 ja 4 momentin säännöksiä ei sovelleta, milloin huoneisto sijaitsee sellaisessa vuokratalossa tai asunto-osuuskuntatalossa, jonka rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten on myönnetty valtion varoista asuntolainaa ja jonka keskimääräisen enimmäisvuokran tai enimmäisvuokran määräytymisperusteet vahvistaa asuntohallitus tai Ahvenanmaan maakuntahallitus.

Edellä 1 momentissa mainittujen lainkohtien lisäksi ei 48 §:n 2 eikä 3 momenttia eikä 49 §:n 1 ja 5 momenttia sovelleta niihin valtion, kunnan tai muun julkisoikeudellisen yhdyskunnan tai laitoksen viranhaltija- ja työsuhdeasuntoihin, joihin sovelletaan valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräämismenettelyä tai sitä vastaavaa järjestelmää.

Virka-asunnoista on voimassa, mitä niistä on erikseen määrätty.

49 c §. (22. 11. 1974/855) Milloin kiinteistökustannuksia on valtion toimenpitein alennettu tai ne ovat muutoin alentuneet niin, että on perusteltua aihetta huoneenvuokrien alentamiseen, valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokraostosa kuultuaan päättää, että huoneenvuokrat alenevat valtioneuvoston päätöksessä mainitusta ajankohdasta siinä mainitulla määrällä. (19. 1. 1979/35)

Edellä 47 a §:ssä tarkoitetuissa yleisohjeissa mainitut korotusten enimmäismäärät ja vuokrien määrät alenevat vastaavasti 1 momentissa tarkoitetussa päätöksessä ilmoitetulla määrällä siinä mainitusta ajankohdasta.

Valtioneuvoston on ilmoitettava 1 momentissa tarkoitetun päätöksen antamisesta viipymättä eduskunnan puhemiehelle. Hänen on saatettava se eduskunnan tietoon heti tai, jollei eduskunta ole koolla, niin pian kuin se on kokoontunut. Päätös on kumottava, jos eduskunta niin päättää.

Tämän pykälän säännöksiä ei sovelleta 49 b §:ssä tarkoitettuihin huoneenvuokrasuhteisiin.

— — —

51 §. Tämän lain säännöksistä voidaan vuokrasopimuksessa poiketa, jollei sitä ole laissa kielletty tai katosottava kielletyksi.

Sopimuksella ei voida määrätä, ettei vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi ole lupa hakea kiinnitystä taikka ettei vuokralaisella ole oikeutta kuitata vuokraa vastasaatavallaan. (13. 11. 1970/697)

— — —

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO

Julkaisemattomista ratkaisuista on ilmoitettu antopäivä ja diarinumero, KHO:n ratkaisusta kuitenkin taltionumero. HO:n ratkaisun jälkeen on sulkeissa esitetty sen KKO:n päätöksen taltionumero, jolla muutoksenhaku- tai valituslupa-anomus on hylätty.

SOO

t. 12. 2. 1903 n:o 9	321	1935 I 41	5
t. 7. 3. 1904 n:o 4	205	II 591	194
t. 22. 1. 1905 n:o 5	27	1937 II 297	194
t. 2. 3. 1916 n:o 110	123	1939 I 2	178
t. 22. 1. 1917 n:o 13	237	I 29	319
		II 415	16
		II 417	35
		II 558	35

KKO

t. 1921 II 151	322	1940 II 12	321
p. 1922 II 518	35	II 125	304
t. 1923 II 432	320	1941 II 150	24, 99, 269
p. 1923 II 951	16	1942 II 146	36
p. 1924 II 1754	35	II 159	326
II 895	10	1944 II 85	10
II 932	104	1945 II 11	326
II 962	16	II 68	19, 25
II 1285	9	II 233	33, 80
II 1430	104	II 271	275
II 1470	9	1947 II 65	5
t. 1924 II 283	3	II 195	286
p. 1925 II 314	35	1948 II 212	223
II 357	35	1949 II 7	193
II 560	35	II 90	3
II 572	104	II 102	16, 30
1926 I 20	21	1950 II 33	299
1927 I 51	35	II 245	325
II 193	104	II 289	325
1928 II 6	113	II 335	325
II 346	27	II 351	325
1929 II 97	27, 102, 103	II 401	181
II 353	26	1951 I 12	31
1930 II 342	193	II 25	104
II 358	21	II 150	24, 269
1931 II 220	33	1952 II 27	35
II 224	21	1953 II 62	321
II 229	194	1954 II 8	193
1932 I 93	21	II 81	22
I 94	33	II 104	31
I 96	322	1955 II 10	35
1932 I 132	193	II 51	322
II 74	35	1956 II 3	22
II 269	24, 98, 194, 269	1957 II 13	321
1933 II 142	21	II 45	33
1934 I 10	22	1958 II 29	188, 190, 326
I 40	22	1959 II 109	34
II 133	304	1960 II 118	35

1961 II 93	3	4. 7. 1973 V	1972/977	248
1962 II 96	33	12. 3. 1974 AS	1974/55/196	122
1969 I 2	202, 203, 204	17. 4. 1974 V	1971/240	106-107
II 11	298-299	(N:o 2145/5. 11. 1979)		
II 12	9	19. 6. 1974 V	1973/97	197
II 54	326	25. 9. 1974 AS	1974/17/49	197
1970 II 20	184, 202	23. 10. 1974 AS	1974/25/76	309
1971 II 9	202-203	20. 11. 1974 AS	1974/21/60	197
II 45	193	27. 11. 1974 AS	1974/30/96	23
1972 I 1	318, 319, 320	18. 12. 1974 AS	1974/17/48	325, 326
II 7	246	29. 1. 1975 V	1974/529-530	27, 216, 271
II 32	324-325	12. 2. 1975 AS	1974/42/144	66, 261
1973 II 45	34	V	1974/522	32
II 61	258, 263	12. 3. 1975 AS	1974/59/211	119
II 87	34	19. 3. 1975 V	1974/843	30
II 89	202, 203	16. 4. 1975 AS	1974/35/120	310
1974 II 24	65	AS	1974/61/219	306
1976 I 4	179	7. 5. 1975 AS	1975/69/24	308
II 64	153, 241	28. 5. 1975 AS	1974/68/20	312
II 74	66, 218, 253, 296	4. 6. 1975 AS	1975/70/27	66
II 75	30	V	1974/618	16
II 80	157-158, 306	11. 6. 1975 AS	1975/68/19	120
2. 11. 1976 N:o 813 R.D.1975	157	25. 6. 1975 AS	1975/72/35	155-156
1978 II 12	36	30. 7. 1975 AS	1974/41/42	19
II 19	113	3. 9. 1975 AS	1975/68/22	156-157
II 20	25-27, 39, 105	8. 10. 1975 AS	1975/66/13	84
II 100	288, 290-291, 293-294	AS	1975/72/37	84
II 101	257	29. 10. 1975 AS	1975/94/119	84
II 113	236, 257-258, 321, 322	5. 11. 1975 AS	1975/81/74	121
1979 II 27	202, 203, 204	AS	1975/94/118	65
II 73	303	14. 1. 1976 AS	1975/94/121	310
II 76	133	28. 1. 1976 AS	1975/129/252	158
1980 II 6	216, 324	24. 3. 1976 V	1975/834	248
II 19	17	31. 3. 1976 AS	1975/102/148	263
II 25	158, 173	AS	1975/112/186	217
II 40	133	7. 4. 1976 AS	1975/142/302	75
II 42	24	14. 4. 1976 AS	1975/137/284	159
II 103	168	28. 4. 1976 AS	1975/142/303	309
8. 8. 1980 N:o 25 R.D.1974	4, 38, 104, 294	26. 5. 1976 AS	1975/132/264	96
29. 8. 1980 V 77/948	324, 325	(N:o 1153/21. 4. 1978)		
15. 1. 1981 R 77/826	4, 37	3. 6. 1976 A	1976/81	84
5. 2. 1981 S 80/601	220, 221	30. 6. 1976 A	1976/120	105, 119
29. 5. 1981 R 77/281	154, 164-165	11. 8. 1976 AS	1975/141/300	97
		18. 8. 1976 A	1976/66	156-157
		3. 11. 1976 A	1976/224	310
		22. 12. 1976 AS	1975/144/309	147
		(N:o 4432/17. 11. 1980)		
<i>Helsingin HO</i>		AS	1975/144/310-312	147
20. 9. 1972 V	1971/677	A	1976/263-273	165
(N:o 700/18. 3. 1974)				
20. 12. 1972 V	1971/846	26. 1. 1977 V	1976/743	169
16. 5. 1973 V	1972/325	13. 4. 1977 A	1976/310	182, 309
30. 5. 1973 V	1972/413	22. 6. 1977 A	1977/128	169
		27. 7. 1977 A	1977/90	310

7. 9. 1977 A 1977/25-33, 35-36, 38-54 ja 56-62	149	29. 1. 1976 V 1974/472-473	130, 147
A 1977/37	149	25. 3. 1976 V 1975/270	240
(N:o 4898/12. 12. 1980)		13. 4. 1976 S 1975/84/10	324
5. 10. 1977 A 1977/100	91, 151	29. 4. 1976 V 1975/723	144-145
26. 10. 1977 A 1977/123	263	(N:o 2607/25. 9. 1979)	
9. 11. 1977 A 1977/180	317	20. 5. 1976 V 1975/482	250
14. 12. 1977 A 1977/295	316	3. 6. 1976 A 1975/678	306
21. 12. 1977 A 1977/310	84	24. 6. 1976 A 1976/13	130, 135, 147
A 1977/326	316	A 1976/14-35	147
29. 12. 1977 A 1977/243-265	159	27. 8. 1976 A 1976/5	156-157
25. 1. 1978 A 1977/6	103	A 1976/66	145
A 1977/209	316, 318, 319	16. 12. 1976 A 1976/202	261
(N:o 2875/27. 8. 1980)		20. 1. 1977 A 1976/95	120
A 1977/379	310	27. 1. 1977 A 1976/67-70	166, 239
28. 2. 1978 A 1977/316	316	A 1976/128-130, 136-149, 154-164,	
5. 4. 1978 A 1977/210	324	166-170 ja 172	165-166
A 1977/302	221	A 1976/173	118, 166
A 1977/460	123	A 1976/174-177	166
12. 4. 1978 A 1977/466	105, 170	A 1976/178	118, 166
19. 4. 1978 A 1978/2	326	A 1976/179-181	165-166
V 1977/981-992	240-241	A 1976/183-184	166
V 1978/7-25	240-241	A 1976/185-187	90, 96, 166
6. 9. 1978 A 1978/11	322, 327	A 1976/188-189	96, 166
13. 9. 1978 A 1978/103	308, 310	A 1976/190-193	165-166
11. 10. 1978 A 1978/109	286-287	A 1976/194	96, 166
18. 10. 1978 A 1978/141	312	A 1976/195-196	166
V 1978/631	197, 326	A 1976/197	96, 166
25. 10. 1978 V 1978/702	316	A 1976/198	110, 165
20. 12. 1978 A 1978/377-393	268	A 1976/206	165
27. 12. 1978 A 1978/114	296, 298	10. 2. 1977 A 1976/6	327
V 1978/859-872	223	24. 2. 1977 A 1976/83-86	216
2. 5. 1979 V 1978/678	217, 219, 220-221,	4. 3. 1977 A 1976/119	317
	222, 314	25. 3. 1977 A 1976/98	322
9. 5. 1979 A 1979/38	256	31. 3. 1977 A 1976/100	269
23. 5. 1979 V 1979/22-28	316	2. 2. 1978 A 1977/67-68 ja 70	93
26. 9. 1979 A 1979/86	243	9. 2. 1978 A 1977/20	178
12. 3. 1980 A 1979/365	220, 221, 267	A 1977/25	92, 94, 96, 101, 170
31. 3. 1980 A _s 1975/102/148	152	A 1977/56	92, 101, 268
30. 4. 1980 A 1980/18	110	A 1977/69 ja 71	93
6. 8. 1980 A 1980/75	177, 309	2. 3. 1978 A 1977/53-55	92, 268
17. 9. 1980 A 1980/124	177	6. 4. 1978 A 1977/76-98	160
8. 10. 1980 A 1980/108-109	159	4. 5. 1978 V 1975/575	12
		2. 10. 1979 A 1978/35	182
		16. 10. 1980 A 1980/58-69	159
		30. 10. 1980 A 1980/19-21	143, 162
		A 1980/50-56	163
<i>Irä-Suomen HO</i>			
15. 11. 1973 V 1973/135	16		
(N:o 807a/28. 3. 1974)			
23. 5. 1974 V 1973/509	23, 269		
19. 6. 1975 V 1973/416	190		
(N:o 2752/31. 10. 1977)			
27. 11. 1975 V 1975/207	120		
11. 12. 1975 V 1975/272	97		
<i>Kouvolan HO</i>			
		22. 11. 1978 A 78/2	322
		A 78/4	216
		A 78/6	316, 317
		14. 2. 1979 A 78/11	269

A 78/12	105, 156-157	10. 9. 1975 1975 VD 71 As.	258, 259-260
A 78/13	310	16. 9. 1975 1974 VD 913	153
11. 4. 1979 V 78/460	102, 110, 119	1975 As.D 166/108-109	121-122
30. 5. 1979 V 79/53	182, 216, 305, 314	17. 9. 1975 1975 As.D 151/11	118, 119
11. 7. 1979 A 79/2	322	25. 9. 1975 1975 As.D 1/2	220
22. 8. 1979 S 79/234	170	16. 10. 1975 1975 As.D 91/122-133	147
29. 8. 1979 S 79/334	26, 105, 170	27. 10. 1975 1975 As.D 96/157	182
5. 9. 1979 A 78/16	156, 231, 309, 312	30. 1. 1976 1974 VD 948	104
A 79/3	182, 311	4. 6. 1976 1976 V 3 Jäm 2	316, 317
26. 9. 1979 S 79/431-433	112, 123	12. 8. 1976 1976 V 2 Maa	256
3. 10. 1979 V 79/70	199	13. 8. 1976 1976 V 3 Maa	161
7. 11. 1979 V 78/479	315	9. 12. 1976 1975 As.D 234/72	178, 304
S 79/494	88, 94, 110, 118, 151	16. 11. 1977 1977 As.16 Tku	180
S 79/495	88, 94, 110, 118, 122, 151	3. 5. 1979 1978 As.16-18 Tre	121
5. 12. 1979 S 79/533	310	30. 8. 1979 1979 As.14 Tku	311
28. 12. 1979 A 79/13 ja 15-21	309	20. 9. 1979 1979 As.4 Tku	316
26. 3. 1980 A 79/45	310, 311	26. 9. 1979 1979 As.2 Tre	105
30. 4. 1980 A 79/40-43 ja 46-47	149	24. 10. 1979 1979 As.5 Tre	123
14. 5. 1980 A 79/9	312	25. 10. 1979 1979 As.3 Tre	105
16. 7. 1980 A 80/58	123	1. 11. 1979 1979 As.7 Por	317
<i>Rovaniemen HO</i>		14. 1. 1980 1979 As.16 Tku	300
19. 9. 1979 A 79/1	223	(N:o 1366/9. 5. 1980)	
26. 9. 1979 A 79/3	98, 105, 110, 201	17. 1. 1980 1979 As.8 Por	316
28. 11. 1979 A 79/36	309	21. 1. 1980 1979 As.9 Por	306
24. 1. 1980 A 79/20	26, 90, 91, 94, 102, 105	30. 1. 1980 1979 As.13 Tre	130
22. 2. 1980 A 79/19	182	1979 As.23 Tku	26
26. 2. 1980 A 79/22	201	10. 3. 1980 1979 As.31 Tku	90, 95, 123
A 79/23	201, 317	13. 3. 1980 1979 V 12 Ruo 1	197
A 79/25	201, 312	19. 3. 1980 1979 As.11 Tre	204
A 79/26	311	5. 5. 1980 1980 A 1 Maa 1	112
A 79/27	201, 317	22. 5. 1980 1980 A 6 Tku	89
A 79/28	201, 311-312	28. 5. 1980 1980 A 2 Por	177
A 79/29	201, 316	30. 9. 1980 1980 A 44 Tre	131
26. 11. 1980 A 80/40	222, 317	1. 10. 1980 1980 A 1 Tam 2	111, 177
<i>Turun HO</i>		1980 A 48 Tre	110
12. 11. 1972 1970 VD 71	200	9. 10. 1980 1980 A 3 Maa 1	105, 306
3. 3. 1972 1971 VD 297	259	1980 A 10-11 Por	88, 177
21. 4. 1972 1971 VD 117	23, 186, 326	1980 A 12-14 Por	88
25. 5. 1973 1972 VD 713	66	29. 10. 1980 1979 R 76 Por 2	143
23. 11. 1973 1973 VD 42	66	1980 A 19 Tku	131
5. 12. 1973 1973 VD 403	30	<i>Vaasan HO</i>	
(N:o 809/28. 3. 1974)		11. 10. 1973 VD 1972 N:o 368	108, 175
28. 12. 1973 1972 VD 311	105	22. 11. 1973 VD 1973 N:o 412	5, 155, 327
(N:o 2513/8. 11. 1974)		11. 4. 1974 VD 1973 N:o 312	245
6. 6. 1974 1973 VD 680	199	2. 1. 1975 VD 1973 N:o 349	23
14. 4. 1975 1974 SD 221/36	269	17. 4. 1975 VD 1974 N:o 550	23
16. 4. 1975 1974 SD 186/5	242	15. 5. 1975 VD 1975 N:o 19	259
29. 4. 1975 1974 SD 195/2	113	22. 5. 1975 VD 1974 N:o 210	16, 32
22. 5. 1975 1975 As.D 75/2	166	27. 5. 1975 VD 1975 N:o 6	160-161
4. 9. 1975 1975 As.D. 228/25	159	10. 6. 1975 VD 1975 N:o 60	256
		20. 11. 1975 VD 1975 N:o 316	156-157

12. 2. 1976 VD 1975 N:o 413 (N:o 13/10. 1. 1978)	152, 263	7. 3. 1980 A 79/41	182, 306, 312
5. 8. 1976 A 51/1976 (N:o 1363/11. 5. 1977)	236, 244	<i>KHO</i>	
9. 9. 1976 A 53-55/1976 A 57-63/1976	223, 253 268	1958 II 226	6
29. 10. 1976 A 84-87/1976	110	1963 A II 70	6
9. 11. 1976 A 125/1976	160	14. 2. 1968 taltio 926	6
23. 11. 1976 A 79/1976	110	1. 10. 1969 taltio 4992	6
7. 12. 1976 A 107-108/1976	144	1970 A II 111	6
10. 12. 1976 VD 1975 N:o 479	149	<i>Työtuomioistuin</i>	
21. 12. 1976 A 159/1976	75	32/1965	167
14. 1. 1977 A 111/1976	157	<i>Ruotsalaiset</i>	
29. 3. 1977 A 162/1976	270	NJA	
26. 4. 1977 A 154-158/1976	149-150	1913 s. 108-110	192
23. 9. 1977 A 25/1977	120	1916 s. 148-154	193
2. 12. 1977 A 55/1977	316	1917 s. 331-333	193
16. 12. 1977 A 73/1977	317	1922 s. 73-77	13, 103
7. 2. 1978 A 19-20/1977 A 36/1977	105 90, 91, 98	1928 s. 70-75	193
10. 2. 1978 A 64/1977	94, 110	1933 s. 25-33	193, 321
24. 2. 1978 A 93/1977 A 100/1977	97 97	1936 s. 431-434	193
21. 3. 1978 A 52/1977	306	1940 s. 98-103	193
7. 4. 1978 A 98/1977	306	1943 s. 453-456	189
21. 4. 1978 A 78/1977 (N:o 3466/29. 9. 1980)	239 187	1946 s. 146-148	193
A 105/1977	187	1949 s. 209-212	11, 103
27. 4. 1978 VD 1975 N:o 571	200, 320	1952 s. 205-209	11
5. 5. 1978 A 102/1977 (N:o 3467/29. 9. 1980)	246, 250, 251	1959 s. 647-654	19
13. 6. 1978 A 92/1977	258	1971 s. 129-144	11, 103
29. 6. 1978 V 416/1977	197, 282, 288	<i>RB</i>	
21. 7. 1978 A 116/1977	306	6:76	293
21. 9. 1978 V 566/1977	285	32:76	268
4. 10. 1978 A 76/1978	120, 122, 123, 124	44:76	89, 129
24. 10. 1978 A 36/1978	95, 118	1:77	128, 129
17. 11. 1978 A 25/1978	25, 316, 318	2:77	217
21. 11. 1978 A 51/1978	308	6:77	214
16. 1. 1979 A 61/1978	123	9:77	130, 139, 140
27. 2. 1979 A 96/1977	276	13:77	234
30. 3. 1979 A 30/1978 A 50/1978	218 101	14:77	127-128, 129, 131-132, 138, 177
11. 5. 1979 A 62-64/1978	25, 314	22:77	100-101, 126, 127
15. 5. 1979 A 78/1978	327	26:77	19, 268
17. 5. 1979 V 433/1978	322	33:77	268
18. 10. 1979 A 35/1978	178, 199, 202, 203	8:78	126, 139-140
8. 11. 1979 A 53/1978	118, 177	28:78	129, 135
15. 11. 1979 A 79/8 A 79/17	289, 324 327	31:78	148
24. 1. 1980 A 79/21 A 79/38	26, 105 91	35:79	116
4. 3. 1980 A 79/37	95, 306	39:79	134
		44:79	150
		27:80	140
		41:80	177
		<i>SvJT</i>	
		1920 rf s. 5-6	35
		1927 rf s. 53-54	193

ASIAHAKEMISTO

Aamiaisetu 118,
 Alivuokra 12, 85, 96, 120, 169–171, 173, 216, 246,
 296, 297, 303, 310, 314
 Alivuokralainen 15, 161
 Ammatin harjoittaminen 97
 Aravavuokra-asunnot 63–64, 85, 134–135, 158–
 159, 164, 173, 208, 213, 216, 218, 220–221,
 222, 296, 303, 309, 314, 323
 Arvostukset 76
 Asiakasmäärä 88
 Astianpesukone 27, 105
 Asumistuki 143
 Asuntoalue 126
 Asuntojen niukkuus 142
 Asuntojen poistuma 55–56, 58, 62–63
 Asuntola 39, 159–160
 Asuntolainoitus 158–159
 Asuntolan säännöt 66
 Asunto-oikeuden toimivalta 37, 167–168
 Asunto-osakeyhtiö 35–36
 Asuntovaunu 7
 Autokatos 7–8, 68, 118
 Autokiinnitys 67
 Autopaikka 8, 13–14, 27, 34, 92, 118, 248
 Autotalli 26, 61, 87, 92, 118, 248, 249
 Avioliitto 30–32
 Avioliitto 30
 Avustuskassa 157–158

 Eläke 35
 Eläkekassa 157–158
 Ennakkopäätös 69–71, 74
 Ennakkovuokrat 121, 320, 322
 Erillinen korvaus 18–20, 22–29, 119, 130–131,
 267–174
 – henkilöluvun mukaan 269–270
 – kulutuksen mukaan 270–274
 Erityiset edut 117–119, 247–248
 Erityiset haitat 117, 120–122
 Esineoikeus 77–78
 Esineen vuokra 7
 Evakuointi 211

 Haastehakemus 217–218, 231, 241, 253, 303
 Hallituksen esitys 73
 Hella 27
 Hinnanalennus 201–203
 Hissi 92, 94, 122–123, 146, 185, 188–189
 Hoitosopimus 39
 Hotelli 103, 173

Huoneenvuokran tunnusmerkit 2, 29,
 – rakennus 6–8, 68
 – rakennuksen osa 8
 – vastike 16–29, 80–81, 120
 – yksinomainen käyttö 11–15
 Huoneenvuokrasopimuksen tekeminen 5, 69,
 257, 327–328
 Huoneenvuokrasopimus 2–4
 Huoneenvuokrasuhde 3–4, 38
 Huoneenvuokrasuhteen syntyminen 5, 15
 Huoneisto 3, 246–247
 Huoneistojen erottaminen 249
 Huoneistojen yhdistäminen 249
 Huoneiston ikä 84, 86, 93, 127, 129, 246
 – koko 84, 86, 94–95, 127, 129, 185, 200–204
 – laatu 94–98, 123
 – sijainti 86, 88–90, 94, 137
 – suunnittelu 95–96, 130
 Huoneistoon liitetyt esineet 78
 Huoneistotyyppi 95–96
 Huonetoveri 14–15

 Indeksiehto 17, 19, 255, 257, 274–294, 298–300,
 323
 – kielletty ehto 278–280, 287–288
 – kiellon kiertäminen 288–294
 – 6. vuoden vuokra 285–287
 – sallittu ehto 282–285
 Irtain esine 39, 105–106, 113, 116, 249
 Irtisanominen 261, 294–300

 Järjestäytyminen 59, 61
 Jääkaappi 27, 170, 248

 Kalusteet 27, 102–105, 118, 170
 Kannattamattomuus 144–145
 Kanteenmuutos 180–181, 303–304
 Kasvihuone 10
 Kasvimaa 118
 Katon vuokra 8, 14
 Kauppa 34–35
 Keittiö 101, 170
 Kellari 118, 189
 Keskiarvovuokrat 126, 128
 Kesäasunto 173, 216, 296, 303, 314
 Kiinteistökustannukset 59, 83, 87, 136, 145–148,
 162, 208–209, 227–229, 238, 273
 Kiinteistönhoito 92
 Kioski 7
 Kirjallisuus 76

- Kohtuullinen vuokra 135–137
 Kohtuullisuusarvostelu 126–127
 Koiran ulkoiluttaminen 120
 Kokonaisvuokra 130–131
 Komiteanmietintö 73
 Konkurrssipesä 32
 Korjaukset 86, 110, 113–114, 120, 146, 192, 227–228, 239, 246–247
 Korjausvaatimus 192–198, 235
 Korotusyleisohje 119, 133, 137, 148, 162, 209, 215, 219, 226–236, 238–239, 244, 251, 253, 254, 314, 317–318
 Kuittaus 178–179, 198–199, 304, 315
 Kulkuyhteydet 89
 Kulutusmaksu 28, 144, 271–274
 Kunnossapito 122–123, 195
 Kunnossapitovelvollisuus 188–189
 Kunnostus 91, 120, 184, 311
 – vuokralaisen tekemä 100, 114–115
 Kunto 23, 86, 93, 98–99, 107–117
 Kuolinpesä 32
 Kustannusten nousu 284, 291–292
 Kylmätilat 92
 Kylpyhuone 101, 112, 170
 Kyselyoikeus 180
 Käypä vuokra 64, 83, 130–135, 308
 – siitä poikkeaminen 141–163
 Käyttöarvo 86
 Käyttötarkoitus 12–13, 14, 86
 – vaikutus vuokra-arvoon 85, 95, 97–98, 144, 207
 Laatu 55, 94–98, 123
 Lainvalmistelutyöt 72–74, 78–80
 Laitteet 115, 116
 Laitteiden vuokra 10–11, 104–107
 Laskuvirhe 321
 Lapsen elatus 29–30
 Lasten kaitseminen 120
 Liikevaihto 285
 Liinavaatteet 26, 27, 102, 118
 Luotto 120–123
 Lämmin vesi 18, 25, 101, 123–124, 170, 188, 197, 268
 Lämmitys 18, 25, 123–124, 146, 227, 248, 273
 Lämmitystapa 92, 101
 Lämpö 18, 20, 23–24, 25, 124, 247, 273
 Maa-alue 9–10, 249
 Maanvuokra 9–10, 201, 262, 284
 – oikeus käyttää maata 12, 249
 Majoitusliike 173, 216
 Maksuerehdys 209–210, 321
 Maksuosoitus 21
 Maksupäivä 16–17
 Maksutalletus 199–200
 Makuusijan vuokra 15
 Mankeli 26, 118, 119
 Melu 89, 90, 100
 Muuttopäivän siirto 264–267, 297
 Myynti 280
 Määräaika 150–152, 310–311
 – lyhyt 151
 – pitkä 151–152
 Määräaikainen sopimus 5–6
 Neliömetrivuokra 200–201
 Näyttövelvollisuus 78, 125, 128, 137–141, 231, 235, 240, 251, 327
 Ohjesäännöt 159–160
 Oikeuskäytäntö 69–72, 79–80, 81–82
 Omistuksenpidätysehto 35
 Osamaksukauppa 34
 Palkat 146, 227
 Palvelut 39, 88–89, 118, 249
 Parakki 7
 Parannukset 86, 111–112, 113
 Perheenjäsen 30
 Perusindeksi 276, 285–287
 Peruskorjaus 111–112, 120, 136, 150, 226, 233–237, 244–245, 246–247
 Perusoikeudet 50–52
 Perusteeton etu 312, 313–314, 318–319, 320, 323
 Pesukone 27, 189
 Pesutupa 26, 92, 118, 119, 189, 248
 Piha 92, 248
 Pimeä vuokra 327–328
 Porrastettu vuokra 290–291, 292–294
 Puhelin 25, 27, 118, 170
 Puutarhaviiljely 9, 10, 248
 Puutteellinen kunto 24, 83, 111, 326
 Pysäköintipaikka 88
 Pääomakustannukset 136, 146, 149–150, 162, 228
 Raaka-aineen hinta 284
 Rakennuksen ikä 91, 92
 – osa 8
 – tyyppi 91–92
 Rakennus 6–8, 10, 68
 Rakennuslupa 7
 Rakennustapa 92
 Rakennustekninen taso 100–101
 Ravintola 102

Reklamaatio 193–196

Roskakuiilu 92

Saamisen lakkaaminen 325

Sauna 26, 27, 92, 101, 118, 119, 248, 268, 271

Saunan lämmittäminen 120

Sekatyyppinen sopimus 4, 36–39, 104

Siirto 115–116

Siivous 25–28, 39, 120, 122, 249

Sisäänkäynti 170

Sivuvaatimus 180–181, 303–304, 315

Sopimus kolmannen hyväksi 21–22, 323

Sosiaalimenot 146, 227

Sovittelu 44, 45, 49, 61, 62, 141, 153, 155, 172, 216, 262–264, 264–265

Sovittu vuokrataso 152–155, 168

Suositus 163

Suullinen sopimus 5, 327

Sähkö 18, 20, 21, 23–24, 25, 123, 146, 170, 197, 227, 247, 267, 270–271, 273

Säilytystilat 92

Säännöstely 41–42, 43, 44, 45, 54–55, 57, 61–62, 64, 324–326

Takuuvuokra 322

Talletus 33–34

Talonmiehen palkka 28

Talonmiehen työt 120, 121–122, 123

Taso 58, 98–107

Tasoyleisohje 23–24, 26, 119, 120, 123, 125, 127, 128, 130, 137, 161–163, 208, 246

Teatteriaitio 13

Terveys vaara 99

Testamentti 33

Tuotto 54, 58, 310

Työehtosopimus 166–169, 239–240

Työmarkkinajärjestöt 59–60, 61

Työsuhdeasunto 39, 46, 85, 96, 154, 163–169, 173, 216, 239, 243, 296, 297, 303, 314

– irtisanominen 68–69

Täysihoito 119

Uima-allas 92

Ulkomainen oikeus 76

Useita vuokralaisia 15, 155–157, 231

Uudelleen rakentaminen 112

Uusi vuokralainen 116, 215, 242–255

Vakuutukset 227–228

Valuuttalauseke 275, 283–284

Vanhentuminen 17, 182, 305, 315, 326

Varauma 193

Varusteet 86, 98–100, 118, 184

Varustelu 101–107

Veloiteoikeus 77–78

Velvollisuuksien siirtäminen 38, 122–124

Verot 28, 146, 228

Vertailuhuoneistot 125–130, 139–140

– paikkakunta 124–127

– samanveroinen 125, 127–130

Vesi 20, 23–24, 25, 123–124, 146, 188, 227, 273

Vesimaksu 131, 215, 269–270, 314

Viemärimaksut 123

Viivästyskorko 78, 179, 224–225

Vilpitön mieli 308–309, 318

Virkamiesasunto 118, 173, 216, 218, 243, 303, 314, 323–324

Vuokra 16, 18–29, 38, 80–81, 120

Vuokra-aika 2, 5–6, 13

Vuokra-arvo 83, 85–124, 139, 142, 170, 226, 246

Vuokralaisen kustantamat korjaukset 112–117

Vuokralaisen perhe 143–144

– taloudellinen asema 143–144, 308, 309, 319

– työpaikka 143–144

– työt 66

Vuokran alentaminen 63–64, 83–85, 133, 141, 148, 153, 172–211, 223–224, 315

– asunnot 173–182

– huoneistonosan menetykset 205–206

– keskeneräinen huoneisto 183–184

– kustannusten aleneminen 208–210

– luovutuksen viivästyessä 183–184

– muu huoneisto 183

– muuttopäivää siirrettäessä 206–208

– puutteellisuus 186–204

– vuokraoikeuden menetykset 182

– vuokrasuhteen päätyttyä 181–182

Vuokranantajan taloudellinen asema 144–145, 308, 309

Vuokran korottaminen 65, 84–85, 133, 141, 148, 153, 174, 210, 212–300, 313–314

– asunnot 214–255

– muut huoneistot 255–264

– muuttopäivää siirrettäessä 264–267

– sopimuksin 256–260

– uusi vuokrasuhde 242–255

– vuokrasuhteen irtisanon 261

– yleisen sovittelusäännön nojalla 262–264

Vuokrankorotusilmoitus 63, 66, 216–222, 234–235, 240, 255, 259–260, 296, 317–318

Vuokranmaksun laiminlyöminen 16, 19, 311

Vuokran palauttaminen 174, 179, 182, 204, 209, 234, 238, 239, 245, 247, 251, 301–328

– sopimuksen vastainen vuokra 321–322

– säännöstelyn vastainen vuokra 324–325

– säännösten vastainen vuokra 313–320, 323–326

– vuokran alentamisen yhteydessä 302–313

– vuokraoikeuden menetys 311

– vuokrasuhteen kesto aika 310–311

Vuokran suorittaminen 16

Vuokran sovittelu 61–62, 262–264

Vuokransääntelyjärjestelmä 17, 58, 61–63

Vuokrataso 83, 86, 92, 125, 133–135, 136–137, 138, 141, 142, 180, 237, 239, 241, 308

Yhteistoimintasopimus 4, 104

Yhtiövastike 146, 228, 289–290

Yksipuolinen tuomio 241–242, 304

Yleisohje 20, 136, 241, 253

Ylläpito 119

Ympäristö 88–90