

JUHLAJULKAISU

MATTI YLÖSTALO

1917 · 4/2 · 1987

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

VAMMALA 1987. VAMMALAN KIRJAPAINO OY

ISSN 0356-7222

ISBN 951-855-087-5

ISBN 978-951-855-870-8 (PDF)

# Asunto-oikeuden asiallisesta toimivallasta eräissä tapauksissa

## 1. Johdannoksi

### 1.1. Säännöksistä

Huoneenvuokralain (10. 2. 1961/82, HVL) 52 §:n mukaan lailla voidaan erikseen säätää, että *huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat* käsittelee ja ratkaisee yleiseen alioikeuteen asetettu erityinen osasto, jota kutsutaan asunto-oikeudeksi. Kesällä 1973 säädettiin kymmenen asunto-oikeuden perustamisesta seuraavan vuoden alusta<sup>1</sup> ja oikeudenkäyntimenettelyä koskeva laki.<sup>2</sup>

HvOKL 1 §:ssä on toistettu HVL 52 §:n sisältö. Asunto-oikeuden toimivallasta on säädetty HvOKL 3 §:ssä. Se kuuluu seuraavasti:

»Asunto-oikeus on toimivaltainen käsittelemään asian, jos vuokrahuoneisto, jota riita koskee, sijaitsee sen yleisen alioikeuden tuomiopiirissä, johon asunto-oikeus on asetettu. Asianosaiset eivät voi sopia, että asia käsitellään yleisen alioikeuden toisessa osastossa tai muussa tuomioistuimessa taikka että alioikeuteen kuuluva muu kuin huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia tai muun tuomioistuimen toimivaltaan kuuluva asia käsitellään asunto-oikeudessa.»

Säännöksen toisessa virkkeessä säädetään asunto-oikeuden ja yleisen alioikeuden muun osaston välisestä toimivallanjaosta. Muuta kuin huoneenvuokrasuhteesta johtuvaa riita-asiaa ei voida käsitellä asunto-oikeudessa. Asianosaiset eivät voi sopia toisin. Asianosaiset eivät myöskään voi pätevästi tehdä prorogaatiosopimusta asunto-oikeuden toimivaltaan kuuluvassa asiassa.

HvOKL 3 §:ssä ei ole mainintaa siitä, voidaanko huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia käsitellä välimiesoikeudessa. Välimiesmenet-

<sup>1</sup> Laki eräiden asunto-oikeuksien perustamisesta 10. 8. 1973/646.

<sup>2</sup> Laki oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa 10. 8. 1973/650 (HvOKL).

telyn mahdollisuutta osoittaa korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1980 II 103:

Liikehuoneiston vuokrasopimukseen sisältyvä välityslauseke esti vuokrasuhteen lakkaamiseen perustuvan häättövaatimuksen tutkimisen virka-apuasiassa.

Korkeimman oikeuden päätös on ymmärrettävissä vain, jos välimiesmenettely oli mahdollinen.<sup>3</sup>

HvOkL:ssa käytetään asunto-oikeuden toimivaltaan kuuluvista juutuista myös määrittelyä huoneenvuokra-asia (ks. esim. lain nimi, 3 luvun otsikko ja 36 §). Tämä ilmenee erityisesti HvOkL 24 §:stä, jossa asunto-oikeuden ratkaisemalla huoneenvuokra-asialla tarkoitetaan kaikkia asunto-oikeuden ratkaisemia riitajuttuja.

## 1.2. Esitöistä

Asuinhuoneiston vuokralaisen hallinnansuojaa valmistellut huoneenvuokralain tarkistustoimikunta esitti I mietinnössään asunto-oikeuksien (ja asuntoylioikeuden) perustamista käsittelemään eräitä asuinhuoneiston vuokralaisen irtisanomissuojaa ja asuinhuoneiston vuokran sovittelua koskevia asioita.<sup>4</sup> Sen ehdottamassa 52 §:ssä olisi nimenomaisesti lueteltu, missä HVL:n säännöksissä tarkoitettujen riitaasioiden ratkaiseminen olisi kuulunut asunto-oikeudelle.

Asuntotuomioistuimia käsitelleessä II mietinnössään huoneenvuokralain tarkistustoimikunta rajasi asunto-oikeuden (ja asuntoylioikeuden) toimivallan käsittämään kaikki HVL:n mukaan ratkaistavat riita-asiat.<sup>5</sup> Hallituksen esityksen perusteluissa käytettiin rinnakkain sanontoja »huoneenvuokralain mukaan ratkaistava» ja »huoneenvuokrasuhteesta johtuva» riita-asia.<sup>6</sup>

Lainvalmistelutöissä näytetään vain vähäisessä määrin kiinnitetyn huomiota asunto-oikeuden asialliseen toimivaltaan. Tämä johtunee siitä, että on pidetty selvänä, mikä on sen toimivaltaan kuuluva huoneenvuokra-asia.

<sup>3</sup> Möller, Oikeustapauskommentti, DL 1981, oikeustapausosasto s. 56—62, ei ole kommentoidessaan ratkaisua KKO 1980 II 103 käsitellyt kysymystä, onko välimiesmenettely huoneenvuokra-asiassa mahdollinen.

<sup>4</sup> Huoneenvuokralain tarkistustoimikunnan I mietintö, Km 1970: B 4, s. III.

<sup>5</sup> Huoneenvuokralain tarkistustoimikunnan II mietintö (Asuntotuomioistuinten), Km 1970: B 41 s. III ja 5.

<sup>6</sup> Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeudenkäyntiä huoneenvuokra-asioissa koskeaksi lainsäädännöksi, HE n:o 42/1973 vp., s. 3.

### 1.3. Toimivaltaa koskevista ongelmista

Esitettyjen säännösten ja esitöiden valossa on selvää, että vuokranantajan ja vuokralaisen väliset huoneenvuokrasopimuksen sisältöä, tulkintaa ja voimassa oloa koskevat sekä vuokralaisen ja vuokranantajan sopimuksen ja HVL:n mukaisia velvollisuuksia ja niiden täyttämistä<sup>7</sup> koskevat riita-asiat kuuluvat asunto-oikeuden toimivaltaan. Merkitystä ei ole sillä, ratkeako riita HVL:n säännösten nojalla vai jollain muulla perusteella, koska HvOkL:ssa ei asunto-oikeuden toimivaltaa ole kytketty ratkaisun perusteluihin, vaan riidan aiheuttaneen oikeussuhteen laatuun.

Huoneenvuokrasuhdetta koskeva riita-asia voidaankin asunto-oikeudessa (ja yleensäkin tuomioistuimessa) ratkaista esimerkiksi HVL:n säännösten, asianosaisten välisen sopimuksen, yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden tai vaikkapa ideksiehdon käytön rajoittamisesta annettujen säännösten nojalla, jos riita koskee vuokrasopimukseen otettua indeksiehtoa.

Selvältä asunto-oikeuden toimivallan osalta myös näyttää, ettei asunto-oikeus voi tutkia juttua, jos riidanalainen huoneiston käyttö ei perustu huoneenvuokrasuhteeseen. Jos tällainen juttu on tullut asunto-oikeuteen ratkaistavaksi, asunto-oikeuden on jätettävä se tutkimatta<sup>8</sup> tai siirrettävä se alioikeuden yleiselle osastolle.<sup>9</sup>

Hovioikeudet eivät kuitenkaan ole johdonmukaisesti katsoneet, että muusta kuin huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat tulisi jättää asunto-oikeudessa tutkimatta.

Kouvolan HO 27. 2. 1985, A 84/114, N:o 1843/84: Asunto-oikeus jätti jutun tutkimatta, koska kantajayhtiön ja vastaajan välille ei ollut syntynyt vuokrasuhdetta. Hovioikeus katsoi, ettei kanteen peruste huomioon ottaen väite asunto-oikeuden puuttuvasta toimivallasta ollut oikeudenkäynnin edellytyksiä koskeva väite, vaan kysymys oli pääasiallisen ratkaisun aineellisista edellytyksistä. Hovioikeus katsoi myös, ettei vuokrasuhdetta ollut syntynyt. Se kumosi asunto-oikeuden tuomion ja hylkäsi kanteen. — Hovioikeuden tuomion perusteluiden mukaan kyse ei ollut huoneenvuokrasuhteesta johtuvasta riita-asiasta, mutta asunto-oikeuden olisi kuitenkin pitänyt tutkia juttu.

<sup>7</sup> Ks. esim. *Kemppinen*, Käytännön lakiasiat ja niiden hoitaminen, Juva 1982, s. 122, jossa puhutaan rajuilman aiheuttamasta vesivahingosta ja sen perusteella vuokranantajalta vaadittavasta vahingonkorvauksesta.

<sup>8</sup> KKO 1981 II 4 ja 1981 II 143, joista lähemmin jaksossa 2, sekä esim. Helsingin HO 25. 9. 1974, As. 1974/18/52, N:o 51 ja 31. 8. 1977, A 1977/134, N:o 156.

<sup>9</sup> Siirtomahdollisuus väärällä osastolla esiin tulleen jutun osalta on mainittu usean raastuvanoikeuden kokoonpanosta ja toiminnasta annetussa päätöksessä.

Turun HO 13. 12. 1984, 161084-N:o 2222, 1984 A 1 Par 4, 167 §: Jutussa katsottiin, ettei osapuolten välille ollut syntynyt huoneenvuokrasuhdetta. Jutun ratkaisuun osallistuivat HvOkL 29 §:ssä mainitut lisäjäsenet ja oikeudenkäyntikulujen korvaamiseen sovellettiin HvOkL 36 §:ää.

Helsingin HO 8. 12. 1976, A 1976/97, N:o 285: Asunto-oikeus tutki jutun, vaikka se katsoi tuomiossaan käyttöoikeuden perustuvan testamentissa määrättyyn hallinto-oikeuteen. Hovioikeus katsoi, ettei ollut syytä muuttaa asunto-oikeuden tuomion lopputulosta, eli katsoi jutun kuuluneen asunto-oikeuden toimivaltaan.

Huoneiston käyttöä koskevan oikeussuhteen osapuolilla voi olla eri käsitys siitä, mihin heidän välisensä oikeussuhde perustuu. Heidän välisensä riita voi tulla vireille alioikeuden yleisellä osastolla tai asunto-oikeudessa siitä riippuen, kumpi on kantajana. Tuomioistuimen toimivaltaa arvosteltaessa ei kuitenkaan voida antaa merkitystä sille, mikä on kantajan käsitys asian luonteesta.<sup>10</sup> Tosiasiallisen tilanteen tulee ratkaista tuomioistuimen toimivalta.<sup>11</sup> Samaa oikeussuhdetta koskevat riita-asiat tulee käsitellä joko asunto-oikeudessa tai alioikeuden yleisellä osastolla riippumatta siitä, että osapuolten käsitykset huoneenvuokrasuhteen olemassa olostä poikkeavat toisistaan.

Edellä olevissa hovioikeustapauksissa tuomioistuimen toimivalta on ilmeisesti ratkennut sillä perusteella, että kantaja on väittänyt kyseessä olevan huoneenvuokrasuhteen. Kouvolan hovioikeuden tuomiossa tämä kantajan väite oli nimenomaisesti kirjattu tuomion perusteluihin.

Jos kantajan käsitykselle oikeussuhteen luonteesta annetaan merkitystä, on kysyttävä, miten suhtaudutaan vastaajan mielipiteeseen samasta asiasta.

Kouvolan HO 26. 2. 1986, S 85/487, N:o 279/86: Vastaja väitti, että hänen ja kantajan välillä oli huoneenvuokrasuhde ja vaati jutun siirtämistä asunto-oikeuteen. Juttu tutkittiin raastuvanoikeuden yleisellä osastolla eikä hovioikeus muuttanut raastuvanoikeuden päätöstä. — Vastaajan väite oikeussuhteen laadusta ei siis merkinnyt oikeuspaikan kannalta mitään.

Tuomioistuimen toimivaltaa koskevan väitteen prosessuaalinen luonne ilmenee seuraavasta korkeimman oikeuden päätöksestä.

<sup>10</sup> Toisin *Rosén*, Hyrestvist, arrendetvist, bostadsrättstvist eller annan tvist?, Svensk Juristtidning 1975 s. 551—555, erityisesti s. 552—553. Hänen mukaansa kyseessä oli huoneenvuokrariita, jos jutussa esitettiin väite, että asianosaisten välillä oli tai oli ollut huoneenvuokrasuhde.

<sup>11</sup> Ks. KKO 1981 II 4 ja 1981 II 143.

KKO 1980 II 130: HO:n oli säännönmukaisessa kokoonpanossa ratkaistava kysymys siitä, kuuluiko vastaajan kotipaikan yleisessä alioikeudessa vireille pantu riitajuttu yleiseen tuomioistui-  
men vai asunto-oikeuden toimivaltaan. Kysymys myös siitä, oli-  
ko juttu asunto-oikeuden toimivaltaan kuuluva.

Asunto-oikeuden toimivallan osalta saattaa syntyä lukuisia ongel-  
mia alkaen siitä, että huoneenvuokrasuhteen tunnusmerkit eivät kai-  
kissa tapauksissa ole selvät ja riidattomat. Ongelmia ei ole tarkoitus  
käsitellä tässä yhteydessä tyhjentävästi, vaan ottaa esille kaksi erityis-  
kysymystä. Seuraavassa jaksossa käsitellään sekatyypisiin sopimuk-  
siin liittyviä ongelmia ja kolmannessa vuokralaisten tai huoneiston käyt-  
täjien keskinäisiä riitoja erityisesti niin sanottuja avopareja silmällä  
pitäen.

## *2. Sekatyypistä sopimusta koskevat riidat*

Sekatyypistä sopimusta koskevat toimivaltariidat ovat olleet kor-  
keimman oikeuden tutkittavana ainakin kahdesti.

KKO 1981 II 4: Öljy-yhtiön ja sen tuotteiden jälleenmyyjän vä-  
lillä oli tehty sittemmin irtisanottu toimintasopimus, joka sisälsi  
määräyksiä, paitsi yhtiön huoltoasemakiinteistön luovuttamisesta  
jälleenmyyjän käyttöön vastiketta vastaan, myös myyntitoiminnas-  
ta ja muusta kaupallisesta yhteistyöstä. Jälleenmyyjän asunto-  
oikeudessa esittämä muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne jä-  
tettiin tutkimatta, koska asia ei ollut huoneenvuokrasuhteesta joh-  
tuva riita-asia.<sup>12</sup>

Otsikossa ei ole mainittu perustetta, miksi kyseessä ei ollut huo-  
neenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia, vaikka öljy-yhtiö oli vastiketta  
vastaan luovuttanut jälleenmyyjän käyttöön kiinteistön rakennuksineen.  
Asunto-oikeuden tuomiossa, joka pysyi muuttamattomana hovioikeu-  
dessa ja korkeimmassa oikeudessa, keskeinen perustelu oli, ettei laa-  
jasta kaupallisesta sopimuksesta voitu erottaa kiinteistön vastikkeel-  
lista käyttöoikeuden luovuttamista ja käsitellä sitä erillisenä huoneen-  
vuokrasopimuksena.

Toisessa, myös vuonna 1981 julkaistussa päätöksessä korkein oi-  
keus oli samalla kannalla kuin edellä esitetystä ratkaisusta. Jutun ot-  
sikosta ei tälläkään kertaa selviä, miksi kyseessä ei ollut huoneenvuok-  
rasuhteesta johtuva riita-asia.

<sup>12</sup> Ks. *Saarnilehto*, Huoneenvuokra-asia vai ei?, DL 1981, s. 269—272.

KKO 1981 II 143: Keskusliikkeen ja yksityisen vähittäiskaupiaan väliseen markkinointijärjestelmän mukaiseen vuokra- ja yhteistyösopimukseen sisältyvää liikehuoneiston vuokraa koskeva kanne ei ollut liikehuoneiston sijaitsemispaikan asunto-oikeuden käsiteltävä huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia, vaan yleiseen alioikeuteen kuuluva riita-asia, joka voitiin käsitellä vastaajan kotipaikan tuomioistuimessa.<sup>13</sup>

Korkeimman oikeuden päätöksen perustelut olivat seuraavat:

»... tutki valituksen ja totesi, että oy B oli 21. 9. 1966 allekirjoittamallaan vuokra- ja yhteistyösopimuksella, jonka A oli allekirjoittanut jo 8. 9. 1966, vuokrannut A:lle Turussa olevan 177,5 neliömetrin suuruisen liikehuoneiston elintarvikekaupan harjoittamiseen. Sopimukseen sisältyvät osapuolten kaupallista yhteistyötä koskevat määräykset, jotka tähtäsivät asianosaisten markkinoinnin turvaamiseen ja edistämiseen sekä koskivat myös tässä tarkoituksessa tapahtunutta liikehuoneiston luovuttamista A:n käyttöön, muodostivat kiinteän kokonaisuuden. Kysymyksessä oleva riita-asia, vaikka siinä vaadittiin perusteettomasti perityksi väitetyn vuokran palauttamista, johtui näin ollen, sopimuksen tarkoitus ja kokonaissisältö huomioon ottaen, etupäässä muusta kuin huoneenvuokrasuhteesta. Sen vuoksi kanne oli voitu nostaa oikeudenkäymiskaaren 10 luvun 1 §:n nojalla vastaajan kotipaikan yleisessä alioikeudessa.» — Hovioikeus oli katsonut, että kyseessä oli huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia.

Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenee selvästi, ettei juttu kuulu asunto-oikeuteen, jos kyse on muusta sopimuksesta kuin huoneenvuokrasta. Jos huoneenvuokra sisältyy sekatyypiseen sopimukseen sen osana, asunto-oikeus on toimivaltainen käsittelemään huoneistoa koskevan riita-asian vain, jos huoneenvuokra on erotettavissa sopimuksesta itsenäiseksi, erilliseksi osaksi tai sopimusta sen tarkoitus ja kokonaissisältö huomioon ottaen on kuitenkin pidettävä etupäässä huoneenvuokrasopimuksena.

Jutussa KKO 1978 II 20 oli vuokranantaja huoneenvuokrasopimuksen mukaan luovuttanut vuokralaiselle huonepuhelin käyttöoikeuden ja sitoutunut kustannuksellaan siivoamaan huoneiston. Korkein oikeus, joka katsoi, ettei mainittuja etuja ollut pidettävä HVL 24 §:n 2 momentissa tarkoitettuina etuina ja joita koskeva korvaus ei ollut HVL 49 §:n nojalla tuomioistuimen vahvistettavissa, palautti jutun vuokran määrän osalta asunto-oikeuden ratkaistavaksi. Se katsoi, että tällaisessa tapauksessa huoneenvuokra oli erotettavissa muusta sopimuksesta.

<sup>13</sup> Ks. *Muukkonen*, Näkökohtia markkinointijärjestelmiin liittyvistä vuokrasuhteista, Juhlajulkaisu Suomalainen Lakimiesyhdistys 75 v., Vammala 1973, s. 260—265.

Asunto-oikeuden toimivaltaa ei sulje pois vielä se, että osapuolten välinen sopimus koskee muutakin kuin huoneenvuokraa. Toimivaltaa koskevaa ratkaisua ei voida perustella pelkästään sillä seikalla, että sopimuksessa on muutakin kuin huoneenvuokraa koskevia ehtoja.<sup>14</sup>

Asunto-oikeuden toimivalta edellyttää myös, että riita sekatyypistä sopimuksesta koskee nimenomaisesti huoneenvuokran osuutta. Jos kysymys on muusta, ei juttu kuulu asunto-oikeuteen, vaikka huoneenvuokra voitaisiin erottaa itsenäiseksi kokonaisuudeksi.

Helsingin HO 6. 6. 1984, A 1984/2, N:o 29: Asunto-osakeyhtiö ja huolto-yhtiö olivat tehneet kiinteistönhuoltosopimuksen, johon liittyi työsuhteenasuntona yksiö, jota koskeva vuokrasuhde huoltosopimuksen mukaan päättyy aikaisintaan huoltosopimuksen voimassaolon päättyessä. Kun huoltosopimuksen irtisanomisen jälkeen asunto-oikeudessa nostettu kanne perustui kiinteistönhuoltosopimuksen voimassaolon toteamiseen eikä ollut sellainen huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia, joka HvOKL 1 §:n mukaan tulisi käsitellä asunto-oikeudessa, jätettiin kanne tutkittavaksi ottamatta.

Kun sopimus sisältää vähintään kaksi itsenäisenä pidettävää sopimusta, oikeuspaikan valinta voi tuottaa ongelmia.

Turun HO 12. 2. 1985, 201184-N:o 2598, 1984 A 15 Tku, A 84/45: Vuokralainen vaati asunto-oikeudessa kauppa- ja vuokrasopimukseksi otsikoidun sopimuksen purkautumisen perusteella korvauksia vuokrasuhteen päättymisen johdosta, kaluston kauppahinnan palauttamista ja oikeudenkäyntikulujen korvausta. Asunto-oikeus tutki kaikki vaatimukset, samoin hovioikeus HvOKL 29 §:n mukaisessa kokoonpanossa. Oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva ratkaisu tehtiin HvOKL 36 §:n nojalla.

Itä-Suomen HO 21. 2. 1985, A 1984/64, N:o 2667/84 käsitteli huoneenvuokrasuhteesta johtuvana riita-asiana 1. 2. 1984 allekirjoitettuun vuokrasopimukseen ja 27. 4. 1984 päivättyyn kauppakirjaan perustuvia vaatimuksia.

Mainituissa hovioikeuden ratkaisuissa näytetään lähdetyn siitä, että asianosaisten väliset riidat tulisi voida käsitellä yhdellä kertaa. Ensin mainitussa ratkaisussa ei näytetä kiinnitetyn huomiota asunto-oikeuden toimivaltaan irtaimen kauppaa koskevissa riidoissa eikä kummassakaan hovioikeuden kokoonpanoon irtaimen kauppaa koskevissa kysymyksissä.

Oikeudenkäymiskaaressa ei ole säännöstä, joka oikeuttaisi aina käsittelemään kaikki asianosaisten väliset riidat samassa oikeuspaikassa.

<sup>14</sup> Ks. ratkaisusta Turun HO 31. 10. 1984, 110984-N:o 1919, 1984 A 10 Tku, laadittu otsikko.

sa. Asiyhteyteen perustuvaa oikeuspaikkaa koskevat säännökset eivät läheskään aina estä asianosaisten välisten riitojen jakaantumista eri oikeuspaikkoihin.<sup>15</sup> Edellä esitetyissä hovioikeusratkaisuissakin olisi HvOKL 1, 3 ja 29 §:n säännökset huomioon ottaen pitänyt erottaa irtaimen kauppaa ja huoneenvuokraa koskevat kysymykset omiksi jutuikseen. Irtaimen kauppaa koskeva riita ei ole asunto-oikeusasia, vaikka kaupan kohde olisikin vuokratussa huoneistossa tai sitä olisi tarkoitus käyttää siellä.

### 3. Vuokralaisten väliset riidat

#### 3.1. Vuokralaisten välisistä riidoista yleensä

Vuokralaisten välisiä riitoja on ainakin kahta eri tyyppiä. Vuokranantajalla voi olla useita vuokralaisia, joista kukin hallitsee omaa huoneistoaan. Vuokralaisten kesken voi syntyä riitaisuutta, joka johtaa oikeudenkäyntiin. Tällainen riita ei johdu huoneenvuokrasuhteesta eikä riidan osapuolten keskenään tai yhdessä tekemästä huoneenvuokrasopimuksesta. Riita ei myöskään kuulu asunto-oikeuden toimivaltaan. Riitaa ei siis tee huoneenvuokrasuhteesta johtuvaksi riidaksi se, että asianosaisella on jutussa puhevalta huoneenvuokrasopimuksen perusteella saamansa huoneiston hallinnan nojalla.

Huoneenvuokrasopimuksen perusteella voi esittää vaatimuksen yleensä vain sopimuksen osapuoli. Näin ollen vuokranantaja ei saata esittää vuokralaisensa alivuokralaiseen kohdistuvia vaatimuksia alivuokrasopimuksen perusteella. Vaatimuksen tulee kohdistua omaan sopimuskumppaniin, ei esimerkiksi tämän sopijapuoleen. Vuokranantaja ei voi kohdistaa vuokralaisensa alivuokralaiseen vaatimusta tekemänsä vuokrasopimuksen nojalla.<sup>16</sup> Alivuokralaisen ja päävuokranantajan välinen riita ei kuulu asunto-oikeuden toimivaltaan. Alivuokrasopimuksesta johtuva sopimuspuolten välinen riita on luonnollisesti asunto-oikeuden ratkaistava juttu.

Vuokranantaja voi tehdä vuokrasopimuksen kahden tai useamman henkilön kanssa siten, että nämä ovat yhdessä vuokralaisia. Esimerkiksi avopari voi vuokrata yhdessä asunnon. Vuokralaisten välille huo-

<sup>15</sup> Ks. esim. *Tirkkonen*, Suomen siviiliprosessioikeus I, toinen, uusittu painos, Porvoo 1974, s. 261 olevaa esitystä oikeuspaikasta, kun velallinen on esinekohtaisessa tai henkilökohtaisessa vastuussa velasta.

<sup>16</sup> Ks. KKO 1951 I 8.

neiston käytöstä syntyvän riidan forumia selvitetään seuraavassa avopuolisoiden välisten riitojen oikeuspaikkaa käsiteltäessä.

### 3.2. Avopuolisoiden väliset riidat huoneiston käytöstä

Avopuolisot voivat valita yhteiseksi kodikseen jommankumman puolison huoneiston. Tämän huoneiston hallinta saattaa perustua esimerkiksi omistukseen tai huoneenvuokrasopimukseen. Peruste ei muutu avoliiton syntymisen seurauksena. Jos toinen avopuolisoista on ollut yksin vuokralainen, hän on edelleen yksin vastuussa vuokralaisen velvollisuuksien täyttämisestä. HVL 47 §:n 1 momenttia vastaavaa säännöstä avopuolisoiden yhteisvastuusta ei ole. Vuokralaisen aseman siirtyminen avopuolisolta molemmille avopuolisolle yhteisesti on HVL 9 §:n 1 momentissa tarkoitettu vuokraoikeuden siirto.

Avopuolison oikeus käyttää toisen avopuolison hallinnassa olevaa huoneistoa ei perustu huoneenvuokrasopimukseen. Yhdessä asumisen puuttuu yleensä huoneenluovutustahto.<sup>17</sup> Välien katketessa toisen huoneistoa käyttävä avopuoliso ei saa suojaa HVL:n säännösten nojalla. Huoneiston käytöstä syntyvä riita ei ole asunto-oikeuden ratkaistavissa.

Helsingin HO 25. 9. 1974, As. 1974/18/52, N:o 51: Jutussa katsottiin näytetyksi, että vastaaja asui kantajan omistamassa huoneistossa asianosaisten seurustellessa keskenään. Näyttämättä jäi, että huoneiston hallintaa koskevan sopimuksen yhteydessä olisi sovittu vastikkeen maksamisesta. Sen vuoksi ja kun jutussa ilmenneet asianhaarat olivat sellaiset, ettei vastikkeen suorittamista ollut katsottava edellytetyнкään, kysymyksessä ei ollut huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia. Asunto-oikeus ei tutkinut juttua, minkä ratkaisun hovioikeus pysytti.

Merkitystä ei ole avopuolison hallintaperusteella. Jos huoneisto on hänen käytössään huoneenvuokrasopimuksen nojalla, yhteen muuttamisella ei voida yleensä katsoa solmitun alivuokrasopimusta.

Jos avopuolisot vuokraavat yhdessä huoneiston, jossa he asuvat, voi avoliiton päättyessä syntyä ongelmia siitä, kummalle vuokraoikeus jää. Erityisiä säännöksiä vuokratun huoneiston käyttöoikeudesta yhteis-asumisen päättyessä ei ole. Mahkonen on kiinnittänyt huomiota HVL 12 §:n 1 momenttia vastaavan säännöksen puuttumiseen avoliiton osalta. Hän on myös huomauttanut, että kaavailtu huoneenvuokralainsää-

<sup>17</sup> Ks. *Roquette*, *Mieterschutzgesetz*, München und Berlin 1956, s. 91.

dännön uudistus muuttaisi tilanteen ja vuokrasuhteen siirto kävisi päinsä myös avopuolisoiden kesken.<sup>18</sup>

HVL 12 §:n 1 momentti tulee sovellettavaksi, kun aviopuolisot tuomitaan avio- tai asumuseroon. Vuokraoikeuden siirrosta puolisoilta yksin toiselle puolisolle päättää alioikeus normaalissa kokoonpanossaan tuomitessaan puoliset asumus- tai avioeroon. Tältä osin ei huoneenvuokralainsäädännön uudistus tulisi laajentamaan säännöksen soveltamista avoliiton suuntaan, koska avoliiton päättyessä ei ole vastavaa viranomaismenettelyä kuin avoliiton päättyessä.

Avoliiton kestäessä ja puolisoitten asuessa välien rikkoutumisen vuoksi erillään ilman asumuseroa pois muuttanut aviopuoliso voi vapautua vuokralaisen velvollisuuksista vain siten, että vuokraoikeus HVL 9 §:n 1 momentin mukaisesti vuokranantajan suostumuksella siirretään yksin toiselle puolisolle. Samaa menettelyä on noudatettava avoliittokumppaneiden kohdalla. Riidan syntyessä edellä mainituissa tapauksissa puolisoitten välillä on oikeuspaikka valittava ja riita ratkaistava kummassakin tapauksessa samojen sääntöjen mukaan.

Hallituksen esityksessä huoneenvuokralainsäädännön uudistamiseksi<sup>19</sup> ehdotetaan, että vuokralainen saisi siirtää vuokraoikeutensa ilman vuokranantajan lupaa huoneistossa asuvalle puolisolleen (huoneenvuokralakiehdotuksen 47 §:n 1 mom.). Puoliso on rinnastetaan ehdotuksessa avopuoliso (huoneenvuokralakiehdotuksen 100 §). Siirto-oikeutta koskevan säännöksen nojalla ei voida ratkaista, kenelle vuokraoikeus kuuluu, jos siitä syntyy riita vuokralaisten kesken.

Yhteisvuokralaisten keskinäiset riidat eivät yleensä johdu epäselvyyksistä huoneenvuokrasopimuksessa taikka vuokralaisen ja vuokranantajan velvollisuuksista tai oikeuksista tai huoneenvuokrasuhteen sisällöstä yleensäkään. Riidat ovat seuraavan esimerkin mukaisia.

Helsingin HO 29. 1. 1986, A 1985/127, N:o 203: Kaupunki oli päätöksen perustelujen mukaan tehnyt vuokrasopimuksen Terhi N:n ja Tuomo M:n kanssa. Terhi N. vaati Tuomo M:n häätämistä vuokratusta huoneistosta. Kihlakunnanoikeus hylkäsi kanteen ja peri pöytäkirjasta leimamaksun. Hovioikeus hylkäsi myös kanteen, lausui, että kyseessä oli huoneenvuokra-asia ja palautti Terhi N:lle leimamaksut.

Huoneenvuokrasuhteen ehdoista ja niiden muuttamisesta tai osapuolten vuokrasopimuksen mukaisista oikeuksista ja velvollisuuksis-

<sup>18</sup> *Mahkonen*, Avoliitto, Vammala 1984, s. 108—109.

<sup>19</sup> Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta, HE n:o 127/1984 vp.

ta vuokralaiset eivät voi riidellä keskenään. Vuokranantaja on tällaisessa riidassa asianosainen. Esimerkin kaltaisessa riidassa ei olekaan kysymys huoneenvuokrasuhteesta johtuvasta kiistasta. Kysymys on siitä, kummalle (tai kenelle) vuokralaisista riidattoman vuokrasopimuksen mukainen huoneiston käyttöoikeus kuuluu. Riitaa ei voidakaan rinnastaa asunto-oikeudessa ratkaistaviin riita-asioihin, vaan juttuihin, joissa on kyse paremmasta oikeudesta esineeseen.

HVL 12 § on erityissäännös nyt puheena olevan kaltaisten ongelmien ratkaisemisesta. Sen mukaiset jutut eivät voi kuulua asunto-oikeuden toimivaltaan eikä hovioikeuden kokoonpano määräydy HvOkL 29 §:n mukaan.

Huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat on syytä rajata tarkoitamaan vuokrasuhteen osapuolten välisiä riitoja. Vuokranantajien keskinäiset ja toisaalta vuokralaisten keskinäiset riidat eivät aiheudu huoneenvuokrasuhteesta, sillä riidan osapuolten välillä ei ole huoneenvuokrasuhdetta. Tällaiset riidat eivät mielestäni kuulukaan asunto-oikeuteen, jonka asiallinen toimivalta pitäisi rajoittaa vuokranantajan ja vuokralaisen välisiin riitajuttuihin.