

TOIVO MIKAEL
KIVIMÄKI

1886 · 5 · 6 · 1956

Juhlajulkaisu

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

TÄTÄ JULKAISUA ON PAINETTU
1400 NUMEROIMATONTA JA 100
NUMEROITUA KAPPALETTA



ISBN 978-951-855-880-7 (PDF)

SUOMALAISEN
LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
C-SARJA N:o 4

TOIVO MIKAEL KIVIMÄKI

Juhlajulkaisu

TOIMITUSKUNTA

AARNE REKOLA

A. R. HEIKONEN A. K. IKKALA

REINO ERMA

Ilmari Melander

Olisiko huoneenvuokralakiin otettava säännöksiä liikehuoneiston vuokraoikeuden turvaamiseksi sen varalta, että vuokranantaja kieltäytyy uudistamasta vuokrasopimusta?

Huoneenvuokrasäännöstely, joka on ollut meillä pitkän ajan voimassa, on antanut liikehuoneiston vuokralaiselle suuret mahdollisuudet jatkaa tällaista huoneistoa koskevaa vuokrasuhdetta vastoin vuokranantajan tahtoa. Tätä tarkoittavia säännöksiä oli myös 9 päivänä kesäkuuta 1955 annetussa huoneenvuokrasäännöstelypäätöksessä. Tämän mukaan saattoi vuokralainen, jos liikehuoneistoa koskeva vuokrasopimus päättyi irtisanomisen johdosta tai siitä syystä, että se oli sovittu päättymään ilman irtisanomista määräaikana, huoneenvuokralautakunnassa vireillepanemallaan hakemuksella pyytää, että vuokrasuhdetta määrättäisiin edelleen jatkettavaksi.¹

Pääsääntönä on ollut koko sen ajan, jonka liikehuoneistojen huoneenvuokrasäännöstely oli koko laajuudessaan voimassa, että jos vuokralainen sitä halusi, vuokranantaja oli velvoitettava jatkamaan liikehuoneistoa koskevaa vuokrasuhdetta. Vain säännöstelypäätöksissä nimenomaan mainituissa poikkeustapauksissa häntä ei saanut siihen velvoittaa. Nyt mainitulla kannalla oli myös 9 päivänä kesäkuuta 1955 annettu huoneenvuokrasäännöstelypäätös. Jos vuokralainen huoneen-

¹ HVSäänVnp 44 § 1 mom.

vuokralautakunnassa vireillepanemassaan hakemuksessa pyysi, että vuokrasuhdetta määrättäisiin jatkettavaksi, lautakunta saattoi kieltäytyä suostumasta hänen hakemukseensa vain, jos vuokranantaja välttämättä tarvitsi huoneiston omaan käyttöönsä tai yleinen etu vaati sen käyttöä muuhun tarkoitukseen; jos huoneenvuokralautakunta oli antanut säännöstelypäätöksen 5 §:ssä tarkoitetun luvan sen rakennuksen purkamiseen, jossa huoneisto oli, taikka jos rakennus, jossa ei ole asuinhuoneistoja, aiottiin kokonaan tai osaksi uudestaan rakentaa ja pätevät syyt puolsivat uudestaan rakentamista; jos omakotitalon tai muun siihen verrattavan rakennuksen omistaja todella tarvitsi liikehuoneiston joko kokonaan tai osaksi omaan käyttöönsä; jos tilanomistaja tilan maatalouden harjoittamista varten välttämättä tarvitsi käyttöönsä tällaista tarkoitusta varten tilalla olevan ja siihen soveltuvan rakennuksen tai sellaisen rakennuksen osan, taikka muutoinkin, jos erittäin painavat syyt vaativat vuokrasuhteen jatkamatta jättämistä.²

Kysymyksessä olevien säännösten tarkoituksena on ollut turvata poikkeuksellisten olojen aiheuttaman huoneistopulan aikana heikomman sopimuspuolen eli vuokralaisen oikeus sen varalta, että vuokranantaja aiheuttomasti riistäisi vuokralaiselta oikeuden tämän hallitseman huoneiston käyttöön. Kun säännölliset olot palaavat ei tällaiseen yleiseen vuokralaisen oikeuksien turvaamiseen ole enää aihetta. Tärkeätä on myös, että vuokranantajalle palautetaan oikeus määrätä vapaasti kenelle hän antaa huoneistonsa vuokralle. Liikehuoneistot ovatkin huoneenvuokrien säännöstelystä 30 päivänä joulukuuta 1955 annetun lain mukaan nykyään vapaat säännöstelystä. Valtioneuvostolla on kuitenkin oikeus, mikäli erityisen painavat syyt jollakin paikkakunnalla vaativat, määrätä nämä huoneistot sillä paikkakunnalla huoneenvuokrasäännöstelyn piiriin.³ Toistaiseksi tällainen määräys on annettu vain Helsingin kaupungin osalta. Tämä osoittaa, että vuokrasäännöstely alkaa menettää merkityksensä ja säännölliset olot palautuvat liikehuoneistojen suhteen.

² HVSäänVnp 44 § 2 mom.

³ L huoneenvuokrien säännöstelystä 1 § 3 mom. Ks. myös 30.12.1955 annettu valtioneuvoston päätös huoneenvuokrasäännöstelystä 1 §.

Sanotusta johtuu, ettei 12 päivänä toukokuuta 1925 annetun huoneenvuokralain soveltamista rajoita enää liikehuoneistojen vuokrasopimusten osalta huoneenvuokrasäännöstelypäättöksen määräykset. Vuokralaiselle ja vuokranantajalle sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien sisältö määräytyy jälleen säännönmukaisesti huoneenvuokralain säännösten perusteella. Useat mainitun lain säännökset osoittavat, että lakia säädettäessä on pidetty erittäin tärkeänä vuokralaisen oikeuksien turvaamista. Koska huoneenvuokralaki on säädetty jo yli kolmekymmentä vuotta sitten, on aiheellista tutkia, vastaavatko sen säännökset vielä nykyaikana niitä vaatimuksia, jotka vuokralaisen oikeuden turvaamiselle kohtuudella voidaan asettaa. Seuraavassa rajoitun kuitenkin tarkastamaan kysymystä, olisiko huoneenvuokralakiin otettava säännöksiä liikehuoneiston vuokralaisen vuokraoikeuden turvaamiseksi sen varalta, että vuokranantaja kieltäytyy uudistamasta vuokrasopimusta.

Useiden maiden lainsäädännöissä on erityisiä säännöstelylaeista riippumattomia ansiotoimintaa harjoittavan vuokralaisen turvaksi annettuja säännöksiä.⁴ Näiden säännösten tarpeellisuus perustuu siihen, että vuokralaiselle, joka harjoittaa huoneistossa ansiotoimintaa, on usein erittäin tärkeätä saada jatkaa toimintaansa juuri tässä huoneistossa. Liiketoiminnan aloittaminen ja käynnissä pitäminen aiheuttaa tavallisesti vuokralaiselle tuntuvia kustannuksia, jotka kohdistuvat vuokratuun huoneistoon. Vuokralainen on esim. suorittanut ja kustantanut liikehuoneistossa tarpeelliset korjaukset ja muutokset sekä ostanut siihen kaluston. Harjoittamansa ansiotoiminnan avulla hän on hankkinut itselleen juuri tätä toimipaikkaa silmällä pitäen suuren asiakaspiirin ja tässä tarkoituksessa hän on uhrannut myös varoja toimintansa mainostukseen.

⁴ Tanskassa on tätä asiaa koskevat säännökset otettu erityiseen lakiin Lov 23. 3. 1937 Nr 55 om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom. Norjan oikeuden mukaan on tuomioistuimella varsin laajat valtuudet päättää, ettei huoneistosta tehdyn vuokrasopimuksen irtisanomista ole pidettävä pätevänä. Ks. Lov 16. 6. 1939 om husleie 38 §. Ruotsin oikeuden vastaavat säännökset on sisällytetty kiinteän omaisuuden käyttöoikeutta koskevan lain 38 §:ään. Oikeustieteellisessä kirjallisuudessa on tätä kysymystä käsitelty paljon. Ks. esim. *Walén*, Den nya hyreslagen m.m., Stockholm 1940, s. 164 ss.; *Ahlmark*, Den nya hyreslagstiftningen, Stockholm 1939, s. 143 ss.; *Ussing*, Enkelte Kontrakter, København 1946, s. 39 ss.

Viimeaikaiselle kehitykselle kaupungeissa on luonteenomaista liiketoiminnan keskittyminen kaupungin keskusta. Kun kaupungin keskustalla on yleensä rajoitetut laajenemismahdollisuudet tuottaa liikehuoneistojen vuokraaminen tältä alueelta kuitenkin tavallisesti vaikeuksia. Sen vuoksi liikkeenharjoittaja saattaa menettää kaikki mahdollisuutensa elinkeinotoimintansa harjoittamiseen, jos hän ei saa jatkaa tätä toimintaa tarkoitusta varten vuokraamassaan huoneistossa. Huomattava on vielä, että eräiden liikkeiden toimilupa on sidottu liikkeen harjoittamiseen määrättyllä suhteellisen rajoitetulla alueella. Siinä tapauksessa, että tällainen liike velvoitetaan muuttamaan pois vuokraamastaan huoneistosta, sillä ei ole usein mahdollisuuksia saada uutta huoneistoa toimilupa-alueelta.

Vuokranantajan edun mukaista ei ole yleensä irtisanoa ansiotoimintaa harjoittavan vuokralaisen vuokrasopimusta. Sitä vastoin on luonnollista, että vuokranantaja haluaa vuokrankorotuksen avulla hyötyä siitä vuokrausarvon noususta, joka on tullut huoneiston osalle siinä harjoitetun liiketoiminnan vaikutuksesta. Tällainen arvonnousu saattaa johtua esim. siitä, että asiakaspiiri huoneiston läheisyydessä olevalla alueella on vuokrasopimuksen teon jälkeen alueen rakentamisen johdosta huomattavasti lisääntynyt. Mikäli näin on laita, ei ole syytä estää vuokranantajaa saamaan korotetun vuokran muodossa hyvitystä huoneiston lisääntyneestä vuokrausarvosta. Kiinteistön järkipäiväinen hoito edellyttää, että tällaiset seikat otetaan huomioon vuokran suuruutta määrättäessä eikä sitä voida pitää vuokralaisenkaan kannalta kohtuuttomana. Sitä vastoin on asiaa arvosteltava toisin, jos vuokranantaja käyttää väärin asemaansa korottamalla perusteettomasti vuokramaksua. Vielä kohtuuttomampaa on, että vuokranantaja saattaa siirtää itselleen vuokralaisen ansiosta tapahtuneen huoneiston vuokrausarvon nousun siten, että vuokranantaja sanoo irti vuokrasopimuksen ja alkaa itse harjoittaa huoneistossa samaa tai samanlaista ansiotoimintaa taikka luovuttaa huoneiston tässä tarkoituksessa korkeasta vuokrasta kolmannelle.

Kun suuri osa yrittäjäkuntaamme joutuu harjoittamaan ansiotoimintaa vuokrahuoneistossa, on kohtuutonta, ettei sillä ole mitään oikeusturvaa kerrotunlaista toisen sopimuspuolen menettelyä vastaan. Käy-

tännössä ovat edellä selostetut huoneenvuokrasäännöstelypäätöksen määräykset säännönmukaisesti turvanneet liikehuoneiston vuokralaisen myös tällaista menettelyä vastaan. Se ei ole kuitenkaan ollut näiden määräysten yleisenä tarkoituksena. Nämä määräykset ovat kohdistuneet samalla tavalla kaikkiin liikehuoneistoihin ja niiden pääasiallisena tarkoituksena on ollut estää vuokranantajaa käyttämästä hyväkseen sitä suurta huoneistopulaa, joka kohdistuu yleisesti kaikkiin liikehuoneistoihin. Vuokrasäännöstelypäätöksen määräyksillä on tahdottu turvata vuokralaiselle oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen.

Kysymys vuokralaisen suojaamisesta sen varalta, että vuokranantaja kieltäytyy aiheettomasti uudistamasta vuokrasopimusta ja aiheuttaa tämän takia vuokralaiselle vahinkoa asiakaspiirin menettämisen tai huoneistoon uhrattujen kustannusten takia taikka että vuokranantaja hankkii itselleen ansiotonta etua vuokralaisensa huoneiston vuokrausarvon hyväksi harjoittaman toiminnan perusteella, on erikoiskysymys, jolla on merkitystä yleisestä huoneistopulasta riippumatta ja jota koskevat säännökset kuuluvat huoneenvuokralain piiriin. Sen vuoksi tuntuu siltä, että huoneenvuokralakiimme olisi otettava säännöksiä, jotka turvaavat vuokralaisen oikeutta tässä suhteessa.

Kaikissa tapauksissa, joissa vuokranantaja kieltäytyy uudistamasta liikehuoneistoa koskevaa vuokrasopimusta, ei suinkaan ole kysymys edellä tarkoitettusta vuokralaisen oikeuksien loukkaamisesta. Vuokralaisen oikeus olisi sen vuoksi turvattava ainoastaan siinä tapauksessa, että vuokranantaja asettaa liikehuoneiston vuokrasopimuksen uudistamiselle kohtuuttomat ehdot taikka kieltäytyy uudistamasta sopimusta sellaisesta syystä, että hänen suhtautumisensa on katsottava olevan hyvän tavan vastaista vuokrasuhteissa.

Säännöllisissä oloissa ei tunnu olevan aihetta antaa tuomioistuimelle oikeutta velvoittaa vuokranantaja uudistamaan vuokrasopimuksen. Tämä tietäisi liian pitkälle menevää omistusoikeuden rajoitusta eikä se ole vuokralaisenkaan edun kannalta välttämätöntä. Hänen etunsa voidaan turvata riittävästi siten, että vuokranantaja velvoitetaan suorittamaan tällaisissa tapauksissa vahingonkorvausta. Uusi säännös olisi sen takia laadittava siten, että vuokranantaja voitaisiin sen nojalla velvoittaa

suorittamaan kohtuullinen korvaus vuokralaiselle tämän huoneistossa tekemistä parannuksista sekä huoneistosta pois muutosta aiheutuvista kustannuksista. Siinä tapauksessa, että vuokranantaja tai joku muu alkaa harjoittaa huoneistossa edellä tarkoitetun vuokrasuhteen päättymisen jälkeen samaa tai samanlaista ansiotoimintaa, olisi säädettävä, että vuokranantaja voidaan velvoittaa suorittamaan aikaisemmalle vuokralaiselle korvausta huoneiston lisääntyneestä arvosta vuokramarkkinoilla.

Sillä miten pitkäksi ajaksi vuokrasopimus on tehty saattaa olla merkitystä kun arvostellaan, onko vuokralaisen oikeutta kosketellussa suhteessa loukattu. Mitä ensinnäkin tulee suhteellisen lyhyeksi ajaksi solmittuihin vuokrasopimuksiin, täytyy olettaa vuokralaisen varautuneen tässä tapauksessa siihen, että hänen oikeutensa hallita vuokrahuoneistoa saattaa pian lakata. Sen vuoksi hänellä ei ole perusteltua syytä uhrata huoneistoon yhtä suuria kustannuksia kuin vuokralaisella, joka pitkäksi ajaksi tehdyn vuokrasopimuksen perusteella saattaa jo alunperin rakentaa toimintansa huoneistossa pysyväisemmälle pohjalle. Kysymyksen ollessa ensiksi mainitusta vuokrasopimuksesta ei vuokralaisella ole myöskään yhtä riidatonta oikeutta hankkimaansa asiakaspiiriin ja niiden kustannusten korvaamiseen, jotka hän on tätä tarkoitusta varten uhrannut. Nyt sanottu pitää myös paikkansa, jos on kysymys suhteellisen lyhyeksi määräajaksi tehdystä, ilman irtisanomista päättyvästä vuokrasopimuksesta. Kuitenkin on aina muistettava, ettei pääasia ole kuinka pitkäksi ajaksi vuokrasopimus on tehty, vaan se kuinka kauan aikaa vuokrasuhde todellisuudessa on kestänyt. Jos ratkaiseva merkitys annetaan sille, kuinka pitkäksi ajaksi vuokrasopimus on tehty, tämä johtaa helposti siihen, että vuokranantajat yrittävät päästä kosketellusta korvausvelvollisuudesta tekemällä vain lyhytaikaisia vuokrasopimuksia.

Luonnollista on, ettei liikehuoneiston vuokraoikeuden turvaamiseen ole mitään syytä siinä tapauksessa, että vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokranantajan mainitun korvausvelvollisuuden edellytyksenä tulisi sen vuoksi olla, ettei vuokranantajalla ole tällaista oikeutta.

Kosketellun korvausvelvollisuuden edellytyksenä tulisi edelleen olla, että vuokralainen nimenomaan ilmoittaa haluavansa jatkaa vuokrasuh-

detta. Koska olisi kohtuutonta, ettei vuokranantaja saisi pitkään aikaan tietää tästä vuokralaisen aikomuksesta, olisi säädettävä, että jos vuokralainen haluaa uudistaa vuokrasopimuksen, hänen olisi ilmoitettava siitä määrätyn lyhyen ajan kuluessa irtisanomisesta lukien vuokranantajalle. Tämän jälkeen olisi vuokranantajan ilmoitettava viipymättä vuokralaiselle, millä ehdoilla hän on valmis jatkamaan vuokrasuhdetta tai mistä syystä hän siitä kieltäytyy. Ilmoituksen laiminlyönnin tulisi aiheuttaa korvausvelvollisuus.

Useissa tapauksissa ei se vuokralainen, jonka hallinta-aikana huoneistoa koskeva vuokrasopimus irtisanotaan, ole joutunut välittömästi kärsimään huoneiston kunnostamisesta ja sisustamisesta aiheutuneita kustannuksia. Mahdollista on myös, ettei voida lukea ainakaan yksinomaan tämän vuokralaisen ansioksi, että liike on saanut hyvän asiakaspiirin. Vuokralainen on ostanut liikkeen ja kaupan yhteydessä on myös liikehuoneistoa koskeva vuokrasopimus siirretty hänelle. Tällöin on hän kuitenkin yleensä joutunut suorittamaan kauppahinnan osana korvauksen niistä eduista, jotka liikkeen harjoittaminen juuri tässä huoneistossa tuottaa. Mikäli vuokralainen on jatkanut aikaisemman vuokralaisen huoneistossa harjoittamaa ansiotoimintaa, tulisi sen vuoksi lisääntyneen vuokrausarvon perusteella määrättävää korvausta arvioitaessa ottaa huomioon edellisenkin vuokralaisen huoneistolle hankkima lisätty arvo vuokramarkkinoilla.

Huoneenvuokralaissa ei ole ollut tähän saakka säännöstä, jossa määriteltäisiin, mitä liikehuoneistolla tarkoitetaan. Nyt mainittujen uusien säännösten kannalta tähän lakiin olisi sen takia otettava liikehuoneiston määritelmä. Huoneenvuokralakiin olisi myös otettava säännös siitä, että sopimus, jolla vuokralaiselta kielletään edellä mainittu oikeus vahingonkorvaukseen tai jolla tätä oikeutta rajoitetaan, on mitätön.

Vuokranantajan kannalta olisi kohtuutonta, että vuokralaisen oikeus vaatia korvausta vuokrasopimuksen irtisanomisen perusteella jäisi liian pitkäksi ajaksi avoimeksi. Sen takia olisi säädettävä, että vuokralaisen, joka haluaa vaatia vuokranantajalta tällaista korvausta, olisi pantava sitä tarkoittava kanne vireille lyhyehkön laissa määrätyn ajan kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä.