

JUHLAJULKAISU

**SUOMALAINEN
LAKIMIESYHDISTYS**

1898 · 22/10 · 1948

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

TOIMITUSKUNTA:

AARNE REKOLA

V. MERIKOSKI

TAUNO TIRKKONEN

ILMARI MELANDER

TYRVÄÄN KIRJAPAINO OY - VAMMALA 1948

ISSN 0356-7222

ISBN 978-951-855-702-2 (PDF)

Ilmari Melander

Vuokralaisen kuoleman vaikutuksesta kuolinpesän osakkaiden oikeuteen käyttää perinnönjättäjän vuokraamaa asuinhuoneistoa

HVL 1 §:n 1 momentista selviää, että huoneenvuokralla tarkoitetaan sanotun lain mukaan sopimusta, jolla rakennus tai sen osa luovutetaan vastiketta vastaan toisen yksinomaan käytettäväksi.^{1,2} Huoneenvuokralle on siis oleellista, että po. käyttöoikeus perustuu vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen sopimukseen. Tämä merkitsee sitä, että vuokranantaja ja vuokralainen saavat yleensä³ vapaasti sopia vuokraesineestä ja muista vuokrasuhdetta koskevista seikoista. Vuokranantajan kannalta on erityisesti tärkeätä, että hän saa itse valita henkilön, jolle luovuttaa huoneistonsa käyttöoikeuden. Näin on laita sen takia, että vuokralaisen maksukyvyllä ja kysymyksellä siitä, pystyykö tämä hoitamaan huolellisesti vuokranantajan hänen käytettäväkseen luovuttamaa huoneistoa, on huoneenvuokrassa keskeinen merkitys.

¹ Ks. huoneenvuokran käsitteen osalta *Wrede—Caselius, Esineoikeuden pääpiirteet I*, s. 371 s.; Ehdotus huoneenvuokralaiksi ynnä perustelut, Lvk:n julkaisuja 4/1921, s. 13 s.; A. K. Ikkala, Eräitä huoneenvuokran käsitettä koskevia vuokrantarkastuslautakunnan ennakkopäätöksiä, Lm 1948 s. 281 ss.; *Melander, Onko valtio, huomioonottaen sallitut vuokramäärät, velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huoneenvuokrasäännöstelyn toimeenpanosta aiheutuneen vahingon?*, Lm 1947 s. 299 ss.

² Huoneenvuokrassa luovutetaan rakennus tai sen osa useimmiten asunnoksi, mutta huoneenvuokraa on myös rakennuksen tai sen osan luovuttaminen muuhun tarkoitukseen. Sitä on esim. myymälän, verstaan, konttorin, tehdashuoneiston, kellarin ja autotallin vuokra. Seuraavassa rajoitumme kuitenkin tarkastelemaan vuokralaisen kuoleman vaikutusta kuolinpesän osakkaiden oikeuteen käyttää perinnönjättäjän vuokraamaa asuinhuoneistoa.

³ Ko. sopimusvapautta rajoittavat kuitenkin monessa suhteessa huoneenvuokrasäännöstelyä koskevat säännökset. Vrt. *Melander, Lm 1947 s. 300 s.*

Vuokranantajan oikeuden itse päättää, kenelle hän luovuttaa huoneistonsa käyttöoikeuden, on lainsäätäjä pyrkinyt turvaamaan huoneenvuokralaissa mahdollisimman pitkälle. Osoituksena tästä on mm. HVL 13 §:n 1 momentin säännös siitä, ettei vuokralainen saa siirtää vuokraoikeuttansa vuokranantajan luvatta toiselle. Samasta momentista selviää, että näin on laita siinäkin tapauksessa, että vuokranantajan tulisi kohtuuden mukaan hyväksyä alkuperäisen vuokralaisen hankkima uusi vuokralainen. Vuokranantaja ei ole velvollinen tällöinkään suostumaan vuokraoikeuden siirtoon. Jos hän ilman riittävää syytä kieltäytyy hyväksymästä sanottua siirtoa, tästä on vain seurauksena alkuperäisen vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus. Kosketellun periaatteen ilmauksena on myös HVL 16 §:n säännös vuokralle annettua rakennusta koskevan moitekanteen vaikutuksesta vuokrasopimukseen. Sitä vastoin sisältävät HVL 14 §:n ja 15 §:n 1 momentin säännökset siitä eräitä poikkeuksia.

Näistä poikkeuksista on käytännössä tärkein merkitys HVL 15 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tapauksella. Tämän säännöksen nojalla pysyy vuokrasopimus voimassa uutta omistajaa vastaan, kun rakennus luovutetaan vapaaehtoisesti toisen omaksi, vaikka tuo sopimus sisältäisikin toisen ehdon. Vuokrasopimuksen pysyväisyyden edellytyksenä on kuitenkin ko. säännöksen mukaan, että vuokralainen on ottanut huoneiston haltuunsa ennen rakennuksen luovutusta. Huomattava on kuitenkin, että rakennuksen aikaisempi omistaja on tässä tapauksessa vapaaehtoisesti valinnut ko. vuokralaisen ja ollut silloin tilaisuudessa ottamaan huomioon tämän vuokranmaksukyvyn ja edellytykset vuokraesineen hoitamiseen. Pitemmälle menevän poikkeuksen vuokranantajan ko. oikeuteen sisältää sen sijaan HVL 14 §:n säännös.

Viimeksi mainitussa säännöksessä sanotaan, että jos vuokralainen kuolee, ovat kuolinpesän osakkaat, vaikka olisikin toisin sovittu, oikeutetut sanomaan vuokrasopimuksen irti. Tämä säännös on annettu kuolinpesän osakkaiden etujen turvaamiseksi. Sopimusta, johon on sitouduttu, on yleensä noudatettava. Näin on laita siitä huolimatta, että se käy muutuneiden olosuhteiden takia epäedulliseksi. Tästä säännöstä on kuitenkin luovuttu siinä tapauksessa, että vuokralainen kuolee. Kuten lainvalmistelukunta huomauttaa, aiheuttaa tällainen tapahtuma niin suuria muutoksia perikunnan oloihin, että on kohtuutonta vaatia perikuntaa jatka-

Vuokralaisen kuoleman vaikutuksesta kuolinpesän osakkaiden...

maan vuokrasuhdetta.⁴ Itsestään selvää on, että perikunta saattaa irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään sopimuksessa mainitun tai, ellei siitä ole sopimuksessa mainintaa, HVL 22 taikka 23 §:ssä säädetyn irtisanomisajan kuluttua umpeen. HVL 14 §:n säännös ei tarkoitaakaan tällaista irtisanomista. Sen perusteella saattavat kuolinpesän osakkaat vapautua vuokrasuhteesta jo ennen äskén mainitun irtisanomisajan loppuun kulumista. He ovat oikeutetut sanomaan vuokrasopimuksen irti päättymään sinä yleisenä muuttopäivänä, joka ensiksi sattuu edellä mainituin tavoin lasketun irtisanomisajan umpeen kuluttua.⁵ Tästä käy ilmi, että ko. säännöksellä on käytännöllistä merkitystä lähinnä vain pitkäaikaisissa vuokrasuhteissa.⁶

Kun tarkastellaan vuokralaisen kuoleman vaikutusta huoneenvuokrasuhteeseen, on tärkeätä todeta, ettei huoneenvuokrasopimus raukea vuokralaisen kuoleman johdosta ja ettei vuokranantajalla ole oikeutta irtisanoa vuokrasopimusta sanotulla perusteella. HVL 14 § sisältää nimittäin poikkeussäännöksen, joka sanamuotonsa mukaan oikeuttaa *kuolinpesän osakkaat* vuokrasopimuksen ja huoneenvuokralain yleisten irtisanomista koskevien määräysten tai säännösten estämättä irtisanomaan ko. sopimuksen aikaisemmin kuin heille muuten olisi mahdollista. Se, että tässä säännöksessä on nimenomaan mainittu vain kuolinpesän osakkaat, osoittaa juuri, ettei vuokranantajalle ole tahdottu antaa mainitulla perusteella irtisanomisoikeutta. Koska vuokralaisen kuolemalla ei ole vuokranantajan asemaan ainakaan yhtä suurta vaikutusta kuin kuolinpesän oloihin, on katsottu, että vuokranantajan oikeuden itse valita, kenelle hän luovuttaa vuokraesineen käytön, on tässä tapauksessa väistytävä kuolinpesän osakkaiden edun tieltä.⁷ Vuokranantajan on siis tyydyttävä siihen, että vuokrasuhde jatkuu toisen sopimuspuolen eli vuokralaisen kuolemasta huoli-

⁴ Lvk:n julkaisuja 4/1921, s. 29.

⁵ Ks. tässä suhteessa KKO sel. 37/1933. Vuokrasopimus, jossa oli määrätty vuosi-vuokra, mikä oli suoritettava määräsummalla kuukausittain, lakkasi, kun vuokralainen muutti paikkakunnalta siirtyäkseen toiseen toimeen, sinä yleisenä muuttopäivänä, joka ensin sattui kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

⁶ HVL 17 §:stä selviää, että kuolinpesän osakkaiden on käytettävä po. irtisanomisoikeuttaan viimeistään kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun kuolemantapaus sattui.

⁷ Eräiden ulkomaiden oikeuksien mukaan on myös vuokranantajalle annettu ko. tapauksessa irtisanomisoikeus. Näin esim. Tanskan ja Norjan oikeuden mukaan. Ks. L 54/1937 om Leje 65 § 1 mom. ja L 16/6 1939 om Husleie 31 § 1 mom.

matta ja että alkuperäiselle vuokralaiselle kuulunut vastuu vuokrasopimuksessa mainittujen ehtojen täyttämisestä siirtyy kuolinpesälle.

Kuolinpesän osakkaiden oikeus jatkaa vuokrasuhdetta, jonka perinnönjättäjä on eläessään tehnyt, merkitsee sitä, että kuolinpesä tulee alkuperäisen vuokralaisen tilalle sopimuspuoleksi tähän vuokrasuhteeseen. Yleisseuraannon vaikutuksesta siirtyvät vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet kuolinpesän osakkaille.⁸ Kuolinpesä saa oikeuden käyttää vuokraesinettä ja vastaa myös vuokrasuhteesta johtuvista velvollisuuksista. Vuokraesineen käyttöoikeuden siirtymistä kuolinpesälle ei ole kuitenkaan ymmärrettävä niin, että kuolinpesän osakkaat voisivat vain yhteisesti käyttää tuota esinettä. Perinnönjättäjän huoneiston suhteen olisi tällainen yhteinen käyttö useimmiten täysin tarkoituksetonta. Jos joku perillisistä on asunut yhdessä perinnönjättäjän kanssa, hän jää tavallisesti edelleen asumaan huoneistoon. Kuolinpesälle kuuluvan vuokraoikeuden perusteella saattaa myös sellainen osakas, joka ei ole aikaisemmin asunut huoneistossa, muuttaa siihen. Tähän voi olla perusteltua syytä esim. sen takia, että sanottu osakas joutuu hoitamaan kuolinpesän asioita.

Jos jakamattoman kuolinpesän osakas käyttää tällä tavoin po. huoneistoa, on hänen ja kuolinpesän välistä oikeussuhdetta arvosteltava PK 11 luvun 1 §:n säännöksen mukaan. Mikäli perilliset eivät ole nimenomaan sopineet, millä ehdoilla mainittu osakas saa huoneistoa käyttää, tuo osakas ei ole velvollinen suorittamaan kuolinpesälle korvausta huoneiston käytöstä. Näin on laita, jos perilliset elävät jakamattomassa pesässä, vaikkei siitä ole tehty mitään sopimusta, sekä myös siinä tapauksessa, että he ovat sopineet pesän pitämisestä jakamattomana, mutta ei voida näyttää, millä ehdoilla tämä on tapahtunut.⁹ Huomattava on siis, ettei tässä tapauksessa ainakaan ilman muuta synny mitään vuokrasuhdetta huoneistoa käyttävän kuolinpesän osakkaan ja kuolinpesän, enempää kuin hänen ja vuokranantajankaan välille. Riippumatta siitä, käyttääkö sanottu osakas huoneistoa, vastaa hän kuolinpesän osakkaana yhdessä muiden osakkaiden kanssa yhteisvastuullisesti vuokranantajalle po. vuokrasuhteesta johtuvien velvollisuuksien täyttämisestä. Kun arvostellaan mainitunlaista

⁸ Ks. esim. *Heikonen*, Perinnönyhteydestä Suomen oikeudessa I, s. 101 ss.

⁹ Ks. tässä suhteessa *Chydenius*, Arfs- och testamentsrätt, Helsingfors 1920, s. 96 ss.; *Wrede*, Perintökaaren selityksiä, Helsinki 1946, s. 142 s.

Vuokralaisen kuoleman vaikutuksesta kuolinpesän osakkaiden...

kuolinpesän osakkaan oikeutta perinnönjättäjän huoneiston käyttöön, on muistettava, että se perustuu varsinaisesti perintöön. Kuolinpesän osalta tässä ei ole kysymys uudesta vuokrasopimuksesta, vaan perinnönjättäjän eläessään tekemän vuokrasopimuksen jatkamisesta.

Po. huoneiston käytöstä voivat jakamattoman kuolinpesän osakkaat tehdä myös nimenomaisen sopimuksen. He voivat sopia, että yksi heistä saa huoneiston tai osan siitä käyttöönsä sitä vastaan, että tämä suorittaa siitä vastiketta. Käsittääksemme HVL 13 §:n 2 momentin säännös ei estä heitä luovuttamasta huoneistoa kokonaisuudessaan tällaisella sopimuksella pesän osakkaalle. Tämän säännöksen mukaan vuokralainen tosin ei saa luovuttaa vuokranantajan luvatta huoneistosta enempää kuin puolet toisen käytettäväksi ja tämäkin on mahdollista vain, ellei luovutus tuota vuokranantajalle tuntuvaa haittaa. Koska vuokranantajalla ei ole kuitenkaan oikeutta purkaa huoneenvuokrasopimusta sen perusteella, että vuokralainen on vastoin mainitun momentin säännöksiä luovuttanut huoneiston tai osan siitä toisen käytettäväksi, jos po. vuokralaisen rikkomusta on pidettävä vähäpätöisenä,¹⁰ tuntuu siltä, että huoneiston luovuttaminen sitä koskevaan vuokraoikeuteen osallisen perikunnan jäsenen käyttöön on aina niin vähäpätöinen rikkomus, ettei se tuota mainittua purkamisoikeutta.

Jos kuolinpesän osakkaat luovuttavat huoneiston tai sen osan käytön vastiketta vastaan yhdelle osakkaista, syntyy kuolinpesän ja tämän osakkaan välille alivuokrasuhde. Kuolinpesän osakkaat eivät nimittäin voi siirtää ko. vuokraoikeutta keskinäisellä sopimuksellaan vuokranantajan luvatta häntä sitovin oikeusvaikutuksin yhdelle osakkaista eikä liioin kolmannelle.¹¹ Kuolinpesä voi ainoastaan luovuttaa vuokraesineen käytön siten, että se tulee uuden vuokralaisen vuokranantajaksi. Tässä on siis kysymys alivuokrasuhteesta, joka edellyttää aina kahta eri vuokrasuhdetta.¹² Toisessa on vuokranantajana alkuperäinen vuokranantaja sekä vuokralaisena yleisseuraannon nojalla kuolinpesä, toisessa on taas vuokranantajana kuolinpesä sekä vuokralaisena ko. pesän osakas. Tästä joh-

¹⁰ HVL 20 § 1 mom. 4 kohta ja 21 § 1 mom.

¹¹ HVL 13 § 1 mom.

¹² Ks. esim. *Haataja*, Suomen maanvuokraoikeus (1934), s. 9; *Chydenius*, Kontraktsrätt II (1925), s. 169; *Melander*, Huoneenvuokrasäännöstely ja alivuokrasuhde, Lm 1943, s. 153.

tuu, ettei ko. käyttöoikeuden luovutuksen vaikutuksesta synny mitään oikeussuhdetta alkuperäisen vuokranantajan ja mainitun kuolinpesän osakkaan välille sekä, että kuolinpesä vastaa sanotusta luovutuksesta huolimatta edelleen äsken mainitulle vuokranantajalle vuokrasuhteesta johtuvien velvollisuuksien täyttämisestä. Kuolinpesän osakas, jolle po. käyttöoikeus on luovutettu, vastaa siis hänen ja kuolinpesän välisen sopimuksen perusteella sopimuksen täyttämisestä kuolinpesälle ja sanotun pesän osakkaan ominaisuudessa yhteisvastuullisesti muiden osakkaiden kanssa sitä paitsi kuolinpesälle kuuluvasta vuokrasuhteesta johtuvien velvollisuuksien täyttämisestä alkuperäiselle vuokranantajalle. Eri asia on, että viimeksi mainittu vuokranantaja käytännössä usein hyväksyy po. osakkaan vuokralaisekseen ja silloin tämän ja sanotun vuokranantajan välille syntyy tavallinen päävuokrasuhde.

Mitä edellä on sanottu kuolinpesän osakkaan oikeudesta käyttää perinnönjättäjän vuokraamaa huoneistoa ja kuolinpesän oikeudesta luovuttaa tällaisen huoneiston käyttö nimenomaisella sopimuksella pesän osakkaalle, pitää luonnollisesti myös paikkansa, jos useammat osakkaat käyttävät yhteisesti po. huoneistoa tai se luovutetaan sopimuksella useampien osakkaiden yhteiseen käyttöön.

Myös perinnönjaossa on po. perinnönjättäjän huoneenvuokraoikeus sikäli erikoisasemassa, että sen siirtäminen jollekin kuolinpesän osakkaista ei ole mahdollista ilman vuokranantajan suostumusta. Ellei vuokranantaja anna suostumustaan tämän oikeuden siirtoon, se jää perinnönjaon ulkopuolelle. Perinnönjaosta huolimatta se jää edelleen kaikille kuolinpesän osakkaille yhteisesti kuuluvaksi oikeudeksi. Mitä nyt on sanottu kuolinpesän osakkaille kuuluvasta vuokraoikeudesta, ei sitä vastoin pitäne paikkaansa vuokraesineen käytön suhteen. Vuokraesineen käyttöoikeutta on käsittääksemme käsiteltävä perinnönjaossa kuten muitakin oikeuksia, joilla on varallisuusarvoa. Erityisesti, jos on kysymys pitkäaikaisesta tai muuten edullisesta vuokrasuhteesta, tällaisen oikeuden arvoa ei voida väheksyä. Perinnönjaossa voidaan sopia, kenelle kuolinpesän osakkaista se tulee. Jos pesän osakas on saanut mainitun käyttöoikeuden perinnönjaon perusteella, sellaisin sopimuksin, että hän suorittaa siitä kuolinpesälle vastiketta, on hänen oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan arvosteltava samoin kuin sellaisen osakkaan oikeuksia ja velvollisuuksia, joka on oikeutettu

Vuokralaiseh kuoleman vaikutuksesta kuolinpesän osakkaiden...

käyttämään ko. huoneistoa jakamattoman kuolinpesän osakkaiden sen käytöstä tekemän sopimuksen nojalla.¹³

Kuinka pitkäksi ajaksi voidaan sitten huoneiston käyttö järjestää kerrotuin tavoin kuolinpesän osakkaalle? Tässä suhteessa on muistettava, että vuokranantaja on oikeutettu irtisanomaan kuolinpesän ja hänen välisen vuokrasopimuksen päättymään hänen ja perinnönjättäjän eläessään tekemässä sopimuksessa määrätyn tai, ellei sopimukseen ole otettu määräystä irtisanomisajasta, HVL 22 tai 23 §:ssä säädetyn irtisanomisajan kuluuttua, ja heti, kun po. vuokrasopimus tällaisen irtisanomisen vaikutuksesta lakkaa, raukeaa myös samalla ko. kuolinpesän osakkaan käyttöoikeus. Ellei vuokranantaja sitä vastoin irtisano mainittua vuokrasopimusta saattaa tuo käyttöoikeus jatkua kuinka kauan hyvänsä, luonnollisesti edellyttäen, ettei myöskään kuolinpesä irtisano vuokrasopimusta taikka ettei se lakkaa sopimuksen purkamisen tai muun vastaavanlaisen syyn takia taikka kuolinpesän osakkaat sovi tuon käytön muunlaisesta järjestelystä. Kuten aikaisemmin on sanottu, pohjautuu po. käyttöoikeus perintöön ja oikeutemme jakamatonta kuolinpesää koskeviin säännöksiin. Koska aikaa, jonka perilliset saavat elää jakamattomassa kuolinpesässä, ei ole millään tavoin määrätty, tältä kannalta ei voida asettaa rajoituksia tämän käyttöoikeuden ajan suhteen. Po. vuokraoikeuden osalta on vielä sanottava, että ellei vuokranantaja anna suostumustaan sen siirtämiseen jollekin kuolinpesän osakkaista, tämä oikeus jää perinnönjaon ulkopuolelle ja saattaa säilyä periaatteellisesti rajattoman ajan kuolinpesän osakkeille yhteisesti kuuluvana oikeutena.

Lopuksi on syytä tutkia, rajoittavatko huoneenvuokraa koskevat säännöstelypäätökset kuolinpesän osakkaiden oikeutta käyttää tai sopia perinnönjättäjälle vuokraoikeuden perusteella kuuluneen asuinhuoneiston käytöstä tai velvoittavatko ne vuokranantajaa ryhtymään toimenpiteisiin, joiden tarkoituksena on saada kuolinpesälle siirtynyt vuokraoikeus lakkaamaan.

Valtioneuvoston huoneenvuokrasäännöstelystä 11 päivänä helmikuuta 1943 antamassa päätöksessä (HVSäännVnp) jaetaan säännöstelyn alaiset huoneistot asuinhuoneistoihin ja liikehuoneistoihin. Asuinhuoneistoksi

¹³ Ks. edellä s. 605.

luetaan huoneisto, jota yksinomaan tai pääasiallisesti käytetään asuntona sekä julkisoikeudellisen yhdyskunnan, yleisen laitoksen ja yleishyödyllisen yhdistyksen vuokralle ottama huoneisto, jossa ei harjoiteta elinkeinotoimintaa. Liikehuoneistoja ovat taas tämän päätöksen mukaan kaikki muut säännöstelyn alaiset huoneistot.¹⁴ Sanotusta selviää, että mainitussa päätöksessä pidetään asuinhuoneistona sellaistaakin huoneistoa, jota huoneenvuokralain ja yleisen kielenkäytön mukaan ei ole katsottu tällaiseksi huoneistoksi. Kun tarkastellaan vuokralaisen kuoleman vaikutusta huoneenvuokrasuhteeseen, johtuu kuitenkin asian luonnosta, että tämän tarkastelun ulkopuolelle jää julkisoikeudellisen yhdyskunnan, yleisen laitoksen ja yleishyödyllisen yhdistyksen vuokralle ottama huoneisto.

Seuraavassa rajoitumme tutkimaan niitä asuinhuoneistoja koskevia säännöstelymääräyksiä, joilla on merkitystä arvosteltaessa kuolinpesän osakkaiden oikeutta käyttää perinnönjättäjän vuokraamaa asuinhuoneistoa.

Huoneenvuokrasäännöstelypäätöksen mukaan sosiaaliministeriöllä on oikeus päättää, että määrättyssä kunnassa on järjestettävä pakollinen julkinen asunnonvälitys.¹⁵ Tämä merkitsee sitä, ettei asuinhuoneistoa saa tällaisessa kunnassa yleensä antaa eikä ottaa vuokralle muutoin kuin huoneenvuokralautakunnan välityksellä.¹⁶ Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan huoneenvuokralautakunnalle vapaana olevan tai vapautuvan asuinhuoneiston ja antamaan sen vuokralle lautakunnan osoittamalle vuokralaiselle.¹⁷ Sanotusta selviää, että asunnonvälitys rajoittaa huomattavasti edellä kosketeltua vuokranantajan oikeutta itse valita, kenelle hän antaa huoneistonsa vuokralle. Vuokranantajan kannalta asunnonvälitys on ymmärrettävä siten, että tässä on kysymys sopimuspakosta eli siitä, että vuokranantajalle syntyy velvoitus vuokrasopimuksen päättämiseen julkisoikeudellista tietä. Huoneenvuokralautakunta määrää, että hänen on ryhdyttävä sopimussuhteeseen lautakunnan osoittaman vuokralaisen kanssa. Lautakunta ei siis velvoita vuokranantajaa luovuttamaan huoneistoaan sanotun vuokralaisen käytettäväksi, vaan se velvoittaa hänet hyväk-

¹⁴ HVSäännVnp 2 §.

¹⁵ HVSäännVNp 25 § 1 mom.

¹⁶ HVSäännVNp 26 § 1 mom. Vrt. 28 § 1 mom.

¹⁷ HVSäännVNp 27 § 1 mom.

Vuokralaisen kuoleman vaikutuksesta kuolinpesän osakkaiden...

symään osoitetun vuokralaisen tekemän tarjouksen, että tämä on valmis ottamaan huoneiston vuokralle. Tässäkin tapauksessa on siis kysymys huoneenvuokrasuhteesta eikä mistään sen tilalle perustetusta muunlaisesta käyttöoikeudesta.¹⁸

Pakollisen asunnonvälityksen vaikutuksesta kuolinpesän osakkaiden oikeuteen jatkaa perinnönjättäjän vuokrasuhdetta, on ensinnäkin sanottava, että tällaista asunnonvälitystä koskevat säännökset ovat, kuten jo on mainittu, voimassa vain niissä kunnissa, joissa sosiaaliministeriö siitä erikseen päättää. Kunnissa, joissa ei ole toimeenpantu asunnonvälitystä, sanotut säännökset eivät rajoita kuolinpesän osakkaiden oikeutta käyttää tai sopia perinnönjättäjälle vuokraoikeuden perusteella kuuluneen asuinhuoneiston käytöstä.

Niissäkään kunnissa, joissa asunnonvälitys on toimeenpantu, sitä koskevat määräykset eivät ole sinänsä ristiriidassa kosketellun HVL 14 §:n säännöksen kanssa. Pakollinen asunnonvälitys estää nimittäin antamasta ja ottamasta huoneistoa vuokralle muutoin kuin huoneenvuokralautakunnan välityksellä. HVL 14 §:n säännöksessä ei ole kuitenkaan kysymys mistään uudesta vuokrasuhteesta. Huoneistoa ei anneta eikä oteta vuokralle, vaan entinen vuokrasopimus jatkuu edelleen vuokranantajan ja kuolinpesän osakkaiden kesken heidän tahdostaan riippumatta, suorastaan mainitun huoneenvuokralain säännöksen perusteella. Seuraannon vaikutuksesta siirtyvät vain sopimuksesta vuokralaiselle johtuvat oikeudet ja velvollisuudet kuolinpesälle. Näin ollen tässä ei ole kysymys sellaisesta vapaana olevasta tai vapautuvasta huoneistosta, jonka vuokranantaja olisi velvollinen ilmoittamaan huoneenvuokralautakunnalle asukkaan osoittamista varten.

Samaa on myös sanottava kuolinpesän osakkaan oikeudesta käyttää ko. huoneistoa kun perilliset elävät jakamattomassa pesässä eivätkä ole nimenomaan sopineet, millä ehdoilla mainittu osakas saa huoneistoa käyttää.¹⁹ Koska po. osakkaan oikeus perustuu tässä tapauksessa lähinnä perintöön eikä hänen ja kuolinpesän enempää kuin hänen ja vuokrananta-

¹⁸ Ks. *Melander*, Lm. 1947 s. 301.

¹⁹ Ks. edellä s. 604.

jankaan välille synny mitään vuokrasuhdetta, asunnonvälitystä koskevia säännöksiä ei voida soveltaa tällaiseen käyttöön.²⁰

Kun arvostellaan, mikä vaikutus huoneenvuokrasäännöstelystä annetuilla määräyksillä on jakamattoman kuolinpesän osakkaiden perinnönjättäjän huoneiston käytöstä tekemään sopimukseen ja perinnönjakoon, jossa tällaisen huoneiston käyttöoikeus on vastiketta vastaan luovutettu kuolinpesän osakkaalle, on erotettava toisistaan koko huoneiston ja sen osan luovuttaminen kuolinpesän osakkaan käyttöön.

Jos koko huoneiston käyttöoikeus luovutetaan jakamattoman kuolinpesän osakkaiden keskinäisellä sopimuksella tai perinnönjaon perusteella yhdelle tai useammalle kuolinpesän osakkaalle sellaisin sopimuksin, että tämä tai nämä sitoutuvat vastaamaan kuolinpesälle huoneistosta maksettavasta vuokrasta, on ilmeisesti kysymys HVSäännVnp 26 §:n 1 momentissa tarkoitettusta vuokralle antamisesta ja ottamisesta. Kuten jo olemme aikaisemmin maininneet, syntyy nimittäin ko. tapauksessa vuokrasuhde kuolinpesän ja sen osakkaan tai osakkaiden välille. Tällainen vuokrasuhde on huoneenvuokralain mukaan alivuokrasuhde, mutta säännöstelypäätöksen mukaan päävuokrasuhde, joten viimeksi mainitun päätöksen asunnonvälitystä koskevia säännöksiä on epäilyksettä sovellettava ko. tapauksessa.²¹

Vaikeampi on sitä vastoin sanoa, onko mainittuja säännöksiä sovellettava myös siinä tapauksessa, että vain osa ko. huoneistosta luovutetaan kerrotuin tavoin yhden tai useamman kuolinpesän osakkaan käyttöön. Kun säännökset asunnonvälityksestä eivät yleensä²² koske alivuokrasuhdetta,²³ tulee vastaus kysymykseen riippumaan siitä, syntyykö mainitussa tapauksessa ali- vai päävuokrasuhde.

Huoneenvuokrasäännöstelypäätökseen omaksuttu alivuokrasuhteen käsite eroaa oleellisesti edellä selostetusta²⁴ huoneenvuokralain vastaavasta käsitteestä. Alivuokrasuhteella ymmärretään HVSäännVnp 3 §:n mukaan

²⁰ Ks. myös HVSäännVnp 1 §:n 1 mom. säännöstä, josta nimenomaan selviää, että sanotun päätöksen säännökset koskevat vain huoneenvuokrasuhteita.

²¹ Ks. HVSäännVnp 3 § ja edellä s. 605. Vrt. myös jäljempänä s. 611.

²² Vrt. Valtioneuvoston huoneistojen käytön tehostamisesta 31. 8. 1944 antama päätös (HVTehostVnp) 5 §.

²³ Eri asia on, että huoneenvuokralautakunta voi eräissä tapauksissa huoneistojen käytön tehostamisesta annetun päätöksen nojalla osoittaa alivuokralaisen huoneistoon. Ks. HVTehostVnp 8, 10, 12, 13 ja 15 §.

²⁴ Ks. s. 605 s.

Vuokralaisen kuoleman vaikutuksesta kuolinpesän osakkaiden...

sellaista huoneenvuokrasuhdetta, joka koskee huoneiston osaa ja jossa vuokranantajana on samassa huoneistossa asuva henkilö. Tämän määritelmän mukaan ei siis alivuokrasuhde edellytä lainkaan kahta eri vuokrasuhdetta.²⁵ Päätellessä, onko vuokrasuhde huoneenvuokrasäännöstelypäätöksen mukaan alivuokrasuhde, on ratkaiseva merkitys yksinomaan sillä, koskeeko vuokrasopimus huoneiston osaa vai koko huoneistoa ja asuuko vuokranantaja samassa huoneistossa vai ei. Viimeksi mainitun vaatimuksen osalta on säännönmukaisesti katsottava, että vuokranantajan tulee todella asua po. huoneistossa. Jos hän pidättää itselleen vain hallinto-oikeuden osaan huoneistosta, ei ole kysymys alivuokrasuhteesta. Asiaa lienee kuitenkin arvosteltava tässä suhteessa toisin kysymyksen ollessa sellaisesta asuinhuoneistosta, jonka julkisoikeudellinen yhdyskunta, yleinen laitos tai yleishyödyllinen yhdistys on ottanut vuokralle. Vaikka tällainen huoneisto on huoneenvuokrasäännöstelypäätöksen mukaan asuinhuoneisto, sitä ei vuokrasopimuksen mukaan kuitenkaan useimmiten vuokrata käytettäväksi asuntona. Sen vuoksi on HVSäännVnp 3 §:ssä tarkoitettulla asumisella käsittääksemme näissä tapauksissa ymmärrettävä sitä, että po. vuokralainen käyttää huoneistoa kansliana, toimistona, virastona tai muuhun sen toiminnan edellyttämään tarkoitukseen. Mikäli asian laita on näin ja sanottu vuokralainen luovuttaa osan huoneistosta vastiketta vastaan kolmannen käyttöön, on kysymys huoneenvuokrasäännöstelypäätöksen mukaisesta alivuokrasuhteesta.

Asian luonnosta johtuu, että kuolinpesän sinänsä on usein vaikea käyttää perinnönjättäjän vuokraamaa huoneistoa asumistarkoitukseen. Tällaisesta käytöstä lienee kysymys vain, jos kaikki jakamattoman kuolinpesän osakkaat taikka yksi tai useammat heistä asuvat ilman mitään kuolinpesän kanssa tehtyä sopimusta huoneistossa. Jos kuolinpesä luovuttaa tässä tapauksessa osan ko. huoneistosta korvausta vastaan pesän osakkaan tai kolmannen käytettäväksi syntyy sen ja sanotun vuokralaisen välille huoneenvuokrasäännöstelypäätöksen edellyttämä alivuokrasuhde. Mikäli huoneisto sitä vastoin on kuolinpesän käytössä siten, että siinä säilytetään perinnönjättäjän omaisuutta ja osa huoneistosta on vuokrattu pesän osakkaalle tai kolmannelle, on epätietoista voidaanko puhua mainitunlaisesta

²⁵ Vrt. edellä s. 605.

alivuokrasuhteesta. Kohtuullista olisi käsittääksemme rinnastaa tällainen huoneiston käyttö HVSäännVnp 3 §:ssä tarkoitettuun asumiseen ainakin sinä aikana, jona kuolinpesä välttämättömästi tarvitsee huoneistoa pesän selvittämistä varten. Sitä vastoin sanottuun rinnastukseen ei liene aihetta ainakaan sen jälkeen kuin perinnönjako on toimitettu. Silloin ei voida enää väittää huoneistoa tarvittavan pesän yhteisten asioiden hoitoa varten.

Kuten jo on mainittu, säännökset asunnonvälityksestä eivät sinänsä koske alivuokrasuhdetta.²⁶ Jos jakamattoman kuolinpesän osakkaat sopivat ennen perinnönjakoa tai sanotussa jaossa, että käyttöoikeus osaan perinnönjättäjän vuokraamasta huoneistosta luovutetaan korvausta vastaan yhdelle tai useammalle pesän osakkaista, tästä luovutuksesta ei siis saa sopia ilman huoneenvuokralautakunnan suostumusta, mikäli sen vaikutuksesta syntyy kuolinpesän ja sanotun vuokralaisen välille päävuokrasuhde. Siinä tapauksessa, että on kysymys alivuokrasuhteen perustamisesta ko. sopimuksen päättäminen sitä vastoin ei edellytä huoneenvuokralautakunnan suostumusta.

²⁶ Ks. edellä s. 610.