

Juhlajulkaisu
Juhani Wirilander
1935 – 30/11 – 2005

Toimituskunta

Jarno Tepora

Mikko Tulokas

Pekka Vihervuori

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

© Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen kartat: Maanmittauslaitos

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Juhani Wirilanderin valokuva s. 7 Foto-Jatta

ISSN 0356-7222

IBSN 915-855-248-7

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

Ari Saarnilehto

Määräaikainen ja toistaiseksi jatkuva huoneenvuokrasopimus

Yleiset periaatteet

Lähtökohtana oikeusjärjestyksessämme on, ettei käyttöoikeutta voida perustaa sitovalla tavalla määräämättömäksi ajaksi, ikuiseksi.¹ Sääntöä on perusteltu kirjallisuudessa ja lainvalmistelussa kahdella keskeisellä näkökohdalla. Tarpeellisenä on pidetty, että omistajalla on turvattu oikeus saada vuokran kohde käyttöönsä määräajoin ja päättää sen tulevasta käyttötavasta kehityksen edellyttämällä tavalla. Toisessa perustelussa otetaan huomioon käyttöoikeuden haltijan asema. Hänenkin toimintavapautensa on turvattava.²

Vuokrasuhteen päättymättömyydestä on voitu sopia monin tavoin. Joskus on sovittu niin, että sopimus sitoo ikuisesti vain toista osapuolta toisen päättäessä, ettei vastapuolen irtisanominen johdakaan sopimussuhteen loppumiseen. Eräässä sopimuksessa sovittiin ensin irtisanomisajasta, aikaisimmasta päättymisajasta ja sopimuksen jatkumisesta sen jälkeen toistaiseksi.³ Ehdon 4 momentti kuului seuraavasti:

”Vuokralaisella on vuokrakauden päätyttyä oikeus jatkaa vuokrasopimusta edelleen 5 vuoden määräajaksi kerrallaan edellyttäen kuitenkin, että vaatimus vuokrakauden jatkamisesta on esitetty vuokranantajalle vähintään 12 kuukautta ennen kuluva vuokrakauden päättymistä.”

Käräjäoikeus, joka katsoi ehdon koskevan vuokrasopimuksen voimassaoloajan jatkamista, sovelteli ehtoa siten, että vuokralaisella oli oikeus valintaan vain kerran. Sopimus ei jäänyt voimaan ikuisesti. Alussa esitetyn yleisen periaatteen nojalla olisi voitu päätyä samanlaiseen lopputulokseen.

¹ Ks. *Wirilander, Juhani*, Käyttöoikeudesta kiinteistöön silmällä pitäen lailla säätlemättömiä käyttöoikeuksia, Vammala 1980, s. 138–143 ja 150–151, ja *Wirilander, Juhani*, Maanvuokraoikeus, toinen, uudistettu painos, Jyväskylä 1993, s. 149–150. Velvoitteista yleensä ks. *Rodhe, Knut*, *Lärobok i obligationsrätt, sjätte upplagan*, Lund 1986, s. 298.

² *Wirilander* 1980, s. 138–143 ja *Wirilander* 1993, s. 149.

³ Vuokrasopimus Tampereen käräjäoikeuden ratkaisemassa jutussa 6.6.2003, 02/10849, tuomio 6168.

Esitetyt näkökohdat käyttöoikeuden rajallisuudesta ovat olleet esille esimerkiksi maanvuokralain (258/1966) valmistelussa.⁴ Lopputuloksena oli, että maanvuokrasopimuksen on oltava yleensä määräaikainen. Laissa on säännelty sopimukselle maanvuokratyypistä riippuen enimmäisaika, joskus myös vähimmäisaika sekä aika, minkä sopimus on voimassa, jos määräajasta ei ole sovittu. Vain muuta maanvuokraa koskeva sopimus voi olla voimassa toistaiseksi, jolloin se on irtisanottavissa (maanvuokralain 73 §).⁵

Maanvuokran sijasta kirjoituksessa keskitytään huoneenvuokraan, josta on säädetty asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (AsHVL, 481/1995) ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (LiikHVL, 482/1995). Huoneiston käyttötarkoituksen perusteella ratkaistaan, kumpaa lakia sovelletaan.

Vuokrasuhteen kestoaja ja päättymisen on säännelty mainituissa laeissa samalla tavalla. Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi (AsHVL 4 §, LiikHVL 3 §). Määräaikainen sopimus päättyy, kun määräaika on kulunut. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus päättyy tavallisesti irtisanomisajan kuluttua siitä, kun toisen sopijapuoli on sanonut sopimuksen irti. Osapuolet voivat myös sopia vuokrasopimuksen päättymisestä.⁶

Vuoden 1987 huoneenvuokralakia (653/1987) säädettäessä vuokrasuhteet jaettiin päättymisen perusteella kahteen ryhmään. Pääsääntö oli, että sopimus oli irtisanomisen varainen. Se päättyi jommankumman osapuolen sanottua sopimuksen irti irtisanomisajan kuluttua. Jos sopimus päättyi ilman irtisanomista, se oli määräaikainen.⁷ Sen päättymisen ei edellyttänyt mitään toimia osapuolilta. Vuoden 1995 lakien osalta hallituksen esityksessä lausuttiin, että sopimukset ”ovat joko toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaisia”.⁸ Laista poistettiin liikehuoneistoa koskeva sääntö, jonka mukaan vuokrasopimus olisi jatkunut toistaiseksi voimassa olevana sen vuoksi, ettei vuokralainen ollut määräajan jälkeen muuttanut pois huoneistosta eikä vuokranantaja ollut kehottanut häntä muuttamaan kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä.⁹

Määräaikaisen sopimuksen jatkumista estävällä muutoksella lainsäädännössä korostettiin sitä, että määräaikainen sopimus päättyy määräajan umpeutuessa. Jos sopimuksessa sovitaan vuokrasopimuksen jatkumisesta määräajan kuluttua, kyse ei ole huoneenvuokralaeissa tarkoitettua määräaikaisuudesta.

Tarkoituksena ei ole tässä selvittää huoneenvuokrasopimuksen tavanomaista päättymistä, vaan kiinnittää huomiota erääseen tapaan sopia vuokrasopimuksen lakkaamisesta kahdella tavalla. Tapa ei näyttäisi sopivan yhteen sen kanssa, että sopimus on joko toistaiseksi jatkuva tai

⁴ Ks. *Wirilander* 1993, s. 149–150 ja siinä mainitut lähteet.

⁵ Ks. maanvuokralain 28, 52, 57, 71 ja 73 §. Vuokra-ajasta ks. *Wirilander* 1993, s. 150–152.

⁶ Ks. *Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri*, Liikehuoneiston vuokrauksesta, Jyväskylä 1996, s. 50–51.

⁷ Ks. hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta, HE n:o 127/1984 vp., s. 27–28.

⁸ Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta, HE n:o 304/1994 vp., s. 49. Tämä kanta on toistettu kirjassa *Kasso, Matti*, Huoneenvuokrasopimukset, Jyväskylä 2001, s. 24, ja *Kanerva – Kuhanen* 1996, s. 49 ja se on esitetty jo kirjassa *Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri*, Asuinhuoneiston vuokrauksesta, Jyväskylä 1995, s. 54.

⁹ HE n:o 304/1994 vp., s. 101.

määräaikainen. Joskus nimittäin vuokrasopimuksen ehto tuntuisi olevan laadittu niin, että on sovittu samalla kertaa sekä määräaikaisesta että toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasuhteesta. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 2004:34 oli kyse seuraavanlaisesta ehdosta:

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

Ehdossa on sovittu sekä vuokrasuhteen päättymisestä että sen jatkumisesta. Sopimus ei siten ole kestoltaan kumpikaan säädetyistä vaihtoehtoista, vaan molempia. Siitä aiheutuu ongelmia, mikä ilmenee ratkaistussa jutussa siten, että tuomioistuimet ovat olleet erimielisiä lainatun sopimusehdon merkityksestä.

Sinänsä esitetyn kaltaisen ehdon käyttäminen ei ole erikoista. Suomen Kiinteistöliitto r.y. on valmistanut liikehuoneiston vuokrasopimuslomakkeen, jossa neuvotaan sopimaan juuri edellä esitetyllä tavalla.¹⁰ Lomakkeen kohdassa 4 sovitaan vuokra-ajasta. Siinä voi valita määräaikaisen sopimuksen alkamis- ja päättymispäivineen. Sen jälkeen lomakkeessa lukee:

”Määräaikainen sopimus päättyy ilman irtisanomista sovittuna päättymispäivänä. Mikäli osapuolet haluavat sopia vuokrasopimuksen jatkamisesta nyt sovitun vuokrakauden päätyttyä, merkitään rasti viereiseen ruutuun.” (Ruutu on tosin lomakkeessa tekstin alla.)

Määräaikaisuus muuttuu lomakkeessa kesken kaiken vuokrakaudeksi, joka on vanhastaan vuokraoikeudessa käytössä ollut termi. Se oli ajanjakso, jonka vuokrasopimus oli kerrallaan voimassa. Sopimus voitiin sopia tai sanoa irti päättymään vuokrakauden lopussa. Kauden pituus oli kuukausi, ellei muuta ollut sovittu.¹¹ Nykyisinkin vuokrasopimuksen jatkuminen vuokrakauden kerrallaan on lähtökohta, koska irtisanomisaika alkaa kulua säännösten mukaan aina sen vuokrakauden viimeisenä päivänä, jona irtisanominen on toimitettu (AsHVL 52 §:n 1 momentti, LiikHVL 42 §:n 1 momentti).

Tärkeää on kuitenkin huomata, että lomakkeessa näytetään, samoin kuin edellä lainatussa ehdossa, sovitun tehdyn vuokrasopimuksen jatkumisesta, ei uudesta sopimuksesta. Siten tässä esille otetut ongelmat koskevat myös vuokrasopimusta, joka on tehty mainittua lomaketta käyttäen sopimalla sekä vuokrasopimuksen määräaikaisuudesta että sen jatkumisesta.

¹⁰ Ks. *Kanerva – Kuhanen* 1996, liite 3 s. 393.

¹¹ Ks. esimerkiksi vuoden 1961 huoneenvuokralain 4, 5 ja 6 §.

Esiin nousevat ongelmat

Jutussa KKO 2004:34 tuomioistuinten kanta vuokrasuhteen päättymistä koskevaan ehtoon vaihteli. Käräjäoikeus katsoi sen sisällön seuraavanlaiseksi:

”Asunto-oikeus katsoi esitettyyn asiantuntijalausuntoon viitaten, että kysymyksessä oli ollut yksi, toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, joka oli voitu saattaa päättymään ensimmäisen kerran 30.6.2000. Kantaja ei ollut näyttänyt, että asianosaiset olisivat tarkoittaneet tehdä kaksi erillistä sopimusta: määräaikaisen vuokrasopimuksen ja toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, joka olisi voitu sanoa irti vasta määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyttyä. Näin ollen vuokrasopimus oli voitu sanoa puolin ja toisin irti kuuden kuukauden irtisanomisajalla edellä mainittu aikaisin päättymisajankohta 30.6.2000 huomioon ottaen.”

Hovioikeus oli tyystin toista mieltä. Tosin se ei ollut varma, oliko kyseessä yksi vai kaksi sopimusta, mikä ilmenee lainauksen lopusta.

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

Korkein oikeus vältti ottamasta nimenomaista kantaa kysymykseen yhdestä tai kahdesta sopimuksesta. Perustelujen sanamuoto (vuokrakausi, aikaisin päättymisaika, vähimmäisaika, vuokrasuhteen jatkuminen 30.6.2000 jälkeen) viittaa kuitenkin siihen, että se katsoi kyseessä olleen yksi sopimus.

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

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

Nimenomainen ratkaiseminen yhden ja kahden sopimuksen välillä ei ollut tarpeen, koska riita kuitenkin keskittyi siihen, milloin irtisanominen oli mahdollista toimittaa. Siitä huolimatta esitän oman vastaukseni sopimusten määrään seuraavassa jaksossa.

Jos päädytään siihen, että kyseessä oli yksi sopimus, on vielä vastattava siihen, miten päättymistä koskevaa ehtoa pitäisi arvioida. Oliko sopimus aluksi määräaikainen ja sen jälkeen toistaiseksi jatkuva vai voidaanko päätyä sanamuodosta huolimatta muunlaiseen ratkaisuun? Pyrin selvittämään ehdon sisältöä liikehuoneiston vuokrauksesta annettujen säännösten valossa omassa jaksossaan.

Jutussa nostettiin esille myös kysymys siitä, voidaanko huoneenvuokrasopimus sanoa irti ja voiko irtisanomisaika alkaa kulua ennen kuin huoneiston käyttöoikeus on alkanut. Tähän seikkaan korkein oikeus otti kantaa. Kysymykseen palataan esityksen lopuksi.

Yksi vai kaksi sopimusta?

Kanervan ja Kuhasen kirjoissa on nimenomaan todettu, että osapuolet voivat jatkaa määräajan kuluttua päättyvää vuokrasopimusta. Sopimuksen jatkumisesta voidaan heidän mukaansa sopia jo alkuperäistä asuinhuoneiston tai liikehuoneiston vuokrasopimusta tehtäessä.¹² He käyttävät sanontaa sopimuksen jatkuminen määräajan päätyttyä, mikä viittaa yhden sopimuksen malliin. He eivät kuitenkaan selvitä asiaa lainkaan, joten he eivät ilmeisesti ole katsoneet sopimistavassa olevan mitään ongelmallista.

Asunto-oikeus katsoi jutussa KKO 2004:34, että osapuolet olivat tehneet vain yhden vuokrasopimuksen. Ratkaisu tehtiin todistustaakan perusteella. Lähtökohtahan on, että sopimukseen vetoavan tulee näyttää sopimus.¹³ Vuokranantaja ei ollut sitä näyttänyt, joten sopimuksia oli vain yksi kuten asiakirjojakin. Päättymisehto oli siten arvioitava ottaen huomioon, että sitä piti voida soveltaa sekä sopimuksessa määrätyn ajan kuluessa että sen jälkeen.

Hovioikeus kiinnitti huomionsa päättymisehtoon ja sen sanamuotoon. Sen perusteella sopimus oli aluksi määräaikainen ja sen päätyttyä toistaiseksi voimassa oleva. Huomiota ei kiinnitetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 3 §:n 2 momenttiin, jonka mukaan määräaikainen sopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua.¹⁴ Vuokrasopimuksen päättymisehdossa oli sen sijaan sovittu, että sopimus jatkui määräajan jälkeen. Hovioikeuden kanta ei siten vastannut sitä, mitä lainvalmistelussa oli tarkoitettu määräaikaisella sopimuksella.

Ilmeisesti olisi mahdollista, että sopimus olisi aluksi määräaikainen ja muuttuisi ajan myötä irtisanomisen varaiseksi. Huoneenvuokrasopimusta on kuitenkin arvioitava voimassa oleva lainsäädäntö huomioon ottaen. Siksi on kiinnitettävä huomiota siihen, mitä määräaikaisella ja toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella säännöksissä tarkoitetaan. Kun sopimus ei pääty

¹² Kanerva – Kuhanen 1995, s. 56 ja Kanerva – Kuhanen 1996, s. 50.

¹³ Ks. Halila, Jouko, Todistustaakan jaosta, Porvoo 1955, s. 123–136.

¹⁴ Vastaava säännös on voimassa myös asuinhuoneiston vuokrauksessa, ks. AsHVL 4 §:n 2 momentti.

määräajan jälkeen, vaan jatkuu, se on sekä asuinhuoneiston että liikehuoneiston vuokrausta koskevien säännösten nojalla toistaiseksi jatkuva vuokrasopimus.

Selvää on, että samalle asiakirjalle voidaan laatia useita sopimuksia. Kahden tai useamman sopimuksen liittyminen toisiinsa ei aiheuta sopimusoikeudellisia ongelmia, koska liittymisestä huolimatta niitä pidetään itsenäisinä sopimuksina. Niillä ei ole vaikutusta toisiinsa, elleivät sopijapuolet ole sitä tarkoittaneet.¹⁵ Tosin joskus kahden sopimuksen kirjoittaminen samalle asiakirjalle voi olla osoitus siitä, että on haluttu tehdä vain yksi sopimus.¹⁶ Käsiteltävänä olevan päättämisehdon sanamuoto tukee yhden sopimuksen ajatusta (– – 30.6.2000, minkä jälkeen sopimus jatkuu – –) samoin kuin yhden asiakirjan laatiminen.

Oikeuskäytännöstä on saatavissa tukea sille käsitykselle, että lähtökohtana pidetään yhden oikeustoimen tekemistä kerrallaan. Tahdonilmaisu ei synnytä samalla kertaa kahta eri oikeustointia ilman erityisiä perusteita. Esimerkiksi seuraavassa ratkaisussa korotetun vuokran maksamista ei pidetty samalla kertaa sovitun indeksikorotuksen maksamisena ja vuokranantajan tarjoaman vuokrankorotuksen hyväksymisenä, vaikka toimitettu korotus ei vastannutkaan soveltuvaa indeksikorotusta.

KKO 1985 II 142: Muuta kuin asuinhuoneistoa koskevassa vuokrasopimuksessa oli indeksiehdon käytön rajoittamisesta 29.3.1974 annetun lain, sellaisena kuin se oli 7.1.1977 annetussa laissa, vastainen indeksiehtolauseke.

Vuokran ensimmäinen korotus oli tapahtunut vuoden 1979 alussa. Se oli ajoittunut sopimuksen edellyttämään indeksitarkistuksen ajankohtaan. Seuraavat korotukset olivat tapahtuneet myöhemmin kuin tuon tarkistuksen ajankohta olisi edellyttänyt. Vuokranantajan vaatimat vuokrat olivat myös olleet korkeammat kuin mitä sopimuksen mukainen indeksiehto olisi sallinut. Vuokranantaja ei ollut esittänyt selvitystä siitä, että hän olisi perustanut vuokran korotukset vuokrasopimuksen ehdoista poikkeavaan edellytykseen. Myöskään se, että vuokralainen oli maksanut vaaditut korotukset, ei osoittanut, että hän olisi ne hiljaisesti hyväksynyt vaaditun vuokran kirjallisesta sopimuksesta poikkeavana uutena sopimuksena. Näin ollen korotukset olivat perustuneet pätemättömään indeksiehtoon ja vuokranantaja veloitettiin palauttamaan laittomasti perimänsä vuokrankorotusosuudet.

Ratkaisun perusteluissa asia esitettiin seuraavasti:

”H:n vaatima ensimmäinen vuokrankorotus vuokrasuhteen kestäessä on tapahtunut vuoden 1979 alusta. Tuo korotus on siten ajoittunut sopimuksen edellyttämään indeksitarkistuksen ajankohtaan. Seuraavat korotukset ovat tapahtuneet myöhemmin kuin tuon tarkistuksen ajankohta olisi edellyttänyt. Sopimuksessa ei ole ollut määräystä siitä, milloin tarkistettu vuokra olisi maksettava, joten sen määrittäminen on jäänyt vuokranantajan päätettäväksi. H:n vaatimat vuokrat ovat olleet huomattavasti korkeammat kuin sopimuksen edellyttämän indeksiehdon mukaisesti vuokraa olisi voitu korottaa. H ei kuitenkaan ole esittänyt mitään selvitystä siitä, että hän olisi ilmoittaessaan vuokran koro-

¹⁵ Ks. esimerkiksi *Pekkanen, Raimo*, Sekatyöoppinen työsopimus, Vammala 1966, s. 164.

¹⁶ *Sternel, Friedemann*, Mietrecht, 2. völlig neubearbeitete und wesentlich erweiterte Auflage, Köln 1979, s. 11 ja 58. Sternel on käsitellyt mainituissa kohdin yhdistettyä asuin- ja liikehuoneiston vuokrasopimusta.

tuksista perustanut vaatimuksensa kirjallisen vuokrasopimuksen ehdoista poikkeavaan edellytykseen. Se seikka, että V on suorittanut vaaditut vuokrankorotukset ottamatta selvää, vastasiko vaadittu korotus indeksiehdon edellyttämää nousua, ei osoita, että hän olisi hiljaisesti hyväksynyt vaaditun vuokran määrän kirjallisesta sopimuksesta poikkeavana uutena sopimuksena. Vuokrien korotukset ovat näin ollen perustuneet pätemättömään indeksiehtoon.”

Myös ratkaisussa *KKO 1978 II 113* oli kysymys siitä, oliko liikehuoneiston vuokralainen suorittaessaan huomautuksetta vuokranantajan vaatiman korotetun vuokran hiljaisesti hyväksynyt vuokran korotuksen. Ratkaisu oli siinäkin se, että muuttopäivän jälkeiseltä lisääjalta suoritettu maksu ei ollut muutoksen hyväksyminen vuokrasopimukseen, joka jatkui hovioikeuden hylättyä vuokranantajan irtisanomiseen perustuneen hätökanteen.

Ratkaisuista ilmenee selvästi, ettei sopimuksen mukaiseksi luultua toimintaa voida pitää toisen sopimuksen tekemisenä. Vastaavasti yhtä käyttöoikeussopimusta tehtäessä ei voi syntyä kahta erillistä sopimusta, jos molemmat osapuolet eivät ole sitä tarkoittaneet. Niinpä asunto-oikeuden todistustaakkaratkaisua voidaan pitää varsin onnistuneena. Se osapuoli, joka vetoaa kahteen erilliseen sopimukseen, on velvollinen näyttämään, että sopimuksia on syntynyt molempien tietien kaksi. Puheena olevassa vuokrasopimuksen ehdossa on sovittu sopimuksen jatkumisesta, mikä viittaa selvästi yhteen sopimukseen. Sinänsä kaksi sopimustakin olisi täysin mahdollinen ratkaisu, mutta ei vastoin sopijapuolen käsitystä.

Suomen Kiinteistöliitto r.y:n liikehuoneiston vuokrasopimus -lomakkeelle tehdyissä vuokrasopimuksissa saattaa olla lomakkeen täyttämisestä riippuen samanlaisia tulkintaongelmia kuin tässä esillä olleessa vuokrasopimuksessa. Tosin sen sanamuoto viittaa selvästi vuokrakausi-ajatteluun, jossa sopimus jatkuu toistaiseksi vuokrakauden kerrallaan.

Sopimuksen katsominen yhdeksi toistaiseksi jatkuvaksi vuokrasopimukseksi tuo lomakkeen osalta mukanaan lisäkysymyksen. Siinä on sovittu, että vuokrasopimuksen lopettamiseksi ensimmäisen kauden jälkeen riittää ilmoitus vastapuolelle. Eikö kyse olekaan irtisanomisesta? Koska toistaiseksi voimassa oleva liikehuoneiston vuokrasopimus päättyy irtisanomisella, on irtisanomista koskevia pakottavia säännöksiä (LiikHVL 47 §) sovellettava myös ”ilmoitukseen”. Lisäksi liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 43 §:ssä irtisanomisilmoituksesta säädetty tulee sovellettavaksi. Jos irtisanomisilmoitus ei ole mainitun pykälän mukainen, irtisanominen on tehoton. Käytetty termi ilmoitus voi siis johtaa osapuolia harhaan siitä, miten halu saada vuokrasopimus päättymään on ilmoitettava vastapuolelle.

Olen tullut tulokseen, että ratkaisussa *KKO 2004:34* oli kyse vain yhdestä vuokrasopimuksesta. Sen vuoksi siirryn ehdon sisällön selvittämiseen yhden sopimuksen näkökulmasta.

Huoneenvuokrasäännökset ja ehto

Tulkinnan keskeisenä tavoitteena on selvittää, mitä sopijapuolet ovat tarkoittaneet sopimuksella. Jos tulkinnan tuloksena voidaan todeta sopijapuolten yhteinen tarkoitus, se syrjäyttää

muun tulkinta-aineiston.¹⁷ Sopijapuolten yhteinen tarkoitus on ratkaiseva sopimuksen sisäl-
lön osalta vastoin kirjallista sopimustakin. Määrämuotoistakin sopimusta voidaan tulkita vas-
toin sen sanamuotoa.

KKO 1965 II 48: Kauppakirja, jolla oli merkitty myydyksi kaikki myyjän omistama osuus kahdesta tilasta ja niillä olevasta maatalousirtaimistosta ja jota ei ollut tehty MK 1 luv. 2 §:ssä säädettyssä muodossa, katsottiin päteväksi, koska oli näytetty myyjän tarkoittaneen myydä ja ostajan ostaa myyjän pesäosuus hänen vaimovainajansa kuolinpesässä eikä kaupan kohteena siten välittömästi ollut pesään kuuluva kiinteistö.

Osapuolten tarkoitus ei ole läheskään aina selvitettävissä. Sopimusriidat johtuvat usein juuri siitä, että sopijat ovat erimielisiä sopimuksen tarkoituksesta. Lähtökohtana sopimuksen ja sen ehdon tulkinnassa joudutaankin käytännössä usein pitämään sen sanamuotoa.¹⁸ Sanamuodon ohella otetaan huomioon muukin tulkinta-aineisto.

KKO 2001:34 (osa perusteluista): ”Sopimusta tulkittaessa on kuitenkin otettava huomi-
oon sopimuksen sanamuodon ohella kaikki muukin tulkinta-aineisto, jolla on merkitys-
tä sopimuksen sisältöä selvitettäessä.”

Arvioinnin kohteena olevan vuokrasuhteen päättymisehdon tarkoitusta voidaan lähestyä sen sanamuodon perusteella. Ehdosta ilmenee selkeästi, että sopimus saattoi päättyä aikaisintaan 30.6.2000. Selvää on, että sen jälkeen sopimus oli tarkoitettu jatkumaan toistaiseksi. Tämä il-
menee myös korkeimman oikeuden ratkaisun perusteluista. Jos kyseessä on yksi liikehuoneis-
ton vuokrasopimus, se on alusta alkaen ollut toistaiseksi voimassa oleva, koska sen ehdotto-
masta päättymisestä ei ole sovittu, vaan käytännössä vain ensimmäisestä mahdollisesta päättä-
mispäivästä.

Jos tulkintaongelmat eivät ratkea sopijapuolten tarkoituksen ja sopimuksen sanamuodon perusteella, käytössä on monia tulkintatapoja. Otan esille yhden, josta on käytetty nimitystä lakiperusteisten normien mukainen tulkinta.¹⁹ Tahdonvaltaisten normien osalta se tarkoittaa ensinnäkin sen selvittämistä, ovatko osapuolet ovat halunneet järjestää oikeussuhteensa tah-
donvaltaisista normeista poiketen tai niitä täydentäen. Toisaalta tahdonvaltaisen normiston ol-
lessa hyväksyttävyytensä puolesta usein vahvempaa kuin kilpailevat vaihtoehdot, sen mukaisia tulkintoja voidaan puoltaa lainsäätäjän ja muun norminantajan tuella.²⁰

Liikehuoneiston vuokrauksessa annetussa lain 41 §:n 1 momentin mukaan toistaiseksi voi-
massa oleva vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua irtisanomisesta. Lain 42 §:n 1
momentin mukaan irtisanomisaika lasketaan, ellei toisin ole sovittu, sen kalenterikuukauden
viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on toimitettu. Säännöksen 2 momentin mu-

¹⁷ Ks. esim. *Hemmo, Mika*, Sopimusoikeus I, toinen, uudistettu painos, Jyväskylä 2003, s. 620–624.

¹⁸ Ks. esim. *Hemmo* 2003, s. 583–587.

¹⁹ *Hemmo* 2003, s. 634.

²⁰ *Hemmo* 2003, s. 635–636.

kaan irtisanomisaika on vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen kolme kuukautta ja yksi kuukausi, jos vuokralainen sanoo sopimuksen irti. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa lain 51 ja 52 §:ssä on säädetty samoista asioista. Vuokranantajan irtisanomisajat kuitenkin poikkeavat mainituista ja niistä on säädetty vuokralaisen suojaksi pakottavasti. Määräaikainen sopimus päättyy määräajan kuluttua umpeen, kuten edellä on mainittu.

Jos verrataan vuokrasopimuksen päättymisehtoa säännöksiin, havaitaan, että irtisanomisajasta on sovittu toisin. Irtisanomisaikaa on pidennetty. Epäselvää tosin on, koskeeko pidennys myös aikaisinta mahdollista päättymisajankohtaa 30.6.2000. Tällainen tulkinta on mahdollinen, jos voidaan katsoa sopimuksen olleen alusta alkaen toistaiseksi voimassa.

Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättyminen edellyttää sen irtisanomista tai osapuolten sopimusta sen lopettamisesta. Jotta sopimus olisi päättynyt 30.6.2000, se olisi pitänyt irtisanoa. Kun oli sovittu toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisajasta, aikaa olisi mahdollista soveltaa myös ensimmäiseen irtisanomiseen. Toisaalta irtisanomisaika määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 42 §:n 2 momentin mukaan, jos toisin ei ole sovittu. Todistustaakka sopimuksesta on yleensä sillä, joka väittää sopimuksen syntyneen, kuten edellä on esitetty. Kun ehdon sanamuodon mukaan sovittu irtisanomisaika koskee vain ensimmäisen vuokratuokauden jälkeistä aikaa, kuuden kuukauden irtisanomisaikaan vetoavan tulisi pystyä näyttämään siitä sovittu.

Ehdossa ei ole nimenomaista sopimusta irtisanomisajan alkamisesta. Siitä voidaan kuitenkin helposti havaita, että mahdollisen kuuden kuukauden irtisanomisajan alkaminen voi tulla kyseeseen aikaisintaan 31.12.1999. Jos irtisanomisaika määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 42 §:n 2 momentin mukaan, vuokranantajan kolmen kuukauden irtisanomisaika saattoi alkaa aikaisintaan 31.3.2000, vuokralaisen kuukauden irtisanomisaika 31.5.2000. Sopiminen vuokrasopimuksen päättymisestä 30.6.2000 on liikehuoneiston vuokrauksesta annettujen säännösten valossa helposti tulkittavissa irtisanomisajan alkamisen rajoittamista koskevaksi ehdoksi.

Vain ensimmäistä irtisanomisajan alkamista on sopimuksin rajoitettu. 30.6.2000 jälkeen sopimus on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana niin, että siihen on sovellettu liikehuoneiston vuokrauksesta annettuja säännöksiä sellaisenaan lukuun ottamatta irtisanomisajan pituutta. Kuuden kuukauden irtisanomisaika alkoi siten kulua irtisanomiskuukauden viimeisenä päivänä. Alkamismahdollisuuksia oli 12 vuodessa.

Eräs seikka, joka puoltaa yhtenäistä kuuden kuukauden irtisanomisaikaa alusta alkaen, tulee esille mainituissa irtisanomisaikojen alkamisissa. Erittäin harvinaista lienee, että osapuolet haluaisivat sopia irtisanomisesta niin, että aikaisimpaan päättymisaikaan sopimus voidaan irtisanoa neljä kuukautta myöhemmin kuin kuukautta sen jälkeen päättyväksi. Sitä kaksi erimittaista irtisanomisaikaa puheena olevassa tapauksessa olisi merkinnyt.

Varsinaiseksi ongelmaksi päättymisehtoa tulkittaessa jää, mikä merkitys on sillä, että ehdossa on mainittu vuokrasopimuksen olevan määräaikainen. Ratkaiseeko tämä määrittely sen, että kyseessä oli kuitenkin kaksi peräkkäistä sopimusta?

Yksittäiselle käytetylle sanalle ei voida tulkinnassa antaa ratkaisevaa merkitystä. Sanan juri-

dinen merkitys ei välttämättä ole ollut sen käyttäjän tai käyttäjien tiedossa. Puheena olevassa asiassa voidaan esimerkiksi kysyä, tiesivätkö termin käyttäjät, että liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa lain mukaan määräaikainen vuokrasopimus päättyy määräajan kuluttua ilman irtisanomista, ilman minkäänlaista oikeustointa.

Sopimuksen merkitystä ei ratkaise sen otsikossa käytetty sana, vaan sisältö. Seuraavassa tapauksessa kyse oli sopimuksesta, joka oli otsikoitu aiesopimukseksi. Kuitenkin sopimusta pidettiin sisältonsä perusteella sitovana esisopimuksena. Edes sille ei näytetty annettavan merkitystä, että aiesopimus-nimikkeen käyttö viittasi siihen, ettei sitovaa sopimusta ollut tarkoitus tehdä.

KKO 1996:7: Kaupunginhallituksen hyväksymää aiesopimukseksi nimettyä asiakirjaa erään yhtiön osakekannan kaupan osalta pidettiin sitovana esisopimuksena, vaikka kaupunginvaltuusto ei ollut varannut hankkeeseen määrärahaa.

Perusteluista: ”P-yhtiöt ovat tulkinneet aiesopimukseksi otsikoidun asiakirjan 1. kohtaa siten, että kaupunki tai sen nimeämä yhtiö ostaa kiinteistöyhtiön osakkeet sopimuksessa ja sen liitteenä olevassa kauppakirjaluonnoksessa mainituilla ehdoilla. Kaupungin mukaan kaupungin virkamiesjohdon tuli ainoastaan käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osakekaupan toteuttamiseen.

Aiesopimukseksi otsikoidun asiakirjan 1. kohta ja sopimuksen liitteeksi otettu kauppakirjaluonnos ovat sanamuodoltaan yksiselitteisiä. Aiesopimuksen 1. kohdassa on myös määrätty ajankohta, johon mennessä osakkeita koskeva kauppakirja on allekirjoitettava. Kauppakirjaluonnokseen on otettu kaikki sopimuksen olennaiset ainesosat täsmällisesti määriteltynä eikä asianosaisten kesken ole ollut erimielisyyttä ehtojen sisällöstä. Aiesopimuksen on kaupungin puolelta allekirjoittanut muun muassa kaupunginjohtaja ja yhtiöiden puolelta niiden lakimies. Sopimus on allekirjoitettu kaupunginhallituksen hyväksyttyä sen. Tämän vuoksi ’aiesopimus’ on sen otsikosta huolimatta 1. kohdan osalta osakekannan kauppaa koskeva sitova esisopimus.”

Ehdon tulkinnassa on noudatettava samaa periaatetta kuin sopimuksenkin tulkinnassa. Ehdosta ei voida erottaa yhtä sanaa ja antaa sille ratkaiseva merkitys. Yksittäinen ilmaisu voi tulla sivuutetuksi kokonaisuuden perusteella.²¹ Kun osapuolten tarkoitus oli ollut, että sopimus päättyi aikaisintaan 30.6.2000, olivat osapuolet käytännössä rajoittaneet irtisanomisen alkamista liikehuoneiston vuokrauksessa annetussa lain 42 §:n 1 momentissa sallitulla tavalla. Sen jälkeisistä rajoituksista ei ollut sovittu, joten sovellettavaksi tuli mainittu momentti sellaisenaan. Irtisanomis aika oli voinut alkaa minkä tahansa kuukauden lopussa. Asuinhuoneiston vuokrassa on sallittua sopia samalla tavoin (AsHVL 52 §:n 1 momentti).

Kun osapuolten tarkoitus ja laissa säännelty järjestelmä sopivat hyvin yhteen, puheena olevan vuokrasopimuksen päättymistä koskevan ehdon määräaikaisuus on syytä katsoa sopimukseksi ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisesta. Silloin ei synny ongelmaa

²¹ Hemmo 2003, s. 612–613.

myöskään siitä, onko kyseessä määräaikainen vai toistaiseksi jatkuva vuokrasopimus tai voiko vuokrasopimus muuttua määräaikaisesta toistaiseksi voimassa olevaksi.

Irtisanominen ennen käyttöoikeuden alkamista

Korkein oikeus katsoi ratkaisussa KKO 2004:34, että vuokrasopimuksen irtisanominen ennen huoneiston käytön alkamista on mahdollista. Se vetosi tältä osin kahteen seikkaan: 1. Sopimuksesta ei käynyt ilmi mitään, mikä olisi estänyt irtisanomisen ennen 30.6.2000. 2. Vuokrasuhteen jatkumiselle 30.6.2000 jälkeen ei ollut sovittu vähimmäisaikaa. Perusteluiden asianmukaisuuden arvioimiseksi on selvitettävä, onko huoneenvuokraa koskeva lainsäädäntö sovellettavissa sopimukseen huoneiston käyttämisestä vai vain käyttämiseen.

Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen (1 §). Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltamisala on säännelty samoin käyttötarkoitusta lukuun ottamatta (1 §). Vastaavasti vuoden 1987 huoneenvuokralakia sovellettiin sopimukseen (1 §). Huomattavaa on, että huoneenvuokralakien soveltaminen ei ala vasta siitä, kun huoneisto otetaan käyttöön. Huoneenvuokralainsäädäntöä on perinteisesti sovellettu ja sovelletaan edelleen huoneiston käyttöoikeudesta tehtyyn sopimukseen.

Vastaavasti asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 51 §:ssä ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 41 §:ssä säädetään vuokrasopimuksen irtisanomisesta. Sopimuksen päättymisestä seuraa sitten sopimukseen perustuvan käyttöoikeuden lakkaaminen. Kun kummassakaan laissa ei ole rajoitettu sopimuksen irtisanomista käyttöoikeusaikaan, säännökset on ymmärrettävä niin, että toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus saadaan päättymään irtisanomalla se. Irtisanomisen edellytyksenä on vain se, että on olemassa irtisanottavissa oleva sopimus.

On mahdollista pohtia, pitäisikö huoneenvuokrassa erottaa toisistaan huoneenvuokrasopimussuhde ja huoneenvuokrasuhde samoin kuin työoikeudessa työsopimussuhde ja työsuhde.²² 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.²³ Nykyisin eron tekeminen on tarpeetonta. Sopimus sitoo kumpaakin osapuolta. Hallinnan saannilla on merkitystä vain erityistapauksissa eikä silloinkaan vuokrasopimuksen osapuolten välisessä suhteessa.²⁴ Työoikeudessaakin työnteon alkamiselle annetaan eri yhteyksissä erilainen merkitys.²⁵

²² Ks. Tiitinen, Kari-Pekka – Kröger, Tarja, Työsopimusoikeus, toinen, tarkistettu painos, Jyväskylä 2003, s. 23–25.

²³ Ks. Ehdotus huoneenvuokralaiksi ynnä perustelut, Lainvalmistelukunnan julkaisuja n:o 4/1921, s. 14–15, Godenhelm, Berndt, Uusi huoneenvuokralaki, Porvoo 1964, s. 5.

²⁴ Ks. kilpailevia vuokrasopimuksia koskevat säännökset AsHVL 7 § ja LiikHVL 6 §.

²⁵ Tiitinen – Kröger 2003, s. 24–25.

Esitetty tarkoittaa esimerkiksi sitä, että liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 41, 42 ja 43 §:ää voidaan soveltaa, kun sitova liikehuoneiston vuokrasopimus on tehty. Samoin voitiin vuoden 1987 huoneenvuokralain ollessa voimassa soveltaa vastaavia säännöksiä vuokrasopimuksen tultua solmituksi. Sopimus voidaan irtisanoa, vaikka vuokralainen ei ole vielä saanut huoneistoa käyttöönsä. Eri asia on, johtaako se haitallisiin seuraamuksiin esimerkiksi oikeuden väärinkäytön vuoksi. Jos taas halutaan turvata vuokrasuhteen jatkuminen määrätyksi ajaksi, voidaan sopia vuokrasuhde määräaikaiseksi tai rajoittaa irtisanomisajan alkamispäiviä.

Puheena olevassa vuokrasuhteen jatkuvuutta koskevassa ehdossa ei ole mitenkään rajoitettu vuokralaisen oikeutta irtisanoa sopimus ennen ensimmäisen viisivuotiskauden päättymistä. Vuokrasuhteen jatkumiselle tuon ajan jälkeen ei ole myöskään sovittu mitään vähimmäisaikaa. Siten on vaikea katsoa, että ehdosta olisi johdettavissa rajoituksia irtisanomiseen. Korkeimman oikeuden ratkaisu on oikeaan osunut.

Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden soveltumisen liikehuoneiston vuokran päättymiseen estää se, että päättymisestä on säädetty erityislaissa. Säännökset tulevat sovellettaviksi, ellei toisin ole sovittu. Miksi vuokranantaja ei huolehtinut siitä, että olisi sovittu vuokrasuhteen jatkumisesta aina puoli vuotta kerrallaan? Luultavasti vuokranantaja katsoi puoli vuotta etukäteen tulevan varoituksen vuokrasuhteen päättymisestä riittävän turvaamaan oman asemansa. Vuokrasuhde ei voinut siten päättyä äkillisesti ja yllättäen niin kuin korkeimman oikeuden yhden jäsenen lausunnossa näytetään ajatellun. Kun irtisanomisaika on riittävän pitkä, ei ole erityistä tarvetta kyetä ennakoimaan sen alkaminen.

Riippumatta siitä, mikä kanta omaksutaan sopimuksen määräaikaaisuudesta, liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännökset tulevat sovellettavaksi toistaiseksi voimassa olevaan sopimukseen. Kun on kiistatta sovittu irtisanomisajasta, se on ollut kuusi kuukautta. Aika on alkanut juosta irtisanomisen suorittamiskauden viimeisestä päivästä. Vuokralainen on jutussa KKO 2004:34 ilmoittanut vuokranantajan irtisanoneen sopimuksen 4.2.2000, ilmeisesti asianmukaisesti. Irtisanomisaika on alkanut juosta helmikuun 2000 lopusta. Kuuden kuukauden irtisanomisaika on päättynyt elokuun 2000 lopussa. Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 41 §:n mukaan vuokrasopimus on päättynyt silloin eli 31.8.2000.