

# LEXIA GROWTH ACADEMY 15 JUNE 2020

LEASE OR NOT TO LEASE?

Annika Luhtanen  
Asianajaja,  
varatuomari

**LEXIA**  
Legal Excellence



# LIIKEHUONEISTON VUOKRAUKSESSA HUOMIOON OTETTAVAA

- Vahvana lähtökohtana osapuolten sopimusvapaus
  - Pacta sunt servanda – sopimukset pidettävä
  - = varauduttava huolella etukäteen epätodennäköisiin riskeihin
- Laki liikehuoneiston vuokrauksesta täydentää vuokrasopimusta siltä osin, kun jostain ei ole sovittu
- Sopimuksen muoto
  - Toistaiseksi voimassa oleva sopimus
    - Irtisanomisen varainen
  - Määräaikainen sopimus
    - Päättyy määräajan kuluttua umpeen

# TOISTAISEKSI VOIMASSA OLEVA SOPIMUS

---

- Irtisanomisen varainen – irtisanomisaika (3 kk / 1 kk)
- Huomioitava, että myös vuokranantaja saattaa irtisanoa sopimuksen odottamatta
- Kirjallinen irtisanomisilmoitus – todistettavuus
- Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa
- Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos:
  - 1) irtisanomisen perusteena on vuokran tarkistaminen ja pyydettyä vuokraa on pidettävä kohtuuttomana
  - 2) irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä
- Vaatimus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä ja viimeistään kuukauden kuluttua irtisanomisen tiedoksisaannista. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin.

# MÄÄRÄAIKAINEN VUOKRASOPIMUS

---

- Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua
- Ei ole irtisanottavissa
  - = Huomioitava, että sopimuksesta ei pysty irtautumaan muuten, kuin purkamalla sopimus (purkuperusteet)
- Vahingonkorvausoikeus / vahingonkorvausvelvollisuus
  - Vuokranantajalle / vuokralaiselle koitunut vahinko ennenaikaisesta päättämisestä
  - Huom! Osapuolen vahingonrajoittamisvelvollisuus

# VUOKRANANTAJAN PURKAMISOIKEUS

---

- 1) vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;
- 2) vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;
- 3) huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
- 4) vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;
- 5) vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti;
- 6) vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty; tai
- 7) vuokralainen olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu.

# VUOKRALAISEN PURKAMISOIKEUS

---

- 1) vuokralaisen tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen;
- 2) huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta;
- 3) vuokranantaja olennaisesti rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu
  - ”Muu sopimusrikkomus”

# LIKEHUONEISTON KÄYTTÖ, KUNTO JA KUNNOSSAPITO

- Sopimusvapaus huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevista oikeuksista ja velvoitteista
  - Kenen vastuulla korjaus, ym. työt
- Hallinnan viivästyksestä sopiminen - ennakointi
  - Purkuoikeus/oikeus korvaukseen viivästymisen johdosta
  - Ennakoitu sopimusrikkomus
- Mikäli huoneisto ei vastaa vaadittavaa tai sovittua tasoa, on vuokralaisella purkuoikeus
- Mahdollisuus vapautukseen / alennukseen vuokran määrästä, mikäli huoneisto ei ole sovitussa kunnossa (Huom! Voidaan sopia toisin)



# LEXIA ATTORNEYS LTD