

Asianajotoimisto Haavisto Oy

Asianajaja Elma Haavisto-Mäkelä

Maatalouden tyhjiin tuotantotilojen vuokraus

- Inhimillistä mutta tehokasta asioiden hoitoa -

1

Asianajotoimisto Haavisto Oy

Esimerkki

- Majja ja Matti maanviljelijä harjoittavat maataloutta. Maatalouden piirissä on heidän yhdessä omistama kiinteistö sekä Matin vuosi sitten kuolleen isän kuolinpesän kuuluvat pellot ja vanha navetta.
- Vanha navetta kuolinpesän kiinteistöiltä vuokrataan Venla Vuokralaiselle. Venlalla on maahantuontialan yritys, joka käyttää rakennusta varastona ja pakkaamona.
- Rakennuksesta aiheutuu hajuhaittaa Venlan tavaroille. Lisäksi Venla valittaa rakennuksen puutteellisesta lämmityksestä, joulukuussa sisälämpötila on laskenut 16 asteeseen vaikka lämmitysjärjestelmä on täydellä teholla.
- Venla vuokraa osan navetasta edelleen moottoripyöräajengille. Jengin yölliset ajelut ja juhinnan äänet narkastuttavat myös naapureitanne, jotka ovat uhanneet haastaa teidät raastupaan ellei jengi lähde välittömästi pois tiloista.
- Vuokralainen jättää vuokrat maksamatta.
- Kuukausi myöhemmin rakennuksessa on vesivahinko, missä yhteydessä kaikki Venla Vuokralaisen varastossa olleet tavarat pilantuivat käyttökelvottomiksi. Viikko tämän jälkeen rakennus palaa.
- Venla Vuokralainen vaatii sinulta vahingonkorvausta pilalle menneistä tavaroistaan, sekä liiketoiminnan keskeyttämisestä aiheutuvasta taloudellisesta vahingosta yhteensä 100 000 euroa. Vuokralaisella ei ollut minkäänlaisia omia vakuutuksia. Itse asiassa vuokrasopimuksessa osapuolena oleva Voiton Oy on viimeisimmän tilinsäätöksen mukaan lähes varaton.
- **Mitä olisi kannattanut miettiä etukäteen?**

2

Asianajotoimisto Haavisto Oy

Lähdetään purkamaan tätä tapausta

- Päätöksenteko kun useampia omistajia
- Sopivan vuokralaisen hakeminen, mitä ottaa huomioon, ennakoiminen
- Mitä vuokrataan, mitä lakia sovelletaan?
- Mihin tarkoitukseen vuokrataan, muuttuuko rakennuksen käyttötarkoitus?
- Vuokrasopimus
- Vakuutukset
- Rakennuksen kunto – Vuokralaisen ja vuokranantajan velvollisuudet ja oikeudet
- Vuokrasopimuksen irtisanominen tai purku

3

Asianajotoimisto Haavisto Oy

Päätöksenteko kun useampia omistajia

- jakamaton kuolinpesä
- muutoin yhdessä omistettu
 - maatalousyhtymä verotuksellinen yksikkö
 - Yhdessä omistettu (pl. hallinnanjakosopimus) tai yhteiseen lukuun harjoitetaan
 - vaihtoehdot riitatilanteiden ratkaisemiseen
- Eli kuolinpesän osakkaat päättävät tässä tapauksessa

4

Sopivan vuokralaisen hakeminen, mitä ottaa huomioon muutoinkin

- Tarkista luottotiedot, arvioi maksukyky
 - Yritys
 - Yksityinen
- Mitä ja mistä tarkistaa, esimerkiksi: www.asiakastieto.fi, www.kauppalehti.fi www.bisnode.fi
- Vaadi vakuus
- Tässä tapauksessa ennakointi jäänyt tekemättä
- Huomioi myös verotus ja onko kannattavaa hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi vuokraamisesta
- Vuokraaminen ei ole jatkamista sukupolvenvaihdokseen liittyvien verohuojennuksien näkökulmasta

5

Asianajotoimisto Haavisto Oy

Maksamattomat vuokrat – miten ennakoida?

- Ennen vuokrasopimusta tarkista luottotiedot ja muut käytettävissä olevat tiedot, arvioi maksukyky.
- Edellytä riittävä vuokravakuus (riittävä vs. irtisanomisaika ja purkuperuste)
- vuokran maksamatta jättäminen on purkuperuste, ei kuitenkaan jos vähäinen merkitys tai jos se maksetaan ennen purkua. Käytännössä Yli 1 kk.
- Maanvuokralaissa kuukauden armonaika.
- Reagoi heti jos vuokra jää maksamatta.
- Sido vuokrankorotus indeksiin.
- Käyttökulut vuokralaiselle.

6

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Mitä vuokrataan?

- Maanvuokralaisella on eroteltu ja erikseen säännelty viisi vuokratyyppiä, tontinvuokra, muu asuntoalueen vuokra, rakennetun viljelmän vuokra, maatalousmaan vuokra ja muu maanvuokra.
- maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset → maanvuokralaki 4 luku, lisäksi 1,6,7
- pelkät pellot tai maatalousmaata ja rakennuksia mitkä eivät sellaisenaan riitä maatalouden harjoittamiseen, maanvuokralaki luvut 4, 1, 6, 7. Enimmäisaika vuokrasopimukselle eli enintään 20 v / 25 vuotta.
- kiinteistö tai alue muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen tai maanviljelyyn, maanvuokralaki 5 luku + 1,6,7. Esim. kesämökkiä varten vuokrattu maa, autopaikka.
- **rakennus tai sen osa (huoneisto)** vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen → laki liikehuoneiston vuokraamisesta. **Maanvuokralakia ei sovelleta kun rakennuksen tai sen osan yhteydessä luovutetaan maa-alue.**
- rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen → laki asuinhuoneiston vuokraamisesta

7

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Mihin tarkoitukseen vuokrataan, muuttuuko rakennuksen käyttötarkoitus?

- Vanhasta navetasta tulisi varasto ja pakkaamo
- Rakennuslupa tarvitaan mm.
 - Korjaus- ja muutostyöhön, verrattavissa rakentamiseen sekä laajentamiseen
 - Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten. Arvioitava käyttötarkoituksen muutoksen vaikutusta kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennuslupa vaadittaviin ominaisuuksiin. Onko uusi käyttötarkoitus alueelle tyyppillinen vai epätyypillinen? Mitkä ovat kaavan määräykset? Onko alueella asemakaavaa?
 - Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus ja muutostyöhön (ellei poikkeus tehokkuuden parantamisesta)
 - Jos nyt ajatellaan, että olisi asemakaava-alueella, missä varattu maa- ja metsätalouskäyttöön niin pitäisi rakennuslupa hakea. Muutenkin muutos navetasta edellyttäne jo sellaisia teknisiä parannuksia, että lupa tulisi haettavaksi sen vuoksi

8

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Rakennuslupa tarvitaan jos energiatehokkuutta parannettava MRL mukaan

- Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä (MRL 117 g), pois lukien:
 - 4) teollisuus- ja korjaamorakennukseen;
 - 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohmainen energiatehokkuussopimus; <https://energiatehokkuussopimukset2017-2025.fi/>

9

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Vuokrasopimus

- Netistä löytyy pohjia, hyvä tiedostaa, mitä on vuokraamassa, mitä käyttötarkoitusta varten ja mitä lakia sovelletaan ennen kun alkaa laatimaan kirjallista sopimusta
- Määräaikainen vai toistaiseksi voimassaoleva? Saatetaanko tilaa tarvita omaan käyttöön lähitulevaisuudessa?
- Nimenoman kirjallinen sopimus (suullinen riittää maatalousmaa alle 2 v, muu maa toistaiseksikin)
- Vuokrataan siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä
- Jos muutostöitä, kenen vastuulla, kuka hoitaa, kuka maksaa?
- Sopia vastuunjaosta kunnossapidon suhteen, esim. taulukolla tai "yksiselitteisesti", kaikki kunnossapito- ja huoltotyöt kuuluvat vuokralaiselle.
- Vuokrasopimuksen mukainen tarkoitus → määrittää vahingonkorvauksivastuuta sekä mahdollista purkuperustetta

10

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

- Vuokralainen hyväksyy Vuokraohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohde on sopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokralainen vastaa omissa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta.

VUOKRAKOHTEN HOITO

- Vuokranantaja vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.
- Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohdetta huolellisesti.
- Vuokralainen vastaa Vuokraohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta ja kunnossapidosta.

11

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Vastuunjakoa esimerkki

Kohteen hoidosta ja ylläpidosta (huolto-, kunnossapito- ja peruskorjausvastuiden jako vuokranantajan ja vuokralaisen välillä) on tehty liitteenä oleva vastuunjakotaulukko (liite 1). Vuokralaisen vastuulla on jätahuollon sekä yhteiskäytössä olevien porras- ja käytävöiden siivouksen järjestäminen kustannuksellaan. Lisäksi tehtäviin kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvitöyt.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä maanalaisten vesi- ja viemärijohtojen peruskorjauksista.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta ja korjauksista viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomaismääräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Vuokranantaja vastaa vuokrakohdetta palvelevien tonttialueen rakennelmien, kuten kiinteiden porttien, aitojen, kulunvalvontarakennuksen, valo- ja sähköloppien, asfaltoinnin, pihakivetysten sekä parkkipaikkamaalusten kunnossapidosta ja korjaamisesta.

12

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Vaatus vahingon korvaamisesta

- Vahingonkorvaus sopimussuhteessa
- Maanvuokralain mukaan vuokralaisella on oikeus saada korvaus vahingosta, joka aiheutuu laiminlyönnistä tai puutteellisuudesta, mikä johtuu huolimattomuudesta vuokranantajan puolella. Laki liikehuoneiston vuokraamisesta, lisäksi vuokranantaja toimenpiteestä aiheutuvat vahingot, ellei korjaus- tai muutostyö ole johtunut vuokralaisen vastattavasta vahingosta.
- Liikehuoneiston vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta, joka vuokralaiselle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta, jos purkaminen on aiheutunut siitä, että
 - huoneiston käytöstä aiheutuu varaa terveydelle,
 - huoneisto on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta tai
 - vuokranantaja muutoin rikkoo olennaisesti sitä, mitä on sovittu.

13

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Tässä tapauksessa....

- Onko vuokralainen tehnyt vesiputkille jotain tai onko sovittu, että niiden kunnosta vastaa vuokralainen?
- Mikäli vanhat putket ja vuokranantajan vastuulla, voi tulla kyseeseen jonkinlainen korvaus → Vanhojen tai kuluneiden osien vastuusta sopiminen vuokralaisen vastattavaksi.
 - Ennakoitavuus, huolellisuus. Puhtaita vahinkoja ei ole velvollisuutta korvata.
 - Minkälainen vakuutustarjonta omalla yhtiöllä on, mikäli jää vuokranantajan vastuulle?
 - Sama koskee tulipaloa, mikäli vuokranantajan laiminlyönti, huolimattomuus, voi joutua korvausvastuuseen
- Vuokrasopimuksessa voi rajata oikeuden välillisiin vahinkoihin pois.
- Tulipalo: ensisijaisesti omistajalla olisi hyvä olla itsellään vakuutus rakennuksille. Voi toki sopia myös siten, että vuokralainen vastaa siitä, mutta silloin ei voi olla varma, että vakuutus tosiasiaa on voimassa silloin kun sitä tarvittaisiin.
- Mistä syytti, onko jompikumpi laiminlyönyt paloturvallisuutta koskevia ohjeita?
- Vaikka kuuluisi vuokralaisen vastuulle, ei vuokralaisella välttämättä ole varoja mistä ulosmitata korvauksia

14

Vakuutukset

- ”Seinät” yleensä vakuuttaa vuokranantaja
- Vakuutuksen laajuus hyvä selvittää, mikä luetaan tarpeistoon, mikä on mukana kiinteistön vakuutuksessa?
- Eri laajuisia vakuutuksia
- Vaikea vertailla mutta kannattaa käyttää aikaa edes sen selvittämiseen mitä oma vakuutus korvaa ja mitä se ei korvaa
- Vastuu- ja oikeusturva yleensä erikseen ostettavia vakuutuksia

15

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Rakennuksen kunto – hajuhaitta, puutteellinen lämmitys

- Oltava sopimuksen mukaisessa kunnossa tai jos kunnosta ei ole sovittu, sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen voi käyttää tarkoitukseen, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia (maanvuokralaki)
- Oltava sovitussa tai sellaisessa kunnossa kun vuokralainen voi huoneiston iän, alueen **vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen** huoneistojen kunnon ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia. (liikehuoneisto).
- Vuokralaiselle oikeus purkaa vuokrasopimus jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjaamisen saamassaan määräajassa
- Tai vaihtoehtoisesti vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella Lisäksi mahdollisesti alennus vuokrasta ja vahingonkorvaus.

16

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

- Jos huoneisto on sopimusehdon mukaan **vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä** ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, voi vuokralainen silti käyttää edellä tässä pykälässä mainittua oikeuttaan, jos vuokralainen sopimuksen tehdessään ei tiennyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut sitä havaita tai odottaa sitä huoneiston iän, alueen käytettyjen huoneistojen kunnon ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen **vastaavaan tarkoitukseen**.

17

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Tässä tapauksessa

- Jos olisi sovittu siinä kunnossa kuin on, voisi kuitenkin edellyttää esim. lämmityksen osalta soveltuvan **aiottuun käyttöön**
- Hajuhaitta pitäisi olla havaittavissa ennen vuokrausta
- Jos sovittu jotain muuta, sopimuksen sisältö ratkaisee

18

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Miten päästä eroon (huonosta) vuokralaisesta

- Toistaiseksi voimassa oleva on irtisanottavissa irtisanomisajoin, ei kuitenkaan epäasiallisella perusteella (kilpailevan toiminnan kieltö 45 §)
 - Epäasiallinen – liian suuri vuokrankorotus ja riitä siitä
 - Omaan käyttöön ottaminen on sallittua
- vuokralaisella, joka vuokrasopimuksen perusteella on harjoittanut huoneistossa kauppaa, käsityötä, teollista liikettä tai muuta ansiotoimintaa vähintään kaksi vuotta, on oikeus saada kohtuullinen korvaus muuton aiheuttamasta asiakaspiiriin vähentymisestä tai menettämisestä sekä siitä huoneiston vuokra-arvon lisäyksestä, joka vuokralaisen toiminnan johdosta on syntynyt, jos huoneiston seuraava haltija ryhtyy harjoittamaan huoneistossa olennaisesti samanlaista ansiotoimintaa
- Liikehuoneisto: annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste
- Määräaikainen ja toistaiseksi voimassa oleva purettavissa laissa säädetyn edellytyksin
 - Määräaikainen lisäksi poikkeuksellisesti vuokralaisen kuolinpesän irtisanottavissa, saneeraus ja velkajärjestely
- jollei irtisanomisajasta ole toisin sovittu, irtisanomisaika on kolme kuukautta vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen ja yksi kuukausi vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen.

19

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Maanvuokralain mukaisen vuokrasopimuksen irtisanominen

- Määräaikainenkin poikkeuksellisesti jos *vuokralaisen* (luonnollinen henkilö tai kuolinpesä) mahdollisuus käyttää vuokra-aluetta sairauden vammaan tai muun syyn vuoksi on siinä määrin heikentynyt, että olisi ilmeisen kohtuutonta.
 - Vuokranantaja: OIKTL 36.1 § Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko soveltaa tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvioitaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustorjinta tehtävissä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.
- Toistaiseksi voimassaoleva voidaan irtisanoa milloin vaan
- Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokralaiselle on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksessa on lisäksi mainittava irtisanomisen peruste
- Tehtävä todistettavasti, on tehoton jos ei tehty näin.
- Kun vuokrasopimus on irtisanottu, vuokrasuhde päättyy, jollei muuta ole sovittu:
 - 1) kolmen kuukauden kuluessa irtisanomista lähinnä seuranneen kalenterikuukauden alusta, jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on kalta vuotta pitempi ja
 - 2) kahden viikon kuluessa irtisanomisesta, jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on kaksi vuotta tai sitä lyhyempi taikka jos sopimus on voimassa toistaiseksi.

20

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Vuokrasopimuksen purkaminen

- Pääpiirteittäin samat perusteet molemmissa laissa:
 - vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädettyä tai sovittua ajassa;
 - vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi (ilman sopimusta)
 - huoneistoa tai maa-aluetta käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
 - Hoitaa huonosti tai laiminlyö kunnossapitovelvoitteen
- Lisäksi laissa liikehuoneiston vuokraamisesta: häiritsevää elämää, rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty, olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu.
 - Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.
- Vuokranantajan on vedottava vuokrasopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Poikkeuksena tiettyjen rikkomusten jatkuminen.
- Pääsääntöisesti annettava kirjallinen varoitus eli mahdollisuus korjata toimintaansa

21

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Purkuperusteita olisivat

- Otettu alivuokralainen ilman lupaa (ei edellyttä kirjallista varoitusta)
- Sallitaan vietettävän häiritsevää elämää
- Käytetään muuhun tarkoitukseen
- Jättänyt vuokran maksamatta (ei edellyttä kirjallista varoitusta, maanvuokralaisissa 1 kk:n armonaika).
- Tarvittaessa hakea häätöä käräjäoikeudesta

22

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Muutostöiden korvaaminen, vahingonkorvaus

Liikehuoneisto:

- **Vahingonkorvaus määräaikaisen sopimuksen päättyessä sekä toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisen johdosta**
- Määräaikaisen sopimuksen päättyessä **vuokralaisella** on oikeus saada korvaus suorittamistaan huoneiston arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta, jos vuokralaisella on ollut tämän lain mukaan oikeus suorittaa nämä työt eikä niitä ole jo korvattu.
- Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus 1 momentissa tarkoitetuista korjaus- ja muutostöistä sekä muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista.
- Lisäksi edellä mainittu korvaus kilpailevasta liiketoiminnasta

23

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Maanvuokra, vuokralaisen muutostyöt vuokranantajan luvalla

- Kun vuokralainen on kirjallisen luvan perusteella rakentanut rakennuksen tai tehnyt muita peruseräparannuksia (raivannut peltoa, laidunta, korjannut rakennuksia jne) oikeus korvaukseen (joko vuokrasuhteen aikana tai sen jälkeen). Jos rakentanut ilman kirjallista lupaa, vuokranantajalla oikeus lunastaa tai edellyttää, että se siirretään pois alueelta.
- Muista parannuksista on, jollei toisin ole sovittu, oikeus vuokrasuhteen päättyessä saada parannuksista kohtuullinen korvaus vuokranantajalta
- Sellaisista parannuksista, jotka ovat vuokra-alueen vuokrasopimuksen mukaisen käytön kannalta hyödyttömiä tai tarpeettomia, ei oikeutta korvaukseen kuitenkaan ole.

24

Vuokralaisen vastuu maanvuokralaissa

- Vuokramiehen on, jollei toisin ole sovittu, huolehdittava siitä, että vuokra-alue ja sen viljeltykset sekä vuokranantajan sillä olevat rakennukset ja muu omaisuus pysyy vuokra-aikana kunnossa.
- Jos vuokramies on laiminlyönyt hänelle kuuluvan kunnossapitovelvollisuuden, on hän velvollinen vuokrasuhteen päättyessä korvaamaan menettelystään aiheutuneen vahingon.
- Milloin vuokramies käyttää vuokra-aluetta tai sen osaa tahi sillä olevaa rakennusta, laitetta tai laitosta muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, on vuokramies velvollinen korvaamaan vahingon.

25

Vuokralaisen vastuu liikehuoneiston vahingoittumisesta

- Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti, ei vastuuta tavallisesta kulumisesta kun käytetty vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, ja jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Eli voidaan sopia toisin!
- Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.
- Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle.

26

Vesivahinko ja tulipalo

- Mistä aiheutunut? Kumman vastuulle sovittu vuokrasopimuksessa? Kumman velvollisuus vakuuttaa kohde siltä osin?
- Voidaan sopia, että vuokralainen vastaa
- Ei auta jos ei ole mistä maksaa
- Rajata varmuuden vuoksi oikeus välillisiin vahinkoihin pois?

27

Edelleen vuokraus tai alivuokraus

- Maatalous maa tai koko maatila, vuokraoikeutta ei saa siirtää, ellei sallittu vuokrasopimuksessa tai sallita erikseen
- Muu maanvuokra, saa siirtää ellei ole kielletty vuokrasopimuksessa
- Lhvl -vuokraoikeutta ei saa siirtää, ellei sallittu vuokrasopimuksessa tai sallita erikseen

28

VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

- Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokraoikeudelle täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokraoikeudessa olevan oman ja käytös-sään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- Vuokranantaja vastaa Vuokralaisen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokraoikeuteen kuuluvissa Vuokranantajan vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta, edellyttäen että vahinko on aiheutunut Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.
- Vuokranantaja ei vastaa tilapäisistä sähkön, veden (sekä lämmin että kylmä vesi), viemäroinnin, paineilman tai lämmön rajoituksista taikka niihin liittyvistä häiriöistä, eikä niiden johdosta Vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista, ellei rajoitus, häiriö tai Vuokralaiselle aiheutunut vahinko johdu Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.
- Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.
- Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

29

Puunotto, kalastus- ja metsästysoikeudet, maanvuokralain mukaan

Vuokramiehellä on oikeus ottaa vuokra-alueen metsästä puuta, mikäli siitä on vuokrasopimuksessa määrätty.

Vuokra-alueeseen liittyvä kalastusoikeus kuuluu vuokranantajalle, jollei vuokrakirjassa ole toisin sovittu.

Vuokramiehen metsästysoikeudesta on voimassa, mitä siitä on erikseen säädetty. Metsästyslaki: kuuluu alueen omistajalle, ellei ole sitä vuokrannut (metsästysvuokrasopimus).

30

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Sopimussuhteet ja taantuma?

- Entä jos vuokralaisen taloudellinen tilanne heikentyy vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen?
- Toistaiseksi voimassa oleva irtisanottavissa irtisanomisajoin lähtökohtaisesti määräaikainen voidaan irtisanoa vai laissa säädetyin perustein ja molemmat purkaa purkuperustein.
- Miten tapahtuu vuokranantajan tekemien muutostöiden korvaamisen kanssa jos joudutaan purkamaan määräaikainen maksamattoman vuokran takia?
 - On oikeus vahingonkorvukseen ennenaikaisen päättymisen johdosta – onko mistä perää?
 - Lisäksi luvaton vuokraoikeuden siirto tai kunnossapitovelvoitteen laiminlyönti oikeuttaa purkuun ja vahingonkorvukseen
- Sopimuskumppanin suoritusvaikeuksiin varautuminen → alkuperäiset vuokrasuhteen ehdot!

31

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Vuokralaisen saneeraus, konkurssi tai kuolema

- Vuokralaisen konkurssi: Vuokranantaja saa purkaa jos pesä ei vuokranantajan asettamassa vähintään kuukauden määräajassa ilmoita ota vastattavakseen kuluista.
 - Konkurssi ei estä purkaa / irtisanomista muulla perusteella, ei kuitenkaan maksamaton vuokra ennen konkurssia. Koskee sekä maanvuokraa, että liikehuoneistoa.
- Saneeraus: vuokralainen saa irtisanoa, ei vuokranantaja.
- Vuokralainen kuolee, kuolinpesällä on oikeus irtisanoa määräaikainenkin liikehuoneiston vuokrasopimus.
- Maanvuokra: sidottu oikeuden siirrettävyyteen: siirrettävä on periytyvä, pysyy voimassa. Jollei vuokraoikeutta voida vuokranantajan luvatta siirtää toiselle, pysyy vuokrasopimus vuokramiehen kuollessa voimassa jos leski tai joku rintaperillisistä näin ilmoittaa 3 kk:n kuluessa kuolemasta.

32

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Sovittelu

- Hyvän tavan vastainen tai kohtuuton ehto
- Voi olla alkuperäistä kohtuuttomuutta tai muuttuneiden olosuhteiden vuoksi kohtuuton
- Huomioidaan koko sopimus, osapuolten asema oikeustoimea tehdessä, ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet ja muut seikat
- Kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan väliseen sopimukseen lisäksi kuluttajansuojalain pykälät

33

Asianajotoimisto
Haavisto Oy

Kiitos

www.lakihaavisto.fi

elma@lakihaavisto.fi

+358 40 5353 211

34