3

VUOKRAN SUURUUS

27 § Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään. Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta. (5.12.2003/1038)

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään. (29.6.2001/606)

Näytesivut

27.1 Vuokran suuruus

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta on kirjoitettu kokonaan vuokrien sääntelystä vapaan järjestelmän pohjalle. Tämän periaatteen mukaisesti vuokran määrää eli suuruutta ei hallinnollisesti säännellä.

Vuokran suuruutta koskevan perussäännön mukaan vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu. Tämä merkitsee sitä, että vuokrasopimuksen osapuolet voivat vuokrasopimusta tehdessään vapaasti sopia vuokran määrän.[236]

Oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa vuokravälittäjälle maksettavan välityspalkkion asemaan vuokrasta sovittaessa. Voimassaolevan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä koskevan lainsäädännön mukaan välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Toimeksiantaja on useimmiten vuokranantaja.

Vuokranantaja haluaa usein välityspalkkion tulevan katetuksi maksetuista vuokrista ja saattaa jopa avoimesti ilmoittaa, että vuokra on tietyn aikaa korkeampi, kunnes välityspalkkio on saatu katettua. Aiemmin tällainen menettely on katsottu kielletyksi, mikä ilmenee seuraavasta Helsingin hovioikeuden ratkaisusta:

Helsingin HO 31.7.2003 nro 2254

Vuokranantaja ja vuokralainen olivat sopineet vuokran määräksi ajalta 1.5.–30.10.2002 1 095 euroa kuukaudessa ja sen jälkeen 910 euroa kuukaudessa. Vuokralainen oli jättänyt vuokria maksamatta ja vuokranantajan nostettua vuokravelkomusta ja häätöä tarkoittavan kanteen, vuokralainen oli esittänyt kuittausvaatimuksen heidän liikaa maksamansa vuokran 1 110 euron osalta. Vuokralainen perusteli kuittausvaatimustaan sillä, että vuokralaiselta on peritty asunnon välityspalkkio korotettuna vuokrana kuuden kuukauden aikana. Hovioikeus hyväksyi kuittausvaatimuksen täydentäen asunto-oikeuden perusteluja seuraavasti: Vuokranantaja on myöntänyt maksaneensa välityspalkkion välittäjälle. Vuokralaiset eivät ole tehneet toimeksiantosopimusta välitysliikkeen kanssa. Vuokranantaja ei ole esittänyt mitään perustetta kuuden kuukauden korotetun vuokran perimiselle. Korotusosuuden määrä vastaa suunnilleen asianosaisten sopiman yhden kuukauden vuokraa lisättynä arvonlisäverolla, mikä määrä vastaa vuokralaisten ilmoittamaa välityspalkkion määrää ja myös vuokra-asuntojen välityskäytännössä yleensä käytettyä välityspalkkion määrää. Näin ollen hovioikeus katsoo selvitetyksi, että vuokranantaja on siirtänyt vuokrahuoneiston välityksestä aiheutuneen välityspalkkion kulunsa vuokraan ja perinyt sen kuuden kuukauden korotettuna vuokrana.

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) 20 §:n mukaan välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Lain 4 §:n mukaan lain säännöksistä ei saa poiketa vastapuolen vahingoksi. Toimeksiantajan ja välitysliikkeen välistä suhdetta koskevaa lainsäädäntöä ei voida soveltaa vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen suhteeseen. Näin ollen esimerkiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 4 §:n säännös kyseisen lain pakottavuudesta ei koske vuokranantajan ja vuokralaisen välistä suhdetta.

236 Vuokrasääntelyn aikana huoneistosta perittävän vuokran määrä oli sidottu valtioneuvoston tasoyleisohjeisiin ja niiden ns. taulukkovuokriin. Vuokraa sai korottaa vain valtioneuvoston korotusyleisohjeiden mukaisesti, yleensä kerran vuodessa. Tällaisia tasoyleisohjeita ei myöskään enää anneta.

Näytesivut

Säännös, jonka mukaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain säännöksistä ei saa poiketa toimeksiantajan tai tämän vastapuolen vahingoksi, koskee siten ainoastaan välitystoimeksiantoa ja siihen liittyviä poikkeavia järjestelyitä. Vuokranantajan ja vuokralaisen välinen suhde määräytyy periaatteessa yksinomaan AHVL:n mukaisesti.

Tavalla tai toisella kaikki vuokraustoiminnasta aiheutuneet kulut katetaan vuokralaiselta perittävällä vuokralla. Koska sen enempää AHVL:ssä kuin kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa lainsäädännössäkään ei suoraan kielletä välityspalkkiosta koituvien kulujen sisällyttämistä vuokraan, vuokranantaja ja vuokralainen voivat periaatteessa sopia avoimestikin siitä, että välityspalkkio peritään esimerkiksi vuokrasuhteen alussa korotetulla vuokralla.

Vaikka välityksestä aiheutunutta kulua ei sisällytettäisi vuokraan, vuokranantajat ottavat sen joka tapauksessa huomioon määritellessään hyväksyttävää vuokratasoa. Pitkällä aikavälillä jälkimmäinen menettely johtaa mitä todennäköisimmin vuokralaisen kannalta siihen tilanteeseen, että hän tulee maksaneeksi vuokravälityksestä aiheutunutta todellista kulua suuremman korvauksen vuokran muodossa. Mikäli välityspalkkion lisääminen avoimesti vuokraan merkitsee sitä, että koko vuokra on kohtuuttoman korkea, sovellettavaksi voi tulla AHVL 30 §:n säännös vuokran alentamisesta.

Vuokravälityksestä aiheutuva kulu ei eroa esimerkiksi niistä kuluista, joita vuokranantajalle saattaa syntyä hänen remontoidessaan huoneistoa vuokrattavaan kuntoon. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia, että vuokralainen kattaa remontista aiheutuneet kustannukset esimerkiksi vuokrasuhteen alussa perittävällä korkeammalla vuokralla. Samalla tavalla voidaan sopia välityspalkkion kattamisesta. Myöhemmässä oikeuskäytännössä onkin omaksuttu se kanta, että vuokravälityslaki ei estä osapuolia sopimasta välityspalkkion sisällyttämisestä maksettaviin vuokriin.

Helsingin HO 9.1.2007 nro 24

Vuokranantaja oli edellyttänyt, että vuokra on ensimmäisen kolmen kuukauden ajan vuokrasuhteen alusta lukien sen verran suurempi kuin myöhemmät vuokrat, että vuokranantajan maksama välityspalkkio tulee katetuksi korotetulla vuokralla. Hovioikeus hylkäsi vuokralaisen nostaman kanteen välityspalkkion suuruisesta vuokran palauttamisesta. Perustelujen mukaan vuokravälitystä koskeva laki ei koske vuokranatajana ja vuokralaisen välistä suhdetta. Vuokrasuhteen osapuolilla on oikeus sopia vuokran määrästä. Vuokralaisen maksama vuokra ei ollut ensimmäisen kolmen kuukaudenkaan aikana yleistä vuokratasoa korkeampi. Kanne oli lisäksi nostettu vasta vuokrasuhteen päätyttyä, jolloin vuokran alennusta kannetta ei enää voi tutkia.

Myös Kuluttajavalituslautakunta otti saman kannan ratkaisussaan TI (03/81/2065) TPA.

Näytesivut

Vuokrasopimusta tehdessään ja vuokran määrää harkitessaan osapuolet joutuvat käytännössä kuitenkin ottamaan huomioon kohtuuttomien vuokrien perimisen estämiseksi laaditun säännöstön. Sopimusvapauden väärinkäyttöä rajaavat AHVL 29 §:n säännös vuokran kohtuullisuuden selvittämisestä, 30 §:n säännös vuokran muuttamisesta tuomioistuimessa ja 31 §:n säännös vuokraa koskevasta tuomioistuimen ratkaisusta.

Aravavuokra-asuntojen osalta sen ajan, jonka aravavuokramääritysvelvoite on olemassa, on olemassa oma vuokran suuruutta koskeva säännöstönsä.[237]

Se, että osapuolet voivat sopia vuokran suuruuden, tarkoittaa myös sitä, että he eivät ole sidottuja edellisen vuokralaisen maksamaan vuokraan. Jokainen sopimus tehdään täysin itsenäisesti osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla. Vuokran suuruuden ratkaisee huoneiston vuokra-arvo ja osapuolten käsitykset sen arvosta alueella.

Samalla kun osapuolet sopivat vuokran määrästä, heidän tulee sopia vuokran sellaisista osista, jotka korvataan henkilöluvun tai kulutuksen tai muun perusteen mukaan ja jotka suoritetaan huoneiston käyttöön liittyvinä maksuina. Henkilölukuun perustuva vesimaksu on ehkä tavallisin tällainen erillinen maksu. Vuokranantajana toimivien asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden kannattaa yleensä sitoa vesimaksun suuruus yhtiökokouksen tai hallituksen päätökseen vesimaksusta.

Huoneiston käyttöön voi liittyä myös vuokraan kuulumattomia eriä, kuten sähkökustannukset, jos sähkön toimittamisesta huoneistoon voidaan huoneistokohtaisesti sopia sähkölaitoksen kanssa. Tällaisessa tilanteessa tavanomaista on, että vuokralainen tekee itse sähkösopimuksen sähkölaitoksen kanssa.

Myös autopaikka-, sauna- ja puhelinmaksuista voidaan sopia vuokrasopimuksessa. Toisaalta niistä voidaan tehdä myös eri sopimus.

Vuokran määrä voidaan sopia neliövuokrana tai kokonaisvuokrana. Jos ei ole täyttä varmuutta siitä, mikä on vuokrattujen neliöiden määrä, on vuokra aina syytä sopia kokonaisvuokrana. Samoin vuokran muutokset on tällöin syytä sopia ilmoitettavaksi kokonaisvuokran muutoksina.

Vuokranmäärityksellä on merkitystä pinta-alavirheiden osalta, minkä vuoksi vuokra on yleensä helpointa sopia kokonaisvuokrana. Pinta-ala ei ole ainoa ratkaiseva tekijä vuokran suuruutta arvioitaessa, vaikka sillä onkin merkitystä. Olennainen pinta-alapoikkeama sovitusta tai ilmoitetusta saattaa oikeuttaa vuokranalennukseen. Toisaalta vähäisellä poikkeamalla ei ole merkitystä, jos vuokra on sovittu kokonaisvuokrana. Tämä käy ilmi seuraavasta ratkaisusta:

Rovaniemen HO 59/79

Huoneisto oli 3 m² sovittua pienempi. HO katsoi, ettei vuokraa ollut määrätty neliömetriä kohti eikä alentanut vuokraa puuttuvia neliömetrejä vastaavalla osalla.

Näytesivut

237 Ks. 27.3.

Tarkempia ohjeita pinta-alan laskemisesta on annettu Suomen Standardisoimislautakunnan standardissa SFS 5139 (Rakennuksen pinta-alat). Asuntoosakeyhtiöissä sijaitsevan osakehuoneiston pinta-alaksi merkitään usein yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala. Tällöin on kuitenkin otettava huomioon, että varsinkin vanhemmissa (ennen 1.1.1992 rekisteröidyissä) taloissa yhtiöjärjestyksen mukaiset pinta-alat voivat olla lasketut muulla tavalla kuin standardin SFS 5139 mukaan.

Paitsi että osapuolet voivat sopia vuokran suuruudesta sopimusta tehtäessä, AHVL 27 §:n 1 momentin säännös tarkoittaa sitä, että osapuolet voivat vuokrasuhteen aikana sopia vuokran määrästä. Vuokran määrää voidaan sopimuskauden aikana sopimalla muuttaa, vaikka esimerkiksi vuokran tarkistamisesta olisi sovittu erikseenkin. Toisaalta tilanteissa, joissa vuokran tarkistamisesta ei ole erikseen sovittu, vuokran suuruuden sopiminen silloin, kun vuokran määrää halutaan muuttaa, on välttämätöntä. Vuokranantajalla ei siis ole yksipuolista oikeutta korottaa vuokraa, jollei sellaisesta ole sovittu.

Vuokranantajalla on oikeus ajaa kannetta vuokran määrän tai vuokran määrää koskevan ehdon muuttamiseksi tai irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva sopimus sopimusehtojen, kuten vuokran suuruuden, tarkistamiseksi. Mikäli vuokranantaja ja vuokralainen eivät vuokrasuhteen aikana pääse sopimukseen vuokran uudesta määrästä, vuokranantaja voi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen. Määräaikaista sopimusta ei voida vuokran määräytymisen muuttamiseksi irtisanoa.

Vuokran korottaminen käyvälle tasolle on siis laillinen irtisanomisperuste. Ratkaisevaa on se, että vuokranantajan vaatima uusi vuokra on kohtuullinen eikä ylitä käypää vuokraa. Jos vuokraa yritetään irtisanomalla saada kohtuuttomalle tasolle, voi tuomioistuin vuokralaisen kanteesta julistaa irtisanomisen tehottomaksi tai velvoittaa vuokranantajan suorittamaan vahingonkorvausta sopimuksen päättymisen vuoksi.[238] Periaatteessa ratkaisevaa on vaaditun vuokran määrä, ei vuokrantarkistuksen prosentuaalinen määrä.

Vuokrasääntelyn purkamisen jälkeen 1990-luvulla ilmeni, että vuokria pyrittiin varsin nopealla aikataululla nostamaan käyvälle tasolle, mistä seurasi suurehkoja kertatarkistuksia. Tämän vuoksi ympäristöministeriö suositteli, että tarkistuksissa pidättäydyttäisiin kovin suurista kertakorotuksista. Alalla ryhdyttiinkin yleisesti noudattamaan Suomen Kiinteistöliitto ry:n suositusta, jonka mukaan kertakorotusten määrä pitäisi rajoittaa alle 15 prosenttiin. Tuo prosenttiraja on myös kirjattu Hyvä vuokratapa -ohjeisiin (ks. liite 3).

Ongelmaksi ovat muodostuneet etenkin sopimukset, joissa on jo vuokrantarkistusehto ja joiden vuokria tästä huolimatta halutaan korottaa. Varsin tyypil-

238 Ks. 56.1 ja 57.1.

Näytesivut

listä on esimerkiksi se, että sopimuksessa on indeksiehto, mutta vuokranantaja katsoo indeksiehdon johtavan liian pieniin korotuksiin. Vuokranantaja voi myös olla sitä mieltä, että vuokra on joko alhaisen lähtövuokran tai markkinatilanteen muuttumisen vuoksi jäänyt liian pieneksi. Oikeuskäytännössä on jouduttu ratkaisemaan joitakin tapauksia, joissa on tulkittu sitä, estääkö vuokrasopimukseen otettu indeksiehto irtisanomisen kautta tapahtuvan vuokrankorottamisen. Kuten seuraavat tapaukset osoittavat, oikeuskäytäntö on tältä osin jossain määrin ristiriitaista:

Helsingin HO 25.9.1997 nro 3396

Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden päätöksen siitä, että irtisanominen julistettiin tehottomaksi. Irtisanomisperusteeksi oli ilmoitettu se, että vuokranantaja haluaa vuokran korottamista kohtuulliselle tasolle. Sopimuksessa oli elinkustannusindeksiin sidottu indeksiehto. Hovioikeuden hyväksymissä käräjäoikeuden päätöksen perusteluissa katsottiin, että asianosaisten välisissä sopimuksissa oli sovittu kuukausivuokran määrän lisäksi siitä menettelystä, miten vuokraa vuokrasuhteen kestäessä tarkistetaan. Vastaajan vaatimus vuokran korottamisesta ei perustunut tähän ehtoon. Koska vuokran tarkistamisesta oli sovittu, oli vuokran tarkistamisessa noudatettava sitä koskevaa vuokrasopimuksen ehtoa tai ehdon sisällöstä oli sovittava asianomaisten kesken uudelleen.

Helsingin HO 10.12.1998 nro 3769

Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden päätöksen tehottomaksijulistamiskanteiden kumoamiseksi. Myös tässä tapauksessa sopimuksessa oli elinkustannusindeksin muutoksiin perustuva tarkistusehto. Perustelujen mukaan irtisanomisilmoituksessa vaaditut vuokrat eivät ylittäneet kohtuullisena pidettävää käypää vuokraa. Aikaisemmat vuokrat olivat olennaisesti käypää vuokraa alhaisemmat.

Helsingin HO 5.7.2001 nro 1920

Hovioikeus hyväksyi asunto-oikeuden ratkaisun, jossa irtisanominen julistettiin tehottomaksi mutta vuokraksi vahvistettiin vuokranantajan ennen irtisanomista vaatima vuokra. Perustelujen mukaan vaadittu vuokra oli käypä. Ratkaisun perusteluun ei vaikuttanut se, että vuokraa oli indeksitarkistusten lisäksi jo aikaisemmin nostettu tasokorotuksella.

Näytesivut

Ratkaisut osoittavat sen, että tietyssä tilanteessa sopimukseen otettu korotusehto saattaa toimia esteenä uuden ehdon ottamiselle. Myöhemmät hovioikeuden ratkaisut näyttäisivät kuitenkin viittaavan siihen, että tätä ratkaisevampaa on se, onko vaadittu uusi vuokra kohtuullinen vai ei.[239]

Määräaikaisessa sopimuksessa sopimusehtojen tarkistamiseksi tapahtuva irtisanominen ei edes ole mahdollista. Tuomioistuimen luvalla sopimus voidaan kuitenkin irtisanoa. Tämä oikeus koskee myös lain voimaantulohetkellä voimassa ollutta sopimusta.[240]

239 Ks. AHVL 56 ja 57 §:t ja niihin liittyen tässä kirjassa esitettyä.
240 Ks. 55.1.

Vuokran määrää voidaan vuokrasuhteen aikana muuttaa myös tuomioistuimen päätöksellä. Vuokranantajakin voi siten saattaa vuokran kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi.[241]

27.2 Vuokran tarkistamisesta sopiminen

Vuokrien sääntelystä vapaaseen järjestelmään kuuluu, ettei vuokranantajalla ole lakiin perustuvaa yksipuolista oikeutta korottaa vuokraa vuokrasuhteen aikana.[242] Vuokran tarkistamisesta voidaan kuitenkin sopia vuokrasopimuksessa.

Ellei vuokrasopimuksessa ole sovittu sitä, miten vuokraa vuokrasuhteen aikana tarkistetaan, vuokranantaja voi pyrkiä muuttamaan vuokran määrää sopimalla asiasta vuokralaisen kanssa, irtisanomalla vuokrasopimuksen tai viemällä asian tuomioistuimen käsiteltäväksi, kuten edellä luvussa 27.1 on selostettu.

Rovaniemen HO 25.4.1997 nro 356

Vuokranantajana oleva asunto-osakeyhtiö velkoi vuokrasaatavaa. Vuokralainen kiisti vaatimuksen sillä perusteella, ettei ollut hyväksynyt vuokrantarkistusta ja vuokra oli kohtuuton. Hovioikeus hyväksyi asunto-oikeuden perustelun, jonka mukaan vuokrankorotus oli hyväksytty, kun vuokranantajan edustaja ja vuokralainen olivat allekirjoittaneet vuokrankorotusta koskevan ilmoituksen, jossa vuokra oli yhtiökokouksen päätöksellä päätetty korottaa. Näytön perusteella vaadittu uusi vuokra ei ollut kohtuuton.

Jotta molempien osapuolten kannalta hankaliin vuotuisiin vuokrantarkistusneuvotteluihin ei jouduttaisi, osapuolten kannattaa sopia vuokran tarkistamisesta jo vuokrasopimuksessa. AHVL 27 §:n 2 momentin mukaan vuokrien tarkistamisesta voidaan siis sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käyttämisestä annetussa laissa säädetään.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain[243] mukaan vuokrantarkistusehdon ottaminen on mahdollista ainoastaan toistaiseksi voimassa olevaan tai vähintään kolmen vuoden määräaikaiseen sopimukseen. Alle kolmen vuoden mittaiseen määräaikaiseen sopimukseen ei siten ole mahdollista ottaa vuokrantarkistusehtoa. Tällaisissa sopimuksissa vuokra on tarkistettava määräajan päättyessä tai vuokran tarkistamisesta on määräajan kuluessa sovittava aina erikseen.[244]

Näytesivut

241 Ks. 29.1–31.2.

242 Sääntelyjärjestelmään kuului yksipuolinen korotusoikeus valtioneuvoston korotusyleisohjeiden mukaisesti. Vuokranantajalla ei siis enää ole valtioneuvoston korotusyleisohjeisiin pohjautuvaa oikeutta korottaa vuokraa. Korotusyleisohjeita ei enää anneta.

243 Indeksiehdon käyttöä rajoittava laki on aina ollut määräaikainen, ja tällä hetkellä laki (11.12.2009/1046) on voimassa vuoden 2012 loppuun.

244 Asettamalla vuokrantarkistusehdon käyttämisen rajan kolmeen vuoteen pyrittiin vuokrasopimuskäytäntöä ohjaamaan kohti pitempiaikaisia sopimuksia.

Täysin yksipuolista, esimerkiksi vuokranantajalle korotuksen määrän osalta vapaan harkintavallan jättävää vuokrantarkistuslauseketta ei vuokrasopimukseen kuitenkaan voida AHVL 27 §:n 2 momentin mukaan ottaa. Eduskunnan ympäristövaliokunta nimittäin lisäsi kyseiseen momenttiin maininnan, että jos on sovittu vuokranantajan oikeudesta määrätä vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti vuokrankorotuksen ajankohta tai määrä, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.[245]

Turun HO 29.6.2005 nro 1673

Asunto-oikeus oli katsonut, että vuokrasopimukseen merkitty vuokrankorotusperuste "yleinen vuokrankorotus" oli yksilöimätön eikä sen sisältö ollut ymmärrettävissä millään tavalla. Siten se ei voinut olla lain tarkoittama vuokrasopimukseen merkitty peruste, joka mahdollistaisi vuokranantajan yksipuolisesti suorittaman vuokrankorotuksen vuokrasuhteen aikana. Ehto katsottiin perusteen puuttumisen vuoksi mitättömäksi. Vuokranantajan kanne vuokran korotuksen osalta hylättiin. Hovioikeus hyväksyi asunto-oikeuden tuomion perustelut ja lopputuloksen.

Helsingin HO 14.12.2000 nro 3505

Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden päätöksen perustelut, joissa muun muassa todettiin mitättömäksi vuokrasopimusehto, johon korotusperusteiden kohdalle oli kirjoitettu lausuma: "yleinen vuokratason nousu". Perustelujen mukaan maininta ei ole edes likimäärin yksiselitteinen eikä siinä mainita mitään korotusmenettelystä.

Vuokranantajalle yksipuolisen korotusoikeuden antavassa vuokrantarkistuslausekkeessa tulee siis olla mainittuna peruste, jonka mukaan vuokraa saadaan korottaa vuokrasuhteen aikana. Ellei perustetta ole mainittu, ehto on mitätön.

Mahdollisia vuokrankorotusperusteita on olemassa useita. Vuokran tarkistaminen voi perustua esimerkiksi indeksilausekkeisiin.[246] Indeksilausekkeella tarkoitetaan sopimusehtoa, jonka mukaan vuokraa tarkistetaan jonkin indeksin muutoksen mukaisesti. Osapuolet voivat vapaasti valita indeksin, jonka mukaan vuokra kehittyy. Indeksejä ovat esimerkiksi kuluttajahinta-, elinkustannus-, palkka-, ansiotaso- tai asuntojen hintaindeksi. Myös muita indeksejä voidaan käyttää. Osapuolet voivat lisäksi laatia yhdistelmäindeksejä, jolloin vuokran kehitys voidaan sitoa useamman tekijän muutokseen.[247]

Käytännössä tavallisimmin käytettyjä indeksejä ovat elinkustannus- ja kuluttajahintaindeksi. Varsin käyttökelpoinen on myös kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi, sillä se seuraa nimenomaan kiinteistöalan kustannuskehitystä.

245 Ks. YmVM 24/94 s. 5–6.

246 Indeksilauseke oli vuonna 1994 tarkistamisperusteena 21–22 prosentissa sääntelystä vapaita sopimuksia, ibid.

247 HE 304/94 s. 64.

Näytesivut

Käytännössä indeksilausekkeessa sovitaan käytettävä indeksi, sopimuksen tekohetkellä tiedossa oleva indeksiluku, jota nimitetään perusindeksiksi sekä ajankohta, jolloin tarkistusindeksi otetaan ja vertailu suoritetaan.

Indeksilausekkeiden osalta on syytä huomata, että indeksit saattavat muuttua myös alaspäin. Jos tällöin on sovittu vuokran tarkistamisesta indeksimuutoksen mukaisesti, vuokra saattaa myös laskea. Jos on sovittu vain vuokran korottamisesta indeksimuutoksen mukaisesti, vuokra ei kuitenkaan laske indeksin laskiessa.

Koska lakia indeksiehdon käytön rajoittamisesta ei lainkaan sovelleta toistaiseksi voimassa oleviin ja yli kolmen vuoden mittaisiin määräaikaisiin sopimuksiin, myös muut korotuslausekkeet kuin indeksilausekkeet ovat mahdollisia. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat siten sopia, että vuokraa tarkistetaan sovittuina aikoina esimerkiksi jollain tietyllä prosentti- tai euromäärällä. Tällöin puhutaan niin sanotusta porrasvuokrasta. Sovittavien prosentti- tai euromäärien ei tarvitse olla kiinteitä, vaan ne voivat olla eri tarkistusajankohtina erilaisia. Voidaan esimerkiksi sopia, että vuokrasuhteen oltua voimassa tietyn aikaa vuosittainen korotusprosentti nousee tai laskee (esim. että vuokra nousee kahden ensimmäisen vuoden aikana 3 % ja tämän jälkeen 2 %).

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia porrasvuokrana myös siten, että sovitaan kunakin vuonna perittävän vuokran määrä kiinteästi etukäteen. Tällöin sovitaan siis vuokran määrä eikä korotuksen määrää.

Eri korotuslausekkeita voi myös yhdistellä keskenään. Osapuolet voivat esimerkiksi sopia, että vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, kuitenkin vähintään neljä prosenttia. Myös vuokrankorotuksen enimmäisehto voidaan asettaa.

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia myös seurattavaa indeksiä paremmasta tai heikommasta vuokran kehittymisestä. Tällöin osapuolet sopivat esimerkiksi, että vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksen verran lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä.

Vuokra voidaan sitoa periaatteessa mihin tahansa sellaiseen perusteeseen, joka ei ole vuokranantajan yksin määrättävissä ja joka ei johda vuokralaisen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen. Esimerkiksi vuokrattaessa yksittäistä asunto-osakeyhtiön osaketta on mahdollista sitoa vuokra yhtiövastikkeeseen, jonka päälle maksetaan pääomaosuus, joka puolestaan voi olla sidottu vaikkapa indeksiin. Tästä löytyy tosin oikeuskäytännöstä toisenlainenkin, nähtävästi virheellinen kannanotto:

Helsingin HO 27.12.2000 nro 3637

Vuokralainen vaati kanteella muun muassa vuokrankorotusta koskevan ehdon kohtuullistamista. Vuokrasopimuksessa oli sovittu, että vuokraa korotetaan, mikäli yhtiövastike nousee. Asunto-oikeus katsoi, että kyseinen vuokran tarkistamista koskeva ehto on kohtuuton, koska yhtiövastikkeen määrään vaikuttavat eri seikat kuin vuokratason määräytymiseen. Hovioikeus hyväksyi päätöksen perustelut.

Näytesivut

Päätös ei mielestämme ole loppuun saakka harkittu. Toki on niin, että mikäli yhtiövastikkeen noustessa yli käyvän vuokratason vuokra muuttuu kohtuuttomaksi, vuokralaisella olisi mahdollisuus hakea vuokranalennusta AHVL 29 §:n nojalla. Silti pelkästään tällaista vuokrantarkistusehtoa ei mielestämme voida pitää kohtuuttomana. Kohtuuton tilanne saattaa seurata lähinnä yhtiön perimistä korkeista pääomavastikkeista, minkä vuoksi tämäntyyppiset vastike-erät on syytä sulkea pois vuokranmäärityksessä.

Seuraavassa ratkaisussa jouduttiin tulkitsemaan osapuolten välisen niin sanotun osaomistusasuntoja koskevan sopimuksen vuokrantarkistusehdon sisältö:

Turun HO 23.4.2001 nro 964

Kantajat olivat tehneet vastaajan kanssa niin sanottua osaomistusasuntoa koskevan kauppa- ja vuokrasopimusjärjestelyn. Sopimuksen mukaan vuokralainen osti kymmenen prosenttia osakkeista ja vuokrasi kymmeneksi vuodeksi ko. huoneiston. Myöhemmin kantajat ostivat lisää osuuksia siten, että omistivat yhteensä 49 % osakkeista. Tällä perusteella he vaativat vuokraa alennettavaksi vastaamaan omistusosuuttaan. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden perustelut, jolla kanne hylättiin. Asunto-oikeuden perustelujen mukaan kantajan on täytynyt ymmärtää, että lisäosuuden omistamisella vapaudutaan ainoastaan asunto-osakeyhtiön lainoja koskevista menoista eli rahoitusvastikkeesta siltä osin kuin omistusosuutta on, mutta ei ole uskottavaa, että kantajat olisivat ymmärtäneet asian niin, että vapautuisivat yhtiövastikkeesta myös hoitovastikkeen osalta.

Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa jouduttiin ottamaan kantaa siihen, mikä merkitys on osapuolten aikaisemmin vahvistuttamalla sovinnolla vuokralaisen oikeuteen vaatia vuokranalennusta.

KKO 26.11.1999 nro 3316

Vuokralainen oli vaatinut vuokranalennusta. Asia päätyi sovintoon, jonka käräjäoikeus vahvisti. Myöhemmin vuokralainen nosti kanteen, jossa vaati vuokran kohtuullistamista huoneistossa ilmenneiden kosteus- ja homevaurioiden perusteella. Korkein oikeus katsoi, että vahvistettu sovinto esti asian käsittelyn, koska molemmissa oikeudenkäynneissä oli ollut kysymys vuokran määrästä samana aikana. Vuokralainen oli sekä aikaisemmassa oikeudenkäynnissä kanteensa turvaksi että vireillä olevassa oikeudenkäynnissä kiistämisensä perusteeksi viitannut asunnon puutteelliseen kuntoon. Näin ollen vuokralaisen kanne aikaisemmassa oikeudenkäynnissä ja hänen tässä oikeudenkäynnissä esittämänsä kiistämisperuste olivat perustuneet samaan oikeustosiseikkaan. Tämän vuoksi tässä oikeudenkäynnissä ei voida tutkia kysymystä siitä, onko vuokralaisen esittämillä perusteilla oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra alennetuksi.

AHVL 27 §:n mukaan vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta. Ilmoitusvelvollisuus koskee vain niitä sopimuksia, joiden mukaan vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä korotuksen ajankohdan tai määrän.

Näytesivut