**Liikehuoneiston vuokralainen ja omistajanvaihdos**

Liikehuoneiston vuokrasuhteissa tulee usein esille kysymys mitä tapahtuu kun vuokranantaja vaihtuu. Kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöissä olevien liiketilojen omistajanvaihdokset ovat hyvinkin yleisiä.

Vastaus kysymykseen löytyy liikehuoneistonvuokralain (LHVL) 31 §:stä. Siihen on kirjoitettu vanha sääntö: ”Kauppa ei riko vuokraa”. Sääntö ei ole poikkeukseton esimerkiksi pakkohuutokauppatilanteessa, mutta vapaaehtoisten luovutusten kohdalla se pätee.

Vuokrasopimus sitoo uutta omistajaa kun:

* vuokralainen on ennen luovutusta ottanut huoneiston hallintaansa tai
* jos luovutussopimukseen on otettu määräys vuokrasuhteen pysyvyydestä (eli tällöin vuokralainen ei ole vielä ottanut huoneistoa hallintaansa) tai jos
* vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys (= vuokrasuhde on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin).

Vuokrasuhde voi kuitenkin tulla päteväksi, vaikka se ei edellä mainituilla perusteilla sitoisikaan uutta omistajaa. Uuden omistajan on nimittäin kuukauden kuluessa saannostaan tai sitä myöhäisemmästä ajankohdasta kun sai tiedon vuokrasopimuksesta purettava vuokrasopimus.

Muussa tapauksessa vuokrasopimus tulee uutta omistajaa sitovaksi – esimerkiksi siinä tilanteessa että vuokralainen ei ollut ehtinyt muuttamaan tilaan ennen omistajanvaihdosta, mutta tekee sen myöhemmin (eikä uusi vuokranantaja reagoi asiaan). LHVL:n 31 § on pakottavaa oikeutta eli siitä ei voida vuokrasopimuksessa sopia vuokralaisen oikeutta rajoittavasti.

Omistajanvaihdostilanteissa nousee usein myös esille entisen vuokranantajan kanssa sovitut muutokset vuokrasopimukseen. Useinhan vuokrasopimus elää vuosien mittaan ja sovitaan erilaisia muutoksia niin vuokraan kuin kiinteistön käyttöönkin. Ongelmia voi tulla silloin jos näitä asioita ei dokumentoida.

LHVL:n 34 § toteaa seuraavaa: Vuokrasopimukseen tehty muutos tai lisätty ehto eivät ole voimassa huoneiston uutta vuokranantajaa kohtaan, jos muutoksesta tai ehdosta ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen tai siitä ei ole esitetty muuta luotettavaa näyttöä eikä uusi vuokranantaja tiennyt asiasta.

Vastaavaan tapaan kuin edelläkin, voi vuokrasopimuksen muutos kuitenkin tulla päteväksi uutta vuokranantajaa kohtaan, jollei tämä ilmoita vuokralaiselle kuukauden kuluessa asiasta tiedon saatuaan, ettei sitä hyväksytä. Toisaalta sitten 34 § antaa vuokralaiselle oikeuden purkaa vuokrasopimuksen kuukauden kuluessa, jos uusi vuokranantaja ei hyväksy po. vuokrasopimuksen muutosta. 34 §:ssä on myös sääntelyä koskien esimerkiksi jo erääntyneitä tai ennakkoon suoritettuja vuokria.

Syytä on vielä huomata se, että vaikka vuokrasopimus sitookin uutta omistajaa, on uudella omistajalla mahdollisuus päättää toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus LHVL:n mukaisesti esimerkiksi sillä perusteella että tarvitsee huoneiston omaan käyttöönsä. Tällöin vuokralaista suojaa vain joko vuokrasopimuksessa sovittu tai LHVL:stä tuleva irtisanomisaika. Määräaikaista vuokrasopimusta uusi vuokranantaja ei tietystikään voi päättää ennen vuokrakauden loppua.

Johtaja Marko Silen
Helsingin seudun kauppakamari