



Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

Vuokrasopimukseen liittyvät termit

Liikehuoneisto (Commercial Property)

Huoneisto, joka on tarkoitettu muuhun kuin asumiseen. Liikehuoneisto voi olla esimerkiksi myymälä, toimisto, varasto, tai teollisuustila. Liikehuoneisto-termi on laissa käytetty termi. Yleiskielessä liikehuoneistolla tarkoitetaan usein vain myymälätiloja, ja lain tarkoittamasta liikehuoneisto-käsitteestä käytetään termiä toimitila.

Vuokranantaja (Lessor, Landlord)

Luonnollinen tai juridinen henkilö, joka luovuttaa hallitsemansa kiinteistön tai sen osan vastiketta vastaan toisen käyttöön.

Vuokralainen (Lessee, Tenant, Leaseholder)

Luonnollinen tai juridinen henkilö, joka hankkii kiinteistön tai sen osan vastiketta vastaan omaan käyttöönsä tai luvan saatuaan luovuttaa edelleen toisen käyttöön.

Vuokrasopimus (Rental Agreement, Lease Agreement)

Sopimus, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi. Sopimus voi olla kirjallinen tai suullinen. Suullisen sopimuksen katsotaan aina olevan voimassa toistaiseksi.

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus (Tenancy at Will, Indefinitive Tenancy)

Vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamisajankohta sovitaan mutta jonka päättäminen edellyttää joko vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomista tai sopimuksen purkamista.

Määräaikainen vuokrasopimus (Tenancy for Years, Tenancy for a Term, Fixed Term)

Vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy ilman erityisiä toimenpiteitä, kun sovittu määräaika on kulunut umpeen. Määräaikainen vuokrasopimus voi päättyä myös, jos jompikumpi sopijaosapuolista purkaa sopimuksen laissa erikseen mainittujen olennaisten sopimusrikkomusten vuoksi tai muilla laissa mainituilla perusteilla.

Toistuva vuokrasopimus (Periodic Tenancy, Tenancy from Period to Period)

Vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen ja joka sopimuksen päättymisen jälkeen jatkuu sovitulla tavalla tai jonka ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on sovittu ennalta määrätyn ajan päähän. Juridisesti kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Toistuvaa vuokrasopimusta kutsutaan myös pitkäaikaiseksi vuokrasopimukseksi.

Vuokravakuus (Security Deposit, Security, Surety)

Tae, joka annetaan vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen varmistamiseksi. Vakuuden antaja voi olla vuokralainen tai vuokranantaja. Vakuuden laji sovitaan erikseen vuokrasopimuksessa ja se voi olla esimerkiksi pankkitakaus, talletus tai takaus. Vakuuden tulee olla kohtuullinen. Vakuus





palautetaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, kun on todettu, ettei täyttämättömiä velvoitteita ole.

Vuokraennakko (Lease Premium, Forehand Rent, Accelerated Rent)

Ennakkoon perittävä vuokra, josta sovitaan vuokrasopimusta tehtäessä tai sopimuksen ehtoja muutettaessa erityisestä syystä. Vuokraennakko kuitataan vuokrasuhteen kestäessä.

Vuokran tarkistaminen (Rent Reviw)

Menettely, jossa vuokran määrää muutetaan vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla tai muuten sopijapuolten yhteisellä sopimuksella. Vuokran tarkistamisen peruste voidaan vapaasti sopia ja voidaan myös sopia, ettei vuokraa tarkisteta alaspäin vaan ainoastaan korotetaan. Vuokran määrä voidaan sitoa yleiseen indeksiin (esim. elinkustannusindeksiin), liikevaihtoon tai osapuolet voivat sopia prosentuaalisesta korotuksesta. Vuokran tarkistamista koskeva ehto voidaan ottaa mukaan vain toistaiseksi voimassa olevaan tai vähintään kolmen vuoden määräaikaiseen vuokrasopimukseen.

Vuokraoikeuden siirto (Lease Assignment, Assignment of Lease)

Menettely, jossa vuokralainen siirtää vuokrasopimuksen ja siihen liittyvät oikeudet ja velvoitteet uudelle vuokralaiselle. Uusi vuokralainen tulee sopimukseen kyseisen sopimuksen siirtäneen vuokralaisen tilalle. Vuokrasopimus jatkuu siis uuden vuokralaisen kanssa samoin ehdoin kuin alkuperäisen vuokralaisen kanssa. Vuokraoikeuden siirto ei ole sallittua ilman vuokranantajan lupaa.

Alivuokrasuhde (Subtenancy Relation, Sublease)

Vuokrasuhde, jossa päävuokralainen luovuttaa alle puolet vuokraamastaan tai muu kuin vuokralainen luovuttaa osan hallitsemastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen.

Edelleenvuokrasuhde (Subtenancy Relation, Sublease)

Vuokrasuhde, jossa vuokralainen luovuttaa koko vuokraamansa rakennuksen tai liikehuoneiston uudella vuokrasopimuksella yhdelle tai useammalle vuokralaiselle. Edelleenvuokrasuhde eroaa vuokraoikeuden siirrosta siten, että vuokralainen on itse vastuussa vuokrasuhteen velvoitteiden täyttamisestä ja huoneistoa käyttävä edelleenvuokralainen ei voi saada parempaa oikeutta (esim. vuokrasuhteen keston suhteen) kuin hänen vuokranantajallaan on. Alivuokrasuhteesta edelleenvuokrasuhde eroaa siten, että luovutetaan koko vuokrattu huoneisto tai vuokrattu rakennus. Edelleenvuokrasuhteeseen tarvitaan aina vuokranantajan nimenomainen lupa.

Jälleenvuokrasuhde (Subtenancy Relation, Sublease)

Vuokrasuhde, jossa vuokralainen luovuttaa koko vuokraamansa asuinhuoneiston uudella vuokrasopimuksella yhdelle tai useammalle vuokralaiselle. Jälleenvuokrasuhde eroaa edelleenvuokrasuhteesta siten, että huoneistoa käyttävä jälleenvuokralainen saa esimerkiksi itsenäisen omasta vuokranantajastaan riippumattoman irtisanomissuojan myös huoneiston alkuperäiseen vuokranantajaan nähden. Jälleenvuokrasuhteeseen tarvitaan aina vuokranantajan nimenomainen lupa.



**Irtisanominen (Notice to Quit, Break Clause)**

Menettely, jolla vuokranantaja tai vuokralainen voi päättää toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tiettyä ennalta sovittua tai laissa erikseen säädettyä aikaa noudattaen

Vuokrasopimuksen purkaminen (Rescission of a Lease, Break Clause)

Menettely, jolla vuokranantaja tai vuokralainen päättää vuokrasopimuksen olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi välittömästi. Vuokrasuhteen purkamisen perusteet on lueteltu erikseen laissa. Vuokranantajan tekemä purkaminen edellyttää yleensä vuokralaiselle etukäteen lähetettyä varoitusta.

Maanvuokrasuhde (~Land Tenure Relationship)

Vuokrasuhde, jossa maa-alue luovutetaan toisen käyttöön rakennettavaksi tai muuten hyödynnettäväksi. Maanvuokrasuhteessa sovelletaan maanvuokralakia.

Tontinvuokrasuhde (~Site Lease Relationship)

Maanvuokrasuhde, jossa asemakaava-alueella oleva kiinteistörekisteriin merkitty rakennustontti tai itsenäiseksi kiinteistöksi erotettu rakennuspaikka luovutetaan tontinvuokraoikeuksin asuntotarkoituksiin. Tontinvuokrasuhteeseen liittyvä tontinvuokrasopimus on aina rekisteröitävä kiinnitysrekisteriin.

Muu asuntoalueen vuokrasuhde (~Housing Lease Relationship)

Maanvuokrasuhde, jossa tontti ilman tontinvuokraoikeutta tai muu kiinteistö luovutetaan asuntotarkoitukseen

Muu maanvuokrasuhde (~Landlord-Tenant Relationship)

Maanvuokrasuhde, jossa kiinteistö luovutetaan muuhun kuin asuntotarkoitukseen tai maatalousmaaksi

