

**KEMIJÄRVEN KAUPUNKI  
TEKNINEN LAUTAKUNTA**

**OIKAISUVAATIMUS**

**Päätös, johon haetaan muutosta**

Teknisten palveluiden palvelualuejohtajan 19.3.2019 tekemä yleinen viranhaltijan päätös koskien vuokrasopimuksen päättämistä Kemijärven kaupungin ja OFF-piste Adventures Oy Suomun välillä.

**Oikaisuvaatimuksen tekijä**

OFF-piste Adventures Oy Somu  
edustajanaan Mia Lappalainen  
040 963 9807, info@offpisteadventures.com  
Sodankyläntie 1007, 98100 Kemijärvi  
kotipaikka: Kemijärvi

**Asiamies**

Asianajaja Niina Kaisanlahti  
Asianajotoimisto Miinala & Kaisanlahti Oy  
Rovakatu 20 – 22 B 50, 96200 Rovaniemi  
0400 914 316  
[niina@miinalakaisanlahti.fi](mailto:niina@miinalakaisanlahti.fi)

**Oikaisuvaatimuksen määräaika**

Päätös on lähetetty asianosaiselle sähköpostitse 19.3.2019. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on 3 + 14 päivää. Oikaisuvaatimuksen määräaika on 5.4.2019.

**VAATIMUS**

Palvelualuejohtajan päätös 19.3.2019 9§ tulee kumota lainvastaisena.

**PERUSTELUT**

**Vuokrasopimus ja sovellettava laki**

Kemijärven kaupunki/Tekniset palvelut (jälj. ”vuokranantaja”) on tehnyt 26.4.2017 vuokrasopimuksen (jälj. ”vuokrasopimus”) Off-piste Adventures Oy Suomun (jälj. ”vuokralainen”) kanssa Hietaniemen leirintäalueesta. Vuokrasopimuksen mukaan sopimus on määräaikainen päättyen 30.9.2019. Sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan määräaikainen sopimus päättyy voimassaoloajan umpeuduttua ja se voi päättyä vain sopimuksen purkamisella (LHVL 3§). Liikehuoneiston laissa on säädetty tyhjentävästi purkamisperusteet ja pakottavat menettelysäännökset sopimusta purettaessa (LHVL 8 luku).

### **Sopimuksen päättäminen ja menettelyn lainvastaisuus**

Viranhaltijan päätöksestä ei ilmene mihin lainkohtaan sopimuksen ”päättäminen” perustuu. Ottaen huomioon, että määräaikainen sopimus voidaan päättää ainoastaan purkamalla, arvioidaan sopimuksen päättämistä purkamista koskevien sääntöjen perusteella.

Laissa on säädetty tyhjentävästi purkamisperusteet (LHVL 48§). Vuokrasopimuksen päättämistä koskevassa päätöksessä ei ilmene mihin purkamisperusteeseen vuokranantaja vetoaa. Päätöksessä esitetyn selostuksen osalta todetaan, ettei se täytä mitään purkuperustetta.

Purkuperusteena ei voi olla se, että vuokralainen on sopimusehtojen mukaisesti viipymättä ilmoittanut vuokranantajalle leirintäalueen rakennusten huonokuntoisuuden (vuokrasopimus, muut ehdot 3). Peruskorjaukset ja vuosikorjaukset kuuluvat sopimuksen liitteen 2 kohdan 2 mukaan vuokranantajalle.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 49§:n mukaan vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 48 §:n 1 momentin 3–7 kohdassa mainitulla perusteella antamatta vuokralaiselle ensin kirjallista varoitusta. Kirjallista varoitusta ei ole annettu.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 53§:n mukaan vuokrasopimuksen purkamisesta on annettava kirjallinen purkamisilmoitus, josta ilmenee purkamisperuste ja päättymisen ajankohta. Laillista purkamisperustetta ei ole ilmoitettu. Edelleen saman lainkohdan mukaan purkamisilmoitus on annettava todistettavasti tiedoksi. Tiedoksiannossa ei ole noudatettu laissa säädettyä vaatimusta.

Vuokrasopimuksen purkamiselle ei ole laissa säädettyä perustetta eikä purkamisessa ole miltään osin noudatettu laissa säädettyjä menettelysäännöksiä. Purkaminen on mitätön.

Vuokralaisella on oikeus määräaikaisen vuokrasopimuksen mukaisesti harjoittaa matkailutoimintaa vuokra-alueella 30.9.2019 asti.

## Vuokranantajan sopimuksen vastainen menettely

Vuokranantaja on keskinäisissä keskusteluissa kieltäytynyt edellä mainitun vuokralaisen ilmoituksen mukaisista korjauksista ja antanut ymmärtää, että vireillä oleva hotellihanke mahdollisesti aiheuttaa muutoksia leirintäalueen käyttöön jo vuonna 2019. Vuokranantajan menettelyn johdosta vuokralaisella olisi oikeus purkaa vuokrasopimus liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 50 § 1 momentin 1) ja 3) kohdan perusteella. Vuokralainen ei ole kuitenkaan vedonnut purkamiseen eikä ole esittänyt lain vaatimaa kirjallista purkuilmoitusta vuokranantajalle (LHVL 53§). Vuokralainen on luottanut siihen, että sopimuksen mukaisesta toiminnanharjoittamisesta saadaan sovittua ennen 31.5., josta alkaen leirintäalue vuosittain on avoinna.

Edelleen vuokranantaja on rikkonut vuokrasopimuksen ehtoja ilmoittamalla kohteen uudelleenvuokrattavaksi 14.2.2019 tehdyllä ilmoituksella. Vuokranantaja on toiminut edellä mainitulla tavalla, vaikka on tiennyt määräaikaisen vuokrasopimuksen olleen edelleen voimassa. Vuokralainen on saatuaan tietää vuokrailmoituksesta ollut välittömästi yhteydessä vuokranantajaan. Vuokranantaja on tehnyt sopimuksen päättämistä koskevan päätöksen vasta sen jälkeen, kun on tehnyt uuden vuokrasopimuksen toisen yrityksen kanssa. Vuokralainen on saanut tietää uudesta sopimuksesta uudelta vuokralaiselta ja on reagoinut tietoon olemalla uudelleen välittömästi yhteydessä vuokranantajaan ja vetoamalla voimassa olevaan määräaikaiseen vuokrasopimukseen.

## Vahingonkorvaus

Mikäli vuokrasopimusta ei noudateta ja vuokralaisen mahdollisuus harjoittaa vuokrasopimuksen mukaista liiketoimintaa estetään, tulee vuokralainen esittämään vuokranantajalle vahingonkorvausvaatimuksen.

## Päiväys ja allekirjoitus

Turussa 2. päivänä huhtikuuta 2019



**Niina Kaisanlahti**

asianajaja