

SPACE AS A SERVICE – COWORKING-KÄYTTÖSOPIMUKSIIN
SOVELLETTAVA LAINSÄÄDÄNTÖ

Ilona Sytjälä
Kohti uudistuvaa kiinteistövaihdantaa
Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta
17.2.2020

Turun yliopiston laatu järjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

TIIVISTELMÄ

TURUN YLIOPISTO

Oikeustieteellinen tiedekunta

SYRJÄLÄ ILONA: Space as a Service – Coworking-käyttösopimuksiin sovellettava lainsäädäntö

Pro gradu, IX + 101 s.

Esineoikeus

Helmikuu 2020

Tutkielmassa tarkastellaan coworking-käyttösopimusten sääntely-ympäristöä, tyyppiriskejä sekä riskinhallintaa lähinnä operaattorin näkökulmasta. Tutkimusmetodi on lainopillinen eli kirjoitushetken oikeustilaa tulkitseva ja systematisoiva. Tutkielman keskeisimmät lähteet ovat lainsäädäntö, lainsäädännön esityöt, haastattelut, esimerkkikäyttösopimukset sekä oikeuskirjallisuus. Tutkimusaihetta nimenomaisesti koskevaa oikeustieteellistä tutkimusta ei kirjoitushetkellä ole saatavilla.

Tutkielmassa tarkastellaan käyttösopimusten tosiasiallista juridista sisältöä kaupallisen materiaalin sekä haastattelujen perusteella muodostettujen asiakaskategorioiden kautta. Nämä kategoriat kuvaavat markkinoilla yleisimmin saatavilla olevia käyttösopimustyyppisiä.

Tutkielmassa esitellään saatavilla olevan tiedon perusteella eri asiakaskategorioiden todennäköinen sääntelyperusta. Kyseessä on ratkaisu sopimusvapauteen kuuluvan palvelusopimuksen ja osittain indispositiivisen LHVL:n rajakäyntiin. Tutkielmassa esitellään tutkimuskysymyksen kannalta relevanttien liikehuoneiston vuokrasuhteen tunnusmerkkien voimassa olevan oikeuden mukainen sisältö.

Tutkielma osoittaa ensinnäkin, ettei yksittäisen käyttösopimuksen sääntelyperustaan voida edeltä käsin antaa varmaa ratkaisua. Ratkaisu tehdään tapauskohtaisesti käyttösopimuksen tosiasiallisen sisällön perusteella. Tutkielmassa tehdään asiakaskategorioita ja LHVL:n tunnusmerkkejä vertaamalla johtopäätös, että osa kategorioista on palvelua ja osa huoneenvuokraa. Käyttösopimusten oikeudellinen tarkastelu ei ole yhtenevä ja riippuu yksittäisen käyttösopimuksen sisällöstä. Tutkielmassa esitellään niitä tekijöitä, joiden perusteella operaattori voi arvioida käyttösopimuksensa sääntely-ympäristöä.

Toisekseen tutkielma osoittaa, ettei coworking-toiminta ole operaattorin näkökulmasta kovinkaan riskipitoista. Tutkielmaan on kerätty haastattelujen perusteella toimintaan liittyviä tyyppiriskejä sekä pyritty löytämään keinoja näiden riskien hallitsemiseksi.

Kolmanneksi tutkielma osoittaa, miten käyttösopimuksella voidaan rajoittaa operaattorin riskiä jakamalla sopimussuhde elementeiksi. Tällä estetään mahdollisen pakottavan sääntelyn valuminen koko sopimussuhteelle. Lisäksi tutkielmassa esitellään keinoja, joilla operaattori voi pyrkiä varmistumaan sopimussuhteen sääntely-ympäristöstä.

Asiasanat

liikehuoneiston vuokra, LHVL, LiikHVL, co-working, coworking, space as a service, SpaaS, joustava toimitila, joustavat toimitilat

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	II
SISÄLLYS	III
KUVAT	IV
LÄHTEET	IV
LYHENTEET	IX
1 Johdanto	1
1.1 Tutkielman tausta ja tavoite.....	1
1.2 Menetelmä.....	6
1.3 Tutkielman rajaukset ja rakenne.....	9
2 Muuttuva toimintaympäristö toimitilavuokrauksessa	11
2.1 Muutoksen tausta	11
2.2 Yhteiskunnan palvelullistuminen ja työelämän murros.....	13
3 Joustavat toimitilaratkaisut	15
3.1 Space as a service	15
3.2 Coworking-tilat.....	17
3.2.1 Coworking ilmiönä.....	17
3.2.2 Asiakaskategoriat ja käyttösopimus	20
3.2.3 Työpiste ja yhteisölliset tilat	23
3.2.4 Toimitilan rinnalla tarjottavat palvelut	25
4 Sovellettava lainsäädäntö	26
4.1 Liikehuoneiston vuokrasuhteen tunnusmerkit.....	26
4.1.1 Yleistä	26
4.1.2 Huoneisto	31
4.1.3 Vastikkeellisuus ja muu kuin pääasiallinen asumistarkoitus	43
4.1.4 Yksinomaisuus ja hallinta	44
4.2 LHVL:n suojeluobjektit sekä muita näkökohtia.....	54
4.3 Indispositiivinen lainsäädäntö.....	63
4.4 Sopimusten yhteenliittyminen ja etuudet	67
5 Soveltamisratkaisu	76
5.1 Palvelu juridisesta näkökulmasta	76
5.3 Sääntely-ympäristö asiakaskategorioittain	78
6 Riskinhallinta	84
6.1 Operaattorin riskit	84
6.2 Lähtökohdat vakioehtojen laatimiseen.....	88

6.3 Sopimusratkaisuehdotuksia	92
7 Lopuksi	97
7.1 Kokoavia näkökohtia.....	97
7.2 Jatkotutkimus	100
LIITEET	1

KUVAT

Kuva 1 Maatalousyrittäjät, työnantajayrittäjät ja itsensätyöllistäjät Suomessa 1997–2017, 15–64 ja 15–74 -vuotiaat, 1 000 henkeä.....	14
Kuva 2 Asiakaskategoriataulukko.	21
Kuva 3 Asiakaskategorioiden asettuminen sääntely-ympäristöasteikolle.	83

LÄHTEET

Kirjallisuus

Aalto-Setälä, Pauli: Häiriö – johtamien disruptiossa ja alustataloudessa, 1. painos. Alma Talent 2018.

Annola, Vesa: Sopimustulkinta – Teoria vaiheet menettely. 1. painos. Talentum 2016.

Bargum, Alexander: Några frågor om avtalsfrihet i hyresförhållandet enligt lagen om hyra av affärslokal, JFT 2005, s. 239-249.

Bengtsson, Bertil – Hager, Richard – Victorin, Anders: Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom. 9. painos. Norstedts Juridik AB.

Codagnone, Cristiano – Abadie, Fabienne – Federico, Biagi: The Future of Work in the 'Sharing Economy': Market Efficiency and Equitable Opportunities or Unfair Precarisation? JRC Science for Policy Report EUR 27913 EN, Seville: Institute for Prospective Technological Studies 2016.

(<http://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC101280/jrc101280.pdf>, luettu 11.9.2019)

Eurofound: New Forms of Employment, Publications Office of the European Union 2018.

(<https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/abdc6d2c-61f9-11e7-9dbe-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-104287601>, luettu 11.9.2019)

Godenhjelm, Berndt: Uusi huoneenvuokralaki. Suomalainen lakimiesyhdistys 1964.

Halila, Heikki – Hemmo, Mika: Sopimustyypit. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2008.

Halvitigala, Dulani – Antoniades, Hera – Eves, Chris: The Rise of Coworking and Their Implications on Traditional Leasing Models. 25. PRRES konferenssi Melbourne,

- Australia, 14-16.1.2019.
(http://www.prres.net/papers/Halvitigala_The_rise_of_coworking.pdf)
- Harris, Rob: The changing nature of the workplace and the future of office space. *Journal of Property Investment & Finance* 33 (5) 2015, s. 424-435.
- Hirsjärvi, Sirkka – Hurme, Helene: Tutkimushaastattelu – Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Gaudeamus Helsinki University Press Oy Yliopistokustannus, HYY yhtymä 2008.
- Hemmo, Mika: Oikeudellisen riskinhallinnan perusteita. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut 2005a.
- Hemmo, Mika: Sopimusoikeus III. Talentum 2005b.
- Hemmo, Mika: Sopimusoikeuden oppikirja. Talentum 2009.
- Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Talentum 2011.
- Hemmo, Mika – Hoppu, Kari: Sopimusoikeus. Alma Talent Oy (jatkuvatäydenteinen, viittauspäivä 31.12.2019, päivitetty 1.7.2019). (Sopimusoikeus)
- Hoppu, Kari: Palvelutalouden juridiset haasteet. *Lakimies* 7/2011, s. 1363-1375.
- Jeske, Debora – Ruwe, Theresa: Inclusion through use and membership of co-working spaces. *Journal of Work-Applied Management*, 11 (2) 2019, s. 174-186.
- Jessel, Ella: Co-working revolution: from upstarts to the mainstream. *Architects' Journal*, 246 (10) 2019, s. 9–11.
(<http://search.ebscohost.com.ezproxy.utu.fi/login.aspx?direct=true&db=aft&AN=136755915&site=ehost-live>)
- Kaartinen, Minna: Kivijalasta kevytyrittäjyyteen – muuttuva työelämä näkyy nyt myös yrittäjän arjessa. *Varma* 5.9.2019. (<https://www.varma.fi/muut/blogi/postaukset/2019-q3/kivijalasta-kevytyrittajyyteen---muuttuva-tyoelama-nakyy-myos-yrittajan-arjessa/>, luettu 23.9.2019)
- Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri: Laki liikehuoneiston vuokrauksesta. 4. painos. Kiinteistöalan kustannus Oy 2013.
- Korkea-aho, Emilia – Leino-Sandberg, Päivi: Juristi asiantuntijana – haastattelut eurooppaoikeudellisen tutkimuksen lähteenä. *Lakimies* 7-8/2017, s. 1036-1053.
- Koskinen, Petri: Toimitilat. *Talouselämä* 8.10.1999.
(<https://www.talouselama.fi/uutiset/toimitilat/ad41ed7e-cde3-37ef-8060-b4a974f1859f>, luettu 8.12.2019)
- KTI Kiinteistötieto Oy: Mistä KIRA-ala puhuu 2019: Kiinteistöjen omistaminen. (https://kti.fi/wp-content/uploads/Mist%C3%A4-KIRA-ala-puhuu-2019_Kiinteist%C3%B6jen-omistaminen.pdf, luettu 7.12.2019) (KTI 2019)
- Laakso, Seppo: Lainopin teoreettiset lähtökohdat. Tampereen yliopisto 2012.

Laitinen, Leif – Juhola, Minna – Heinonen, Johanna: Smart building law. HPP Asianajotoimisto Oy 10.10.2019. (<https://www.hpp.fi/en/articles/smart-building-law/>, luettu 17.10.2019), (Laitinen, Juhola, Heinonen 2019a)

Laitinen, Leif – Juhola, Minna – Heinonen, Johanna: Digitalisaatio edellyttää älykästä kiinteistöjuridiikkaa. Kauppalehti 2.12.2019. (<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/digitalisaatio-edellyttaa-alykasta-kiinteistojuridiikkaa/ec1c86a7-3bfc-41a7-92b3-c04f7733f6bd>, luettu 2.12.2019), (Laitinen, Juhola, Heinonen 2019b).

Murar, Katie: Space as a Service. Orange County Business Journal 42 (33) 2019, s 1, 36.

Nygren, Päivi, Sitoumusten kartoittaminen – Välttämätön osa riskienhallintaa, s. 215-240 teoksessa Pohjonen, Soile (toim.), Ennakoiva sopiminen – Liiketoimien suunnittelu, toteuttaminen ja riskienhallinta. WSOY Lakitieto 2002.

Nyrhinen, Ritva – Hyttinen, Pekka- Lamppu, Kaisa: Arvonlisäverotus käytännössä. 12., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2019.

Räikkönen, Timo: Työn tulevaisuus yhteiskunnallisessa muutoksessa. Työterveyslaitos 2007.

Saarnilehto, Ari: Huoneenvuokrasta. Lainopillisen ylioppilastiedekunnan kustannustoimikunta 1975.

Saarnilehto, Ari: Huoneenvuokran sääntelystä. Suomalainen lakimiesyhdistys 1981.

Saarnilehto, Ari: Liikehuoneiston vuokra. Lakimiesliiton kustannus 1987.

Saarnilehto, Ari: Vuoden 1987 huoneenvuokralaki. 2., tarkistettu painos. Suomen talokeskus Oy 1989.

Saarnilehto, Ari: Oikeustoimilaki ja sopimusneuvottelut. Oikeustieto 4/1999, s. 12-13.

Saarnilehto, Ari: Hovioikeuksista - Asuinhuoneiston vuokra? Oikeustieto 4/2003, s. 5-6.

Saarnilehto, Ari: Vuokraoikeus: Yleiset periaatteet ja erityissääntely. WSOYpro Oy 2006. (Saarnilehto 2006a)

Saarnilehto, Ari: Hovioikeuksista - Maanvuokra vai liikehuoneiston vuokra. Oikeustieto 5/2006, s. 8-10. (Saarnilehto 2006b).

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuus oikeus, 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy, 2012. (Varallisuus oikeus 2012)

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa: Sopimusoikeuden perusteet. 8., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2018.

Sankari, Inka: Co-working space as a workplace – Characteristics and user experience. Unigrafia Oy 2019.

Spinuzzi, Clay: Working alone together: coworking as emergent collaborative activity. Journal of Business and Technical Communication 26 (4) 2012, s. 399-441.

Sundell, Ola: Mitä coworking on ja miten se poikkeaa perinteisestä toimistohotellista? HUB13 21.9.2015. (<https://www.hub13.fi/mita-coworking-on-ja-miten-se-poikkeaa-perinteisesta-toimistohotellista/>, luettu 8.12.2019)

Surakka, Jani: Vuokralaisen kotiinpääsyn estänyt vuokranantaja tuomittiin omankädenoikeudesta sakkoihin ja vahingonkorvauksiin. Edilex.fi 6.8.2018. (<https://www.edilex.fi/uutiset/56882>, luettu 15.1.2020)

Sutela, Hanna – Pärnänen Anna: Yrittäjät Suomessa 2017. Tilastokeskus 2018. (http://www.stat.fi/tup/julkaisut/tiedostot/julkaisuluettelo/ytym_201700_2018_21465_net.pdf)

Takki, Tapio – Irtaimen esineen vuokrasta ja leasingistä. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy 1980.

Vuorijoki, Jari, Toisiinsa liittyvien sopimusten arviointi kokonaisuutena. Oikeustieto 4/1999 s. 11.

Virallislähteet

Hallituksen esitys eduskunnalle huoneenvuokralaiksi 6/1923 vp.

Huoneenvuokralakomitean mietintö, Komiteamietintö 8/1957.

Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta 127/1984 vp.

Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi 247/1987 vp.

Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta 304/1994 vp.

Työ- ja elinkeinoministeriö: Arvoa synnyttävän liiketoiminnan lähteillä. TEM oppaat ja muut julkaisut 4/2018. (TEM 2018)

Työ- ja elinkeinoministeriö: Jakamistalouteen liittyvien kysymysten vaihtoehtoisia ratkaisutapoja, Jakamistaloustyöryhmän loppuraportti. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 31/2019. (TEM 2019)

Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoimikunta. Onko Suomi jäämässä alustatalouden junasta? Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoimikunnan julkaisusarja 19/2016. (VNST 2016)

Ympäristöministeriö: Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioinnista. Ympäristöministeriön raportteja 23/2016. (YM 2016)

OIKEUSTAPAUKSET

Korkein oikeus

KKO 1978 II 20

KKO 1981 II 4

KKO 1981 II 143

Hovioikeus

Helsingin hovioikeus 4.11.1984 A 1987/161-173 nro 211-223

Helsingin hovioikeus 5.6.1991 942

Hallinto-oikeus

Helsingin hallinto-oikeus 9.3.2015 nro 15/0189/4

Ruotsalaisia oikeustapauksia

RH 1999:10

NJA 2001 s. 10

Keskusverolautakunta

KVL:2019/18 (ei lainvoimainen)

Muut lähteet

Coworking-tila, Regus. (<https://www.regus.fi/coworking-space>, luettu 25.10.2019)
(Regus)

Hannes Snellman Counsel to a Taxpayer in a Case Concerning the VAT Treatment of Coworking Services, Hannes Snellman. (<https://www.hannessnellman.com/news-views/references/hannes-snellman-counsel-to-a-taxpayer-in-a-case-concerning-the-vat-treatment-of-coworking-services/>, luettu 8.1.2020) (Hannes Snellman)

Jäsenyydet, MOW. (<https://mow.fi/memberships>, luettu 2.1.2020) (MOW)

Siilo coworking. Ole osa yhteisöä silloin kun sinulle sopii, Salo IoT Campus. (https://www.saloiotcampus.fi/files/Siilo_esite_uusi%281%29.pdf, luettu 25.10.2019)
(Salo IoT Campus)

SPACES. (<https://www.spacesworks.com/>, luettu 2.1.2020) (Spaces)

Teho-osasto. (<https://www.teho-osasto.fi/>, luettu 25.10.2019) (Teho-osasto)

Tuotteet, Werstas. (<https://werstasturku.fi/fi/tuotteet/>, luettu 2.1.2020) (Werstas)

Työympäristö on yhdistelmä tiloja ja palveluita, Technopolis. (<https://www.technopolis.fi/palvelut/>, luettu 31.12.2019) (Technopolis)

UMA Flexible Memberships, UMA WORKSPACE.
(<https://umaworkspace.com/memberships/>, luettu 25.10.2019) (UMA)

Uuden oppiminen on kasvun edellytys, Crazy Town. (<https://www.crazytown.fi/>, luettu 7.12.2019) (Crazy Town)

LYHENTEET

ALV	Arvonlisävero
AVL	Arvonlisäverolaki (1501/1993)
AsHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)
HD	Högsta domstolen, Ruotsin korkein oikeus
HVL	Huoneenvuokralaki (kumottu) (653/1987)
KK	Kauppakaari (3/1734)
KL	Kauppalaki (355/1987)
KVL	Keskusverolautakunta
LHVL	Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995)
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
RL	Rikoslaki (39/1889)
SpaaS	Space as a Service
UK	Ulosottokaari (705/2007)
VahL	Vahingonkorvauslaki (412/1974)

1 Johdanto

1.1 Tutkielman tausta ja tavoite

Viimeisten vuosikymmenten aikana toimitila-alaa ovat muovanneet yhteiskunnalliset murrokset ja niitä seuranneet ilmiöt. Muuttuvan toimintaympäristö on muun ohella luonut kiinteistöalalle moderneja ja joustavia ratkaisuja toimitilojen tarjoamiseen, kun kiinteistöjen ja liiketilojen omistajat sekä operaattorit pyrkivät vastaamaan muuttuneeseen kysyntään. Joidenkin toimitilanvuokrausalan sekä yleisemminkin kiinteistöalan toimijoiden keskuudessa on herännyt ajatus tiloista palveluna tai ”Space as a Service” -konseptista (jäljempänä SpaaS). Tällä tarkoitetaan käyttöoikeuden luovutuksen tai käyttösopimuksen tosiasiallisen sisällön vuoksi toimitilan tarjoamista sekä liiketoiminnallisesti että oikeudellisesti lähemmin palveluna kuin vuokrana.¹ Tutkielma tarkastelee tilojen palvelumuotoisen tarjoamisen oikeudellista perusteltavuutta lähinnä coworking-tilojen ja operaattorin näkökulmasta.

Huoneenvuokraa alettiin säännellä 1900-luvun alussa. Sittemmin sääntely on uudistunut tiiviissä tahdissa ilmentäen huoneenvuokraan kohdistuvia runsaita poliittisia intressejä. Huoneenvuokratyyppien sääntely eriytettiin omiin lakeihinsa vuonna 1995.² Asuinhuoneiston vuokrauksesta säädettiin vuonna 1995 laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (AsHVL 481/1995). Samalla oli säädettävä myös liikehuoneiston vuokralle oma lakinsa. Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL, 482/1995) sovelletaan sen 1 §:n mukaan sopimukseen, jolla *rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen*.

Informaatio- ja viestintäteknologian ja sen myötä alustatalouden³ nopean ja huomattavan kehityksen myötä ihmiset ympäri maailmaa kykenevät olemaan toisiinsa yhteyksissä

¹ Laitinen - Juhola - Heinonen 2019a; KTI 2019, s. 6, 14. SpaaS-konseptiin kuuluva ajatus perinteisen oikeudellisen instituution modernisoimisesta muuttuneen toimintaympäristön tarpeisiin on aiemmin toteutettu onnistuneesti muilla oikeudenaloilla. Hyvänä esimerkkinä tästä voidaan pitää vuokratyötä.

² Halila – Hemmo 2005, s. 194.

³ Alustataloudella tarkoitetaan virtuaalista markkinapaikkaa, jossa alustasta erilliset tuottajat ja asiakkaat kohtaavat harjoittaakseen liiketoimintaa. Alustayhtiön tarkoituksena on tarjota ympäristö, työkalut ja toimintasäännöt alustalla harjoitettavaan toimintaan. Liikeideana on poistaa toimialojen ja toiminnanharjoittamismuotojen välisiä sekä maantieteellisiä rajoja toimijoiden väliltä. Eräät maailman suurimmista ja nopeimmin kasvavista yhtiöistä (esim. Amazon ja Alibaba) ovat alustayhtiöitä. Alustayhtiöiden osuuden on arvioitu joissain asiantuntijalausunnoissa nousevan jopa 25 %:iin kaikesta liiketoiminnasta vuoteen 2025 mennessä. (Aalto-Setälä 2018, s. 51, 58 ja 99-100.) Yhdistyneissä kuningaskunnissa ja Ruotsissa tehdyn tutkimuksen mukaan 3 % väestöstä työskentelee viikoittain jonkin

sekunnin murto-osissa. Muutos on osittain poistanut etäisyyksien ja fyysisen läsnäolon vaatimuksen aiheuttamia esteitä ja hidasteita työsuoritteiden tarjoamiselle ja yhteistyön tekemiselle, kun tietoa ja palveluja voidaan tarjota internetin välityksellä. Tämä antaa yksilölle mahdollisuuden valita aiempaa vapaammin paikan, jossa työtään tekee. Erityisesti tietotyön tekeminen on osittain siirtynyt keskitetystä toimipisteestä työpisteiden verkostoon ja jaetuille työpaikoille.⁴

SpaaS-konsepti tarkoittaa ajattelutavan muutosta toimitilatarjonnassa. Työpisteen tai -tilan käyttöoikeuden tarjoaminen muodostaa SpaaS:ssa vain osan tilan käyttäjälle tarjottavasta palvelukokonaisuudesta. Kokonaisuuteen kuuluu yleensä lisäksi käyttöoikeus yhteistiloihin kuten kahvihuone-, kokous- ja saniteettitiloihin. Samoin siihen kuuluvat kalusteet, perustoimistopalvelut ja mahdolliset lisäpalvelut. Uuden liiketoimintamallin tärkeimpänä lisäarvona voidaan pitää joustavuutta ja usein SpaaS-konseptin alla puhutaankin joustavista toimitiloista.⁵

Tällainen uusi SpaaS-kattokäsitteen alle kuuluva uusi kaupallinen toimitilapalvelukonsepti on tämän tutkielman tarkastelussa olevat coworking-tilat⁶. Coworking-liiketoiminta on kansainvälinen toimitilatrendi, joka saapui Suomeen 2010-luvun vaihteessa.⁷ Kyse on modernista ilmiöstä, joka ei suoraan ole rinnastettavissa mihinkään vakiintuneeseen oikeudelliseen menettelytapaan. Toiminnan oikeudellista luonnetta koskevaa nimenomaista lainsäädäntöä, oikeuskäytäntöä⁸ tai kotimaista lainopillista kirjallisuutta ei kirjoitushetkellä ole.

Jo tutkielman alussa voidaan todeta kiinteistöalalla tunnistettu ongelma nykysääntelyn mukautumattomuudesta joustaviin ja monimuotoisiin toimitilaratkaisuihin, mitä ei

alustan kautta. Trendi on nopeasti kasvava. Sen voidaan spekuloida alkavan vallata tilaa perinteiseksi nähtäviltä työsuhteilta tulevaisuudessa alustatyöskentelyn sisäänrakennettujen etujen vuoksi. Alustat hälventävät maantieteellisiin etäisyyksiin liittyviä rajoitteita, tuottavat mahdollisuuden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiselle sekä antavat mahdollisuuden jakaa asiantuntijatehtävän pienemmiksi keikoiksi eri toimijoille, jolloin asiantuntijuudella on mahdollista keskittyä ja kumuloitua. (Codagnone Et Al. 2016, s. 21-22, 24 ja 27.)

⁴ Sankari 2019, s. 1 ja 34-36. Työpisteiden verkostoitumisella ja jaetuilla työpaikoilla kuvataan ilmiötä, jossa työn tekeminen siirtyy keskitetystä työpaikasta vaihteleviin ratkaisuihin.

⁵ Laitinen - Juhola - Heinonen 2019a; KTI 2019, s. 6, 14.

⁶ Muita ovat esimerkiksi co-housing tai co-living, jotka ovat yhteisöllisiä asumismuotoja, co-creation tai co-design, jossa asiakkaat tai muut sidosryhmät osallistuvat palvelun tai tuotteen kehitykseen ja muut tilaratkaisut kuten Pelican Self Storagen tarjoamat joustavat pienvarastoratkaisut. (KTI 2019, s. 13 ja 15.)

⁷ Sankari 2019, s.31.

⁸ Coworking-toimintaa läheisintä sopimustyyppiä, liikehuoneiston vuokraa, sääntelevästä LHVL:stä on annettu yhteensä kolme ennakkopäätöstä. (YM 2016, s. 24.)

kokonaisuongelmana liene ratkaistavissa muutoin kuin lainsäädäntömuutoksella⁹. Operaattorit, asianajajat sekä kiinteistöala jakavat melko yksinmielisenä näkemyksen siitä, että coworking-käyttösopimusten (jäljempänä käyttösopimus) sääntely-ympäristö on epäselvä ja siihen olisi hyvä pyrkiä löytämään ratkaisuja. Aiheen nostoa keskusteluun pidetään edellä mainittujen tahojen keskuudessa tervetulleena, jotta siihen liittyviä ongelmia ja näkemyksiä voidaan alan toimijoiden kesken jakaa ja ratkaista.¹⁰ Sama sääntelyllinen epäselvyys ja haastavuus liittyy muihinkin joustaviin toimitilakonsepteihin¹¹. Rajanveto-ongelma käyttösopimusten sääntely-ympäristöstä nähdään sanottujen asiantuntijoiden keskuudessa olevan sopimusvapautta osittain rajoittavan¹² LHV:n ja sopimusvapautteen kuuluvan palvelusopimuksen välillä.¹³ Koska sopimustyyppikohtaista erityissääntelyä coworking-käyttösopimusten kaltaisista palvelusopimuksista ei ole, käyttösopimus on sopimusvapauden piirissä, mikäli LHV ei siihen sovellu.¹⁴

Coworking-tila -termin sisältö on jokseenkin vakiintumaton. Coworking-tiloilla tarkoitetaan yleensä hieman konseptista riippuen jaettua yhteisöllistä toimitilaa, jossa heterogeeniset toimijat työskentelevät.¹⁵ Termiä käytetään kuitenkin hyvin vapaasti kuvamaan monentyyppisiä työskentelymuotoja ja tilaratkaisuja, joten termin sisältö on paljolti sen käyttäjästä riippuvainen.¹⁶ Käyttösopimustyyppinä on monesti yhdessä coworking-tilassa useita ja tyypit vaihtelevat operaattoreittain. Tyypeistä on tehty tutkielman tarpeisiin keskiarvoistukset, joita kutsutaan asiakaskategorioiksi. Tässä tutkielmassa coworking-tilalla tarkoitetaan laajasti eri toteutuksella olevia fyysisiä yhteisöllisiä toimitiloja, joiden käyttöoikeuteen kuuluvat työpiste, yhteiskäyttöiset tilat ja

⁹ KTI 2019, s. 22.

¹⁰ H1; H2; H5; H7.

¹¹ Esimerkiksi kaavoitus määrittää kohteen joko majoitus- tai asumiskäyttöön. Samoin asumistukisääntely ei mukaudu moderneihin ja monimuotoisiin asumisratkaisuihin. Toisin sanoen nykysääntely ei tunnista tilankäytön tarkoituksen joustavaa muuntumistarvetta. KTI 2019, s. 22.

¹² LHV:n indispositiivisia säännöksiä ovat 8 §, 14 §(, joka kokoomana ulottuu vuokralaiselle asetettavia ankaroittavia ehtoja kieltävänä 15, 18.2, 18.3, 21.3, 23.3 ja 23.4 §:iin), 29.1 §, 31 §, 38 §, 47 §(, joka kokoomana ulottuu vuokralaisen irtisanomissuojaa ja korvausoikeutta koskeviin 44-46 §:iin), 52.1 § (, joka kieltää muiden kuin LHV:n mukaisten purkuperusteiden käyttämisen), 52.3 § ja 64.2 §.

¹³ YM 2016, s. 13-14; H2; H4; H5; H6; H7.

¹⁴ Hoppu 2011, s. 1367. Asetelmaa ei kuitenkaan tule ymmärtää niin, että LHV:n soveltuvuus käyttösopimukseen estäisi coworking-toiminnan harjoittamisen, vaikka se tiettyjä rajoitteita hankalina pidettäviä rajoitteita toiminnalle asettaisikin. (H2; H6.)

¹⁵ KTI 2019, s. 14; Sankari 2019, s. 38; Jeske - Ruwe 2019, s. 174-175; Spinuzzi 2012 s. 420.

¹⁶ H6.

operaattorin tarjoamat perus- ja lisäpalvelut. Tulkintakannanotot perustuvat myöhemmin esiteltävään asiakaskategorisointiin.¹⁷

Tutkielman tavoitteena on tarkastella, millaiset mahdollisuudet liikehuoneiston vuokraamisen joustavasta tulkinnasta nykyinen lainsäädäntö mahdollistaa. SpaaS-konseptin oikeudellisen perusteltavuuden selvittäminen vaatii LHVL 1 §:n soveltamisalasäännöksen sisällön tarkkaa määrittämistä. Tutkimuskysymyksenä on, onko coworking-tilan käyttöoikeuden luovutusta ja missä toteutusmuodoissaan pidettävä vuokrana LHVL 1 §:n sisältämien vuokrasuhteen tunnusmerkkien mukaisesti vai sopimusvapauteen kuuluvana palveluna. Tähän kysymykseen vastaaminen vaatii coworking-konseptin ja käyttösopimusten sisällön avaamista ja tarkastelua. Tätä tosiasiallista sisältöä ja vuokrasuhteen tunnusmerkkejä vertaamalla pyritään löytämään aineellisesti oikea soveltamisratkaisu. Apua tähän argumentaatioon voidaan tarvittaessa hakea myös LHVL:n hengestä ja suojeluobjekteista¹⁸ käsin. Ensimmäiseen kysymykseen vastaamisen jälkeen tutkittavaksi tulee, mikä on mahdolliseen vuokrasuhteeseen sovellettavien säännösten ulottuvuus, kun tarkastellaan toimitilan rinnalla tarjottavia yhteisöllisiä tiloja sekä palveluita ja etuuksia. Mikäli tilan käyttösopimus sisältäisi liikehuoneiston vuokraksi katsottavan elementin ratkaistavaksi tulee, miten tämä vaikuttaa käyttösopimuksen kokonaisuuteen. Kolmanneksi tutkielmassa pyritään kartoittamaan, mitkä ovat operaattorin tyyppiriskit käyttösopimuksissa. Samalla pyritään löytämään ratkaisut ja keinot näiden riskien hallitsemiseksi muutaman tyyppiriskin osalta tarkoituksenmukaisten sopimusteknisten ratkaisujen ja vakioehtojen avulla.

Tavoitteena on tuottaa operaattoreille toimivia työkaluja ja suosituksia, joiden avulla voidaan laatia coworking-käyttösopimuksen erityispiirteet tunnistavia sopimuksia ja sopimusehtoja. Samoin pyritään tuottamaan operaattoreille tietoa, jonka perusteella se voi arvioida toimintansa oikeudellista luonnetta sekä mahdollisesti työkaluja, joiden avulla se voi muodota käyttösopimuksen oikeudellista luonnetta. Tuloksista riippumatta tutkielman tarkoituksena ei ole esitellä liikehuoneiston vuokrasuhteiden riskejä ja

¹⁷ Harris 2015 s. 430; Eurofound 2018, s. 118; H5. Coworking-tilalla voidaan tarkoittaa myös virtuaalista toimintaympäristöä, mutta tässä tutkielmassa coworking-tilalla tarkoitetaan tutkimuskysymyksen palvelemisen vuoksi nimenomaan fyysistä toimitilaa.

¹⁸ Tavoitteellisesta eli teleologisesta laintulkinnasta voidaan hakea tulkinta-apua pyrkimällä ymmärtämään, mikä on LHVL:n tavoite. Teleologisella tulkinnalla haetaan objektiivisesti lain järkevää tarkoitusta praktisessa tilanteessa. (Laakso 2012, s. 358.)

riskinhallintaa eli LHVL:n soveltamisalaan kuuluvia sopimusriskejä yleisesti, vaan näkökulma on coworking-tiloissa.

LHVL on yleislaki ja sellaisena tarkoitettu soveltumaan valtavan erilaisiin huoneiston käyttöoikeuden luovutuksiin. Yleislakiluonteensa vuoksi LHVL:n muovautuu ja mukautuu sekä soveltamisalansa että käytännön sovellutusten osalta toimitilamarkkinan muuttuessa yhteiskunnallisten murrosten seurauksena¹⁹. Lisänäkökulmana edellä mainittuun tutkielma pyrkii vastamaan, voidaanko LHVL:n soveltamista eri asiakaskategorioihin pitää lainsäätäjän tarkoituksen mukaisena. Mikäli LHVL ei soveltamisalarajauksensa osalta tunnista palvelumuotoisia toimitiloja, ei ilman lainsäädäntömuutosta ole mahdollista irrottautua indispositiivisen säännösten vaatimuksista. Mikäli näin olisi ja nykyllä lainsäädäntö ei mahdollistaisi toimijoille riittävää liikkumavaraa heikomman sopijapuolen intressit ja suojantarve huomioiden, tulee toimitila-alan edunvalvojien vaatia poliittiselta päätöksenteolta toimia, joilla joustaville toimitilamarkkinoille luodaan edellytykset muuttuvassa toimintaympäristössä. Tutkimustuloksista riippuen tutkielman lopussa mahdollisesti esitetään perusteltuja *de lege ferenda* -kannanottoja.

Viimeisimpänä tutkielman tavoitteena on vielä mainittava pyrkimys nostaa tällä tutkielmalla toimitila-alalla keskusteluun ja huomion kohteeksi tutkielmassa tarkasteltavat kysymykset. Tavoitteena on lisätä operaattoreiden tietoa coworking-tilojen käytösopimukseen sovellettavasta lainsäädännöstä ja että tätä tietoa voidaan myös käytännössä soveltaa sopimuksia laadittaessa. Pyrkimyksenä on myös saada tämä tieto operaattoreiden käyttöön. Tutkielma toimitetaan sen valmistumisen jälkeen jokaiselle tutkielmaprojektissa apuna olleelle. Toivottavaa lisäksi on, että muutkin alan toimijat löytävät tutkielman käyttöönsä ja saavat siitä liiketoimintaansa apua.

Tutkielmassa käytetään vuokrasuhteesta indisoivaa terminologiaa paikoin myös niissä kohdin, missä tutkielmassa myöhemmin esiteltävällä tavalla ei välttämättä ole kysymys *vuokrasuhteesta* oikeussuhteeseen sovellettavien säännösten perusteella. Coworking-tilaa koskevassa sopimussuhteessa tilan tarjoavaa osapuolta kutsutaan tutkielmassa alalla vakiintuneella termillä operaattoriksi ja itse sopimusta käytösopimukseksi. Coworking-tilan käyttäjää kutsutaan tilankäyttäjäksi. Termivalinnoilla pyritään neutraaliuteen termien sisältämien juridisten väitteiden osalta. Lisäksi on tärkeää huomata, että

¹⁹ H2

tutkielmassa käytettävä sana työ ei rajoitu työopimuslain (TSL 55/2001) 1 §:n työsuhteen määritelmään, vaan työn tekemisellä tarkoitetaan laajasti esimerkiksi yrittäjien, freelancereiden, opiskelijoiden ja tutkijoiden työsuoritteita, yritystoimintaa, projekteja, tutkimuksia ja muuta toimintaa toimintamuodosta riippumatta. Todetulla tavalla coworking-tiloissa harjoitetaan hyvin monenlaista toimintaa, joten työ-käsitteen käyttäminen sujuvoittaa lukemista.

1.2 Menetelmä

Tutkittavia kysymyksiä tarkastellaan lainopillisella metodilla eli normisaineistoa systematisoiden ja tulkiten. Tavoitteena on vastata, miten voimassa olevan oikeuden mukaan tulisi toimia *de lege lata* eli antaa tulkintakannanotto *in abstracto*. Tutkimuskysymykseen sellaisenaan ei ole löydettävissä sitä koskevaa oikeudellista ratkaisutoimintaa. Tutkielmassa pyritään hakemaan analogia-apua vastaavatyypisistä ilmiöistä ja niitä koskevasta ratkaisutoiminnasta. Tutkielmassa tutkitaan, miten nykyisen oikeusjärjestyksen mukaan tulee toimia. Oikeusdogmatiikassa keskeisimmäksi oikeuslähteeksi on asetettu lainsäädäntö. Keskeisenä tutkimuskysymyksenä on LHVL:n soveltamisaläsäännöksen ulottuvuuden ratkaiseminen. Lähtökohtana tälle on sanamuodon mukainen tulkinta. LHVL 1 § on sanamuodoltaan varsin yleisluontoinen eikä sellaisenaan tarjoa riittävästi aineistoa perustellun ratkaisun antamiseksi. Näin ollen tutkielmassa tarkastellaan lainsäädännön lisäksi muuta lainopissa perinteikkäänä pidettävää normatiivista lähdeaineistoa kuten esitöitä ja muuta valmisteluaineistoa sekä oikeuskirjallisuutta soveltamisedellytysten määrittämiseksi mahdollisimman täsmällisesti. Toki sanottuja lähteitä hyödynnetään tutkielmassa myös muilta osin.²⁰

Lainopillisesta kirjallisuudesta ja oikeuskäytännöstä on saatavissa suhteellisen kevyesti materiaalia tutkittavaan aiheeseen, sillä aihetta sellaisenaan ei ole oikeustieteellisessä tutkimuksessa tutkittu. Tämän vuoksi tutkielmassa on käytetty tiedonkeruumenetelmänä coworking-operaattoreiden kaupallisten edustajien ja yhtiölakimiesten sekä asianajajien haastatteluita. Haastattelututkimus on yleisesti yhteiskuntatieteellisessä tutkimuksessa²¹ käytetty tutkimusmetodi, jota hyödynnetään muussa kuin selkeästi empiirisessä oikeustieteellisissä tutkimuksessa melko vähän. Haastattelujen hyödynnettävyyden kannalta oikeustieteellisissä tutkimuksissa on ratkaistava, onko ilmiöiden kuvaamisella

²⁰ Laakso 2012 s. 16-17, 22, 89-90 ja 257.

²¹ Yhteiskuntatieteellinen haastattelututkimus pyrkii tuottamaan deskriptiivistä tietoa tosiasiallisista ilmiöistä ymmärtääkseen ja selittääkseen niitä. (Korkea-aho – Leino-Sandberg 2017, s. 1041.)

arvoa normatiivisen tiedon tuottamisessa. Voidaan kuitenkin väittää, että oikeuden sisäisen tarkastelun näkökulma kyetään säilyttämään myös haastattelututkimusta hyödynnettäessä etenkin, kun haastattelututkimusta yhdistetään perinteiseen oikeusdogmatiikkaan kuten tässä tutkielmassa tehdään. Haastateltuja henkilöitä voidaan pitää tutkimuskysymyksen käytännön toteutumisen eli empirian asiantuntijoina. Kun sovellettavan lain sisällöstä ei ole varmuutta eikä varsinaisesti aihetta koskevaa oikeuskirjallisuutta tai oikeuskäytäntöä ole, haastateltujen henkilöiden tulkinnalla normatiivisesta toimintaympäristöstään on keskeinen merkitys, kun ratkaisu oikeuden sisällöstä jätetään sen tulkitsijalle. Tutkielmassa hyödynnetään siten tältä osin empiiristä tutkimusmetodia. Haastateltujen henkilöiden näkemysten taustalla on kuitenkin jatkuvasti syytä pitää mielessä heidän edustamansa toimijan intressit.²²

Haastatellut henkilöt valikoituivat oletetun asiantuntemuksensa perusteella tutkittavaan ilmiöön nähden. Haastateltavilta pyydettiin lupa haastattelujen käyttämiseen tässä tutkielmassa haastattelupyynnön yhteydessä. Pyynnöt vastauksineen on dokumentoitu tutkielman salassa pidettävään materiaaliin. Haastattelumenetelmänä käytettiin avointa teemahaastattelua. Avoimella teemahaastattelulla tarkoitetaan puolistrukturoitua haastattelumenetelmää, jossa aihepiirit ovat ennakoita määritetyt. Haastatteluissa oli käytössä kaksi erillistä runkoa jaoteltuna coworking-operaattoreille ja asianajajille. Rungot ovat tutkielman liitteenä. Haastattelurungot lähetettiin haastateltaville etukäteen tutustuttaviksi. Haastattelut etenivät enemmän tai vähemmän teemarungon mukaan, mutta tarkentavat ja yksityiskohtaiset kysymykset määrittyivät haastattelutilanteessa haastateltavan vastauksien perusteella. Tämä haastattelutapa valittiin, koska se mahdollistaa haastateltavan itse antaa teemoille merkityksen ja tulkinnan sekä haastattelutilanteen keskustelunomaisen etenemisen. Haastattelut nauhoitettiin ja litteroitiin tulosten raportoinnin tarkkuuden varmistamiseksi.²³

Avoin teemahaastattelu palvelee parhaiten tarkoitusta kuulla haastateltujen mielipiteitä tematiikasta, kun tiukka haastattelurunko ei rajoita keskustelua. Kaikissa haastatteluissa ei käyty läpi koko haastattelurunkoa, vaan haastateltavia pyydettiin keskustelemaan ja kertomaan niistä teemoista, jotka ovat eniten heidän työssään esillä ja jotka he näkevät aihepiirin kannalta keskeisimmiksi. Tutkielmassa haastattelujen perusteella esitettävät näkemykset ovat ainoastaan haastateltavien tulkintoja eivätkä välttämättä aineellisesti

²² Korkea-aho – Leino-Sandberg 2017, s. 1036-1037, 1039-1040, 1052.

²³ Hirsjärvi – Hurme 2008, s. 48; Korkea-aho – Leino-Sandberg 2017, s. 1045.

oikeita kannanottoja. Haastatteluissa saatuja näkemyksiä ja kannanottoja hyödynnetään tutkimuskysymykseen vastaamisen kannalta relevantin aineiston systematisointiin. Haastatteluja analysoidessa on kiinnitetty huomiota siihen, että tutkittava eivät ole haastateltavat itse, vaan heidän näkemyksensä. Haastattelujen kautta selvitettiin, mitä voimassa olevan oikeuden ajatellaan asiantuntijoiden näkemyksissä tutkimuskysymyksen kannalta sisältävän ja miten nämä näkemykset vaikuttavat coworking-toimintaan. Samalla selvitettiin käyttösopimussuhteiden tosiasiallista sisältöä. Haastattelujen kautta pyrittiin kartoittamaan alan sopimuskäytäntöä ja riskienhallintaa sekä käyttösopimussuhteen tyypillisimpiä suoritushäiriöitä²⁴. Haastatteluaineisto on pyritty analysoimaan sisällönanalyysin keinoin objektiivisesti. Haastattelujen perusteella tutkielmassa esitetään sekä induktiivisia, suoraan haastatteluaineistosta tehtäviä johtopäätöksiä sekä abduktiivisia, teorian ja niitä tukevien haastatteluissa esille tulleiden kannanottojen perusteella tehtäviä johtopäätöksiä.²⁵

Haastateltaville taataan täysi anonymiteetti. Kaikkea haastatteluissa saatavaa tietoa käytetään tutkielmassa niin, ettei haastateltava tai hänen edustamansa toimija ole kannanotosta suoraan tai välillisesti tunnistettavissa. Tutkielmassa haastattelut nimetään alaviitteissä kirjaimella H, minkä lisäksi jokaisella haastattelulla on keskinäisen erottelun vuoksi H-kirjaimen perässä oma sattumanvarainen järjestysnumero kuitenkin niin, että järjestysnumero on aina sama viitattaessa samaan haastatteluun. Haastatteluilla kerättyjä näkemyksiä hyödynnetään juoksevasti läpi tutkielman. Vielä on syytä huomauttaa, että tutkielmassa hyödynnettävät vapaasti saatavilla olevat coworking-operaattoreiden kaupalliset materiaalit eivät ole indisio haastatelluista henkilöistä.

Tutkielmaprojektissa on saatu käyttöön operaattoreiden vakiosopimus pohjia. Näitä sopimuksia kuvataan alaviitteissä kirjaimella E, minkä lisäksi jokaisella sopimuksella on keskinäisen erottelun vuoksi E-kirjaimen perässä oma järjestysnumero niin, että järjestysnumero on aina sama viitattaessa samaan sopimukseen. Lisäksi käytössä oli erään operaattorin potentiaalisille asiakkailleen yhteystietojen antamisen jälkeen lähetettävä markkinointivihkonen. Koska vihkonen on saatavissa vasta yhteystietojensa jättämisen jälkeen, katsotaan tämäkin salassa pidettäväksi. Vihkoseen viitataan alaviitteessä tunnisteella C1.

²⁴ Suoritushäiriöllä tai sopimusrikkomuksella tarkoitetaan sitä, ettei sopimuksen mukainen suoritus toteudu eli suoritus poikkeaa vastaanottajalle epäedullisella tavalla sovitusta. (Sopimusoikeus: Suoritushäiriöt 7.4.1)

²⁵ Hirsjärvi – Hurme 2008, s. 136; Korkea-aho – Leino-Sandberg 2017, s.1044.

1.3 Tutkielman rajaukset ja rakenne

Tutkielman näkökulma on operaattorin riskien arvioinnissa. Tilankäyttäjän suojan tarvetta tarkastellaan siltä osin kuin se on heikomman suojan kannalta argumentoinnin kannalta tarpeen. Tutkielma tarkastelee kahden elinkeinonharjoittajan väliseen sopimussuhteeseen sisältyvää problematiikkaa, sillä tilankäyttäjät ovat tyypillisesti elinkeinonharjoittajia.²⁶ Näin ollen kuluttajansuojaa²⁷ tai tilankäyttäjän oikeudellista muotoa ei oteta tässä tutkielmassa huomioon. Tutkielman ulkopuolelle on rajattu tarkastelu siitä, millaisella järjestelyllä tilankäyttäjän, operaattorin ja mahdollisen tilan omistajan välinen arvoketju on toteutettu.

AsHVL:a tarkastellaan tässä ainoastaan siltä osin kuin se on esimerkiksi analogiatuen vuoksi tarpeen. Erinomaisen tärkeää tässä on huomata, että huoneenvuokraa säänneltiin pitkään yhteisesti ja toisaalta nykyisen AsHVL:n ja LHVL:n erot eivät ole kovinkaan suuria. LHVL tarjoaa vähemmän heikomman suojaa kuin AsHVL, joten suurin ero näiden kahden huoneenvuokratyyppin välillä tulee siitä, miten laajalti heikompa suojataan pakottavin säännöksin. Laeilla on yhteinen sääntelyhistoria ja yhtenevä terminologia.²⁸

Tutkielman rakenne noudattaa järjestystä, joka on tarkoituksenmukaisin tutkimuskysymysten tarkasteluun. Johdantolukua seuraa toimitila-alan toimintaympäristön muutoksia käsittelevä luku 2, jolla pyritään selvittämään aiheen linkittyminen muihin yhteiskunnassa vallitseviin muutostrendeihin. Luvun 2 jälkeen siirrytään lähemmäs tutkimuskysymystä tarkastelemalla luvussa 3 ensin SpaaS-konseptia yleisesti ja tämän jälkeen coworking-tiloja. Näin pyritään hahmottamaan coworking-käyttösopimusten tosiasiallista sisältöä. Samalla esitellään tutkielman tulkintakannanotolle välttämättömät asiakaskategorisoinnit tyypillisimmistä käyttösopimustyypeistä. Tutkielmassa viitataan tämän jälkeen asiakaskategorisointiin eri tulkintavaihtoehtoja punnittaessa.

Luku 4 siirtyy tarkastelemaan edellä esitetyn toiminnan normatiivista ympäristöä. Tässä luvussa pyritään ensin parhaan mahdollisen tiedon avulla valottamaan LHVL 1 §:ssä

²⁶ Spinuzzi 2012 s. 420; H5. Coworking-tilojen käyttäjät eivät kuitenkaan rajoitu pelkästään elinkeinonharjoittajiin. Ks. esim. Murar 2019.

²⁷ Kuluttajalla tarkoitetaan kuluttajansuojalain (38/1978) 1:4 §:n mukaan luonnollista henkilöä, joka hankkii hyödykkeen pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintansa harjoittamiseen.

²⁸ H2; Halila – Hemmo 2008, s. 194-195.

asetettuja vuokrasuhteen tunnusmerkkejä. Koska tunnusmerkkien esittelemisen jälkeen LHVL:n soveltamisalasta jää tietty epävarmuuden alue, tutkielmassa pyritään tuomaan esiin LHVL:n sääntelytavoitteista ja suojeleobjekteista kumpuavia näkökohtia soveltamiskannanottoon ja mahdollisten vaihtoehtojen tarkoituksenmukaisuuteen. Samoin haetaan varovaista analogiaa irtaimen vuokrasta, AsHVL:n soveltamisrajoituksesta sekä eräästä ALV:a koskevasta KVL:n ratkaisusta. Alaluvussa 4.3 esitellään tutkimuskysymyksen merkityksen ymmärtämiseksi pintapuolisesti LHVL:n indispositiivisia säännöksiä. Alaluvussa keskitytään esittelemään vuokralaisen hallinnan suoja ja häätöprosessia, joita voidaan pitää coworking-tilojen konseptiin vaikeimmin yhteensovitettavina LHVL:n vaatimuksina. Lopuksi alaluvussa 4.4 punnitaan mahdollista sopimusten yhteenliittymistä ja käyttösopimuksen pääasiallista tarkoitusta sekä näiden asioiden merkitystä käyttösopimuksen sääntely-ympäristöön.

Luvussa 5 tarkastellaan ensin, mitä palvelu tarkoittaa juridisesta näkökulmasta ja voidaanko sille antaa määritelmää. Samoin tarkastellaan, mikä on palvelusopimuksen normatiivinen ympäristö. Alaluvussa 5.2 annetaan mainittuja LHVL:n tunnusmerkkejä ja muita näkökohtia sanottujen asiakaskategorioiden tosiasialliseen sisältöön verraten tulkintakannanotot kunkin kategorian todennäköisimmästä juridisesta luonteesta saatavilla olevan tiedon mukaan. Näin pyritään myös samalla tuottamaan tietoa, jonka perusteella operaattori voi arvioida oman toimintansa sääntelykehystä.

Tutkielman loppupuolella luvussa 6 tarkastellaan ensin haastattelujen perusteella ilmenneitä tyyppiriskejä. Tutkielma pyrkii antamaan tässä luvussa käyttökelpoisia suosituksia, joilla operaattori voi ensinnäkin muodota käyttösopimuksen juridista luonnetta ja toiseksi hallita riskiä, kun sopimuksen sääntely-ympäristöstä ei ole täydellistä varmuutta. Samoin esitellään muutamia muitakin operaattorin riskinhallintaan liittyviä näkökohtia.

Lopuksi luvussa 7 sidotaan yhteen tutkielman havainnot ja johtopäätökset. Samalla pohditaan, löydettiinkö tutkielmassa tyydyttävällä tavalla vastaus annettuihin kysymyksiin. Näiden johtopäätösten johdattelemana viimeiseksi tutkielmassa annetaan tutkimuskysymyksen yhteydessä tunnistettujen ongelmien osalta katsaus mahdollisiin jatkotutkimustarpeisiin.

2 Muuttuva toimintaympäristö toimitilavuokrauksessa

2.1 Muutoksen tausta

Toimitilamarkkinaa ovat viime vuosikymmeninä muovanneet muun muassa teknologinen kehitys, verkostoitumiskehitys, palvelutaloudellistuminen, organisaatioiden tilastrategioiden muuttuminen, ekologiset näkökohdat, työelämän murros sekä kansainvälisten toimijoiden vaikutus. Tietotyön tekemiseen käytettävät tilat ovat kehittyneet ripeän teknologisen murroksen vauhdittamina merkittävästi. Palveluita ja tietotyösuoritteita tarjoava organisaatio ei tarvitse toiminnassaan kiinteitä laitteita, jolloin organisaatio voi olla sitoutumatta tiettyyn rakennukseen. Tällaiselle organisaatiolle toimitila on enemmän kulutushyödykkeen kaltainen kuin välttämätön tuotantoprosessin osa²⁹. Yhä tyypillisempää on valita vuokratarkaisu omistamisen sijaan harkittuna liiketoimena eli tapana allokoida toimijan varallisuutta. Tällä tilastrategialla voidaan siirtää toimitiloihin liittyvän asiantuntijuuden ja osaamisen tarpeet sekä kiinteistöomistukseen liittyvät riskit organisaation ulkopuolelle. Tästä seuraava valtasuhteiden kaventuminen aiheuttaa osaltaan muutospainetta vuokrasääntelyyn.³⁰ Organisaatio pitää tällä tavoin huolta muovautumiskyvystään. Tämä heijastunee osaltaan isompien toimijoiden heränneeseen kiinnostukseen myös coworking-tilojen kaltaisiin joustaviin ratkaisuihin³¹. Yleissuuntaus liike-elämässä kulkeekin kohti joustavia tilaratkaisuja ja toimitilan vuokraamista omistamisen sijaan.³²

Vahvat globaalit käyttäjäyritykset sekä kansainväliset kiinteistösijoitusyhtiöt ovat saapuneet kotimaisille markkinoillemme tuoden samalla kansainväliset vuokratkäytännöt Suomeen ja muuttaen toimitilamarkkinaa. Kiinteistöalalle on myös syntynyt puhtaasti kiinteistöliiketoiminnan asiantuntijuuteen keskittyviä yhtiöitä, jotka ovat osaltaan tuoneet kehittyneet toimitilaratkaisut Suomen markkinoille. Toki myös kotimaiset toimijat ovat uusia toimintamalleja luodessaan ottaneet mallia ulkomailla käytössä olevista toimitilaratkaisuista ja tämän perusteella alkaneet harjoittaa esimerkiksi coworking-liiketoimintaa.³³

²⁹ Harris 2015, s. 429.

³⁰ Bargum 2015, s. 239-240; YM 2016, s. 12, 39-40; Hoppu 2011, s. 1363; KTI 2019, s. 7.

³¹ Murar 2019, s. 1.

³² KTI 2019, s. 5.

³³ Bargum 2005, s. 239; YM 2016, s. 12; H1; H2.

Yksittäisten työntekijöiden työskentelytapa on muuttunut liikkuvampaan suuntaan ja etätöön suosio on kasvamassa³⁴. Liikkuvan työn³⁵ mahdollisuus irrottaa yrittäjän tai työntekijän kiinteästä toimipaikasta. Tilankäyttäjät ei välttämättä tarvitse toimitilaa jatkuvasti tai tarvitsee sitä vaihtelevasti eri kaupungeissa. Lisäksi esimerkiksi yritystoiminnan alkuvaiheessa joustava toimitilaratkaisu saattaa olla tässä vaiheessa perinteistä vuokrasuhdetta riskittävämpi ratkaisu tai toimia välietappina ennen perinteiseen vuokrasuhteeseen sitoutumista. Vähäisempi riski näkyy palvelun kokonaisvaltaisuudessa, sopimusajassa ja vastikkeen edullisuudessa.³⁶

Pienempien organisaatioiden ja yksinyrittäjien toimitilatarpeiden muutoksessa ovat vaikuttaneet useat tekijät. Ensimmäinen tekijä on jo mainittu IT-tekniikan ja -infrastruktuurin kehitys. Tämä mahdollistaa vapaamman valinnan työn tekemisen paikasta. Toisena voidaan mainita vuokratason nousu etenkin suuremmissa kaupungeissa. Tämä kannustaa hakemaan kustannustehokkaita ratkaisuja, joissa tilankäyttäjällä on käytössään juuri kulloinkin tarvitsemansa neliömäärä tai työpistetyyppi. Kolmanneksi toimitiloilta haetaan tilojen lisäksi muuta lisäarvoa kuten mukautuvuutta ja synergiaa edistäviä tekijöitä, joihin operaattorilla ja tilaratkaisulla on ratkaiseva merkitys.³⁷ Neljäntenä tekijänä on keikka- ja freelancer-työn osuuden kasvaminen ja muutoinkin työntekeymisen ja yrittäjyyden murros.³⁸

Ympäristöministeriön teettämässä raportissa toimitila-alan toimijoilta kysyttiin LHVL:n toimivuudesta ja muutostarpeista. Pienen otannan perusteella esille ei noussut soveltamisongelmaa joustavissa toimitilaratkaisuissa. Sen sijaan sopimusvapauden osalta toivottiin sopijapuolten valtasuhteiden painopisteen muuttumisen huomioimista, mahdollisuutta rajata huoneiston kunnon ja kunnossapidon aiheuttamaa vahingonkorvausvastuuta myös vuokranantajan osalta sekä mahdollisuutta sopia irtisanomisperusteista. Merkillepantavaa on, että raportinkirjoittajat hyväksyvät raportissa ajatuksen, ettei palvelullisissa joustavissa tilaratkaisuissa, välttämättä ole kyse vuokrasopimuksesta vaan palvelusopimuksesta.³⁹

³⁴ Harris 2015, s. 428.

³⁵ Liikkuvan työn yläkäsitteen alle mahtuu kirjava joukko erilaisia alakäsitteitä kuten etätö tai joustava työ eli käytännössä työskenteleminen jossakin muualla kuin organisaation toimitiloissa. (Harris 2015, s. 428.)

³⁶ H1; Halvitigala – Antoniades - Eves 2019, s. 176; KTI 2019, s. 14. Hinnoittelusta ks. esim. MOW.

³⁷ Jeske – Ruwe 2019, s. 175-177.

³⁸ KTI 2019, s. 7.

³⁹ YM 2016, s. 13-14, 39-41.

Voidaan väittää, ettei LHVVL tunnista irtonaisuutta tietyn fyysisen sijainnin vaatimuksesta eikä joustavia toimitilaratkaisuja⁴⁰. Nykysääntelyn voidaan väittää tunnistavan huonosti tilanteen, jossa tilankäyttäjä ei tarvitse vuokrasääntelyn mukaista hallinnansuojaa ja tilankäytössä on tosiasiallisesti juridisesti kyse sopimuksella määritettävästä palvelusta.

2.2 Yhteiskunnan palvelullistuminen ja työelämän murros

Yhteiskunnan murroksella tarkoitetaan tutkielman tutkimuskysymyksen kannalta työmarkkinoiden, yrittäjyyden ja työelämän muutosta, liike-elämän verkostoitumistrendiä sekä yhteiskunnan palvelullistumista. Perinteisenä pidettävän yritys- ja yrittäjätoiminnan rinnalle on kehittynyt moderneja ja joustavampia tapoja harjoittaa yritystoimintaa. Näitä ovat muun muassa kevytyrittäjyys⁴¹ ja muut itsensä työllistämisen tavat⁴².

Yrittäjätoiminta on muuttunut joustavammaksi, mikä mahdollistaa esimerkiksi sen, että henkilö toimii sekä työsuhteessa että yrittäjänä. Ilmiötä kutsutaan toisinaan kombityöksi. Ilmiö on yleisempi nuorilla, joten sen voidaan olettaa myös valtaavan yhä enemmän tilaa työmarkkinoilla ajan kuluessa. Kombityön tekijä saattaa vaihdella roolejaan yrittäjän ja palkansaajan välillä jopa saman päivän aikana.⁴³ Samalla työsuhteet ovat muuttuneet lyhyemmiksi ja projektiluontoisemmiksi⁴⁴.

Yhteiskunnan palvelullistumisella tai palvelutaloudella tarkoitetaan myöhäisteolliseen murrokseen liittyvää ilmiötä, jossa teollisen tuotannon arvosta yhä enenevän määrän tuottaa teollisuustuotteisiin liittyvät palvelut kuten tutkimus, design, markkinointi, ylläpito sekä muu aineeton tuotanto. Tietoyhteiskunta, tietointensiivisyys ja tietotyöntekijät ovat avainasemassa tässä murroksessa. Tietotyöhön liittyvien ammattien

⁴⁰ H7.

⁴¹ Kevytyrittäjillä tarkoitetaan tyypillisesti erilaisten laskutuspalveluyritysten kautta yritystoimintaa harjoittavia yrittäjiä. Palvelu toimii siten, että laskutuspalvelu hoitaa esimerkiksi yrittäjän laskituksen, lakisääteiset maksut ja ilmoitukset ja pakolliset vakuutukset eli laajasti yrittäjyyteen liittyviä oheistoimintoja ja yrittäjä keskittyy yrityksensä ydintoimintaan. (Kaartinen 2019)

⁴² Itsensä työllistäjillä tarkoitetaan muita kuin maatalousyrittäjiä, joilla ei ole palkattua työvoimaa eli ammatinharjoittajia, freelancereita ja apurahansaajia. (Sutela – Pärnänen s. 12.)

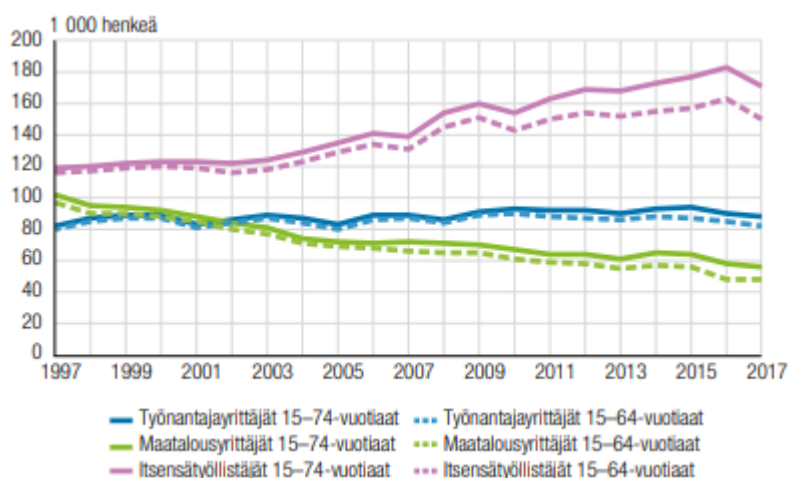
⁴³ Sutela – Pärnänen 2018, s. 20 ja 26-27.

⁴⁴ KTI 2019, s. 7. Uusia toimintatapoja työnantaja-työntekijä -suhteessa ovat esimerkiksi yhteisrekrytointi (employee sharing), jossa useampi työnantaja palkkaa saman työntekijän, joukkotyö (crowd employment), jossa joukko toisistaan erillisiä toimijoita suorittavat yhdessä alustalla tietyn työsuorituksen ulkopuoliselle tilaajalle sekä yhteistyöskentely (collaborative employment), jossa freelancerit, itsensä työllistäjät tai kevyt-/pienyrittäjät työskentelevät yhdessä tietyn projektin ajan kuroakseen umpeen skaalaeron isompien toimijoiden markkinavoiman ja asiantuntijuuden keskittymisen kanssa. (Eurofound 2018, s. 1-2, 11, 107 ja 118)

lisääntymistä voidaan pitää yhtenä 2000-luvun alkupuolen keskeisempänä työelämän kehityslinjana.⁴⁵ Coworking-tilojen voidaan ajatella olevan kahdesta näkökulmasta osa palvelullistumistrendiä eli uusi palvelutyyppe ja toisaalta ratkaisu palvelutaloudellistumisen osaltaan muuttamiin toimitilatarpeisiin.

Verkostoitumistrendillä tarkoitetaan ensinnäkin, että yrityksen keskittyvät ydintoimintoihinsa ja ulkoistavat muut toiminnot. Samalla näitä tukipalveluja tarjoavat toimijat ovat yhä keskittyneemmän asiantuntijuuden tarjoajia. Toiseksi verkostoitumisella voidaan tarkoittaa sitä, että yritykset pyrkivät tuottamaan asiakkailleen lisäarvoa yritysten välisen yhteistyön ja toimialarajojen ylittämisen avulla.⁴⁶ Coworking-tilojen yhteisöllisen työskentelyn tavoite voidaan nähdä olevan yksi tämän verkostomaisen työskentelyn ilmentymistä.

Työelämän murroksesta huolimatta yrittäjien määrä on pysynyt melko tasaisena Suomessa viimeisen 20 vuoden aikana. Yrittäjiä on Suomessa kirjoitushetkellä noin 315 000. Yrittäjätoiminnan rakenne on kuitenkin trendinomaisesti muuttumassa itsensätyöllistämisen suuntaan. Vuonna 2016 yrittäjistä itsensätyöllistäjiä oli 183 000.⁴⁷



Kuva 1 Maatalousyrittäjät, työnantajayrittäjät ja itsensätyöllistäjät Suomessa 1997–2017, 15–64 ja 15–74 -vuotiaat, 1 000 henkeä.⁴⁸

⁴⁵ Räikkönen 2007, s. 16-17 ja 47.

⁴⁶ Hoppu 2011, s. 1364; TEM 2016 s. 7.

⁴⁷ Sutela – Pärnänen 2018, s. 14 ja 20. Vaikka yrittäjien kokonaismäärässä ei ole nähtävissä kasvavaa trendiä, on tärkeää huomata, että viimeisen 20 vuoden aikana maatalousyrittäjien määrä on pudonnut 102 000:sta 56 000:een. Tämän yrittäjyyden rakennemuutoksen muut yrittäjätyyppit ovat lisääntyneet.

⁴⁸ Sutela – Pärnänen 2018, s. 14.

3 Joustavat toimitilaratkaisut

3.1 Space as a service

Verkostoitumiskehitys ja palvelutaloudellistuminen ovat muun ohella muuttaneet myös toimitilaoperaattoreiden toimintaa. SpaaS-konseptilla tarkoitetaan hieman tilanteesta riippuen toimitilojen tarjoamista palvelumuotoisena sekä liiketoiminnallisesti että oikeudellisesti omistamisen tai vuokraamisen sijaan. Toimitiloja tarjotaan lisäarvoa tuottavana palvelukokonaisuutena perinteisen ”lattia ja seinät”-mallin sijaan. Kun palvelullisuus kuuluu merkittävänä osana toimitilojen hankkimiseen, voi raja vuokran ja palvelun välillä hämärtyä. Vahvasti palvelullisissa toimitilaratkaisuissa ei enää olekaan välttämättä kysymys vuokrasopimuksesta vaan palvelusopimuksesta, johon tilan käyttöoikeus kuuluu. Samalla toimitilan tarjoajan rooli muuttuu pelkästä vuokraisännästä palveluntarjoajaksi.⁴⁹

SpaaS-konseptiin kuuluu elimellisenä osana operaattori, joka toimii arvoketjussa tilanomistajan ja -käyttäjän välissä. Tyypillisesti joustavien tilaratkaisujen arvoketju muodostuu omistajasta, operaattorista ja asiakasrajapinnasta. Operaattorin rooli arvoketjussa on palvelullistaa toimitilat eli toimia palveluntarjoajan roolissa pelkän vuokranantajan roolin sijaan. Käytösopimukset coworking-tiloissa syntyvät operaattorin ja tilankäyttäjän välillä. Operaattori pyörittää coworking-toimintaa, huolehtii palveluista ja asiakasrajapinnasta. Käytösopimukset tiloista tehdään operaattorin ja tilankäyttäjän välillä. Coworking-tilana käytettävä tila on operaattorista ja tilan omistajasta riippuen vaihtelevilla järjestelyillä operaattorin käytössä.⁵⁰

SpaaS-konseptiin liittyy lähi-ilmiöinä alustatalous, jakamistalous, keikkatalous ja on demand -talous. Jakamistaloudella tarkoitetaan omistusten, resurssien ja taitojen yhteistä käyttöä ja jakamista uudenlaisten ratkaisujen myötä. Tällä torjutaan kyseisten asioiden vajaakäyttöä, mihin osaltaan saattavat liittyä myös ekologiset näkökohdat. Keikkatalous liittyy aiemmin kuvattuun työelämän murrokseen, jossa vakinaisten työsuhteiden merkitys yksilöiden ansainnassa vähenee ja yksittäisten projektien ja keikkojen

⁴⁹ KTI 2019, s. 14; YM 2016, s. 13-14; Laitinen, Juhola, Heinonen 2019a. Vrt. LaaS-konsepti, joka on SpaaS:n lähisukulainen. LaaS:lla tarkoitetaan asuinhuoneiston tarjoamista palveluna. Tämä tarkoittaa, että asukkaan käytössä on kuukausivastiketta vastaan asuinhuoneiston lisäksi käyttötavaroita sekä palveluja.

⁵⁰ KTI 2019, s. 18-20; H1; H3. Ks. näistä järjestelyistä lisää esim. Halvitigala – Antoniadès - Eves 2019.

toimeksiantojen merkitys kasvaa. On demand -taloudella tarkoitetaan palvelun tuottamista juuri sillä hetkellä ja sellaisena kuin käyttäjä sitä tarvitsee.⁵¹

SpaaS-konseptiin kuuluvat joustavat toimitilaratkaisut, joita esimerkiksi coworking-tilat edustavat. Joustavissa toimitilaratkaisuissa tiloja saatetaan tarjota jäsenyyspohjaisesti. Palveluntarjoaja huolehtii toimitilan ylläpitämiseen liittyvistä palveluista siivouksesta aina tietoliikennetarjontaan. Samalla voidaan tarjota kalustusta⁵² ja toimistopalveluja avaimet käteen -periaatteella, jolloin tilankäyttäjältä ei vaadita näiden osalta alkuinvestointeja. Tämä tekee tilankäytön aloittamisen helpoksi ja tilaratkaisun ketteräksi, sillä tällöin myös tilan käytön lopettaminen tai tilan vaihtaminen on helppoa.⁵³

SpaaS-konseptilla tarjottavat tilat ovat yleensä edullisia verrattuna siihen, että tilankäyttäjä hankkisi itselleen vuokratilan. Tilojen käyttöoikeuteen kuuluvat usein yhteiskäyttöiset tilat, esimerkiksi saniteetti- ja taukotilat, jolloin niiden vastike jakautuu kaikille tilankäyttäjille. Samalla tilankäyttäjä saa edullisemmalla vastikkeella käyttöönsä laadukkaammat tilat kuin vastaavalla vastikkeella perinteisiltä vuokramarkkinoilta olisi saatavissa. Tämä liittyy myös yleisempään trendiin, jossa käyttökokemusta arvostetaan yhä enenevässä määrin esimerkiksi omistukseen nähden. SpaaS-konseptiin kuuluvien tilaratkaisujen laatu onkin tyypillisesti perinteisiä toimistotiloja korkeampi. Kuten todettua teknologinen kehitys mahdollistaa melko vapaan valinnan työn tekemisen paikasta, jolloin toimitila-alankin on panostettava asiakaskokemukseen käyttäjien houkuttelemiseksi. Tämä ei aiemmin ole ollut tyypillisesti ohjaava tekijä kiinteistömarkkinoilla⁵⁴

⁵¹ KTI 2019, s. 12-13. Joustavissa tilaratkaisuissa saavutetaan huomattavasti tehokkaampi lattianeliöiden käyttötehokkuus kuin perinteisissä toimistoissa. Näissä käytetään 5-6 neliötä käyttäjää kohden, kun perinteisissä toimistoissa vastaava luku on 10-12. Kun tämän rinnalla huomioidaan se, että kiinteistöt käyttävät 40 % Suomen vuotuisesta energiankulutuksesta, voidaan joustavien tilaratkaisujen väittää olevan myös ekologisesti tehokkaita. KTI 2019, s. 16-17.

⁵² Toimistotarvikkeiden ja kalusteiden osalta rajakäynti vuokran ja palvelun välillä käydään pääasiassa samoin perustein kuin toimitilankin osalta. Rajakäyntiä ei kuitenkaan ole syytä nähdä siten, että työpisteen kohdalla tehty ratkaisu vuokran ja palvelun välillä ratkaisee automaattisesti myös toimistotarvikkeita ja kalusteita koskevan sopimussuhteen luonteen. Eri asia on, onko näiden käyttämiseen oikeuttavan oikeussuhteen muodolla lopputuloksen kannalta käytännössä merkitystä, jos toimitilan käyttöä ei ole katsottava liikehuoneiston vuokraksi. Tällöin ne ovat käyttäjän käytössä joko palvelusopimuksen tai irtaimen vuokran perusteella. Irtaimen vuokrasta ei käytännössä ole lainsäädäntöä, jolloin sen sääntely on käytännössä sopimusvapauden piirissä ja aineellinen lopputulos palvelun ja irtaimen vuokran välillä on käytännöllisesti katsoen sama. Ks. esim. Saarnilehto 2006a, s. 12.

⁵³ KTI 2019, s. 6-7, 14; YM 2016, s. 13. Erityisesti jakamistalouden trendi ja siihen liittyvä kiertotalouden trendi, jossa resurssit pyritään pitämään mahdollisimman kauan talouden käytössä, korostavat yhteisöä ja yhteisöllisyyttä. (KTI 2019, s. 13.)

⁵⁴ KTI 2019, s. 7, 12, 17 ja 20.

SpaaS-konsepti ja coworking-tilat disruptoivat toimitilavuokraa ja siten haastavat totuttua toimintatapaa ja sääntely-ympäristöä. Mikäli vuokrasääntelyn asettamilta rajoitteilta halutaan toiminnassa välttyä, coworking-tilan käyttösopimusten osalta on kyettävä argumentoimaan, minkä vuoksi liikehuoneiston vuokraa koskevat pelisäännöt eivät koskisi coworking-tiloja. Myöhemmin tullaan huomaamaan, miten ongelmallista LHVL:n soveltaminen käyttösopimukseen paikoittain olisi. Tästä voidaan löytää argumentteja sille, että lainsäädännön tulisi myös mahdollistaa uudenlaisia toimintatapoja, kunhan niillä ei tavoitella epäreilua kilpailuetua tai keinotekoisesti pyritä välttämään heikompaa sopijapuolta suojaavia mekanismeja.⁵⁵

Esiteltyjen muutostrendien seurauksena toimitilatarpeet ovat muuttuneet ja monimuotoistuneet läpi liike-elämän toimijoiden koon ja maturiteetin kirjon. Monimuotoistuminen näkyy toimitilojen käyttöoikeuksien luovutusten sisällön polarisoitumisena. Toisessa päässä esimerkkinä ovat triple net -tyyppiset vuokrasopimussuhteet, joissa vuokrasopimuksella ylitetään tai ohitetaan vuokralainsäädännön vastuunjako vuokrakohteesta. Toisin sanoen lähes kaikki vastuu vuokrakohteesta ja sen ylläpidosta asetetaan vuokralaiselle. Tämä heijastanee aiemmin kuvattua tilastrategiatrendiä. Toisessa päässä esimerkkinä ovat coworking-tilat, joissa tilankäyttäjän velvoitteet ovat vähäiset, käyttöoikeuden kohde kapea, hallintaoikeus kohteeseen pääasiassa jaettu.⁵⁶

3.2 Coworking-tilat

3.2.1 Coworking ilmiönä

Coworking-tiloja on tarjottu Suomessa 2010-luvun vaihteesta alkaen.⁵⁷ Coworking-tilojen tarjonta on ollut viime vuosina nopeassa kasvussa, mikä näkyy sekä kysynnässä että alalla toimivien määrässä. Kysyntää coworking-tiloille löytyy laidasta laitaan liike-elämän toimijoiden kirjosta. Coworking-tiloja tarjottiin aluksi kasvavalle itsensä työllistäjien ja pienyritysten joukolle, freelancereille ja start-up:ille tarjoamaan joustavuutta ja valinnanvapautta toimitilaratkaisuissa. Viimeaikaisen kehityksen myötä joustavia tilaratkaisuja ovat alkaneet käyttää myös suuremmat organisaatiot tilapäisiin tai

⁵⁵ TEM 2019, s. 18-20.

⁵⁶ H2.

⁵⁷ Sankari 2019, s. 31, 42.

jopa pysyvämpiinkin toimitilatarpeisiinsa. Suuremmat organisaatiot saattavat tarvita tilapäistä toimitilaa esimerkiksi konsulteilleen ja vierailleen tai haarakonttorin perustamiseen⁵⁸. Joidenkin globaalien yhtiöiden toimintamalliin kuuluu se, ettei uusiin toimintamaihin rakenneta omia toimitiloja, vaan ne hankitaan esimerkiksi coworking-tiloista.⁵⁹ Näin organisaatiot voivat laajentaa toimipisteverkostoaan sitoutumatta pitkiin vuokrasopimuksiin.⁶⁰ Haastatteluiden sekä tilojen laajan tarjonnan perusteella voidaan tehdä päätelmä, että tilat ovat suosittuja. Monet haastateltavat kertoivat, että aikovat jatkaa, kehittää ja laajentaa coworking-toimintaansa.⁶¹

Konseptina coworking-tilalla tarkoitetaan jaettua työpaikkaa, jossa esimerkiksi freelancerit, tutkijat, konsultit, yrittäjät, yritykset ja niiden työntekijät eli hyvin heterogeeniset toimijat voivat työskennellä itsenäisissä tehtävissään yhteisissä tiloissa luoden ikään kuin uuden tyyppisen työyhteisön. Tämän yhteisöllisyyden kautta saavutetaan muun ohella verkostoitumismahdollisuuksia ja yhteisön tuki.⁶² Fyysiseltä toteutukseltaan coworking-tila on tyyppillisesti avopohjainen toimistotila⁶³, josta yksittäinen toimija tai pieni ryhmä voi hankkia käyttöoikeuden työpisteeseen, -pisteisiin tai toimistohuoneeseen. Suurin osa toteutuksista on hybridejä eli niistä tarjotaan useamman tyyppisiä käyttösopimuksia. Työpisteellä tutkielmassa tarkoitetaan kaikkien kategorioiden työpisteitä eli myös toimistohuoneita tai niiden ryhmää. Coworking-tila on parhaimmillaan innovatiivinen, inspiroiva ympäristö, jossa eri alan osaajat kohtaavat hyödyntääkseen osaamistaan joko löyhemmässä tai kiinteämmässä yhteistyössä. Erityisesti luovilla aloilla coworking-tilat mahdollistavat yhteistyön tekemisen eri

⁵⁸ H1; H3; Halvitigala – Antoniades – Eves 2019, s. 1.

⁵⁹ Murar 2019; Spinuzzi 2012, s. 420; H3; H5; H6. Isompien toimijoiden kohdalla on kuitenkin syytä huomauttaa, että näille tarjottavissa toimistoratkaisuissa on kyse pikemminkin avaimet käteen -periaatteella eli täyden palvelun toimistoratkaisusta. Näille saatetaan rakentaa oma erillinen toimistoalue, jolloin sopimuksissa ollaan tosiasiaassa hyvin lähellä toimistohotellia tai perinteisiä vuokratkaisuja palvelullisuutta lukuun ottamatta. (H3; H6.)

⁶⁰ H2; KTI 2019, s. 2. IFRS-standardit muuttuivat vuokravastuiden kirjaamisen osalta 2019 lukien. Muutoksen myötä vuokralaisten on aktivoitava taseeseen pitkäaikaiset vuokrasopimuksensa. Vaatimus ei kuitenkaan koske alle 12 kuukauden vuokrasopimuksia, jotka voidaan edelleen kirjata kuluiksi. Näin ollen on odotettavissa, että tämä vaikuttaa lisäävästi suurempienkin organisaatioiden kiinnostukseen joustaviin ja lyhytaikaisiin tilaratkaisuihin. Ks. lisää esim. Halvitigala – Antoniades - Eves 2019, s. 5

⁶¹ H3; H5. Coworking-tilojen tarjonta on suurta erityisesti suuremmissa kaupunkikeskittymissä ja yliopistokaupungeissa johtuen osittain luultavasti aiemmin mainitusta vuokratason noususta. Esimerkiksi Crazy Town on hyvin tunnettu alan toimija Suomessa, jonka coworking-tilojen verkosto ulottuu viiteen kaupunkiin, joista yksikään ei ole pääkaupunkiseudulla. (H3; Halvitigala – Antoniades - Eves 2019, s. 3.)

⁶² Jeske- Ruwe 2019, s. 174-175.

⁶³ Esim. C1; H1.

yksilöiden tai eri toimijoita edustavien työntekijöiden tai toimeksisaajien välillä.⁶⁴ Synergiaetujen syntyminen on kuitenkin pitkälti kiinni operaattorin aktiivisuudesta.⁶⁵

Coworking-konseptille on tyypillistä joustava tarjonta tilasta sekä käyttöajasta. Tilan maksaminen voi tapahtua esimerkiksi ladattavalla kortilla kuten joukkoliikenteessä tai prepaid-liittymissä. Coworking-konseptiin kuuluu erottamattoman osana joustavuus, jota pidetään yhteisöllisyyden ohella konseptin tärkeimpänä lisäarvona⁶⁶. Sopimus coworking-tilan käyttämisestä on usein käyttöoikeus- tai jäsenyysperusteinen hieman samoin kuin esimerkiksi kuntosalilla. Tyypillisesti coworking-tiloista tarjotaan erityyppisiä käyttöoikeusratkaisuja, joista tilankäyttäjä voi valita kulloiseenkin tarpeeseensa sopivan. Tällöin tilankäyttäjä maksaa tilan käytöstä vain tosiasiallisen tarpeensa mukaan. Käyttöoikeus voi olla voimassa esimerkiksi vain tunteja, muutamia päiviä tai kuukauden. Tilankäyttäjien vaihtuvuus voi olla nopeaa.⁶⁷ Tiloja käytetään kuitenkin usein pidempään kuin tilojen joustavasta luonteesta tai brändistä voisi päätellä. Tyypillisin käyttöaika on noin 6-24 kuukautta hieman operaattorista riippuen, mutta myös ääripäitä molempiin suuntiin löytyy.⁶⁸ Tästä on pääteltävissä, että coworking-tilat ovat käyttökelpoinen ja tehokas ratkaisu monentyyppiseen tilatarpeeseen ja tilat ovat saavutettavissa liiketoiminnan koon ja maturiteetin kirjossa.

Lopuksi tässä lienee hyvä mainita, että eräässä haastattelussa nostettiin esille ainakin osan coworking-otsikon alla myytävistä tuotteista olevan vain käytännössä uudelleen brändättyjä toimistohotelleja ja toisaalta, ettei työskentelylle jaetussa työtilassa olevalla toimipisteellä⁶⁹ ole ainakaan Suomessa niin suurta markkinaa, että sillä voisi tehdä voittoa tuottavaa liiketoimintaa. Haastateltavan mukaan edustamansa yhtiön tuloksesta 82 %

⁶⁴ Eurofound 2018, s. 134; Spinuzzi 2012, s. 417-419; KTI 2019, s. 15; H1; H3. Coworking-tilojen tavoitteena oleva hedelmällinen vuorovaikutus tilankäyttäjien välillä on sitä arvokkaampaa, mitä onnistuneemmin keskinäisestä yhteistyöstä hyötyviä tahoja operaattori onnistuu saamaan tilankäyttäjiksi. Kansainvälisessä tarkastelussa coworking-tiloille on tyypillistä, että operaattorit pitävät kohderyhmänään tiettyyn kategoriaan kuuluvia toimijoita. Suomessa tiloja ei lähtökohtaisesti tyypillisesti brändätä kohderyhmittäin, mutta myös poikkeuksia löytyy (H3). Osa tiloista on suunnattu vain tietyn toimialan tai kehitysvaiheen yrityksille, jolloin nämä toimijat saavat vetoapua liiketoimintaansa työskennellessään jaetuissa tiloissa samassa tilanteessa olevien tahojen kanssa (KTI 2019, s. 14.) Eräässä tutkimuksessa kuitenkin mainitaan, että tosiasialliset tilankäyttäjät vastaavat vaihtelevasti operaattorin brändiä tai kohdeprofiilia. (Spinuzzi 2012, s. 420.)

⁶⁵ Jotkin operaattorit pyrkivät edistämään synergiaa aktiivisesti esimerkiksi tarjoamalla coworking-tiloja tietyn alan toimijoille tai käyttäjäapplikaatiolla, jonka kautta tilankäyttäjät voivat tarjota keskenään toimeksiantoja ja asiantuntijuuttaan. (H6; KTI 2019, s. 14; H3.

⁶⁶ H6; H7.

⁶⁷ Sankari 2019 s. 43; H3; KTI kiinteistötieto Oy 2019, s. 6-7. Ks. esim. MOW.

⁶⁸ KTI 2019, s. 6-7; H4; H6.

⁶⁹ Näitä ovat myöhemmin esiteltävät kategoriat K1, K2 ja K3.

tulee käyttöoikeuksista, joilla yhteisten tilojen lisäksi tilankäyttäjä saa omaan käyttöönsä nimetyn työhuoneen tai toimiston.⁷⁰ Tämä on todettu myös KTI Kiinteistötieto Oy:n raportissa, jossa mainitaan jopa 80-90 % joustavien toimitilaratkaisujen tulovirrasta muodostuvan näistä oman työhuoneen sisältävistä käyttöoikeuden luovutuksista.⁷¹

3.2.2 Asiakaskategoriat ja käyttöoikeus

Tässä luvussa esitellään ensinnäkin tutkielmassa käytettävät keskiarvoistukset coworking-tilojen tyypillisimmistä käyttöoikeustyypeistä asiakaskategoriataulukkona. Lisäksi paneudutaan käyttöoikeusten tosiasialliseen sisältöön, jotta niiden oikeudellisesta merkityksestä voidaan tehdä johtopäätöksiä. Coworking-tilan käyttäminen ja sitä koskeva sopimus on purettavissa pienemmiksi elementeiksi, joista kokonaisuus koostuu kuten pian esiteltävästä taulukostakin ilmenee. Nämä elementit ovat kategoriakohtainen työpiste, yhteisölliset tilat ja palvelut. Elementit lähenevät enemmän tai vähemmän oikeudelliselta sisällöltään liikehuoneiston vuokraa tai palvelua. Liikehuoneiston vuokran tunnusmerkkien osalta keskeinen elementti on luonnollisesti fyysisestä toimitilasta muodostuva työpiste, joka luovutetaan käyttäjälle käyttöoikeuksella sovituin ehdoin. Tämä määrittää seuraavassa luvussa esiteltävällä tavalla lähtökohtaisesti myös lopun sopimussuhteen oikeudellisen tarkastelun.

Coworking-tiloihin kuuluu leimallisena se, että niissä tarjotaan erityyppisiä tilaratkaisuja joustavasti erilaisiin tarpeisiin. Haastattelujen perusteella ja eri kotimaisten coworking-toimijoiden internetissä saatavilla olevaa kaupallista materiaalia tutkimalla voidaan todeta, että tiloja tarjotaan tyypillisesti viidellä toteutuksella. Näistä puhutaan jatkossa asiakaskategorioina. Asiakaskategoriat on jaoteltu käyttöoikeuksen mukaisen työpisteen perusteella, sillä LHVL:n soveltaminen ratkeaa myöhemmin luvussa 4 esiteltävällä tavalla lähinnä tästä käsin. Näiden kategorioiden lisäksi ja sisällä on tietysti paljon erilaisia variantteja operaattorista riippuen.

Asiakaskategorioista ensimmäiset kaksi, K1 ja K2, ovat nimeämättömiä työpisteitä eli oikeuksia käyttää yhteisöllisessä tilassa kulloinkin vapaana olevaa työpistettä vasta tosiasiallisella käytöllä se tietylle käyttäjälle varaten. Ero kahden ensimmäisen kategorian välillä on käyttöajassa, sillä ensimmäiseen kategoriaan kuuluvat tunti- tai päivähintaiset

⁷⁰ H6. Tällä tarkoitetaan myöhemmin esiteltävää kategoriaa K4.

⁷¹ KTI 2019, s. 15.

käyttöoikeudet. Toiseen kategoriaan kuuluvat toistaiseksi voimassa olevat tai ensimmäisen kategorian määräaika pidemmän määräajan voimassa olevat käyttöoikeudet. Kolmas kategoria, K3, on nimetty työpiste yhteisöllisessä tilassa tai jaetussa työhuoneessa. Neljäs kategoria, K4, on oma työhuone tai toimistotila coworking-tilassa. Viides kategoria on laaja palvelullinen toimistoratkaisu, jota tyypillisesti kokonainen organisaatio tai sen osa käyttää. Näiden lisäksi tarjotaan vastikkeeseen kuuluvia palveluja ja lisämaksullisia palveluja. Kaikkiin käyttösopimuksiin kuuluu asian luonteen ja coworking-konseptin vuoksi oikeus käyttää yhteisiä tiloja.⁷²

Näistä tilaratkaisutyypeistä on luotu alla oleva asiakaskategoriataulukko, joka perustuu kaupallisen materiaalin ja haastattelujen perusteella tehtyihin keskiarvoistuksiin. Taulukko on myös liitteissä. Nämä keskiarvoistukset on tehty tutkielman luottavuuden sujuvoittamiseksi sekä tulkintakannanoton mahdollistamiseksi. Kategorisointi on välttämätön myös jo aiemmin mainitusta coworking-käsitteen löyhyydestä johtuen. Myöhemmin tullaan huomaamaan, miten asiakaskategorioilla on sääntely-ympäristön kannalta huomattavakin merkitys, jolloin coworking-käsitteen alle kuuluu oikeudellisesti keskenään poikkeavasti tarkasteltavia sopimustyyppisiä.

	K1	K2	K3	K4	K5
	Päivä/tunti	Nimeämätön työpiste	Nimetty työpiste	Työhuone	Palvelullinen toimistoratkaisu
TYÖPISTE	Kohdistumaton käyttöoikeus avoimella työpistealueella oleviin työpisteisiin.	Kohdistumaton käyttöoikeus avoimella työpistealueella oleviin työpisteisiin.	Kohdistettu käyttöoikeus avoimella työpistealueella olevaan nimettyyn työpisteeseen.	Kohdistettu käyttöoikeus nimettyyn työhuoneeseen, toimistoon tai neuvottelutilaan.	Kohdistettu käyttöoikeus toimistoratkaisuun, johon kuuluu useampia työhuoneita ja esimerkiksi aulatilaa.
YHTESÖLLISET TILAT	Käytössä coworking-tilan aukioloaikoina.	Käytössä 24/7.	Käytössä 24/7.	Käytössä 24/7.	Käytössä 24/7.
IRTISANOMIS-AIKA/VAKUUS	Ei ole.	1 kalenterikuukausi, ei vakuutta.	1-3 kalenterikuukautta, ei vakuutta.	1-3 kalenterikuukautta, ei vakuutta.	3, 6, 12 kk, tyypillisesti niin, että ensin määräaika ja sitten toistaiseksi voimassa oleva, vakuus.
PALVELUT	Yhteiskeittiö, kahvikone, wifi, siivous, monitoimitilaite, aulapalvelut, sosiaalililat ja hyvinvointipalvelut.	Yhteiskeittiö, kahvikone, wifi, siivous, monitoimitilaite, tapahtumat, postiosoite, aulapalvelut, sosiaalililat, hyvinvointipalvelut, rajattu tuntimäärä mm. neuvottelutiloihin tai työskentelykoppeihin.	Yhteiskeittiö, kahvikone, wifi, siivous, monitoimitilaite, tapahtumat, postiosoite, aulapalvelut, sosiaalililat, hyvinvointipalvelut, lukollinen kaappi, rajattu tuntimäärä mm. neuvottelutiloihin tai työskentelykoppeihin, markkinointi.	Yhteiskeittiö, kahvikone, wifi, siivous, monitoimitilaite, tapahtumat, postiosoite, aulapalvelut, sosiaalililat, hyvinvointipalvelut, lukollinen kaappi, rajattu tuntimäärä mm. neuvottelutiloihin tai työskentelykoppeihin, markkinointi.	Yhteiskeittiö, kahvikone, wifi, siivous, monitoimitilaite, tapahtumat, postiosoite, aulapalvelut, sosiaalililat, hyvinvointipalvelut, lukollinen kaappi, rajattu tuntimäärä mm. neuvottelutiloihin tai työskentelykoppeihin, markkinointi.
LISÄ-PALVELUT	Tunnit työhuoneisiin tai neuvotteluhuoneisiin, catering, edustus- ja kokoustilat ja autopaikat.	Lisätunnit työhuoneisiin tai neuvotteluhuoneisiin, catering, edustus- ja kokoustilat ja autopaikat.	Lisätunnit työhuoneisiin tai neuvotteluhuoneisiin, catering, edustus- ja kokoustilat ja autopaikat.	Lisätunnit työhuoneisiin tai neuvotteluhuoneisiin, catering, edustus- ja kokoustilat ja autopaikat.	Lisätunnit työhuoneisiin tai neuvotteluhuoneisiin, catering, edustus- ja kokoustilat ja autopaikat.

Kuva 2 Asiakaskategoriataulukko.⁷³

⁷² Ks. esim. Salo IoT Campus tai Teho-osasto; H3; H5.

⁷³ Werstas, MOW, Salo IoT Campus, Technopolis, Spaces, H3; H5; H6.

Käyttösopimus sisältää pääsääntöisesti sekä yksilöllisiä ehtoja että vakioehtoja. Jotkin operaattorit tekevät käyttösopimuksen yksisivuisena sopimusasiakirjana, joka sisältää yksilölliset ehdot kuten sopijapuolet, asiakaskategorian, vakuuden, määräajan ja vastikkeen. Tällä sopimuksella voidaan viitata vakioehtoihin, jotka ovat saatavilla internetissä.⁷⁴ Toiset operaattorit antavat yleiset ehdot fyysisenä kappaleena käyttäjälle yksilöllisen sopimuksen osana tai sen liitteenä.⁷⁵ Tyypillisesti samat vakioehdot koskevat kaikkia asiakaskategorioita.⁷⁶ Jäljempänä tullaan havaitsemaan tiettyjä ongelmakohtia samojen vakioehtojen käyttämisessä kaikissa asiakaskategorioissa, sillä kategorioiden sääntely-ympäristö ei ole yhteneväinen. Vakioehtojen käyttäminen tämän tyyppisissä helposti skaalautuvissa sopimussuhteissa on kuitenkin erittäin toimiva toimintatapa.

Suurin osa operaattoreista ei vaadi vakuutta käyttösopimuksen velvoitteiden täyttämisen varmistamiseksi. Tämä on osaltaan tilojen käytön aloittamisen kynnystä mataloittava tekijä ja vähentää myös alkuinvestointien vaatimuksia esimerkiksi aloittelevalla yrittäjällä. Tämä voidaan nähdä myös perinteisistä vuokrasuhteista erottava tekijänä, sillä vakuudettomat vuokrasopimukset lienevät harvassa.⁷⁷ Myöskin lyhyt irtisanomisaika ja lyhyet sopimuskaudet määräaikaisissa sopimuksissa ilmentävät tilojen joustavuutta ja poikkeavuutta perinteisistä vuokrasuhteista. Kun coworking-tiloissa useissa käyttökategorioissa irtisanomisaika on yhden kuukauden, perinteisissä vuokrasuhteissa irtisanomisaika sovitaan tyypillisesti LHVL 42 §:stä poikkeavasti 3-6 kuukauden mittaiseksi irtisanovasta osapuolesta riippumatta.⁷⁸

Käyttösopimus on tyypillisesti henkilökohtainen. Toisin sanoen käyttösopimuksen perusteella tilaa käyttävät henkilöt rajataan sopimuksella joko tiettyyn henkilöön tai henkilöryhmään. Näin tekivät kaikki haastatelluista operaattoreista. Mikäli työpistettä saavat käyttösopimuksen perusteella käyttää muutkin kuin sopijapuoli, käyttäjämäärää usein rajataan. Lisäksi näiltä muilta käyttäjiltä vaaditaan tietynasteista sidonnaisuutta tilankäyttäjään kuten esimerkiksi työsuhdetta tai yhtiökumppanuutta.⁷⁹ Toisin sanoen tilankäyttäjä ei saa määrätä, kuka tiloja hänen lukuunsa käyttää.

⁷⁴ H4; H5; E2.

⁷⁵ H3; E1.

⁷⁶ Esimerkkisopimus 1; Esimerkkisopimus 2; H3; H4; H5.

⁷⁷ H6; Kanerva – Kuhanen 2013, s. 67. Ks. esim. MOW ja Werstas. Huomionarvoista on, että joissain käyttösopimuksissa vakuutta käytetään. Esim. C1.

⁷⁸ Kanerva – Kuhanen 2013, s. 227-228.

⁷⁹ E2; H2; H3; H4; H5; H6.

3.2.3 Työpiste ja yhteisölliset tilat

Asiakaskategoriakohtaisen työpisteen toteutus riippuu operaattorista ja kyseisen coworking-tilan palvelumallista ja toisaalta käyttäjän valitsemasta asiakaskategoriasta eli operaattorin ja käyttäjän välisestä käyttösopimuksesta. Työpiste voi olla käyttäjälle osoitettu tai coworking-tila voi toimia ”first-in-first-served” -periaatteella, jossa työpisteet varataan ja vapautetaan tosiasiallisen käytön mukaan päivän mittaan. Työpiste voi olla esimerkiksi oma työhuone/-tila, pöytä avokonttorissa tai neuvottelutila projekti- tai muuta ryhmätyöskentelyä varten.

Ensimmäiset kaksi kategoriata, K1 ja K2, ovat käyttösopimuksia, jonka perusteella tilankäyttäjä saa oikeuden käyttää vapaana olevaa työpistettä. Nämä työpisteet sijaitsevat usein avotilassa tai työkahvilassa. Käyttösopimuksella ei nimetä käyttäjän käyttöön mitään tiettyä tilaa tai työpistettä, vaan hän saa käyttää muiden samaan kategoriaan kuuluvien kanssa kulloinkin vapaana olevaa työpistettä. Tilankäyttäjän velvollisuutena on tyypillisesti vapauttaa työpiste päivän päätteeksi eli hänellä ei ole oikeutta jättää tavaroita työpisteelle. Käyttöoikeus ei näin ollen kohdistu rajattuun tilaan.⁸⁰

K3 on käyttösopimus, jossa tilankäyttäjä saa sopimuksen perusteella nimetyn työpisteen. Tämä nimetty työpiste on yksinomaisesti hänen käytössään niin kauan kuin sopimussuhde jatkuu. Myös tämän kategorian työpisteet voivat sijaita operaattorista riippuen joko avoimella toimistoalueella tai jaetussa työhuoneessa muiden samaan kategoriaan kuuluvien kanssa⁸¹. Työpiste muodostuu käytännössä tuolista ja työpöydästä sekä osittain rajaamattomasta alueesta. Niin sanottua neljättä seinää ei sopimuksella tyypillisesti rajata. Vaikka käyttöoikeus on kohdistettu tiettyyn työpisteeseen, useat operaattorit varaavat oikeuden siirtää työpistettä yksipuolisesti.⁸²

Kategoriassa K4 tilankäyttäjä saa käyttöönsä kalustetun toimistohuoneen. Huone on vain kyseisen tilankäyttäjän käytössä ja hän voi estää muita käyttämästä tilaa. Tila on lukittava. Operaattorista riippuen tila voi olla enemmän tai vähemmän yksityinen. Jotkut operaattoreista pyrkivät luomaan yhteisöllisyyttä käyttämällä lasiseiniä. Tällöin käyttöehdoissa yleensä myös kielletään näiden seinien peittäminen. Yksinomaisesta

⁸⁰ H3; H6; H6; Salo IoT Campus, MOW.

⁸¹ H1; H3.

⁸² H4; H5.

luonteestaan huolimatta tilankäyttäjältä yleensä kielletään omien kalusteiden tuominen, muutokset sisustuksessa ja muutostyöt yleisesti ottaen.⁸³

Kategoriassa K5 tilankäyttäjä saa käyttöönsä useasta toimistosta muodostuvan kokonaisuuden. Tämä voi tarkoittaa muusta coworking-alueesta erillistä rajattua tilaa, johon kuitenkin kuuluu myös coworking-konseptiin kuuluvien palvelujen ja yhteistilojen käyttöoikeus.⁸⁴

Jotkut operaattorit tarjoavat mahdollisuutta käyttää eri sijainnilla olevia coworking-tiloja saman käyttösopimuksen perusteella käyttösopimuksessa tarkemmin määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Mahdollisuuden sisältyminen käyttösopimukseen riippuu operaattorista ja asiakaskategoriasta.⁸⁵

Yhteisölliset tilat ja niiden käyttöoikeus ovat erottamaton osa coworking-tilaa. Yhteiset tilat palvelevat konseptin ytimessä olevaa yhteisöllisyyttä. Tausta-ajatuksena tässä yhteisöllisyyden tavoitteessa on, että työskentely yhteisössä on tehokkaampaa ja laadukkaampaa kuin yksin työskentely.⁸⁶ Yhteiset tilat tulevat tilankäyttäjän käyttöön käyttösopimuksella ja ovat tyypillisesti samat asiakaskategoriasta riippumatta. Asiakaskategoriakohtainen työpiste saattaa jopa sijaita näissä yhteisöllisissä tiloissa kuten kategorioissa K1, K2 ja K3. Coworking-tilan toteutukseen tyypillisesti kuuluu se, että esimerkiksi kahvihuoneet, sosiaalitulat, saniteettitulat, aulat ja muut vastaavat tilat ovat kaikkien tilankäyttäjien käytössä. Näiden yhteisöllisten tilojen kautta saattaa olla käyntiyhteys esimerkiksi joko jaettuun (K3) tai omassa käytössä olevaan toimistohuoneeseen (K4). Nämä yhteisölliset tilat ovat kaikkien tilankäyttäjien käytössä jakamattomin määräosuuksin erillisillä sopimussuhteilla. Mikäli käyttösopimuksen fyysinen kohde jaettaisiin neliöiksi, yhteisölliset tilat edustaisivat selkeää enemmistöä sopimuksen kohteesta.⁸⁷ Suurelta osin näiden jaettujen tilojen kautta saavutettaneen coworking-tiloille leimallinen yhteisöllisyys ja yhteisö.⁸⁸

⁸³ E2; E3; MOW; H3; H5; H6.

⁸⁴ H3; H6.

⁸⁵ H5; C1; E3.

⁸⁶ Spinuzzi 2012, s. 402.

⁸⁷ H1; H3; H4; H6; C1.

⁸⁸ Jeske- Ruwe 2019, s. 174; KTI 2019, s. 15.

3.2.4 Toimitilan rinnalla tarjottavat palvelut

SpaaS-konseptiin ja coworking-tiloihin kuuluu vahva palvelullisuus sekä liiketoiminnan että konseptin tosiasiallisen sisällön johdosta. Näkökulmasta riippuen palvelullisuuden voidaan nähdä jopa olevan tarjottavassa kokonaisuudessa pääosassa. Oikeus käyttää fyysistä tilaa tulee tilankäyttäjälle osana tätä palvelukokonaisuutta. Operaattorista riippuen palveluelementti voi olla samansisältöinen kaikissa käyttösopimustyypeissä, mutta jotkut operaattoreista tarjoavat vaatimattomampia palveluja edullisemmille käyttösopimustyypeille.⁸⁹

Tilankäyttäjille tarjottavat palvelut riippuvat operaattorista. Käyttäjille tarjotaan ensinnäkin valmiiksi kalustettuja toimitiloja. Tilojen fyysinen toteutus, design ja kalusteiden laatu voi olla yksi operaattorin tarjoamista palveluista⁹⁰. Toiseksi tilankäyttäjille tarjottaneen kaikissa konsepteissa perustoimistopalvelut kuten IT-infrastruktuuri, vesi, sähkö, lämpö, postiosoite, siivous ja aulapalvelut. Lisäksi coworking-tiloihin monesti kuuluu postitus-, tulostus- ja skannauspalvelut, kahvila- ja kahvihuonepalvelut verkostoitumistapahtumia, hyvinvointipalveluja sekä vastikkeeseen kuuluva tuntirajoituksella oleva käyttöoikeus neuvottelutiloihin tai hiljaisiin huoneisiin. Lisämaksusta voidaan tarjota esimerkiksi catering-palveluja, autopaikkoja, lisätunteja neuvotteluhuoneisiin tai hiljaisiin huoneisiin sekä markkinointia.⁹¹

Palveluelementtiin sovellettavat sopimusehdot ja niiden sääntely-ympäristö riippuu asiakaskategoriasta sekä käyttösopimuksesta. Mikäli käyttösopimusta on pidettävä LHVL:n soveltamisalaan kuuluvana, voidaan tilan hallintaan ja käyttöön liittyviä palveluja ilman sopimuksessa olevaa erillismainintaa periaatteessa pitää huoneenvuokrana. Tätä riskiä on kuitenkin suhteellisen helppo hallita ottamalla sopimukseen maininta, etteivät sopimuksen perusteella tulevat palvelut ole huoneenvuokraa.⁹² Ilman vuokrasuhdetta edellä lueteltujen palveluiden tarjoaminen erillisenä sopimuksena olisi nähtävä puhtaasti palvelusopimuksena ja siten sopimusvapauden piiriin kuuluvana toimintana.

⁸⁹ YM 2016, s 13-14; KTI 2019, s. 14. Ks. esim. Salo IoT Campus.

⁹⁰ Ks. esim. UMA.

⁹¹ KTI 2019, s. 14; MOW; Werstas; C1; H3; H5; H6.

⁹² He 304/1994 vp, s. 100; Saarnilehto 2006a, s. 6.

4 Sovellettava lainsäädäntö

4.1 Liikehuoneiston vuokrasuhteen tunnusmerkit

4.1.1 Yleistä

Coworking-tilan käyttösopimuksen sääntely-ympäristön selvittäminen eli liikehuoneiston vuokran ja palvelusopimuksen rajakäynti edellyttää LHVL:n soveltamisalan ulottuvuuden eli vuokrasuhteen tunnusmerkkien ymmärtämistä. Toiseksi tutkimuskysymyksen merkityksellisyyden ymmärtäminen vaatii tietyiltä osin LHVL:n indispositiivisuuden alueen ja suojeluobjektien tuntemista, jotta voidaan tarkastella käyttösopimukseen sovellettavan lainsäädännön tosiasiallisia vaikutuksia ja toisaalta tarkoituksenmukaisia sopimusratkaisuja.

Sopimustyyppien rajakäynnin tarve palvelun ja huoneenvuokran välillä liittyy erilaiseen sääntelyperustaan. Liikehuoneiston vuokra on erityistä sopimusoikeutta sopimustyyppikohtaisen erityissääntelynsä johdosta. Palvelu taas tässä tapauksessa kuuluisi yleisen sopimusoikeuden piiriin, kun erityislainsäädäntöä tilojen tarjoamisesta palveluna ei ole. Tässä täytyy vielä huomioida mahdollisuus, että niissäkin coworking-käyttösopimuksissa, jotka eivät kuulu LHVL:n soveltamisalaan, voidaan ajatella LHVL:sta olevan haettavissa analogia-apua sopimuksella sääntelemättömissä ehdoissa joko sopijapuolten välisessä käytännössä tai jopa oikeudenkäytössä. Käyttösopimuksen sisältöä parhaiten vastaavana vakiintuneena menettelynä voidaan pitää liikehuoneiston vuokraa, jolloin LHVL:n analogisen soveltamisen edellytykset ovat mahdollisesti läsnä. Analogian käyttö ratkaistaan kuitenkin tapauksittain. Takki on esittänyt, että analogian tila muodostunee parhaimmillaankin suppeaksi, sillä huoneenvuokran pakottavien säännösten taustalla olevat heikomman suoja koskevat sosiaaliset näkökohdat eivät ole kyseisten lakien soveltamisalueen ulkopuolella tyypillisesti läsnä.⁹³ Heikomman suojan tarpeesta keskustellaan lisää jäljempänä.

⁹³ Varallisuuslaki 2012, s. 895. Takki toteaa, ettei esimerkiksi huoneenvuokran säännöksillä ole analogista tilaa irtaimen vuokrassa, sillä huoneenvuokran taustalla olevat sosiaaliset näkökohdat eivät ole sen ulkopuolella läsnä. (Takki 1980, s. 24.) Toisaalta Godenhielm katsoo, että analogialla oli tilaa esimerkiksi kaupungin huutokaupalla tarjoamia kioskeja koskevissa sopimuksissa, jotka eivät olleet varsinaista huoneenvuokraa. (Godenhielm 1964, s. 39.) Saarnilehto toteaa vuonna 1975, että huoneenvuokraa lähellä oleviin sopimuksiin voitaisi soveltaa huoneenvuokran periaatteita, kun erityislainsäädäntöä ei ole. (Saarnilehto 1975, s. 17.)

Sopimustyyppi määräytyy sopimuksen sisällön mukaan. Sopimustyyppin kannalta ratkaiseva sisältö määritetään perinteisesti ainesosaopin mukaan. Sen mukaan sopimuksessa on kolme ainesosaa: olennaiset (*essentialia negotii*), luonnolliset (*naturalia negotii*) ja tilapäiset ainesosat (*accidentalia negotii*)⁹⁴. Näistä olennaiset ainesosat ratkaisevat erityislain eli tässä tapauksessa LHV:n sovellettavuuden. LHV:n kohdalla nämä olennaiset ainesosat ovat jäljempänä esiteltävät neljä tunnusmerkkiä. Jos jokin tunnusmerkki ei käyttösopimuksessa toteudu, kyseessä ei ole huoneenvuokra. Esimerkiksi vastikkeeton huoneiston käyttöoikeus ei ole vuokraa⁹⁵. Kuten tullaan huomaamaan, tunnusmerkkien rajat eivät ole varmoja tai täsmällisiä, jolloin kuvaan astuu tietty harkinnanvaraisuus LHV:n sovellettavuudesta.⁹⁶

Suomen sopimusoikeudessa ei ole tyyppipakkoa. Siten sopimuksen pätevyys tai kelpoisuus kanteen perusteeksi ei ole riippuvainen sopimustyyppiäotellusta. Virheellisen sopimustyyppin sääntelyyn nojaten tehty sopimus voi olla oikeusvaikutuksiltaan toisenlainen kuin osapuolet ovat tarkoittaneet, mikäli sopimus tosiasiallisesti koskee erityislaeina säänneltyä sopimustyyppiä. Sen oikeusvaikutukset voivat olla hyvin erityyppiset kuin sopijapuolet ovat luulleet, mikäli sopimus tulisi tuomioistuimen tarkasteltavaksi.⁹⁷

Rajakäyntiä coworking-käyttösopimuksissa palvelun ja liikehuoneiston vuokran välillä ei voida tällä hetkellä pitää selkeänä eikä siitä ole vakiintunutta käytäntöä. Kuten aiemmin on jo todettu, operaattoreiden keskuudessa ja alalla laajemminkin on tunnistettu tämä soveltamisalaongelma. Tilannetta voidaan pitää melko hankalana. Coworking-tilat ovat uutena toimintamallina joka tapauksessa LHV:n soveltamisalan rajamailla, jolloin ratkaisu nykysääntelyn puitteissa on tehtävä liikehuoneiston vuokrasuhteen tunnusmerkkien rajojen hahmottamisella ja peilaamalla näitä rajoja coworking-käyttösopimukseen. Tutkielman ulkopuolella tämä tapahtuu luonnollisesti vertaamalla pian esiteltäviä tunnusmerkkejä asiakaskategorioiden sijasta operaattorin käytännön käyttösopimusratkaisuun.

⁹⁴ Ks. näistä lisää esim. Halila – Hemmo 2008, s. 14-17.

⁹⁵ Saarnilehto 1981, s. 16.

⁹⁶ Varallisuuslaki 2012, s. 892. Lisäksi oikeuskirjallisuudessa on esitetty sijoittumisriskin olemassaoloa niissä tapauksissa, joissa on kysymys soveltamisratkaisusta vahvaa oikeussuojaa toiselle osapuolelle tarjoavan sopimustyyppin kohdalla. Sijoittumisriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että tuomioistuin ottaa tulkintatilanteessa kannan vahvan oikeussuojan tarjoavan sopimustyyppin käsillä olosta. Halila – Hemmo 2008, s. 14.

⁹⁷ Halila – Hemmo 2008, s. 20-21; Hoppu 2011, s. 1367.

Koska LHVL on soveltamisalaltaan pakottavaa oikeutta, sen sovellettavuus ratkeaa sopimuksen tosiasiallisesta sisällöstä käsin eli tilatarjonnan praktisen ratkaisun kautta. Sopijapuolet eivät voi keskenään sopia sen soveltuvuudesta puolin kuin toisinkaan. Mikäli sopimus täyttää LHVL:n kriteerit, lakia sovelletaan sopimukseen. Ainoa tapa vaikuttaa LHVL:n soveltumiseen on muokata palvelutarjontaa eli sopimuksen kohdetta ja sisältöä. Toisin sanoen sopimuksen sisältö ratkaisee sen tyyppin. Mikäli sopijapuolet tekisivätkin LHVL:n soveltuessa sen indispositiivisista säännöksistä poikkeavan sopimuksen, indispositiivisia säännöksiä sovelletaan sopimussuhteeseen sopimuksen ehdoista huolimatta. Sopijapuoli ei siten voi pätevästi sopimuksella luopua oikeudestaan vedota indispositiivisen lainsäädännön tuottamaan oikeuteen tai velvollisuuteen, joten esimerkiksi coworking-tilojen käyttösopimuksella oleva maininta siitä, ettei kyseessä ole liikehuoneiston vuokra, ei ole ratkaisuperuste sovellettavalle sääntelylle. Jos sopimuksella on vuokraluonnetta vastaan puhuvia ehtoja ja ehdot tosiasiasa edistävät sopimuksen päätarkoitusta, voidaan ne ottaa huomioon LHVL:n tunnusmerkkien toteutumista punnittaessa. Samoin voitaneen keinotekoiset ehdot jättää huomioimatta, mikäli ne ovat sopimuksella vain pakottavan sääntelyn välttämiseksi.⁹⁸

LHVL määrittää osapuolten oikeudet ja velvollisuudet sekä oikeussuojakeinot hyvin kattavasti pääosin dispositiivisin ja osin indispositiivisin säännöksin. HVL:n esitöissä mainitaankin pyrkimys vuokrasuhteen tyhjentävään sääntelyyn⁹⁹. Näin ollen LHVL:lla voidaan ajatella oikeussuhteen sisältöä selkiyttävä vaikutus, kun sääntelyllä vielä on myös runsaasti vakiintunutta oikeuskäytäntöä¹⁰⁰. Kattavalla sääntelyllä on se etu, ettei sopijapuolten tarvitse sopimusasiakirjalla sopia laajasti sopimukseen sovellettavista ehdoista, kun sopimukseen sovellettavat ehdot ovat selkeästi lainsäädännöllä määritelty. Tämä toki koskee niitä ehtoja, joista sopijapuolet eivät sovi toisin. Kattavalla ja selkeällä sääntelyllä on sopimushallintaa helpottava vaikutus, kun sopimusasiakirjoista voidaan tehdä yksinkertaisia jättämällä monet ehdot LHVL:n sääntelyn varaan. Tämä on edullista molempien sopijapuolten näkökulmasta. Sikäli kuin LHVL ei käyttösopimukseen soveltuisi ja ehdoista jätettäisiin sopimatta, ratkaisut ristiriitatilanteissa olisi löydettävä sopimusoikeuden yleisistä periaatteista, jotka eivät tarjoa missään määrin yhtä selkeitä ja johdonmukaisia säännöksiä kuin LHVL.¹⁰¹

⁹⁸ Varallisuuslaki 2012, s. 402; NJA 2001 s. 10.

⁹⁹ He 127/1984 vp, s. 1.

¹⁰⁰ Sääntelyhistoriasta johtuen myös useat LHVL säätämistä ennen annetut huoneenvuokraa koskevat ratkaisut ja niiden oikeusohjeet ovat käyttökelpoisia edelleen. (Kanerva – Kuhanen 2013, s. 31.)

¹⁰¹ Laitinen, Juhola, Heinonen 2019b; H7.

Aluksi on syytä esitellä yleisesti vuokrasuhteeseen sovellettavan sääntelyn systematiikkaa. Vuokraan sovelletaan ensisijaisesti kunkin vuokratyypin erityissääntelyä eli kyseisen vuokratyypin erityislakia. Näitä erityislakeja ovat LHVL, AsHVL ja maanvuokralaki (MVL, 1966/258). Erityislain lisäksi vuokraan sovelletaan kyseisen vuokratyypin yleisiä periaatteita sekä yleisiä periaatteita sopimusoikeudesta ja vuokrasuhteen sääntelystä. Sopimusoikeuden yleiset periaatteet koskevat kaikkia vuokratyyppejä, ellei toisin ole säädetty.¹⁰² Irtaimen esineen vuokrasta ei ole omaa erityislakiaan eikä sitä ole muutoinkaan juurikaan säännelty. Oikeastaan ainoa irtaimen vuokraa koskeva aineellinen säännös on kauppakaaren (KK 1734/3) 13 luku. Koska kyseessä on pahasti vanhentunut ja suppea säädös, käytännöllisesti katsoen irtaimen vuokran sääntely jää yleisten sopimusoikeudellisten säännösten ja periaatteiden varaan ja on siten sopimusvapauden piirissä.¹⁰³ Tästä voidaan päätellä, ettei lainsäätäjällä ole katsottu sopijapuolten tarvitsevan yleisiä sopimusoikeudellisia säännöksiä korkeampaa suojaa irtaimen vuokrasuhteessa.

Vuokrasopimukseen soveltuu sen sisällöstä riippuen erilaista normistoa normihierarkian eri tasoilta. Normien soveltamisjärjestys vuokrasuhteessa on:

1. Indispositiivinen lainsäädäntö (esim. LHVL sen pakottavilta osiltaan)
2. Vuokrasopimus
3. Osapuolten vakiintunut käytäntö
4. Vuokra-alan vallitseva tapa
5. Dispositiivinen lainsäädäntö (esim. LHVL ja OikTL)¹⁰⁴

Lailla sääntelemättömän palvelusopimuksen normipohja on:

1. Sopimusehdot (ml. vakioehdot)
2. Toimialakohtaiset sopimusehdot (coworking-tilojen osalta tällaisia ei ole laadittu)¹⁰⁵
3. Osapuolten vakiintunut käytäntö
4. Yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet¹⁰⁶

Yllä esitetystä ilmenee, että indispositiivisen lainsäädännön sisällöllä on merkittävä rajoittava vaikutus muiden normien soveltamiseen ja näin ollen myös sopimusvapauteen vuokrasopimuksessa. LHVL asettuu tässä hierarkiassa ylimmälle tasolle ja soveltuessaan oikeussuhteeseen se asettaa osapuolille tiettyjä oikeuksia ja velvoitteita, joista osapuolet

¹⁰² Saarnilehto 2006a, s. 5.

¹⁰³ Varallisuuslaki 2012, s. 1080.

¹⁰⁴ Sopimusoikeus: 3. Sopimusoikeuden normisto ja sopimusriskit, Sopimukseen sovellettavien normien soveltamisjärjestys.

¹⁰⁵ Vrt. Software as a Service- eli IT2010 ETP-ehdot. (Hoppu 2011, s. 1370-1371.)

¹⁰⁶ Hoppu 2011, s. 1369-1372.

eivät voi pätevästi sopimuksin poiketa. LHVL on kuitenkin lähtökohtaisesti dispositiivinen säädös ja sen 2 §:n mukaan säännöksistä voidaan sopimuksin poiketa, jollei siitä LHVL:ssa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi¹⁰⁷. Lainsäädäntöteknisesti indispositiivisuus on ilmaistu LHVL:ssa joko pykäläkohtaisesti tai tietyissä kokoomasäännöksissä toteamalla, että muunlainen sopimusehto on mitätön. Lisäksi osan säännöksistä luonteesta johtuu, ettei niistä voida toisin sopia, vaikka mainintaa toisenlaisen ehdon mitättömyydestä ei ole. Näitä ovat esimerkiksi prosessuaalisia kanneajoja koskevat säännökset ja 5 §:n kohtuullistamissäännös.¹⁰⁸

Lailla erikseen sääntelemättömien palvelusopimustyyppien oikeudellinen tarkastelu tapahtuu sopimusoikeuden yleisten periaatteiden, sopimusoikeuden erityislakien mahdollisen analogiatuen ja sopimuksen sisällön perusteella. Analogiaa voidaan hakea muun muassa KL:n sääntelystä.¹⁰⁹ Kun sopimussuhde tai -ehto kuuluu sopimusvapauden piiriin, sopijapuolet voivat varsin vapaasti keskinäisellä sopimuksellaan sopia sen oikeudellisesta sisällöstä. Turvatakseen oikeudellisen asemansa tämä on myös syytä tehdä. Suurin osa palvelusopimustyypeistä kuuluvat sopimusvapauden piiriin, jolloin osapuolet voivat vapaasti sopimuksella määritellä sen kohteen eli luovutettavan palvelun ja sopimuksella osapuolille syntyvät oikeuden ja velvoitteet. Tällöin sopimuksen oikeudelliset vaikutukset ovat osapuolten sovittavissa.¹¹⁰

Käyttöoikeuden luovutus vuokrasuhteessa sijoittuu esineoikeuden ja velvoiteoikeuden rajapintaan. Vuokra luo vuokralaiselle käyttöoikeuden eli rajoitetun esineoikeuden vuokran kohteeseen *sopimuksella määritetyn käyttötarkoituksen mukaisesti*. Vuokrasuhde on kaksipuolisesti velvoittava sopimussuhde. Näistä velvoitteista keskeisimmät ovat vuokranantajan velvollisuus luovuttaa vuokraoikeuden hallinta ja käyttöoikeus vuokralaiselle ja vuokralaisen velvollisuus suorittaa vastike vuokranantajalle. Yksinkertaisimmillaan vuokrasuhdetta voi kuvata käyttöoikeuden luovutukseksi vastiketta vastaan. Vuokralaiselle tuleva käyttöoikeus on johdannainen saanto vuokranantajan käyttöoikeudesta. Tyypillisesti vuokranantaja on myös esineen omistaja, mutta vuokraoikeuden syntymiseksi riittävää on, että vuokranantaja luovuttaa

¹⁰⁷ Ks. lisää ”muutoin katsottava kielletyksi” esim. Bargum 2005.

¹⁰⁸ Kanerva – Kuhanen 2013, s. 46.

¹⁰⁹ Halila– Hemmo 2008, s. 20.

¹¹⁰ Hoppu 2011, s. 1366-1367, 1370.

hallitsemansa esineen käyttöoikeuden edelleen.¹¹¹ Varsin tavanomaista on, ettei operaattori ole coworking-tilana käytettävän tilan omistaja.¹¹²

LHVL 1 §:n vuokrasuhteen neljä tunnusmerkkiä ovat (1) rakennuksen tai sen osan (2) vastikkeellinen (3) käyttöoikeuden yksinomainen luovutus toisen käyttöön (4) muuhun kuin pääasialliseen asumistarkoitukseen. Rakennusta tai sen osaa kutsutaan LHVL:ssa kootusti *huoneistoksi* ja käyttöoikeuden yksinomaista luovutusta *vuokraamiseksi*. Liiketoiminnan harjoittaminen huoneistossa ei ole LHVL:n soveltamisedellytys¹¹³. Toisin sanoen LHVL on laajasti sovellettava yleislaki. Seuraavassa käydään läpi näitä tunnusmerkkejä saatavilla olevan osittain melko iäkkään materiaalin avulla tarkemmin. Tunnusmerkkejä tarkastellaan yksittäisinä, mutta jatkuvasti on syytä pitää mielessä, että tunnusmerkit ovat sidoksissa toisiinsa.

Tässä voidaan vielä todeta, ettei vuokra-aikaa ole asetettu huoneenvuokralaeissa soveltamisedellytykseksi siten, että vuokrasuhteen tulisi olla tietyn pituinen täyttääkseen vuokrasuhteen tunnusmerkit. Vuokra-aika voi olla hyvinkin lyhyt. Esimerkiksi kokoustilan luovuttaminen yhden kokouksen pitämiseksi tai juhlatilan luovuttaminen yhdeksi illaksi on vuokraa, mikäli tunnusmerkit täyttyvät.¹¹⁴ Näin ollen käyttöoikeuden lyhytkestoisuus ei esimerkiksi kategoriassa K1 ole esteenä LHVL:n soveltamiselle, joten lyhytkestoisuutta ei voida pitää osana soveltamisratkaisua tältä osin. Toki heikomman suojan tarpeella argumentoitaessa käyttöoikeuden lyhytkestoisuudella saattaa olla merkitystä.

4.1.2 Huoneisto

Erään asianajajan haastattelussa haastateltava kertoi kontaktoineensa coworking-alan toimijoita ja kysyneensä näiltä näkemyksiä käyttösopimusten soveltamisalaratkaisuun. Jotkin näistä toimijoista olivat nostaneet esille, onko coworking-tilan käyttösopimuksen kohde ja missä toteutuksissaan LHVL:n tarkoittama huoneisto eli rakennus tai sen osa.¹¹⁵ Seuraavaksi käydään läpi LHVL:n mukaista huoneisto-tunnusmerkkiä ja pyritään löytämään suuntaviivoja, miten tunnusmerkki suhtautuu eri asiakaskategorioihin.

¹¹¹ Saarnilehto 2006a, s.1-2; Varallisuuslaki 2012, s. 1076.

¹¹² Laitinen, Juhola, Heinonen 2019b.

¹¹³ He 127/1984 vp, s. 26; He 304/1994 vp, s. 100.

¹¹⁴ Saarnilehto 1981, s. 5; Saarnilehto 1989, s. 17-18.

¹¹⁵ H2.

LHVL:n huoneisto-termin sisällön ja ulottuvuuden määrittäminen on tärkeää ensinnäkin siksi, voidaanko kaikenlaisia coworking-tilan käyttösojimuksella luovutettavia työpisteitä asiakaskategoriasta riippumatta pitää LHVL:n määritelmän mukaisena huoneistona. Toiseksi coworking-tilojen luonteeseen kuuluu luvussa 3.2 todetulla tavalla, että työpiste, neuvotteluhuone tai työhuone voi edustaa varsin pientä osaa käyttäjän käytössä olevasta yhteisöllisestä työtilasta ja käyttösojimukseseen liittyvistä palvelullisista ulottuvuuksista. Coworking-tilojen luonteeseen kuuluu niiden toimintamallin ja tarkoituksen mukaisesti yhteinen tilojen käyttö ja eri tilojen jakamattomuus eri sojimuksuhteille. Tämä koskee kaikissa kategorioissa yhteisöllisiä tiloja ja kategorioissa K1 ja K2 työpisteitäkin. Tällöin on ensiarvoisen tärkeää hahmottaa, millaisen oikeuden nojalla ja millaisen vastuun alaisena käyttäjä tiloja käyttää.

Käyttösojimuksen tuottaman käyttöoikeuden fyysiseen tilaan voidaankin ajatella jakautuvan kahteen osaan. Ensimmäinen osa on asiakaskategoriakohtainen työpiste ja toinen ovat yhteisölliset tilat. K1-, K2- ja K3-kategorioissa työpiste voi olla neliömäärältään varsin vaatimaton. Oman ongelmakenttensä huoneisto-kriteerin kannalta muodostavatkin nämä yhteisölliset tilat. Ratkaistavaksi tulee, miten nämä yhteisölliset tilat vaikuttavat huoneisto-tunnusmerkin toteutumiseen. Lisäksi on ratkaistava, mikäli coworking-tilan käyttöoikeus on LHVL:n alaan kuuluvaa liikehuoneiston vuokraa, mikä on tämän huoneiston ulottuvuus. Tällä tarkoitetaan sitä, onko tällöin kaikki coworking-tilan käyttösojimuksen perusteella käytössä olevat tilat ja laitteet käyttäjän käytössä LHVL:n alaisen sojimuksen perusteella ja siten LHVL:n vastuusääntöjen alaisia.

Tunnusmerkin sisällön määrittäminen on syytä aloittaa kartoittamalla sen ulottuvuus, jotta ratkaisussa voidaan huomioida oikeat osat sojimusta. LHVL 1.3 § laajentaa lain soveltamisalan koskemaan myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin. Ratkaisu on tehty asian luonteeseen kuuluvien mahdollisten tulkintaongelmien torjumiseksi. Tällaisia yhteisiä tiloja ja laitteita ovat esimerkiksi piha-alue, porraskäytävät, hissit, sauna- ja uima-allastilat ja varastot. Vuokralainen käyttää näitä samojen vastuusääntöjen ja purkamisriskin alaisena kuin itse liiketilaa, sillä ne ovat käytössä LHVL:n alaisen sojimuksen perusteella. Nämähän tulevat vuokralaisen käyttöön jo ikään kuin vuokrasuhteen luonteesta johtuvana, sillä monesti vuokralainen tarvitsee joitain tällaisia tiloja ja laitteita käyttääkseen varsinaista huoneistoa. Esitöiden mukaan LHVL:n

ulottamisesta vastuusääntöihin ja purkamisriskiin säädellään tarkemmin asianomaisten säännösten kohdalla.¹¹⁶

Itsenäistä merkitystä vuokrasuhteen tunnusmerkkien osalta näillä yhteisöllisillä tiloilla ei näyttäisi olevan. Päätelmä on tehty siitä, etteivät nämä yhteiset porraskäytävät, hissit ja piha-alueet ole osa sitä sopimuksen kohdetta, huoneistoa, josta sopimuksella sovitaan. Ne tulevat ilman erillismainintaa käyttöön asian luonteesta johtuen. Oikeuskirjallisuudessa on puhuttu varsinaisen huoneiston lisäksi käyttöön luovutettavista tiloista¹¹⁷. LHVL 1.3 §:ssä käytetään ilmaisua ”vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä”, josta voidaan päätellä, etteivät ne ole osa vuokrasuhteen muodostumista, vaan tulevat osaksi sopimusta vuokrasuhteesta johtuvana.

Näin ollen LHVL:n soveltuessa myös yhteiset tilat tulevat melko yksiselitteisesti vuokrasuhteen osana vuokralaisen käyttöön. Kuten todettua LHVL on soveltamisalaltaan pakottavaa oikeutta. Haastattelujen mukaan myös näiden yhteisten tilojen nähdään käytännön coworking-toiminnassa tulevan tilankäyttäjän käyttöön palveluna eikä vuokrasuhteen osana¹¹⁸. Juridisesta näkökulmasta tämä kuitenkin ratkeaa sillä, onko käyttösopimuksessa kyse vuokrasta vai ei. Näyttäisi siltä, että yhteisiin tiloihin kohdistuisi hieman erilaiset säännöt riippuen siitä, mihin asiakaskategoriaan tilankäyttäjä kuuluu, sillä sääntelyperusta käyttösopimuksille ei liene yhtenevä.

Yllä todetun valossa huoneisto-tunnusmerkin toteutumisesta coworking-tiloissa ei arvioida yhteisöllisten tilojen kautta. Arviointi vuokrasuhteen tunnusmerkkien toteutumisesta tapahtuu siten asiakaskategoriakohtaisen työpisteen perusteella. Mikäli tämän työpisteen osalta LHVL:n tunnusmerkit toteutuvat, myös yhteisölliset tilat tulevat vuokrasuhteen johdosta tilankäyttäjän käyttöön.

Huoneisto-termissä ei ole kysymys minkään tieteenalan spesifistä erityiskielestä. Termi on yleistajuinen ja sille voidaan antaa arkikielinen merkityssisältö. Lainopille kuitenkin tyypillistä on, että termin merkitykselle annettava sisältö määrittyy johdannossa mainittujen lähteiden lisäksi kulttuurisista ja historiallisista ilmiöistä käsin. Tällä voidaan tarkoittaa esimerkiksi oikeushistoriallista tai -vertailevaa pohdintaa, jolloin tulkinta-apua voidaan hakea aiemmista huoneenvuokralaeista ja niiden esitöistä sekä esimerkiksi vuokralainsäädännön tapauksessa Ruotsin vastaavasta sääntelystä. Huoneiston

¹¹⁶ He 304/1994 vp, s. 101; Kanerva – Kuhanen 2013, s. 44-45.

¹¹⁷ Kanerva – Kuhanen 2013, s. 44.

¹¹⁸ H5; H6.

määritelmä ei ole yllä edellä todetuista syistä määriteltävissä siitä itsestään käsin. Oikeudelliselle kielelle ja lainsäädännössä käytetyille termeille onkin ominaista avoimuus ja tulkinnallisuus, sillä lainsäädäntötasolla ei voida sanatarkasti kuvata jokaista tilannetta, johon kyseinen säännös soveltuu, kun vielä huomioidaan LHV:n luonne yleislakina.¹¹⁹ Näin ollen LHV:n huoneisto-termin merkitys ei typisty arkikielen merkitykseen. Sama koskee myöhemmin käsiteltävää yksinomaisuutta.

Huoneisto-termi on ollut vuokrakohteen kontekstissa lainsäädännössä käytössä vuoden 1925 huoneenvuokralaista saakka¹²⁰. Sen paremmin LHV:n soveltamisalapykälässä kuin sen esitöissäkään ei rajata käyttöoikeuden kohdetta eli huoneistoa kovinkaan selväsanaisesti. Myöskään edeltäneet säädökset esitöineen eivät juurikaan selvennä, minkä suuruinen rakennuksen osan tulee olla tai miten se tulee rajata tai yksilöidä, jotta se täyttäisi huoneisto-tunnusmerkin. LHV:n esitöissä sen ulkopuolelle on esimerkinomaisesti rajattu kevyet rakennelmat kuten autopaikkatasot ja avovarastot. Tätä perustellaan esitöissä sillä, ettei niiden voida katsoa olevan rakennuksia.¹²¹ Soveltamisalaan kuuluu siten hyvin kirjava joukko erityyppisten huoneistojen vuokrasuhteita. Kyse voi olla esimerkiksi toimisto-, varasto-, teollisuushalli-, autotalli- tai myyntitiloista. Kuten edellä lausutusta ilmenee tämä huoneiston määritelmä ei rajoitu arkikielen määritelmään huoneistosta, vaan sillä voidaan tarkoittaa laajasti lähes kaiken tyyppisiä tiloja, sillä LHV on tarkoitettu soveltumaan laajasti kaikkiin muihin huoneenvuokrasuhteisiin kuin asuinhuoneiston vuokraan.¹²² Sekä LHV:n että HV:n esitöissä todetaankin, että huoneisto-nimitys on valittu selkeyden vuoksi ja siksi, että huoneisto on yleisin vuokrauksen kohde.¹²³ Tästä voidaan päätellä, että kohde voi olla muutakin kuin huoneisto arkikielisessä merkityksessä ja täyttää huoneisto-tunnusmerkin.

LHV:n mukaisen huoneisto-termin ulottuvuuden määrittelemisen vaikeus johtunee ainakin osittain siitä, että se LHV:a sovelletaan *muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen*. Asumiskelpoisen huoneiston määrittelemisen voidaan väittää olevan melko lailla yksinkertaisempaa kuin LHV:n mukaisen huoneiston, jonka käyttötarkoitusta ei lainsäädännössä ole mitenkään muutoin kuin asumiskriteerillä rajattu. Komiteamietinnössä vuodelta 1957 todetaankin, että liikehuoneiston positiivisen

¹¹⁹ Laakso 2012, s. 16, 327-331.

¹²⁰ Godenhielm 1964, s. 36.

¹²¹ HE 304/1994 vp, s. 100. Samoin HV:n esitöissä rajataan autopaikkatasot soveltamisalan ulkopuolelle. He 127/1984 vp, 24.

¹²² HE 304/1994 vp, s. 100-101.

¹²³ HE 127/1984 vp, s. 26; He 304/1994 vp, s. 100.

määritelmän antaminen on haastavaa¹²⁴. Tästä johtuen rajanveto on vaikeaa tehdä siinä, missä fyysinen tila ei ole LHVL:n huoneistona pidettävä huoneisto.

Kohteen ei tarvitse olla tietyn suuruinen tai tietyllä tavalla rajattu ollakseen huoneisto. Tämä määrittelemättömyys johtunee siitä, että määritelmää on pidetty riittävänä ja suurimmassa osassa tapauksista selvänä, vaikka epäselvyyksiäkin on ollut. Vuokrasopimuksen kohteen käyttötarkoitushan määritellään vuokrasopimuksella, jolloin tällä määrittelyllä lienee ratkaiseva vaikutus myös pinta-alavaatimuksen ja rajauksen suhteen sekä myöhemmin käsiteltävän yksinomaisuusvaatimuksen. Tästä käyttötarkoituksesta riippuen on Ruotsissa huoneenvuokraksi¹²⁵ katsottu, tosin vuonna 1922, vain muutamien tavaroiden näytteillä pitoon vuokratun ikkunan käyttöoikeus. Toisaalta sopimusta, jolla luovutetaan oikeus asettaa rakennuksen katolle puhelinlaitteita tai johtoja, ei ollut vuoden 1925 huoneenvuokralain mukaan huoneenvuokrasopimus¹²⁶. Näin on katsottu myös Ruotsissa niin kauan kuin katolla oleviin laitteisiin ei kuulu rakennuksen sisällä olevaa konehuoneistoa tai vastaavaa¹²⁷. Selvää on, että nimenomaisesti rajattu rakennuksen osa on huoneisto. Yleistajuisesti huoneistoksi ymmärrettävä kokonaisuus täyttäneenä aina tunnusmerkin, mutta huoneisto voi tässä suhteessa olla muutakin. Myös kaksi erillistä rajattua rakennuksen osaa voivat yhdessä muodostaa huoneiston esimerkiksi, jos liikehuoneistoon kuuluu myös autotallipaikka.¹²⁸

AsHVL:a ja LHVL:a edeltäneet lait oli nimetty huoneenvuokralaeiksi. Tällöin voitaisiin tehdä jotain päätelmiä siitä, että vuokrakohteen tulisi olla vähintään ”huone”, jolloin

¹²⁴ Komiteamietintö 1957:8, s. 24.

¹²⁵ Ruotsin vuokralainsäädäntö on toiminut meille huomattavana esimerkkinä, vaikka järjestelmämme eivät identtiset olekaan. Esimerkiksi hallinnansuojassa on tiettyjä eroavaisuuksia. Vuoden 1961 huoneenvuokralaki rakentui hyvin läheisesti Ruotsin silloiseen voimassa olevaan oikeuteen. Ruotsissa tehdyistä ratkaisuksista ja kannanotoista voitaneen tästä ja huoneenvuokran sääntelyhistoriasta johtuen hakea tulkinta-apua niissä kysymyksissä, joihin kotimaisista lähteistä ei löydy vastausta. (Saarnilehto 1981 s. 57; Godenhielm 1964, s. 32.)

¹²⁶ He 6/1923, s. 1. Korkein oikeus korosti esitystä varten antamassaan lausunnossa, että vuoden 1925 huoneenvuokralain oli tarkoitus koskea huoneiston käyttöä asuntona, myymälänä, varastona *tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen*. Näin ollen lakia ei sovelleta esimerkiksi valomainoksien tai radio- ja televisiolaitteiden rakennuksiin kiinnittämistä koskeviin sopimuksiin. (Godenhielm 1964, s. 37.)

¹²⁷ Bengtsson – Hager – Victorin 2018, s. 37. Tästä voidaan päätellä, että mikäli sopimuksen tarkoituksena on vain kiinnittää jotain muuta tarkoitusta palvelevia laitteita rakennuksiin, kyseessä ei ole huoneenvuokra. Jos sen sijaan sopimuksen tarkoituksena on käyttää juuri nimenomaista rakennuksen osaa, olkoonkin vain näyteikkuna, kyseessä voi olla huoneenvuokra. Lisäksi rakennukseen kiinnitettäessä laitteita on myös melko selvää, ettei kiinnityskohtaa voida pitää huoneistona. Saarnilehto katsoo, että myös rakennuksen katto tai sen osa voi olla huoneisto, jos se luovutetaan toisen yksinomaiseen käyttöön esimerkiksi autopaikaksi. Tästä on kuitenkin oikeuskirjallisuudessa esitetty eriäviä näkemyksiä. Autopaikkatasoitan on sittemmin HVL:ssa ja LHVL:ssa rajattu soveltamisalan ulkopuolelle, sillä niiden ei voida katsoa olevan rakennuksia. (Saarnilehto 1989, s. 16; He 304/1994 vp s. 100.)

¹²⁸ Saarnilehto 1981, s. 3, 8; Saarnilehto 1989, s. 16; He 304/1994 vp s. 100.

kohteelta voisi ajatella vaadittavan esimerkiksi seinillä rajaamista. Kuitenkin edellä on todettu, miten juridiset määritelmät eroavat arkikielisistä ja toisaalta, miten esimerkiksi näyteikkuna on katsottu vuokrahuoneistoksi. Huoneiston ei tarvitse olla fyysisesti seinillä rajattu täyttääkseen tunnusmerkin. Alue voi olla myös muuten erotettu kuten pohjapiirroksessa rajattu tai autohallissa¹²⁹ lattiaan maalilla viivattu.¹³⁰ Näin ollen kaikkien kategorioiden työpisteiden voidaan fyysiseltä toteutukseltaan ajatella täyttävän huoneisto-tunnusmerkin eli ongelmaksi ei muodostu se, että työpiste on vaatimattoman kokonainen tai, ettei siinä ole seiiniä. Sen sijaan rajauksen puuttuminen kategorioissa K1, K2 ja mahdollisesti K3 näyttäisi puhuvan vuokraluonnetta vastaan.

LHVL:a sovelletaan sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle. Siitä, että vuokraoikeuden tulee olla huoneisto voidaan tehdä jotain johtopäätöksiä vuokraoikeuden yksilöinnin vaatimuksesta. Saarnilehto on puhunut riittävän selvästi yksilöinnistä huoneiston muodostumisen kannalta¹³¹. Ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä on mainittu, että vuokraoikeuden tulisi lähtökohtaisesti olla lokalisoitu¹³². Myös eräässä haastattelussa nostettiin esille yksilöimisvaatimuksen merkitys huoneiston muodostumisessa¹³³.

Vuokrasuhdetta tuskin on mahdollista perustaa niin, että vuokralaiselle syntyy optio käyttää valitsemaansa huoneistoa vuokranantajan hallinnassa olevista tai yleisluontoisesti rajatuista ”huoneistoista” sopimussuhteen perusteella. Näin on todettu myös myöhemmin esiteltävässä ratkaisussa Ruotsin korkeimman oikeuden ratkaisussa 2001 s. 10 (jäljempänä NJA 2001 s. 10). Tällöin sopimussuhde on jotain muuta kuin huoneenvuokraa. Ainakaan tällaista järjestelyä ei voitane pitää yhtenä vuokrasuhteena. Periaatteessa olisi mahdollista katsoa vuokrasuhteen muodostuvan siinä vaiheessa, kun vuokralainen valitsee tietyn huoneiston puitesopimuksen perusteella käytettäväksi. Tilannetta voidaan kategorioissa K1 ja K2 tarkastella joko niin, että a. tällöin vuokrasopimuksen kohteena olisivat kaikki samaan kategoriaan kuuluvat huoneistot tai b. uusi vuokrasuhde muodostuu aina, kun uutta huoneistoa eli työpistettä aletaan käyttämään.

¹²⁹ Autopaikkataso ei ole ”huoneisto”, mutta paikka autohallissa tai -tallissa on. (He 304/1994 vp s. 100.)

¹³⁰ Saarnilehto 1981, s. 8; Kanerva – Kuhanen 2013, s. 40.

¹³¹ Saarnilehto 1975, s. 17.

¹³² Bengtsson – Hager – Victorin 2018, s. 37; NJA 2001, s. 10.

¹³³ H7.

LHVL 1 §:n sanamuodosta sekä sen esitöistä voidaan päätellä lähtökohtana olevan, että vuokrasopimuksella luovutetaan yksilöity rakennus tai sen osa, vaikka yksilöimistä ei nimenomaisesti vaaditakaan. Laissa käytettyä ilmaisua ”sopimus, jolla rakennus tai sen osa”, millä voidaan sanamuodon mukaan tulkita tarkoittavan sopimuksella nimenomaisesti yksilöityä rakennusta tai sen osaa. Sopimuksella tulee olla kohde. Esitöissä itse asiassa käytetään ilmaisua ”edellytettäisiin”, jolloin voitaisiin jopa päätellä, ettei vaatimuksesta voida tehdä poikkeusta¹³⁴. Sama koskee myöhemmin käsiteltävää yksinomaisuus-vaatimusta.¹³⁵

Kategorioissa K1 ja K2 rajausta on tehty yleensä tietyn coworking-kohteen tiettyihin työpisteisiin, jolloin sopimus tuottaa oikeuden käyttää näistä vapaana olevaa ja käyttäjän valitsemaa työpistettä. Joillain toimijoilla käyttöoikeus ei ole kohdistettu näissäkään kategorioissa tiettyyn coworking-tilaan, vaan tilankäyttäjä voi käyttää operaattorin eri sijainneilla olevia coworking-tiloja sopimuksen perusteella¹³⁶. On vaikea nähdä, että näissä tilanteissa muodostuisi vuokrasuhdetta juuri tämän yksilöimättömyyden vuoksi. Sopimuksessa ei ole nimenomaista huoneistoa eli kohdetta olkoonkin, että työpisteenä käytettävän tilan fyysinen toteutus täyttää edellä todetun valossa huoneisto-kriteerin. Seuraavana käsiteltävä Ruotsin korkeimman oikeuden (jäljempänä HD) ratkaisu tukee osittain tätä johtopäätöstä ja antaa muutoinkin lisätukea tulkintakannanotoille.

Tutkimuskysymyksen kannalta käyttökelpoista kotimaista oikeuskäytäntöä koskien vuokrasuhteen tunnusmerkkejä ei valitettavasti ole ja lainopillinen kirjallisuuskin aiheesta on varsin laihaa. Kuten todettua Ruotsin käytännöistä voidaan hakea suuntaviivoja tällaisissa tilanteissa, kun kotimaisesta materiaalista ei ole löydettävissä vastausta. Ratkaisussa NJA 2001 s. 10 todetaan, että yleisesti ottaen vuokrasopimus edellyttää vuokrakohteen selvää yksilöintiä ja lokalisointia. Kuitenkin tiettyjä poikkeuksia vaatimuksesta voi esiintyä ilman että sopimus menettää vuokraluonnettaan. Sopimusta, joka koskee helposti vaihdettavissa olevaa tietyn suuruista tilaa (ett lätt utbytbart utrymme av viss storlek) esimerkiksi parkkipaikkaa tai säilytystilaa, voidaan siten tietyissä olosuhteissa pitää vuokrasopimuksena olkoonkin, ettei käyttöoikeus koske

¹³⁴ Ks. jäljempänä NJA 2001 s. 10.

¹³⁵ H7; He 304/1994 vp, s. 100. Irtaimen vuokran yksilöimisvaatimuksesta on kirjoitettu, että yksilöinnin on tapahduttava viimeistään määrätyn lajisia esineitä käyttöön luovutettaessa. Eli mahdollista on vuokrata esimerkiksi tietty määrä tuoleja, jotka yksilöityvät, kun ne erotetaan vuokranantajan esineistä ja luovutetaan vuokramiehelle. Mahdollista sen sijaan ei näyttäisi irtaimen vuokrankaan osalta olevan, että saman sopimuksen perusteella esimerkiksi nämä sanotut tuolit palautettaisiin ja seuraavana päivänä haettaisiin uusi joukko tuoleja, sillä vuokrasuhde rajoittuu näihin yksilöityihin esineisiin. (Takki 1980, s. 31.)

¹³⁶ H5.

nimettyä paikkaa ja vuokrakohteen sijainti voi tiettyin rajoituksin muuttua sopimusaikana. Ratkaisusta voidaan siten päätellä, että ilman sen suurempia järjestelyjä vaihdettavissa olevaa tilaa koskeva sopimus voi olla vuokrasopimus, vaikka kohde on sopimuksella rajattu vain tiettyjen tilojen tai ”huoneistojen” joukkoon, kunhan edes jokin huoneisto on taattu. Ratkaisussa ei valitettavasti sen enempää eritellä, mitä ”tiettyillä olosuhteilla” tarkoitetaan. Siitä voitaneen kuitenkin tehdä johtopäätös, että Ruotsissa vuokraksi katsotaan kohdistumaton käyttöoikeus huoneistojen joukkoon, joiden käyttötarkoitus on sellainen, ettei vuokralainen jätä tiettyyn tilaan kuin helposti siirrettävän esineen/esineitä ja tilan luonteeseen kuuluu helppo vaihtokelpoisuus. Tästä voisi edelleen päätellä, että milloin käyttöoikeus kohdistuu johonkin muuhun kuin tällaiseen helposti vaihtokelpoisten tilojen joukkoon ja käyttöoikeus on kohdistumaton, olisi kyse jostakin muusta kuin vuokrasta.

Ratkaisussa NJA 2001 s. 10 oli kysymys 30 leivänmyyntikojuapaikkaa koskevasta sopimuksesta Tukholman metroasemien lipunmyyntihalleissa AB Storstockholms Lokaltrafik (jäljempänä SL) ja A.S:n välillä. Sopimuksen ehtojen mukaan A.S sai valita sopimuksen liitteenä olevasta SL:n laatimasta myyntipaikkakartasta yksittäisten myyntikojunsa kulloisenkin paikan, jotka SL:n oli vielä hyväksyttävä. Irtisanomista koskevassa kiistassa A.S väitti sopimuksen olevan vuokrasopimus, minkä S.L kiisti.

Sopimus antoi A.S:lle oikeuden pystyttää myyntipöydän rajoitetuille alueille ja myydä siellä lähinnä leipää. Nämä alueet olivat noin 1,5 neliömetrin suuruisia. Myyntipisteen sijainti saattoi muuttua ajoittain. Sopimus ikään kuin tarjosi ainoastaan raamit A.S:n yritystoiminnalle. Sopimuksen ehtojen mukaan A.S oli velvollinen välittömästi ja korvauksetta jättämään valitsemansa tilan SL:n määräyksestä. Toki tällöin A.S:llä oli oikeus toiseen myyntipaikkaan. Myös A.S:llä oli oikeus vaihtaa kojun sijaintia määrättyjen paikkojen rajoissa. Sopimuksella ei siten yksilöity tiettyä tilaa tai edes tiettyä metroasemaa, vaan ikään kuin näiden joukko. Käräjäoikeus ei katsonut näiden olosuhteiden olevan sellaisia, jotka tarvitsevat vuokrasääntelyn suojamekanismeja.

Tuomiossaan käräjäoikeus painotti, että vaikka osapuolten tarkoituksena ei katsottukaan olevan vuokrasopimuksen tekeminen, sopimuksen tosiasiallinen sisältö ratkaisee sopimuksen luonteen. Käräjäoikeuden mukaan sopimus voi sisältää tiettyjä vuokrasuhteen tunnusmerkkejä sekä muunlaisia tekijöitä sillä tavoin, ettei sopimusta kuitenkaan katsota vuokrasopimukseksi. A.S:llä ei ollut itsenäistä oikeutta päättää myyntikojujen ulkonäöstä, sijainnista eikä kojujen säilytyspaikasta myyntiaikojen

ulkopuolella. Myös A.S:llä olevan oikeuden vaihtaa myyntikojun paikkaa aloitteestaan 30 metroaseman välillä katsottiin tukevan vuokrasääntelyn soveltumattomuutta, sillä sopimuksen kohdetta ei siten oltu yksilöity. Sopimuksen katsottiin poikkeavan niin huomattavasti vuokrasta, ettei sopimusta voitu katsoa vuokrasopimukseksi.

HD pysytti tuomion. HD huomautti ensinnäkin, ettei sopimuksen otsikoinnilla tai osapuolten käyttämällä terminologialla ole oikeudellisen tarkastelun ja annettavan ratkaisun kannalta merkitystä, vaan sopimuksen sisältö ratkaisee¹³⁷. HD kiinnitti huomiota siihen, miten myyntikojujen paikkoja ei oltu nimetty. A.S:llä oli ainoastaan oikeus valita SL:n osoittamista paikoista haluamansa, joka SL:n oli vielä hyväksyttävä. SL saattoi milloin tahansa vaatia A.S:ää vaihtamaan paikkaa ja toisaalta A.S saattoi myös omasta aloitteestaan vaihtaa paikkaa. HD totesi, että yleisesti ottaen vuokrasopimukselta edellytetään vuokrakohteen selkeää yksilöintiä ja lokalisointia. Tiettyjä poikkeuksia vaatimuksesta voidaan tehdä ilman vuokraluonteen menettämistä. Se, että myyntipaikka saattoi vaihdella jopa metroasemien välillä, puhui HD:n mukaan vahvasti vuokraluonnetta vastaan. HD myös totesi, että osapuolten tapa järjestää keskinäiset suhteensa oli edellytyksenä sopimuksen päätarkoitukselle, joka oli A.S:ille metrotunnelien asiakasvirran hyödyntäminen. Käyttöoikeuden kohdistumattomuus oli molempien osapuolten tahto. HD ei sano sitä suoraan, mutta tästä voitaneen päätellä, että merkitystä annettiin sille, ettei sopimusta oltu tehty vuokrasääntelyn kiertämiseksi. HD vahvisti tuomiossaan myös käräjäoikeuden näkemykset.

Yllä todetun ruotsalaisen esimerkin valossa voidaan löytää vahvoja argumentteja sille, ettei kategorioissa K1 ja K2 ole kysymys vuokrasta käyttöoikeuden kohdistumattomuuden vuoksi. Toki ratkaisusta on pääteltävissä sillä olevan jonkinasteista merkitystä, onko kohdistumaton käyttöoikeus työpisteeseen käytettävissä ainoastaan yhdessä vai useammassa coworking-kohteessa. Samoin on merkitystä näyttäisi olevan sillä, millä tavoin tilankäyttäjät saa määrätä sopimuksen kohteesta. Käräjäoikeus kiinnitti huomiota siihen, ettei A.S saanut päättää kojujen ulkonäöstä tai käytöstä oman käyttöaikansa ulkopuolella. Samoin coworking-tiloissa tilankäyttäjän oikeutta tehdä työpisteeseen muutoksia on tyypillisesti kaikissa kategorioissa rajoitettu hyvin tiukasti. Kategorioissa K1 ja K2 tilankäyttäjät ei saa oikeutta disponoida

¹³⁷ Mielenkiintoinen havainto kaupallisen materiaalin pohjalta on, että operaattoreilla on hajontaa toimitilojen kuvauksessa käytetyn terminologian osalta. Regus käyttää sivustollaan termiä vuokra samoin kuin Teho-osasto. Salo IoT Campus ja UMA käyttävät termiä jäsenyys. Pelkkä termivalinta tarjouksessa ei tietenkään määritä sopimussuhteen sääntelyperustaa, mutta termivalinnat saattavat osaltaan ilmentää kyseisen toimijan näkemystä toiminnan juridisesta luonteesta.

tilankäytöstä oman käyttöaikansa ulkopuolella. Samalla on syytä korostaa, miten HD kiinnitti huomiota siihen, ettei sopimuksen sisällössä ollut kysymys keinotekoisesta järjestelystä tai pyrkimyksestä vuokrasääntelyn kiertämiseen. Kyseessä oli aidosti molempia sopijapuolia hyödyttävä tapa järjestellä sopimussuhde. Saman voidaan väittää toteutuvan coworking-tiloissa aiemmin mainittujen näkökohtien vuoksi, kun tilankäyttäjät vaativat toimitilaltaan muun ohella adaptoituvuutta ja edullisuutta.

Autohallien parkkipaikkoja koskevasta sääntely-ympäristöstä voidaan hakea analogia-apua kategorioihin K1 ja K2, kun sopimus tuottaa oikeuden käyttää kulloinkin vapaana olevaa parkkipaikkaa autohallissa eli parkkipaikkaa ei ole nimetty. Katégoriaan K3 eli tietyn työpisteen kohdistettuun käyttöoikeuteen voidaan vastaavasti hakea analogiatukea autohallin nimetyn parkkipaikan käyttöoikeudesta. Tässä on kuitenkin syytä huomioida parkkipaikan ja työskentelypaikan eroavaisuus. Parkkipaikan funktio on ainoastaan auton säilyttäminen ja jo asian luonteeseen kuuluu, että kulkuneuvoa säilytetään vaihtelevissa sijainneissa. Sen sijaan työskentelyyn kuuluu nimenomaan tilan käyttäminen erotuksena esineen säilyttämisestä. Voidaan väittää, että kyseessä ollessa vain säilytyspaikka voidaan edellä esitellyn HD:n ratkaisunkin mukaisesti kevyemmin tehdä poikkeuksia lähtökohtaisesta yksilöinnin ja lokalisoinnin vaatimuksesta.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty eriäviä näkemyksiä siitä, miten autohallissa sijaitsevaa ennalta määräämätöntä autopaikkaa tulisi juridisesti tarkastella eli, onko kyse huoneenvuokrasta, kun sopimus tuottaa oikeuden käyttää kulloinkin vapaana olevaa parkkipaikkaa autohallissa¹³⁸. Tässä tulee vielä huomioida, että saatavilla oleva lainopillinen materiaali on melko iäkästä. Saarnilehdon mukaan kyseessä on tällöin huoneenvuokrasopimus parkkipaikan osalta, kun vuokralainen saa yksinomaiseen käyttöönsä sen paikan, jonka kulloinkin valitsee tuodessaan autonsa halliin¹³⁹. Toki hänkin myöntää, että tämän tyyppisessä tilanteessa ollaan jo hyvin kaukana tavallisesta huoneenvuokrasta. Saarnilehto hakee kuitenkin yhtenevää tulkintaratkaisua nimeämättömän ja nimetyn parkkipaikan osalta, kun molempien sopimustyyppien tarkoituksena on vuokrata tila, jossa auto on katetussa paikassa suojassa.¹⁴⁰ Godenhielm

¹³⁸ Tässä voidaan sivuhuomautuksena mainita, että arvonlisäverotuksessa on tehty ero verottoman kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisen (AVL 27 §) ja verollisen pysäköintipaikkojen luovutuksen (AVL 29.1 § 5-kohta) välillä. Näin ollen liikehuoneiston vuokran ja pysäköintipaikkojen luovutuksen arvonlisäverokohtelu ei ole yhtenevää. Tästä ei voida kuitenkaan päätellä, etteikö niiden siviilioikeudellinen kohtelu olisi yhtenevää.

¹³⁹ Saarnilehto 1981, s. 13-14.

¹⁴⁰ Saarnilehto 1975, s. 17.

on vuonna 1964 esittänyt Saarnilehdon näkemyksestä poikkeavan näkemyksen. Tätä hän perustelee sillä, että Ruotsissa ei tämän tyyppistä nimeämätöntä käyttöoikeutta parkkipaikkaan autohallissa ole pidetty huoneenvuokrana, sillä kyseessä ei tällöin ole määrätyn osan eli huoneiston yksinomainen käyttö.¹⁴¹ Ruotsissakin on kuitenkin tämän jälkeen katsantokanta asiaan ilmeisesti muuttunut, sillä ratkaisun NJA 2001 s. 10 perusteluissa todetaan, että vaikka vuokrakohteen yksilöinti ja lokalisointi on lähtökohtaisesti vuokrasuhteen syntymisen vaatimus, voidaan tietyissä olosuhteissa nimeämättömän parkkipaikan käyttösopimusta pitää vuokrana, vaikka käyttöoikeus ei koske nimettyä paikkaa ja vuokrakohteen sijainti voi tietyssä laajuudessa muuttua sopimusaikana. Ratkaisun perusteluissa on todettu, miten ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu kohdistumaton käyttöoikeus autohallin parkkipaikkaan huoneenvuokraksi, kunhan jokin paikka on aina taattu.

Autotalli on LHVL:n tarkoittama huoneisto¹⁴². Samoin selvästi erotettu ja osoitettu tila eli parkkipaikka autohallissa voi olla LHVL:n mukainen huoneisto. Näin ollen fyysiseltä toteutukseltaan mikään ei estä parkkipaikkaa olemasta huoneisto myös nimeämättömän autohallin parkkipaikan käyttöoikeudessa. Komiteamietinnössä vuodelta 1957 todetaan, että autovajan käyttösopimus on huoneenvuokrasuhde. Lisäksi komitean mukaan huoneenvuokrasuhteena on pidettävä tietyn, selvästi erotetun autovajan osan (parkkipaikan) käyttösopimusta.¹⁴³ Saarnilehto yhtyy tähän näkemykseen ja hänen mukaansa autohallissa maaliviivoin erotettu parkkipaikka on riittävästi yksilöity, jolloin se täyttää sekä huoneisto-kriteerin että jäljempänä käsiteltävän yksinomaisuuskriteerin¹⁴⁴. Komiteamietinnöstä voidaan tehdä päätelmä, että huoneenvuokralakikomitean mukaan tuolloin huoneenvuokraa ei olisi ollut kohdistumaton oikeus käyttää kulloinkin vapaana olevaa paikkaa autovajassa, sillä paikka ei ole silloin tietty ja selvästi erotettu. Toisin sanoen huoneiston yksilöinti olisi edellytys vuokrasuhteen syntymiselle. Helsingin hovioikeus on pitänyt ratkaisussaan HelHO 5.6.1991 942 *maanvuokrasuhteena* avoimella pihalla maaliviivoin merkityn autopaikan käyttöoikeutta.

Coworking-käyttösopimuksia voidaan joiltain osin rinnastaa hallipaikkoihin kauppahallissa tai liikehuoneistoon ostoskeskuksessa. Tämä rinnastus toiminee parhaiten

¹⁴¹ Godenhielm 1964, s. 40.

¹⁴² He 304/1994 vp, s. 100.

¹⁴³ Komiteamietintö 8/1957, s. 24.

¹⁴⁴ Saarnilehto 1981, s. 8.

K4-kategorian kohdalla. Liikehuoneisto kauppakeskuksessa, toki koosta ja toteutuksesta riippuen, saattaa kuitenkin olla lähempänä jo kategorioita K5 tai aivan perinteistä toimitilavuokraa esimerkiksi tapauksessa, jossa lääkärikeskus vuokraa kokonaisen kerroksen kauppakeskuksesta. Kauppahallit ovat usein toteutukseltaan laajoja hallitiloja, joista yksittäiset hallimyymlänpitäjät vuokraavat itselleen hallipaikan. Hallipaikat ovat hallin toteutuksesta riippuen eri tavoin rajattu, mutta tyyppiratkaisuna voitaneen pitää myymälöiden välissä olevia seiniä ja hallikäytävälle avautuvaa seinätöntä sivua hallipaikassa. Hallipaikkaa koskeva sopimus koskee vain yhtä paikkaa laajemmassa kauppahallissa. Näihin sovellettiin Godenhielmin mukaan ainakin vuoden 1961 huoneenvuokralakia.¹⁴⁵ Aiempien huoneenvuokralakien voimassaoloaikana annettujen säännöstelymääräysten osalta on esiintynyt epäselvyyttä, onko hallimyymlää koskeva sopimus huoneenvuokraa. Kuitenkin on päädytty katsomaan näiden osalta vuokrasuhteen tunnusmerkkien toteutuvan ja näin ollen sopimusten olevan huoneenvuokraa.¹⁴⁶

Hieman modernimpi sovellutus, josta analogiaa ainakin kategorioihin K4 ja K5, ovat kauppakeskukset. Vaikka kauppakeskussopimukset ovat yleensä varsin laajoja ja monia elementtejä sisältäviä, niihin sovelletaan tyyppillisesti kokonaisuudessaan LHVL:a.¹⁴⁷ Tämä puoltaa LHVL:n sovellettavuutta näihin kategorioihin.

Tulkintaratkaisua huoneenvuokralainsäädännön sovellettavuudesta ei voitane tehdä suuntaan taikka toiseen sopimuksen tarkoituksen pohjalta, mikäli jokin vuokrasuhteen tunnusmerkki ei tosiasiallisesti toteudu¹⁴⁸ tai toisaalta, jos tunnusmerkit toteutuvat. Sopijapuolten tarkoituksesta voidaan hakea lähtökohtaa sopimuksen tulkinnalle, mutta LHVL on, kuten edeltäjänsäkin, soveltamisalaltaan pakottavaa oikeutta, jolloin sääntelyympäristö ei ole sopijapuolten tarkoituksesta käsin ratkaistavissa. Saarnilehto on todennut, että sopimuksen päätarkoitukselle voidaan antaa merkitystä, mikäli useamman sääntelyn soveltamisedellytykset ovat käsillä¹⁴⁹. Tilanne on siten erilainen, kun kyseessä on rajakäynti tunnusmerkkien toteutumisen ja sopimusvapauden välillä.

¹⁴⁵ Godenhielm 1964, s. 39-40. On syytä huomauttaa, että myös vuosien 1925 (166/1925) ja 1961 (82/1961) huoneenvuokralaista käytetään vakiintuneesti lyhennettä HVL, mutta tässä tutkielmassa HVL:lla tarkoitetaan lyhenteissä todetulla tavalla vuoden 1987 huoneenvuokralakia.

¹⁴⁶ Komiteamietintö 8/1957, s. 24.

¹⁴⁷ Kanerva – Kuhanen, 2013 s. 40.

¹⁴⁸ Analogia voi tietenkin saada tällaisessa tilanteessa enemmän tilaa, jos sopijapuolet ovat tarkoittaneet sopimussuhteen huoneenvuokraksi, vaikka tunnusmerkit eivät toteudu.

¹⁴⁹ Saarnilehto 1981, s. 9. Kyseessä oli rajakäynti HVL:n ja MVL:n välillä. Kuitenkin tapauksissa, joissa kyseessä on ollut rajakäynti esimerkiksi lapsen elatuksen, omistusoikeuden siirron tai esineen talletuksen ja huoneenvuokran välillä, osapuolten tarkoitukselle on annettu ratkaisevaa merkitystä. Saarnilehto 1981, s. 36.

Sopijapuolten tarkoituksen merkityksestä voidaan vielä yhteenvedona esittää, ettei sillä ole merkitystä, mikäli sopijapuolet disponoivat vain vuokrasuhteen syntymisen tai syntymättä jäämisen vuoksi tietyllä tavalla. Toisin sanoen tietyn sopimusratkaisun tarkoituksen ollessa vain vuokrasääntelyn sovellettavuudesta sopiminen, ei tarkoitukselle annettane merkitystä. Sen sijaan, jos sopimusratkaisut tukevat aidosti sopimuksen tarkoitusta sen ollessa muu kuin edellä mainittu, voidaan tarkoitukselle antaa merkitystä kuten esitellyssä HD:n ratkaisussakin. Näin ollen esimerkiksi käyttöoikeuden kohdistumattomuuden, yhteiskäyttöisyyden sekä kapeuden tulee aidosti tukea sopimuksen päätarkoitusta.

Myöhemmin näiden yhteisöllisten tilojen sekä tiloihin kuuluvien palvelujen osalta esitetään, miten jakamalla nämä elementteihin voidaan pyrkiä välttämään LHVL:n sovellettavuus kaikkiin käyttösopimuksen osa-alueisiin niissä asiakaskategorioissa, joissa riski LHVL:n sovellettavuudesta on.

4.1.3 Vastikkeellisuus ja muu kuin pääasiallinen asumistarkoitus

Vastikkeellisuusedellytys täyttyy, kun käyttöoikeuden saamista vastaan maksetaan suoritus, jolla on taloudellista arvoa.¹⁵⁰ Tunnuksmerkkeihin kuuluvan vastikkeellisuuden voidaan todeta coworking-tiloissa toteutuvan. Tiloista maksetaan vastiketta, jonka nimitys toki operaattoreittain vaihtelee¹⁵¹. Näin ollen toinen LHVL:n tunnusmerkeistä toteutuu. On myös selvää, että tiloja käytetään muuhun kuin pääasialliseen asumistarkoitukseen, joten tunnusmerkkiä ei ole syytä tarkastella enempää. Sen sijaan yksinomaisuus-tunnuksen toteutuminen muodostunee huoneisto-tunnuksen ohella ratkaisevaksi coworking-tilojen sääntely-ympäristön kohdalla. Tämän vuoksi tämän tunnusmerkin sisältöön ja sen toteutumiseen coworking-tiloissa pureudutaan seuraavaksi.

Ennen aiheeseen pureutumista on syytä tarkastella käsitevalintojen historiaa. Vuosien 1925 ja 1961 huoneenvuokralaeissa käytettiin sanontaa ”yksinomaiseen käyttöön luovuttaminen vastiketta vastaan”. Tämä korvattiin vuonna 1987 HVL:ssa termillä ”vuokrataan”, jota myös LHVL:ssä käytetään.¹⁵² Siten LHVL:ssa käytössä oleva termi ”vuokrataan” sisältäneen sekä vastikkeellisuuden että käyttöoikeuden yksinomaisen

¹⁵⁰ Saarnilehto 2006a, s. 3.

¹⁵¹ Ks. esim. MOW, Werstas, Salo IoT Campus.

¹⁵² HE 304/1994 vp, s. 99-100; HE 127/1984 vp, s. 24. LHVL:n esitöissä todetaan, että ollakseen huoneenvuokrasopimus sopimuksella edellytettäisiin, että sillä luovutetaan rakennus tai sen osa toisen tai häneltä oikeutensa johtaneen yksinomaiseen käyttöön ja että tästä suorituksesta maksetaan vastiketta, vuokraa.

luovutuksen. Seuravaksi tullaan kuitenkin huomaamaan, miten asiasta on lainopillisessa kirjallisuudessa esitetty poikkeavia näkemyksiä.

4.1.4 Yksinomaisuus ja hallinta

LHVL:n esitöiden mukaan sopimukselta edellytetään ollakseen huoneenvuokrasopimus, että sillä luovutetaan huoneisto toisen *yksinomaiseen* käyttöön. Yksinomaisuus-termin juridinen merkityssisältö on lainopillisen kirjallisuuskatsauksen perusteella yllättävän epäselvä. Lainoppineet ovat keskenään osittain eri mieltä vaatimuksen merkityksestä ja olemassaolosta. Vaatimukselle ei kirjallisuudessakaan anneta tyhjentävää tai varmaa sisältöä. Tämä saattaa johtua siitä, ettei huoneenvuokralakien historian aikana vuokrasuhteen tunnusmerkkien käsillä olosta ole ollut juurikaan sellaista nykytilanteen kaltaista epäselvyyttä, että tämän yksinomaisuusvaatimuksen sisältöä olisi ollut tarvetta esimerkiksi ennakkopäätöstuomioistuimen päätöksellä muodota. Lisäksi vaatimuksen sisältöä ei ole lainsäädäntöasiakirjoissa seuraavassa kappaleessa kuvattavalla tavalla avattu. Suurimmassa osassa tapauksista lieneekin itsestään selvää, onko kysymys huoneenvuokrasuhteesta vai ei.

Yksinomaisuus ei saa LHVL:ssä ainoastaan arkikielistä merkitystä. Sillä ei tarkoiteta, että käyttöoikeuden tulisi tulla ainoastaan vuokralaisella muiden käyttöoikeuden täysin poissulkien. LHVL:n esitöiden mukaan huoneenvuokrasuhteen perusteella muodostuva vuokraoikeus voi kuulua useammalle yhdessä. Tällöin vuokralaisia saman huoneenvuokrasuhteen perusteella ovat nämä henkilöt yhdessä. Yhteinen vuokrasuhde täyttää yksinomaisuusvaatimuksen sen yleistajuisen merkityksenkin mukaan. Saarnilehdon mukaan saman huoneiston käyttöoikeus on HVL:n säätämisen jälkeen eli vuodesta 1987 ollut mahdollista luovuttaa joko siten, että vuokranantaja vuokraa saman huoneiston useammalle tai vuokranantaja myös osittain käyttää vuokrattuja tiloja. Tästä olisi luonnollisesti oltava asianmukaisesti vuokrasopimuksella sovittu, mutta estettä aineellinen lainsäädäntö ei hänen mukaansa tällaiselle järjestelylle aseta. Tämä on näkemys on vuokranantajan pidättämän osittaisen käyttöoikeuden osalta myöhemmässä oikeuskirjallisuudessa jaettu.¹⁵³ Tällöin vuokralaiset tai vuokranantaja ja vuokralainen eivät käytä huoneistoa saman vuokrasuhteen perusteella. He eivät olisi yhteisvastuullisia

¹⁵³ Saarnilehto 2006a, s. 6; HE 304/1994 vp, s. 100; Kanerva – Kuhanen 2013, s. 43. Toisaalta tämän järjestelyn toteutuksesta riippuen saattaa olla kysymys alivuokrasuhteesta, mikäli hallinta on osittain tai kokonaan jaettu. HE 304/1994 vp, s. 6.

saman sopimussuhteen nojalla syntyvistä vastuista ja velvoitteista, vaan kyse olisi kahdesta eri sopimussuhteesta.

Edellä olevaa väitetään Saarnilehto perustelee sillä, että yksinomaisuus-vaatimuksesta olisi pakottavana vaatimuksena HVL:ssä luovuttu. Tätä käsitellään jäljempänä. Tämän vuoksi erikoista onkin, että näkemys on jaettu myöhemmässä oikeuskirjallisuudessa, jossa yksinomaisuus-vaatimuksen on katsottu kuuluvaksi osaksi LHVL:n vuokrasuhteen tunnusmerkkejä. Jäljempänä tullaan kuitenkin huomaamaan, miten yksinomaisuus-tunnusmerkki ei tietyissä rajoissa estäne huoneiston luovuttamista useammalle eri vuokrasuhteilla.

Eräässä haastattelussa haastettiin näkemys mahdollisuudesta tehdä samasta huoneistosta useampia vuokrasopimuksia. Tätä perusteltiin sekä lainsäädännön sanamuodolla, yksinomaisuusvaatimuksella sekä kilpailevia vuokrasopimuksia koskevalla LHVL 6 §:llä.¹⁵⁴ Näkemys johtunee osittain myös käytännönläheisemmästä tarkastelutavasta vuokrasuhteen vaatimuksista kuin lainopillisessa teoreettisessa pohdinnassa. Sekä LHVL 1 §:n sanamuoto että sen esityöt tukevat näkemystä, ettei samaa huoneistoa koskevaa useampaa vuokrasopimusta ole mahdollista LHVL:n puitteissa tehdä. Esitöissä todetaan, että vuokraoikeus voi kuulua useammalle *yhdessä*, jolloin kyseessä on kuitenkin yksi vuokrasuhde. LHVL:ssä käytetään jatkuvasti termiä ”vuokralainen” eikä milloinkaan ”vuokralaiset”. Myöskään esitöissä ei monikkoa käytetä.¹⁵⁵ Mikään muukaan ei LHVL:ssä tai sen esitöissä anna ymmärtää, että samaan vuokrakohteeseen kohdistuva käyttöoikeus olisi mahdollista luovuttaa useammalle eri vuokrasuhteilla. Useammat samaan huoneistoon kohdistuvat jaottomat vuokrasuhteet voidaan nähdä ongelmallisena myös joidenkin LHVL:n pykälien sovellettavuuden kannalta. Käytännössä vuokrasuhteissa tämän tyyppiset järjestelyt lienevät hyvin poikkeuksellisia tai niitä ei esiinny ollenkaan niihin liittyvien vastuunjako-ongelmien vuoksi. Eri vuokralaisten käyttäessä samaa huoneistoa eri vuokrasuhteiden perusteella saattaisivat esimerkiksi LHVL 15 ja 18 §:ien mukaiset vuokranantajan velvollisuudet tai LHVL 23.1 §:n mukainen vuokralaisen hoitovelvollisuus muodostua ongelmallisiksi vähintäänkin näissä tapahtuneen virheen osalta. Ongelmaksi voisi esimerkiksi muodostua näyttää, kuka huoneiston vuokralaisista on laiminlyönyt huolellisuusvelvollisuutensa.

¹⁵⁴ H7.

¹⁵⁵ HE 304/1994 vp, s. 100.

Aiemmin mainitussa ratkaisussa NJA 2001 s. 10 todetaan, että ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu huoneenvuokrasopimukseksi sopimus, jolla urheiluhalli on vuokrattu tiettyä aikaa joka viikko. Toisin sanoen halli ei ole ollut koko aikaa yksinomaisesti vuokralaisen käytössä arkikielissä merkityksessä. Viikoittainen käyttöaika on kuitenkin ollut edeltä sovittu, jolloin voidaan ajatella, että vuokrakohte on yksilöity ja se on ollut vuokralaisen yksinomaisessa käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä sovittuna aikana. Tällaista toistuvaa ajallista rajoittamista ei saatavilla olevan materiaalin pohjalta coworking-käyttösopimuksissa käytetä. Tosin saattaa olla, että esimerkiksi neuvotteluhuoneiden osalta näin tehdään tilankäyttäjien käyttäessä niitä käyttösopimukseen kuuluvana palveluna. Todennäköisempää kuitenkin on, että näiden neuvottelutilojen käyttäminen on käytännössä toteutettu kulloinkin varattavana. Sanotun perusteella voisi periaatteessa olla mahdollista käyttöaika rajoittamalla ja jakamalla se eri sopimussuhteille vuokrata sama huoneisto useammalle eri vuokrasuhteilla. Mahdollisuus tällaiseen lienee ainoastaan tiloissa, joihin ei jää vuokralaisen omaisuutta käyttöajan ulkopuolella säilytettäväksi.¹⁵⁶

Yksinomaisuus-tunnusmerkki saattaa *prima facie* vaikuttaa ratkaisulta ainakin tiettyjen asiakaskategorioiden kuulumisesta LHVL:n soveltamisalaan, sillä yksinomaisuuden arkikielisen muiden poissulkevan käytön ei voida ajatella toteutuvan kohdistumattomissa käyttöoikeuksissa. Kuitenkin edellä todetulla tavalla tämä vaatimus ei välttämättä estä saman huoneiston käyttöoikeuden luovuttamista useammalle. Lisäksi luvussa 4.1.2 on todettu, miten vuokrakohteen yksilöinnin vaatimus saattaa joustaa. Seuraavissa kappaleissa käydään vielä läpi yksinomaisuusvaatimuksen sekä vuokrasuhteen tunnusmerkkien säätämishistoriaa sekä oikeusoppineiden näkemyksiä asiaan liittyen. Tällä pyritään löytämään vastaus yksinomaisuusvaatimuksen sisällöstä ja LHVL:n sovellettavuudesta asiakaskategorioihin.

Yksinomaisuus-termin käyttäminen liittyy huoneenvuokralakien sääntelyhistoriaan. Tässä käydään hieman läpi vaatimuksen mahdollista sisältöä aiempien huoneenvuokralakien aikana. Yksinomaisuusvaatimus on sisältynyt huoneenvuokrasopimuksen tunnusmerkkeihin aina vuoden 1925 huoneenvuokralaista saakka ja kussakin kokonaisuudistuksessa on myöhemmin tarkemmin tarkasteltavalla tavalla todettu, ettei huoneenvuokrasopimuksen tai -suhteen käsitteitä ole ollut tarkoitus

¹⁵⁶ Myös irtaimen vuokran osalta on tällainen ajallisesti rajoitettu käyttöoikeus oikeuskirjallisuudessa katsottu vuokraksi tapauksessa, jossa vuokrataan vuokranantajan hallinnassa oleva piano *määrättyinä aikoina* vuokranantajan tiloissa. (Takki 1980, s. 32.)

muokata. Tämä tukee näkemystä, että ne ovat säilyneet ainakin pääosiltaan samanlaisina aina vuoden 1925 huoneenvuokralaista kirjoitushetkeen saakka. Aiemmissa huoneenvuokralaeissa vaatimus yksinomaiseen käyttöön luovuttamisesta on todettu lakitekstin tasolla soveltamisalapykälässä. Vuosien 1925¹⁵⁷ ja 1961¹⁵⁸ huoneenvuokralakien mukaan sopimus, jolla rakennus tai sen osa luovutettiin toisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan, oli huoneenvuokrasopimus. Tällöin lainsäädännössä ei ole vielä käytetty vuokrataan-termiä, vaan puhuttiin *yksinomaiseen käyttöön luovuttamisesta vastiketta vastaan*.

Vuoden 1925 huoneenvuokralain lainvalmistelukunnan esitys ei sisältänyt vielä yksinomaisuusvaatimusta. Tämä esitys vastasi sisällöltään ruotsalaista till nyttjandemuotoilua. Vaatimus yksinomaisuudesta lisättiin hallituksen esitykseen perusteluitta, vaikka huoneenvuokralaista annettiin kolme hallituksen esitystä¹⁵⁹ ennen vuoden 1925 huoneenvuokralain säätämistä. Näin ollen lisäyksen merkitystä ei voida arvioida tämän ensimmäisen varsinaisen huoneenvuokralain esitöistä käsin. Godenhielm on vuonna 1964 esittänyt, ettei tällä perustelemattomalla lisäyksellä ollut tarkoitus muokata lainvalmistelukunnan ehdotusta vaan ainoastaan selventää sitä. Tällöin yksinomaisuusvaatimuksella ei olisi vuokrasuhteen tunnusmerkkinä erityistä merkitystä.¹⁶⁰

Saarnilehto on esittää ensimmäisen kerran vuonna 1975 yksinomaisuusvaatimuksen olevan tunnusmerkkinä olemassa. Sen merkityssisältönä hän pitää vaatimusta siitä, että vuokranantaja lakkaa käyttämästä vuokrahuoneistoa.¹⁶¹ Vuonna 1981 hän esittää yksinomaisuusvaatimuksen liittyvän huoneiston sovittuun käyttötarkoitukseen. Kuten vuoden 1925 huoneenvuokralaissa, LHVL 14 §:nkin mukaisesti huoneistoa voidaan käyttää vain sovittuun tarkoitukseen. Vuokranantaja on vastuussa siitä, että huoneistoa voidaan tähän sovittuun tarkoitukseen käyttää ja vuokralainen vastaa LHVL 48.1 §:n 3) -kohdassa säädetyn purkuperusteen alaisena, että huoneistoa käytetään sovitulla tavalla. Vuokralainen on myös LHVL 23.1 §:n mukaisesti vastuussa käyttötarkoituksen vastaisen

¹⁵⁷ Huoneenvuokralaki 166/1925 1.1 § Sopimus, jolla rakennus tai sen osa luovutetaan toisen *yksinomaan* käytettäväksi vastiketta vastaan, ei ole sitova kauemman aikaa kuin kaksikymmentäviisi vuotta sopimuksen teosta lukien.

¹⁵⁸ Huoneenvuokralaki 82/1961 1.1 § Sopimus, jolla rakennus tai sen osa luovutetaan toisen *yksinomaan* käytettäväksi vastiketta vastaan, on tehtävä kirjallisesti, jos vuokranantaja tai vuokralainen niin vaatii.

¹⁵⁹ HE 6/1923 vp., HE 14/1924 vp. ja HE 5/1925 vp. Ks. säädöshistoriasta esim. Kanerva – Kuhanen 2013 s. 21 alkaen.

¹⁶⁰ Godenhielm 1964, s. 43; Saarnilehto 1981 s. 12.

¹⁶¹ Saarnilehto 1975, s. 17.

käytön aiheuttamasta kulumisesta. Saarnilehto esittääkin, että tällä yksinomaisuusvaatimuksella tarkoitetaan huoneiston käyttöoikeuden luovutusta vuokrasopimuksella määritellyn käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Eli yksinomaisuusvaatimus täyttyy, mikäli huoneisto on vuokralaisen yksinomaisessa käytössä sovittua käyttötarkoitusta varten.¹⁶² Eli tällöin yksinomaisuusvaatimuksen täyttämiseksi riittäisi se, että huoneisto on vuokralaisen yksinomaisessa käytössä vuokrasopimuksella sovittuun käyttötarkoitukseen, mutta huoneistoa ovat voineet käyttää myös muut kuten vuokranantaja tai muu vuokralainen siten, ettei tämä sovittuun tarkoitukseen käyttäminen esty. Vuonna 1989 Saarnilehto toistaa näkemyksensä käyttötarkoituksen mukaisen yksinomaisuuden riittävydestä, mutta lisää, ettei vuokranantajan tai kolmannen oikeus saa estää vuokralaista käyttämästä huoneistoa ”edellyttävällä” tavalla¹⁶³. Tästä voitaisi päätellä, että Saarnilehdonkaan näkemyksen mukaan tämä käyttötarkoituksen mukainen käyttöoikeus ei voi olla millainen tahansa ja silti täyttää yksinomaisuusvaatimusta.

Saarnilehto antaa lisätukea näkemykselleen HD:n ratkaisulla vuodelta 1922. Tällöin teatteriaitien jaettua ja ajallisesti kohdistumatonta käyttöoikeutta pidettiin Ruotsissa huoneenvuokrana. Aitio oli määrätyn edellytyksin vuokralaisen käytössä, mutta sitä saattoivat käyttää muutkin kuin vuokralaiset. Käyttöaikaa ei oltu edeltä käsin määrätty. Tästä Saarnilehto päättelee, että vuokralaisen käyttömahdollisuutta voidaan ajallisesti rajoittaa. Edelleen hän päättelee, ettei ajallista rajausta tarvitse edeltä käsin määrätä ja kyseessä voi silti olla huoneenvuokrasuhde. Tämä tukisi näkemystä, että kohdistumatonta parkkipaikkaa autohallissa voidaan pitää huoneenvuokrana.¹⁶⁴ Mainittua HD:n ratkaisua voidaan kuitenkin pitää ikääntyneisyytensä vuoksi melko heikkona lähtökohtana vuokrasuhteen tunnusmerkkien tulkitsemiselle.

Voidaan pitää joiltain osin ongelmallisena sitä, että yksinomaisuus-vaatimus joustaisi vuokrasopimuksen mukaisen käyttötarkoituksen perusteella. Toki tietyissä yhteyksissä tätä voidaan pitää perustellumpana kuin toisissa¹⁶⁵. Jos yksinomaisuutta pidetään huoneenvuokrasuhteen aineellisena tunnusmerkkinä, voidaan sen sopimuksenvaraisuutta kritisoida. LHV on sopimusoikeudellisena erityissääntelynä poikkeus

¹⁶² Saarnilehto 1981, s. 11-13; Saarnilehto 2006a, s. 23.

¹⁶³ Saarnilehto 1989, s. 17.

¹⁶⁴ Saarnilehto 1981, s. 13-14.

¹⁶⁵ Tällä voidaan ajatella esimerkiksi tilannetta, jossa heikommalle osapuolelle tulisi lainsäätäjän tarkoitukseen nojaten tarjota LHV:n mukaista suojaa.

sopimusvapauteen ja siksi sen soveltamisalaa tulisi tulkita suppeasti, vaikka kyseessä onkin yleislaki¹⁶⁶. Ainakin tästä ja edellä lausutusta voidaan päätellä, ettei minkäläinen tahansa käyttötarkoituksen mukainen yksinomaisuus riitä vuokrasuhteen perustamiseksi. Voidaan myös ajatella, että milloin muidenkin tunnusmerkkien osalta ollaan LHVL:n soveltamisalan rajamailla, myös yksinomaisuuden muodostuessa hyvin löyhäksi kyseessä ei olisi huoneenvuokrasuhde.

Vuoden 1987 HVL:ssa yksinomaisuusvaatimusta ei ole enää todettu lakitekstin tasolla, mutta vaatimus mainitaan soveltamisalasäännöksen esitöissä sisällöllisesti aiempia säädösversioita vastaavasti. Samalla on todettu, ettei huoneenvuokrasopimuksen tai -suhteen käsitteitä ole HVL:lla tarkoitus aiempiin huoneenvuokrasäännöksiin nähden muuttaa ja näiden käsitteiden tunnusmerkit olisivat samat kuin aiemmassa säädöksessä eli vuoden 1961 huoneenvuokralaissa.¹⁶⁷ HVL 1 §:n soveltamisalasäännöksen mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla huoneisto *vuokrataan* toiselle. Lakitekstiin on tällöin otettu vuokrataan-termi aiemman käyttöoikeuden yksinomaisen vastikkeellisen luovutuksen tilalle, mutta tarkoituksena ei ollut muuttaa vuokrasuhteen määritelmää. Sama toistuu HVL:a seuranneen LHVL:n esitöissä, joissa todetaan, että vuokrasopimuksen ja -suhteen käsitteet säilyvät ennallaan. Samalla LHVL:n esitöissä todetaan, että vuokrasuhteelta *edellytettäisiin* huoneiston käyttöoikeuden yksinomaista luovutusta.¹⁶⁸

Yksinomaisuusvaatimuksen voidaan väittää esitöiden ja sääntelyhistorian perusteella olleen huoneenvuokrasopimuksen määritelmässä samansisältöisenä aina vuoden 1925 huoneenvuokralaista alkaen. Tämä tulkinta edellyttää sitä, että HVL 1 §:ssä ja LHVL 1 §:ssä käytetty vuokrataan-termi oikeudellisesti sisältää käyttöoikeuden yksinomaisen luovutuksen vastiketta vastaan. Esityöt antavatkin runsaasti tukea tälle tulkinnalle eikä mistään ole pääteltävissä, että yksinomaisuusvaatimuksesta pakottavana osana tunnusmerkkejä olisi ollut HVL:n säätämisen yhteydessä tarkoitus luopua tai, että sen sisältö olisi muuttunut. Päätelmä voidaan edellä lausutun lisäksi tehdä ajattelemalla vastakkaista tilannetta, jossa käyttöoikeuden luovutuksesta ei olisi tästä näkökohdasta

¹⁶⁶ Laakso 2012, s. 342-343. *Exceptio est strictissimae interpretationis*. Laajentavalla tulkinnalla on käyttöä niissä sääntelytilanteissa, joissa oikeusvarmuudella ei ole hallitsevaa merkitystä. Esimerkiksi sosiaalioikeudessa laajentavaa tulkintaa voidaan hyödyntää edunsaajan hyväksi.

¹⁶⁷ HE 127/1984 vp. s. 24. HVL:n esitöiden yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että huoneenvuokrasopimukseen kuuluu rakennuksen tai sen osan *luovuttaminen toisen yksinomaiseen käyttöön* ja tästä suoritettava vastike eli vuokra.

¹⁶⁸ HE 304/1994 vp, s. 100. Tärkeää on muistaa, että vasta vuonna 1995 huoneenvuokratyypit eriyttiin omiin lakeihinsa, joten vuokrasuhteen yleiset piirteet ja niiden kehitys ovat huoneenvuokratyyppien osalta yhtenäiset ennen huoneenvuokravuokratyyppien eriyttämistä.

millään tavalla rajattu. Tällöinhän yksittäisen huoneiston käyttöoikeus olisi pulverisoitavissa rajaamattomalle joukolle tai vuokranantaja voisi pidättää itsellään millaisen tahansa käyttöoikeuden eikä LHVL:n soveltuminen tällä estyisi. Tuoreemmassa oikeuskirjallisuudessa Kanerva ja Kuhanen toteavat, että huoneenvuokrasopimuksen määritelmään nykyisinkin kuuluu huoneiston oleminen vuokralaisen yksinomaisessa käytössä. Alaviitteessä on todettu, ettei HVL muuttanut huoneenvuokrasopimuksen tunnusmerkkejä vuoden 1961 huoneenvuokralaista ja sama yksinomaisuusvaatimus, joka oli vuoden 1961 ja 1987 huoneenvuokralaeissa, on LHVL:ssa.¹⁶⁹ Näkemyksen yksinomaisuusvaatimuksen olemassaolosta jakoivat myös useat haastatelluista, joita voidaan pitää vuokrasääntelyn nykykäytännön asiantuntijoina¹⁷⁰.

Asiasta on esitetty myös toisenlaisia näkemyksiä. Tulkinta näyttäisi näin ollen olevan siitä kiinni, mitä HVL 1 §:ssä ja LHVL 1§:ssä vuokrataan-termillä tarkoitetaan eli mikä on termin juridinen merkityssisältö. Vuonna 1989 Saarnilehto toteaa, että lakitekstin sanonta ”vuokrataan toiselle” korvasi sanonnan ”huoneisto luovutetaan toisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan”. Samalla hän toteaa, että hallituksen esityksen mukaan tunnusmerkit säilyvät kielellisestä muutoksesta huolimatta entisellään.¹⁷¹ Vuonna 2006 hän näyttäisi muuttaneen näkemyksensä toteamalla, että tällä vuokrataan-termin ottamisella HVL:n säädöstekstiin 1987 on korvattu aiempien lakien *huoneiston käytön luovutus vastiketta vastaan*, mutta vuokrataan-termi ei sisältäisi yksinomaisuusvaatimusta, joka on ollut aiempien säädösversioiden soveltamisedellytys. Samalla hän toteaa, ettei ennen HVL:n termimuutosta huoneiston haltijan luovuttaessa toiselle oikeuden käyttää tiloja yhdessä joko itsensä tai kolmannen kanssa kyse ollut huoneenvuokrasta, sillä luovutus ei tällöin ollut yksinomainen, mikä on ristiriidassa hänen edellä esitetyn, vuonna 1981 esittämänsä näkemyksen kanssa. Saarnilehto jatkaa, että yksinomaisuusvaatimuksesta on HVL:ssa luovuttu ja nykyisen lainsäädännön mukaan tällaisessa tilanteessa olisi kyse huoneenvuokrasta. Saarnilehdon mukaan yksinomaisuus on toki edelleen lähtökohta vuokrasuhteessa, mutta HVL:n säätämisestä alkaen siitä on voitu sopia toisin. Tulkinta on sikäli mielenkiintoinen, että Saarnilehto toisaalta toteaa huoneenvuokrasopimuksen määritelmän jonkin verran HVL:ssa

¹⁶⁹ Kanerva – Kuhanen 2013, s. 43.

¹⁷⁰ H2; H5; H7.

¹⁷¹ Saarnilehto 1989, s. 1.

muuttuneen, mutta toteaa, ettei esitöiden mukaan huoneenvuokrasopimuksen määritelmää ollut tarkoitusta muuttaa.¹⁷²

Saarnilehdon päätelmä vuokrasuhteen tunnusmerkeistä saattaa johtua vuokrataan-termin kaksisuuntaisuudesta. Sekä vuokranantajan suoritetta vuokralaiselle että vuokralaisen suoritetta vuokranantajalle kuvataan esitöissä vuokrataan-termillä. Kun hän vuonna 2006 perustelee näkemystään sillä, että vuokrataan-termillä tarkoitetaan kuvata ainoastaan sopimuksen vastikkeellisuutta, on mahdollista, että hän sekoittaa sopijapuolten vastakkaiset suoritukset¹⁷³. Vuokralla luovutetaan rakennus tai sen osa vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön ja tästä suorituksesta vuokralainen maksaa vastiketta, vuokraa¹⁷⁴.

Yksinomaisuusvaatimus on joka tapauksessa ollut luonteeltaan joustava silloinkin, kun vaatimus on soveltamisalapykälässä mainittu ja siten istuu lähtökohtana nykysääntelyn mukaisiin tunnusmerkkeihin. Vaikka esitöissä käytetään ilmaisua ”edellytettäisiin” yksinomaisuus- ja huoneisto-tunnusmerkkien kohdalla, ei näin tiukkaa tulkintaa liene syytä tehdä. Lähtökohtaisesti yksinomaisuudella tarkoitetaan sitä, että vuokralainen saa huoneiston käyttöoikeuden käyttöönsä ja vuokranantaja luopuu käyttämästä huoneistoa¹⁷⁵. Tällöin vuokralainen saa vuokrasuhteen perusteella huoneiston yksinomaiseen, muiden käyttöoikeuden poissulkevaan käyttöönsä. Tästä lähtökohdasta voidaan vuokrasopimuksella tehdä tiettyjä poikkeuksia ilman, että sopimus menettää vuokraluonnettaan kuten ratkaisussa NJA 2001, s. 10 yksilöimisvaatimuksen osalta todetaan. Ratkaisussa käytetty ilmaisu antaisi kuitenkin ymmärtää, etteivät poikkeukset lähtökohdasta voi olla kovinkaan huomattavia. Kanerva ja Kuhanen käyttävät esimerkkinä vuokranantajan tekemää varausta säilyttää vuokrakohteessa tavaroitaan¹⁷⁶. Tietynasteinen yksinomaisuus on sopimuksella säilytettävä, jotta kyseessä voisi olla huoneenvuokra. Näyttäisi siltä, että ajallinen rajoittaminen hyväksytään tietyissä olosuhteissa.

Vaatimusta voidaan tulkita myös sääntelykontekstista¹⁷⁷. Erityisesti *indispositiivinen* LHVL 15 §:ssä asetettu vaatimus vuokranantajalle pitää huoneisto vuokralaisen saatavilla

¹⁷² Saarnilehto 2006a, s. 5-6, 66.

¹⁷³ Saarnilehto 2006a, 6. Ks myös Saarnilehto 2003, s. 5.

¹⁷⁴ HE 304/1994 vp, s. 100.

¹⁷⁵ Godenhielm 1964, s. 43; Kanerva – Kuhanen 2013 s. 43.

¹⁷⁶ Kanerva – Kuhanen 2013 s. 43.

¹⁷⁷ Laakso 2012, 341.

sinä päivänä, jolloin vuokralaisella on siihen oikeus, olisi erittäin ongelmallinen, jos vuokrasuhteelta hyväksyttäisiin se, ettei kohdetta ja käyttöaikaa ole lainkaan yksilöity. Tätä LHVL 15 §:ssä asetettua vaatimusta antaa huoneisto vuokralaisen hallintaan pidetään vuokranantajan tärkeimpänä velvollisuutena vuokrasuhteessa.¹⁷⁸ Tyypitoteutuksena tälle vaatimukselle voidaan pitää vuokrasuhdetta, jossa huoneiston käyttöoikeus luovutetaan vain ja ainoastaan yhdelle vuokralaiselle, jolla on ajallisesti rajoittamaton käyttöoikeus yksilöityyn vuokrakohteeseen. LHVL 15 §:n mukaisen vaatimuksen voidaan ajatella rajaavan lain soveltamisalaa. Tätä kautta voidaan argumentoida, että mikäli vuokranantajan tärkein velvollisuus ei käytännössä sopimussuhteessa toteudu, sitä ei ole syytä pitää huoneenvuokrasuhteena.

Yleisesti ottaen voidaan todeta, että tietty joustavuus kuuluu LHVL 1 §:n tunnusmerkkeihin. Näin ollen joitain poikkeuksia rajatun tilan, yksilöinnin ja yksinomaisuuden lähtökohdista voidaan tehdä ilman, että sopimus menettää vuokraluonnettaan. Mitä kauemmas näistä lähtökohdista liikutaan, sitä kauempana ollaan LHVL:n soveltamisalasta. Lisäksi, mikäli useamman tunnusmerkin osalta liikutaan soveltamisalueen rajamailla, voitaneen perustellusti tehdä päätelmä, ettei kyseessä mitään todennäköisimmin ole vuokrasuhde. LHVL on sopimustyyppikohtaisena erityissäännöksenä poikkeus sopimusvapauden periaatteeseen, jolloin sen soveltamisalaa ei tulisi tulkita laajentavasti¹⁷⁹. Vaikka Saarnilehto vaikuttaisi tukevan huoneenvuokralakien sovellettavuuden laajaa tulkintaa, on tätä näkemystä pidettävä ongelmallisena erityisesti joustavien toimitilojen kontekstissa. LHVL:llä on tietty ydinsoveltamisalue, josta voidaan tehdä pieniä poikkeamia ilman vuokraluonteen menettämistä, mutta mitään tarvetta soveltamisalan laajentavalle tulkinnalle ei ole, mikäli sopimussuhteessa ei aidosti ole kysymys huoneenvuokran dynamiikkaa ilmentävästä sopimussuhteesta eivätkä sopijapuolet tarvitse LHVL:n mukaisia suojamekanismeja sopimussuhteeseensa.

Vuokra on kokonaiskäyttöoikeus, joka ilmenee lähinnä vuokrakohteen hallintana¹⁸⁰. Vuokra on edellyttää vuokraesineen hallintaa erotuksena sellaisista käyttöoikeuksista, joiden haltijalla on vain oikeus esineen käyttöön tietyissä suhteissa. Tällaisia muita kuin vuokraa olevia käyttöoikeuksia ovat esimerkiksi oikeus toisen maalla olevan esineen

¹⁷⁸ He 127/1984 s. 5; Kanerva – Kuhanen 2013, s. 86.

¹⁷⁹ Laakso 2005, s. 342-343.

¹⁸⁰ Saarnilehto 1981, s. 12.

kuten kaivon tai venepaikan käyttöön.¹⁸¹ Vuokranantajan tärkein velvollisuus vuokrasuhteessa on luovuttaa huoneiston hallinta sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti vuokralaiselle. Tämä käyttötarkoituksen mukaisuus tarkoittaa, että vuokrasopimuksella voidaan myös sopia, että vuokranantaja tai edellä esitetyllä tavalla jopa kolmas osapuoli saa käyttää vuokrakohtetta. Vuokralainen saa vuokrakohteen hallintaansa, mutta vuokrasopimus rajoittaa hänen käyttöoikeuttaan.¹⁸²

Esineoikeudellisena peruskäsitteenä hallinnan sisältö vaihtelee hallinnan kohteesta ja perusteesta riippuen. Yhteisenä nimittäjänä hallinnalle on faktinen valtasuhde kohteeseen. Tämä valtasuhde voi kuitenkin olla myös jaettu. Valtasuhde ei ole tässä suhteessa sama kuin fyysinen hallussapito, mutta edellyttää, että hallinnan kohde on haltijan valtapiirissä. Omistajan hallintaoikeuden osalta on oikeuskirjallisuudessa todettu, että tämä tuottaa omistajalle vapauden itse käyttää hallinnan kohdetta ja kieltää sivullisia sitä käyttämästä¹⁸³. Omistajahallinta poikkeaa vuokralaisen hallinnasta eikä rajoitetun esineoikeuden, tässä tapauksessa vuokran, olemassaolo estä omistajahallintaa. Hallinta ilmenee myös jonkinasteisena julkisesti havaittavana puolena valtasuhteesta hallinnan kohteeseen.¹⁸⁴

Hallintaedellytys vuokrasuhteessa voi olla joissain tapauksissa vähintään yleistajuisesta merkityksestä poikkeava kuten edelläkin on huomattu ja silti kyseessä saattaa olla oikeudellisesta näkökulmasta vuokrasuhde. Yhteenvetona voidaan todeta, että lähtökohtaisesti vuokralainen saa vuokrasuhteen perusteella vuokrakohteen yksinomaiseen, muiden hallintaoikeuden poissulkevaan hallintaansa.¹⁸⁵ Tästä lähtökohdasta voidaan kuitenkin sopimuksella joiltain osin poiketa. Vuokraa voisikin kutsua sopimuksen käyttötarkoituksen mukaista hallintaa edellyttäväksi käyttöoikeudeksi. Käyttöoikeuden lienee kuitenkin tuotettava tietynasteinen yksinomainen käyttöoikeus ja hallinta, jotta kyseessä voi olla vuokra. Koska vuokrakohteen hallinta on vuokrasuhteen lähtökohta, voidaan ajatella, että mitä kauempana tästä lähtökohdasta ollaan sitä kauempana ollaan myös vuokralainsäädännön soveltamisalasta.

¹⁸¹ Saarnilehto 2006a, s. 1; Varallisuuslaki 2012, s. 724.

¹⁸² HE 304/1994 vp. s. 100; Saarnilehto 2006a, s. 4.

¹⁸³ Varallisuuslaki 2012, s. 804.

¹⁸⁴ Varallisuuslaki 2012, s. 785-786.

¹⁸⁵ Varallisuuslaki 2012, s. 1076.

4.2 LHV:n suojeluobjektit sekä muita näkökohtia

Edeltävässä alaluvussa on huomattu, ettei kaikin osin perusteltua tulkintakannanottoa ole mahdollista antaa pelkkien LHV 1 §:ssä säädettyjen tunnusmerkkien kautta. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että arvioitaessa erityiseen sopimusoikeuteen kuuluvien säädösten relevanssia niiden soveltamisalan ulkopuolella tulee huomioida kaksi asiaa. Näistä ensimmäinen on säännellyn sopimustyyppin ja tarkasteltavan sopimuksen eli tässä vuokrasopimuksen ja käyttösopimuksen yhteiset piirteet. Toiseksi on huomioitava erityislain, tässä LHV:n, taustalla oleva lainsäätäjän tarkoitus erityisesti sen soveltamisalamääräysten osalta.¹⁸⁶ Näillä voidaan ajatella olevan merkitystä myös sanotun soveltamisalan määrittämisessä. Tässä luvussa tuodaan esille LHV:n suojeluobjekteihin ja -tavoitteisiin liittyviä näkökohtia. Tavoitteellista lain tulkintaa hyödyntäen pyritään objektiivisesti arvioimaan LHV:n sääntelytavoitteita ja lain järkevää soveltamisratkaisua eri coworking-käyttösopimuksiin¹⁸⁷.

LHV sääntelee sopijapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia huoneistoa käytettäessä eli siinä suhteessa kuin on kysymys huoneiston hallinnasta. Toisin sanoen LHV sääntelee sopijapuolten asemaa huoneenvuokrasuhteessa. LHV:n indispositiivisen sääntelyn suojeluobjekti on pitkälti vuokralainen ja hänen hallinnansuojansa eli sopimuksen päättämisedellytykset. LHV suojaa heikompana osapuolena olevaa vuokralaista vuokranantajan kohtuuttomuudelta. Näin ollen LHV:n tavoite on muun ohella suojata heikompaa osapuolta huoneenvuokrasuhteessa vahvemman mielivallalta ja kohtuuttomuudelta sekä tarjota hallinnansuojaa, jotta vuokralainen saa huoneiston jatkuvaan käyttöön.¹⁸⁸

Eräässä haastattelussa tuotiin esille, miten käyttösopimuksissa voidaan väittää olevan kyse LHV ydindynamiikasta eli heikomman osapuolen suojaamisen tarpeesta siinä sopimussuhteessa. Tällä tarkoitettiin esimerkiksi yritystoimintansa alkutaipaleella olevien pienyritysten suojaamista. Haastateltavan mukaan tämän vuoksi olisi helppo löytää argumentteja sen puolesta, että LHV:a tulisi soveltaa myös käyttösopimuksiin, kun operaattorina vielä usein ovat suuret kiinteistöyhtiöt.¹⁸⁹

¹⁸⁶ Hemmo 2007, s. 572.

¹⁸⁷ Laakso 2012, s. 357-358.

¹⁸⁸ Bargum 2005, s. 239-240; HE 304/1994 vp, s. 6-7, 20; HE 127/1984 vp, s. 5.

¹⁸⁹ H2. LHV sääntelee osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia huoneistoa käytettäessä. Toisin sanoen lakia ei sovelleta niissä kysymyksissä, joissa ei ole kyse huoneiston hallinnasta. He 1994/304 vp, s. 6-7.

Tätä näkemystä voidaan kritisoida muutamastakin näkökohdasta. Eräässä toisessa haastattelussa nostettiin esille, ettei tilankäyttäjää välttämättä ole käyttösopimuksessa siinä asemassa, että tarvitsisi heikomman suojaa¹⁹⁰. Selvää on, että tilankäyttäjää on lähes aina heikompi osapuoli käyttösopimuksissa, mikäli tarkastellaan osapuolten resursseja ja neuvotteluasemaa. Tästä ei kuitenkaan voida vetää yhtäläisyysmerkkiä siihen, että heikompi osapuoli tarvitsisi LHVL:n mukaista tai muutakaan lainsäädännöllistä suojaa tässä sopimussuhteessa. Voidaan vielä huomauttaa, että LHVL:n mukaisten suojamekanismien kehittämisen tarpeen lähtökohtana oli vuokralla olevien pienten liikkeiden pitäjien lähes asuinhuoneiston vuokralaiseen verrattavissa oleva asema¹⁹¹, missä ilmenevän heikomman suojan tarpeen ei voida ajatella olevan läsnä käyttösopimuksissa.

Käyttösopimus ei tyypillisesti ole luonteeltaan sellainen, että tilankäyttäjää järjestää sillä liiketoimintansa pitkällä tähtäimellä tai tiettyä tilaa silmälläpitäen liiketoimintaansa harjoittaakseen. Luvussa 3.2 todetulla tavalla sopimuskaudet ovat monesti lyhyitä sopijapuolten tarkoituksen mukaisesti. Tilat ovat usein valmiiksi sisustettuja ja muutoinkin toteutettu niin, että tilankäyttäjää voi aloittaa niissä työskentelyn välittömästi. Parhaassa tapauksessa hänen ei tarvitse kuin tulla paikalle kannettavan tietokoneensa kanssa ja operaattori on hoitanut kaiken muun¹⁹². Omien kalusteiden tuominen saattaa olla jopa kiellettyä¹⁹³. Tämä tilan käytön aloittamisen ja lopettamisen helppous on osa sitä joustavuutta, joka kuuluu erottamattomana osana coworking-konseptiin. Kaikki edellä mainittu puoltaa sitä, ettei tilankäyttäjää ole sopimussuhteessa LHVL:n suojamekanismeja tarvitseva heikompi osapuoli. Hänen liiketoimintansa ei ole sidottu tiettyyn tilaan tai tietyn fyysisen sijainnin tuottamaan asiakaskuntaan. Tilankäyttäjää voi lopettaa tilojen käyttämisen sillä samalla ketteryydellä kuin sen aloittamisenkin. Huoneenvuokrasuhteen merkittävimpänä elementtinä vuokralaisen näkökulmasta on HVL:n esitöissä mainittu huoneiston saaminen vuokralaisen jatkuvaan käyttöön¹⁹⁴. Tämän tekijän merkityksen voidaan väittää olevan huomattavasta kapeampi coworking-tiloissa¹⁹⁵ kuin perinteisissä liikehuoneiston vuokrasuhteissa. Elementti ei edes toteudu kategorioissa K1 ja K2. Toki tämä jatkuvan käytön merkitys vaihtelee

¹⁹⁰ H5.

¹⁹¹ Saarnilehto 1981, s. 61.

¹⁹² Ks. esim. MOW.

¹⁹³ H4; E1; E2.

¹⁹⁴ HE 127/1984 vp, s. 5.

¹⁹⁵ Tämä koskee etenkin kategorioita K1, K2, K3 ja K4.

asiakaskategorioittain. Sen merkityksen voidaan ajatella olevan sitä suurempi, mitä ylemmäs kategoria-asteikolla liikutaan.

Edellä kuvattua tilannetta voidaan vielä valottaa esimerkkien kautta. Kuten aiemmin on todettu, tilankäyttäjät ovat usein tietotyön suoritteita tarjoavia yrittäjiä tai muita työn tekemisen paikasta irrallisia toimijoita, jotka voivat näin ollen tehdä työtään lähes mistä tahansa. LHVL:n suojeluobjektien ytimessä on vuokralaisen hallinnan suoja. Tämä näkyy siinä, että LHVL sääntelee pakottavasti muun muassa vuokralaisen suojaa vuokrakohteen omistajanvaihdostilanteissa, irtisanomissuojaa ja purkuoikeutta.¹⁹⁶ Tämän dynamiikan ytimessä voidaan väittää olevan esimerkiksi vähittäiskauppaa kivijalassa harjoittava yritys, jolle tietty sijainti ja asiakaspiiri ovat elintärkeitä tai tehdashalli, johon vuokralainen on investoinut raskaat laitteistot, joiden siirtäminen toisaalle aiheuttaisi huomattavia kustannuksia. Coworking-tilassa on heikomman suojan kannalta täysin toisenlainen tilanne. Tilankäyttäjä ei tarvitse vastaavaa hallinnansuojaa käyttösopimussuhteessa kuin esimerkkeinä käytetyt toimijat vuokrasuhteissaan. Toki LHVL on yleislakina tarkoitettu soveltumaan myös tämän ydindynamiikkansa ulkopuolisiin sopimussuhteisiin. LHVL ei tunnista mahdollista heikomman suojan tarpeen puuttumista tai tasavertaisia sopijakumppaneita, vaan vuokralaisen suojaa vaativa heikompi asema otetaan sääntelyssä annettuna¹⁹⁷.

LHVL:n esitöissä huomioidaan liikehuoneiston vuokrasopimuksen asema vain yhtenä liikesopimuksen muotona, millä perustellaan sopimusvapauden laajentamista¹⁹⁸. Kun tämä lähtökohta on tunnistettu LHVL:n esitöissä, voidaan tästä hakea argumentteja LHVL:n soveltamiselle myös coworking-käyttösopimukseen, kun liikehuoneiston vuokrasopimukseen tarjotaan lainsäädännössä heikomman suojaa ollessaankin vain yksi liikesopimuksen muoto. Liikehuoneiston vuokralaisen suoja on toisaalta perusteltu lähinnä liiketaloudellisista näkökohdista¹⁹⁹. Tällöin esimerkiksi liikkeenharjoittamisen jatkuvuuden turvaamiseksi hallinnansuojaa on tarjottava. Kuten todettua tämä tietyn fyysisen sijoittumisen vaatimus ei ole läheskään niin vahvana läsnä kuin LHVL:n ydindynamiikassa, mutta ei toki voida väittää, etteikö hallinnansuojalla olisi tilansa myös coworking-käyttösopimuksissa.

¹⁹⁶ Kanerva – Kuhanen 2013, s. 46; HE 304/1994 vp, s. 20.

¹⁹⁷ Bargum 2005, s. 239-240.

¹⁹⁸ HE 304/1994 vp, 18-19.

¹⁹⁹ Saarnilehto 1981, s. 60.

Käyttösopimusten irtisanominen tapahtuu lähes aina tilankäyttäjän toimesta. Tilojen brändistä ja imagosta pidetään operaattoreiden puolesta tarkasti huolta eikä mahdollisten operaattoreiden suorittamien irtisanomisten aiheuttaman mainetappion riskiä haluta kovinkaan herkästi ottaa.²⁰⁰ Operaattorin puolelta irtisanominen tapahtuu lähinnä, mikäli vastikkeet jätetään maksamatta.²⁰¹ Coworking-tilat ovat matalan kynnyksen toimitilaratkaisu tilanteessa, jossa tilankäyttäjä ei syystä taikka toisesta halua sitoutua perinteiseen vuokrasuhteeseen. Jotta operaattorit voivat tämän kaltaista palvelua tarjota, on joustavuuden tultava molempien sopijapuolten hyväksi. Tiettyjen LHVL:n suojausmekanismien yhteensovittaminen käyttösopimusten kanssa voidaan väittää olevan varsin keinotekoisia. Hyvänä esimerkkinä tästä on myöhemmin kuvattava oman käden oikeuden kielto ja häätöprosessi.

Kuten todettua LHVL on säädetty heikomman eli vuokralaisen turvaamiseksi. Tästä ei voida suoraan päätellä, että epäselvissä tilanteissa sitä olisi tulkittava tästä lähtökohdasta käsin eli vuokralaisen eduksi. Tämä lähtökohta ei ole läsnä niissä säännöksissä, joissa ei ole varsinaisesti kysymys vuokralaisen turvaamisesta. Sääntelytavoitteesta voisi kuitenkin päätellä, että LHVL:n soveltamisratkaisuun olisi haettava epäselvässä tilanteessa tulkinta-apua heikomman osapuolen lähtökohdista. Reaalisilla argumenteilla eli tosiasialliset vaikutukset ja asian luonteen huomioivalla seuraamusharkinnalla on myös sijansa LHVL:n soveltamisessa. Vielä on huomioitava LHVL:n luonne poikkeuksena sopimusvapauteen, millä voidaan puoltaa suppeaa tulkintaa myös lain soveltamisalaan.²⁰²

Coworking-tilan käyttöön voidaan joissain tapauksissa hakea analogiatukea irtaimen vuokrasta, jossa vuokrakohteen merkitys on käyttäjälle toisenlainen kuin huoneenvuokrassa. Irtaimen vuokrassa voidaan nähdä olevan enemmän läsnä näkemys vuokrakohteen korvattavuudesta vuokralaiselle, kun lainsäätäjät ei ole katsonut tarpeelliseksi suojata vuokralaista tässä sopimussuhteessa pakottavalla sääntelyllä, vaan sääntely on käytännössä jätetty yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden varaan²⁰³. Irtaimen vuokrakohteen voidaan ajatella tyypillisesti olevan vähemmän

²⁰⁰ H2; H3.

²⁰¹ H3; H5; H6. Toki operaattorin harjoittaessa coworking-toimintaa vuokratiloissa käyttösopimusten on päätyttävä, kun operaattorin vuokrasopimus päättyy, jolloin tämä on hoidettava joko määräajan päättymisellä tai irtisanomisella. (H5.)

²⁰² Saarnilehto 1981, s. 74, 78-79; Laakso 2012, s. 342-343.

²⁰³ Takki 1980, s. 3.

korvaamattomassa asemassa vuokralaiselle kuin huoneenvuokrassa, jolloin sopijapuolten valtasapainoeroa ei ole tarvinnut lainsäädännöllä tasoittaa. Irtaimen esineen vuokralaisen voidaan ajatella olevan tilankäyttäjään verrattavassa asemassa ainakin niissä käyttösopimussuhteissa, joissa tilankäyttäjän ei anneta ”asettua taloksi” coworking-tiloihin. Tilanteen voidaan väittää olevan eniten irtaimen vuokran kaltainen kohdistumattomissa käyttöoikeuksissa kategorioissa K1 ja K2. Analogian toimivuus irtaimen vuokraan heikkenee mitä ylemmäs kategoria-asteikolla nousee. Kun irtaimen vuokrassa ei tarjota yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita korkeampaa heikomman suojaa, ei ainakaan kaikissa kategorioissa liene syytä korkeammalle suojalle. Tällöin LHVL:n soveltamisen tarvetta ei voisi argumentoida heikomman suojalla. Erinomaisen tärkeää tässä on huomata, ettei käyttösopimuksissa myöskään ole kysymys irtaimen vuokrasta, sillä sopimuksella ei luovuteta irtainta esinettä tai sen osaa²⁰⁴.

AsHVL:n majoitusliiketoimintaa koskevasta poikkeuksesta voidaan hakea varovaista analogiatukea LHVL:n soveltumattomuudelle. Analogiaa haetaan sen vuoksi, että heikomman suojelun tarve on asuinhuoneiston vuokrassa huomattavasti korkeammalla kuin LHVL:ssa. Tämä näkyy esimerkiksi AsHVL:n huomattavasti laajemmassa indispositiivisuuden alueessa²⁰⁵.

AsHVL:n esitöissä mainitaan, että huoneisto voidaan luovuttaa myös muuna kuin asuinhuoneiston tai liikehuoneiston vuokrana, minkä vuoksi huoneiston käyttötarkoitus olisi vuokrasopimuksella määriteltävä. Tällä tarkoitettaneen kuitenkin tässä yhteydessä rajakäyntiä AsHVL:n asuinhuoneiston, majoituselinkeinon ja työsuhdeasunnon välillä. Päätelmä on tehty siitä, että esitöissä käytetään tässä kohtaa termiä laki eikä irtaimen vuokrasta sen paremmin kuin yleisesti sopimuksista ole annettu omaa lakiaan. Joka tapauksessa tämä tarkoittaa sitä, että huoneiston käyttöoikeuden luovutus ei aina kuulu AsHVL:n tai LHVL:n piiriin.²⁰⁶

AsHVL 2 §:ssä majoitusliiketoiminta on rajattu kyseisen lain soveltamisalueen ulkopuolelle. Toisin sanoen kyseessä on toiminta, joka ilman rajausta saatettaisiin katsoa AsHVL soveltamisalaan kuuluvaksi. Perusteluksi tälle soveltamisalan rajaukselle on se, että AsHVL on tarkoitettu sääntelemään vuokrasuhteen osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia pysyvämässä ja pitempiaikaisemmassa asumisessa kuin mitä

²⁰⁴ Takki 1980, s. 17.

²⁰⁵ Halila – Hemmo 2008, s. 195.

²⁰⁶ HE 304/1994 vp, s. 46.

esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa harjoitetaan. Näidenkin osalta sopimuksen käyttötarkoituksella voidaan sopia AsHVL:n alaan kuuluvasta huoneiston käyttöoikeuden luovutuksesta. AsHVL:n säättämisaikaan opiskelija-asuntoloita pidettiin kesäaikaan kesäasuntoloina, jolloin ne olivat osan vuodesta opiskelijoiden käytössä AsHVL:n alaisella sopimuksella ja osan vuodesta hotellivieraiden käytössä. Jo tuolloin oli yleistymään päin asuntohotellitoiminta, jossa luovutetaan tyypillisesti kalustetun huoneiston käyttöoikeus viikko- tai kuukausikorvausta vastaan. Samalla asukas saa käyttöönsä siivous- ja ravitsemuspalveluita joko samalla vastikkeella tai erillisellä vastikkeella. Ensi sijaisesti tällaista asuntohotellitoimintaa pidetään majoitustoimintana ja siten sitä koskevan sääntelyn alaisena, mutta kyseessä voi olla myös huoneenvuokra, mikäli osapuolet ovat näin sopineet.²⁰⁷

Sopijapuolet voivat asuntohotellissa määrittää, minkä sääntelyn alaisena sopimussuhdetta tarkastellaan. Tämän AsHVL:n soveltamisrajoituksen ja sen ratkaisuperusteiden soveltaminen LHVL:iin ovat siinä nähden ongelmallisia, että LHVL:ssa ei ole tällaista soveltamisalarajoitusta tilapäisille ratkaisuille. Lisäksi AsHVL soveltamisalarajoitusta on poikkeussäännöksenä tulkittava suppeasti. Valitettavasti esityöt eivät edellä mainittua enempiä erittele, mitkä ovat ne suojaintressit, jotka eivät tilapäisissä asumisratkaisuihin ole läsnä sillä tavalla, että niitä tulisi AsHVL:n pakottavin säännöksin turvata. Myöskään HVL:n esitöistä ei ole löydettävissä tulkinta-apua. Kuitenkin, kun asuinhuoneistojen osalta majoitusliiketoiminta on rajattu AsHVL:n suojausmekanismien ulkopuolelle sillä perusteella, että niiden on tarkoitus olla läsnä pysyväisluonteisessa asumisessa, voidaan argumentoida, ettei suojantarve samoilla perusteilla ole läsnä myöskään joustavissa ja tilapäisissä toimitilaratkaisuihin kuten joissain coworking-tilojen asiakaskategorioissa. Kun tässä vielä huomioidaan, että asuinhuoneistoihin kohdistuu huomattavasti mittavimmat sosiaalisista näkökohdista kumpuavat suojeluintressit heikompana osapuolena pidettävää vuokralaista kohtaan kuin liikehuoneiston vuokrassa, voitaneen ajatella, että tästä AsHVL 2 §:n majoitusliikepoikkeuksesta voidaan hakea analogiatukea ja argumentteja LHVL:n soveltumattomuudelle joihinkin coworking-tilojen käyttösopimuksiin. Toimitilaa koskeva sopimus on vain yksi muista liiketoimintaa koskevista sopimuksista, jossa käyttöoikeuden saaja kykenee varmistamaan omat etunsa kuten muussakin liiketoiminnassa.²⁰⁸ Eli mikäli hotelliasukkaan tai asuntohotellin

²⁰⁷ HE 304/1994 vp. s. 48.

²⁰⁸ Saarnilehto 2006a, s. 38.

käyttäjän ei ole katsottu tarvitsevan AsHVL:n sääntelykehystä asemansa turvatakseen, voidaan ajatella, ettei lähtökohtaisesti asukasta vahvemmassa asemassa oleva yrittäjä tai organisaatio tarvitsisi LHVL:n vastaavia säännöksiä coworking-tiloissa.

LHVL:a on katsottu sovellettavan toimistohotellitoimintaan, jossa on yleensä kysymys toimistohuoneen vuokraamisesta isommasta toimistokompleksista. LHVL:a sovelletaan näihin ainakin siltä osin kuin sopimus koskee toimistohuoneen vuokraa.²⁰⁹ Toimistohuoneen rinnalla toimistohotelli tarjoaa erilaisia toimistopalveluja kuten vastaanottopalveluja tai muita palveluja kuten ravitsemuspalveluja. Lisäksi toimistohotelleissa voidaan tarjota erilaisia lisäpalveluja. Toimistohotellitoiminta lienee ollut nousemassa Suomessa uutena toimitilamallina juuri LHVL:n säätämisaikaan 1990-luvun alkupuolella. Kuitenkaan LHVL:iin ei ole otettu soveltamisalarajoitusta tällaisia joustavia toimitilaratkaisuja koskien vastaavasti kuin AsHVL:ssa on tehty majoitusliiketoiminnan osalta. Tästä voitaisi päätellä, että lainsäätäjän tarkoituksena on ollut nimenomaisesti jättää tällaiset toimitilaratkaisut LHVL:n soveltamisalaan. Toimistohotellit alkoivat kuitenkin lisääntyä vasta 1990-luvun lopussa eli LHVL:n voimaantulon jälkeen eikä LHVL:n esitöissä toisaalta mainita niistä mitään, joten voidaan tehdä myös päätelmä, ettei tämän tyyppistä toimintaa ole osattu LHVL:ssa vielä huomioida.²¹⁰ Lisäksi toimistohotellitoiminta on coworking-tiloihin nähden huomattavasti pysyväisluontoisempaa eikä niissä ole tyypillisesti kysymys SpaaS-konseptiin kuuluvista joustavista toimitiloista.²¹¹

Kertauksena voidaan todeta, että ilman AsHVL:a vastaavaa soveltamisrajausta LHVL:n pakottavista säännöksistä ei voida analogialla irtautua samoin perustein kuin se on AsHVL:ssa tehty. Kuitenkin yllä lausutulla voidaan edelleen argumentoida, ettei LHVL:n sovellettavuus olisi argumentoitavissa heikomman suojan tarpeella silloin, kun LHVL:n tunnusmerkkien toteutuminen sopimussuhteessa on epäselvää.

Keskusverolautakunta²¹² (jäljempänä KVL) on ratkaissut yhteistoimistopalveluja koskevassa ratkaisussaan KVL 2019/18 rajakäynnin palvelun ja vuokran välillä *ALV-velvollisuuden näkökulmasta* ennakkoratkaisuna ajalle 26.4.2019-31.12.2020.

²⁰⁹ Kanerva – Kuhanen 2013, s. 40.

²¹⁰ Koskinen 1999.

²¹¹ H6.

²¹² KVL on Verohallinnon toimielin, joka antaa ennakkoratkaisuja yksilöityihin kysymyksiin, miten verolakeja sovelletaan hakijan liiketoimiin. Hakijan vaatimuksesta ennakkoratkaisua noudatetaan sitovana siinä verotuksessa ja siltä ajalta, jolta se on annettu. Ratkaisusta voi valittaa KHO:een. Ks. esim. Nyrhinen – Hyttinen – Lamppu 2019, s. 940-941.

Ratkaisusta on valitettu. Se on tutkielman valmistuessa vailla lain voimaa. Rajakäynnillä on arvonlisäverotuksessa merkitystä operaattorin toiminnan ALV-velvollisuuden kannalta. Palvelun myynti on arvonlisäverolain (AVL 1501/1993) 1:1.1 1-kohdan mukaan verollista. Sen sijaan arvonlisäveroa ei suoriteta AVL 27 §:n mukaan huoneenvuokraoikeuden luovuttamisesta eikä verottoman käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä tapahtuvasta sähkön, kaasun, lämmön, veden tai muun sellaisen hyödykkeen luovuttamisesta.²¹³

Ratkaisussa oli kyse A Oy:n tarjoamista neljäntyyppisistä yhteistoimistopalveluista. Kolmessa näistä asiakas sai nimeämättömän tai nimetyn käyttöoikeuden työpisteeseen tai -pisteisiin. Neljännessä palvelussa asiakas sai käyttöoikeuden lukolliseen toimistotilaan. Näiden lisäksi yhteistoimistopalveluun kuuluvana tarjottiin esimerkiksi turvallisuus- ja järjestelypalveluja, siivouspalveluja, internet-/WIFI-yhteys, tulostus- ja kopiointipalveluja sekä ilta- ja aamiais- ja muita tapahtumia. Tapauksen käytännön toteutuksen yksityiskohdat ovat näin ollen hyvin yhteneväisiä coworking-tilojen piirteisiin ja lienee turvallista olettaa, että A Oy tarjoaa jonkinlaista coworking-tilana pidettävää ratkaisua.

KVL katsoi unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöön nojaten, ettei nimeämättömän tai nimetyn työpisteen tai -pisteiden käyttöoikeuden luovutuksessa ole kyse arvonlisäverodirektiivin (2006/112/EY) 135 artikla 1 kohta 1 alakohdan tarkoittamasta "kiinteän omaisuuden vuokrauksesta". Tässä on huomattava, että vero-oikeudelliset käsitteet poikkeavat hieman siviilioikeudellisista²¹⁴. Näiden työpisteiden käyttöoikeuksien katsottiin muodostuvan ensisijaisesti niiden käytettävyydestä työn tekemiseen. KVL argumentoi, ettei käyttäjälle näissä kategorioissa katsottu muodostuvan yksinomaista oikeutta hallita kiinteistöä ja sulkea muut henkilöt tämän oikeuden käyttämisen ulkopuolelle. Sen sijaan lukollisten toimistotilojen käyttöoikeuden luovutuksen sisältävässä palvelussa katsottiin olevan kyse "kiinteän omaisuuden vuokrauksesta" eli AVL 27 §:ssä tarkoitettusta kiinteistön käyttöoikeuden verovapaasta luovuttamisesta.

²¹³ Tässä on syytä huomauttaa, että operaattorin intressissä on toiminnan arvonlisäverovelvollisuus tai hakeutuminen siitä arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin toimintaan tehtyjen investointien ALV olisi vähennyskelpoista. (Hannes Snellman.) Vähennyskelpoisuuden saavuttamiseksi myös tilankäyttäjän toiminnan tulee olla arvonlisäverovelvollista. (H5.)

²¹⁴ Asuinhuoneiston tai liikehuoneiston vuokraus kuuluu ALV:n yhteydessä kiinteistönluovutuksen kattokäsitteen alle. Ks. AVL 27.1 §. Näin ollen tässä yhteydessä puhutaan *kiinteän omaisuuden* vuokrauksesta ja oikeudesta hallita *kiinteistöä*, vaikka kyse ei ole kansallisen siviilioikeudellisen määritelmämme mukaan kiinteistönä ymmärrettävästä kohteesta.

Sopimusten yhteenliittymisen osalta KVL linjasi, että työpisteen tai toimistotilan ja palvelujen paloittelu osiin olisi keinotekoista. KVL argumentoi tätä sillä, että käyttöoikeus ja muut palvelut liittyvät niin läheisesti yhteen, että ne muodostavat objektiivisesti tarkasteltuna yhden jakamattoman taloudellisen suorituksen. Näin ollen nimeämätön tai nimetty käyttöoikeus työpisteeseen tai -pisteisiin ja siihen kuuluvat palvelut muodostavat *ALV:n näkökulmasta* kokonaisuutena yhden palvelun, josta suoritetaan ALV:a AVL 1:1.1 1-kohdan mukaisesti. Vastaavasti toimistotilan käyttöoikeuden luovutus ja muut palvelut liittyvät niin läheisesti yhteen, että ne muodostavat objektiivisesti tarkasteltuna yhden jakamattoman taloudellisen suorituksen, josta ei ole suoritettava arvonlisäveroa AVL 27 §:n tai 29 §:n perusteella.

KVL:n ratkaisu tukee ajatusta siitä, että kategoriat K1, K2 ja K3 ovat luultavasti muuta kuin vuokraa myös sen vuoksi, etteivät vuokrasuhteen arvonlisäverotukselliset elementit niissä toteudu. Käyttäjälle ei muodostu *yksinomaista oikeutta* hallita kiinteistöä ja sulkea muut henkilöt tämän oikeuden käyttämisen ulkopuolelle, koska työpisteet sijaitsevat käyttöoikeustyyppistä riippumatta yhteisissä tiloissa. Tässä käytettävä yksinomaisuusvaatimus on EUT:n arvonlisäverotusta koskevassa oikeuskäytännössä vakiintunut eikä siten täysin yhteismitallinen kansallisten siviilioikeudellisten vuokrasuhteen tunnusmerkkien kanssa. KVL:n kannanotosta voidaan kuitenkin hakea tukea sille, että yksinomaisuusvaatimus vuokrasuhteen tunnusmerkkinä toteutuu melko keinotekoisesti mainituissa kategorioissa ja joka tapauksessa näiden kanssa liikutaan korkeintaan aivan LHVL:n soveltamisalan reunamilla.

KVL:n ratkaisun mukaan lukollisen toimistotilan käyttöoikeutta eli kategoriaa K4 vastaavaa tilaa ja näin ollen mitä luultavimmin kategoriaa K5 on pidettävä kiinteän omaisuuden vuokrauksena. Vaikka sitä ei ratkaisun lukollisia toimistoja koskevassa osassa nimenomaisesti todetakaan, voidaan edellä muita palvelutyyppisiä koskevasta osasta päätellä, että lukollisissa toimistoissa tämä yksinomaisuusvaatimus täyttyy. Tätä KVL perusteli vielä sillä, että näitä tarjotessaan A Oy kilpailee samalla markkinalla muiden toimistotiloja tarjoavien kanssa. Luonnollisesti ratkaisulla tavoitellaan siis myös johdonmukaista verokohtelua samantyyppisiin luovutuksiin.

KVL:n ratkaisu tukee myös ajatusta, että coworking-tiloissa tarjottavat palvelut ja etuudet ovat osa yhtä sopimusta eivätkä erotettavissa omaksi sopimukseksi. Näin ollen myös sopimusten yhteenliittymisestä tai sulautumisesta voidaan hakea lisäargumentteja

kategorioiden K1 K2 ja K3 kuulumisesta vuokrasääntelyn ulkopuolelle, mikäli siviilioikeudelliset vuokrasuhteen tunnusmerkit niissä tulkittaisiinkin toteutuvan.

Erinomaisen tärkeää on tässä huomauttaa, että yhdessäkään haastattelussa ei noussut esille tilannetta, jossa operaattorille itselleen olisi tehty tai hänen tiedossaan olisi toiselle operaattorille tehty tilankäyttäjän toimesta väite käyttösopimuksen vuokraluonteesta.²¹⁵ Toisin sanoen edes päivittäisessä operatiivisessa toiminnassa ei ole noussut esiin tilannetta, jossa tilankäyttäjä olisi haastanut sopimuksen juridisen luonteen. Tämä johtunee myös siitä, että mahdolliset ristiriidat pyritään operaattorin toimesta ratkaisemaan välittömästi. Voidaan siis pitää melko hypoteettisena tilannetta, jossa tilankäyttäjä vaatisi vuokrasuhteen perusteella oikeuksiaan käyttösopimukseen liittyen. Tämä johtopäätös on omiaan lievittämään sitä epävarmuutta, joka käyttösopimusten sääntely-ympäristöön liittyy.

4.3 Indispositiivinen lainsäädäntö

Tutkimuskysymykseen vastaaminen ei vaadi mainintaa syvällisempää paneutumista LHVL:n pakottaviin säännöksiin²¹⁶. Kertauksena voidaan vielä todeta, että LHVL sääntelee pakottavasti vuokralaisen hallinnansuojaan liittyviä kysymyksiä kuten

²¹⁵ H1; H3; H4; H5; H6.

²¹⁶ LHVL 2 §:n pakottavuussäännöksessä todetaan, että LHVL:n säännöksistä voidaan poiketa, jollei sitä kyseisessä laissa ole nimenomaisesti kielletty tai *sitä ei ole muutoin katsottava kielletyksi*. Kyseessä on sopimusvapautta rajoittava ja siten erittäin tärkeä säännös. Se ei viittaa muualla lainsäädännössä mahdollisesti kiellettäviin ehtoihin. LHVL:n esitöistä ei ole löydettävissä tulkinta-apua sille, milloin ehto olisi muutoin katsottava kielletyksi. Esitöissä todetaan nimenomaisesti, että indispositiiviset säännökset mainitaan asianomaisessa lainkohdassa tai luvussa. Myöskään oikeuskäytännöstä ei ole löydettävissä tulkinta-apua lainkohdan sisältöön. Mikäli LHVL 2 §:n loppuosalla on haluttu alleviivata vuokrasuhteiden sääntelyyn liittyvää pyrkimystä suojata heikommassa asemassa olevaa osapuolta toisen sopijapuolen ylivertaiselta neuvotteluasemalta niissäkin tilanteissa, joissa pakottava sääntely ei huomioi suojantarvetta, tälle suojalle ei liene käyttösopimuksissa perusteltua yhteiskunnallista tarvetta. Myös HVL 3 §:ssä samansisältöinen säännös, että lain säännöksistä voidaan poiketa, jollei HVL:ssa toisin säädetä tai *poikkeamista ole katsottava muutoin kielletyksi*. Tässä kursivoitu lisäys tehtiin HVL:n eduskuntakäsittelyssä lainsäädäntövaliokunnan aloitteesta. Valiokunta ei kuitenkaan mietinnössään tarkentanut, milloin poikkeaminen on muutoin katsottava kielletyksi. Ilmaus lienee otettu LHVL:iin melko suoraan HVL:n pohjalta. (Bargum 2005, s. 242.) Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että LHVL 2 §:n ja HVL 3 §:n loppuosien ilmaisuilla voitaisiin ajatella tarkoitettavan prosessisäännöksiä, joissa esimerkiksi kanneajat ovat asian luonteesta johtuen ehdottomia. Mainitun ilmaisun on esitetty viittaavan myös LHVL 5 §:n kohtuuttomuussäännöksen perusteella sopijapuolen vetoomuksesta soviteltaviin ehtoihin. (Kanerva – Kuhanen 2013 s. 52.) Kohtuuttomuussäännös on omana pykälänään LHVL:ssa, joten 2 §:n viittaaminen samoihin olosuhteisiin tarkoittaisi toisteisuutta. Täysin yhteneviin tilanteisiin 5 §:n kohtuuttomuussääntöä ja 2 §:n loppuosaa ei liene tarkoitettu. Myöskään prosessisäännösten ja kanneajojen kuulumattomuus sopijapuolten väliseen sopimusvapauteen on vaikea nähdä seikaksi, joka lakitekstin tasolla tuotaisiin esille. Nämähän ovat ehdottomia, kaikille oikeudenoille heijastuvia säännöksiä, joiden olemassaolo ei vaadi kutakin sopimustyyppiä tai oikeussuhdetta sääntelevässä laissa olevaa mainintaa, vaan ne kuuluvat erottamattomana osana kaikkeen oikeudelliseen toimintaan, joissa oikeudenkäyttö saattaa aktualisoitua.

hallinnan pysyvyyttä vuokrakohteen omistajanvaihdostilanteissa (LHVL 31 §), vuokralaisen menehtyessä (LHVL 38 §), irtisanomissuojaa (LHVL 44-46 §) ja purkuoikeutta (LHVL 48-49 §, 52 §). Pakottavasti säännellään lisäksi huoneiston käyttöön, kuntoon ja kunnossapitoon liittyviä ehtoja. LHVL 15 §:n mukaisesti vuokranantajan velvollisuutta pitää huoneistoa vuokralaisen saatavilla päivänä, jolloin vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa, ei voida sopimuksin rajoittaa. Lisäksi pakottavasti on säännelty LHVL 18.2 § ja 18.3 §:issä vuokralaisen purkuoikeuden synnyttävästä huoneiston kunnan puutteellisuudesta, mikäli huoneisto ei vastaa sovittua tai olosuhteiden perusteella oletettua kuntoa tai, mikäli huoneistossa on piilevä virhe. Vuokran periminen ennakolta on kielletty LHVL 29 §:ssä ja ehdot, joilla kielletään kiinnitys tai kuittausoikeus on kielletty LHVL 8 §:ssä.

Seuraavassa käydään läpi eräässä haastattelussa sekä tutkielmahaastattelujen ulkopuolisissa keskusteluissa nostettua merkittävää ongelmaa, joka seuraisi LHVL:n soveltamisesta käyttösopimukseen.²¹⁷ Eräänä merkittävänä erona liikehuoneiston vuokrasopimuksen ja palvelusopimuksen välillä voidaan pitää irtisanomis- ja purkuoikeutta sekä menettelyvaatimuksia näissä tilanteissa. LHVL turvaa vuokralaisen hallinnan suojaa ja asettaa raskaitakin vaatimuksia irtisanomis- ja purkamismenettelyyn. Mikäli vuokralainen on haluton lähtemään, voi vuokralaisesta eroon pääsemisessä mahdollisine häätöprosesseineen kestää huomattavakin aika²¹⁸. Suomalaisessa oikeusjärjestyksessä on olemassa yleinen omankädenavunkielto, mikä tarkoittaa, ettei kukaan saa omin avuin ryhtyä toimiin esineen hallinnan palauttamiseksi itselleen.²¹⁹ Näin ollen, mikäli coworking-tila on tilankäyttäjän hallinnassa eli käytössä LHVL:n mukaisen vuokrasuhteen perusteella, asettaa oikeusjärjestys tiettyjä vaatimuksia hallinnan palautukselle tai kulkuoikeuden epäämiselle. Operaattori ei voisi esimerkiksi evätä tilankäyttäjältä pääsyä tilaan poistamalla kulkuoikeudet sähköiseltä avaimelta tai poistaa tilankäyttäjän omaisuutta työpisteeltä tai toimistohuoneesta purkaessaan sopimuksen. Näin toimiessaan operaattorille voisi syntyä velvollisuus vahingonkorvaukseen sekä riski rikosoikeudellisesta vastuusta RL 17:9 §:n tai RL 28:11.1 §:n mukaisesti.²²⁰ Tätä voidaan pitää coworking-tilojen luonteen kannalta melko hankalana asiointilana.

²¹⁷ H6.

²¹⁸ YM 2016, s. 28.

²¹⁹ Varallisuuslaki 2012, s. 787.

²²⁰ Ks. esim. Surakka 2018.

Haastattelujen ja esimerkkisopimusten perusteella ilmeni, että myös sopimuksen purkamiseen ja päättämiseen liittyviin menettelysääntöihin suhtaudutaan käytännön operatiivisessa toiminnassa ja sopimusehdoissa kuin palveluun. Esimerkkisopimusten perusteella operaattorit varaavat oikeuden purkaa sopimuksen välittömästi olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella. Erikseen mainitaan, että tällaisena pidetään vastikkeiden maksamatta jättämistä tietyn, vakioehdoissa ilmoitetun ajan sekä tilojen käyttämistä käyttösopimuksen tai tilojen järjestyssääntöjen vastaisesti. Vastikkeiden jäätyä maksamatta operaattori joko purkaa sopimuksen ja poistaa tilankäyttäjän kulkuavaimelta kulkuoikeuden tai ainoastaan poistaa kulkuavaimelta kulkuoikeuden ja näin estää tilankäyttäjältä pääsyn coworking-tiloihin, kunnes vastikerästit tulevat maksetuiksi. Näin toimitaan myös, mikäli tilankäyttäjälle on sopimuksen alkaessa myönnetty pääsyoikeus tiloihin, mutta myöhemmin ilmenee, ettei tilankäyttäjän luotolliselta tililtä voida tehdä katevarausta vastikkeen maksamiseksi.²²¹ Edellisessä kappaleessa esiteltyllä tavalla tämä ei ole lainmukainen toimintatapa, mikäli käyttösopimus olisi katsottava vuokrasopimukseksi. Palvelusopimuksessa operaattori voi itselleen tällaisen oikeuden pidättää.

LHVL 43 §:n mukaan vuokralaiselle on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, josta ilmenee vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisperuste²²². Vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua. Vuokralaiselle tarjotaan kuitenkin välitöntä ja välillistä irtisanomissuojaa. Välittömällä irtisanomissuojalla tarkoitetaan LHVL 44 §:n²²³ mukaista vuokralaisen oikeutta vaatia tuomioistuinta julistamaan irtisanominen tehottomaksi, jos irtisanomisperusteena on vastikkeen tai sen määräytymistä koskevan ehdon tarkistaminen ja tätä olisi pidettävä LHVL 5 §:n mukaan kohtuuttomana tai, jos irtisanominen on muutoin vuokralaisen olosuhteet huomioiden kohtuuton eikä irtisanomiselle ole hyväksyttävää syytä. Coworking-tiloissa lähinnä jälkimmäistä voitaneen pitää edes jollain tavoin realistisena vaihtoehtona, vaikka tätä koskevia kanteita on perinteisissäkin vuokrasuhteissa nostettu todella vähän.²²⁴ Kuten todettua tilojen luonteeseen kuuluu vahva yhteisöllisyys sekä tietynlainen identiteetti. Tilat ovat brändäytyjä ja brändinä edustavat niissä työskenteleviä yksilöitä ja yrityksiä. Yhteisöllisissä tiloissa

²²¹ H6; E1; E2.

²²² Perusteeksi käy mikä tahansa todellinen peruste, joka ei ole huoneenvuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan vastainen. Kanerva-Kuhanen 2013, s. 230. Ks. edellä vastaavasti purkamisesta.

²²³ Kanne on laitettava vireille vuokrasuhteen kestäessä tai viimeistään kuukauden kuluessa irtisanomisen tiedoksisaannista. Näin ollen vuokranantaja voi melko nopeasti irtisanomisen jälkeen varmistua siitä, kohdistetaanko häneen tällaisia vaatimuksia. (LHVL 44 §.)

²²⁴ Kanerva-Kuhanen 2013, s. 228-231, 236-241, 247-248; H2.

työskennellään yhdessä ja yhteisö on yhtä kuin sen jäsenet. Teoreettisena skenaariona voidaan pitää tilannetta, jossa tiloissa työskentelee epätoivottuna pidettävä henkilö, joka ei istu tilojen imagoon ulkoisen olemuksensa, käytöksensä tai muun ongelmallisena pidettävän piirteen vuoksi ja häiritsee mahdollisesti muita tilankäyttäjiä. Tällöin voisi nousta esille tilanne, jossa operaattori haluaisi irtisanoa käyttösopimuksen ja tuomioistuin voisi pitää irtisanomista hyvän vuokratavan vastaisena.²²⁵

Vuokralaiselle saattaa muodostua irtisanomisen johdosta oikeus välilliseen irtisanomissuojaan LHVL 45.2 §:n mukaisesti. Tällöin vuokrasopimussuhde päättyy ja vuokralainen joutuu poistumaan huoneistosta, mutta hän voi saada tiettyjä säännöksessä mainittuja korvauseriä²²⁶. Oikeuden syntyperusteena on vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan vastainen irtisanominen. Perinteisissä vuokrasuhteissakin tunnustetaan aiemmin mainittu imagovaatimus, mikäli vuokrakiinteistö tai toimitila on sen tyyppinen, että niille on suunniteltu tietty ilme ja käyttötarkoitus. Voi myös olla, että yhden kiinteistön vuokrasuhteiden käyttötarkoitukset muodostavat dynaamisen kokonaisuuden. Tällöin vuokralaisen toiminnan soveltumattomuus kokonaisuuteen irtisanomisperusteena ei liene katsottavissa hyvän tavan vastaiseksi, mikäli se on perusteltua kiinteistön tai toimitilakokonaisuuden kokonaisedun kannalta.²²⁷

Irtisanomis- ja purkutilanteissa ongelmallisena coworking-tilan joustavasta luonteesta johtuen pidetään sitä, että LHVL:n soveltuessa operaattori ei voisi vain evätä tilankäyttäjältä pääsyä tiloihin esimerkiksi vastikkeiden maksamattajättämisen jälkeen tai tilojen käyttötarkoituksen vastaisen käytön seurauksena.²²⁸ LHVL asettaa menettelysäännöt irtisanomis- ja purkuprosessille. Irtisanominen on edellä todetusti purkamista keveämpiä perusteita vaativa menettely, mutta sopimus päättyy irtisanoessa vasta irtisanomisajan jälkeen. Purettaessa sopimus päättyy heti. Ongelmia syntyy, mikäli vuokralainen ei suostu poistumaan huoneistosta. Vuokranantajalla ei ole oikeutta ryhtyä itse poistamaan vuokralaista huoneistosta tai estää hänen pääsyään huoneistoon, vaan

²²⁵ H2.

²²⁶ Näitä ovat korvaus korjaus- ja muutostöistä sekä muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista. Lisäksi vuokralaisella, joka vuokrasopimuksen perusteella on harjoittanut huoneistossa kauppaa, käsityötä, teollista liikettä tai muuta ansiotoimintaa vähintään kaksi vuotta, on oikeus saada kohtuullinen korvaus muuton aiheuttamasta asiakaspiirin 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. (LHVL 45.2 §.)

²²⁷ Kanerva-Kuhanen 2013, s. 245-248

²²⁸ H6.

operaattorin on vaadittava tuomioistuimelta UK 1:1.1 3 -kohdan mukaista häätötuomiota, joka toimii ulosottoperusteena. Yksipuolisen tuomion antamiseen saattaa mennä huomattava aika. Helsingin käräjäoikeudessa vuokrasaataava ja häätöä koskeva riita kesti vuonna 2015 keskimäärin 273 vuorokautta²²⁹. UK 7:2 §:n mukaan ulosottomiehen on annettava muuttokehotus vuokralaiselle ja näin varattava vuokralaiselle tilaisuus poistua tiloista vapaaehtoisesti. Muuttokehotuksella on muuttopäivä, joka sijoittuu yhden ja kahden viikon välisen ajan päähän kehotuksen tiedoksiannosta. Mikäli vuokralainen ei ole muuttopäivään mennessä poistunut ja vienyt tavaroitaan toimitetaan häätö UK 7:5 §:n mukaan poistamalla huoneistosta häädettävät ja siellä oleva omaisuus. Häätö on siis hidas ja kovin järeä toimenpide. Toki sen tarve aktualisoituu vasta, jos vuokralaista ei saada vapaaehtoisesti poistumaan huoneistosta. Tällaista menettelyvaatimusta voidaan pitää coworking-tilojen luonteen kanssa hyvin yhteensopimattomana ja asettavan operaattorille liian raskaita vaatimuksia. Tämä ilmentää myös hyvin LHVL:n mukaisten menettelyjen käytännön sovellutusongelmia coworking-konseptiin kuuluviin käytösopimussuhteisiin.

Toki näidenkin sopimuksen päättämiseen liittyen menettelyvaatimusten yhteensovittavuus käytösopimuksen kanssa on riippuvainen asiakaskategoriasta. Edellä esitetyt vuokrasuhteen purkamisen ja irtisanomisen menettelyvaatimukset lienevät tarkoituksenmukaisia vähintäänkin kategoriassa K5. Myös kategoriassa K4 nämä saattavat olla perusteltuja ainakin niiden operaattoreiden kohdalla, joilla nimetyn työhuoneen käyttöoikeus lähenee sisällöltään toimistohotellitoimintaa.

4.4 Sopimusten yhteenliittyminen ja etuudet

Tutkielmassa tähän mennessä todetusta on löydettävissä argumentteja puolesta ja vastaan käytösopimusten eri asiakaskategorioiden sovellettavasta lainsäädännöstä. KVL on ratkaissut ALV-kohtelun osalta asiakaskategoriakohtaisen rajakäynnin. Ratkaisu on kuitenkin vailla lainvoimaa, eivätkä siviilioikeus ja vero-oikeus aina kulje käsi kädessä²³⁰. Koska näistä ei ole löydettävissä aukotonta vastausta, on syytä tarkastella sopimusten yhteenliittymisen tematiikkaa ja hakea ratkaisulle suuntaviivoja myös tätä kautta. Tässä pyritään hahmottamaan, onko käytösopimukseen kuuluvilla palveluilla ja sopimuskokonaisuudella merkitystä sääntely-ympäristön kannalta tutkimuskysymyksen

²²⁹ YM 2016, s. 28.

²³⁰ Esimerkkinä erilaisesta kohtelusta voidaan antaa esimerkiksi omistussajan laskeminen perintönä saadusta omaisuudesta. Vero-oikeudessa omistusaika lasketaan perittävän kuolemasta ja siviilioikeudessa perinnönjaosta.

kontekstissa. Sekä ympäristöministeriön selvityksessä että KTI Kiinteistötieto Oy:n raportissa annetaan ymmärtää, että sopimuksen palvelullisuus joustavissa toimitilaratkaisuissa voisi muuttaa toimitilan sisältävän sopimuksen kokonaisuudessaan palveluksi.²³¹

Sopimusten yhteenliittymisen ongelmakentässä tarkastellaan sopimusten erilaisia sidonnaisuuksia. Sopimusten jaottelu tyypeittäin ei läheskään aina ole mahdollista tai monesti ei tarpeellistakaan. Sopimuksen sisältäessä useita elementtejä, joista osa voi olla vielä säännelty erityislailla, aktualisoituu kysymys sekatyypisen sopimuksen muodostumisesta ja siihen sovellettavasta sääntelystä, jolloin sopimustyypeilläkin voi olla keskeistä merkitystä. Sekatyypiseen sopimukseen sovellettavan lain valinnasta ei ole lainsäädännössä yhtenäistä ohjetta ja siitä on oikeuskirjallisuudessa esitetty erilaisia käsityksiä.²³² Oikeuskäytännöstä luettavissa oleva oikeusohje tähän on, että huoneenvuokratapauksissa kiinnitetään huomiota sopimuksen pääasialliseen tarkoitukseen, joka määrittäne myös sopimuksen sääntely-ympäristön.²³³

Seuraavaksi tutkitaan, voidaanko katsoa, ettei käyttösopimus ole huoneenvuokrasopimus, vaikka käyttösopimus sisältäisi LHVL:n tunnusmerkit eli lähinnä kategorioissa K3, K4 ja K5. Tämä voisi seurata sopimusten sulautumisesta, jonka tuloksena syntyy sekatyypinen sopimus. Tällöin sopimukseen perustuvat suoritusvelvollisuudet ovat kahden tai useamman yleisen sopimustyyppin mukaisia.²³⁴ Tässä merkityksellisiä esimerkkejä suoritusvelvollisuuksista ovat käyttösopimusten sisältämät liikehuoneiston vuokran ja palvelusopimuksen mukaiset suoritusvelvollisuudet.

Käyttösopimukset sisältävät asiakaskategoriassa määritellyn työpisteen ja yhteiskäyttöisten tilojen lisäksi sekä perus- ja lisäpalveluja. Sopimusten sulautuminen ja sopimuskokonaisuuden muodostuminen on keskeinen ratkaistava asia, sillä se vaikuttaa esimerkiksi käyttösopimuksen ehtoihin ja sisältöön, sääntelykehykseen sekä eri

²³¹ YM 2016, s. 13-14; KTI 2019, s. 14.

²³² Varallisuus oikeus 2012, s. 898 ja 902; Halila – Hemmo 2008, s. 23. Ks. lisää sovellettavasta laista esim. Varallisuus oikeus 2012, s. 902-904.

²³³ HeIHO 4.11.1984 A 1987/161-173 nro 211-223; KKO 1981 II 4; KKO 1981 II 143.

²³⁴ Saarnilehto 2006a, s. 15-16. Hyvänä esimerkkinä sekatyypisestä sopimuksesta voidaan pitää sopimusta, jossa työnantajan suoritusvelvollisuuksia on palkan maksaminen ja työsuhteasunnon luovuttaminen erillisvastikkeetta eli palkan osana. Työntekijän suoritusvelvollisuus on työskennellä työsuhteessa kyseiseen työnantajaan. Ks. lisää esim. Varallisuus oikeus 2012, s. 899.

elementeissä ilmenevien häiriöiden seuraamuksiin sekä purkamisen ja irtisanomisen vaikutuksiin eri elementeissä.²³⁵

Tässä on hyvä tehdä ero sopimusten yhteenliittymisen, sulautumisen, riippumisen tai sidonnaisuuden, sopimuskokonaisuuden ja sekatyypin sopimuksen välillä. Sopimusten yhteenliittymistä voidaan pitää kattokäsitteenä, joka ei sen enempää sisällä väitettä liittymisen juridisesta vaikutuksesta. Yhteenliittymisen sisältää sulautumisen, sidonnaisuuden ja riippumisen. Sulautumisella viitataan useamman sopimuksen sulautumiseen yhdeksi sopimukseksi, jota kutsutaan usein sekatyypiseksi sopimukseksi. Sekatyypin sopimuksen osat muodostavat sopimuskokonaisuuden, jonka tarkoituksen valossa sekatyypin sopimuksen osia tulee tarkastella. Toisin sanoen sekatyypin sopimus on aina sopimuskokonaisuus, mutta sopimuskokonaisuuden ei aina liene välttämätöntä olla sekatyypin.²³⁶ Sopimukset voivat olla sidoksissa toisiinsa ilman sulautumistakin. Tällöin puhutaan riippumisesta tai sidonnaisuudesta. Sopimuskokonaisuuden syntymisen arvioinnista ei ole annettu erillistä lainsäädäntöä, vaikka esimerkiksi oikeustoimilakitoimikunta piti sopimuskokonaisuuksia varsin ongelmallisena ilmiönä. Joissain laeissa on kuitenkin huomioitu eri sopimusten keskinäinen sidonnaisuus kuten huoneenvuokralakien edelleen-, jälleen- ja alivuokrausta koskeissa säännöksissä.²³⁷ Tästä ja muutoinkin asian luonteesta johtuen sekatyypin sopimuksen syntyminen, kokonaisuuden muodostuminen ja sääntely-ympäristö jää tapauskohtaisesti ratkaistavaksi. Kokonaisuuden muodostumiselle voidaan kuitenkin antaa tiettyjä suuntaviivoja ja tutkielmakysymyksen kannalta käyttökelpoisia ratkaisuperusteita, joiden avulla mahdollinen ratkaisu on hahmotettavissa.

Sopimusten sidonnaisuuden ja sopimuskokonaisuuden muodostumisen arviointikriteerinä on sopimusten itsenäisyys eli ovatko sopimukset niin itsenäisiä, että ne

²³⁵ Varallisuuslaki 2012, s. 899. On myös mahdollista, että sopijapuolten välillä syntyy kaksi toisistaan riippuvaa sopimusta, jotka eivät kuitenkaan muodosta yhtä sopimusta. Tällä voidaan tutkielman kontekstissa tarkoittaa esimerkiksi sitä, että tilankäyttäjän kanssa sovitaan erillinen sopimus edustus- tai kokoustilojen käytöstä. Rajanveto tällaisten toisistaan riippuvien sopimusten ja sekatyypin sopimuksen on tapauskohtaisesti ratkaistava. Tiloihin lisäpalveluna ostettavat kokous- ja edustustilat tai catering-palvelut voidaan nähdä erotettavissa olevana osana siltä osin, että näiden voimaantulo ei ole samanaikaista käyttösopimuksen kanssa. Voi kuitenkin olla, ettei näitä operaattorin tarjoamia lisäpalveluja ole oikeutta käyttää ilman samanaikaisesti voimassaolevaa käyttösopimusta, jolloin riippuvuus on tältä osin ilmeinen. Lisäksi on mahdollista, että hinnoittelu on riippuvainen käyttösopimuksen voimassaolosta. Lisäpalvelu ei kuitenkaan välttämättä sulaudu osaksi käyttösopimusta, vaan kyse on pikemminkin sidonnaisuudesta. (Ks. lisäpalveluista esim. Salo IoT Campus.)

²³⁶ Varallisuuslaki 2012, s. 898-899.

²³⁷ Varallisuuslaki 2012, s. 898-900, 903. Oikeustoimilakitoimikunta katsoi, että suurin osa sopimuskokonaisuuksien ongelmista katsottiin kuuluvan OikTL 36 §:n sovittelusääntöalan, jolloin kokonaisuus voidaan huomioida sovittelussa.

voisivat toteutua myös erikseen.²³⁸ Tätä arviointikriteeriä tarkastellaan jäljempänä huoneiston vuokraa koskevien korkeimman oikeuden ratkaisujen kautta. Toisaalta, mikäli sopimukset ovat selkeästi sidoksissa toisiinsa, on niitä arvioitava sopimuskokonaisuutena.²³⁹

Lähtökohta sopimusten yhteenliittymisen arvioinnille on sopijapuolten tarkoitus. Tämä vahva lähtökohta lähtee sopimusoikeutemme perusajatuksista antaa sopimukselle sopijapuolten yhteisen tarkoituksen mukainen sisältö. Toisinaan sopijapuolilla ei ole sopimuksen laatimisen jälkeen yksimielisyyttä sen sisällöstä, jolloin sopimuksen sisältö on vahvistettava tulkinnalla. Tällöin on erittäin edullista, että sopimusasiakirjalla selkeästi todetaan sopimuksen tarkoitus, jolloin sopimusten sisällölle ja niiden yhteenkuulumiselle voidaan antaa alkuperäistä tarkoitusta vastaava merkitys.²⁴⁰ Mikäli sopimusasiakirjasta tai -kirjoista ilmenee osapuolten tarkoitus sopimusten syntymisen, voimaantumisen ja noudattamisen sidonnaisuudesta, on se vahva indisio sopimuskokonaisuudesta.²⁴¹

Kuitenkin kuten aiemmin on todettu, sopijapuolet eivät voi keskinäisin sopimuksin sitovasti luopua indispositiivisen lainsäädännön tuottamista oikeuksista ja velvollisuuksista. Tästä voitaneen päätellä, että kokonaisuuden muodostuminen ja kokonaisuuteen sovellettavan sääntelyn arvioiminen muodostuu sitä tiukemmaksi, mitä laajemmin pakottavasti säänneltyjä elementtejä mahdollinen kokonaisuus sisältää ja toisaalta, mitä keskeisimmistä ehdoista puhutaan. Tällä tarkoitetaan sitä, että esimerkiksi osittain pakottavasti säänneltyä liikehuoneiston vuokraa ja sopimusvapauden piirissä olevaa palvelua sisältäviä sopimuksia olisi korkeampi kynnys tarkastella sopimuskokonaisuutena kuin esimerkiksi kahta sopimusvapauden piirissä olevaa palvelusopimusta. Päätelmä on tehty siitä näkökulmasta, että ensin mainitun sopimuksen katsottaisiin olevan pääasiassa palvelua eikä huoneenvuokraa eikä LHVL:näin ollen tulisi sopimuskokonaisuuteen muutoin kuin kenties analogisesti sovellettaviksi. Voitaneen ajatella, että LHVL:n vuokralaisille tuottamista suojamekanismeista luopumiselle on myös sopimuskokonaisuuksissa korkea kynnys. Toisin sanoen heikomman suojaa antavan sääntelyn soveltumattomuudelle sopimuskokonaisuudessa lienee korkeampi

²³⁸ Saarnilehto 1999, s. 13.

²³⁹ Vuorijoki 1999, s. 11.

²⁴⁰ Annola 2016, s. 15-16.

²⁴¹ Varallisuuslaki 2012, s. 898.

kynnys tai vaatimus vahvemmissa argumenteista kuin muun tyyppisissä ratkaisuisa. Sopimustyyppikohtainen lain valinta onkin tehtävä säännöskohtaisesti.²⁴²

Coworking-tilan käyttösopimuksen eri elementtejä ei liene erotettavissa itsenäisiksi osikseen. Näin on katsottu myös ratkaisussa KVL 2019/18. Esimerkiksi yhteisöllisten tilojen käyttöoikeutta koskeva elementtiä tai tiloihin kuuluvia palveluja ei voida nähdä itsenäisenä elementtinä, joka voisi toteutua myös ilman koko käyttösopimuskokonaisuutta. Lisäksi, kun arvioidaan käyttösopimuksen tarkoitusta ja tavoitteita, voidaan sen eri elementtien katsoa muodostavan kokonaisuuden, jolla on yhtenäinen tarkoitus ja tavoite. Ensinnäkin käyttösopimuksen tarkoituksena on luovuttaa käyttäjälle työpiste eli tila, missä työskennellä. Toiseksi tarkoituksena on yhteisön tai yhteisöllisyyden muodostuminen eli käyttösopimuksen sosiaalinen ulottuvuus. Tämä toteutuu yhteisöllisten tilojen käyttöoikeuden ja mahdollisen tapahtumatarjonnan myötä. Onhan myös mahdollista, että työpiste on näissä yhteisöllisissä tiloissa. Tällä mahdollistetaan myös mahdolliset synergiaedut. Kolmanneksi tilankäyttäjälle annetaan operaattorista riippuen edellä mainittujen lisäksi palveluja usein ”avaimen käteen” -periaatteella, mikä mahdollistaa tilojen joustavan käytön.²⁴³ Näin ollen coworking-sopimus muodostaa lähtökohtaisesti sopimuskokonaisuuden kaikissa asiakaskategorioissa, mikä on hyvä huomioida käyttösopimuksen ehdoissa, jotta vältetään mahdollisen pakottavan sääntelyn valumisen riski koko sopimussuhteelle.

Huoneenvuokran kuulumista osaksi laajempaa sopimuskokonaisuutta sekä sovellettavan sääntelyn rajakäyntiä on tarkasteltu muutamassa iäkkäämmässä ratkaisussa ajalta, jolloin huoneenvuokralakeja ei ollut vielä eriytetty. KKO 1981 II 143 tuomioistuimen toimivaltaisuutta koskevassa ratkaisussa oli kysymys sopimuskokonaisuudesta, jossa A vuokrasi osana keskusliikkeen ja yksityisen vähittäiskauppiaan välistä vuokra- ja yhteistyösopimusta liikehuoneiston elintarvikekaupan harjoittamiseksi. Vuokra- ja yhteistyösopimus sisälsi laajasti osapuolten välistä kaupallista yhteistyötä koskevat määräykset, jotka koskivat myös liikehuoneiston vuokraa, mutta eivät rajoittuneet siihen. KKO katsoi riita-asian johtuvan muusta kuin huoneenvuokrasuhteesta, kun se huomioi vuokra- ja yhteistyösopimuksen tarkoituksen ja kokonaissisällön. Näin ollen KKO katsoi, että liikehuoneiston vuokra ja muut palvelut muodostivat yhden sopimuskokonaisuuden, jota oli tarkasteltava kokonaisuudessaan muuna kuin huoneiston vuokrana. Saman

²⁴² Halila – Hemmo 2008, s. 24.

²⁴³ H7; KTI 2019, s. 7 ja 15.

suuntainen ratkaisu on KKO 1981 II 4, jossa oli kysymys öljy-yhtiön ja sen jälleenmyyjän välisestä sopimuksesta, jolla luovutettiin huoltoasemakiinteistö jälleenmyyjän käyttöön sekä sovittiin myyntitoiminnasta ja muusta sopijapuolten kaupallisesta yhteistyöstä. KKO ei katsonut riitaa huoneenvuokrasuhteesta johtuvaksi riita-asiaksi, sillä rakennuksen vastikkeellista käyttöoikeuden luovutusta ei voitu erottaa muusta sopimuksesta. Ratkaisuja lukiessa ja niistä johtopäätöksiä tehtäessä on kuitenkin jatkuvasti pidettävä mielessä, että ne koskivat huoneenvuokra-asioita ratkaisseen asunto-oikeuden ja yleisen tuomioistuimen välistä toimivaltaa eivätkä suoranaisesti sovellettavan sääntelyn valintaa. Toimivaltaratkaisusta voidaan kuitenkin päätellä, että yleiseen tuomioistuimen toimivaltaan kuuluvat sopimukset ovat muuta kuin huoneenvuokraa, jolloin niihin ei katsottu sovellettavan tuolloin voimassa ollutta vuoden 1961 huoneenvuokralakia.²⁴⁴

Ratkaisussa KKO 1978 II 20 tehtiin toisen suuntainen ratkaisu. Ratkaisussa oli kyse siitä, oliko vuokranantajan opiskelija-asuntolan asukkaalle tarjoamana huonepuhelimen käyttöoikeus ja huoneen siivous vuoden 1961 huoneenvuokralain 24.2 §:n²⁴⁵ mukaisia etuuksia. KKO ei pitänyt mainittuja etuuksia vuokraan kuuluvaksi luettavina etuuksina. Toisin sanoen KKO piti huonepuhelinta ja siivousta riittävän itsenäisinä, jotta ne voitiin erottaa huoneenvuokrasta erilliseksi sopimukseksi, joihin kuhunkin sovelletaan itsenäistä lainsäädäntöä.

Eri suuntaisista ratkaisuista voidaan vetää seuraavanlaisia johtopäätöksiä. Huoneenvuokra voi olla osa suurempaa kokonaisuutta. Tällöin on ratkaistava muodostaako kokonaisuus yhden vai useampia sopimuksia. Ratkaisuperusteena voidaan käyttää sitä, voidaanko huoneenvuokra erottaa muusta sopimuksesta. Ratkaisuissa KKO 1981 II 143 ja KKO 1981 II 4 huoneenvuokran ja muiden sopimuksen osien katsottiin muodostavan yksi sopimus, josta huoneenvuokraa ei voitu irrottaa itsenäiseksi sopimukseksi. Toisin sanoen liikehuoneiston vuokran ollessa itsenäiseksi sopimukseksi erotettava kokonaisuus, on selvää, että LHVL:a sovelletaan tähän erotettuun osuuteen. Lisäksi huoneiston vuokra edisti tapauksissa sopimuskokonaisuuden tarkoituksen toteutumista, mikä puolsi huoneenvuokran erottamattomuutta muusta sopimuksesta.

Kun ratkaisu sopimuskokonaisuuden muodostumisesta on tehty, on ratkaistava, muodostaako huoneenvuokraus pääosan sopimuksesta. Tämän pääasiallisuuden

²⁴⁴ Varallisuuslaki 2012, s. 910.

²⁴⁵ Huoneenvuokralaki (82/1961) 24.2 §: Vuokraan kuuluvaksi luetaan myös korvaus huoneiston lämmittämisestä, lämpimästä vedestä, sähköstä ja muusta sellaisesta edusta, jonka vuokranantaja on sitoutunut toimittamaan ja joka on sovittu erikseen korvattavaksi.

perusteella ratkaistaneen, mitä sääntelyä sopimuskokonaisuuteen sovelletaan. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että sopimuskokonaisuuksissa sopimukseen sovellettavan sääntelyn tulisi olla saman kokonaisuuden osalta johdonmukaista, joten arviointiperusteiden on säilyttävä samana. Tällä tarkoitetaan, että sopimuskokonaisuutta on tarkasteltava saman lainsäädännön valossa riippumatta siitä, mitä osaa sopimuskokonaisuudesta tarkastellaan. Todennäköisyys LHVL:n soveltamisesta sopimuskokonaisuuden huoneiston käyttöoikeutta koskevaan osaan kasvaa sitä mukaa mitä helpommin huoneiston käyttöoikeuden luovutus on erotettavissa omaksi osakseen. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin esitetty, että sopimuskokonaisuuden sisältämän yhden sopimustyyppin soveltamiseen kokonaisuuden keskeisiin ehtoihin tulisi olla erittäin korkea kynnyksellinen eli siihen on suhtauduttava pidättyvästi.²⁴⁶

Ratkaisujen valossa käyttösopimukseen sovelletaan lähtökohtaisesti yhtenäistä lainsäädäntöä niiden elementtien osalta, joita ei ole erotettavissa omaksi osakseen. Coworking-tiloissa tarjotaan tiloja työkäyttöön. Järjestelyn pääasiallisena tarkoituksena voitaneen pitää työtilan käyttöön saamista yhteisöllisistä tiloista ”avaimet käteen” -periaatteella²⁴⁷. Tällöin ei ole löydettävissä perusteita sille, että käyttösopimusta olisi katsottava pääasiassa palveluksi, mikäli vuokrasuhteen tunnusmerkit toteutuvat. Toisaalta aiemmin on huomattu, miten nämä tunnusmerkit joustavat. Mikäli käyttösopimuksessa huoneisto- ja yksinomaisuus-tunnusmerkki ovat terminologisen sisältönsä rajamailla ja sopimuksessa on runsaasti palvelullisia elementtejä, voidaan ehkä argumentoida, että sopimuskokonaisuus on pääasiassa muuta kuin vuokraa. Tämä voisi aktualisoitua kategoriassa K4 esimerkiksi silloin, kun toimisto ei ole seinillä rajattu kiinteä huone vaan esimerkiksi liikuteltava koppi. Lisäksi tarkastelun pääasiallisuudesta muuttaisi, mikäli oikeuskäytännössä tai lainsäädännössä annettaisiin selkeä mahdollisuus tilojen tarjoamiseen palveluna, jolloin edellä mainittu käyttösopimuksen pääasiallinen tarkoitus ei estäisi sopimuskokonaisuuden katsomista palveluksi.

Huoneenvuokran kuulumista osaksi suurempaa sopimuskokonaisuutta on jouduttu pohtimaan niin sanotuissa kauppakeskussopimuksissa sekä toimistohotelleissa, jotka eivät ole aivan yhtä tuoreita ilmiöitä kuin coworking-tilat. Niiden osalta käytännön voidaan ajatella vakiintuneen. Yllä mainitut ratkaisuperusteet lienevät olleet taustalla tehtäessä soveltamisratkaisua näiden osalta. Vakiintuneesti vuokrattaessa liiketilaa

²⁴⁶ Saarnilehto 2006a, s. 18-20.

²⁴⁷ H7.

kauppakeskuksesta sopimukseen on katsottu kokonaisuudessaan sovellettavan LHVL:a siitä huolimatta, että sopimus sisältää tyypillisesti luonteestaan johtuen laajasti muitakin elementtejä kuin vain liiketilan kauppakeskuksesta. Toisenlainen ratkaisu on tehty toimistohotellien kohdalla, joissa niissäkin liikehuoneisto muodostaa vain osan sopimuksella saatavasta kokonaisuudesta. Toimistohotelleissa tilaan kuuluvat palvelut kuten aulapalvelut ovat usein osa vuokrasopimusta, mutta näiden palvelujen ehtoja ei arvioida LHVL:n mukaisesti. Toisin sanoen tässä esimerkkinä käytettyjen aulapalvelujen katsotaan olevan liikehuoneistosta erillinen palvelu.²⁴⁸ Näin ollen kauppakeskussopimuksissa ja toimistohotellisopimuksissa on tehty keskenään poikkeava ratkaisu liikehuoneiston vuokran ja palvelujen muodostamasta sopimuskokonaisuudesta. Nämä erisuuntaiset tulkinnat heijastavat mainiosti sitä, miten tulkinnanvarainen liikehuoneiston vuokrasuhde, LHVL:n soveltamisala ja sopimuskokonaisuus ovat.

Oikeuskäytännössä on katsottu hoitopaikkasopimusten kuuluvan huoneenvuokrasääntelyn ulkopuolelle. Ratkaisussa HelHO 4.11.1984 A 1987/161-173 nro 211-223 asumista hoitokodissa ei pidetty huoneenvuokrana, sillä sopimuksen pääasiallinen tarkoitus oli hoitokodin tarjoamat palvelut sekä terveydenhuolto ja kuntoutus. Toisin sanoen, kun sopimuksen pääasiallinen tarkoitus ei ollut huoneiston luovuttaminen vaan pidemmälle ulottuva huolenpito asukkaista, kyseessä ei ollut huoneenvuokra. Ratkaisuperusteena hovioikeus käytti siten sopimuksen pääasiallista tarkoitusta.

Svean hovioikeuden ratkaisussa RH 1999:10 oli kyse hoitokotipaikkaa koskevan sopimuksen vuokraluonteesta. Perusteluissa todetaan, että milloin huoneen käyttöoikeudella on sopimussuhteessa toissijainen merkitys ja sopimuksella tuleva hoito/huolenpito/palvelu on sopimuksen pääasiallinen tarkoitus, ei vuokrasääntelyä sovelleta. Ratkaisua perustellaan laajasti hoitokodin asukkaan huolenpidon tarpeella, mutta perusteluissa kiinnitetään huomiota myös muun muassa siihen, ettei asukas saa lukita huonettaan eikä asukkailla ole oikeutta disponoida huoneesta tai muusta rajatusta tilasta.

Edellä todetusta voidaan antaa lisätukea sille, että sopimuksen pääasiallinen tarkoitus määrittää sekatyypisen sopimuksen sääntely-ympäristön. Kuitenkin coworking-järjestelyn pääasiallisena tarkoituksena lienee todetusti pidettävä tilojen tarjoamista

²⁴⁸ Kanerva – Kuhanen 2013, s. 40.

työkäyttöön. Mitä etuuksia ja palveluja tämän rinnalla tarjotaan, tulevat toissijaisena ja toisaalta erottamattomana elementtinä osaksi sopimussuhdetta. Käyttösopimusta tuskin voidaan tarkastella sellaisena, että sen pääasiallisena tarkoituksena olisi tilaan kuuluvien etuuksien ja palvelujen tai yhteistilojen käyttöoikeus.²⁴⁹

Seuraavaksi tarkastellaan niitä liityntäperusteita, joilla palvelut tai etuudet (jäljempänä etuus) voidaan katsoa osaksi LHVL:n alaista sopimusta ja näin ollen katsottavissa olevan vuokralaisen käytössä samojen vastuu- ja vastikesääntöjen alaisena kuin itse huoneistonkin. Tämä on erinomaisen tärkeää etuuksien suorittamisessa tapahtuvan häiriön, palvelujen irtisanomisen tai korvauksen laiminlyönnin seurausten osalta. Tällä on merkitystä niissä käyttösopimuksissa, jotka saattavat olla LHVL:n soveltamisalassa. Toisin sanoen tämä ratkaisee, minkälaisen sääntelyn alaisena käyttösopimuksen palveluelementtiä tarkastellaan, *mikäli toisin ei ole sovittu*.²⁵⁰

Liikehuoneiston vuokrasuhteessa voidaan tarjota erinäisiä etuuksia joko huoneenvuokraa vastaan tai erillisellä sopimuksella. Mikäli etuuksia ei anneta huoneenvuokraa vastaan, tulee näiden osalta sovellettaviksi yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet ja sopijapuolet voivat varsin vapaasti sopia etuuden luovuttamista koskevaan sopimukseen sovellettavasta lainsäädännöstä. *Huoneiston käyttöön välittömästi liittyviä ja vaikuttavia etuuksia* voidaan luovuttaa huoneenvuokraa vastaan eli LHVL:n alaisena.²⁵¹ Sille, mitä etuuksia voidaan tällaisiksi katsoa, voidaan hakea tulkinta-apua LHVL:n tarkoituksesta säännellä osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia huoneiston hallintaan ja käyttöön liittyvissä kysymyksissä.²⁵²

LHVL:n esitöiden mukaan LHVL:n alaisena voidaan luovuttaa esimerkiksi atk-laitteiden, puhelimen, kopiokoneiden ja varastotilojen käyttöoikeus. Esitöitä lukiessa on tarpeen kiinnittää huomioita niiden kirjoittamisajankohtaan. Näin ollen edellä mainittujen suoritteiden lisäksi vuokraan välittömästi liittyvinä suoritteina voitaneen pitää 30 vuoden aikana tapahtuneen teknisen kehityksen myötä käyttöön tulleita listattuihin suoritteisiin rinnastettavia etuuksia kuten esimerkiksi palvelinkeskuksia. Palvelumuotoisista etuuksista vuokrasuhteen osana tai siitä erillisenä voidaan esimerkkinä antaa erilaisia palveluja kuten postitus-, aula-, kahvio- tai siivouspalvelut. Lisäksi tällaisia etuuksia ovat esimerkiksi vesi, sähkö ja lämmitys. HVL:n esitöissä liikehuoneistoon liittyvistä

²⁴⁹ H7.

²⁵⁰ HE 304/1994 vp. s. 101.

²⁵¹ HE 304/1994 vp. s. 100-101.

²⁵² HE 304/1994 vp. s. 6-7.

etuuksista annetaan esimerkkinä liikkeenharjoittamiseen tarvittavat palvelut kuten mainonta ja kirjanpito. Mikäli edellä mainittu tai samankaltainen etuus liittyy ja vaikuttaa välittömästi huoneiston käyttöön, kuuluu se LHVL:n piiriin ja katsotaan luovutettavaksi vastiketta vastaan, *ellei toisin ole sovittu*. LHVL:n esitöiden mukaan ratkaisu etuuden välittömästä liittynästä on tehtävä tapauksittain ja esimerkkejä välittömästä liittynästä ei ole annettu. Välittömällä liittynällä voitaneen ajatella kuitenkin tarkoitettavan sitä, että etuutta ei voitaisi luovuttaa ilman rinnalla olevaa vuokrasuhdetta. Yhtenä ratkaisuperusteena etuuden luovutettavuudesta huoneenvuokrana on se, korottaako etuus huoneiston vuokra-arvoa. Etuuden, joka voi kuulua huoneenvuokraan, ajatellaan useimmiten korottavan vuokra-arvoa, mutta korotus ei ole ehdoton edellytys etuuden lukemiseen huoneenvuokraksi.²⁵³

Edellä lausutusta riippumatta ratkaisu siitä, kuuluuko etuus huoneenvuokraan vai ei, tehdään ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisen sopimuksen perusteella. Näin ollen myös huoneenvuokraan välittömästi liittyvistä ja vaikuttavista etuuksista on mahdollista tehdä vuokrasopimuksesta erillinen sopimus. Mikäli huoneenvuokrasopimuksella luovutetaan etuus, joka ei välittömästi liity ja vaikuta huoneiston käyttöön eikä etuus korota huoneiston vuokra-arvoa, etuus on joka tapauksessa muuta kuin huoneiston vuokraa eikä LHVL tule sovellettavaksi. Tällaisesta käytetään esitöissä esimerkkinä auton käyttöoikeutta.²⁵⁴ Operaattorin vaihtoehtoista palveluelementin rajaamisesta sopimuksen ulkopuolelle keskustellaan lähemmin luvussa 6.

5 Soveltamisratkaisu

5.1 Palvelu juridisesta näkökulmasta

Luvussa 2 esitelty palvelutalous ja palvelullistuminen sekä sen aiheuttamat muutokset toimitilatarjontaan aiheuttavat tulkintaongelmia vahvasti palvelullisen coworking-tilan käyttösopimuksen ja käyttöoikeuden luovutuksen oikeudelliseen muotoon. Liike-elämän palvelullistumiskehityksen myötä sopimuskohteen rinnalla tarjottavat palvelut edustavat yhä merkittävämpää osaa sopimuskokonaisuudesta ja sen taloudellisesta merkityksestä.

Avuksi arvioinnille, voidaanko käyttösopimusta pitää palvelusopimuksena, on LHVL:n soveltamisalan ulottuvuuden lisäksi määritettävä, mitä palvelu on tai mitä se voisi olla. Määrittely ei ole yksinkertaista eikä palvelulle voida antaa yleispätevää oikeudellista

²⁵³ HE 304/1994 vp. s. 100-101; HE 127/1987 vp. s. 25.

²⁵⁴ HE 304/1994 vp. s. 100-101.

määritelmää. Ongelmaksi usein muodostuu se, että luovutettava esine tai muu sopimuskohde ja palvelu nivoutuvat sillä tavoin yhteen, ettei niitä voida erottaa. Tämän lisäksi eri tyyppiset palvelut eroavat toisistaan niin merkittävästi, että erityispiirteiden huomioisen jälkeen määritelmä ei välttämättä sopisi enää toiseen palveluun.²⁵⁵

Palvelulle ei ole annettu legaalimääritelmää eikä palveluita koskevaa yleislakia ole. Joistain palvelutyypeistä on annettu toki oma erityislakinsa, joissa on annettu näiden palveluiden osalta määritelmä. Juridisen määritelmän antaminen ei ensinnäkään ole kattavasti mahdollista eikä toisaalta tarpeellistakaan. Sopimusoikeutemme yleisten periaatteiden mukaisesti sopimuksella määritellään sopimuksen kohde ja sopimukseen liittyvät velvoitteet. Nämä ovat sopimuksen oikeudellisen arvioinnin perustana. Tällöin palvelu määritellään sopimuksella eikä käsitettäväksi ole sen enempää tarpeen kuin mahdollistakaan lainsäädäntötasolla määritellä.²⁵⁶ Palvelun juridista määritelmää voidaan kuitenkin muodota esimerkiksi niin, että palvelusopimus tuottaa sen tarjoajalle velvollisuuden suoritukseen eikä oikeuden luovuttamiseen.²⁵⁷

Coworking-tilaan voi kuulua hyvin monentyyppisiä palveluja, joten tässä käydään erityyppisten palvelujen oikeudellista tarkastelua läpi. Palvelujen jaottelu palvelun kohteen ja sisällön mukaan auttaa jäsentämään virhevastuun ja siten sopimuksen sisällön arviointia. Ensinnäkin palvelu voi kohdistua fyysiseen esineeseen. Palvelun sisältönä voi olla esimerkiksi esineen huoltaminen tai sen toimintakunnossa pitäminen. Tällainen palvelu coworking-tilassa voisi olla esimerkiksi tulostimen, kahvikoneen tai juoksumaton tarjoaminen tai sähkötyöpöydällä varustettu työpiste. Mikäli muuta ei ole sovittu, tällaisessa palvelussa on virhe, mikäli palvelun kohde ei ole käyttökuntoinen. Esineeseen kohdistuviin palveluihin saadaan myös runsaasti analogiatukea irtaimen kaupan sääntelystä. Toiseksi palvelun kohteena voivat olla tiloissa työskentelevät ihmiset. Eräässä haastattelussa haastateltava kertoi coworking-tiloissa harkitun tarjottavaksi

²⁵⁵ Hoppu 2011, s. 1364 - 1367. Taloustiede määrittelee palvelun aineettoman hyödykkeen tuotannoksi. Palvelu on prosessi tai toimintasarja, palvelua ei voi varastoida ja tyypillisesti palvelu tuotetaan ja kulutetaan samanaikaisesti. Mainitut piirteet eivät ole ehdottomia tai välttämättömiä elementtejä, jotta tuote voidaan määritellä palveluksi. Toisaalta palvelussa voi olla näiden piirteiden kanssa ristiriitaisia elementtejä ja silti kyseessä voi olla taloustieteellisen määritelmän mukaisesti palvelu. Tämä kuvastaa hyvin määritelmän tulkinnanvaraisuutta ja tapauskohtaisuutta. Määritelmän antamisen hankaluus johtuu osittain myös siitä, että palvelukäsitteen yläkategorian alle kuuluu niin runsaasti erityyppisiä alakategorioita eli palvelutyyppejä, että edellä mainittujen tunnusmerkkien tai erityispiirteiden painotus voi olla hyvin poikkeavaa eri palvelutyypeissä. (Hoppu 2011, s. 1364 - 1365.)

²⁵⁶ Hoppu 2011, s. 1364 - 1367.

²⁵⁷ Varallisuus oikeus 2012, s. 897.

niskahartiahierontapalvelua tilankäyttäjille²⁵⁸. Tällaisissa henkilöön kohdistuvissa palveluissa virhearviointi onkin jo huomattavasti hankalampaa. Esimerkiksi tyytymättömyys hierontapalvelusuoritteeseen voi olla hyvinkin subjektiivinen kokemus ja suoritteen objektiivinen arviointi todella hankalaa muutoin kuin esimerkiksi hierojan koulutuksen ja oikeanlaisten välineiden osalta. Kolmanneksi palvelut voivat olla täysin aineettomia. Tällaisia voivat olla coworking-tiloissa esimerkiksi järjestettävät tapahtumat. Näiden osalta virhearviointi lienee kaikkein hankalinta. Täysin aineettomien palveluiden osalta markkinointimateriaali ja myyntiesitteet nousevat tärkeään asemaan suorituksen oikean sisällön osalta.²⁵⁹

5.3 Sääntely-ympäristö asiakaskategorioittain

Seuraavaksi esitettävät tulkinnat eri käyttösopimustyyppien sääntely-ympäristöstä ovat tutkielman kirjoittajan tutkielmassa esitetyn parhaan tiedon ja alaluvussa 3.2.2 annettujen asiakaskategorioiden mukaan tehtyjä. Kun oikeuskäytäntöä tai nimenomaista lainsäädäntöä ei ole olemassa, tulkinta on joka tapauksessa vain tietynasteinen ennustus. Tässä pyritään kuitenkin yhdistämään LHVL 1 §:n tunnusmerkit, sääntelytavoitteet, suojeleobjektit ja reaaliset argumentit siten, että niiden perusteella voidaan tehdä perusteltu ja johdonmukainen johtopäätös sääntely-ympäristöstä. Kannanotoissa ei ole luvussa 4.1.3 mainituista syistä huomioitu vastikkeellisuutta eikä muuta kuin vuokraluonnetta, sillä nämä tunnusmerkit toteutuvat kaikissa käyttösopimuksissa.

Kategorioissa K1 ja K2 ei voida katsoa muodostuvan LHVL:n mukaista huoneistoa. Tilaa ei ole yksilöity kuin parhaimmillaan johonkin tilojen joukkoon. Luvussa 4.1.2 todetulla tavalla LHVL edellyttää lähtökohtaisesti, että sopimuksen kohde on edes jollain tasolla yksilöity. Näissä kategorioissa toteutuvan jakamattoman ja kohdistumattoman käyttöoikeuden ei voida ajatella olevan sellainen poikkeus yksilöimisvaatimuksesta, mikä tulisi sallia ilman vuokraluonteen menettämistä. Tämä päätelmä voidaan tehdä myös siitä, ettei tilankäyttäjälle luovuteta edes tietyn työpisteen käyttöön varatessaan joka suunnalta rajattua tilaa, joka olisi yksinomaisesti hänen käytössään. Näissä kategorioissa ei ole kyse sellaisista olosuhteista, jotka tukisivat vuokraluonnetta. Sopimuksen tarkoituksena on tarjota joustavaa toimitilaa, joissa tilankäyttäjät voivat työskennellä yhdessä sekä mahdollisesti verkostoitua ja jakaa osaamistaan²⁶⁰. Valitessaan tarjolla olevista

²⁵⁸ H1.

²⁵⁹ Hoppu 2011, s. 1368.

²⁶⁰ H7.

kategorioista K1:n tai K2:n, tilankäyttäjä tekee valinnan kaikkein joustavimmasta ratkaisusta, jolloin olosuhteiden voidaan väittää puhuvan sen puolesta, ettei tilankäyttäjä tarvitse LHVL:n mukaista suojaa tässä sopimussuhteessa.

Kategorioissa K1 ja K2 käyttöoikeus on täysin jaettu sekä kohdistumaton, jolloin LHVL 15 §:n asettaman vaatimuksen toteuttaminen ei käytännössä toteudu eikä sen toteuttaminen ole sopimuksen päätarkoituksen mukaistakaan. Tilankäyttäjälle ei muodostu hallintaa työpisteeseen, jonka perusteella operaattori luopuisi käyttämästä työpistettä. Samoin hänelle ei muodostu oikeutta kieltää muita käyttämästä rajattua tilaa eli työpistettä kuin sen ajan, jonka itse työpistettä käyttää. Näin ollen yksinomaisuusvaatimus ei käytännössä toteudu. Tällöin voitaisiin pitää varsin keinotekoisena katsoa nämä kategoriat huoneenvuokraksi. Kategorioita K1 ja K2 voidaan varsin luontevasti pitää jäsenetuuteen rinnastuvana järjestelynä kuten esimerkiksi kuntosaleilla²⁶¹. Lisäksi alaluvussa 4.1.2 sanotulla tavalla kotimaisesta komiteamietinnöstä on pääteltävissä, ettei kohdistumattoman parkkipaikan käyttöoikeus ole vuokraa, jolloin mainitut kategoriatkaan tuskin olisivat.

Kategorian K3 osalta vuokraluonteen puolesta puhuu huoneisto-tunnusmerkin toteutuminen tietyissä suhteissa. Vaikka työpiste voi olla varsin pieni, täyttäne se fyysiseltä toteutukseltaan tunnusmerkin. Huoneisto-tunnusmerkin yksilöimisvaatimuksen osalta kuitenkin voidaan nähdä tiettyjä soveltamisongelmia. Ensinnäkään työpistettä ei käytännössä yksilöidä tai rajata pohjapiirustuksen tai lattiaviivauksen avulla²⁶². Operaattorista riippuen työpistettä ei käytösopimuksella välttämättä nimetä²⁶³. Eräässä haastattelussa nostettiin esille, ettei tilankäyttäjä saa yksinomaiseen käyttöönsä kuin tuolin ja pöydän kategoriaa K3 vastaavassa ratkaisussa²⁶⁴. Työpisteiden työpöydät ovat usein sermein kolmelta sivultaan rajattuja. Kuitenkaan niin sanotun neljännen seinän osalta rajausta ei ilmeisesti tehdä. Tällöin huoneisto jää tietyiltä osin rajaamatta. Lisäksi operaattori monesti pidättää itselleen oikeuden yksipuolisesti siirtää työpistettä²⁶⁵. Tämä puhuu ratkaisun NJA 2001 s. 10 mukaan vuokraluonnetta vastaan. Samaisessa ratkaisussa vuokraluonteen vastaiseksi on mainittu se, että sopimus tuottaa oikeuden käyttää työpistettä useammalla maantieteellisellä sijainnilla olevassa

²⁶¹ KTI 2019, s. 7.

²⁶² H3; H4; H5.

²⁶³ H4; H5.

²⁶⁴ H2.

²⁶⁵ H4.

coworking-tilassa kuten jotkin operaattorit tekevät²⁶⁶. Tämä maantieteellinen kohdistumattomuus puhuu myös kategorioiden K1 ja K2 vuokraluonnetta vastaan.

Kategorian K3 vuokraluonnetta vastaan puhuvana seikkana voidaan nähdä se, ettei tilankäyttäjällä ole mahdollisuutta lukita ”huoneistoa”. Tähän kiinnitettiin huomiota ratkaisussa RH 1999:10. Työpisteen mahdollisen neljännen seinän rajaamattomuuden osalta syntyy ongelma myös yksinomaisuus-vaatimuksen täyttymisestä. Toisaalta yksinomaisen käyttöoikeuden voidaan tietyiltä osin katsoa syntyvän, mutta sen ulottuvuuden rajaus on häilyvä. Kategorian K3 vuokraluonnetta tukee se, että kotimaisessa oikeuskirjallisuudessa ja eräässä komiteamietinnössä on aiemmin todetulla tavalla katsottu autohallin nimetyn parkkipaikan käyttöoikeus vuokraksi. Näissäkään vuokralaisella tuskin on mahdollisuutta lukita parkkipaikkaansa.

Vuokraluonnetta vastaan puhuvat seikat ovat juridisen arvioinnin kannalta luonnollisesti sitä tärkeämpiä, mitä paremmin ne palvelevat sopijapuolten tarkoitusta ja tavoitteita. Aiemmin mainitussa HD:n ratkaisussa kiinnitettiin myös huomiota siihen, miten A.S ei saanut päättää myyntikojujen ulkonäöstä tai käytöstä oman käyttöaikansa ulkopuolella vuokraluonnetta vastaan puhuvana seikkana. Tällä voitaisiin hakea kotimaisiin lähteisiin nähden tarttumapintaa siihen, ettei tilankäyttäjälle tosiasiasa luovuteta tilan hallintaa vaan tietynasteinen käyttöoikeus. Tutkielmanprojektia varten käyttöön saaduissa esimerkkisopimuksissa tilankäyttäjiltä kielletään muutostöiden tekeminen tai tuoda omien kalusteiden tuominen tiloihin²⁶⁷. Samoin haastatteluissa ilmeni, että tilankäyttäjiltä rajataan näiden lisäksi esimerkiksi oikeus peittää lasiseinien näkyvyyttä eli siirtää kalusteita²⁶⁸. Nämä seikat lienevät laadultaan sellaisia, että ne ratkaisevat edellisissä kappaleissa todetun rinnalla vuokran ja palvelun rajakäynnin kategorioissa K1, K2 ja K3 niin, että sopimukset on katsottava palveluksi.

Varovaista lisätukea kategorioiden K1, K2 ja K3 voidaan hakea aiemmin esitellystä ratkaisusta KVL:2019/18, jossa näihin kategorioihin rinnasteiset suoritteet katsottiin palveluksi. KVL perusteli ratkaisuaan sillä, että työpiste sijaitsee jaetuissa tiloissa ja, ettei käyttöoikeus ole yksinomaista eikä tilankäyttäjällä ole oikeutta sulkea muita käyttöoikeutensa ulkopuolelle. Nämä samat tekijät toteutuvat mainituissa kategorioissa ja osaltaan puhuvat vuokraluonnetta vastaan. Sen enempää ottamatta kantaa ratkaisun

²⁶⁶ H5; E3; C1.

²⁶⁷ E1; E3.

²⁶⁸ H3.

merkitykseen ALV:n kannalta, merkille pantavaa kuitenkin on, että KVL piti jaetussa tilassa olevaa työpistettä palveluna.

Kategorioiden K1, K2 ja K3 vuokraluonnetta vastaan puhuu myös käyttöoikeuden henkilökohtainen luonne. Näissä kategorioissa coworking-tilaa saa tyypillisesti käyttää ainoastaan käyttösopimuksen tehnyt henkilö.²⁶⁹

Kategoriassa K4 toteutuu sekä huoneisto-tunnusmerkki että yksinomaisuus-tunnusmerkki. Tilankäyttäjä saa yksinomaiseen käyttöönsä selvästi rajatun tilan, jota hän tyypillisesti saa estää muita käyttämästä. Tila on lukittavissa, mikä puhuu vuokraluonteen puolesta²⁷⁰. Vuokraluonnetta vastaan puhuvana tekijänä voidaan nähdä se, että tilankäyttäjien käyttöoikeutta rajoitetaan haastattelujen ja esimerkkisopimusten perusteella tässäkin kategoriassa huomattavasti. Tilankäyttäjä ei saa tuoda omia kalusteitaan, tehdä muutoksia operaattorin kalusteisiin tai peittää lasiseinien näkyvyyttä. Tilankäyttäjä ei tyypillisesti myöskään saa määrätä vapaasti, ketkä huoneistoa käyttävät. Toisin sanoen tilankäyttäjälle ei tule samalaista oikeutta kuin vuokralaiselle määrätä huoneiston käytöstä. Käyttösopimuksilla rajoitetaan tilankäyttäjän lukuun tiloja käyttäviä. Jotkut operaattoreista vaativat käyttäjien etukäteistä nimeämistä, rajoittavat käyttäjämäärä tai asettavat ehtoja muiden käyttäjien kytköksestä tilankäyttäjään esimerkiksi siten, että niiden tulee olla työsuhteessa tilankäyttäjään.²⁷¹

Kategorian K5 toteutus on jo hyvin lähellä perinteistä vuokratkaisua. Eroavaisuus perinteiseen vuokran on sopimussuhteeseen kuuluvissa runsaissa palveluissa. Kun tilankäyttäjälle vuokrataan useammasta huoneesta koostuva työpiste, toteutuvat kaikki vuokrasuhteen tunnusmerkit.

Mainitussa ratkaisussa KVL:2019/18 edellä mainituin rajoituksin voidaan hakea analogiaa myös kategorian K4 osalta. KVL kiinnitti huomiota tilan lukittavuuteen sekä siihen, että näitä tiloja tarjotessaan operaattori kilpailee samalla markkinalla toimistotiloja tarjoavien kanssa. Samoin lienee katsottavissa myös kategorian K5 osalta.

Haastattelujen perusteella coworking-tilat katsotaan palveluliiketoiminnaksi²⁷². Näkemys on joillain toimijoilla ollut ilmeisesti melko intuitiivinen eikä oikeussuhteen juridiseen

²⁶⁹ E3.

²⁷⁰ E3. Ks. esim. RH 1999:10.

²⁷¹ E2; E3, H3; H4; H6.

²⁷² H1; H3; H4; H6.

muotoon ole välttämättä kiinnitetty runsaasti huomiota.²⁷³ Haastateltavasta riippuen esitettiin erilaisia näkemyksiä toiminnan juridisesta luonteesta ja toisaalta riskistä LHVL:n sovellettavuudesta käyttösopimukseen. Joissain haastatteluissa kaikki coworking-liiketoiminnan alle kuuluvat sopimussuhteet, jopa kategoriassa K5 vastaava toiminta²⁷⁴, katsottiin olevan juridisesti perusteltavissa palveluliiketoiminnaksi²⁷⁵. Samalla kuitenkin toisessa näistä haastatteluista sekä muissa haastatteluissa on mahdollisena riskinä sitä, että LHVL soveltuisi käyttösopimukseen²⁷⁶. Kahdessa haastatteluista katsottiin, että kategoriat K1 ja K2 ovat melkoisella varmuudella palvelua. Samalla todettiin, että kategoriassa K3 on jo pieni riski LHVL:n sovellettavuudesta, mutta käyttösopimus on LHVL:n soveltamisalan rajamailla ja kategoriassa K4 ollaan jo hyvin todennäköisesti LHVL:n soveltamisalassa. Myös erään kansainvälisen kiinteistöalan toimijan eri toimintamaiden paikalliset asiantuntijat jakoivat näkemyksen vuokrauslainsäädännön sovellettavuudesta kategoriiaan K4.²⁷⁷ Myös tilankäyttäjät jakavat näkemyksen coworking-tiloista palveluliiketoimintana.²⁷⁸

Edellä esitetyn valossa käyttösopimusten juridista luonnetta voidaan pitää liukuvana asteikkona, jonka toisessa päässä on palvelusopimus ja toisessa päässä vuokrasopimus. Kategoriat asettuvat alla havainnollistetulla tavalla asteikolle niin, että palvelusopimuksen päässä on kategoria K1 ja toisessa päässä vuokrasopimuksen puolella K5. Tähän väliin mahtuu kirjo erilaisia käyttösopimussuhteita, jotka sisältävät erilaisia ehtoja. Nämä ehdot ja niiden tuottamat oikeudet ja velvollisuudet muotoavat sopimussuhdetta asteikon eri suuntiin. Siitä, milloin eri ehtojen kokonaisuuden osalta, LHVL:n sovellettavuus sopimussuhteeseen leikkaa, ei voida antaa etukäteen varmaa vastausta. Käyttösopimuksessa on monia eri tekijöitä kuten käyttöoikeuden kohdistuminen, yksilöiminen, yksinomaisuus, henkilökohtaisuus ja kohteen hallinta, jotka muodostavat sen kokonaisuuden, jonka yhteisvaikutuksesta muodostuvasta kokonaisuudesta sopimuksen sääntely-ympäristö ratkeaa.

²⁷³ H1.

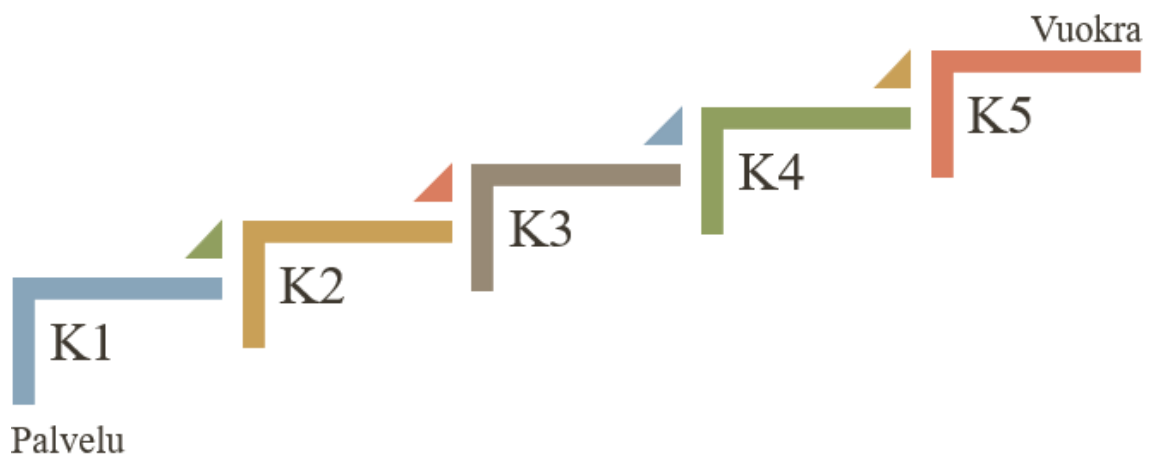
²⁷⁴ H3.

²⁷⁵ H3; H5.

²⁷⁶ H2; H4; H5; H6.

²⁷⁷ H2; H5.

²⁷⁸ H5.



Kuva 3 Asiakaskategorioiden asettuminen sääntely-ympäristöasteikolle.

Vuokra on hallintaa edellyttävä käyttöoikeus. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että vuokra on kokonaiskäyttöoikeus, joka ilmenee lähinnä hallintana²⁷⁹. Voidaan väittää, ettei tilankäyttäjälle synny hallintaoikeutta työpisteeseen kategorioissa K1, K2, K3 ja jopa K4 toki sopimuksen sisällöstä riippuen. K1 ja K2 kategorioissa tilankäyttäjällä ei ole missään tilanteessa faktista valtasuhdetta sopimuksen kohteeseen, sillä varaamalla esine käyttämällä sitä ei vielä tuota hallintaa. K3 kategoriassakin voidaan hallintaa vastaan puhuvina seikkoina nähdä operaattorin pidättämä oikeus yksipuolisesti vaihtaa työpistettä, mahdollisesti tilankäyttäjällä oleva oikeus vaihtaa työpistettä sekä ehdot, joilla tilankäyttäjän käyttöoikeutta rajoitetaan. Näitä vuokraluonnetta vastaan puhuvia ehtoja tarkastellaan jäljempänä luvussa 6.

Hallintaedellytystä voidaan peilata huoneenvuokrasuhteessa tapahtuvan käyttöoikeuden ja vuokrakohteen hallinnan siirtymiseen vuokrasopimuksen perusteella vuokralaiselle. Huoneenvuokrasuhteessa huoneisto luovutetaan vuokralaisen hallintaan, jolloin vuokranantaja lähtökohtaisesti menettää hallinnan²⁸⁰. Lähtökohtaa voidaan verrata eri asiakaskategorioiden käyttösopimusten sisältöön ja punnita, tapahtuuko niissä suoritus vai hallinta- ja käyttöoikeuden luovutus. Palvelusopimus tuottaa palveluntarjoajalle velvollisuuden suoritukseen erotuksena oikeuden luovuttamisesta²⁸¹. Tokikaan tämä jako suorituksen ja oikeuden luovuttamisen välillä oikeussuhteen tyyppin määrittävänä tekijä ei ole ehdoton, vaan pikemminkin tietynasteinen suuntaviiva.

²⁷⁹ Saarnilehto 1981, s. 12.

²⁸⁰ Saarnilehto 2006a, s. 4. Toki tässä on syytä pitää mielessä, mitä aiemmin tutkielmassa on mainittu omistajahallinnasta.

²⁸¹ Varallisuuslaki 2012, s. 897.

Kategorioissa K1 ja K2 luovutetaan korkeintaan jonkinasteinen käyttöoikeus ilman hallintaoikeutta työpisteeseen. Tällöin käytösopimuksen perusteella tilankäyttäjälle voidaan väittää tulevan lähemmin suoritus kuin oikeus. Tämä lienee totta myös kategorian K3 osalta. Kategorioissa K4 ja K5 luovutettaneen myös huoneiston hallintaoikeus käyttöoikeuden lisäksi.

6 Riskinhallinta

6.1 Operaattorin riskit

Operaattorin oikeudellisten riskien asiantunteva ja onnistunut hallinta edellyttää ensinnäkin, että sopimuksen laatija tuntee sen praktisen kohteen eli coworking-tilan toteutuksen kaikkine ulottuvuuksineen. Toiseksi riskinhallinta edellyttää mahdollisimman syvällistä asiantuntemusta sopimussuhteeseen vaikuttavasta normipohjasta. Kolmanneksi riskinhallinta edellyttää edellisten selvittämisen jälkeen toiminnalle tyypillisten riskien tunnistamista ja niihin varautumista sopimusehdoissa ja hinnoittelussa. Riskillä tässä yhteydessä tarkoitetaan coworking-toiminnasta operaattorille syntyvää tappion, menetyksen tai muun negatiivisen seurauksen aiheutumista tulevaisuuden epävarmasta tapahtumasta. Riskienhallinnalla tarkoitetaan näiden riskien tuntemista, niihin varautumista ja minimointia.²⁸²

Yksityiskohtaisesti erityyppisiin riskeihin varautuvan ja eri tilanteissa operaattorin aseman turvaavan sopimuksen laatiminen saattaa vaatia kohtalaisia taloudellisia panoksia ja runsaasti aikaa riskin realisoitumisen todennäköisyyteen ja mahdollisen vahingon suuruuteen nähden. Lisäksi yksittäisen sopimussuhteen perusteella saatava tulo ja toisaalta potentiaalinen menetys ovat coworking-tiloissa tyypillisesti vaatimattomia.²⁸³ Käytösopimuksissa käytetään kuitenkin pääasiassa vakioehtoisia sopimuksia²⁸⁴ aiemmin esitetyllä tavalla käyttäjien runsauden ja vaihtuvuuden ja yleisemminkin asiakassuhteiden kategorisoitavuuden vuoksi. Tällaisiin suurella massalla käytettäviin vakioehtoihin on taloudellisesti tehokasta käyttää kohtalaisia valmistelukustannuksia tyypiriskien kartoittamiseksi ja hallitsemiseksi, kun laadittuja vakioehtoja voidaan käyttää koko asiakasrajapinnassa ainakin yhden asiakaskategorian sisällä. Tosin haastattelujen

²⁸² Nygren 2002, s. 216-218.

²⁸³ H3. Ks. hinnoittelusta esim. Salo IoT Campus tai Werstas.

²⁸⁴ Esimerkkisopimus 1; Esimerkkisopimus 2; H5; H6. Vakioehtojen käyttäminen vauhdittaa sopimusprosessia ja on mainio tapa huolehtia, että kaikki sopimussuhteen kannalta tarpeelliset asiat tulevat sovituksi. Tämä on ensiarvoisen tärkeää sopimusvapauden piirissä, kun nimenomaista sääntelyä ei ole. Ks. esim. Varallisuuslaki 2012 s. 317.

perusteella samoja ehtoja käytetään tyypillisesti kaikissa kategorioissa²⁸⁵. Coworking-tiloihin liittyviä riskejä ja ongelmatilanteita on pyritty haastatteluissa kartoittamaan. Tätä kautta aihetta yritetään lähestyä käytännön näkökulmasta tunnistamalla riskit. Seuraavassa käydään läpi operaattorin riskejä sekä vuokrasuhteessa että muussa sopimussuhteessa.

Yleisesti ottaen alkuun voidaan todeta, että coworking-toimintaa ei pidetä kovinkaan riskialttiina ja toisaalta suuriakaan ongelmia tai ristiriitatilanteita operaattoreiden ja tilankäyttäjien välillä ei ole ilmennyt. Yhdessäkään haastattelussa esiin ei tullut tilannetta, jossa käyttösopimuksen luonteen vahvistamiseksi olisi turvauduttu lainkäyttöön. Muutoinkaan väitettä sopimussuhteen vuokraluonteesta ei oltu yhdellekään haastatelluista tehty eikä tällaisia tapauksia ollut haastateltavien tiedossa. Myöskään esille ei ole tullut tapauksia, joissa käyttösopimusta olisi operaattorin toimesta tarvinnut irtisanoa muusta syystä kuin vastikkeiden maksamatta jättämisen vuoksi. Ainoastaan yhdessä haastattelussa esiin tuli tilanne, jossa käyttösopimuksen perusteella on menty tuomioistuimeen saakka²⁸⁶ eikä tällöinkään ollut kysymys sopimuksen juridisesta luonteesta. Toki esimerkiksi siivouspalveluissa olleista puutteista on huomautettu, mutta niihin liittyen ei ole esitetty vaatimuksia. Käytännössä tämän kaltaisissa sopimussuhteissa tilankäyttäjät äänestävät jaloillaan mahdollisessa ongelmatilanteessa, sillä tyypillisesti muitakin palveluntarjoajia ainakin suuremmissa kaupungeissa on.²⁸⁷

Haastatteluissa merkittävimmiten riskiksi todettiin sovellettavan lainsäädännön valinta²⁸⁸, tilan vakuuttamiseen liittyvät näkökohdat²⁸⁹, operaattorin ja tilan omistajan

²⁸⁵ H3; H4; H5; H6.

²⁸⁶ H6.

²⁸⁷ H1; H2; H3; H5; H6.

²⁸⁸ H5; H6.

²⁸⁹ H1. Haastattelussa nousi esille huoli siitä, miten toimitilan, jossa coworking-toimintaa harjoitetaan, vakuuttanut vakuutusyhtiö suhtautuu siihen, että tila luovutetaan ulkopuolisen käyttöön muuten kuin vuokrana, kun kiinteistö on vakuutettu vuokratoimitilana. Skenaario tuli esille haastattelussa, jossa haastateltava ei pitänyt coworking-tilojen käyttöä vuokrana. Ongelmia voisi syntyä tilanteessa, jossa tilankäyttäjä aiheuttaa tiloissa vahinkoa ilman tuottamusta. Tällöin on ratkaistava, kuka korvaa vahingon. Vakuutusyhtiö saattaisi kieltäytyä korvaamisesta vakuutusopimuksen perusteella, mikäli se katsoisi, ettei toimitilojen tarjoaminen palvelumuotoisena ole vakuutusopimuksen tarkoittamaa vuokraamista. Haastateltavan edustaman yhtiön omistamien toimitilojen vakuutus kattaa omistetuissa kiinteistöissä harjoitetun vuokratoiminnan.

välinen vuokrasuhde²⁹⁰, liian suppeat sopimusehdot²⁹¹, muun muassa IT-infrastruktuurin toimimattomuuden aiheuttamat välilliset vahingot²⁹², toiminnan ALV-käsittely²⁹³, asiattomien henkilöiden pääsyn tilaan estäminen ja heidän aiheuttamansa mahdolliset vahingot²⁹⁴, tilankäyttäjän maksuhaluttomuus tai -kyvyttömyys²⁹⁵, internetissä olevien vakioehtojen tuleminen osaksi sopimussuhdetta etenkin niitä päivitettäessä²⁹⁶, turvallisuusnäkohdat²⁹⁷, tilankäyttäjän tekemät muutostyöt²⁹⁸, sopimuksen sisäiset ristiriidat²⁹⁹, vastuurajaukset³⁰⁰ sekä irtisanomis- ja purkamismenettely³⁰¹. Sanotuista riskeistä osaan paneudutaan seuraavaksi.

Merkittävä operaattorilla oleva riski liittyy sovellettavan lainsäädännön tulkinnanvaraisuuteen ja epävarmuuteen. Vakioehtoja laadittaessa on syytä tehdä aluksi mahdollisimman perusteltu tulkintakannanotto siitä, kuuluuko sopimus LHVL:n soveltamisalaan vai ei. Tähän voidaan hakea apua aiemmin esitetyistä asiakaskategoriakohtaisista argumenteista vertaamalla suunniteltuja toteutuksia tai tehtyä tilaratkaisua näihin keskiarvoistuksiin sekä vuokraluonteen määrittäviin seikkoihin. Tällä on merkitystä monestakin näkökulmasta, joista osaa on jo käyty tutkielmassa läpi ja osaa esitellään jäljempänä. Tähän tulkintakannanottoon liittyykin ensimmäinen operaattorin riski, sillä täysin varmaa soveltamisratkaisua ei käyttösopimukseen saada muutoin kuin lainsäädäntömuutoksella tai ennakkopäätösratkaisulla. Riski syntyy näin ollen siitä, että

²⁹⁰ H2; H5. Huomiota joissain haastatteluissa on kiinnitetty operaattorin ja tilanomistajan väliseen sopimussuhteeseen niissä tiloissa, joissa coworking-tilana käytettävä tila on vuokrattu kolmannelta. Operaattorit pyrkivät turvaamaan asemansa vuokraamalla tilan itselleen back-to-back -tekniikalla, jolloin coworking -tilan käyttäjän ja operaattorin välisessä sopimussuhteessa oleva virhe tai häiriö peilautuu suoraan operaattorin ja tilan vuokranneen omistajan tai muun väliseen vuokrasopimussuhteeseen eli operaattori voi esittää samoilla väitteillä kuin tilan käyttäjäkin vaatimuksia sopimusketjussa eteenpäin. Tällöin vastuun jakautuminen sopimusketjuissa saattaa aiheuttaa ongelmia, kun sopimusten sääntelyperusta ketjussa ei ole yhtenevä. Lisäksi nämä operaattorin ja tilanomistajan väliset vuokrasopimukset ovat usein määräaikaista eli määräajan päätyessä operaattorin on irtisanottava myös kaikki coworking-käyttösopimukset päättymään samanaikaisesti tai ennen.

²⁹¹ H2.

²⁹² H2; H6.

²⁹³ H5. ALV-käsittelyn kannalta merkityksellistä on, pidetäänkö toimintaa vuokrana (ALV 27 ja 29 §) vai palveluna (ALV 1:1.1 §:n 1 kohta). Haastateltava oli pyytänyt ennakkoratkaisua, mutta sitä ei oltu vielä haastatteluajankohtana annettu. Kyseessä oli kansainvälinen toimija, joka kertoi, että jossakin toimintamaassa jopa kohdistumaton käyttöoikeus eli kategoriat K1 ja K2 ovat ALV:n kannalta vuokrausta. ALV-käsittelyn perusteella muodostuvaa riskiä voidaan käyttösopimuksella hallita tilankäyttäjän toiminnan ALV-velvollisuuden osalta asettamalla tästä vaatimuksia. Ks. KVL 2019/18.

²⁹⁴ H5.

²⁹⁵ H3; H5.

²⁹⁶ H4; H5.

²⁹⁷ H4

²⁹⁸ H3; H5.

²⁹⁹ H3.

³⁰⁰ H6.

³⁰¹ H6.

sopimusta laadittaessa otettu tulkintakannanotto on väärä ja toisaalta, että coworking-tilan käyttösopimusta tulkitaan tuomioistuimessa toisella tavalla kuin operaattori on tarkoittanut. Tällöin sopimuksen vaikutukset saattavat poiketa tarkoitetusta. Sääntelyperustaratkaisuuun voidaan kuitenkin antaa suuntaviivoja, jolloin operaattorin täytyy sietää vain tietty epävarmuuden alue. Tätä epävarmuutta lienee mahdollista käytännön liike-elämässä taitavasti laadituilla sopimusehdoilla tyydyttävällä tavalla hallita.³⁰² Toisin sanoen sopimukset on hyvä laatia siten, että ne huomioivat mahdollisuuden LHVL:n soveltamisesta sopimussuhteeseen osapuolten tahdosta ja tarkoituksesta huolimatta niin pitkälti kuin se on mahdollista. Tätä tarkastellaan lisää jäljempänä.

Kirjoitushetkellä coworking-toimintaa harjoitetaan siten, että operaattorin tiedostavat soveltamisalariskin. Tätä ei kuitenkaan katsota sellaiseksi, että se lamauttaisi liiketoiminnan tai tekisi tämän tyyppisen toiminnan epähoukuttelevaksi. Yksittäisen sopimussuhteen perusteella muodostuva riski on varsin pieni ja tilankäyttäjät lopettanevat ongelmatilanteissa käyttösopimussuhteen ennemmin kuin ryhtyvät mahdollisesti pitkiin oikeusprosesseihin oikeuksiensa turvaamiseksi. Voidaan väittää, että coworking-toimintaa on täysin mahdollista harjoittaa ja tehokkaita sopimusratkaisuja laatia myös tässä epävarmassa tilanteessa.³⁰³

Kun coworking-tilan käyttösopimus koskee asiakaskategoriaa, joka ei kuulu LHVL:n soveltamisalaan, ongelmia syntyy, jos tilan käyttöön ei ole kattavia sopimusehtoja ja tiputaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden varaan.³⁰⁴ Tällöin sopijapuolilla on luonnollisesti suurempi liikkumavapaus sovittavien ehtojen osalta, mutta samalla heidän on tiedostettava, että LHVL:n säännökset eivät tule osaksi sopimusta, jolloin ehdoista ja oikeussuojakeinoista on sovittava laajasti ja yksityiskohtaisesti erikseen.³⁰⁵ Tällaisia erikseen sovittavia ehtoja ovat esimerkiksi irtisanominen ja siihen sovellettavat irtisanomisajat, purkamisperusteet ja muut purkamiseen sovellettavat menettelysäännöt, vastuurajat, vahingonkorvausvastuu sekä erityisesti sopimuksen kohde eli palvelun sisältö ja taso.³⁰⁶ Tässä mainitut asiat ovat vain esimerkinomaisia ja sovittavia asioita on runsaasti enemmän. Coworking-tilan käyttäminen muistuttaa monella tavalla

³⁰² Hemmo 2005a, s. 14; H2. Ennakkopäätöskin toki ratkaisee soveltamisalan vain tapauksen tosiseikastoon täysin vastaavissa tilanteissa.

³⁰³ H2; H5; H6.

³⁰⁴ H2.

³⁰⁵ Laitinen - Juhola - Heinonen 2019b.

³⁰⁶ Hoppu 2011, s. 1370.

liikehuoneiston vuokraa niissäkin tapauksissa, joissa ei ole kyse LHVL:n alaan kuuluvasta sopimussuhteesta. Tällöin asioihin, joista käyttö sopimuksella on syytä sopia, voidaan hakea tukea LHVL:ssa säännellyistä seikoista ja pyrkiä sopiaan näistä joko samoin kuin LHVL:ssa tai siitä poiketen sopijapuolten intresseistä riippuen.

LHVL:ssa on kattavat säännökset, jotka määrittävät osapuolten asemaa vuokrasuhteessa silloin, kun toisin ei ole dispositiivisista säännöksistä sovittu. Näin ollen LHVL:n soveltamisalassa toimiessaan osapuolet voivat olla varsin tietoisia sopimussuhteeseen sovellettavista ehdoista ja itse sopimusasiakirjalla ei ole tarpeen sopia niistä LHVL:n dispositiivisista säännöksistä, jotka osapuolet hyväksyvät tulevan osaksi sopimustaan. Toki samalla tulee tiedostaa mahdollisuus ja tarve sopia joistakin dispositiivisen lainsäädännön ehdoista poikkeavasti.

Asiakaskategoriasta riippumatta sopimuksenlaatija joutuu punnitsemaan tavanomaista ristiriitaa yksityiskohtaisen ja yksinkertaisen sopimuksen välillä. Yksinkertainen sopimus lienee sopimushallinnan ja asiakasystävällisyyden näkökulmasta järkevin ratkaisu. Sen sijaan juridisen riskinhallinnan näkökulmasta sopimussuhdetta yksityiskohtaisesti sääntelevä järjestely on tehokkaampi. Esimerkiksi virhetilanteeseen liittyvistä reklamaatioajoista ja -menettelyistä on syytä sopia yksityiskohtaisesti. Tilankäyttäjien on helpompaa ymmärtää yksinkertaisia sopimuksia, joten asiakasystävällisyyttä silmällä pitäen yksinkertaisuus lienee hyvä tavoite sopimukselle asiakaskategorian ja soveltamisratkaisun asettamien vaatimusten rajoissa.³⁰⁷

6.2 Lähtökohdat vakioehtojen laatimiseen

Edellä esitetyn valossa voidaan todeta, ettei soveltamisalaratkaisua coworking-käyttö sopimusten osalta voida nykysääntelyn ja oikeuskäytännön valossa tehdä siten, ettei siitä jäisi epävarmuutta. Eri tulkintavaihtoehtoja ja tunnusmerkkien merkityssisältöjä ei voida täysin eliminoida. Tässä esitettävien kannanottojen soveltaminen ja sovellettavuus tiettyyn tulkinnanvaraiseen tilanteeseen on todettavissa vasta mahdollisesta annetusta ratkaisusta jälkikäteen. Edellä esitetystä voidaan kuitenkin vetää tiettyjä johtopäätöksiä ja antaa suosituksia tämän epävarmuuden alueen hallintaan.

Mahdollisessa ristiriitatilanteessa tutkielma tarjoaa vahvoja argumentteja soveltamisalaratkaisuun etenkin, mikäli operaattori haluaa argumentoida LHVL:n

³⁰⁷ Laitinen - Juhola - Heinonen 2019b; Hoppu 2011, s. 1370; H3.

soveltamattomuuden puolesta. Tehokkain tapa suojautua epäselvän sääntelytilanteen aiheuttamalta riskiltä on sääntely-ympäristöön tehdyn päätöksen varmuuteen nojaten laatia riittävät vakioehdot. Näillä vakioehdoilla ja valitulla sopimusteknisellä ratkaisulla on syytä parhaalla mahdollisella tavalla pyrkiä huomioimaan epävarma sääntelyllinen tilanne ja tätä lähtökohtaa vasten turvata operaattorin oikeudet tässä sopimussuhteessa.

Eri asiakaskategorioiden sääntely-ympäristön eroavaisuudesta johtuen operaattorin lienee syytä laatia kategoriakohtaiset vakioehdot omiin palvelumalleihinsa nojautuen. Tämä voidaan toteuttaa ensinnäkin niin, että jokaiselle kategorialle laaditaan oma, ainutlaatuinen ehtopatteristonsa. Toinen ratkaisutapa on laatia yhdet vakioehdot, joiden sisällä niiden soveltuvuutta rajataan eri kategorioissa. Käytännössä tällä hetkellä operaattorit käyttävät jälkimmäistä menettelytapaa³⁰⁸.

Ehtojen tulee olla sillä tavoin yksityiskohtaiset, että ne tarjoavat ratkaisun eri ristiriitatilanteissa mahdollisimman laajasti, jotta ratkaisua ei tarvitse hakea sopimusoikeuden yleisistä periaatteista. Käyttösopimuksen sääntelyperustasta riippumatta sopimuksella on erinomaisen tärkeää määrittää mahdollisimman tarkasti sen kohde, käyttösopimuksen sisältö ja laatutaso. Edellä on todettu, miten huoneiston sopimuksella määritetty käyttötarkoitus määrittää monissa kohdin LHVL:n mukaisen arvioinnin. Käyttötarkoituksella on vuokrasuhteessa vaikutusta muun muassa sopijapuolten vastuisiin ja velvoitteisiin, vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseen ja purkuperusteen syntymiseen. Käyttösopimuksen ollessa oikeudelliselta luonteeltaan palvelua sopimusehdot saavat korostuneen aseman. Käyttösopimuksella on tarkoin määriteltävä, mitä vastikkeeseen kuuluviin peruspalveluihin kuuluu ja mitkä palveluista ovat lisämaksullisia.³⁰⁹ Haastattelujen ja esimerkkisopimusten perusteella operaattorit pyrkivät toteuttamaan tämän mahdollisimman yksityiskohtaisella palvelukuvauksella, mitä voidaankin pitää onnistuneena menettelytapana. Samoin tilankäyttäjät sitoutetaan käyttösopimuksella noudattamaan kulloinkin voimassa olevia tilan käyttöäntöjä.³¹⁰

Kuten muussakin sopimustoiminnasta, vakioehdot on syytä rakentaa osapuolten tarkoitusta vastaavaksi. Aiemmin on todettu, miten sekä operaattorit että tilankäyttäjät katsovat sopimuksen palvelusopimukseksi. Sopimus on syytä tällaisena myös laatia. Vaikka sopimuksessa käytetty terminologia tai sen otsikointi ei luo perustaa sopimuksen

³⁰⁸ H3; H5; H6.

³⁰⁹ Saarnilehto 2006a, s. 23; Hoppu 2011, s. 1370.

³¹⁰ H3; E2; E3; E4.

juridiselle arvioinnille³¹¹, on sopimuksella syytä käyttää johdonmukaista terminologiaa ja välttää vuokrasuhteesta indisoivia termejä. Näin sopijapuolille ei synny myöskään väärinkäsitystä sopimussuhteen sisällöstä terminologian perusteella. Samoin sopimuksen sisällön rakentamisella sopijapuolten tarkoitusta vastaavaksi osaltaan torjutaan mahdollisuutta siitä, että tuomioistuin katsoisi sopimuksen tyypin olevan muu kuin mitä sopijapuolet ovat tarkoittaneet³¹².

Sopimusehdot on myös syytä laatia niin, että niissä tiedostetaan riski LHVL:n soveltumisesta. Käytännössä tämä huomiointi tehdään niin, että vakioehdoissa määrätään kaikista niistä asioista, joita LHVL:kin sääntelee. Tällä tavoin pystytään varmistumaan, etteivät LHVL:n epätoivottavat dispositiiviset säännökset tule osaksi sopimussuhdetta tilanteessa, jossa sopimus katsottaisiin huoneenvuokraksi. Tämä näkökohta palvelee myös tilanteessa, jossa sopimus katsotaan palveluksi, sillä näin varmistetaan kattavat vakioehdot.

Sopimushallinnan kannalta epätarkoituksenmukaista lienee laatia useampia sopimuksia³¹³. Eräässä haastattelussa nostettiin esille käyttökelpoinen tapa laatia sopimus coworking-tilojen epävarmassa sääntelyllisessä tilanteessa jakamalla vakioehdot elementteihin³¹⁴. Tämä voidaan tehdä eriyttämällä käyttösopimuksen elementit esimerkiksi A. kategoriakohtaiseen työpisteeseen, B. yhteisöllisiin tiloihin ja C. palveluihin ja etuuksiin. Toki operaattori voi jaotella tämän tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla. Vakioehdoilla tulee sitten mainita, millaisia ehtoja sovelletaan kuhunkin elementtiin ja miten eri elementit vaikuttavat suhteessa toisiinsa. Tällä menettelytavalla varmistetaan ensinnäkin, ettei yhdessä elementissä tapahtuva suoritushäiriö heijastu läpi koko sopimussuhteen. Tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että palvelun toimittamisessa oleva virhe synnyttäisi oikeuden vastikkeen alennukseen tai jopa purkuoikeuteen koko sopimussuhteen osalta. Samalla estetään LHVL:n mahdolliseen sovellettavuuden valuminen läpi koko käyttösopimuksen. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi kategorioissa K4 ja K5 sitä, ettei palveluelementtiä tarkasteltaisi edes osittain LHVL:n alaisena, vaikka työpisteen ja yhteisöllisten tilojen käyttöoikeutta koskevat elementit katsottaisiin huoneenvuokraksi alaluvussa 5.3 kuvatulla tavalla. Tämä elementtijaottelu on mainio ja käyttökelpoinen tapa minimoida riski käyttösopimusten

³¹¹ NJA 2001 s. 10; Hemmo 2007, s. 607.

³¹² Hemmo 2007, s. 620-624.

³¹³ H5; H7.

³¹⁴ H2.

epävarmassa sääntelyllisessä tilanteessa. Toki tällöin ratkaistavaksi tulee, onko vastikekin jaettava näiden elementtien mukaisesti. Välttämätöntä tämä vastikkeen jakaminen ei kuitenkaan ole.

Elementtijaolla voidaan eri elementtien osalta tehdä omat vastuurajauksensa. Tällöin palvelujen osalta voidaan turvallisin mielin tehdä LHVL:n vastuurajasäännökset ylittäviä vastuurajauksia ja varmistua rajausten tuleminen osaksi sopimussuhdetta. Näinhän voidaan toki tehdä myös työpiste-elementin osalta tehdä, mutta tällöin tiedostettava LHVL:n soveltamisriski kategoriasta riippuen. Elementtijaottelun osalta on vielä hyvä huomauttaa, että problematiikka vuokrasopimusten rinnalla tarjottavien etuuksien osalta on tunnistettu alaluvussa 4.2 todetusti myös LHVL:n esitöissä. Tällöin on myös todettu mahdollisuus rajata etuudet vuokrasopimuksen LHVL:n alaisen osan ulkopuolelle.³¹⁵

Tässä tutkielmassa voidaan antaa myös tiettyjä suosituksia tilankäyttäjälle annettavista oikeuksista, joilla voidaan pyrkiä alleviivaamaan, ettei sopimussuhteessa tosiasiaa ole kyse vuokrasta. Kuten todettua, sopijapuolet eivät voi sopia sopimussuhteen vuokraluonteesta puoleen tai toiseen eikä sopimussuhdetta toisaalta ole mahdollista keinotekoisesti järjestellä niin, ettei kyse olisi vuokrasta. Tärkeä huomio tässä onkin, ettei coworking-toimintaa harjoiteta tai käyttösopimuksia laadita vuokrasääntelyn kiertämiseksi, vaan toiminnan praktinen toteutus ja sopimusratkaisut palvelevat aidosti sopimuksen päätarkoitusta ja sopijapuolten tavoitteita³¹⁶. Tässä esitettävillä suosituksilla pyritäänkin lähinnä alleviivaamaan tätä tarkoitusta.

Kertauksena tässä voidaan vielä todeta, että operaattori voi melkoisella varmuudella varmistua siitä, että kategorioissa K1 ja K2 ei ole kyse LHVL:n alaisesta sopimussuhteesta. Myös kategoriassa K3 ollaan melko kaukana vuokrasuhteen tunnusmerkeistä ja myös sopimusten yhteenliittymisen kautta rajamailla. Sen sijaan kategoriassa K4 argumentointi käyttösopimuksen vuokraluonnetta vastaan käy jo melko hankalaksi. Edelleen voidaan pyrkiä hakemaan tukevia näkökohtia sopimusten yhteenliittymisestä ja toisaalta sopimuksen päätarkoituksesta, mutta nykysääntelyn tilanteessa kyseessä on melko varmasti liikehuoneiston vuokra. Samoin kategoriassa K5 voidaan sanoa olevan kyse vuokrasta, sillä kategoria ei poikkea perinteiseksi katsottavasta toimitilavuokrasta kuin ”avaimet käteen” -periaatteen ja palvelullisuuden

³¹⁵ HE 304/1994 vp. s. 100-101.

³¹⁶ NJA 2001 s. 10, jossa todetaan, että käyttöoikeuden kohdistumattomuuden ollessa sopimuksen päätarkoituksen alaista tai sitä edistävää, voidaan sen katsoa puoltavan, ettei kyseessä ole vuokrasopimus.

osalta. Nämä eivät kuitenkaan edellä todetusti muuta sopimuksen vuokraluonnetta. Kuitenkin edellä mainittuun viitaten sääntelyriski on käyttösopimuksilla huomioitava.

Tulkinnallisia epäselvyyksiä ja ristiriitaisia näkemyksiä voi myös pyrkiä ehkäisemään arvioimalla huolellisesti sopimukseen liittyvien asiakirjojen ja ehtojen luomaa kokonaisuutta. Tämän kokonaisuuden kanssa tulisi sopimustekniikassa pyrkiä siihen, etteivät ne ole keskenään ristiriidassa ja toisaalta mahdollisen ristiriitatilanteen varalta eri asiakirjojen prioriteetin tulisi olla ilmeinen. Tätä tavoitetta tyypillisesti palvelee avoin ja johdonmukainen viittaustekniikka omiin sopimusehtoihin ja vilpitön pyrkimys molempien sopijapuolten yhteisymmärrykseen sopimuksen sisällöstä. Kokonaiskuvan luomisen voidaan ajatella olevan erityisen tärkeää, kun sopimukseen otetaan osaksi vakioehtoja eikä ehtoja ole laadittu ainutlaatuisina juuri kyseistä sopimussuhdetta varten.³¹⁷ Samalla on hyvä pyrkiä ehtopatteriston kanssa selkeyteen ja johdonmukaisuuteen, jotta niille tilankäyttäjille, jotka ehtoihin tutustuvat, on mahdollisimman yksinkertaista myös ymmärtää ehtojen sisältö.

6.3 Sopimusratkaisuehdotuksia

Coworking-käyttösopimus lienee tarkoituksenmukaisinta aina laatia siten, että yksilöllisellä sopimuksella sovitaan ainoastaan käyttösopimuksen ainutlaatuiset ehdot. Näitä ovat esimerkiksi sopijapuolet tunnistetietoineen, asiakaskategoriakohtaisesti mahdollisen työhuoneen/-huoneiden tai neuvotteluhuoneen/-huoneiden yksilöinti, alkamisajankohta, mahdollisen määräajan päättymien, vastikkeen määräytymisperusteet sekä vakuuden asettaminen. Vakioehdoilla on syytä määrätä kaikista niistä yleisistä ehdoista, jotka ovat käyttösopimussuhteille yhteisiä. Vakioehdot tulee riittävällä tavalla liittää osaksi sopimusta³¹⁸.

Tutkielman laajuudessa ei ole mahdollista tarkastella kaikkia sopimusehtoja, jotka sopimuksella on huomioitava. LHVl tarjoaa hyvän lähtökohdan sille, mistä kaikesta on syytä sopia. Näistä LHVl:ssa säännellyistä asioista operaattori voi vakioehdoilla määrätä haluamallaan tavalla.

Ensinnäkin vuokra on lähtökohtaisesti hallintaa edellyttävä käyttöoikeus. Lähtökohdasta voidaan kuitenkin joiltain osin poiketa, kuten edellä on todettu. Operaattorin kannattaa

³¹⁷ Hemmo 2005a, s. 85.

³¹⁸ Ks. lisää vakioehtojen liittynästä esim. Hemmo 2009, s. 93 alkaen tai Varallisuuslaki 2012, s. 403 alkaen.

pyrkii tekemään käyttösopimussuhteesta sellainen, ettei tilankäyttäjälle synny työpisteen hallinnaksi katsottavaa oikeutta, mikäli operaattori haluaa välttää LHVL:n sovellettavuuden. Toisin sanoen tilankäyttäjälle tulee pyrkiä sopimuksella ainoastaan oikeus tietyissä suhteissa käyttää sopimuksen kohdetta, mutta se ei olisi hänen hallinnassaan. Tällä on merkitystä erityisesti kategoriassa K3.

Hallintaoikeuden syntymättömyyden puolesta puhuu valtasuhteen puuttuminen sopimuskohteeseen. Tätä voidaan käyttösopimuksella ilmentää kieltämällä tilankäyttäjää tuomasta omia vähäistä suurempia tarvikkeita tai kalusteitaan työpisteelle. Samoin tulee kieltää muutostöiden tekeminen, operaattorin kalusteiden siirtäminen pois työpisteeltä tai muualla tiloissa ja näkyvyyden peittäminen³¹⁹. Tällöin tilankäyttäjän elinkeino ei voisi ”asua” coworking-tilassa, jolloin todennäköisyys LHVL:n heikomman suojan tarpeen aktualisoitumiselle pienenee.

Tilankäyttäjän hallintaa vastaan puhuvana seikkana operaattorin tulee pidättää itsellään yksipuolinen oikeus siirtää työpistettä. Tämä voidaan tehdä käytännössä kategorioissa K1, K2, K3 ja K4. Tätä pidettiin ratkaisussa NJA 2001, s. 10 vuokraluonnetta vastaan puhuvana seikkana. Samalla se vähentää vuokrakohteen yksilöimisvaatimuksen täytymistä ja osaltaan puhuu hallintaoikeuden syntymättömyyttä vastaan.

Vuokralaiselle syntyy vuokraoikeuden myötä oikeus tietyssä suhteessa disponoida huoneiston käytössä vuokrasopimuksen asettamien rajoituksin. Vuokraluonnetta vastaan puhuvana seikkana voidaan korostaa käyttöoikeuden henkilökohtaista tai tiettyyn käyttäjäryhmään rajattua luonnetta. Toisin sanoen tilankäyttäjä ei saa oikeutta määrätä sopimuskohteesta sillä tavoin, että saisi vapaasti antaa kolmannen osapuolen käyttää sitä. Tällöin samoin kuin tilankäyttäjälle ei synny yksinomaisuus-vaatimuksen edellyttävää oikeutta kieltää operaattoria tai muuta käyttämästä työpistettä, vuokralaiselle ei myöskään synny oikeutta päättää, ketkä käyttävät työpistettä hänen oikeutensa perusteella. Luonnollisesti sopimukselle on syytä ottaa maininta, ettei tilankäyttäjä saa siirtää käyttösopimukseen perustuvaa oikeuttaan kolmannelle.

Ratkaisussa RH 1999:10 vuokraluonnetta vastaan puhuvana tekijänä pidettiin sitä, ettei hoitokodin asukkaalla ollut oikeutta lukita huonettaan. Tähän nojaten käyttösopimuksella voidaan ainakin kategorioiden K1 ja K2 osalta korostaa, ettei tilankäyttäjällä ole oikeutta

³¹⁹ Coworking-tiloissa luodaan monesti yhteisöllisyyttä käyttämällä lasiseiniä myös toimisto- ja neuvotteluhuoneissa. Jotkut käyttäjät pyrkivät näitä lasiseiniä peittämään. (H3.)

käyttösopimuksen perusteella rajoittaa muiden tilankäyttäjien kulkua, kun työpistettä ei todetusti ole tyypillisesti niin sanotun neljännen seinän osalta rajattu.

K1- ja K2-kategorioiden vakioehdoissa voidaan todeta, ettei tilankäyttäjälle luovuteta avoimella työskentelyalueella työpisteen hallintaa eikä operaattori takaa tilankäyttäjälle vapaata työpistettä, vaan työpisteet varataan ja vapautetaan tosiasiallisella käytöllä. K3-kategorian osalta voidaan todeta, että tilankäyttäjällä on oikeus käyttää sopimuksella osoitettua työpistettä sekä estää muista käyttämästä kyseistä työpistettä kuitenkin yllä mainituin rajoituksin.³²⁰

Ratkaisun NJA 2001, s. 10 perusteluissa todetaan, miten yksilöinnin osalta riittävää voi olla, että määräsuuruusissa helposti vaihtokelpoisissa huoneistoissa kuten autopaikoissa ainakin jokin huoneisto on vuokralaiselle taattu. Tällöin operaattorin on mahdollista ottaa sopimukselle kategorioissa K1 ja K2 ehto, ettei kohdistumattomia käyttöoikeuksia ole mitoitettu eikä operaattori takaa vapaana olevaa työpistettä tilankäyttäjän käyttöön.

Koska vuokrasuhde edellyttää lähtökohtaisesti vuokrakohteen yksilöimistä, voidaan sopimuksella pyrkiä erilaisin keinoin välttämään tilannetta, jossa työpiste olisi erityisesti kategoriassa K3 tämän yksilöimisvaatimuksen täyttäen rajattu. Käytännössä käyttösopimuksella voidaan mainita, ettei kohdistettu käyttöoikeuskaan kohdistu kuin tuoliin ja pöytään. Samoin voidaan korostaa, ettei kohdistetun käyttöoikeuden työpistettä ole mitoitettu tai rajattu tai toisaalta jättää tämä mitoittaminen tai rajaaminen käyttösopimuksella tekemättä.

Operaattori voi käyttösopimuksella pidättää myös laajemman oikeuden tehdä muutoksia työpisteisiin. Tämä puhuisi ratkaisun NJA 2001, s. 10 mukaisella tavalla sitä vastaan, ettei tilankäyttäjä saa päättää huoneiston ulkonäöstä, sijainnista tai käytöstä käyttöaikansa ulkopuolella. Operaattori voi varata itselleen oikeuden esimerkiksi uudelleenjärjestää coworking-tilojen fyysinen toteutus siten, että työpisteet vaihtavat paikkaa.

Luvussa 4.4 on kuvattu, miten tietynlaiset etuudet voidaan nähdä tulevan vuokralaisen käyttöön LHVL:n vastuu- ja vastikesääntöjen alaisena ja toisaalta, miten ratkaisu näiden etuuksien liittymisestä vuokrasopimukseen on tehtävä yksittäistapauksittain. Näin ollen vakiosopimukset on syytä laatia niin, etteivät esimerkiksi palveluissa olevat suoritushäiriöt tuota tilankäyttäjälle oikeutta LHVL:n mukaisiin suoja mekanismeihin

³²⁰ Tämä vastaa aiemmin käsitellyssä ruotsalaisessa tapauksessa NJA 2001 s. 10 HD:n asettamia kriteereitä siitä, milloin tulkinnanvaraisessa tilanteessa muodostuu vuokrasuhde.

niissä kategorioissa, joihin LHVL:a todennäköisimmin sovelletaan. Tämä on toteutettavissa sopimalla, ettei etuuksiin sovelleta LHVL:a. Näin vältetään tilanne, jossa palveluita arvioitaisiin LHVL:n mukaisesti. Tämä lähtökohta on hyvä pitää mielessä myös perinteisissä vuokrasuhteissa. Tällöin etuuksiin sovellettavista ehdoista on sovittava erikseen. Operaattorin on toki syytä harkita, miten tarkoituksenmukaista ja asiakasystävällistä tällaisen rajauksen tekeminen on³²¹. Tässä on vielä huomautettava, ettei mikään estä sopimasta erillisiä sopimuksia liikehuoneiston vuokrasta sekä etuuksista samalla sopimusasiakirjalla³²². Mikäli edellä mainittu käyttösopimuksen jako elementteihin jätettäisiin syystä tai toisesta tekemättä, lienee syytä sopimukseen vähintäänkin ottaa maininta, etteivät palvelut tule vuokrasuhteen osaksi eli niihin ei sovelleta LHVL:n vastuu- ja vastikeperusteita³²³. Toki tällöin on syytä pitää huolta sopimusten keskinäisestä riippuvuudesta esimerkiksi siten, että ne alkavat ja päättyvät samanaikaisesti.

Yleisesti vastuuriskien hallinnan osalta voidaan todeta, että sopimuksella on syytä tehdä selvät vastuurajaukset. Tällä tarkoitetaan sekä mahdollisen korvausvastuun sisältöä rajoittavia ehtoja että vastuuperusteita rajoittavia ehtoja. Aiemmin mainitun sopimuksen sisällön ja coworking-tilojen laatutason määrittelemineen on mahdollisen suoritushäiriön arvioinnin lähtökohta. Tehokas tapa vastuuperusteiden osalta on rajata korvausvastuun ulkopuolelle välilliset vahingot. Korvausvastuun sisällön osalta on syytä vahvistaa vastuun enimmäismäärä.³²⁴

Mainio keino sopimuksensisäiseen riskinhallintaan ja velvoitteiden tehostamiseen on sopimussakon käyttäminen. Samalla se mahdollisesti rajaa sopijapuolten vastuun enimmäismäärän. Sopimussakkoa voidaan käyttää sekä vuokrasopimuksella että palvelusopimuksella. Vastuun enimmäismääränä se toimii samalla vastuuta rajoittavana ehtona.³²⁵ Sopimussakon käyttökelpoisuutta lisää myös se, ettei vahinkoa kärsineen osapuolen tarvitse tällöin esittää näyttöä aiheutuneen vahingon määrästä. Coworking-tiloissa sopimussakko voi olla toimiva kannustin esimerkiksi negatiiviseen velvoitteeseen olla päästämättä asiattomia henkilöitä tiloihin tahallisesti.³²⁶ Sopimussakon etuna on lisäksi se, että sopijapuoli tietää etukäteen saamansa hyvityksen suuruuden. Molemmille

³²¹ H7.

³²² Saarnilehto 2006a, s. 15.

³²³ HE 304/1994 vp. s. 100-101.

³²⁴ Hemmo 2005b, s. 244-247. Ks. vastuunrajoituksesta lisää esim. Hemmo 2005b, s. 244 alkaen.

³²⁵ Kanerva – Kuhanen 2013, s. 92.

³²⁶ Hemmo 2005b, s. 233.

osapuolille on tärkeää pyrkiä sopimukseen, joka antaa tehokkaat oikeussuojakeinot tapauksessa, jossa vastapuolen suorituksessa on jokin häiriö.³²⁷

LHVL sääntelee vuokranantajan purkamisperusteet tyhjentävästi, joten sopimukseen ei voida ottaa muita purkamisperusteita. LHVL 48.3 §:n mukaan purkuperusteella on oltava vähäistä suurempi merkitys purkuoikeuden synnyttämiseksi. LHVL 48.1 §:n 7) -kohdassa³²⁸ on purkuperusteeksi annettu yleinen sopimusrikkomus, jonka sisällön määrittäminen kiinnittyy siihen, mitä huoneiston osalta on sovittu.³²⁹ Tämä korostaa tarvetta vakioehdoilla laajasti määrittää sopimuksen sisältö ja käyttötarkoitus erityisesti asiakaskategorioissa K4 ja K5 sekä mahdollisesti K3. Toki tarkoituksen määrittäminen on elimellisen tärkeää läpi kaikkien kategorioiden.

Milloin kyseessä ei ole huoneenvuokra, purkamisen edellytyksenä on sopimusoikeutemme yleisten periaatteiden mukaisesti olennainen sopimusrikkomus. Tämä olennaisuusvaatimus tarkoittaa kuitenkin asiallisesti samaa kuin vähäistä suuremman merkityksen vaatimus.³³⁰ Huomionarvoista tässä on, että sopimusvapauden piirissä voidaan sopia muistakin purkamisoikeuden synnyttävistä seikoista. Lakiperusteinen purkamisedellytys on sopimusvapauden piirissä hyvin tulkinnallinen, joten purkamisperusteiden täsmentäminen sopimuksella on joka tapauksessa aiheellista tehdä. Tämä tarkennus on luonnollisesti operaattorin intressissä sen vuoksi, että se voi varmistua pääsevänsä tilankäyttäjistä eroon, mikäli jokin tilankäyttäjän toiminnassa tai muu seikka tarpeen sille aiheuttaa. Olennaisuusvaatimusta voidaan tarkentaa esimerkiksi asettamalla vastikkeen maksamattomuuden osalta tietty aikaraja, jonka kuluttua operaattorille syntyy purkuoikeus. Samalla käyttö sopimukselle voidaan ottaa ehto kulkuoikeuksien poistamisesta purkuperusteen syntyessä niiden käyttö sopimusten kohdalla, jotka ovat palvelua. Sopimukseen voidaan myös halutessa ottaa ankara purkuehto tietyn velvoitteen osalta siten, että mikä tahansa sopimusrikkomus tämän osalta synnyttää purkuoikeuden. Tällaista ehtoa ei kuitenkaan ole syytä käyttää, ellei kyseessä ole aivan keskeinen sopimusehto.³³¹

³²⁷ Hemmo 2006, s. 16.

³²⁸ LHVL 48.1 § 7)- kohta: Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu.

³²⁹ Jotkin purkuperusteet edellyttävät LHVL 49 §:n mukaisesti varoitusta. Purkamisesta on LHVL 53 §:n mukaan annettava todistettava tiedoksi kirjallinen purkamisilmoitus. Kuitenkin mahdollinen haastehakemus vastaa purkamisilmoitusta. (Kanerva – Kuhanen 2013, s. 285.)

³³⁰ Varallisuus oikeus 2012, s. 485-486.

³³¹ Hemmo 2005b, s. 227-229.

7 Lopuksi

7.1 Kokoavia näkökohtia

Tutkielma on vastannut parhaan mahdollisen saatavilla olevan tiedon perusteella coworking-käyttö sopimusten sääntely-ympäristöön voimassa olevan oikeuden mukaan. Samalla tutkielma on osittain vastannut, millä tavoin tilojen tarjoaminen voisi muussa kuin asumiskäytössä olla oikeudelliselta sisällöltään palvelua. Näin tutkielma tarjoaa osittaisen vastauksen myös SpaaS-konseptin oikeudelliseen perusteltavuuteen. Tavoitteena on ollut määritellä ne tekijät, joiden kautta coworking-operaattori voi hahmottaa käyttö sopimustensa sääntelykehystä. Käytännössä tämä on tapahtunut soveltamisratkaisuun vaikuttavien näkökohtien mahdollisimman tarkalla punninnalla.

Täydellistä varmuutta soveltamisratkaisusta tutkielma ei kykene antamaan, sillä ratkaisu asiakaskategorioidenkin osalta on kirjoittajan saatavilla olleen suppeahkon aineiston perusteella tekemä johtopäätös. Lähtökohta tulkintakannanotolle on aina tilojen tosiasiallinen toteutus, joten yleispätevää kannanottoa sopimussuhteeseen sovellettavalle lainsäädännölle ei etukäteen voida tästäkään syystä antaa. Tulevaa mahdollista oikeudellista ratkaisutoimintaa on mahdotonta tarkasti ennustaa sen enempää tässä kuin muissakaan tulkinnanvaraisissa oikeudellisissa kysymyksissä.³³² Mahdollisen oikeuskäytännön tai lainsäädäntömuutoksen ratkaistavaksi jää käyttö sopimuksen sääntely-ympäristön lopullinen ratkaiseminen. Voidaan kuitenkin ajatella, että soveltamisalaongelma on riittävällä tavalla tässä tutkielmassa ratkaistu. Tutkielma tarjoaa operaattoreille hyvin vahvoja lähtökohtia käyttö sopimuksen oikeudellisen luonteen arviointiin. Jäljelle jäänyt epävarmuus sääntelykentästä on operaattorille mahdollista sietää etenkin, kun tämä huomioidaan sopimusehdoilla.

Tutkielmassa on havaittu, miten LHV 1 §:n sisältämien vuokrasuhteen tunnusmerkkien raja-alueiden määrittäminen on nykytilanteessa mahdotonta. Tällöin LHV:n soveltamisalasta jää tietty epävarmuus. Käyttö sopimuksen sopijapuolten oikeusvarmuuden kannalta olisi elimellisen tärkeää, että ne voisivat riittävällä tavalla ennakoita sopimussuhteensa oikeusvaikutuksia, mihin kuuluu luovuttamattomalla tavalla sääntely-ympäristön varmuus. Mikäli sääntely tulee tapauskohtaisesti arvioitavaksi, sopijapuolten oikeussuoja kärsii. Optimaalisimpana olisi pidettävä

³³² Laakso 2012 s. 89-90.

tilannetta, jossa koko käyttösopimus olisi yhtenäisen sääntelyn alainen eikä epävarmuutta sääntely-ympäristöstä olisi. Tilannetta, jossa edes oikeusoppineet eivät osaa ennakoita sovellettavaa sääntelyä ja sopimuksen oikeusvaikutuksia, ei voida pitää tyydyttävänä.³³³

Tutkielmassa annetun tulkintakannanoton mukaan kohdistumattomat käyttöoikeudet avoimella työskentelyalueella tai jaetuissa työhuoneissa oleviin työpisteisiin eli kategoriat K1 ja K2 eivät täytä vuokrasuhteen tunnusmerkkejä. Ne ovat palvelua ja siten sopimusvapauden piirissä. Kattegoria K3 eli kohdistettu käyttöoikeus sanotuilla alueilla olevaan työpisteeseen saattaa täyttää vuokrasuhteen tunnusmerkit, mutta voitaneen käyttösopimuksen sisällöllä muodota sellaiseksi, että tämäkin kattegoria on katsottavissa palveluksi. Kattegoria K4 eli kohdistettu käyttöoikeus työhuoneeseen on mitä todennäköisimmin täyttää LHVL:n soveltamisedellytykset. Sama koskee kattegoriaa K5. Näin ollen tutkielma osoittaa, että tiloja on tietyissä rajoissa mahdollista tarjota palveluna.

LHVL:n soveltuessa käyttösopimukseen sovelletaan sitä myös vuokrasuhteen johdosta tilankäyttäjän käyttöön tuleviin yhteisiin tiloihin. Tästä ei näyttäisi olevan mahdollista sopimuksin toisin sopia. Näillä yhteisillä tiloilla ei sen sijaan ole merkitystä vuokrasuhteen tunnusmerkkien toteutumista arvioitaessa. Käyttösopimuksen ollessa LHVL:n alainen tulevat myös huoneiston käyttöön välittömästi liittyvät ja vaikuttavat etuudet osana vuokrasopimusta tilankäyttäjän käyttöön, ellei käyttösopimuksella ole toisin sovittu. Toisin sanoen etuus voidaan sen laadusta riippumatta rajata LHVL:n ulkopuolelle.

Coworking-käyttösopimus muodostaa lähtökohtaisesti yhden kokonaisuuden, jonka eri elementtejä ei ole erotettavissa itsenäisiksi osikseen. Tämän sopimuskokonaisuuden pääasiallinen tarkoitus on tarjota joustava toimitilaratkaisu yhteisöllisistä tiloista ”avaimet käteen” -periaatteella. Kun nykysääntelyn huonosti tunnistaa tilojen tarjoamisen palveluna, ei palvelun voida ajatella olevan sopimuskokonaisuuden pääasiallinen tarkoitus. Sopimuksen palvelullisuudella ei näyttäisi olevan käyttösopimuksessa sellaista merkitystä, että sopimus voisi olla LHVL:n tunnusmerkkien täyttymisestä huolimatta pääasiassa muuta kuin vuokraa kuten ratkaisussa KKO 1981 II 143.

Kun nimenomaista sääntelyä, oikeustapauksia tai muita lähteitä ei juurikaan ole, haettiin tutkielmassa LHVL:n hengestä ja tavoitteista tulkinta-apua. Tutkielma osoittaa, ettei

³³³ H7.

sopijapuolten valtasuhteiden ero sellaisenaan riittää argumentiksi heikomman suojan tarpeesta.

Coworking-toimintaa ei pidetä kovinkaan riskipitoisena. Operaattoreiden ja tilankäyttäjien välisiä erimielisyyksiä koskevaa oikeudellista ratkaisutoimintaa ei ole, mikä osaltaan tukee väitettä toiminnan vähäisestä asiakasrajapinnan tuottamasta riskistä ja riskien aktualisoitumisen epätodennäköisyydestä.³³⁴

Tärkein tapa hallita epäselvän sääntely-ympäristön aiheuttamaa riskiä on laatia asiakaskategoriakohtaiset vakioehdot, jotka mahdollisimman järkevällä tavalla turvaavat osapuolten edut ja huomioivat riskin LHV:n sovellettavuudesta. Operaattori voi ensinnäkin tutkielmassa esitetyn tavoin pyrkiä muotoamaan käyttösopimussuhteen sisältöä niin, että riski LHV 1 §:n tunnusmerkkien toteutumisesta pienenee. Toiseksi vakiosopimuksella voidaan rajoittaa LHV:n sovellettavuuden riskin laajuutta jakamalla sopimus elementteihin. Kolmanneksi tutkielmassa on esitetty suosituksia eräistä muista tarkoituksenmukaisista sopimusehdoista, jotka vakiosopimuksella on syytä olla.

Haastattelujen perusteella operaattorit ovat olleet varsin kiinnostuneita kehittämään käyttösopimuksiaan ja tietoisuuttaan muutoinkin toimintansa sääntelykehyksestä.³³⁵ Voidaan ehkä ajatella, että ajan kuluessa sopimuskäytännöt käyttösopimusten osalta vakiintuvat ja niiden sääntely-ympäristö selkiintyy. Jossain vaiheessa voisi olla mahdollista, että coworking-käyttösopimukset saavuttavat aseman itsenäisenä sopimustyyppinä, jolloin niiden arvioinnissa ei enää, ainakaan näin runsaissa määrin, tarvitse tukeutua liikehuoneiston vuokraa koskeviin säännöksiin ja periaatteisiin. Onhan mahdollista, että alalle laadittaisiin toimialakohtaiset yleiset sopimusehdot kuten esimerkiksi ohjelmistojen tarjoamiseen palvelupohjaisesti on laadittu³³⁶. Tämä olettaus lienee perusteltu siltä osin, että coworking-tilojen tarjoamisen voidaan väittää olevan vakiintunutta, laajaa ja luultavasti kasvavaa liiketoimintaa Suomessa. Tällöin käyttösopimuksille vakiintuu oma käyttäjäalansa ja merkityksensä ainakin kaikista tavallisimpien asiakaskategorioiden osalta.³³⁷

³³⁴ H1; H3; H4; H5; H6.

³³⁵ H1; H3; H5; H6.

³³⁶ Hoppu 2011, s. 1371.

³³⁷ Varallisuuslaki 2012, s. 893-894. Franchising-sopimukset ovat hyvä esimerkki tällaisesta usean eri sopimustyyppin mukaisia suorituksia sisältävästä sopimuksesta, jota arvioidaan itsenäisenä sopimustyyppinä. Tämä siitä huolimatta, että franchising-sopimukset voivat sisältää esimerkiksi liikehuoneiston vuokraa, irtaimen kauppaa tai vuokraa ja immateriaalioikeuksia koskevia ehtoja

Coworking-tilat ovat ratkaisu yhteiskunnallisten murrosten aiheuttamiin muutoksiin toimitilatarpeissa. Mainituilla muutosvoimilla on välillistä vaikutusta vuokraussääntelyyn, jonka voidaan nykytilassaan väittää huonosti muutoksen aiheuttamia tarpeita. Tutkielmassa todetulla tavalla LHVL ei vaikuttaisi riittävällä tavalla mahdollistavan tai tarjoavan joustavaa tulkintaa toimitilojen tarjoamisesta palvelumuotoisena. SpaaS-konsepti ja coworking-tilat sen osana ovat edellä kuvatulla tavalla kasvava trendi, jolla voi olla tulevaisuudessa yllä mainittujen muutosvoimien kehityssuunnasta riippuen suurikin merkitys. Näin ollen SpaaS-konseptin sääntelyperustaan on kohtuullista vaatia nyky sääntelyn tarjoamaa tulkintaa perustellumpi ja yksilöidympi vastaus vähintäänkin LHVL 1 §:n tunnusmerkkien tarkkarajaisemmalla määrittelyllä.

7.2 Jatkotutkimus

Tutkielmassa tarkastelussa olleet coworking-tilat edustavat vain osaa SpaaS-ilmiöstä. Jatkotutkimukselle voisi olla tarvetta myös muiden SpaaS-ilmiöön kuuluvien uusien toimintamallien sääntely-ympäristössä. Tässä voidaan tunnistaa yleisempikin tarve lainopillisille tutkimukselle yhteiskunnan palvelullistumiseen liittyvien ilmiöiden osalta.

Tutkielman alaluvussa 4.2 on pintapuolisesti esitelty toiminnan ALV-käsittelyyn liittyvää problematiikkaa ja ALV-käsittelyn epäselvyyttä. Jatkotutkimus olisi tarpeen sanotun ALV-kohtelun selvittämiseksi. Tällaisella tutkimuksella olisi perusteltua selvittää tarkemmin, minkälainen tosiseikasto tarkalleen ottaen on coworking-tilojen käyttösopimuksissa merkityksellistä ALV-velvollisuuden synnyttäen. Korkeimman hallinto-oikeuden annettua ratkaisun valitukseen päätöksestä KVL 2019/18 kysymyksenasetteluun olisi myös saatavilla tuoretta, lainvoimaista materiaalia. Samoin ratkaisusta voitaneen hakea varovaista analogiatukea käyttösopimusten sääntely-ympäristöön kuitenkin siviili- ja vero-oikeudellisen eroavaisuudet huomioiden.³³⁸

Sekä haastatteluissa että niiden ulkopuolella käydyissä raportoimattomissa keskusteluissa nostettiin esille toiminnan harjoittamismuotoon liittyvä pohdinta³³⁹. Lisäksi aihetta on pohdittu muun muassa KTI Kiinteistötieto Oy:n raportissa sekä eräässä tutkimuksessa³⁴⁰. Jatkotutkimuksella voisi olla aihetta selvittää, millaisin erilaisin järjestelyin sanottu

³³⁸ Ks. tästä lisää esim. Helsingin hallinto-oikeus 9.3.2015 nro 15/0189/4

³³⁹ H2; H5.

³⁴⁰ KTI 2019, s. 18 alkaen; Halvitigala – Antoniades - Eves 2019.

arvoketju omistajan, operaattorin ja tilankäyttäjän välillä voidaan juridisesti järjestää. Samoin olisi tutkittava, miten tämä vaikuttaa eri osapuolten riskeihin ja riskinhallintaan, keskinäiseen vastuunjakoon sekä oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Tässä tutkittavaksi tuli myös eri vaihtoehtojen tarkoituksenmukaisuus ansaintalogiikan ja osapuolten välisen voitonjaon osalta. Viimeksi mainittuun liittyvä tutkimuskysymys on lähinnä kauppatieteellinen.

LIITEET

Liite 1. Haastattelukutsulomake

Hei,

Teen Turun yliopiston oikeustieteellisessä tiedekunnassa Pro gradu -tutkielmaa, jolla pyritään selvittämään moderniin toimitilavuokraukseen sovellettavaa lainsäädäntöä. Kerään coworking-tilojen operaattoreilta näkökulmia teemaani.

Tutkimukseni tavoitteena on selvittää näkökulmia coworking-työtilojen käyttösopimukseen sovellettavasta lainsäädännöstä sekä sopimuskäytäntöä näiden käyttösopimusten osalta. Perinteinen laki liikehuoneiston vuokrauksesta lienee uuden edessä, kun coworking-tilat lisääntyvät. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöalalla heränneen "space as a service" -ilmiön edellytyksiä aineellisen lainsäädännön näkökulmasta eli, voidaanko ja toisaalta missä muodossa tarjota toimitiloja palveluna. Tutkittavana on ensinnäkin LHVL:n soveltamisala ja soveltuminen modernin toimitilavuokran eli coworking-tilojen eri toteutustapoihin ja toisaalta, miten paljon mahdollisen vuokrasuhteen rinnalla voidaan tarjota etuuksia ja millaista lainsäädäntöä näitä etuuksia koskevaan sopimussuhteeseen sovelletaan. Näiden etuuksien osalta haluan lisäksi selvittää, minkälaisia etuuksia coworking-työtilojen rinnalla tarjotaan. Tutkimukseni näkökulma on vahvasti toimitilaoperaattorin riskienhallinnassa ja oikeudellisen aseman selvittämisessä. Olisitko valmis antamaan asiantuntijuutesi tutkimukseni tueksi?

Haluaisin keskustella kanssalla yllä lausutuista teemoista. Mikäli coworking-tiloja koskevat vuokrasopimuksenne ja muut juridiset ratkaisut on toimeksiannostanne laatinut joku ulkopuolinen toimija, pyytäisin saada yhteistyökumppaninne yhteystiedot, jotta voin keskustella heidän kanssaan mainitsemistani teemoista. Mikäli nähdäksesi jollakin muulla, esimerkiksi yhtiölakimiehellenne, on parempi asiantuntemus vastaamaan tutkimuksen tematiikkaa koskeviin juridisiin kysymyksiin, haastattelisin mielelläni heitä.

Haastattelu on luottamuksellinen eikä haastatteluja julkaista tunnistettavasti. Saatte luonnollisesti tutkielmani valmistuttua minulta ilmoituksen ja linkin, jonka kautta voitte tutustua tutkimustuloksiin.

Toivon teidän suhtautuvan myönteisesti tähän haastattelupyyntöön. Haastattelu voidaan toteuttaa toiveistanne riippuen tapaamisessa, puhelin-/skypehaastatteluna tai sähköpostitse. Haastattelu nauhoitetaan ja siihen menee aikaa noin tunti. Mikäli olette suostuvaisia haastatteluun, voitte ehdottaa itsellenne sopivaa haastattelu-aikaa. Haastattelu on mahdollista toteuttaa niin pian kuin teille on suinkin mahdollista. Kävisikö esimerkiksi xx.xx tai xx.xx?

Mikäli teillä heräsi aiheeseen liittyen mitään kysymyksiä, vastaan niihin mielelläni.

Kunnioittavasti,

Ilona Syrjälä

Liite 2. Haastattelurunko 1.

Avoim teemahaastattelu

Tilat palveluna – Moderniin toimitilavuokraukseen sovellettava lainsäädäntö

Haasteltavan taustatiedot

- Mitä yritystä edustat, asemasi yrityksessä ja koulustaustasi?

Teema 1 Coworking-tilat

- Oletteko laatineet coworking-tilojen käyttö sopimuksia tai muita moderneja vuokrasopimusmalleja?
 - Millaisia erityisee moja tai muita huomioitavia asioita näissä heräsi verrattuna ”perinteiseen vuokrasopimukseen”
- Pidättekö coworking-tilan käyttöä lähtökohtaisesti vuokrana vai palveluna?
 - Tilat voivat olla hyvin erilaisella toteutuksella esim. kohdistettu/kohdistumaton käyttöoikeus, hot-desking/varattu työpöytä tai ajallisesti kaikkea tunnista kuukauteen.
 - Liikehuoneiston vuokra, irtaimen vuokra, palvelu, jäsenyys
 - Onko koko sopimussuhde lähtökohtaisesti saman sopimustyyppin ja siten saman sääntelyn piirissä?

Teema 2 Sopimuskäytäntö ja riskinhallinta

- Minkä tyyppisiä sopimuksia coworking-tiloissa tulisi käyttää?
 - Sopimustekniikka?
 - Miten käyttöehdot olisi otettava osaksi sopimusta, kun ”sopimus” syntyy tyypillisesti internetissä tehtävällä varauksella?
 - Tulisiko käyttö sopimuksella tulisi sopia laajasti tilan käyttöön sovellettavista ehdoista?
 - Hyödyt/haitat
 - Tulisiko sopimusten erota, kun vuokrataan nimeämättömiä työpisteitä tai nimetty fyysinen tila tai sopimus tehdään joustavilla aikavarianteilla, muutoin kuin nämä ehdot määrittäviltä osin?
- Oletteko pohtineet liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) soveltumista eri tyyppisiin coworking-ratkaisuihin/muihin joustaviin vuokratkaisuihin?
 - Kohdistettu/kohdistumaton käyttöoikeus, hot-desking/varattu työpöytä
 - Käyttöoikeuden ajallisen rajauksen variantit
 - Toteutuvat LHV:n mukaiset vuokrasuhteen tunnusmerkit coworking-tiloissa?
 - LHV:n tarkoittama huoneisto?
 - Vastikkeellisuus
 - (Yksinomaisen) käyttöoikeuden luovutus
 - Mahdollistaako LHV nähdäksesi saman huoneiston käyttöoikeuden luovuttamisen useammalle eri vuokrasuhteella?
 - Mitkä ovat nähdäksesi tärkeimmät käytännölliset erot LHV:n soveltumisesta/soveltumattomuudesta sopimussuhteeseen
- Voidaanko sopimuksella syntyvää tilan käyttöoikeutta rajoittaa henkilömäärän osalta?
 - Onko tässä eroa, mikäli sopimussuhde on LHV:n piirissä/ulkopuolella?
- Mitkä ajattelisit tyypillisimmiksi co-working työtilan/liikehuoneiston vuokrasuhteen suoritushäiriöiksi?
 - Eroaako coworking/modernit vuokrasuhteet vs. ”tavallinen” vuokraus riskien tai suoritushäiriöiden osalta?
 - Mitkä näet tärkeimmiksi sopimusriskeiksi, joihin operaattorin on syytä kiinnittää coworking-tilojen käyttö sopimuksissa huomiota?

Teema 3 Space as a service

- Onko toimitilan tarjoaminen palveluna ensinnäkään lainsäädännön mukaan mahdollista?
 - Liikehuoneiston vuokra, irtaimen vuokra, palvelu?
 - Onko tästä kiinteistöalalla yhtenäistä näkemystä?
- Ovatko coworking-tiloissa/muissa vuokrasuhteissa tarjottavat palvelut/etuudet osa käyttö sopimusta vai siitä erillisiä?
 - voivatko palvelut siirtää coworking-tilan käyttö sopimuksen pois LHV:n soveltamisalasta
 - Minkälaisen vastuu/vastikesäntöjen alaisena tilankäyttäjä näitä palveluja käyttää?
 - Mitä sopimuksenlaatijan olisi hyvä huomata näiden osalta laatiessaan sopimusta?
 - Millaisia palveluja ei voida erottaa sopimuksellakaan LHV:n alaisen vuokrasopimuksen ulkopuolelle?
 - Millaisella tekniikalla nämä eri sopimussuhteet olisi erotettava?
- Onko käyttäjällä oikeus purkaa coworking-tilan käyttö sopimus jossakin palvelussa/etuudessa olevan virheen/suoritushäiriön vuoksi?
 - LHV/ei LHV, osa käyttö- tai vuokrasopimusta/ei osa näitä.
 - Onko coworking tilojen käyttö sopimuksen purku normaalia vuokrasopimusta helpompaa, jos jokin luvatuista palveluista ei toimiakaan?

Liite 2. Haastattelurunko 2.

Avoim teemahaastattelu

Tilat palveluna – Moderniin toimitilavuokraukseen sovellettava lainsäädäntö

Haasteltavan taustatiedot

- Mitä yritystä edustat, asemasi yrityksessä ja koulustaustasi?

Teema 1 Coworking-tilat

- Miten kauan olette tarjonneet coworking -tiloja? Mikä sai lähtemään operaattoriksi?
- Miten iso osan (vuokraus)toiminnastanne coworking-tilat muodostavat?
- Mikä on tärkein lisäarvo, jonka coworking-tilojen (palvelu)konseptinne tuottaa?
- Minkälaisia toimijoita coworking-tiloissanne on?

Teema 2 Sopimuskäytäntö ja riskinhallinta

- Minkä tyyppisiä sopimuksia käytätte coworking-tiloissa?
 - Millaista sopimustekniikkaa käytätte?
 - Miten laajasti käyttösopimuksella sovitaan tilan käyttöön sovellettavista ehdoista?
 - Onko sopimuksissanne eroa siinä, vuokrataanko nimeämättömiä työpisteitä vai nimetty fyysinen tila tai millaisella ajallisella rajauksella sopimus on tehty?
 - Oletteko pohtineet toiminnan juridista luonnetta?
 - Liikehuoneiston vuokra, irtaimen vuokra, palvelu, jäsenyys?
 - Mihin näkemykset perustuvat?
- Oletteko pohtineet liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) soveltumista eri tyyppisiin coworking-ratkaisuihin?
 - Kohdistettu/kohdistumaton käyttöoikeus, hot-desking/varattu työpöytä
 - Käyttöoikeuden ajallisen rajauksen variantit
 - Toteutuvat LHV:n mukaiset vuokrasuhteen tunnusmerkit nähdäksenne coworking-tiloissanne?
- Onko sopimuksella syntyvä tilan käyttöoikeus henkilökohtainen?
- Mitkä ovat tyypillisimmät co-working työtilan/liikehuoneiston vuokrasuhteen suoritushäiriöt?
 - Eroaako coworking vs. ”tavallinen” vuokraus riskien tai suoritushäiriöiden osalta tarjoamissanne tiloissa?
 - Mitkä näet tärkeimmiksi sopimusriskeiksi, joihin operaattorin on syytä kiinnittää coworking-tilojen käyttösopimuksissa huomiota?

Teema 3 Space as a service

- Oletteko aiemmin kuulleet konseptista?
- Liikehuoneiston vuokra, irtaimen vuokra, palvelu?
- Minkä tyyppisiä palveluja/etuksia coworking-tiloissa työtilan rinnalla tarjotaan ja miten isoa osaa ne edustavat sopimussuhteesta?
- Ovatko coworking-tiloissa tarjottavat palvelut/etuudet osa käyttösopimusta vai siitä erillisiä?
 - Miten näet ajatuksen vuokrasta palveluna, voidaanko coworking -työtilan tarjoaminen nähdä muuna kuin vuokrana
 - voivatko palvelut siirtää coworking-tilan käyttösopimuksen pois LHV:n soveltamisalasta
 - näettekö itsenne vuokranantajana vai palveluntarjoajana?
 - Mitä yleensäkin näet tarjottavina palveluina/Mikä kaikki operaattorin tuottamasta lisäarvosta voisi olla palvelua?
- Onko käyttäjällä oikeus purkaa käyttösopimus jossakin palvelussa/etuudessa olevan virheen/suoritushäiriön vuoksi?
 - Onko coworking tilojen käyttösopimuksen purku normaalia vuokrasopimusta helpompaa, jos jokin luvatuista palveluista ei toimikaan?

Liite 3. Asiakaskategoriat

	K1	K2	K3	K4	K5
	Päivä/tunti	Nimeämätön työpiste	Nimetty työpiste	Työhuone	Palvelullinen toimistoratkaisu
TYÖPISTE	Kohdistumaton käyttöoikeus avoimella työpistealueella oleviin työpisteisiin.	Kohdistumaton käyttöoikeus avoimella työpistealueella oleviin työpisteisiin.	Kohdistettu käyttöoikeus avoimella työpistealueella olevaan nimettyyn työpisteeseen.	Kohdistettu käyttöoikeus nimettyyn työhuoneeseen, toimistoon tai neuvottelutilaan.	Kohdistettu käyttöoikeus toimistoratkaisuun, johon kuuluu useampia työhuoneita ja esimerkiksi aulatilaa.
YHTEISÖLLISET TILAT	Käytössä coworking-tilan aukioloaikoina.	Käytössä 24/7.	Käytössä 24/7.	Käytössä 24/7.	Käytössä 24/7.
IRTSANOMIS-AIKAVAKUUS	Ei ole.	1 kalenterikuukausi, ei vakuutta.	1-3 kalenterikuukautta, ei vakuutta.	1-3 kalenterikuukautta, ei vakuutta.	3, 6, 12 kk, tyypillisesti niin, että ensin määräaika ja sitten toistaiseksi voimassa oleva, vakuus.
PALVELUT	Yhteiskeittiö, kahvikone, wifi, siivous, monitoimitilaite, aulapalvelut, sosiaalityilat ja hyvinvointipalvelut.	Yhteiskeittiö, kahvikone, wifi, siivous, monitoimitilaite, tapahtumat, postiosoite, aulapalvelut, sosiaalityilat, hyvinvointipalvelut, rajattu tuntimäärä mm. neuvottelutiloihin tai työskentelykoppeihin.	Yhteiskeittiö, kahvikone, wifi, siivous, monitoimitilaite, tapahtumat, postiosoite, aulapalvelut, sosiaalityilat, hyvinvointipalvelut, lukollinen kaappi, rajattu tuntimäärä mm. neuvottelutiloihin tai työskentelykoppeihin, markkinointi.	Yhteiskeittiö, kahvikone, wifi, siivous, monitoimitilaite, tapahtumat, postiosoite, aulapalvelut, sosiaalityilat, hyvinvointipalvelut, lukollinen kaappi, rajattu tuntimäärä mm. neuvottelutiloihin tai työskentelykoppeihin, markkinointi.	Yhteiskeittiö, kahvikone, wifi, siivous, monitoimitilaite, tapahtumat, postiosoite, aulapalvelut, sosiaalityilat, hyvinvointipalvelut, lukollinen kaappi, rajattu tuntimäärä mm. neuvottelutiloihin tai työskentelykoppeihin, markkinointi.
LISÄ-PALVELUT	Tunnit työhuoneisiin tai neuvotteluhuoneisiin, catering, edustus- ja kokoustilat ja autopaikat.	Lisätunnit työhuoneisiin tai neuvotteluhuoneisiin, catering, edustus- ja kokoustilat ja autopaikat.	Lisätunnit työhuoneisiin tai neuvotteluhuoneisiin, catering, edustus- ja kokoustilat ja autopaikat.	Lisätunnit työhuoneisiin tai neuvotteluhuoneisiin, catering, edustus- ja kokoustilat ja autopaikat.	Lisätunnit työhuoneisiin tai neuvotteluhuoneisiin, catering, edustus- ja kokoustilat ja autopaikat.