

## Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta

### ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esitykseen sisältyy ehdotus uudeksi huoneenvuokralaiksi ja siihen liittyvät ehdotukset työsopimuslain, maanvuokralain, asuntotuotantolain, asuntojen perusparantamisesta annetun lain, asumistukilain, ulosottolain ja ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain muuttamisesta.

Huoneenvuokrasuhde syntyy sopimuksella, jolla vuokranantaja luovuttaa huoneiston tai sen osan vuokralaisen käyttöön vastiketta vastaan. Huoneenvuokralaissa säädetään vuokrasopimuksen osapuolten tai heiltä oikeutensa johtaneiden oikeuksista ja velvollisuuksista huoneistoa käytettäessä. Laissa ei siten säännellä rakennuksen omistajan ja vuokralaisen tai vuokranantajan välisiä oikeudellisia suhteita muilta kuin huoneiston hallintaa koskevilta osin.

Huoneenvuokralain säännökset ovat osapuolia velvoittavia tai heidän sopimusvapauttaan rajoittavia taikka sopimusta tarvittaessa täydentäviä. Huoneenvuokrasuhdetta koskevien säännösten tulisi olla niin tyhjentäviä, että laista löytyy aina säännös siitä, miten kussakin eri tilanteessa on meneteltävä. Ehdotetun huoneenvuokralain mukaan vuokrasuhteen osapuolet voivat sopia oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan, mutta nykyiseen lakiin verrattuna entistä useammassa kohdoin on, vuokranantajan ja vuokralaisen kohtuulliset edut huomioon ottaen sekä heidän oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa pysyttämiseksi tasapainossa ja toisiaan vastaavina, katsottu tarpeelliseksi asettaa rajat, joiden puitteissa sopimusvapautta käytetään.

Asuinhuoneiston vuokrien suuruutta määrittävään sääntelyjärjestelmään ei ehdoteta merkittäviä muita muutoksia kuin, että vuokra-asuntoon sijoitetulle pääomalle vuokrassa kertyvän tuoton kehitys on entistä selkeämmin ennakoitavissa. Vuokran korotukset perustuisivat edelleen valtioneuvoston antamiin yleisohjeisiin. Lisäksi voitai-

siin antaa yleisohjeita vuokratasosta. Vuokran kohtuullisuus voitaisiin saattaa edelleen tuomioistuimen tutkittavaksi.

Säännöksiä asuinhuoneiston vuokran määrästä sopimisesta ehdotetaan tarkistettaviksi. Vuokrasta voitaisiin sopia nykyiseen tapaan aina, kun huoneisto annetaan vuokralle ensi kerran. Lakiehdotuksen mukaan vuokrasta voitaisiin sopia myös, jos siitä, kun huoneisto viimeksi on ollut vuokrala, on kulunut vähintään kaksi vuotta. Peruskorjauksen tai siihen verrattavan muun korjaustyön jälkeen perittävästä vuokrasta voitaisiin myös sopia. Työsuhdeasunnon asuntoedulle ennakonpidätyksen toimittamista varten vahvistetun raha arvon mukaan määräytyvää vuokraa voitaisiin ehdotuksen mukaan korottaa ilman tuomioistuimen vahvistusta asuntoedun verotusarvon nousua vastaavasti.

Vuokralaisen irtisanomissuojaa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että sinä aikana tehty irtisanominen, jona alioikeus käsittelee vuokralaisen vaatimusta vuokran alentamiseksi, on tehoton. Vuokralainen ei lakiehdotuksen mukaan voisi vaatia vuokraa alennettavaksi enää sen jälkeen, kun vuokrasuhde on päättynyt.

Lakiehdotukseen on otettu säännös ennakko- ja takuuvuokrien kohtuullisuudesta. Samoin ehdotuksessa on säännös vakuudesta, joka voidaan vaatia ja antaa vuokraehtojen sekä muiden sopimusehtojen täyttämisen takaamiseksi. Vastaavat säännökset puuttuvat nykyisestä laista.

Lakiehdotuksen mukaan asuinhuoneiston vuokranantajalle säädetty irtisanomisaika piteneisi nykyisestä kolmen kuukauden vähimmäisajasta kuuteen kuukauteen sen jälkeen, kun vuokrasuhde on kestänyt ainakin yhden vuoden. Myös työsuhdeasuntoja koskevia irtisanomisaikoja ehdotetaan pidennettäväksi, mutta vuokrasuhteen keston sijasta työsuhteen keston perusteella. Irtisanomisajat olisivat yhdestä kuukaudesta puoleen vuoteen työsuhteen päättymisperusteesta riip-

puen. Samoin pitäisi puolesta vuodesta yhteen vuoteen aika, jonka kuluessa vuokrasopimus voidaan irtisanoa työsuhteen päättymisen vuoksi.

Vuokranantajan irtisanomisperusteita ehdotetaan täydennettäväksi siten, että vuokrasopimus voidaan irtisanoa päättymään, jos vuokranantajan on myytävä vuokrattu huoneisto varojen saamiseksi vuokranantajan perheen asumistarvetta vastaavan asunnon hankkimiseksi. Muuten on irtisanomisperusteet pysytetty voimassa olevan lain mukaisina.

Esityksessä ehdotetaan muun kuin asuinhuoneiston vuokralaisen irtisanomissuojaa parannettavaksi. Tällainen vuokralainen voisi saada välitöntä irtisanomissuojaa, kun voimassa olevien säännösten mukaan hänellä on ainoastaan oikeus vahingonkorvaukseen perusteettoman irtisanomisen johdosta sekä eräissä muissa tapauksissa.

Lakiehdotukseen sisältyy myös jälleenvuokrausta koskevia säännöksiä. Jälleenvuokrauksella tarkoitetaan sitä, että vuokralainen vuokranantajan vuokrasopimuksessa tai erikseen kirjallisesti tai suullisesti antaman luvan perusteella vuokraa huoneiston edelleen. Jälleenvuokrauksessa huoneistoa hallitsevan vuokralaisen irtisanomissuojaan ei ehdotuksen mukaan vaikuttaisi se, että vuokrasopimus, jolla hänen vuokranantajansa on vuokrannut huoneiston, päättyy. Lakiehdotuksessa säädetyin edellytyksin asuinhuoneistoa hallitsevan vuokralaisen vuokrasuhde saattaisi jatkua huoneiston ensiksi vuokralle antaneen vuokranantajan kanssa, vaikka vuokrasuhde päättyy sen vuokranantajan kanssa, jolta vuokralainen sai asunnon hallintaansa.

Vuokrasuhteen purkamisena säänneltäisiin uudessa huoneenvuokralaissa eräitä sellaisia tilanteita, jotka voimassa olevan lain mukaan oikeutta-

vat irtisanomaan vuokrasopimuksen. Hallinnan suojaa koskevia säännöksiä ehdotetaan muutenkin tarkistettaviksi.

Jos tuomioistuimen ratkaistavaksi on saatettu huoneiston hallinnan jatkamista koskeva asia, esimerkiksi irtisanomisperusteen selvittäminen tai vaatimus muuttopäivän siirrosta tai vaatimus saada jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoltua, huoneiston hallinta jatkuisi oikeudenkäynnin ajan. Hallinta voitaisiin kuitenkin menettää alioikeuden päätöksen täytäntöönpanoa koskevien säännösten perusteella. Sen vastapainoksi, että hallinta oikeudenkäynnin aikana jatkuu, helpotettaisiin hädän saamista silloin, kun vuokrasuhteen päättymisperuste on selvä. Tuomioistuimen olisi aina viran puolesta veloitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta esimerkiksi, jos vuokranantajan irtisanomisperuste hyväksytään, muuttopäivää siirretään tai vaatimusta jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoltua ei hyväksytä.

Kun huoneenvuokralaki koskee noin 500 000 asuntoa ja yli 70 000 toimitilaa, lain ymmärrettävyyttä on esityksessä erityisesti pyritty lisäämään.

Työsopimuslakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että palkkaetuusasunnon hallintaan työsuhteen päätyttyä sovellettaisiin samoja irtisanomisaikoja kuin huoneenvuokralakiehdotuksen mukaan on noudatettava työsuhteasuntojen osalta. Muut esityksen lakiehdotukset sisältävät vain huoneenvuokralain uudistamisesta aiheutuvia sannonnallisia muutoksia.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1985 aikana. Uusia lakeja sovellettaisiin eräin poikkeuksin lakien voimaan tullessa olemassa oleviin huoneenvuokrasuhteisiin.

## SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
YLEISPERUSTELUT .....	50	<b>5. Yleiskatsaus esityksessä ehdotettuihin keskeisimpiin uudistuksiin .....</b>	<b>18</b>
<b>1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys .....</b>	<b>5</b>	5.1. Vuokran määrä .....	18
1.1. Huoneenvuokrasuhteet .....	5	5.1.1. Asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyjärjestelmä .....	18
1.2. Huoneenvuokralain uudistamisen tavoitteita .....	5	5.1.2. Ennako- ja takuuvuokrat sekä vakuus vuokraehtojen täyttämistä ..	20
<b>2. Huoneenvuokralainsäädännön kehitys .....</b>	<b>6</b>	5.2. Hallinnan suoja .....	20
2.1. Varhaisin kehitys .....	6	5.2.1. Hallinnan jatkuvuuden periaate ...	20
2.2. Huoneenvuokrasuhteiden ensimmäinen säännöstely 1917—1925 .....	6	5.2.2. Vuokralaisen irtisanomissuoja .....	21
2.3. Vuoden 1925 huoneenvuokralaki .....	7	— Irtisanomisajat .....	21
2.4. Toinen säännöstelykausi 1940—1961 .....	7	— Asuinhuoneistojen irtisanomisperusteet ja -menettely .....	21
2.5. Vuoden 1961 huoneenvuokralaki .....	8	— Irtisanomissuoja asuinhuoneiston jälleenvuokrauksessa .....	21
2.5.1. Yleistä .....	8	— Muiden kuin asuinhuoneistojen irtisanomissuoja .....	21
2.5.2. Huoneiston kunto .....	8	5.2.3. Purkamismenettely .....	22
2.5.3. Hallinnan suoja .....	8	5.2.4. Muuttopäivän siirtäminen .....	22
— Irtisanomissuoja .....	8	5.3. Työsuhdeasuntoja koskevat erityissäännökset .....	22
— Muuttopäivän siirtäminen .....	8	5.4. Oikeus virka-apuun .....	23
— Työsuhdeasunto .....	8	5.5. Avioliitonomaiset suhteet .....	23
— Alivuokrasuhde .....	8	5.6. Esitykseen sisältyvät muut lakiehdotukset ..	23
2.5.4. Vuokraehtojen sovittelu .....	9	<b>6. Esityksen taloudelliset vaikutukset .....</b>	<b>23</b>
2.5.5. Vuokran maksaminen .....	9	6.1. Vaikutukset julkiseen talouteen .....	23
2.6. Huoneenvuokrien ja huoneenvuokrasuhteiden säännöstely 1961—1964 .....	9	6.2. Kotitalouksiin ja elinkeinotoimintaan kohdistuvat taloudelliset vaikutukset .....	23
2.7. Huoneenvuokrien ja huoneenvuokrasuhteiden säännöstely 1968—1974 .....	9		
2.8. Huoneenvuokrasuhteiden sovittelu Helsingin seudulla 1968—1973 .....	10		
2.9. Vuoden 1961 huoneenvuokralain muutokset .....	10		
2.10. Huoneenvuokra-asioiden oikeudenkäyntimenettelyn uudistaminen .....	10		
2.11. Huoneenvuokrien säännöstely vuosina 1976—1978 .....	11		
2.12. Huoneenvuokrasuhteita koskevan lainsäädännön kehityspiirteet .....	11		
<b>3. Vuokra-asuntotuotannon kehityspiirteet .....</b>	<b>12</b>		
3.1. Vuokra-asuntokannan kehitys .....	12		
3.2. Vuokra-asuntojen omistajat .....	13		
3.3. Vuokratuotto ja muut vuokralapidon syyt ..	13		
3.4. Vuokra-asuntojen tarjonnan supistumisen syyt .....	15		
<b>4. Valmisteluvaiheet ja -aineisto .....</b>	<b>16</b>		
4.1. Eduskunnan toivomus .....	16		
4.2. Valmisteluvaiheet .....	16		
4.2.1. Vuokraneuvosto .....	16		
4.2.2. Lausuntokäsittely .....	16		
4.2.3. Jatkovalmistelu .....	16		
4.3. Muu valmisteluaineisto .....	17		
4.3.1. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunta .....	17		
4.3.2. Vuokra-asuntotoimikunta .....	17		
4.4. Valtioneuvoston periaatepäätös .....	18		
4.5. Laintarkastuskunta .....	18		
		<b>YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT .....</b>	<b>24</b>
		<b>1. Lakiehdotusten perustelut .....</b>	<b>24</b>
		1.1. Huoneenvuokralaki .....	24
		Lain rakenne .....	24
		1 luku. Lain soveltamisala ja säännösten pakottavuus .....	24
		2 luku. Huoneenvuokrasopimusta koskevat yleiset säännökset .....	26
		3 luku. Vuokranantajan velvollisuus huolehtia huoneiston kunnosta ..	28
		4 luku. Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä .....	30
		5 luku. Huoneiston kunnan ja hoidon valvonta sekä korjaus- ja muutostyöt .....	32
		6 luku. Huoneiston hallinnan luovutus toiselle .....	34
		7 luku. Vuokran suuruus .....	36
		8 luku. Vuokran maksaminen .....	43
		9 luku. Vuokranantajan vaihtuminen ...	44
		10 luku. Vuokraoikeuden siirto tai jatkaminen .....	46
		11 luku. Vuokrasopimuksen irtisanominen .....	49

	Sivu		Sivu
12 luku. Asuinhuoneiston irtisanomispe-		LAKITEKSTIT .....	83
rusteen ja määräaikaisen vuokra-		1. Huoneenvuokralaki .....	83
suhteen päättymisperusteen sel-	52	2. Laki työsopimuslain 46 §:n muuttamisesta .....	107
vittäminen .....	52	3. Laki maanvuokralain 88 §:n muuttamisesta .....	108
13 luku. Vuokrasopimuksen purkaminen ..	53	4. Laki asuntotuotantolain 15 e §:n muuttamisesta ..	108
14 luku. Muutto .....	55	5. Laki asuntojen perusparantamisesta annetun lain	
15 luku. Asuinhuoneiston jälleenvuok-		20 §:n muuttamisesta .....	108
raus .....	57	6. Laki asumistukilain 1 §:n muuttamisesta .....	109
16 luku. Työsuhteasuntoa koskevat sään-		7. Laki ulosottolain 5 luvun 49 §:n muuttamisesta ..	109
nökset .....	62	8. Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oi-	
17 luku. Alivuokrasuhteet .....	66	keudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta	
18 luku. Erinäiset säännökset .....	68	ja osakkeita annetun lain 9 §:n muuttamisesta ...	110
19 luku. Liikehuoneiston vuokraaminen ..	72	LIITE .....	111
20 luku. Voimaantulosäännökset .....	78	Rinnakkaistekstit .....	111
1.2. Laki työsopimuslain 46 §:n muuttamisesta	79	2. Laki työsopimuslain 46 §:n muuttamisesta .....	111
1.3. Laki maanvuokralain 88 §:n muuttamisesta	81	3. Laki maanvuokralain 88 §:n muuttamisesta .....	113
1.4. Laki asuntotuotantolain 15 e §:n muutta-		4. Laki asuntotuotantolain 15 e §:n muuttamisesta ..	113
misesta .....	81	5. Laki asuntojen perusparantamisesta annun lain	
1.5. Laki asuntojen perusparantamisesta anne-		20 §:n muuttamisesta .....	114
tun lain 20 §:n muuttamisesta .....	81	6. Laki asumistukilain 1 §:n muuttamisesta .....	114
1.6. Laki asumistukilain 1 §:n muuttamisesta ..	81		
1.7. Laki ulosottolain 5 luvun 49 §:n muutta-		7. Laki ulosottolain 5 luvun 49 §:n muuttamisesta ..	115
misesta .....	82	8. Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oi-	
1.8. Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisö-		keudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta	
jen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää		ja osakkeita annetun lain 9 §:n muuttamisesta ...	115
omaisuutta ja osakkeita annetun lain			
muuttamisesta .....	82		
2. Voimaantulo .....	82		
3. Säättämisjärjestys .....	82		

## YLEISPERUSTELUT

### 1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys

#### 1.1. Huoneenvuokrasuhteet

Suomessa asuu huoneenvuokrasuhteen perusteella käyttöön saadussa asunnossa lähes 2 miljoonaa ihmistä. Vuokra-asuntojen määrä on yli 500 000, mikä vastaa kolmannesta koko maan asuntokannasta. Valtion osalainoittamia eli niin sanottuja aravavuokra-asuntoja on näistä yli 200 000 asuntohallituksen tilastojen mukaan. Huoneenvuokralaki sääntelee osapuolten oikeudet ja velvollisuudet tässä huoneiston tai rakennuksen hallintasuhteessa.

Viimeisten kolmen vuosikymmenen aikana asuntojen vajuus maassamme on huomattavasti supistunut. Kuitenkin vielä vuonna 1975 alivuokralaisena asui 78 000 ruokakuntaa. Vuonna 1980 koko maassa oli lähes 300 000 sellaista asuntoa, josta puuttui jokin perusvaruste (viemäri, vesijohto, keskus- tai sähkölämmitys, lämminvesi, kylpyhuone, suihku tai sauna).

Viimeisten 20 vuoden aikana vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on jatkuvasti supistunut. Vaparahoitteisten eli muiden kuin valtion osalainoittamien vuokra-asuntojen poistuman vuokra-asuntokannasta on arvioitu 1970-luvulla olleen yli 7 000 asuntoa vuodessa. Tämä vastaa pienehkön kaupungin, esimerkiksi Porvoon tai Kokkolan, koko asuntokantaa.

Vuokra-asunto on useimmille perheille ja yksinäisillekin ensimmäinen asumismuoto, jonka aikana pyritään säästämään tarvittavat varat oman asunnon hankkimiseksi. Vuokra-asunnon tulisi turvata pysyvä asumismahdollisuus niille, joille omistusasunnon hankkiminen ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista. Vuokra-asunnoilla on tärkeä merkitys liikkuvan työvoiman asumisen järjestämisessä. Toisaalta vuokra-asunnot voisivat tarjota esimerkiksi säätiöille ja yksityisille henkilöille sekä vakuutus- ja rahalaitoksille käyttökelpoisen sijoitusmuodon. Jos vuokra-asumisesta halutaan kehittää omassa asunnossa asumisen kanssa tasavertainen vaihtoehto, on turvattava kohtuuvuokraisten vuokra-asuntojen riittävä tarjonta.

Huoneenvuokralainsäädännön yhteiskunnallista merkitystä osoittaa myös se, miten tärkeä tekijä maksetut huoneenvuokrat ovat elinkustannusten muodostumisessa. Vuokratason muutokset vaikuttavat välittömästi muihin kulutusmahdollisuuksiin ja heijastuvat siten kansalaisten tulo-odotuksissa. Vuokranantajalle taas maksetut vuokrat ovat tulolähde ja sijoitusten tuottoa.

Vuokranantajalle onkin vuokrasuhteessa tärkeää vastikkeen saaminen käyttöoikeuden luovutuksesta ja pääoman turvallinen sijoittaminen. Vuokralaiselle taas merkittävintä on huoneiston saaminen jatkuvaan käyttöön asumista taikka liikkeen tai elinkeinon harjoittamista varten. Vuokranantajan ja vuokralaisen henkilökohtaisilla seikoilla ei huoneenvuokrasuhteessa tulisi olla keskeistä merkitystä.

#### 1.2. Huoneenvuokralain uudistamisen tavoitteita

Huoneenvuokrasuhde syntyy sopimuksella, jolla vuokranantaja luovuttaa huoneiston vuokralaisen käyttöön vastiketta vastaan. Huoneenvuokralaisissa säädetään vuokrasopimuksen osapuolten tai heiltä oikeutensa johtaneiden oikeuksista ja velvollisuuksista huoneistoa käytettäessä. Laissa ei siten säännellä rakennuksen omistajan ja vuokralaisen tai vuokranantajan suhteita siltä osin kuin kysymys ei ole huoneiston hallinnasta. Myöskään asunnonvälitystä ja muuta vastaavaa huoneistojen vuokralle tarjoamista ei laissa säännellä, koska tällä toiminnalla ei ole välittömiä vaikutuksia huoneenvuokrasopimuksen sisältöön. Asunnonvälityksen sääntely kohdistuu välityssopimuksen ehtoihin ja asuntojen markkinointiin. Huoneenvuokralain säännökset kohdistuvat vain jo tehtyyn tai tekeillä olevaan sopimukseen huoneiston hallinnan luovuttamisesta vuokralaisen käyttöön ja tästä suoritettavasta vastikkeesta.

Huoneenvuokralain säännökset voivat olla osapuolia velvoittavia tai heidän sopimusvapauttaan rajoittavia taikka sopimusta tarvittaessa täydentäviä. Huoneenvuokrasuhdetta koskevien säännösten tulisi olla niin tyhjentäviä, että laista löytyy

aina ohje siitä, miten kussakin eri tilanteessa on toimittava.

Huoneenvuokralain tulisi rakentua edelleen sille periaatteelle, että vuokrasuhteen osapuolet voivat sopia oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan, mutta yhä useammassa kohdin on vuokranantajan ja vuokralaisen kohtuulliset edut huomioon ottaen sekä heidän oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa pysyttämiseksi tasapainossa ja toisiaan vastaavina tarpeellista asettaa ne rajat, joiden puitteissa sopimusvapautta käytetään. Tavoitteena on, että vuokrasuhteesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet olisivat kohtuullisessa tasapainossa niin, ettei yksittäisessä vuokrasuhteessa toisen osapuolen ole mahdollista käyttää hyväkseen sopijapuolensa joko hetkellistä tai pysyvää heikompaa asemaa. Olisi myös päästävä siihen, etteivät huoneenvuokralain säännökset tule liian väljiksi ja etteivät ne anna mahdollisuutta lain soveltamiseen yksipuolisesti toisen osapuolen etujen mukaisesti niin laajalti, että oikeuksien ja velvollisuuksien tasapainotilaan on pyrittävä esimerkiksi säännöstelyn tai muun vastaavan poikkeuksellisen toimenpiteen avulla.

Tavoitteena on edelleen saada aikaan sellaiset säännökset, että niiden puitteissa tehtyjä sopimuksia ei ole tarpeen myöhemmin muuttaa tai tehdä vaikutuksettomiksi. Huoneenvuokralakiehdotukseen sisältyy aikaisempaa enemmän pakottavia säännöksiä. Tarkoituksena on, että laki antaisi perussisällön huoneenvuokrasuhteelle, jotta välttyttäisiin sellaisilta voimakkailta säännöstelykausilta, jotka ovat olleet luonteenomaisia aikaisempien lakien aikana. Toisaalta pakottavien säännösten sisältö ja määrä ei saisi tulla sellaiseksi, että vuokra-asunnot menettävät asemansa sijoituskohteina, koska näin vain vuokra-asuntojen niukkuus lisääntyisi.

Lain uudistamisen kannalta merkitystä on myös sillä, että asutoksymykset ja sen mukana myös huoneenvuokrasuhteen osapuolten asema ovat yhä tiiviimmin kytketyt tulonjako- ja muuhun yhteiskuntapolitiikkaan.

## 2. Huoneenvuokralainsäädännön kehitys

### 2.1. Varhaisin kehitys

Ensimmäinen huoneenvuokria nimenomaisesti koskeva laki annettiin meillä vuonna 1925. Sitä ennen huoneenvuokraa koskevat säännökset sisältyivät vuoden 1734 lain maakaaren 16 ja 17

lukuun sekä kauppakaaren 13 lukuun. Nämä vuoden 1734 lain säännökset olivat tahdonvaltaisia ja varsin suppeita. Vuokra-ajasta esimerkiksi voitiin vapaasti sopia. Vuokrasopimus ei kuitenkaan varhaisimmankaan oikeuden mukaan lakanut välittömästi vuokrakauden päättyessä, vaan lisäksi edellytettiin irtisanomista. Jollei sopimusta oikeassa ajassa irtisanottu, se jatkui seuraavaan lähtöpäivään, joka kaupungeissa oli vuonna 1859 annetun julistuksen mukaan joko toukokuun tai marraskuun viimeinen päivä. Vuokranantaja saattoi kesken vuokrakauden irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään seuraavana laillisena lähtöpäivänä, jos hän itse tarvitsi huoneistoa. Irtisanomisoikeus oli myös huoneiston uudella omistajalla. Vuokralainen oli puolestaan oikeutettu panemaan toisen vuokralaisen sijaansa ja samalla hän vapautui itse vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksista.

Huoneiston kunnossapito oli jo varhaisimmista ajoista vuokranantajan velvollisuutena. Jos vuokranantaja laiminlöi velvollisuutensa, vuokralaisella oli oikeus korjata puutteellisuudet ja vähentää kustannukset suoraan vuokrasta.

Vuokra oli suoritettava kahdeksan päivää ennen vuokrakauden päättymistä. Vuokranantajan pidätysoikeuskin vuokrasaamisen turvaamiseksi tunnettiin jo vuoden 1734 laissa. Pidätysoikeus rajoittui vuokralaisen talossa olevan irtaimen omaisuuteen.

### 2.2. Huoneenvuokrasuhteiden ensimmäinen säännöstely 1917—1925

Ensimmäisestä maailmansodasta aiheutunut vaikea asuntopula johti siihen, että vuokria ryhdyttiin säännöstelemään. Eräänlaisen omaisuuden käytöstä sodan aiheuttamissa poikkeuksellisissa oloissa vuonna 1917 annetun lain mukaan senaatilla oli oikeus antaa määräyksiä korkeimmasta sallitusta vuokrasta.

Vuonna 1919 annettiin laki huoneenvuokrasäännöstelystä, jolla valtioneuvostolle tuli valtuudet antaa määräyksiä ylimmästä vuokrasta, suurimmasta määrästä huoneita, joita huoneiston haltija sai käyttää, käyttämättömien ja vapaaksi joutuvien huoneistojen käyttöönottamisesta sekä niiden välittämisestä asunon tarvitsijoille. Lisäksi asetettiin kunnalliset huoneenvuokralautakunnat, joiden tehtävänä muun muassa oli vahvistaa vuokran määrä, tutkia irtisanomisia ja hoitaa asunnonvälitystä.

Huoneenvuokrasäännöstelyä lievennettiin vuonna 1921 annetulla uudella lailla huoneenvuokrasäännöstelystä (129/21) vapauttamalla vuoden 1917 kesäkuun jälkeen valmistuneet huoneistot säännöstelystä kokonaan.

Vuonna 1922 kesäkuun alussa tuli voimaan vuokrakeinottelulaki (96/22), jolla kiellettiin kohtuuttoman vuokran ottaminen ja määriteltiin kohtuuttoman vuokran käsite. Valtioneuvostolle annettiin oikeus vahvistaa korkeimmat sallitut vuokrat.

Kohtuuttomien vuokrien vaatimisesta vuonna 1923 annetulla lailla (3/23) valtioneuvosto sai valtuudet vahvistaa korkeimmat sallitut vuokrat säännöstelyn alaiselle huoneistolle. Samassa yhteydessä muutettiin rikoslain kiskomisäännöstä koskemaan aikaisemmin koronkiskonnan lisäksi myös esinekiskontaa. Säännöksen mukaan saatiin nyt rangaistus tuomita myös sille, joka otti tai vaati vahvistettua vuokraa korkeampaa vuokraa.

### 2.3. Vuoden 1925 huoneenvuokralaki

Ensimmäinen varsinainen huoneenvuokralaki vuodelta 1925 (166/25) rakentui pääasiassa sopimusvapauden periaatteelle. Vuokrasopimus voitiin tehdä joko määrätyksi ajaksi, vuokraudeksi, tai määräämättömäksi ajaksi. Sopimus kuitenkin sitoi osapuolia enintään 25 vuoden ajan. Huoneenvuokrasopimus oli vapaamuotoinen vain, jos se oli tehty vuotta lyhyemmäksi ajaksi. Muussa tapauksessa sopimus oli tehtävä kirjallisesti. Suullinenkin sopimus oli tosin vuotta pitemmässä vuokrasuhteessa mahdollinen, mutta kummallakin osapuolella oli oikeus irtisanoa sopimus kesken vuokrakauden.

Määräämättömäksi ajaksi tehty vuokrasopimus oli osapuolten irtisanottavissa milloin tahansa. Jos vuokrasopimus oli tehty määrätyksi ajaksi, vuokrasuhteen loppuminen riippui määräajassa suoritetusta irtisanomisesta. Jollei irtisanomista ollut suoritettu, vuokrasopimus katsottiin uudistetuksi aikaisemmaksi vuokraudeksi, kuitenkin enintään vuodeksi. Irtisanomisaika vaihteli yhdestä päivästä kolmeen kuukauteen siitä riippuen, kuinka pitkältä ajalta vuokra kerrallaan oli maksettava. Oikeutta muuttopäivän siirtoon ei ollut.

Vuokrasopimus sitoi huoneiston uutta omistajaa, jos vuokralainen oli muuttanut huoneistoon tai vuokrasopimuksen vakuudeksi oli haettu kiinnitys. Jos huoneisto vuokrattiin kahdelle, aikaisemmalla sopimuksella oli etusija. Vilpittömässä

mielessä olleella myöhemmällä sopimuksen tekijällä oli kuitenkin oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingostaan.

Lain mukaan vuokralaisella oli oikeus sopimuksen purkamiseen, vuokran alentamiseen tai vahingonkorvaukseen, jos vuokrattu huoneisto ei ollut sopimuksen mukaisessa kunnossa tai jos vuokralainen ei saanut sitä haltuunsa oikeassa ajassa. Lisäksi vuokralaisella oli oikeus itse korjauttaa puutteellisuus vuokranantajan kustannuksella, jollei tämä ryhtynyt toimiin puutteellisuuden korjaamiseksi.

Vuokralainen ei saanut ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan toiselle, mutta hänellä oli oikeus ottaa alivuokralaisia. Näille ei kuitenkaan saanut luovuttaa enempää kuin puolet huoneistosta, ja luovutus on sallittu vain sillä ehdolla, ettei luovutuksesta aiheutunut vuokranantajalle tuntuvaa haittaa. Vuoden 1925 lain mukaan vuokra oli suoritettava jälkikäteen.

### 2.4. Toinen säännöstelykausi 1940—1961

Vuonna 1940 alkoi huoneenvuokrien ja huoneenvuokrasuhteiden säännöstely, joka syrjäytti vuoden 1925 huoneenvuokralain useimpien säännösten soveltamisen. Säännöstely nojautui perustuslain säätämisyjärjestyksessä annettuihin määräaikaisiin lakeihin. Säännöstely jatkui vuoteen 1961. Säännöstelykaudesta suurin osa perustui talouselämän sääntelyä yleensä koskeviin valtuuslakeihin, mutta kauden alussa ja keskivaiheilla sekä lopussa vuokrasäännöstelystä olivat voimassa erityislait.

Säännöstelyn syynä oli aluksi sotatila, sen jälkeen vaikeana jatkunut asuntotilanne. Yhtenä syynä oli myös se, että vuoden 1925 huoneenvuokralain varsin väljien säännösten ei katsottu riittävästi turvanneen vuokralaista joutumasta kohtuuttoman vaikeaan asemaan asuntopulan jatkuessa.

Säännöstelyä ja sen toimeenpanoa koskevat säännökset ja määräykset annettiin valtioneuvoston päätöksin. Säännöstelymääräyksiä lievennettiin lain uusimisen yhteydessä sekä alueellisesti että sisällöltään.

Asuinhuoneistojen säännöstely oli huomattavasti pitemmälle menevää kuin liikehuoneistojen. Vuokrasuhteen osapuolet eivät saaneet vapaasti sopia vuokran suuruudesta eikä vuokranantaja saanut irtisanoa vuokralaista ilman vuokralautakunnan suostumusta. Säännöstelymääräyksillä oli tarkoin myös säännelty ne tapaukset,

joissa vuokralautakunnan suostumus oli mahdollista antaa. Vuokralautakunnat huolehtivat niin ikään vuokra-asuntojen osoittamisesta vuokralaisille ja määräisivät vuokralaiset vapautuneisiin asuntoihin. Liikehuoneistojen osalta vasta vuonna 1943 annettiin vuokran vahvistamista ja sopimuksen pidentämistä koskevia säännöstelymääräyksiä. Vuonna 1955 liikehuoneistot jätettiin säännöstelyn ulkopuolelle sikäli, että valtioneuvostolla oli vain oikeus painavien syiden johdosta määrätä myös liikehuoneistojen säännöstely toimeenpantavaksi päätöksessä mainittavilla paikkakunnilla. Tällainen määräys annettiinkin Helsingissä sijaitsevista liikehuoneistoista ja uusittiin sittemmin vuosittain vuoden 1961 kesäkuun loppuun saakka.

## 2.5. Vuoden 1961 huoneenvuokralaki

### 2.5.1. Yleistä

Vuoden 1961 huoneenvuokralaki (82/61) rakentui vuoden 1925 huoneenvuokralain sekä muiden pohjoismaiden, etenkin Ruotsin, vastaavien lakien pohjalle. Lain alkuperäiset säännökset perustuivat edelleenkin suurella määrällä sopimusvapauden periaatteelle, mutta pakottavien säännösten määrää verrattuna vuoden 1925 lakiin lisättiin. Vuotta pitemmäksi ajaksi tarkoitettu sopimus oli tehtävä kirjallisesti. Jos se kuitenkin oli tehty suullisesti, vuokratuena pidettiin vuotta. Sopimus oli myös aina tehtävä kirjallisesti, jos jompikumpi puoli sitä vaati. Lämpökeskuksia, väestösuojia ja muita vastaavia tiloja lukuunottamatta sopimus oli voimassa aina enintään 25 vuotta. Jos vuokratuuta ei ollut määrätty, se oli kuukauden mittainen. Uuteen lakiin tuli varsin vähän edellisen kahdenkymmenen vuoden säännöstelykauden järjestelyjä. Seuraavassa selostetaan vuoden 1961 huoneenvuokralain pääkohdat. Lakia on useaan otteeseen muutettu. Muutoksia selostetaan jäljempänä kohdassa 2.9.

### 2.5.2. Huoneiston kunto

Vuokrahuoneiston kuntoa koskevat säännökset vuoden 1961 huoneenvuokralaissa vastasivat asiasisältönsä puolesta vuoden 1925 lain säännöksiä, vaikkakin ne muotoiltiin uudestaan.

### 2.5.3. Hallinnan suoja

*Irtisanomissuoja.* Irtisanomisajoista voitiin lain alkuperäisten säännösten mukaan sopia vapaasti sekä asuinhuoneistojen että liikehuoneistojen osalta. Jollei muuta ollut sovittu, irtisanomisajan pituus riippui sovitun vuokratuuden pituudesta ja vaihteli kolmesta kuukaudesta yhteen päivään.

Kun säännöstelyaikana 1940—1961 vuokralainen oli oikeutettu myös välittömään irtisanomissuojaan, vuoden 1961 lain mukaan ei ollut mahdollisuutta vaatia irtisanomisen julistamista tehotomaksi. Vuokralainen sai vain välillistä irtisanomissuojaa. Irtisanominen oli aina tehokas ja johti vuokrasuhteen päättymiseen. Irtisanomisen syy oli ilmoitettava vain siinä tapauksessa, että irtisanominen johtui vuokraoikeuden menettämisestä. Tapaukset, joilla vuokralainen saattoi menettää vuokraoikeutensa olivat myös suurinpiirtein samat kuin jo vuoden 1925 huoneenvuokralaissa. Vuokranantajan irtisanomisen johdosta vuokralainen saattoi saada vain korvauksen muutto- ja muista vastaavista kustannuksistaan.

*Muuttopäivän siirtäminen.* Vuoden 1961 huoneenvuokralain myötä tuli muuttopäivän siirtäminen tuomioistuimen päätöksellä mahdolliseksi, jos asuinhuoneiston vuokrasuhde olisi vuokranantajan puolelta tapahtuneen irtisanomisen johdosta lakannut ja vuokralainen tai hänen perheensä olisivat joutuneet hädänalaiseen asemaan, jos heidän olisi ollut muutettava muuttopäivänä huoneistosta.

Muuttopäivää voitiin siirtää ensin enintään kuudella kuukaudella ja tämän jälkeen erityisestä syystä vielä kolmella kuukaudella. Vaatimus muuttopäivän siirtämisestä oli tehtävä tuomioistuimelle viimeistään seitsemän päivää ennen vuokratuuden päättymistä. Jos muuttopäivää oli siirretty, vuokrasuhde jatkui entisin ehdoin uuteen muuttopäivään saakka, jolloin vuokrasuhde päättyi ilman irtisanomista.

*Työsuhdeasunto.* Lakiin sisältyy erityissäännös myös työsuhdeasunnoista. Lain 30 §:ssä säädetään vuokranantajalle 14 päivän irtisanomisaika, jos vuokrasopimus irtisanotaan työsuhteen päättymisen vuoksi. Vuokrasuhde ei kuitenkaan lakkaa aikaisemmin kuin työsuhde. Ellei vuokranantaja toimita irtisanomista kuuden kuukauden kuluessa työsuhteen lakkaamisesta, ei irtisanomista enää voi toimittaa työsuhteen lakkaamisen perusteella. Työsuhdeasunnon muuttopäivän siirtäminen ei myöskään ollut mahdollista.

*Alivuokrasuhde.* Vuoden 1961 huoneenvuokralakiin sisältyy erityissäännöksiä myös alivuokra-

suhteesta. Irtisanomisaika on 14 päivää, ja alivuokrasuhde päättyi ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin päävuokralaisen vuokrasuhde. Alivuokralaisella ei ole välillistäkään irtisanomissuojaa eikä oikeutta saada muuttopäivää siirrettyksi.

#### 2.5.4. Vuokraehtojen sovittelu

Lain alkuperäisten säännösten mukaan osapuolet saattoivat sopia vuokran suuruudesta. Huoneenvuokralakiin sisältyi jo alunperin yleissäännös, jonka perusteella vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisia tai muutoin kohtuuttomia sopimusehtoja voidaan tuomioistuimen päätöksellä sovitella tai jättää kokonaan huomioon ottamatta. Säännös antaa periaatteessa mahdollisuuden puuttua myös vuokran suuruutta koskeviin ehtoihin.

#### 2.5.5. Vuokran maksaminen

Aikaisemmasta lainsäädännöstä poiketen, vuoden 1961 huoneenvuokralain mukaan rahavuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta, jollei toisin ole sovittu.

Vuokralaiselle tuli myös mahdollisuus käyttää kaikkia nykyaikaisia rahaliikenteessä noudatettavia maksutapoja.

### 2.6. Huoneenvuokrien ja huoneenvuokrasuhteiden säännöstely 1961—1964

Tarkoitus oli, että vuokrasäännöstely lopetetaan uuden huoneenvuokralain voimaan tullessa kesäkuun 1961 lopussa. Säännöstelyä kuitenkin jatkettiin Helsingin ja Tampereen kaupungeissa vielä vuoden 1961 loppuun. Lisäksi eräiden vuokrasuhteiden irtisanomisajan pitentämisestä annetun lain (421/62) nojalla pidennettiin irtisanomisaikoja Helsingin kaupungissa siitä, mitä ne uuden huoneenvuokralain mukaan olisivat muuten olleet.

Helsingin kaupungissa oli voimassa lainsäädännöllisiä erityisjärjestelyjä vielä vuosina 1962 ja 1963. Muuttopäivän siirtämisestä huoneenvuokralain nojalla eräissä tapauksissa annetulla lailla (683/62) helpotettiin Helsingissä sijaitsevien asuinhuoneistojen vuokralaisten mahdollisuuksia saada muuttopäivää siirrettyksi. Huoneenvuokrien sovittelusta Helsingin kaupungissa annetun lain

(266/63) nojalla, voitiin Helsingissä sijaitsevan asuinhuoneiston vuokran määrää sovitella. Tämä sovittelulaki oli voimassa vuoden 1964 loppuun.

### 2.7. Huoneenvuokrien ja huoneenvuokrasuhteiden säännöstely 1968—1974

Kokonaan säännöstelystä vapaa kausi kesti vuoden 1965 alusta helmikuun 1968 loppuun, jolloin työehtosopimusneuvottelut johtivat talouspoliittiseen kokonaisratkaisuun ja siihen kuului myös huoneenvuokrien säännöstely. Huhtikuun 9 päivänä 1968 annettiin laki taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—1969 (207/68). Laki antoi oikeuden säännöstellä huoneenvuokria. Lain välittömäksi jatkoksi annettiin laki taloudellisen kasvun turvaamisesta vuonna 1970 (754/69). Tämän lain mukaan oli mahdollista antaa huoneenvuokrien säännöstelyn lisäksi irtisanomisaikoja, irtisanomisoikeutta ja muuttopäivän siirtoa ja muita huoneenvuokrasuhdetta koskevia määräyksiä. Vakauttamista jatkettiin edelleen vuonna 1970 lailla taloudellisen kasvun turvaamisesta (868/70). Samanaikaisesti tehdyllä huoneenvuokralain muutoksella (870/70) tehostettiin vuokralaisen hallinnan suojaa, joten taloudellisen kasvun turvaamisesta annetun lain valtuudet rajoittuivat nyt huoneenvuokrien säännöstelyyn. Tämän lain voimassaoloa jatkettiin aina vuoden 1974 maaliskuun loppuun. Asuinhuoneistojen osalta säännöstely päättyi kuitenkin vuoden 1974 helmikuun alussa (VNP 81/74).

Säännöstelyn ulkopuolelle jätettiin helmikuun lopun 1968 jälkeen valmistunut tai perusteellisesti uudenaikaistettu rakennuskanta. Säännöstelyn alaisten asuin- ja liikehuoneistojen ylimmäksi sallituksi vuokraksi valtioneuvosto määräsi asuinhuoneistosta vuoden 1968 helmikuun lopussa perityn vuokran tai sitä vastaavan vuokran. Yksittäistapauksessa tätä tasoa alhaisempaa vuokraa voitiin hinta- ja palkkaneuvoston vuokraoston suostumuksin korottaa vuoden 1968 helmikuun lopun tasoon, jos vuokran alhaisuus johtui valtioneuvoston päätöksessä (852/69, 210 ja 878/70 sekä 317/72) määrätyistä syistä. Koko tänä aikana ylin sallittu vuokra määriteltiin helmikuun 1968 lopun vuokratason mukaan. Valtuuslakien mukaan huoneenvuokrien säännösteleminen edellytti kiinteistökustannusten nousun huomioonottamista. Valtioneuvosto antoi vuosina 1972 ja 1973 korotusyleisohjeet, joiden puitteissa vuokranantajat saattoivat korottaa vuokraa (VNP 120 ja 178/72 sekä 557/73).

## 2.8. Huoneenvuokrasuhteiden sovittelu Helsingin seudulla 1968—1973

Samanaikaisesti vuosien 1968—1974 vuokrasäännöstelyn kanssa oli Helsingissä vuosina 1969—1973 ja sen lähikunnissa, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla toukokuusta 1972 seuraavan vuoden loppuun noudatettavana huoneenvuokrien ja vuokrasuhteen päättymistä koskeva sovittelumenetely. Se syrjäytti vuokran korottamisen osalta säännöstelyn sekä alentamisen ja vuokrasopimuksen irtisanomisen osalta tuomioistuinnestelyn. Sovittelujärjestelmä rajoitti irtisanomista vuoden 1969 aikana. Irtisanominen oli Helsingin seudulla rajoitettu vuoden 1970 aikana asuinhuoneistojen vuokralaisten hallinnansuojan lisäämisestä annetun valtioneuvoston päätöksen (774/69) perusteella, joka oli annettu taloudellisen kasvun turvaamisesta vuonna 1970 annetun lain (754/69) nojalla. Vuoden 1971 alusta tulivat voimaan huoneenvuokralain hallinnan suojaa lisäävät säännökset. Näin ollen vuodesta 1970 sovittelutoiminta rajoittui vain vuokran määrään.

Sovittelueliminä toimivat ensimmäisenä asteen vuokratoimikunnat. Niiden päätökseen voitiin hakea muutosta vuokrantarkastustoimikunnalta.

Sovittelusta oli annettu perustuslain säätämisyjärjestyksessä laki huoneenvuokrien sovittelusta Helsingin kaupungissa ja eräissä muissa kunnissa (748/68). Laki oli aluksi voimassa vuoden 1969 loppuun, mutta sen voimassaoloa jatkettiin aina vuodeksi kerrallaan vuoden 1973 loppuun.

Vuokrasäännöstelyn jälkeen käyttöön otetun huoneenvuokrien sääntelyn johdosta sovitteluelimissä vireillä olleet asiat siirrettiin asunto-oikeuksiin, hintaneuvoston vuokrajaoston tai Helsingin hovioikeuden käsiteltäviksi.

## 2.9. Vuoden 1961 huoneenvuokralain muutokset

Huoneenvuokralakia on tähän mennessä muutettu 12 kertaa. Vuonna 1964 annetulla lailla (38/64) muutettiin säännöstä vuokrasuhteen päättymisestä. Vuosina 1966 ja 1968 tehtiin huoneenvuokralakiin kaksi muuhun lainsäädäntöön liittyvää muutosta (315/66 ja 189/68), vuonna 1970 muutettiin työsuhteen perusteella tehtyjä vuokrasopimusta koskevaa erityissäännöstä (321/70) sekä erästä prosessuaalista säännöstä (463/70).

Vuonna 1970 annettiin myös kaksi muuta huoneenvuokralain muutosta (697 ja 870/70).

Nämä muutokset koskivat vuokralaisen irtisanomissuojaa ja ne noudattivat vuonna 1957 mietinnössä (komiteamietintö 1957: 8) antaneen huoneenvuokralakikomitean ehdotuksia, joita vuonna 1961 huoneenvuokralain säätämisen yhteydessä oli vielä pidetty tarpeettoman laajoina sopimusvapauden rajoituksina, mutta joita vuosien 1968—1974 säännöstelyn aikana toteutettiin poikkeusvaltuuksien nojalla.

Näillä lainmuutoksilla asuinhuoneistojen vuokrasopimuksista tuli toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joita ei voi vuokranantajan taholta irtisanoa ilman vuokralaisen suostumusta muilla kuin laissa nimenomaan säädetyillä perusteilla. Tähän liittyen vuokranantajalle annettiin mahdollisuus vuokrasuhteen kestäessä yksipuolisella ilmoituksella korottaa vuokraa. Samassa yhteydessä toteutettiin lukuisia muitakin huoneenvuokralain tarkistuksia.

Vuonna 1973 huoneenvuokralakiin lisättiin säännös asunto-oikeuksien perustamisesta (648/73).

Nykyinen huoneenvuokrien sääntelyjärjestelmä toteutettiin vuonna 1974 annetuilla huoneenvuokralain muutoksilla (72 ja 855/74).

Huoneenvuokralakiin lisättiin vuonna 1974 myös säännökset, joiden nojalla myös muun kuin asuinhuoneiston vuokralainen voi vaatia tuomioistuimessa kohtuuttomana pitämänsä vuokraa alennettavaksi sekä muuttopäivää siirretyksi (440/74). Lakiin otettiin lisäksi säännös, jonka nojalla valtioneuvosto voi muiden kuin asuinhuoneistojen osalta antaa suosituksia vuokran tarkistamisesta vuokrasopimuksia tehtäessä tai niitä uudistettaessa.

Vuonna 1974 huoneenvuokralakia muutettiin myös siten, että muiden kuin asuinhuoneistojen vuokrien alentaminen tuli mahdolliseksi valtioneuvoston päätöksellä, jos kiinteistökustannuksia on valtion toimenpitein alennettu tai ne muutoin ovat alentuneet niin, että sanottuun toimenpiteeseen on perusteltua aihetta (855/74).

Viimeksi huoneenvuokralakia on muutettu vuonna 1979 (35/79), jolloin sitä tarkistettiin vuokraneuvoston uudelleen järjestämisen johdosta.

## 2.10. Huoneenvuokra-asioiden oikeudenkäyntimenettelyn uudistaminen

Vuoden 1974 alusta voimaan tulleella lailla oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa (650/73) ja eräillä siihen liittyvillä säännöksillä uudis-

tettiin huoneenvuokrasuhteesta johtuvien riitaasioiden oikeudenkäyntimenettely. Oikeudenkäyntimenettelyn uudistaminen liittyi läheisesti huoneenvuokrien sääntelyn käyttöönottoon. Laila perustettiin asunto-oikeudet Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle, Turkuun, Poriin, Tampereelle, Lahteen, Jyväskylään, Kuopioon ja Ouluun, koska näissä kaupungeissa esiintyy huoneenvuokrasuhteita huomattavan paljon. Asunto-oikeus on yleisen alioikeuden osasto, jossa puheenjohtajana on alioikeuden lakimiestuomari ja jäsenenä kaksi luottamusmiestä. Näistä toinen nimitetään vuokranantaja- ja toinen vuokralaisjärjestön ehdotuksesta. Oikeudenkäyntimenettely asunto-oikeuksissa on pyritty saamaan asiantuntevaksi, joustavaksi, nopeaksi ja asianosaisille huokeaksi.

## 2.11. Huoneenvuokrien säännöstely vuosina 1976—1978

Vieli vuoden 1974 sääntelyjärjestelmän voimaantulon jälkeenkin on kahdesti ryhdytty aikaisemman vuokrasäännöstelyn kaltaisiin toimenpiteisiin. Vuonna 1976 hyödykkeiden hintojen sekä huoneenvuokrien valvonnasta ja säännöstelystä annetun lain (128/76) mukaan valtioneuvostolla oli valta määrätä, kuinka paljon huoneenvuokria sai enintään korottaa. Laki oli voimassa 13 päivästä helmikuuta 1976 vuoden 1977 tammikuun loppuun. Valtioneuvoston päätöksellä huoneenvuokrien korottamisen enimmäismääristä (131/76) kiellettiin huoneenvuokrien korottaminen vuoden 1976 helmikuun 12 päivän jälkeen. Mainittua päivää ennen annetun korotusyleisohjeen mukaiset vuokrankorotukset saatiin kuitenkin säännöstelynkin aikana toteuttaa.

Vuoden 1977 joulukuun lopulla annettiin laki taloudellisen kehityksen turvaamisesta (1066/77). Sen mukaan huoneenvuokrat pysytettiin seuraavan vuoden elokuun loppuun saakka enintään joulukuun 8 päivänä 1977 vallinneella tasolla. Laissa säädettiin myös, että aikaisempien ja vuokrasulun aikana mahdollisesti annettavien yleisohjeiden mukaiset vuokrankorotukset tulivat voimaan aikaisintaan vasta sulun päätyttyä.

## 2.12. Huoneenvuokrasuhteita koskevan lainsäädännön kehityspiirteet

Huoneenvuokrasuhdetta koskeva lainsäädäntö on kehittyntä tahdonvaltaisista kohti yhä pakot-

tavampia säännöksiä. Kehitys ei kuitenkaan ole ollut suoraviivaista, vaan sille ovat olleet ominaisia voimakkaat vaihtelut varsin viranomaisvaltaisista ajoista suuremmalle sopimusvapaudelle perustuviin ajanjaksoihin. Säännöstelyjaksot ovat yleensä perustuneet vuoden tai korkeintaan kahden vuoden kerrallaan voimassa oleviin säännöksiin, mutta kestäneet yhtäjaksoisesti kymmeniäkin vuosia. Säännöstely on toteutettu yleensä valtioneuvoston päätöksillä, ja varsinaisia säännöstelyviranomaisia ovat olleet sitä varten perustetut erilaiset lautakunnat ja toimikunnat.

Säännöstely on aika ajoin koskenut vuokran määrän lisäksi muun muassa irtisanomissuojaa ja muuttopäivän siirtoa.

Säännöstelyaikoina samoin kuin Helsingin seudun sovittelun aikana huoneenvuokrasopimusta ei voitu käsitellä kokonaisuutena missään viranomaisessa. Vuokran korottamisesta päättivät säännöstelyviranomaiset ja niille kuului joskus myös hallinnan suojaa koskevat päätökset. Tuomioistuimet sen sijaan päättivät muista vuokrasopimuksen ehdoista ja niistä johtuvista riidoista. Säännöstely on lisäksi toimeenpantu siten, että se koski vain ennen tiettyä aikaa olemassa ollutta rakennuskantaa, vain joitakin alueita tai vain tiettyssä käytössä olevia huoneistoja.

Osapuolten on säännöstelyaikoina ollut vaikea ennakoita, minkälaisena vuokrasuhde jatkui verrattuna siihen, mitä siitä oli sovittu tai mitä oli sopimuksen tekemisen aikana voimassa olleiden säännösten mukaan ollut odotettavissa.

Säännöstelymääräykset vuokran suuruudesta ovat myös vaihdelleet. Vuosina 1940—1961 säännösteltiin niin sanottua perusvuokraa, johon lämmityskustannukset eivät kuuluneet. Ne sai peria todellisten kulujen mukaisina. Säännöstelyajan jaksolla 1968—1974 taas säännöstelyn kohteena oli koko vuokra, mutta kiinteistökustannusten muutos oli vuosina 1969 ja 1970 noudatettavina olleiden valtuuslakien mukaan otettava huomioon vuokran määrässä. Helsingin seudulla vuosina 1969—1973 voimassa olleen sovittelujärjestelmän mukaan soviteltua vuokraa voitiin kiinteistökustannusten nousua tai laskua vastaavasti korottaa tai alentaa.

Vuonna 1971 voimaan tullut laki taloudellisen kasvun turvaamisesta antoi oikeuden valvoa ja säännöstellä huoneenvuokria siinä laajuudessa kuin oli tarpeen vuokrien pysyttämiseksi kohtuullisena ja vuokratason kohoamisen estämiseksi. Lain voimassaoloajan jatkamisen yhteydessä säännöksiä muutettiin siten, että valtioneuvoston tuli valvoessaan ja säännöstellessään huoneen-

vuokria ottaa huomioon kiinteistökustannuksissa tapahtunut olennainen muutos. Vuonna 1976 hyödykkeiden hintojen sekä huoneenvuokrien valvonnasta ja säännöstelystä annetun lain mukaan valtioneuvostolla oli valta määrätä, kuinka paljon huoneenvuokria tiettyinä aikana sai korottaa. Säännöstely toteutettiin kuitenkin niin, että todettuun kiinteistökustannusten nousuun perustuvan korotusyleisohjeen sallimat korotukset oli mahdollista säännöstelystä huolimatta toteuttaa.

Kun huoneenvuokrien säännöstely viimeksi toteutettiin, lailla nimenomaisesti siirrettiin jo annetun korotusyleisohjeen mukaistenkin ja kiinteistökustannusten yleiseen nousuun perustuvien vuokrankorotusten toteuttaminen säännöstelyn jälkeen. Tämä koski myös jo ilmoitettuja vuokrankorotuksia.

Käsitykset siitä, onko vuokra kokonaan tai ainakin osittain ymmärrettävä pääomatuloksi ja onko vuokran aina katettava kiinteistökustannukset, ovat eri säännöstelyajanjaksoina suurestikin vaihdelleet. Voidaan havaita, että mitä lähemmäksi sotavuosista tullaan nykypäivään, sitä vähemmän säännöstelyjärjestelmät ovat velvoittaneet kattamaan kiinteistökustannusten nousun.

Vuosien 1925 ja 1961 huoneenvuokralailla samoin kuin huoneenvuokralain muutoksilla vuonna 1971 toteutetut uudistukset ovat osapuolten sopimusvapauden kannalta olleet samansuuntaisia kuin lainmuutosta edeltäneenä säännöstelyaikana, mutta huomattavastikin vähemmän sopimusosapuolia rajoittavia. Pysyväksi tarkoitettua lainsäädäntöä on aina edeltänyt voimakas säännöstely. Tilapäiseksi tarkoitettua säännöstelymääräykset ovat muuttaneet huoneenvuokrasuhdetta koskevia pysyviä säännöksiä.

Vuoden 1925 huoneenvuokralain voimassaoloaikana vuonna 1940 alkoi säännöstely, joka päättyi vasta 1950-luvun lopulla lukuun ottamatta eräitä isompia paikkakuntia. Näillä säännöstely jatkui vuoden 1961 huoneenvuokralain voimaantuluaikin ja päättyi vuonna 1963. Koko maata koskeva säännöstely alkoi uudelleen 1968 ja sen rinnalla oli Helsingin seudun sovittelumenettely. Vajaan vuoden kestävät säännöstelyajat sattuiivat vuosille 1976 ja 1978.

Tiivistäen voidaan sanoa, että vaikka pysyväksi tarkoitettu huoneenvuokralainsäädäntö on ollut hyvinkin tahdonvaltaista, tosiasiaa huoneenvuokrasuhteissa on ollut noudatettavana määrälläikäisen lainsäädännön nojalla pakottavia ja sopimusvapauden syrjäyttäviä säännöksiä huomattavan pitkätkin ajat. Viimeaikainen kehitys on lisäksi selvästi osoittanut, että huoneenvuokraky-

symyksistä on tullut osa yleistä tulonjako- ja yhteiskuntapolitiikkaa.

### 3. Vuokra-asuntotuotannon kehityspiirteet

#### 3.1. Vuokra-asuntokannan kehitys

Vuoden 1980 väestö- ja asuntolaskennan mukaan koko asuntokannasta noin 30 prosenttia eli yli 500 000 oli vuokra-asuntoja. Valtion asuntolainoittamia näistä oli runsas kolmannes.

Nykyinen vuokra-asuntokanta on melko uutta ja varustetasoltaan hyvää. Kolme viidestä vuokra-asunnosta on valmistunut 1960 jälkeen. Yli kolmannes on valmistunut 1970-luvulla tai sen jälkeen. Työsuhteasuuntojen määrä kasvoi voimakkaasti jo 1950-luvulla ja uudestaan 1970-luvulla. Kaikista vuokra-asunnoista noin 75 prosenttia on kaupungeissa ja lähes 70 prosenttia sijaitsee kerrostaloissa.

Vaikka vuokra-asuntojenkin määrä ja varustetaso ovat jatkuvasti nousseet, vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on jatkuvasti supistunut niin kuin jaksossa 1.1. jo on todettu. Erityisen nopeasti vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista supistui 1950-luvulla kaupungeissa ja kauppaloissa, joissa menetys oli noin 13 prosenttiyksikköä. Seuraavalla vuosikymmenellä vuokra-asuntojen lukumäärä kasvoi kaupungeissa ja kauppaloissa noin 87 000:lla, mutta niiden suhteellinen osuus kuitenkin väheni edelleen kahdeksalla prosenttiyksiköllä. Vuosien 1971—1980 aikana vuokra-asuntojen määrä kasvoi koko maassa yli 67 000 asunnolla eli noin 12 prosenttia, mutta kaupungeissa ja kauppaloissa vain noin 15 000 asunnolla. Nämä asunnot olivat etupäässä kerrostaloasuntoja. Muiden asuntojen määrän paljon voimakkaamman kasvun vuoksi vuokra-asuntojen osuus viimeksi mainittuna ajanjaksona aleni koko asuntokannasta 3,5 prosenttiyksiköllä. Kaupunkien ja kauppaloitten asuntokannasta vuokra-asuntojen osuus on alentunut erittäin jyrkästi vuosien 1951—1980 aikana. Vuonna 1950 tämä osuus oli 70 prosenttia, vuonna 1970 enää 48 prosenttia ja vuonna 1980 vain 37 prosenttia. Muissa kunnissa vuokra-asuntojen osuus säilyi samana aikana ennallaan 25—26 prosenttina. Kyseisten 30 vuoden aikana vuokra-asuntojen kokonaismäärä kasvoi noin 190 000 asunnolla ja omistusasunnot yli 550 000 asunnolla.

Vuosien 1971—1980 aikana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistuma vuokra-asuntokannasta on ollut 72 000 asuntoa eli noin 7 000 asuntoa vuodessa. Luotettavat tilastotiedot puuttuvat, mutta poistuman on oletettu 1970-luvun alkupuolella olleen noin 10 000 asuntoa vuodessa. Aravavuokra-asuntojen poistuma on ollut vähäistä ja se on johtunut enimmäkseen käyttötarkoituksen muutoksista. Valtion lainoittamia vuokra-asuntoja on 1970-luvulla tuotettu noin 150 000 eli lähes 70 prosenttia koko aravavuokra-asuntokannasta. Kun vuonna 1960 aravavuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta oli noin 5 prosenttia, se on nyt jo runsaat 10 prosenttia. Viime vuosikymmenen alkupuolella aravavuokra-asuntotuotanto ylitti vuokra-asuntojen poistuman niin, että vuokra-asuntojen lukumäärä kasvoi noin 28 000 asunnolla. Vuosikymmenen loppupuolta kohden aravavuokra-asuntojen tuotanto on supistunut alle 10 000 asuntoon vuodessa eikä ole siten enää riittänyt kattamaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistumaa. Vapaarahoitteisten vuokratulojen tuottaminen on lähes kokonaan pysähtynyt vuoden 1975 jälkeen. Uusia tällaisia vuokra-asuntoja tulee tarjolle lähinnä vain sen johdosta, että vapaarahoitteisista osakehuoneistoista 15—20 prosenttia annetaan vuokralle heti niiden valmistuttua. Vuoden 1980 alusta on ollut voimassa aravavuokra-asuntojen omaksilunastamisjärjestelmä. Omaksilunastamisen kautta aravavuokra-asuntoja on myös alkanut poistua vuokra-asuntokäytöstä.

Vuokra-asuntojen poistumasta valtaosa on kohdistunut 1—2 asuntoa käsittäviin pientaloihin ja muihin kuin varsinaisiin asuinrakennuksiin. Useimmat asumiskäytöstä poistetuista vuokra-asunnoista ovat olleet sangen huonokuntoisia ja varustetasoltaan heikkoja. Asuntohallitus on arvioinut, että vuosina 1971—1975 kaikkien asuntojen poistuman eri syiden mukainen prosenttuaalinen jakautuma on seuraava:

Autioituminen .....	30
Purkamisen tai tuhoutuminen .....	29
Yhdistäminen .....	14
Käyttötarkoituksen muuttaminen .....	27

### 3.2. Vuokra-asuntojen omistajat

Vapaarahoitteisesta vuokra-asuntokannasta voidaan arvioida noin puolen olevan yksityisten henkilöiden tai kuolinpesien omistuksessa. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntokerrostaloja omista-

vat yleensä vakuutuslaitokset, pankit, rahastot ja säätiöt sekä valtio. Valtiolla on noin 21 000 asuinhuoneistoa lähinnä työ- tai virkasuhdeasuntoina.

Aravavuokra-asuntoja omistavat nykyisin kunnat ja kuntainliitot, teollisuus- ja liikelaitokset ja muut yhteisöt sekä säätiöt.

Vuoden 1950 jälkeen niin sanotut yleishyödylliset rakennuttajajärjestöt ovat muodostuneet merkittäväksi vuokra-asuntojen tuottajaryhmäksi. Vakuutus- ja rahalaitosten osuus aravavuokra-asuntojen omistajina on viimeaikoina supistunut.

### 3.3. Vuokratuotto ja muut vuokralapidon syyt

Vuokra-asuntojen hankkimisen ja vuokralle tarjoamisen perusteet vaihtelevat vuokranantajan mukaan. Kaikille vuokranantajille on kuitenkin aina perusteena vuokra-asunnosta saatava tuotto. Kannattamattomasta kohteesta luovutaan ennemmin tai myöhemmin. Sitä vastoin tuotto-odotukset, jotka vaihtelevat, riippuvat vuokralapidon muista syistä.

Suurin osa varsinaisista sijoituksista vuokra-asuntoihin on tehty sijoitetun pääoman arvon säilymistä ja vakaata tuottoa silmälläpitäen varsinkin, kun samalla on voitu edistää myös asunto-olojen parantamista. Suursijoittajille sijoituksen reaaliarvon säilyminen tai kasvaminen ei sinänsä ole riittävä syy asuntosijoitukseen ryhtymiseksi, koska sijoitusta ei tehdä mahdollisen myyntivoiton vaan sijoitetun pääoman vuotuisen todellisen tuoton perusteella. Huomattava osa koko asuntokannasta, noin 10 prosenttia on työsuhdeasuntoja, joita yritykset ovat hankkineet omistukseensa varmistaakseen työvoiman saannin ja pysyvyyden.

Yksityishenkilöistä suuri osa hankkii huoneiston myöhempää omaa, perheensä jäsenen tai työntekijänsä tarvetta varten. Nämä seikat vaikuttavatkin sijoituspäätökseen ehkä enemmän kuin sinänsä vuokraan mahdollisesti sisältyvä tuotto sijoitukselle. Hallinnansuojaa koskevilla huoneenvuokralain säännöksillä on tästä syystä tällaisille sijoittajille sangen tärkeä merkitys. Kuitenkin myös vuokratulolla on heille merkitystä huoneiston vuokralapidon jatkamisen kannalta. Osa yksityishenkilöistäkin on sijoittanut pääomaa vuokrahuoneistoon puhtaasti sijoitusmielessä ja tällöin sijoituksen reaaliarvon säilymisellä, vuokratulojen verotuksella ja myös vuokratuotolla on heille ratkaiseva merkitys.

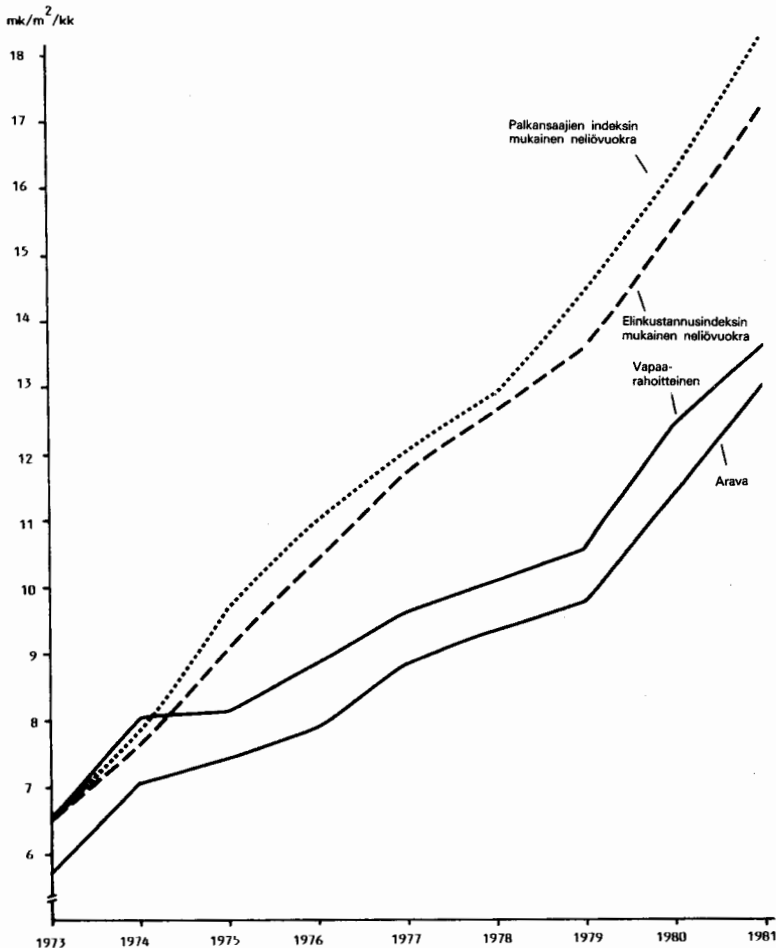
Asuntosijoituksen reaaliarvon kehitystä voidaan selvittää seuraamalla asuntojen hintakehitystä suhteessa rahanarvon kehitykseen. Virallisia koko maata kattavia tilastoja tästä kehityksestä ei kuitenkaan ole. Helsingin seudulta vuosilta 1965—1980 kerättyjen tietojen mukaan asuntojen hinnat näyttävät 1970-luvun puoliväliin saakka varsin tarkoin seuranneen elinkustannusindeksin muutoksia. Tämän jälkeen indeksi on noussut asuntojen hintoja voimakkaammin vuosikymmenen loppuun. Pitkällä aikavälillä asuntosijoitusten voidaan kuitenkin todeta säilyttäneen reaaliarvonsa melko hyvin, jos asuntojen hintakehitystä verrataan elinkustannusindeksin kehitykseen.

Vuokratuottojen kehitys näyttää olleen toinen. Säännöstelyaikana 1948—1960 neliovuokrat kohosivat nopeammin kuin elinkustannusindeksin mukaan elinkustannukset. Tähän lienee osaltaan

vaikuttanut se, että säännöstely ei kohdistunut koko vuokraan. Samaan suuntaan on vaikuttanut säännöstelykauden aikainen voimakas uustuotanto, joka lisäsi säännöstelystä vapaitten ja kalliitten asuntojen osuutta vuokra-asutokannassa sekä niiden merkitystä keskivuokratason määrätymisessä.

Elinkustannusindeksiin verrattuna Helsingin vapaarahoitteisten keskuslämmitysasuntojen keskivuokrataso aleni reaaliarvoltaan neljänneksen vuodesta 1970 vuoteen 1975. Seuraavan nelivuotiskauden aikana reaaliarvon aleneminen on jatkunut niin, että keskivuokrataso 1980 oli reaaliarvoltaan 36 prosenttia alhaisempi kuin vuonna 1970.

Vuoden 1973 öljykriisin jälkeen lämmitysenergian voimakas hinnannousu on jatkuvasti lisännyt hoitokustannusten osuutta vuokrassa. Keski-



määräiset hoitokustannukset olivat vuokrasta vuonna 1975 noin 43 prosenttia ja vuonna 1980 jo 48 prosenttia. Markkamääräisesti koko vuokran ja hoitokustannusten erotus on vielä vuoden 1973 jälkeenkin yleisesti lievästi kasvanut. Vuosina 1975—1980 erotus on kuitenkin kasvanut vain 38 prosenttia, mutta elinkustannukset ovat elinkustannusindeksin mukaan nousseet 66 prosenttia. Näin mitaten vuokran muodossa saatava tuotto sijoitetulle pääomalle on siis reaaliarvoltaan voimakkaasti alentunut.

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien ja aravavuokrien kehitystä on vuokra-asuntotoimikunnan mietinnössä 1982: 57 havainnollistettu edellä olevalla kaaviolla. Siinä on yhtenäisellä viivalla esitetty keskimääräisten sekä vapaarahoitteisten neliövuokrien että vastaavien aravavuokrien kehitys vuosina 1973—1981. Katkoviivalla on lisäksi esitetty, miten vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset neliövuokrat olisivat kehittyneet, jos muutos olisi ollut elinkustannusindeksin muutoksen mukainen. Pisteviivalla on vastaavasti esitetty kehitys palkansaajien yleisen ansiotasoindeksin mukaisella kehityksellä.

Neliövuokrat ovat siis nousseet hitaammin kuin palkat ja hinnat tai elinkustannukset. Samanaikaisesti on kuitenkin myös asumisväljyys eli asunnon pinta-ala henkeä kohden kasvanut. Vuokramenot henkeä kohden kuukaudessa ovat kuitenkin nousseet suhteellisesti yhtä paljon kuin palkat ja hinnat vuosina 1975—1980.

### 3.4. Vuokra-asuntojen tarjonnan supistumisen syyt

Vuokra-asuntokannan jatkuvan supistumisen voidaan todeta aiheutuneen useista seikoista. Osaltaan vuokra-asuntojen poistumaa selittää jo viime vuosisadalta alkanut, jatkuva elinkeinorakenteen muuttuminen ja muuttoliike maalta kaupunkiin, mihin on liittynyt kysynnän kohdistuminen paremmin varustettuihin asuntoihin. Yhtenä poistuman syynä on myös ollut 1960- ja 1970-luvulla tapahtunut voimakas maastamuutos.

Huonokuntoisten ja varustetasoltaan heikompien asuntojen poistumiseen vuokra-asuntokäytöstä ovat osaltaan vaikuttaneet myös kohonneet asumistasovaatimukset yleensä, omistusasunnon mukanaan tuoma asumisturva, elin- ja ansiotason nousu sekä valtion ja rahalaitosten asunnon hankintaa varten erityisesti 1970-luvulla lisääntynyt antolainaus.

Ilmeistä on, että paremmin varustettuihin asuntoihin kohdistuneen kysynnän lisäksi vuokraustoiminnan kannattavuudella ja tuotto-odotuksilla on myös ollut huomattava vaikutus vuokra-asuntojen tarjontaan. Näissä odotuksissa tapahtuneilla muutoksilla on ollut ilmeisen merkittävä vaikutus haluttomuuteen rakennuttaa uusia vuokra-asuntoja. Tätä osoittaa sekin, että veronhuojennuslainsäädännön aikana 1960-luvulla ja vielä 1970-luvun alkupuoliskolla vuokra-asuntojen tarjonta lisääntyi huomattavasti. Veronhuojennusten päättyessä oli voimassa huoneenvuokrien säännöstely, joka korvattiin vuonna 1974 edelleen voimassa olevalla sääntelyjärjestelmällä. Samalla kun reaalin vuokratulo on 1970-luvulla jyrkästi laskenut, on siihen kohdistunut verotus kiristynyt vuoteen 1981 saakka, jolloin vuokratulot rinnastettiin osinkotuloihin ja tulivat osittain verovapaiksi. Asuntosijoitukset ovatkin 1970-luvulla kilpailleet hyvin muiden sijoituskohteiden kanssa vain siltä osin kuin on kysymys sijoituksen realisoitumisessa saatavasta tuotosta. Vuokra-asuntojen kyky kilpailla muiden sijoituskohteiden kanssa vain siltä osin kuin on kysymys sijoituksen realisoinnista on kuitenkin itse asiassa ilmeisesti ollut omiaan jouduttamaan vuokra-asuntojen poistumaa.

Tarjonnan supistuessa 1970-luvulla lisättiin vuokralaisen irtisanomissuojaa. Tätä voidaan pitää myös yhtenä syynä, joka on rajoittanut asuinhuoneiston vuokralapitohalukkuutta.

Huoneenvuokralain monet osittaisuudistukset ovat tehneet laista hyvin vaikeasti hallittavan, mistä syystä huoneenvuokrasuhteessa on aiheutunut käytännön väärinkäsityksiä ja yllätyksiä. Epäilemättä näilläkin on merkitystä halukkuuteen tarjota huoneistoja vuokralle.

Vuokra-asuntokannan tuotannon jatkuvasti vähetessä vuokra-asuntojen keskimääräinen ikä kasvaa. Näin lisääntyy myös asuntojen peruskorjauksen merkitys. Kun joissakin tapauksissa peruskorjausta varten kerättyjä varoja verotetaan, voidaan peruskorjaustilannettakin pitää yhtenä vuokra-asuntojen tarjonnan vähenemiseen vaikuttavana syynä.

Yksityishenkilöiden saamien vuokratulojen verotuksen on arveltu myös estävän huoneistojen vuokralle tarjoamista. Samoin vaikuttanee se, että vuokratulot otetaan huomioon laskettaessa niin sanottujen tulosidonnaisten tulojen määrää, kuten perhe-eläkettä ja asumistukea kansaneläkelainsäädännön mukaan. Tämä lienee vaikuttanut erityisesti omakotitalojen yläkertojen ja sivu-

asuntojen sekä muiden vastaavien asuntojen vuokralle tarjonnan vähenemiseen.

#### 4. Valmisteluvaiheet ja -aineisto

##### 4.1. Eduskunnan toivomus

Hyväksyessään hallituksen esityksen laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta (hall. es. 39/1970 vp.) lokakuun 16 päivänä 1970 eduskunta edellytti, että "hallitus antaa viipymättä esityksen, jossa irtisanomisperusteiden määrittely suoritetaan niin, että irtisanomisperusteeksi tulee myös myynti sitä varten, että omistaja tarvitsee myynnistä saamansa varat perheensä asumistarvetta vastaavan asunnon hankkimiseen itselleen".

#### 4.2. Valmisteluvaiheet

##### 4.2.1. Vuokraneuvosto

Sisäasiainministeriö antoi 16 päivänä toukokuuta 1975 vuokraneuvoston tehtäväksi selvittää, miten vuokralaisen irtisanomissuojaa koskevia tai muita huoneenvuokralain säännöksiä olisi muutettava. Toimeksiantoon sisältyi lisäksi kehotus tehdä ehdotukset tarvittaviksi lainsäädäntötoimenpiteiksi. Selvitystyössä vuokraneuvoston oli toimeksiannon mukaan kiinnitettävä huomiota erityisesti asuinhuoneiston päävuokralaisen irtisanomissuojan tarkistamiseen irtisanomisaikaa pidentämällä ja näyttövelvollisuutta koskevia säännöksiä selventämällä. Erityistä huomiota tuli myös kiinnittää alivuokralaisten ja liikehuoneistojen vuokralaisten irtisanomissuojaa sekä työsuhteasumista koskeviin huoneenvuokralain säännöksiin.

Vuokraneuvoston valmistelutyöhön osallistuvat sisäasiainministeriön ja oikeusministeriön edustajien lisäksi vuokrasuhteen osapuolia edustavat Suomen Kiinteistöliitto ja Vuokralaisten Keskusliitto sekä työmarkkinajärjestöistä Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ja Suomen Työnantajain Keskusliitto.

Vuokraneuvosto laati ehdotuksen huoneenvuokralain kokonaisuudistukseksi. Neuvosto katsoi huoneenvuokralain lukuisten osittaisuudistusten johdosta muodostuneen lakiteknisesti epätydyttäväksi ja vaikeaselkoiseksi.

##### 4.2.2. Lausuntokäsittely

Vuokraneuvoston laatimasta ehdotuksesta uudeksi huoneenvuokralaiksi saatiin lausunnot oikeusministeriöltä, kauppa- ja teollisuusministeriöltä sekä valtiovarainministeriöltä, asuntohallitukselta, rakennushallitukselta, elinkeinohallitukselta ja tilastokeskukselta sekä kaikilta lääninhallituksilta ja kaikilta hovioikeuksilta, eräiltä asunto-oikeuksilta, lakimiesjärjestöiltä sekä kaikilta työmarkkinajärjestöiltä. Lisäksi antoivat lausunnon vuokranantaja- tai vuokralaispiirejä edustavat järjestöt. Vuokraneuvoston ehdotuksesta saaduista lausunnoista on sisäasiainministeriössä laadittu yhteenveto.

Kaikki lausunnonantajat yhtyivät vuokraneuvoston käsitykseen lain kokonaisuudistuksen tarpeellisuudesta. Monet lausunnonantajista, mukaan lukien tuomioistuimet ja lakimiesjärjestöt, katsoivat, että vuokraneuvoston ehdotus vaati vielä huomattavaa lakiteknistä jatkovalmistelua ja eräiltä osin myös perinpohjaista aineellisoikeudellista selvittämistä. Erityisesti viitattiin siihen, ettei vuokraneuvoston ehdotuksessa ollut selvitetty lainsäätämisyjärjestystä. Lähes kaikki lausunnonantajat korostivat huoneenvuokraoikeuden keskeistä merkitystä siviilioikeudessa sekä lain luottavuuden ja ymmärrettävyyden vaatimusta. Useat lausunnonantajat huomauttivat nimenomaan siitä, että oikeudenkäyntimenettelyä huoneenvuokra-asioissa uudistettaessa asetettiin tavoitteeksi, että asianosaiset voisivat mahdollisimman suuressa määrin itse hoitaa asiansa tuomioistuimessa.

##### 4.2.3. Jatkovalmistelu

Sisäasiainministeriö asetti 9 päivänä helmikuuta 1978 työryhmän, jonka tehtävänä oli vuokraneuvoston ehdotuksen ja siitä saatujen lausuntojen pohjalta laatia huoneenvuokralain kokonaisuudistuksen käsittävä ehdotus hallituksen esitykseksi.

Työryhmän työssä on lähtökohtana pidetty vuokraneuvoston yksimieliseen esitykseen sisältyneitä kannanottoja. Vuokraneuvoston säännösehdotukset on kuitenkin sangen useiden lausunnonantajien huomautusten mukaisesti ryhmitelty uudelleen. Lisäksi on säännösehdotuksia pyritty lakiteknisesti kehittämään edelleen.

Työryhmä on työnsä kuluessa selvittänyt vuokraneuvostossa mukana olleille osapuolille työn edistämistä ja esiintulevia kysymyksiä. Jatkoval-

mistelussa on pyritty selkiinnyttämään lakiehdotuksen rakennetta sekä tehty eräitä muutoksia vuokraneuvoston esittämien säännösten sisältöön.

#### 4.3. Muu valmisteluaineisto

##### 4.3.1. Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunta

Sisäasiainministeriö asetti 17 päivänä lokakuuta 1979 toimikunnan selvittämään, mikä on tarvittavien vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä, kuinka suuri on vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistuma ja mitkä ovat siihen keskeisesti vaikuttavat tekijät. Toimikunnan kuului myös tehdä ehdotus toimenpiteiksi, joilla vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen riittävyys voitaisiin turvata. Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunta antoi mietintönsä (komiteamietintö 1980: 46) syyskuussa 1980.

Toimikunta selvitti vuokra-asuntojen määrällistä ja laadullista kehitystä, vuokra-asuntojen omistajaryhmiä, asunto-oloja vuokra-asunnoissa, vuokra-asuntojen poistumaa ja vuokra-asuntojen kannattavuutta. Mietintöön liittyi myös huoneenvuokrasuhteita koskevaa lainsäädäntöä tarkasteleva osa. Toimikunta on lisäksi arvioinut vuokra-asuntojen määrällistä tarvetta.

Toimikunnan keskeisimmät ehdotukset vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen riittävyden turvaamiseksi ovat vuokrien määrätymisperusteiden kehittäminen, vuokratulon verotuksen tarkistaminen ja kansaneläkkeiden tulosisonnaisuuden lieventäminen, vuokra-asuntojen peruskorjaustoiminnan edistäminen sekä näistä ehdotuksista johtuva asumiskustannusten nousun kohtuullistaminen. Toimikunta ehdotti myös huoneenvuokrien korotusmenettelyn yksinkertaistamista.

##### *Lausunnonantajat*

Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunnan ehdotuksesta hankittiin lausunnot eräiltä viranomaisilta, kuntien keskusjärjestöiltä ja huomattavimmilta vuokranantaja- ja vuokralaisjärjestöiltä sekä keskeisiltä työmarkkinajärjestöiltä ja vuokralojen tuottajilta.

Yleisesti lausunnoissa suhtauduttiin myönteisesti toimikunnan ehdotuksiin ja niitä pidettiin oikeasuuntaisina, mutta huomautettiin myös, että toimikunnan ehdotukset ovat joko riittämät-

tömiä tai ainakin johtavat liian vähäiseen tuoton lisääntymiseen. Lausunnonantajat katsoivat yleisesti, että vapaaarahoitteisen vuokra-asuntokannan voimakkaaseen vähentymiseen on yhtenä tärkeänä syynä ollut vuokratuoton pienuus.

##### 4.3.2. Vuokra-asuntotoimikunta

Sisäasiainministeriö asetti 28 päivänä tammiukuuta 1982 edellä mainitun vuokra-asuntotoimikunnan. Sen tehtäväksi annettiin mm. selvittää keinot riittävän laajan vuokra-asuntotuotannon turvaamiseksi ja vuokra-asuntojen peruskorjauksen edistämiseksi kiinnittäen erityistä huomiota myös kunnalliseen vuokra-asuntotuotantoon. Tehtävänä oli myös selvittää menettely, jolla toisaalta vapaaarahoitteisten ja toisaalta arava-vuokra-asuntojen vuokrien kehitys saadaan nykyistä yhtenäisemmäksi kiinnittäen erityistä huomiota siihen, etteivät aravavuokrat ylitä valtioneuvoston hyväksymissä asuinhuoneistojen vuokrien tasoylesohjeissa määriteltyä vuokratasoa. Menettely, jolla arava-asuntojen vuokria voidaan tasata eri ikäisten asuntojen kesken nykyisessä asuntokannassa oli määrä myös selvittää. Tehtäviin kuului myös selvittää toimenpiteet niiden vuokralaisten suhteen, joiden tulot asumisaikana selvästi ylittävät asukasvalintarajat.

Toimeksiannon mukaan toimikunnan oli työsään otettava huomioon ehdotus huoneenvuokralain uudistamiseksi, asuntolainajärjestelmän uudistustyöryhmän ehdotus (21.1.1981), vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunnan mietintö (komiteamietintö 1980: 46) sekä valtioneuvoston periaatepäätös 11.6.1981 toimenpiteistä vapaaarahoitteisen vuokra-asuntokannan turvaamiseksi ja vuokra-asuntojen poistuman hillitsemiseksi. Toimikunnan oli pyrittävä laatimaan ehdotuksensa niin, ettei niistä aiheutuisi olennaisia valtiontaloudellisia lisärasituksia.

Vuokra-asuntotoimikunnan mietintö luovutettiin marraskuussa 1982 (komiteamietintö 1982: 57).

Toimikunta tarkasteli vuokra-asuntojen määrää, poistumaa, omistajia ja kysyntää sekä vuokran määrätymistä vapaaarahoitteisessa ja valtion osalainoittamassa tuotannossa. Toimikunta tarkasteli myös vuokrien kehitystä, vuokran osuutta vuokralaisen tuloista ja vuokra-asuntosijoituksen kannattavuutta sekä valtion tuen kehittymistä. Toimikunta on myös käsitellyt tulorajat ylittävien osuutta arava-asunnoissa ja aravavuokra-asuntojen vuokrien tasausta.

Vuokra-asuntotoimikunnan ehdotukset vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiseksi keskittyvät huoneenvuokrien sääntelyjärjestelmän uudistamiseen, vuokratuottoon ja peruskorjausrahastoihin kohdistuvan verotuksen poistamiseen joko osittain tai kokonaan sekä aravavuokralojen lainoitusmenettelystä aiheutuvien vuokrankorotuspaineiden purkamiseen. Mietintö sisältää myös ehdotuksen vuokratason nostamisesta aiheutuvien menojen kattamiseksi, jotta vuokralaisten asumismeno-osuudet pysyisivät kohtuullisina. Mietintöön sisältyviä ehdotuksia korotusyleisohjeen laskentaperusteiden uudistamiseksi käsitellään jäljempänä 26 §:n kohdalla.

#### *Lausunnonantajat*

Vuokra-asuntotoimikunnan ehdotuksista pyydettiin lausunnot eräiltä viranomaisilta, kuntien keskusjärjestöiltä, merkittävimmiltä vuokranantaja- ja vuokralaisjärjestöiltä sekä keskeisiltä työmarkkinajärjestöiltä ja huomattavilta vuokralojen tuottajilta ja rahoittajilta.

Toimikunnan huoneenvuokrien sääntelyjärjestelmää koskevia ehdotuksia on vuokranantajasekä vuokralojen tuottaja- ja rahoittajatahoilla pidetty vuokratuoton kehityksen ennustettavuuden paranemisen osalta oikeasuuntaisina, mutta huomautettu, että ehdotetulla tavalla määritetty tuotto ei vielä ole riittävän kilpailukykyinen. Vuokralaisjärjestöjen taholta sääntelyjärjestelmää koskevia ehdotuksia on vastustettu jyrkästi. Työntekijöitä edustavien työmarkkinajärjestöjen taholta sääntelyjärjestelmää koskevia ehdotuksia on vaadittu täsmennettäväksi ja huomautettu että, toimikunnan pääomaosuuden laskemista kokevien ehdotusten vaikutukset vuokratason ja vuokraeroihin tulisi vielä selvittää. Toimikunnan muita edotuksia kuten verohelpotuksia, omapääoma-avustuksia, aravalainojen uuteen kuoletusjärjestelmään siirtymistä on sitävästoin puollettu, joskin ehdotusten yksityiskohtien osalta lausunnonantajilla on ollut huomautettavaa. Verohuojennuksia pidettiin yleisesti ratkaisuvaihtoehtona, joka ei nosta vuokratasoa, mutta lisää vuokranantajalle jäävää vuokratuottoa. Valtiovarainministeriö ei ottanut kantaa verohuojennuksia koskeviin ehdotuksiin.

#### 4.4. Valtioneuvoston periaatepäätös

Valtioneuvosto teki kesäkuun 11 päivänä 1981 periaatepäätöksen toimenpiteistä vapaarahoit-

teisen vuokra-asuntokannan turvaamiseksi ja vuokra-asuntojen poistuman hillitsemiseksi. Päätöksen mukaan asuinhuoneistojen vuokria koskevien yleisohjeiden laskentaperusteita tullaan tarkistamaan siten, että niissä tulevat otetuksi huomioon todelliset hyväksyttävät keskimääräiset hoito- ja korjauskustannukset sekä kohtuullinen tuotto kiinteistön tai huoneiston arvolle.

Tuotto voitaisiin määrittellä esimerkiksi huoneiston hankintahinnan ja rakennuskustannusindeksin muutoksen tai verotusarvon perusteella. Päätöksessä edellytetään, että näin määräytyvä vuokrataso ei kuitenkaan muodostu vuokralaiselle kohtuuttomaksi.

Päätöksessä todetaankin, että samalla selvitetään kiireellisesti mahdollisuudet asumistukijärjestelmän edelleen kehittämiseen. Lisäksi päätöksessä edellytetään vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan turvaamiseksi verotusta koskevia muutoksia. Päätökseen sisältyy myös kannanotto asuntojen perusparantamisen ja korjaustoiminnan edistämiseksi. Yleisohjeiden laskentaperusteiden valmistelutyö annettiin erikseen asunoneuvoston vuokrajooston tehtäväksi. Yleisohjeiden laskentaperusteiden tarkistaminen ei vaikuta huoneenvuokralain säännösten sisältöön.

#### 4.5. Laintarkastuskunta

Valtioneuvosto päätti 24 päivänä elokuuta 1983 pyytää laintarkastuskunnan lausunnon sisäasiainministeriön ehdotuksesta hallituksen esitykseksi Eduskunnalle huoneenvuokralain uudistamisesta. Laintarkastuskunta antoi lausuntonsa 19 päivänä maaliskuuta 1984, lausunto n:o 1/1984.

Laintarkastuskunta piti huoneenvuokralain kokonaisuudistusta tarpeellisena. Laintarkastuskunta ehdotti useita tarkistuksia, jotka on pääosin otettu huomioon. Tärkeimpiä poikkeamia laintarkastuskunnan lausunnosta selostetaan asianomaisten säännösten kohdalla.

### 5. Yleiskatsaus esityksessä ehdotettuihin keskeisimpiin uudistuksiin

#### 5.1. Vuokran määrä

##### *5.1.1. Asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyjärjestelmä*

Asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyjärjestelmään ei ehdoteta vuokra-asuntoon sijoitetulle

pääomalle vuokrassa kertyvän tuoton ennakoitavuuden parantamisen lisäksi muita merkittäviä muutoksia voimassa oleviin säännöksiin verrattuna. Sääntelyn tarkoituksena on saada vuokra kohtuulliseksi jo vuokrasopimusta tehtäessä ja pitää se sellaisena vuokrasuhteen aikanakin niin, ettei sovittua vuokraa ole tarvetta viranomaistomin muuttaa. Tämä vastaa sekä vuokralaisen että vuokranantajan etua.

*Vuokran kohtuullisuus* voitaisiin saattaa edelleen tuomioistuimen tutkittavaksi. Normi, jonka mukaan tuomioistuimen on ratkaistava vuokran kohtuullisuus, olisi sama, olipa kantajana vuokranantaja tai vuokralainen. Menettelyssä olisi noudatettava yleistä riita-asiain oikeudenkäyntijärjestystä. Tuomioistuin ei voisi siten päättää muusta kuin mitä kanteessa on vaadittu. Vuokralaisen alentamiskanteesta vuokra ei voisi nousta eikä vuokranantajan korotusvaatimuksesta laskea. Vuokran alentamista tai korottamista olisi vaadittava vuokrasuhteen kestäessä. Vuokrasuhteen päätyttyä ei sovittu vuokran kohtuullistaminen enää olisi ehdotuksen mukaan mahdollista. Irtisanominen, joka tehdään sinä aikana, jolloin alioikeus käsittelee vuokran kohtuullistamiskannetta, olisi tehoton.

Säännöksiä vuokran määrästä sopimisesta ehdotetaan tarkistettavaksi. Vuokrasta voitaisiin sopia nykyiseen tapaan aina, kun huoneisto ensi kerran annetaan vuokralle. Lisäksi siitä voitaisiin sopia, jos siitä, kun huoneisto viimeksi on ollut vuokralla, on kulunut vähintään kaksi vuotta. Näihin tapauksiin rinnastettaisiin huoneiston peruskorjaaminen tai siihen verrattava muu korjaustyö. Vuokraan kuuluvan, mutta erikseen korvattavan etuuden kulutuksen nousua vastaava korotus voitaisiin toteuttaa aina ilman erityistä vuokrankorotusilmoitusta tai tuomioistuimen vahvistusta, jos etuus on nimenomaan sovittu korvattavaksi kulutuksen mukaan. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä olisi tietysti selvitettävä sovitulla tavalla.

*Työsuhteasunnon* vuokraa, joka on sovittu määräytyvän sen raha-arvon mukaan, jonka verohallitus vahvistaa palkkaan luettavalle asuntopäälle ennakonpidätyksen toimittamista varten, voitaisiin korottaa ilman tuomioistuimen vahvistusta mainitun raha-arvon nousua vastaavaksi. Työsuhteen päätyttyä työsuhteasunnon vuokra voitaisiin ilman tuomioistuimen vahvistusta korottaa määrään, joka on vahvistettu asumistuen määräytymisperusteena paikkakunnalla kohtuulliseksi enimmäisasumismenoksi neliömetriltä kuukaudessa.

*Vuokran suuruudesta* annettaisiin edelleen korotusyleisohjeita ja tasoyleisohjeita. Korotusyleisohje annettaisiin vähintään kerran vuodessa ja sen perusteella vuokraa voitaisiin vuokranantajan vaatimuksesta korottaa ilman tuomioistuimen vahvistusta. Korotusyleisohjeen laskentaperusteita pyritään myös kehittämään niin, että vuokrassa saatavan tuoton kehitys on entistä selkeämmin ennakoitavissa.

Korotusyleisohjeen mukainen vuokran korotus tulisi vuokranantajan ilmoituksesta voimaan, vaikka vuokralainen vastustaisi korotusta. Hän voisi kuitenkin saattaa korotetun vuokran tuomioistuimen tutkittavaksi. Korotuksen voimaantuloa ei kuitenkaan ehdoteta aiennettavaksi nykyisestä, jotta ainakin alioikeus ehtisi käsitellä vuokralaisen kanteen ennen korotuksen voimaantuloajankohtaa.

Kohtuullista vuokraa harkittaessa olisi niin kuin nykyisinkin kiinnitettävä huomiota osapuolten suoritusten vastaavuuteen ja verrattava vuokraa paikkakunnalla vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista perittyihin vuokriin. Vuokran kohtuullisuuteen eivät siten vaikuttaisi kummankaan osapuolen varallisuusasema, huoneiston hankinnan rahoitusjärjestelyt tai huoneiston rakennuskustannukset, ellei niillä myös ole välitöntä vastaavaa vaikutusta huoneiston vuokraarvoon.

*Vuokratason markkamäärää* esityksessä ei määritellä. Riittävän vuokra-asuntokannan muodostamiseksi vuokratason tulisi yleisesti ottaen muodostua sellaiseksi, että yhtäältä vuokralaisten maksukyky sen kohtuudella kestää ja toisaalta vuokranantajat saavat sijoittamalleen pääomalle kohtuullisen tuoton huoneiston vuokrauskäytöstä tarvitsematta myydä huoneistoa. Tämä koskee niin vapaarahoitteista kuin valtion osalainoittamaakin tuotantoa.

Lakiehdotukseen ei sisälly säännöstä siitä, mikä suuruisen tuotto vuokraustoiminnasta tulisi vuokranantajalle kertyä edes nykyisen tarjonnan turvaamiseksi. Yksittäistapauksia vertailtaessa tuotto-odotukset voivat käytännössä suuresti vaihdella. Tuotto-odotuksiin vaikuttaa esimerkiksi huoneiston hankinnan rahoitustapa. Yksittäistapauksissa huoneiston tuottoa määritettäessä rahoitustavalla ei kuitenkaan saisi olla merkitystä. Jos huoneiston vuokrauskäytöstä saadaan yleisesti riittävä tuotto, on syytä odottaa myös riittävää vuokra-asuntojen tarjontaa.

Tuotto-odotukset riippuvat myös siitä, mitä muita vaihtoehtoisia sijoituskohteita on samanaikaisesti tarjolla. Jos vuokrassa saatava tuotto jää

riittämättömäksi, on odotettavissa, että kiinnostus vuokra-asuntojen hankkimiseen ja ylläpitoon entisestään häviää. Vaparaahoitteisia vuokra-asuntoja jäisivät tarjoamaan enää sellaiset henkilöt, jotka ovat hankkineet huoneiston mahdollista myöhempää omaa, perheenjäsenensä tai työntekijänsä käyttöä varten. Näiden asuntojen vuokrauskäytössä pitämiseen vaikuttavat taas erityisesti huoneenvuokralain hallinnansuojaa koskevat säännökset (esimerkiksi irtisanomissuoja, vuokrasopimuksen purkaminen ja muuttopäivän siirto). Jos vuokra-asuntojen tarjonta on riittävä tyydyttämään paikkakunnan kysynnän, ei vuokralaisen hallinnansuojaa tarvitse merkittävästi nykyisestään lisätä vuokralalla asuvien asumisen turvaamiseksi.

Valtion osalainoittamassa vuokra-asuntotuotannossa on harvoja poikkeuksia lukuun ottamatta hyväksytyt vuokrassa perittäväksi paitsi rahalaitosten myöntämien ensisijaislainojen sekä valtion lainojen korot ja lyhennykset sellaisinaan, myös kahdeksan prosentin korko omalle pääomalle. Käyttö- ja luovutusrajoitusten uusimisen jälkeen vuoden 1980 alusta myös näiden huoneistojen vaihtoarvo on säännelty, joten tuoton muodostuminen vuokra-asutokäytöstä on entistä tärkeämpää. Muuten tätä asumista on tuettava joko julkisin tai yksityisin varoin.

Myös verojärjestelyin voidaan parantaa sekä vaparaahoitteisten että valtion osalainoittamien vuokra-asuntojen kannattavuutta ja tarjontaa.

Lakiehdotuksessa ei myöskään ole säännöstä vuokran kohtuullisuudesta vuokralaisten maksukyvyyn kannalta. Asumistukijärjestelmää on kehitettävä siten, että, jos vuokralainen ei kykene maksamaan kohtuulliseksi katsottavaa vuokraa, puuttuva osa vuokrasta voidaan taata muulla tavalla.

Sääntelyjärjestelmää on kehitettävä myös parantamalla korotus- ja tasoyleisohjeiden antamista varten tarvittavien tietojen saamista. Korotusyleisohjeen tarkoituksena on osoittaa, paljonko vuokria olisi korotettava, jotta kiinteistökustannusten yleinen nousu tulisi katettua.

Korotusyleisohjeissa ei ennakoida kiinteistökustannusten tulevaa kehitystä, vaan yleisohje rakentuu jo tiedossa olevalle muutokselle. Tämän vuoksi on kiinteistökustannusten todetun nousun ja sille vuokrassa saatavan katteen välistä viivettä myös pyrittävä nykyisestään lyhentämään muun muassa kehittämällä ohjeiden pohjana olevaa tilastointia sekä ajoittamalla korotusyleisohjeen antaminen paremmin vastaamaan kunnallisten maksujen päättämisaikakohtaa ja ajankohtaa, jo-

na vuokrajaosto suorittaa kiinteistökustannusten mittaamisen. Kiinteistökustannuksina otettaisiin huomioon vuokrassa saatava kohtuullinen keskimääräinen tuotto.

### 5.1.2. Ennako- ja takuuvuokrat sekä vakuusvuokraehtojen täyttämisestä

Lakiehdotukseen on otettu säännös ennako- ja takuuvuokrien kohtuullisuudesta. Samoin ehdotuksessa on säännös vakuudesta, joka voidaan vaatia ja antaa paitsi vuokraehtojen myös muiden sopimusehtojen täyttämisen takaamiseksi. Molemmat säännökset myös tukevat sääntelyjärjestelmän tavoitetta vuokraoikeuden käytöstä perittävän vastikkeen pitämisestä kohtuullisena.

## 5.2. Hallinnan suoja

### 5.2.1. Hallinnan jatkuvuuden periaate

Lakiehdotuksen mukaan erilaisissa ristiriitailanteissa suojattaisiin huoneiston tosiasiallista hallintaa.

Samaan huoneistoon kohdistuvia kilpailevia sopimuksia koskeva riita ehdotetaan ratkaistavaksi sen hyväksi, joka on saanut huoneiston hallintaansa vilpittömässä mielessä.

Hallinnan jatkumista suojattaisiin myös vuokralaisen kuollessa. Vaikka olisi sovittu, ettei vuokra-oikeutta saa vuokranantajan luvatta siirtää kolmannelle, ehdotetaan, että siinäkin tapauksessa vuokrasopimus vuokralaisen kuollessa pysyisi voimassa ja että vuokralaisen kuolinpesä olisi vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä. Vuokralaisen kuolemasta kolmen kuukauden ajan huoneistossa jo asuvalla vuokralaisella, puolisoilla tai muulla lähiomaisella olisi oikeus jatkaa vuokrasuhdetta, jolloin kuolinpesä vapautuisi vuokrasuhteen velvoitteista. Vastaavana aikana liikehuoneiston vuokralaisen kuolinpesällä tai sen osakkaalla kuolinpesän suostumuksin olisi oikeus jatkaa vuokrasuhdetta tai siirtää vuokraoikeus liikkeen mukana. Samanlainen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen olisi henkilöllä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa.

Jos tuomioistuimen ratkaistavaksi on saatettu hallinnan jatkumista koskeva asia, esimerkiksi irtisanomisperusteen selvittäminen, vaatimus muuttopäivän siirrosta tai vaatimus oikeudesta jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoltua, huoneiston hallinta jatkuisi oikeudenkäynnin ajan. Toisaalta jos alioikeus ei hyväksy hallinnan jatkamista, vaan velvoittaa vuokralaisen muuttamaan huoneistosta, päätös voitaisiin panna täytäntöön vuokranantajan asettamaa vakuutta vastaan, vaikka vuokralainen hakisi siihen muutosta. Sen vastapainoksi, että hallinta oikeudenkäynnin aikana jatkuu, helpotettaisiin hädän saamista silloin, kun vuokrasuhteen päättymisperuste on jo selvä. Tuomioistuimen olisi aina viran puolesta veloitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta esimerkiksi silloin, kun vuokranantajan irtisanomisperuste hyväksytään, muuttopäivää siirretään tai vaatimusta jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoltua ei hyväksyttyä.

### 5.2.2. Vuokralaisen irtisanomissuoja

*Irtisanomisajat.* Ehdotuksen mukaan asuinhuoneiston vuokranantajan irtisanomisaika pitenisi nykyisestä kolmen kuukauden vähimmäisajasta kuuteen kuukauteen sen jälkeen, kun vuokrasuhde on kestänyt yhden vuoden. Myös työsuhdeasuntojen irtisanomisaikojä ehdotetaan pidennettäväksi, mutta vuokrasuhteen keston sijasta työsuhteen keston perusteella. Työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisanomisaika olisi myös riippuvainen niin kuin nykyisinkin työsopimuksen päättymisperusteesta, kun vuokrasuhde irtisanotaan työsuhteen päättymisen vuoksi. Myös nämä irtisanomisajat pitenisivät nykyiseen verrattuna. Irtisanomisajat olisivat yhdestä kuukaudesta puoleen vuoteen työsuhteen päättymisperusteesta riippuen. Samoin pitenisi puolesta vuodesta yhteen vuoteen aika, jonka kuluessa vuokrasopimus voidaan irtisanoa työsuhteen päättymisen vuoksi.

Myös alivuokrasuhteessa vuokranantajan irtisanomisaika pitenisi nykyisestä yhdestä kuukaudesta kolmeen kuukauteen sen jälkeen, kun vuokrasuhde on kestänyt vuoden. Perusteluna irtisanomisaikojen pidentämiselle on pidetty sitä, että pitempiaikaisen asumisen jälkeen tapahtuvalle asunnon vaihdolle olisi oltava enemmän aikaa kuin uuden asunnon etsimiselle lyhytaikaisen asumisen jälkeen.

Vuokralaisen irtisanomisaikaan ei ehdoteta muutoksia muiden kuin työsuhdeasuntojen osal-

ta. Vuokralainen voisi aina irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen päättymään neljäntoista päivän kuluttua irtisanomisen toimittamisesta.

*Asuinhuoneistojen irtisanomisperusteet ja menettely.* Nykyisen lain irtisanomissuojajärjestelmä on ollut voimassa vuoden 1971 alusta, jona aikana on saatu kokemuksia järjestelmän toimivuudesta. Oikeuskäytännössä on vakiintunut tiettyjä irtisanomisperusteita, joita on yksittäistapauksissa pidettävä hyväksyttävänä. Ehdotuksessa on otettu huomioon vakiintunut oikeuskäytäntö ja eduskunnan vuonna 1970 lausuma toivomus, että huoneiston myynti varojen saamiseksi perheen asumistarvetta vastaavan asunnon hankkimiseksi muodostaisi pätevän irtisanomisperusteen.

Irtisanomisperusteiden käyttöä rajoitettaisiin siten, ettei vuokrasopimusta voitaisi irtisanoa sinä aikana, jona alioikeus käsittelee vuokran alentamista koskevaa vaatimusta. Työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanomisperusteita ehdotetaan muutettaviksi myös siten, että vuokralainen ja vuokranantaja voisivat irtisanoa työsuhdeasunnon määräaikaisen vuokrasopimuksen työsopimuksen päättymisen johdosta. Muutoin asuinhuoneistoja koskevien vuokrasopimusten irtisanomisperusteita ei ehdoteta muutettaviksi.

Sen varmistamiseksi, että vuokralainen myös käytännössä tarvitessaan saa suojaa irtisanomista vastaan, on lakiehdotuksessa korostettu vuokranantajan velvollisuutta näyttää irtisanomisperuste toteen perusteen pätevyyttä koskevassa oikeudenkäynnissä. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös vuokralaisen oikeudesta vielä myöhemmin häätöä koskevassa oikeudenkäynnissä näyttää toteen, ettei irtisanomisilmoituksessa mainittua perustetta ole.

Toisaalta jos irtisanomisilmoituksessa mainittu peruste hyväksytään, tuomioistuimen olisi päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy ja veloitettava vuokralainen muuttamaan viimeistään tuona ajankohtana. Vuokranantajan irtisanomisperusteen hyväksyvä päätös sisältäisi nyt aina myös hädän.

*Irtisanomissuoja asuinhuoneiston jälleenvuokrauksessa.* Asuinhuoneistoa hallitsevan vuokralaisen irtisanomissuojaan ei enää vaikuttaisi se, että vuokrasopimus, jonka nojalla hänen vuokranantajansa on vuokrannut huoneiston edelleen hänelle, päättyisi. Lakiehdotuksessa säädetyin edellytyksin asuinhuoneistoa hallitsevan vuokralaisen vuokrasuhde saattaisi jatkua huoneiston ensiksi vuokralle antaneen vuokranantajan kanssa, vaik-

ka vuokrasuhde päätty sen vuokranantajan kanssa, jolta vuokralainen sai asunnon hallintaansa.

*Muiden kuin asuinhuoneistojen irtisanomissuojat.* Lakiehdotuksessa ehdotetaan myös muun kuin asuinhuoneiston vuokralaisen irtisanomissuojaa parannettavaksi. Tällainen vuokralainen voisi nyt saada välitöntäkin irtisanomissuojaa. Jos vuokranantajalla ei ole esittää irtisanomiselle hyväksyttävää syytä ja irtisanomisen tarkoituksena ilmeisesti on painostaa vuokralainen hyväksymään kohtuuton vuokra tai irtisanominen saattaisi vuokralaisen muutoin kohtuuttomaan asemaan, tuomioistuim voisi vuokralaisen vaatimuksesta julistaa irtisanomisen tehottomaksi. Myös näissä tapauksissa vuokralainen voisi saada irtisanomisen tehottomaksi julistamisen sijasta nykyisenlaista välillistä irtisanomissuojaa. Tämän korvaukseen perustuvan irtisanomissuojan saamisen edellytyksiä ei ehdoteta muutettaviksi. Määräaikaisen vuokrasopimuksen tehneen vuokralaisen oikeutta korvauksiin vuokrasuhteen päättyessä sitä vastoin tarkistettaisiin. Vuokranantaja olisi velvollinen korvaamaan vain perusteettomana etuna hänelle muuten siirtyvän varallisuuden. Tämän korvauksen saamisen edellytyksiin ei myöskään ehdoteta muutosta.

### 5.2.3. Purkamismenettely

Lakiehdotuksessa nimitetään purkamiseksi toimenpidettä, jolla vuokrasopimus on mahdollista saada päättymään irtisanomisaikaa noudattamatta, jopa välittömästi. Nykyisessä laissa tästäkin käytetään nimitystä irtisanominen. Sopimusrikkomuksiin perustuvat purkamisperusteet olisivat edelleen tärkeimmät purkamistilanteet. Asiallisesti purkamisperusteita ei ehdoteta muutettaviksi, mutta sopimusrikkomukseen perustuva purkamisoikeuden käyttäminen edellyttäisi säännömukaisesti edeltäkävää varoitusta. Nämä tilanteet ovat sellaisia, että purkamiseen oikeuttava menettely yleensä on oikaistavissa ja usein myös saattanut johtua huomaamattomuudesta. Kun vuokrasopimuksen purkaminen voi perustua myös muuhun kuin sopimusrikkomukseen, esimerkiksi omistajan vaihtumiseen, on ehdotukseen otettu säännös myös muusta purkamismenettelystä kuin vastapuolen haastamisesta tuomioistuimeen tai ulosotonhaltijan luo.

### 5.2.4. Muuttopäivän siirtäminen

Muuttopäivän siirtämistä koskeviin säännöksiin ehdotetaan tehtäviksi eräitä muutoksia. Asuinhuoneistojen vuokrasopimusten irtisanomisaikojen pidentämisen johdosta ehdotetaan, että kante muuttopäivän siirtämisestä olisi pantava vireille viimeistään yhtä kuukautta ennen siirrettäväksi tarkoitettua muuttopäivää, kun määräaika nykyisin on 14 vuorokautta.

Jos työsuhteen vuokrasopimus on irtisanottu työsuhteen päättymisen vuoksi, voitaisiin muuttopäivää siirtää vain erityistapauksissa. Jos työsuhte säilyy, työsuhteen vuokralaisella olisi sama oikeus muuttopäivän siirtoon kuin muullakin asuinhuoneiston vuokralaisella.

Muun kuin asuinhuoneiston muuttopäivän siirtovaatimusta ehdotetaan myös aiennettavaksi. Tämä vaatimus olisi tehtävä viimeistään viikon kuluessa irtisanomisen tiedoksisaannista, mutta ennen siirrettäväksi vaadittua muuttopäivää.

Jos vaatimus muuttopäivän siirtämisestä hyväksytään tai jos muuttopäivää lykätään irtisanomisessa tarkoitetun muuttopäivän jo mentyä, tuomioistuimen olisi päätöksessään aina veloitettava vuokralainen muuttamaan tuomioistuimen määräämänä muuttopäivänä. Muuttopäivän siirtämistä koskeviin päätöksiin sisältyisi tällöin myös häätömääräys.

Muuttopäivää ei enää voitaisi siirtää, jos vuokralainen on itse irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen tai jos kysymyksessä on määräaikainen vuokrasopimus ja määräaika on päättynyt.

### 5.3. Työsuhteen vuokrasopimukset

Huoneenvuokralakiehdotuksessa käsitellään vain sellaista työsuhteen vuokrasuhteen hallintaa, joka perustuu huoneenvuokrasuhteeseen.

Jos asuinhuoneisto annetaan käytettäväksi työsuhteen vuokrasuhteen perusteella ja huoneiston käyttäminen katsotaan korvaukseksi suoritettusta työstä, kysymyksessä on niin sanottu palkkaetuasuunto. Tätä koskeva työsuhteen vuokrasuhteen muutos sisältyy esitykseen. Muutosehdotuksen mukaan palkkaetuasuunon irtisanomisaikojen muutettavaksi huoneenvuokralakiehdotusta vastaavasti. Myös palkkaetuasuunto voi olla työnantajan edelleen vuokralle ottama, joten huoneenvuokralain jälleenvuokrausta koskevia säännöksiä ehdotetaan sovellettavaksi myös palkkaetuasuuntoon.

Lakiehdotuksessa säänneltäisiin työsuhdeasunon vuokrasuhde nykyistä yksityiskohtaisemmin. Työsuhdeasunnon vuokrasuhteella tarkoitettaisiin huoneenvuokrasopimusta, jolla huoneisto on annettu vuokralle työsuhteen tai virkasuhteen perusteella. Lakiehdotuksen mukaan työsuhdeasunon vuokrasuhde olisi muutoin normaali asuinhuoneiston vuokrasuhde, jollei työ- tai virkasuhteen pysyvyydestä tai lakkaamisesta muuta johdu.

Erityissäännökset koskisivat työsuhdeasunnon hallintaa, oikeutta jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoltua, asumus- tai avioerotilannetta, vuokran korottamista eräissä tapauksissa, vuokranantajan sekä vuokralaisen irtisanomisoikeutta ja irtisanomisaikaa, oikeutta sijaisasunnon osoittamiseen työsuhteen päätyttyä ja muuttopäivän siirtoa, jos vuokrasopimus on irtisanottu työsuhteen päättymisen vuoksi.

#### 5.4. Oikeus virka-apuun

Vuokranantajalla on jo nykyisen lain mukaan oikeus virka-apuun. Tämä oikeus ehdotetaan säilytettäväksi. Lisäksi lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös vuokralaisen oikeudesta virka-apuun. Vuokralainen olisi oikeutettu saamaan ulosotto- tai poliisiviranomaiselta virka-apua, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

#### 5.5. Avioliitonomaiset suhteet

Eräissä kohdin on aviopuolisoiden kuuluvia oikeuksia ja velvollisuuksia koskevat säännökset ehdotettu koskemaan myös avioliitonomaisissa olosuhteissa eläviä henkilöitä eli niin sanottuja avopuolisoihin. Avopuolisot rinnastettaisiin aviopuolisoihin muun muassa vuokrasuhteen jatkamista ja irtisanomiseen saatavaa suostumusta samoin kuin puolisoitten yhteistä vastuuta vuokralasta koskevia säännöksiä sovellettaessa.

Avoliitossa arvioidaan Suomessa elävän noin 150 000—200 000 henkilöä. Arvio perustuu oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen ja oikeusministeriön tekemään tutkimukseen, jossa selvitettiin vuoden 1978 tilannetta. Kaikista parisuhteista, avo- tai avioliitoista, avoliittojen osuus oli noin 8 prosenttia. Ikäryhmässä 15—24-vuotiaat avoliittojen osuus kaikista parisuhteista oli noin 33 prosenttia. Nuoremmassa ikäryhmässä avoliittoja

esiintyy runsaammin kuin vanhemmissa ikäryhmissä. Avoliiton päättymisen huomattavasti yleisempänä syynä oli tutkimuksen mukaan avioliiton solmiminen kuin parisuhteen tosiasiallinen hajoaminen. Avioliiton ulkopuolella syntyi noin 11 prosenttia kaikista lapsista. Avioliiton ulkopuolella syntyneistä lapsista valtaosa syntyy avoliitossa eläville vanhemmille. Paikkakunnasta riippuen tämä osuus on 50—90 prosenttia.

#### 5.6. Esitykseen sisältyvät muut lakiehdotukset

Työsopimuslain muutoksessa ehdotetaan, että palkkaetuasunnon hallintaan työsuhteen päätyttyä sovellettaisiin samoja irtisanomisaikoja kuin huoneenvuokralakiehdotuksen mukaan on noudatettava työsuhdeasunnoissa.

Muut esitykseen sisältyvät lakiehdotukset laki maanvuokralain 88 §:n, laki asuntotuotantolain 15 e §:n, laki asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n, laki asumistukilain 1 §:n ja laki ulosottolain 5 luvun 49 §:n sekä laki eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta ja osakkeita annetun lain 9 §:n muuttamisesta käsittävät vain huoneenvuokralain uudistamisesta aiheutuvia sanonnallisia muutoksia.

### 6. Esityksen taloudelliset vaikutukset

#### 6.1. Vaikutukset julkiseen talouteen

Esityksellä ei ole välitöntä vaikutusta julkiseen talouteen. Esitys saattaa kuitenkin välillisesti vaikuttaa muun muassa vuokratasoon ja siten myös asumistukeen ohjattavien varojen tarpeeseen.

Huoneenvuokrasuhteiden sääntelyllä, jossa nykyistä tasapuolisemmin otetaan huomioon molempien osapuolten edut, voidaan vuokra-asuntojen poistumaa vuokra-asuntokannasta vähentää ja muutenkin luoda edellytyksiä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiselle. Vapaarahoitteisten asuntojen tarjonnan supistuminen taas lisää painetta valtion osalainoittamien eli niin sanottujen aravovuokra-asuntojen tuottamiseen.

## 6.2. Kotitalouksiin ja elinkeinotoimintaan kohdistuvat taloudelliset vaikutukset

Esityksellä ei ole myöskään kotitalouksiin tai elinkeinotoimintaan yleisesti kohdistuvia välittömiä taloudellisia vaikutuksia. Yksittäistapauksissa lain säännöksillä saattaa olla kuitenkin jompaan-

kumpaan tai molempiin vuokrasuhteen osapuoliin ulottuvia kenties huomattaviakin vaikutuksia. Tähän saattaa johtaa se, että osapuolten taloudelliset velvoitteet ja oikeudet nykyistä täsmällisemmin järjestettäisiin lailla. Itse vuokratasoon esitys ei kuitenkaan sinänsä välittömästi vaikuta.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1. Lakiehdotusten perustelut

### I luku

#### 1.1. Huoneenvuokralaki

#### Lain soveltamisala ja säännösten pakottavuus

##### Lain rakenne

Ehdotuksessa on pyritty parantamaan huoneenvuokralain ymmärrettävyyttä ja lisäämään lain selkeyttä erottamalla pelkästään muuta kuin asuinhuoneiston vuokrausta koskevat säännökset omaksi luvukseksi. Ensimmäisiin 18 lukuun tulisivat säännökset, jotka koskevat joko kaikkia huoneenvuokrasuhteita tai ainoastaan asuinhuoneiston vuokrausta. Lain 19 luvussa olisivat pelkästään muun kuin asuinhuoneiston vuokrausta koskevat säännökset. Näiden säännösten lisäksi muihin kuin asuinhuoneistojen vuokrasuhteisiin sovellettaisiin niitä 1—18 luvun kaikille huoneenvuokrasuhteille yhteisiä säännöksiä, joihin 19 luvun alussa nimenomaisesti viitattaisiin. Viimeisessä luvussa olisivat säännökset lain voimaantulosta.

Lakiehdotuksen rakenteella on pyritty saamaan selvästi erillisiksi asuinhuoneiston ja muuta kuin asuinhuoneiston vuokrausta koskevat säännökset. Nykyisessä laissa säännökset ovat toistensa lomasia, mikä vaikeuttaa lain ymmärtämistä. Erottamalla säännökset selostetulla tavalla vältytään toistamasta muita kuin asuinhuoneistoja koskevassa luvussa kaikille huoneenvuokrasuhteille yhteisiä säännöksiä. Laintarkastuskunnan ehdotuksen mukaisesti muusta kuin asuinhuoneistosta käytetään nimitystä liikehuoneisto.

Säännösten ilmaisuja on pyritty selventämään silloinkin, kun niiden asiasisältöä ei ehdoteta muutettavaksi.

*Yleistä.* Luvun säännökset vastaavat pääasiassa voimassa olevaa lakia. Huoneenvuokrasopimuksen ja -suhteen käsitteet pysyisivät entisinä. Lakia ei ollenkaan sovellettaisi majoitusliikkeiden majoitustoimintaan eikä virka-asuntoihin. Muihin virkamies- ja viranhaltija-asuntoihin lakia sovellettaisiin lukuun ottamatta vuokran suuruutta koskevia säännöksiä. Vapaa-ajan asuntojen sekä valtion asuntolainoittamien vuokra-asuntojen vuokrasuhteeseen lakia sovellettaisiin vain tietyiltä osin.

1 §. *Lain soveltamisala.* Huoneenvuokrasopimuksen tunnusmerkit määriteltäisiin tässä pykälässä. Ne olisivat samat kuin voimassa olevan lain mukaan. Huoneenvuokrasopimukseen kuuluu rakennuksen tai sen osan luovuttaminen toisen yksinomaiseen käyttöön ja tästä suoritettava vastike eli vuokra. Rakennuksesta tai sen osasta käytetään lakiehdotuksessa nimitystä huoneisto kuten nykyisessäkin laissa. Lain soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät siten erät rakennelmat, esimerkiksi autopaikkatasot, vaikka niiden rakentaminen edellyttääkin rakennuslupaa. Sopimuksen osapuolet ovat vuokranantaja, joka luovuttaa huoneiston käyttöoikeuden, ja vuokralainen, jolle käyttöoikeus tulee. Osapuolien välillä on huoneenvuokrasuhde.

Vuokranantajan veloitteena on luovuttaa huoneiston hallinta sopimuksen mukaisesti vuokralaiselle. Tämän velvollisuutena puolestaan on suorittaa vuokranantajalle vuokra.

Sopijapuolten on määriteltävä huoneiston käyttötarkoitus ainakin sikäli, että tiedetään, koskeeko sopimus asumistarkoitukseen vuokrattua huoneistoa vai ei, koska asuinhuoneiston vuokra-

suhteeseen sovellettavat säännökset niin kuin nykyisinkin poikkeavat siitä, mitä on voimassa muiden kuin asuinhuoneistojen vuokrasuhteesta. Jos vuokrattu huoneisto on tarkoitettu käytettäväksi pelkästään asumiseen tai pääasiallisesti asumiseen, sovellettaisiin vakiintuneen käytännön mukaan asuinhuoneistoja koskevia säännöksiä. Milloin samalla sopimuksella on vuokrattu paitsi asuinhuoneisto myös muuhun kuin asumiseen tarkoitettu huoneisto, sovellettaisiin vuokrasopimukseen asuinhuoneistoa koskevalta osalta asuinhuoneistoa ja muun huoneiston osalta liikehuoneistoa koskevia säännöksiä.

Tavallisimmin vuokranantajana on huoneiston omistaja, mutta välttämätöntä tämä ei ole. Huoneiston omistaja on voinut vuokrata huoneiston edelleen vuokrattavaksi, esimerkiksi työnantajalle käytettäväksi työsuhteasunnoksi. Huoneenvuokralakia olisi sovellettava sekä ensimmäiseen vuokrasopimukseen että myöhempisiin vuokrasopimuksiin. Jälleenvuokrasuhteista on lisäksi otettu erityissäännökset lakiehdotuksen 15 lukuun.

Huoneenvuokrasuhde syntyy tavallisesti nimenomaisin tahdonilmaisuin, mutta voi muoutua myös vähitellen. Se, missä vaiheessa vuokrasopimuksen on tällöin katsottava syntyneen, jää käytännössä harkittavaksi tapauksittain.

Vuokra suoritetaan vastikkeena huoneiston käyttöoikeudesta. Joissakin tapauksissa saattaa olla vaikeata todeta, mitä kaikkea vuokraan sisältyy. Esimerkiksi asuinhuoneiston käyttöoikeuteen saattaa sisältyä puhelimen ja television käyttöoikeus, pesu- ja siivouspalveluja ynnä muuta. Liikehuoneiston vuokraukseen voi puolestaan sisältyä liikkeen harjoittamisessa tarvittavia palveluja, kuten kirjanpito tai mainonta. Näistä on voitu vuokrasopimuksessa sopia erillinen korvaus tai sisällyttää ne kokonaisvuokraan.

Vuokraan sisältyvien etuuskien määrittelyllä on merkitystä sen tähden, että huoneenvuokran korotusmenettely on toinen kuin esimerkiksi erikseen vuokralle annetun puhelimen vuokran nostaminen. Myös huoneenvuokrasopimuksen mukaisen vuokran maksun laiminlyönti johtaa erilaisiin seurauksiin kuin irtaimen esineen vuokramaksun suorittamatta jättäminen.

Yleisellä säännöllä ei voida määritellä, mitä kaikkea etuuksia vuokraa vastaan voidaan huoneenvuokrasuhteessa luovuttaa. Kun otetaan huomioon nykyinen rakennustapojen ja lämmitysjärjestelmien ja muiden asumiseen liittyvien ratkaisujen moninaisuus, ei ole mahdollista kirjoittaa sellaista säännöstä, joka olisi luonteeltaan yleinen, mutta silti turvaksi riittävästi osapuolten

edut eri yksittäistapauksissa. Tällaisen säännöksen laatimista ja soveltamista vaikeuttaa ennen kaikkea se, että käytännössä esiintyy sangen erilaisia huoneiston käyttöoikeuden ja siihen liittyvien palvelujen luovutuksia. Huoneiston käyttämisestä kokonaan irrallista etuutta, esimerkiksi asutuskeskuksessa sijaitsevan asunnon vuokraamisen yhteydessä luovutettua oikeutta kulkuneuvon käyttämiseen, ei ilman erityisiä perusteita voida katsoa kuuluvan huoneenvuokraan, vaikka siitä olisi sovittu samassa yhteydessä kuin asunnon vuokraamisesta. Tällöin etuutta koskevaa sopimusta on siis pidettävä huoneenvuokrasopimuksesta erillisenä, eikä siihen sovellettaisi huoneenvuokralakia.

Selvää on, että etuuden, josta suoritettavaa vastiketta on pidettävä huoneenvuokralain mukaisena vuokrana, tulee välittömästi liittyä vuokratun huoneiston käyttämiseen. Jotta etuuden voidaan katsoa sisältyvän vuokraan, sen tulisi lisätä huoneiston vuokra-arvoa.

Huoneistosta suoritettava vastike on yleensä rahaa. Lakiehdotuksen mukaan voitaisiin edelleenkin sopia myös muulla tavoin kuin rahana suoritettavasta vuokrasta. Vuokra suoritetaan yleensä tietyin aikavälein, mutta lakiehdotuksen mukaan voitaisiin vuokra sopia suoritettavaksi yhdelläkin kertaa.

Huoneenvuokrasuhde syntyy, kun luovutetaan käyttöoikeus huoneistoon. Jos käyttöoikeus kuuluu osana johonkin muuhun oikeuteen, ei osapuolten välille tällaisen muun oikeuden luovutuksen johdosta vielä synny huoneenvuokrasuhdetta. Jos esimerkiksi kiinteistökaupassa myyjä pidättää itselleen asumisoikeuden myydylle kiinteistöllä olevassa rakennuksessa, hänen ja ostajan välille ei tästä vielä synny huoneenvuokrasuhdetta. Oikeus asua huoneistossa perustuu tällöin omaisuuden eikä pelkästään huoneiston käyttöoikeuden luovutukseen.

Huoneenvuokrasopimuksella voitaisiin lakiehdotuksen mukaan edelleenkin luovuttaa maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi. Maa-alueen käyttöoikeuden luovutusta koskeva sopimus on huoneenvuokralain alainen kuitenkin vain sillä edellytyksellä, että maa-alue on tarkoitettu huoneiston yhteydessä käytettäväksi. Maa-alueen käyttö olisi siten sopimuksessa sivuasiasia, ja pääpaino sopijapuolten kesken on huoneiston käyttöoikeudella. Varsinaiseen maanvuokraan sovellettaisiin tätä koskevaa omaa lainsäädäntöä.

Voimassa olevassa laissa on huoneen- ja maanvuokrauksen ero määritelty sen mukaan, onko huoneiston käytön yhteydessä luovutettu maa-

alue tarkoitettu maatalouteen tai laajahkoon puutarhaviljelykseen. Myönteisessä tapauksessa vuokraukseen on sovellettava maanvuokralakia. Lakiehdotukseen ei ole otettu tällaista rajausta, koska se ei ole erityisen selkeä, eikä näin ollen auta lain soveltamisessa.

Vuokrauksen kohteena olevasta rakennuksesta tai sen osasta käytetään lakiehdotuksessa nimitystä huoneisto paitsi ilmaisun selkeyden vuoksi myös sen vuoksi, että juuri huoneisto on yleisin vuokrauksen kohde. Huoneiston yhteydessä vuokralainen saa varsin usein yksinomaiseen käyttöönsä myös muita tiloja kuten huoneistolle kuuluvia varasto- tai kylmäsäilytystiloja joko erikseen sovitusta korvauksesta tai huoneiston vuokraan sisältyvinä. Näistä tiloista voidaan tehdä myös erillinen muu kuin asuinhuoneiston vuokrasopimus.

Vuokralainen saa yleensä vuokrasuhteen johdosta käyttää myös kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja tai laitteita. Pykälän 1 momentissa omaksutusta huoneisto-nimityksestä saattaa eräiden säännösten soveltamisen yhteydessä syntyä tulkintavaikeuksia. Tämän vuoksi pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että sanonta "huoneisto" tarkoittaisi soveltuvin osin silloin, kun on kysymys vuokralaisen korvausvelvollisuudesta (15 §) tai vuokranantajan oikeudesta purkaa sopimus (61 §), myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käyttöön annettuja kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Koska huoneenvuokrasopimuksen määrittämisen sisältävä pykälän 1 momentti koskee yhtä lailla asuinhuoneiston vuokrausta ja muun kuin asuinhuoneiston vuokrausta, on pykälän 3 momentiksi otettu selvyiden vuoksi säännös, jonka mukaan lakia sovelletaan muun kuin asuinhuoneiston vuokraukseen siten kuin 19 luvussa säädetään. Näistä huoneistoista käytettäisiin nimitystä liikehuoneisto. Ilmaisuu on helppolukuisen ja nimenomaisesti kattaa käytännössä suurimman ryhmän vuokralle annettuja muita kuin asuinhuoneistoja. Kuten lain tarkastuskunta lausunnossaan toteaa, muukin tarkoitus tulee tietenkin kysymykseen.

2 §. *Soveltamisalan rajoitukset.* Pykälän 1 momentin mukaan uutta huoneenvuokralakia ei sovellettaisi huoneiden luovuttamiseen majoitustoiminnassa. Voimassa olevan lain 43 §:n 1 momentin mukaan vuokranantajan pidätys-oikeutta on voitu soveltaa myös majoitustoiminnassa. Koska vuokranantajalla on pidätys-oikeus majoitusmaksun suorittamatta jättämisen johdosta

kauppakaaren 12 luvun 12 §:n (390/73) nojalla, huoneenvuokralaissa oleva säännös ei ole enää tarpeen.

Soveltamisalaa määriteltäessä ratkaisevaa on toiminnan laatu, liiketoimintana harjoitettu majoituselinkeino, eikä se, onko toimintaan sovellettava majoituselinkeino koskevia säännöksiä vai ei. Perusteena tällaiselle soveltamisalan rajoitukselle on, että huoneenvuokralaki on tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja pitempiaikaisemmassa asumisessa tai muussa huoneiston käyttämisessä, kuin mistä hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa, yömajoissa jne. on kyse.

Yhdenmukaisesti voimassa olevan lain kanssa ehdotetaan, ettei kesä- ja lomanviettoasuntoihin sovellettaisi eräitä lain säännöksiä. Näistä asunnoista käytettäisiin yhteistä nimitystä vapaa-ajan asunnoiksi tarkoitettujen asuinhuoneistot ja ne jäisivät irtisanomissuojaa ja vuokran korottamista sekä muuttopäivien siirtoa koskevien säännösten soveltamisalan ulkopuolelle. Myöskään 12 luvun säännöksiä ei sovellettaisi näissä vuokrasuhteissa.

Valtion asuntolainoittaman, asuntotuotantolainsäädännön mukaan vuokra-asuntona käytettävän huoneiston vuokrasuhteeseen sovellettaisiin eräin rajoituksin huoneenvuokralakia. Siltä osin kuin asuntotuotantolainsäädännössä on huoneiston käyttöä, luovutusta tai vuokran korottamista koskevia erityissäännöksiä, rajoitettaisiin huoneenvuokralain soveltamista. Viittaus säännöksiin, joissa näistä rajoituksista säädetäisiin, sisältyy pykälän 3 momenttiin.

Valtion, kuntien tai seurakuntien taikka muiden julkisyhteisöjen palveluksessa olevat voivat saada tämän palvelussuhteensa perusteella käyttöönsä asunnon joko palkkaukseensa liittyvänä etuna tai vuokraa vastaan. Palvelussuhteesta riippuen näistä asunnoista käytetään nimitystä virkamies- tai viranhaltija-asunnot. Jos tällainen asunto on nimenomaan määrätty virka-asunnoksi, siihen sovelletaan erityissäännöksiä, jotka syrjäyttäisivät kokonaan huoneenvuokralain. Tätä koskeva säännös on 4 momentissa. Muihin kuin virka-asunnoiksi määrättyihin virkamies- tai viranhaltija-asuntoihin sen sijaan huoneenvuokralakia sovellettaisiin. Tällaisten asuntojen vuokran suuruudesta on kuitenkin jo nykyisin voimassa erityissäännökset, niin sanottu pistejärjestelmä. Tämän mukaan huoneiston vuokra-arvo pisteystään ja vuokra määräytyy pisteen hinnan mukaan. Pisteen hinnan määrää valtioneuvosto. Nämä säännökset syrjäyttäisivät edelleen 7 luvun

vuokran suuruutta koskevat säännökset. Tästäkin säädettäisiin pykälän 4 momentissa.

3 §. *Säännösten pakottavuus.* Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan vuokranantaja ja vuokralainen saisivat edelleenkin sopimuksessa määritellä oikeussuhteensa yksityiskohdat, jollei laissa toisin säädettäisi. Yleisperusteluissa selostetuista syistä huoneenvuokralainsäädäntöön sisältyisi edelleen varsin monia pakottavia säännöksiä, joista sopimuksin ei voida poiketa.

## 2 luku

### Huoneenvuokrasopimusta koskevat yleiset säännökset

*Yleistä.* Luvun 4 § on voimassa olevan lain mukainen. Vuokrasopimuksen kestoaikaa koskevassa 6 §:ssä määriteltäisiin ne erityistapaukset, jolloin vuokrasuhde voitaisiin sopia olemaan voimassa vain määräajan. Muuten vuokrasuhteen jatkuminen toistaiseksi olisi entistä selvempi pääsääntö. Kilpailevista sopimuksista annettaisiin etusija sille, jonka nojalla on vilpittömässä mielessä saatu hallinta (7 §).

4 §. *Huoneenvuokrasopimuksen muoto.* Säännös vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 1 §:n 2 momenttia. Huoneenvuokrasuhde syntyy sopimuksella. Voimassa olevan lain mukaan sopimus on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta vapaa-muotoinen. Lakiehdotuksenkaan mukaan huoneenvuokrasopimukselle ei ehdoteta määrämuaotoa.

Huoneenvuokrasuhteesta aiheutuvien riitaisuuksien välttämiseksi ja osapuolten tarkoituksen selventämiseksi on suositeltavaa, että huoneenvuokrasopimus aina tehtäisiin kirjallisesti. Tässä tarkoituksessa lakiehdotukseen sisältyy myös säännös (104 §), jonka mukaan valtion viranomaisen voi vahvistaa huoneenvuokrasuhteessa käytettävien sopimusten kaavoja. Asuinhuoneiston määräaikainen vuokrasopimus olisi niin kuin nykyisinkin tehtävä kuitenkin aina kirjallisesti.

5 §. *Kohtuuttoman sopimusehdon sovittelu.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 48 §:n 1 momenttia siten tarkistettuna, että kohtuuttomaksi todettua huoneenvuokrasopimuksen ehtoa tuomioistuimen on sovittava tai jätettävä se kokonaan tai osaksi huomioon ottamatta, jos sen soveltaminen olisi vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muuten kohtuutonta. Sovittelua harkittaessa on kiinnitettävä huomiota

huoneenvuokrasuhteen osapuolten suoritusten jatkuvaan vastaavuuteen. Sovittelu edellyttää, että osapuoli on vedonnut pykälän mukaiseen perusteeseen. Pykälän mukaan voitaisiin sovittella mitä tahansa huoneenvuokrasopimuksen ehtoa, jollei sovittelun tulos muodostu lain pakottavan säännöksen vastaiseksi.

Säännös antaa mahdollisuuden sekä alunperin kohtuuttoman sopimusehdon että sopimuksen teon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden johdosta kohtuuttomaksi käyneen sopimusehdon sovitteluun.

Pykälän 1 momenttia täydentää sen 2 momentti. Jos vain kohtuullistettavaksi vaadittua ehtoa saataisiin sovittella, saattaa sopimus kokonaisuudessaan tai joltakin muilta osin jäädä tai tulla kohtuuttomaksi. Tällainen lopputulos voi käytännössä estää sopimuksen vaaditun kohtuullistamisen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että sopimus voitaisiin sovittella muiltakin osin tai määrätä se raukeamaan, jos 1 momentissa tarkoitettu ehto on sellainen, että sopimuksen jättäminen voimaan muilta osin muuttumattomana ei ehdon sovittelun vuoksi olisi kohtuullista.

Säännös vastaa lain pakottavista säännöksistä johtuvien rajoituksen varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n (956/82) yleistä kohtuullistamisäännöstä, joka on tullut voimaan vuoden 1983 alusta.

6 §. *Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kesto-aika.* Pykälässä säädetään siitä, millaisin rajoituksin voidaan vuokrasopimusta tehtäessä sopia vuokrasuhteen kestoajasta. Voimassa olevan lain 6 §:n säännökset ovat mutkikkaat ja niiden soveltaminen on käytännössä osoittautunut vaikeaksi. Ehdotetulla säännöksellä pyritään siihen, että asunnot, jotka tilapäisen paikkakunnalta poissaolon tai muun vastaavan syyn vuoksi jäävät tyhjilleen, saataisiin tänäkin aikana asumiskäyttöön. Pääsääntönä olisi, niin kuin nykyisinkin, että vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus olisi voimassa toistaiseksi myös siinä tapauksessa, että määräaikaiseksi tarkoitettu vuokrasuhteelle ei ole pykälän 2 tai 3 momentissa tarkoitettua perustetta. Tällöin siis vuokrasuhteen päättyminen edellyttää irtisanomista samojen säännösten mukaan, joita sovelletaan alunperin toistaiseksi voimassa olevaksi sovittuun vuokrasuhteeseen.

Pykälän 2 ja 3 momentissa on säännökset siitä, milloin vuokrasuhde saadaan jo vuokrasopimusta tehtäessä sopia päättymään tiettyä ajankohtana ilman irtisanomista. Samoin kuin nykyisen lain mukaan vuokrasopimuksen määräaikaisuuden

edellytyksenä 1 momentin mukaan olisi, että vuokrasopimuksen päättymiselle ilman irtisanomista on sellainen peruste, joka toistaiseksi voimassa olevassa ja irtisanomista edellyttävässä vuokrasuhteessa muodostaisi lain mukaan pätevän irtisanomisperusteen. Tämä peruste olisi mainittava vuokrasopimuksessa, joka aina olisi tehtävä kirjallisesti. Sopimuksessa voidaan todeta joko vain joku 53 §:n mukaisista irtisanomisperusteista tai tapauksen mukaan riippuen useampi tällainen peruste, mikäli vuokranantaja voi nämä osoittaa.

Enintään kuudeksi kuukaudeksi vuokrasopimus voitaisiin pykälän 3 momentin mukaan tehdä määräaikaisena jossain määrin väljemmillä perusteilla. Nykyisen lain 6 §:ssä tämä määräaika on kolme kuukautta. Vuokrasuhteen päättymisen perusteena voi tällöin olla muukin syy kuin 53 §:ssä tarkoitettu irtisanomisperuste, mutta syyn on kuitenkin aina oltava sellainen, että voidaan todeta vuokrasuhteen tarkoitetun tilapäiseksi.

Säännökset määräaikaisesta vuokrasopimuksesta vastaisivat siten pääasiassa voimassa olevan lain säännöksiä. Ehdotukseen ei kuitenkaan enää sisälly säännöstä siitä, että vuokranantajan tulee aikaisintaan viisi ja viimeistään kolme kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasuhteen päättymistä ilmoittaa päättymisperusteesta vuokralaiselle.

Pykälän 2 ja 3 momentin mukaan vuokrasopimus päättyisi sovittuna ajankohtana ilman irtisanomista. Toisaalta tämä samalla merkitsisi, ettei sopimus olisi kummankaan osapuolen irtisanottavissa päättymään ennen sovittua päättymisaikakohtaa. Kumpikin osapuoli olisi siis sidottu sopimukseen sovittun ajan. Tästä on lakiehdotuksessa määräaikaista työsuhdeasunnon vuokrasopimusta koskeva poikkeus. Tällainen vuokrasopimus voitaisiin irtisanoa kesken sovitun määräajan sillä perusteella, että työsuhde päättyy (83 ja 84 §). Toinen poikkeus perustuu vuokralaisen kuolemaan. Hänen kuolinpesänsä olisi oikeutettu irtisanomaan myös määräaikaisen vuokrasopimuksen (48 §).

Lakiehdotuksen mukaan vuokrasopimus voitaisiin sopia 2 momentissa tarkoitettulla perusteella hyvinkin pitkäksi määräajaksi. Tästä syystä ja kun olosuhteet muutenkin voivat vuokrasopimuksen kestoaikana muuttua, on tärkeää, että vuokralaisella on mahdollisuus hyvissä ajoin ennen vuokrasuhteen sopimuksen mukaista päättymistä saada selvitettyä, onko vuokrasuhteen määräaikaisuudelle laissa säädetty peruste.

7 §. *Kilpailevat sopimukset.* Jos vuokralle annettu huoneisto vuokrataan toiselle, on voimassa

olevan huoneenvuokralain 8 §:n mukaan ensin tehdyllä sopimuksella etusija. Lakiehdotuksen tavoitteena on suojata huoneiston hallintaa. Tämän vuoksi nykyistä lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kahdelle vuokraamisessa etusija annetaan sille vuokralaiselle, joka vilpittömässä mielessä on ottanut huoneiston hallintaansa, katsomatta siihen, kumpi kilpailevista sopimuksista oli tehty ensin. Muissa tapauksissa etusija edelleen olisi aikaisemmin tehdyllä sopimuksella. Sillä, jonka täytyy väistyä, olisi, samoin kuin voimassa olevankin lain mukaan, oikeus saada vuokranantajalta korvaus kärsimästään vahingosta. Säännöksessä asetettu vilpittömän mielen vaatimus on tulkittava samoin kuin sopimusoikeudessa yleensä. Näin ollen kilpailevan vuokrasopimuksen tehnyt vuokralainen saisi pitää huoneiston hallinnassaan vain, jos hän ei tiennyt eikä hänen ole normaalia huolellisuutta noudattaen katsottava pitäneenkään tietää siitä, että huoneiston vuokraamisesta oli jo aikaisemmin sovittu toisen vuokralaisen kanssa.

Pykälän mukainen vilpittömässä mielessä saatu hallinnan suojakaan ei ole kuitenkaan voimassa kiinnitystä vastaan. Jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys, etusija olisi pykälän 2 momentin mukaan siten edelleen näissä kaksoisluovutustapauksissa kiinnitetyllä vuokraoikeudella. Kiinnitysasetuksen 22 §:n mukaan kiinnitys tulee voimaan jo siitä päivästä, jolloin sitä koskeva hakemus on annettu tuomioistuimelle, jos hakemus johtaa kiinnityksen vahvistamiseen. Sellaisenkin vuokralaisen, joka on saanut huoneiston hallintaansa vilpittömässä mielessä, täytyisi väistyä myös kiinnityksen haki-ajan tieltä, jos hakemus hyväksytään.

Pykälän mukaan ratkaistaisiin myös kysymys kilpailevien sopimusten etuoikeudesta siinä tapauksessa, että kysymyksessä ovat huoneenvuokrasopimus tai joku muu sopimus, jolla huoneiston käyttöoikeus on luovutettu. Esimerkiksi jos huoneiston omistaja mydessään huoneiston pidättää itselleen oikeuden käyttää osaa siitä, mutta ei vielä ole ottanut tätä hallintaansa, ja uusi omistaja vuokraa saman huoneiston osan toiselle, joka on ottanut sen vilpittömässä mielessä hallintaansa, joutuisi ensimmäisen omistajan käyttöoikeus väistymään. Vastaavasti, jos huoneistoon luovutetaan lahjanluontoisesti käyttöoikeus toiselle ja samasta huoneistosta tehdään vuokrasopimus, käyttöoikeus väistyisi, jos vuokrasopimuksen tehnyt vuokralainen vilpittömässä mielessä ehtii ottaa huoneiston hallintaansa.

## 3 luku

**Vuokranantajan velvollisuus huolehtia huoneiston kunnosta**

*Yleistä.* Luvun säännökset vastaavat asiallisesti voimassa olevan lain 3 luvun säännöksiä. Kun vuokrasuhde on osapuolten välinen jatkuva oikeussuhde, siinä tulee myös jatkuvasti esille kysymys osapuolten oikeista suorituksista.

Nykyisen lain 15 §:n mukaan vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokraa siltä ajalta, jolloin hän ei voi käyttää vuokraoikeuttaan siitä syystä, ettei huoneisto ole valmis tai vapaa. Oikeus vapautua vuokranmaksusta koskisi lakiehdotuksen mukaan kaikkia muitakin tilanteita, jolloin vuokraoikeutta ei huoneiston puutteellisen kunnan takia voida käyttää.

Huoneiston kuntoa koskevia säännöksiä on myös terveydenhoitolain (469/65) 16 §:ssä ja rakennuslain (370/58) 124 §:ssä. Vuokralainen voi vaatia näiden säännösten edellyttämää kuntoa vain välillisesti, kääntymällä valvontaviranomaisen puoleen. Tämän vuoksi on huoneenvuokralaissa oltava säännökset, joissa määritellään vuokrasuhteen osapuolten velvollisuudet huolehtia huoneiston kunnosta.

Terveydenhoitolain ja rakennuslain mainituista säännöksistä seuraa, että lakiehdotuksen mukaan vuokranantaja ja vuokralainen voisivat sopia vain näiden säännösten edellyttämää paremmasta huoneiston kunnosta.

8 §. *Huoneiston kunto.* Pykälää vastaavat säännökset ovat voimassa olevan lain 13 §:ssä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, millaisessa kunnossa huoneisto on annettava vuokralaisen käytettäväksi. Perusteet, joiden mukaan huoneiston kuntoa arvosteltaisiin olisivat huoneiston ikä, paikkakunnan huoneistokannan laatu yleensä sekä muut paikalliset olosuhteet. Viimeksi mainituilla tarkoitetaan esimerkiksi huoneiston sijaintia, ympäristön laatua, liikenneyhteyksiä ja palveluja. Huoneiston kunnan on säännöksen mukaan oltava sellainen, jota vuokralainen kohtuudella voi vaatia.

Huoneiston käyttötarkoitus eli se onko kyseessä asuinhuoneisto, liikehuoneisto, varasto, autotalli tai jokin muu huoneisto vaikuttaa siihen, mitä vuokralaisen katsotaan voivan kohtuudella vaatia. Vuokralaisen henkilökohtainen käsitys huoneiston kunnosta ei ole määräävä, vaan arvostelussa on lähdettävä siitä, mitä yleensä on huoneiston kunnolta voitava edellyttää. Säännös ei ole pakottava, vaan vuokranantaja ja vuokralainen voi-

vat sopia siitä, missä kunnossa huoneisto vuokralaiselle luovutetaan. Tällöin kuitenkin saattaa tulla sovellettavaksi lakiehdotuksen 11 §:n säännös vuokralaisen oikeudesta vaatia vuokranalennusta, jos huoneistosta maksetaan käypää vuokraa, vaikka sen kunto ei ole 8 §:n 1 momentin mukainen.

Vuokranantajan tulee 2 momentin mukaan myös vuokrasuhteen aikana pitää huoneisto siinä kunnossa, joka sillä lain mukaan on oltava vuokrasuhteen alkaessa. Vuokranantajan tämän velvoitteen jatkuvuutta korostetaan sisällyttämällä uuteenkin lakiin tästä nimenomainen säännös. Seuraamukset vuokranantajan laiminlyönnistä määräytyisivät 10—12 §:ssä säädetyllä tavalla.

Jos huoneiston lisäksi vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön on luovutettu esimerkiksi varasto tai kylmäsäilytystiloja, vuokranantajan tulee pitää myös nämä tilat vuokralaisen saatavilla asianmukaisessa kunnossa.

9 §. *Huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 15 §:ää. Viivästymiseen saattaa olla kahdenlaatuinen peruste. Huoneisto voi olla niin keskeneräinen tai puutteellinen, ettei sitä voi tai saa käyttää, taikka se ei ole vapaa luovutettavaksi vuokralaiselle. Pykälässä tarkoitettussa tapauksessa vuokralaisella olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, mutta vain jos viivästyksellä on hänelle olennainen merkitys esimerkiksi hänellä ei ole toista asuntoa tai hän joutuu usealla viikolla lykkäämään liiketoiminnan aloittamista.

10 §. *Huoneiston kunnan puutteellisuus.* Pykälän 1 ja 2 momenttia vastaavat säännökset ovat voimassa olevan huoneenvuokralain 16 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 3 momenttia vastaavat säännökset voimassa olevan lain 18 §:ssä. Pykälän 3 momentin mukaan vuokralaisella olisi oikeus purkaa vuokrasopimus siitä syystä, että huoneisto muodostaa ilmeisen vaaran terveydelle. Terveyden vaara voi ilmetä ensinnäkin siten, että nimenomaan vuokralaisen tai muun säännöksessä luetellun henkilön terveys vaarantuu huoneiston käyttämisen johdosta. Säännös soveltuu myös niihin tapauksiin, jolloin terveyden vaara on luonteeltaan yleinen, eikä liity säännöksessä lueteltujen henkilöiden erityiseen alttiuteen sairastua huoneiston käyttämisestä.

11 §. *Vapautuminen vuokranmaksusta ja vahingonkorvaus.* Pykälää vastaavat säännökset ovat voimassa olevan lain 14 ja 15 §:ssä sekä 16 §:n 1 ja 2 momentissa. Vuokranantajan ja vuokralaisen suoritusten vastaavuuden periaatteen mukaisesti vuokralaisella olisi kuitenkin pykälän mukaan

oikeus aina saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra alennetuksi, jos huoneisto on puutteellisessa kunnossa tai sitä ei voida käyttää.

Pykälän 1 momentin mukainen oikeus koskee koko sitä aikaa, jonka huoneisto on puutteellisessa kunnossa tai sitä ei ole voitu käyttää. Jos huoneisto oli puutteellisessa kunnossa jo silloin, kun vuokralainen oli määrä ottaa se haltuunsa, on vapautus tai alennus hyväksyttävä koko puutteellisuuden ajalta. Usein on kuitenkin vaikea määrittellä, milloin huoneisto on tullut puutteelliseen kuntoon. Sen vuoksi voidaan edellyttää, että vuokralainen heti ilmoittaa havaitsemastaan puutteellisuudesta vuokranantajalle, jollei tämä muuten ole saanut siitä tietoa. Tällöin myös vuokranantaja voisi todeta syntyneen vian sekä ryhtyä korjaustoimenpiteisiin. Vuokralaisella ei siten kuten ei nykyisinkään olisi oikeutta saada vapautusta vuokran maksamisesta tai vuokraa alennetuksi aikaisemmasta ajankohdasta lukien kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen kestäessä syntyneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Jos puutteellisuus on aiheutunut vuokralaisen huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, ei vuokralaisella olisi tässä momentissa tarkoitettua oikeutta.

Huoneiston puutteellisesta kunnosta tai sen käyttöön saamisen viivästyisestä saattaa aiheutua vuokralaiselle myös vahinkoa. Vuokranantaja, jonka olisi tullut huolehtia, ettei näin tapahdu, on pykälän 2 momentin mukaan velvollinen korvaamaan vuokralaiselle aiheutuneen vahingon. Vuokranantaja vapautuu vahingonkorvausvelvollisuudesta, jos hän pystyy osoittamaan, ettei huoneiston puutteellinen kunto tai sen käyttöön saamisen viivästyminen ole aiheutunut hänen huolimattomuudestaan tai laiminlyönnistään.

12 §. *Huoneiston kunnan piilevä puutteellisuus.* Pykälää vastaava säännös on voimassa olevan lain 16 §:n 3 momentissa ja 36 §:n 1 momentissa. Säännöksen soveltamiseen ei vaikuta se, milloin huoneiston puutteellinen kunto ilmenee, kunhan puutteellisuus on ollut olemassa vuokrasuhteen alkaessa.

13 §. *Huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen sekä vahingonkorvaus.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 14 §:ää. Vuokrasopimuksen lakkaaminen pykälässä tarkoitettulla perusteella merkitsee sitä, että vuokranantajan velvollisuus pitää huoneisto vuokralaisen käytettävänä ja vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa välittömästi päättyvät. Viranomaisen päätöksen

johdosta sopimus taas lakkaisi silloin, kun kieltä käyttää huoneistoa vuokrasopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen on täytäntöönpanokelpoinen.

Pykälän 2 momentissa on säännös vahingonkorvauksesta siinä tapauksessa, että huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen aiheutuu vuokranantajan viaksi luettavasta menettelystä. Sen sijaan vuokranmaksun vapautuminen perustuisi jo siihen, että sopimus näissäkin tapauksissa 1 momentin mukaan lakkaa. Vuokralaisen oikeus vahingonkorvaukseen käsittäisi myös ne ylimääräiset kustannukset, jotka hänelle aiheutuivat uuden asunnon hankkimisesta.

14 §. *Kielletyt ehdot asuinhuoneiston kunnosta.* Säännöstä vastaa voimassa olevan lain 17 §. Tämän luvun säännökset olisivat pakottavia asuinhuoneistoksi vuokratun huoneiston vuokralaiselle kuuluvia oikeuksia kuuluvilta osiltaan. Asuinhuoneiston vuokralainen ei siten olisi sidottu sopimuslausekkeisiin, joiden mukaan hän luopuu 3 luvussa tarkoitettusta oikeudestaan purkaa sopimus, saada vuokraa alennettua, vapautua vuokran maksamisesta tai saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta. Sen sijaan säännös ei estä vuokralaista sopimusrikkomuksen jo tapahtuttua sopimasta hänelle kuuluvasta korvauksesta.

Pykälä ei estä vuokranantajaa sitoutumasta enempään, kuin mihin hän luvun säännösten mukaan on velvollinen.

Vuokranantaja ja vuokralainen voisivat säännöksen mukaan sopia ajasta, jonka kuluessa 10 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettu puutteellisuus on korjattava. Osapuolet voisivat sopia myös siitä, kuinka suuri vuokranalennus vuokralaiselle tulee tai vapautuuko vuokralainen vuokran maksusta mahdollisesti kokonaan siltä ajalta, jonka vuokranantaja tarvitsee saattaakseen huoneiston 8 §:n 1 momentin mukaiseen tai vuokrasopimuksessa edellytetyyn kuntoon.

#### 4 luku

#### Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

15 §. *Vuokralaisen vastuu huoneiston vahingoittumisesta.* Pykälän 1 ja 2 momentti sisältävät vuokralaisen yleisen velvollisuuden hoitaa huoneistoa. Huoneiston kunnossapito 8 §:n mukaan kuuluisi kuitenkin edelleen vuokranantajalle. Huoneistosta perittävä vuokra on korvaus huoneiston käytöstä. Tästä syystä on tarpeellista sisäl-

lyttää 1 momenttiin nimenomainen maininta siitä, ettei vuokralainen vastaa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston sopimuksen mukaisesta käytöstä. Säännös vastaa nykyisen lain 20 §:n 1 momentin tulkintaa, vaikka nimenomainen säännös voimassa olevasta laista puuttuinkin.

Ehdotuksesta on jätetty pois nykyisen lain vanhahtava sanonta huoneistosta ”kaikkineen mitä siihen kuuluu”. Tällä ei kuitenkaan ole tarkoitus rajoittaa vuokralaisen hoitovelvollisuutta nykyisestä. Vuokralaiselle kuuluva hoitovelvollisuus säännöksen mukaan olisi siten yhtä laaja kuin nykyisinkin.

Pykälän 2 momentin säännös vuokralaisen velvollisuudesta korvata huoneistolle aiheuttamansa vahinko, vastaa nykyisin lain 21 §:n 1 momentissa vuokralaiselle asetettua vastuuta ja korvausvelvollisuutta. Yleisten todistustaakkaa koskevien periaatteiden mukaan sen, jolla on toisen omaisuus hallussaan, on näytettävä, ettei omaisuuden vahingoittuminen ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan. Huoneenvuokrasuhteessa näyttövelvollisuus olisi tämän mukaan vuokralaisella, toisin sanoen hänen olisi näytettävä, ettei hän ole menetellyt huoneiston hoidossa huolimattomasti taikka aiheuttanut vahinkoa laiminlyönnillään. Tämä perustuu siihen, että huoneiston tosiasiallisella haltijalla on paremmat mahdollisuudet esittää asiassa näyttöä kuin omistajalla.

Vuokralaisen vastuu huoneiston vahingoittamisesta, jonka on aiheuttanut toinen henkilö, on ehdotuksessa niinkään säilytetty ennallaan. Vuokralainen olisi velvollinen korvaamaan vahingon, jonka huoneistossa hänen luvallaan oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka tuottamuksellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralaisella olisi näissä tapauksissa kuten nykyisinkin omasta tuottamuksestaan riippumaton niin sanottu isännänvastuu vuokranantajaan nähden. Tämä vuokralaisen vastuu saattaa johtaa vahingonkorvauslain (412/74) säännösten johdosta eräisiin päällekkäisyyksiin. Vuokralainen vastaisi nimittäin vuokranantajalle myös vuokralaisen lukuun toimivan henkilön aiheuttamasta vahingosta, esimerkiksi silloinkin, kun itsenäinen yrittäjä tai hänen työntekijänsä vuokralaisen toimeksiannosta suorittaa korjaustyön huoneistossa. Vahingonkorvauslain mukaan vuokranantaja voisi tällöin saada korvausta myös suoraan itsenäiseltä yrittäjältä tämän työntekijän aiheuttamasta vahingosta. Vuokranantajaan nähden olisi mainitunkaltaisissa tapauksissa kaksikin eri vastuunkantajaa. Vastuun asettaminen myös vuokralaiselle perustuu siihen, että

vastuu huoneiston käyttämisestä muutenkin kuuluu ensisijaisesti hänelle. Vuokralaisella olisi puolestaan oikeus hakea korvausta itsenäiseltä yrittäjältä, jos vuokralainen on joutunut suorittamaan korvausta vuokranantajalle. Henkilö, jonka menettelystä vuokralainen 3 momentin mukaan vastaisi, voi myös olla vuokralaisen työntekijä, hänen kotiväkeensä kuuluva tai esimerkiksi koko huoneiston tai osan siitä vuokralaiselta edelleen vuokrannut henkilö. Vuokralaisen omaa laiminlyöntiä edellyttävä vastuu toisen aiheuttamasta vahingosta on myös pysytetty ehdotuksessa entisellään. Säännös tästä on myös 3 momentissa.

Läintarkastuskunta ehdotti nykyistä palovahinkoja koskevan vastuunrajoituksen ulottamista myös kiinteistölle aiheutuviin vahinkoihin, koska näidenkin varalta voidaan ottaa vakuutus. Muita kuin palovahinkoja koskevat vakuutukset eivät käytännössä kuitenkaan ole niin yleisesti ja vakiintuneesti käytettyjä kuin palovakuutukset. Tällaiset kiinteistövakuutukset ovat sekä yritys- ja taloyhteisöjen osalta hyvin yleisiä ja valtaosaltaan myös syrjäyttävät pelkät palovakuutukset. Yksityisten pienkiinteistöjen osalta kiinteistövakuutukset eivät sen sijaan toistaiseksi liene yhtä yhteisiä. Vuokranantajista kuitenkin vain noin kolmannes on taloyhtiöitä, joten vuokranantajilla ei yleisesti tällaisia omaisuuttaan suojaavia vakuutuksia ole. Tämän vuoksi ei ole katsottu aiheelliseksi ehdottaa huoneenvuokrasuhteen osapuolten välillä laajennettavaksi palovahinkoa koskevaa vuokralaisen vastuunrajoitusta.

Lakiehdotuksen 18—20 §:n säännökset huomioon ottaen vuokralainen ei, niin kuin ei nykyisinkään, lain mukaan vastaisi vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan, rakennuksen tai huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja. Tällainen henkilö ei ole huoneistossa vuokralaisen luvan perusteella, vaan vuokralainen on velvollinen sallimaan tällaisen oleskelun huoneistossa.

Vahingonkorvausoikeuteen sisältyy nykyisin yleisesti kohtuullistamissäännöksiä, joiden mukaan vahingonkorvausta voidaan sovittelalla, jos korvausvelvollisuus harkitaan kohtuuttoman rasakaksi. Erityisesti tällainen sovittelu voi tulla kysymykseen silloin, kun lievälläkin tuottamuksella on aiheutettu huomattavia vahinkoja. Niin ikään kiinnitetään huomiota vahingon aiheuttajan ja vahingonkärsineen taloudelliseen asemaan. Tällaisia tilanteita voi esiintyä myös huoneenvuokrasuhteissa varsinkin, kun vuokralainen usein on taloudellisesti heikommissa asemassa

kuin vuokranantaja. Sovittelu ei kuitenkaan yleensä tule kysymykseen, jos vahinko on aiheutettu tahallisesti. Huoneenvuokrasuhteisiin sovellettuna tämä periaate koskisi sekä vuokralaisen itsensä että vuokralaisen luvalla huoneistossa oleskelevan henkilön tahallisesti aiheuttaman vahingon korvausvelvollisuutta. Koska vahingonkorvauksen sovittelua voidaan pitää mahdollisena vahingonkorvausoikeuden yleisten periaatteiden nojalla, ei huoneenvuokralakiin ehdoteta otettavaksi laintarkastuskunnan puoltamaa nimenomaista sovittelusäännöstä.

Pykälän säännökset olisivat 4 momentin mukaan sikäli pakottavia, ettei asuinhuoneistoksi vuokratun huoneiston vuokralaisen vastuuta huoneistolle aiheutetusta vahingosta voida sopia ankarammaksi kuin pykälässä säädetään. Rajoitus vastaa voimassa olevan huoneenvuokralain 20 §:n 4 momenttissa säädettyä.

Koska vuokralainen vuokrasuhteensa johdosta saa yleensä käyttää myös talon asukkaille varattuja yhteisiä tiloja ja laitteita joko korvauksetta tai eri korvauksesta, on jo talon asukkaiden keskinäisten suhteitten ja järjestyksenpidon vuoksi paikallaan, että myös näitä tiloja ja laitteita käytetään saman vastuun ja korvausvelvollisuuden alaisena kuin itse huoneistoa. Säännös tästä olisi pykälän 5 momentissa.

Vakuutuksen ja vahingonkorvauksen suhde kuuluu nykyään vahingonkorvausoikeuden keskeisimpiin kysymyksiin. Suuntauksena esimerkiksi muissa pohjoismaissa on ollut se, että olemassaolevat vakuutukset ja vakuutusmahdollisuudet otetaan entistä enemmän huomioon vahingonkorvausvastuuseen vaikuttavina tekijöinä. Tämä merkitsee toisaalta sitä, että silloin kun vakuutus — joko vahinkovakuutus tai vastuuvakuutus — tosiasiaa kattaa aiheutuneen vahingon, vahingonkorvausvelvollisuuden sääntelyllä pyritään siihen, että vahinko yleensä myös viime kädessä jää vakuutuksen kannettavaksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että vahingonkorvausta määrättäessä olisi otettava huomioon myös ne vakuutukset, joista vuokranantajalla on oikeus saada korvaus. Siltä osin kuin vuokranantajalla on oikeus saada korvaus vakuutuksesta, ei maksuvelvollisuutta siten asetettaisi vuokralaiselle. Säännös tästä on pykälän 6 momentissa.

Ne vahingonkorvausvelvollisuuden rajoitukset, jotka vuokralainen voi saada hyväkseen vahingonkorvauslain yleisten periaatteiden nojalla, eivät estäisi vuokranantajaa käyttämästä 61 §:n mukaista purkuoikeuttaan. Sitävastoin 101 §:ssä tarkoitettua vakuutta ei voitaisi käyttää muuta

kuin niiden vahinkojen korvaamiseen, jotka vuokralainen on velvollinen korvaamaan.

16 §. *Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 20 §:n 2 momenttia. Velvollisuus ilmoittaa vahingoista syntyy vuokralaiselle tietenkin vasta silloin, kun hän on saanut vahingosta tiedon, joten tästä ei tarvitse ottaa lakiin nimenomaista mainintaa. Ilmoitus on tehtävä viipymättä. Tällä tarkoitetaan, ettei ilmoituksen tekemistä saa aiheetta lykätä. Jos vahinko on sen laatuinen, että se voi suurenta, vuokralaisen on ilmoitettava siitä 1 momentin mukaan vuokranantajalle heti. Tällä tarkoitetaan, ettei ilmoituksen tekemistä saa lykätä muuta kuin ylivoimaisen esteen takia.

Vuokralaisen on pykälän 2 momentin mukaan ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston jättämisestä tyhjäksi pitkäksi aikaa. Vuokralaisen on tällöin myös varattava vuokranantajalle pääsy huoneistoon. Kun vuokralainen on tehnyt ilmoituksen ja varannut vuokranantajalle pääsyn huoneistoon, riski huoneiston vahingoittumisesta siirtyy vuokranantajalle siksi ajaksi, jonka vuokralainen ilmoituksensa mukaan on poissa. Jos huoneisto on tällöin vahingoittunut, vuokralaisen on palaututtava ja vahingon havaittuaan ilmoitettava tästä vuokranantajalle siten kuin 1 momentissa säädetään.

Jos vuokralainen laiminlyö pykälän 1 tai 2 momentin mukaisen ilmoituksen, hän vastaa tästä laiminlyönnistään aiheutuneesta mahdollisesta lisävahingosta.

Lakiehdotuksen 16 §:n mukainen ilmoitusvelvollisuus koskee vain vahinkoa. Näin ollen kulumisesta, josta vuokralainen ei 15 §:n 1 momentin mukaan vastaa, hänen ei myöskään tarvitse ilmoittaa, vaan vuokranantajan tulee oma-aloitteisesti hankkia selko kulumisesta.

Säännöksen 4 momentti kielletyistä ehdoista vastaa nykyisen lain 20 §:n 4 momenttia.

## 5 luku

### Huoneiston kunnan ja hoidon valvonta sekä korjaus- ja muutustyöt

17 §. *Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 22 §:ää. Huoneiston kunnan ja tarpeellisen hoidon valvomiseksi vuokranantajalla olisi 1 momentin mukaan oikeus päästä huoneistoon viivytyksettä. Pykälän 1 momentin säännös antaa oikeuden päästä huoneistoon niin hyvin ennen korjaustöitä

siinä tarkoituksessa, että selvitetään korjaustöiden tarpeellisuutta, kuin korjaustöidenkin aikana, jotta voidaan valvoa töiden edistymistä.

Kun huoneisto on vapaa vuokrattavaksi tai tarkoitettu myytäväksi, vuokranantajan olisi 2 momentin mukaan nyt sovittava vuokralaisen kanssa siitä, milloin hän pääsee näyttämään huoneistoa. Tätä osoittaa 2 momentin sanonta ”so-pivana aikana”. Osapuolten tulee ottaa huomioon toistensa kohtuulliset toivomukset sopivasta ajasta.

18 §. *Vuokranantajan suorittamat korjaus- tai muutostyöt.* Pykälän 1 momentti sisältää vuokranantajan tekemiä tai teettämiä korjaus- ja muita muutostöitä koskevan pääsäännön. Työhön ei saisi ryhtyä ilmoittamatta siitä vuokralaiselle. Jotta vuokralaiselle varattaisiin mahdollisuus järjestää asumisensa korjaus- tai muutostyön ajaksi, työn saisi edelleen aloittaa aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan kalenterikuukauden alusta. Jos vuokralainen vaihtuu, myös uudelle vuokralaiselle olisi ilmoitettava työstä, mutta hänen osaltaan ei kuuden kuukauden määräaika alkaisi uudelleen kulua alusta.

Kun pykälässä tarkoitetuista töistä voi käytännössä aiheutua vuokraoikeuden käytössä tuntuvaakin haittaa, on vuokralaisella oltava oikeus purkaa sellainen vuokrasopimus, johon hän muuten olisi sidottu. Tämä oikeus vuokralaisella 2 momentin mukaan olisi 14 päivän ajan korjausilmoituksen tiedoksisaamisesta lukien.

Silloin, kun korjaus- tai muutostyöstä ei aiheudu vuokraoikeuden käytölle olennaista haittaa tai häiriötä, tulisi työhön voida ryhtyä lyhyemmän ajan kuluttua kuin muuten on laita. Tavallisesti nämä vuosikorjausten luontoiset työt aiheutuvat huoneiston normaalista kulumisesta. Tällöin vuokralaiselle ei myöskään tule varata oikeutta sopimuksen purkamiseen. Näitä tapauksia koskevat säännökset sisältyvät pykälän 3 momenttiin. Tällaisestakin työstä tulisi vuokralaiselle kuitenkin ilmoittaa vähintään kahta viikkoa ennen työn aloittamista.

Vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen tehtävät korjaus- ja muutostyöt yleensä hyödyttävät huoneiston seuraavaa asukasta. Tämän vuoksi 4 momentissa ehdotetaan, ettei vuokralainen ole velvollinen sietämään irtisanomisen jälkeen toteutettavia korjaus- tai muita muutostöitä. Näihin töihin voitaisiin ryhtyä vain vuokralaisen suostumuksella.

Pykälä ei koskisi vuokrasuhteen ulkopuolisten tahojen suorittamia korjaus- tai muutostöitä. Jos

esimerkiksi asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, joka ei ole vuokranantajana, suorittaa korjaus- tai muutostöitä, säännös ei velvoittaisi vuokranantajana olevaa huoneiston tai sen hallintaan oikeutavien osakkeiden omistajaa toimimaan tämän pykälän mukaisesti. Vuokralainen ei silloin tällä perusteella myöskään voisi purkaa vuokrasopimusta. Luonnollisesti tällaisistakin korjauksista olisi siitä huolimatta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ilmoitettava vuokralaiselle.

Pykälän säännökset olisivat sikäli pakottavia, että ehto, jolla rajoitetaan asuinhuoneiston vuokralaiselle tämän pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta, olisi mitätön. Vastaava säännös on voimassa olevan lain 22 §:n 3 momentissa kaikkia huoneistoja koskevana. Säännös on pykälän 5 momentissa.

19 §. *Välttämättömät tai vuokralaisen pyytämät korjaustyöt.* Silloin, kun huoneistossa tarvittavan korjaustyön lykkääminen aiheuttaisi vahinkoa, korjaustöihin on aina voitava ryhtyä välittömästi. Säännös tästä olisi pykälän 1 momentissa. Tällaisenkin vian korjaamisesta tulisi vuokralaiselle ilmoittaa, mutta tämä voisi tapahtua asian kiireellisyyden niin vaatiessa, vaikka samalla kertaa, kun vikaa aletaan korjata.

Lain 18 §:n säännökset vuokralaisen suojasta olisivat asuinhuoneistojen osalta 18 §:n 5 momentin mukaan ehdottomia. Vuokrasopimuksessa ei siten etukäteen voitaisi syrjäyttää 18 §:n säännöksiä. Sen sijaan, jos vuokranantaja nimenomaisesti sitoutuu tekemään vuokralaiselle korjaustöitä, 18 §:n ilmoittamisvelvollisuutta ja purkamista koskevia säännöksiä ei sovellettaisi. Edellytyksenä kuitenkin olisi, että korjaus- tai muutostöistä on sovittu vuokralaisen kanssa. Säännös tästä on 19 §:n 2 momentissa.

20 §. *Vahingonkorvaus ja vuokran alennus.* Vuokralainen olisi pykälässä säädetyin edellytyksin velvollinen alistumaan siihen, että vuokranantaja valvoo huoneiston kuntoa ja hoitoa tai että huoneistoa näytetään muille taikka siinä suoritetaan tässä luvussa tarkoitettuja korjaus- tai muutostöitä. Säännös vastaa voimassa olevan lain 22 §:n 3 momenttia eräin tarkistuksin.

Vuokralainen olisi oikeutettu vapautumaan vuokranmaksusta kokonaan tai osaksi vuokraoikeuden käytölle 1 momentin mukaan koituvaa vahinkoa vastaavasti. Jos vuokraoikeutta ei voida lainkaan käyttää, vuokralaisella olisi oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta vuokraoikeuden käytön estymistä vastaavalta ajalta.

Mikäli toimenpiteestä aiheutuu lisäksi vuokralaiselle muuta vahinkoa, vuokranantaja olisi sen

velvollinen korvaamaan. Tämä korvausvelvollisuus vuokranantajalla olisi siitä riippumatta, onko tällainen vahinko katsottava hänen aiheuttamukseen vai ei. Huoneiston näytöstä esimerkiksi saattaa vuokralaiselle syntyä huomattaviakin siivoukustaluuksia.

Nykyiseen lakiin verrattuna uutta ehdotuksessa on, että vuokranantaja olisi velvollinen korvaamaan myös kiireellisen korjaustyön johdosta taikka huoneiston näytöstä tai sen kunnan tai hoidon valvomisen yhteydessä syntyneen vahingon.

Vaikka vuokranantajan vastuu vahingosta säännöksen mukaan olisi ankara, se ei käsitä vuokralaisen tahallaan taikka huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään aiheuttamaa vahinkoa eikä muuta vahinkoa, josta vuokralainen esimerkiksi 15 §:n 3 momentin mukaan on vastuussa. Tätä koskeva selventävä säännös sisältyy pykälän 1 momenttiin. Tämä säännös koskee vain huoneistolle aiheutettua vahinkoa. Huoneiston normaalia kulumisesta aiheutuva korjaustarve ei kuulu vahinkokäsitteen piiriin. Näin ollen tällaisesta kulumisesta aiheutuvista korjauksista vuokralainen olisi aina oikeutettu vuokranmaksusta vapautumiseen ja vahingonkorvaukseen.

Pykälän 2 momentissa olisi nimenomainen säännös vuokranantajan velvollisuudesta huolehtia siitä, että 1 momentissa tarkoitettua toimenpiteestä ei aiheudu vuokralaiselle suurempaa haittaa kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä. Vuokranantajan asiana on siis huolehtia, että pykälässä tarkoitettut toimenpiteet tapahtuvat asianmukaisesti ja mahdollisimman pienin häiriöin vuokralaiselle.

Tämän pykälän säännökset olisivat sikäli ehdottomia, ettei siinä tarkoitettua vuokranmaksusta vapautumisesta ja vahingonkorvauksesta saa erukäteen sopimuksessa luopua. Sen sijaan olisi mahdollista, että asiasta sovitaan sen jälkeen, kun vuokranmaksusta vapautuminen ja vahingonkorvauksen peruste on jo ilmennyt. Säännökset tästä ovat pykälän 3 momentissa.

Pykälässä on kysymys sellaisista vuokralaisen oikeuksista, jotka perustuvat vuokranantajan suorittamiin pykälässä lueltuihin toimenpiteisiin. Sitä vastoin tätä säännöstä ei sovellettaisi esimerkiksi sellaiseen tapaukseen, että asunto-osakeyhtiö, joka ei ole vuokranantaja, suorittaa huoneistossa korjaus- tai muutostöitä. Tällaisia tapauksia koskisi esitysehdotuksen 11 §:n 1 momentti, jonka mukaan vuokralaisella olisi oikeus vuokranalennukseen tai vuokranmaksusta vapautumiseen, vaikkei haitta olisikaan johtunut vuokranantajan suorittamista toimenpiteistä.

## 6 luku

### Huoneiston hallinnan luovutus toiselle

*Yleistä.* Luvussa on yleiset säännökset hallinnan luovutuksesta. Hallinnan luovutuksen erityistapaukset, jälleenvuokraus ja alivuokraus säänneltäisiin 15 ja 17 luvuissa. Näissä olevat säännökset syrjäyttävät niiden kanssa ristiriidassa olevat 6 luvun säännökset.

Hallinnan luovutusta koskevat säännökset olisivat nyt vuokraoikeuden siirrosta erillisiä. Voimassa olevaan lakiin verrattuna luvun säännökset muuttuisivat yksityiskohtaisemmiksi.

Pääsääntö olisi samoin kuin nykyisenkin lain mukaan, että koko asuinhuoneiston hallinnan luovutus on kielletty ilman vuokranantajan lupaa tai laissa olevaa nimenomaista säännöstä. Lupa voidaan antaa joko vuokransopimusta tehtäessä tai myöhemmin. Asuinhuoneiston vuokrasopimus on yleensä voimassa toistaiseksi. Vuokralainen voi tavallisesti irtisanoa sopimuksen, jos vuokranantaja epää hallinnan luovuttamista koskevan pyynnön. Sen vuoksi ei enää olisi syytä säätää purkamisoikeutta asuinhuoneiston hallinnan luovutuksen epäamisen varalta.

21 §. *Asuinhuoneiston hallinnan osittainen luovutus.* Pykälä vastaa voimassa olevan lain 10 §:n säännöstä huoneiston hallinnan osittaisesta luovuttamisesta tai hallinnan jakamisesta perheenjäsenen kesken.

Pykälän 1 momentin mukaan, vuokralainen saisi ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa, kuten nykyisinkin enintään puolet asuinhuoneistosta toisen käytettäväksi, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Kun tällaista haittaa yleisesti syntyy vain harvoin, ei huoneenvuokralaisissa ole tarpeen järjestää erityistä menettelyä, jossa tämä haitta todettaisiin. Yleisten prosessuaalisten periaatteiden mukaan vuokranantaja voisi vaatia kanteella todettavaksi, että hallinnan luovutuksesta on hänelle mainitunlaisia haittaa. Lisäksi vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, jos asumaan tullut esimerkiksi aiheuttaa häiriötä.

Kun vuokralainen ottaa huoneistoon kanssaan asumaan aviopuolisonsa, lähisukulaisen tai puolisonsa lähisukulaisen, heidän käyttöönsä ei juuri koskaan luovuteta mitään määrättyä osaa huoneistosta, vaan huoneisto tulee yhteiskäyttöön. Tässä suhteessa lain sanamuotoa nykyisestä tarkistettaisiin, koska ei olisi asianmukaista puhua hallinnan luovutuksesta. Kysymyksessä olisi

vuokralaisen hallinto-oikeuden hyväksikäyttämisen.

Lainkohdassa ei lähisukulaisia ole osoittautunut mahdolliseksi määritellä täsmällisesti, koska yksittäistapauksissa henkilöpiiri, joka muodostaa vuokralaisen lähisukulaiset vaihtelee. Asia jäisi viime kädessä tuomioistuimen ratkaistavaksi sen perusteella, kuinka läheisiä luovuttaja ja luovutuksen saaja toisilleen ovat. Pääsäännön mukaan lähtökohta on se, että säännöksen tarkoittamia lähisukulaisia ovat vaan suoraan etenevää ja takevaa sukulaisuutta luovuttajaan tai hänen puolisoonsa olevat henkilöt sekä luovuttaja ja hänen puolisonsa sisarukset. Ottovanhemmat ja -lapset rinnastettaisiin luonnollisiin vanhempiin ja lapsiin. Säännöksessä tarkoitettu henkilöpiiri on vastaava kuin voimassa olevassa laissa.

Pelkästään sitä, että huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä jonkun verran lisääntyy, ei yleensä voida pitää huomattavana haittana. Huoneisto ja sen käyttöön kuuluvien etuuskien kuluksien tämän johdosta lisääntyy, mutta tähän voidaan perustaa vaatimus kulutusmaksujen korottamisesta (vrt. 30 § 3 mom.) eikä niinkään hallinnan luovutuksen vastustamista. Jos kuitenkin huoneiston kuluminen lisääntyisi kohtuuttomasti huoneiston luovutuksen tai yhteiskäytön johdosta, voidaan henkilöluvun kasvuakin pitää pätevänä synnä vastustaa luovutusta.

Jos vuokralainen on luovuttanut huoneiston osan hallinnan toiselle, vuokralaisen ja luovutuksen saajan välille voisi syntyä huoneenvuokrasuhde, mutta kysymyksessä voi olla myös tosiasiallinen hallintasuhde. Kummassakin tapauksessa luovutuksensaajan oikeus huoneiston hallintaan päättyisi samalla, kun luovutuksen tehneen vuokralaisen oikeus käyttää huoneistoa.

Pykälän säännökset olisivat vuokralaisen suojaksi pakottavia kuten nykyisessäkin laissa.

22 §. *Koko asuinhuoneiston hallinnan luovutus.* Pykälä koskee sitä tapausta, jolloin vuokralaisella on oikeus ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa asuinhuoneisto toisen hallintaan. Jos vuokranantajalla katsotaan olevan pätevä syy vastustaa hallinnan luovutusta, se ei kuitenkaan olisi sallittua. Huoneiston luovuttamista koskevat säännökset sisältyvät nykyisen lain 9 §:n 3—5 momentteihin ja vastustamisen osalta nykyisen lain 32 §:n mukaiseen menettelyyn.

Pykälän 1 momentin mukaan vuokralainen saisi luovuttaa koko huoneiston hallinnan toiselle, jos hän joutuu tilapäisesti oleskelemaan toisella paikkakunnalla. Perusteena luovutukselle olisi vuokralaisen toimi, työ, opinnot tai muu sellai-

nen syy, esimerkiksi asevelvollisuuden suorittaminen. Lisäksi siis edellytettäisiin, ettei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Perusteiden osalta säännös vastaa voimassa olevaa lakia. Huoneisto saataisiin tällöin luovuttaa toisen käyttöön kuitenkin enää enintään kahdeksi vuodeksi.

Vuokralaisen ja hallinnan luovutuksen saajan välille syntyisi useimmiten vuokrasuhde, Jos tällaiseen vuokraukseen olisi sellainen lupa, jota 70 §:n mukaan 15 luvussa säännellyn jälleenvuokraussuhteen syntyminen edellyttäisi, kysymys olisi näiden säännösten alaisesta vuokrauksesta.

Jos etukäteen annettua lupaa hallinnan luovutukseen ei ole, on paikallaan järjestää menettelysen varalta, ettei vuokranantaja hyväksy luovutusta. Kun on kysymys koko huoneiston hallinnan luovutuksesta, asian järjestämiseen yleensä kuluu jonkin verran aikaa. Sen vuoksi asia olisi selvitettävä jo enne luovutusta. Vuokralaisen olisi viimeistään kuukautta ennen 1 momentissa tarkoitettua luovutusta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Vuokranantajan, joka haluaisi vastustaa suunniteltua luovutusta, tulisi 14 päivän kuluessa asiasta tiedon saatuaan saattaa vastustamiensa peruste tuomioistuimen ratkaistavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan perusteen, sen olisi kiellettävä luovutus. Kuitenkin, jottei muutosta haettaisi tarpeettomasti, ehdotetaan että vuokranantajan muutoksenhakemus ei estäisi huoneiston hallinnan luovutusta, jos alioikeus on hylännyt vuokranantajan kanteen.

Siitä, milloin vuokranantajalla olisi katsottavan olevan perusteltu syy vastustaa luovutusta, ei ole mahdollista antaa yleisluontoista ohjetta vaan asia jää tapauksittain ratkaistavaksi. Selvää on, että pätevä peruste luvan epäämiseen on, jos vuokranantajalla on perusteltu syy olettaa, että luovutuksensaaja menettelee tavalla, joka oikeuttaisi vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. Henkilöluvun suurenemista vastustusperusteena on selvitetty edellä 21 §:n kohdalla.

Voimassa olevan lain mukaan vuokralaiselle kuuluvaa oikeutta huoneiston hallinnan luovutukseen ei saa sopimusehdoin rajoittaa. Vastaava kielto sisältyy pykälän 3 momenttiin.

23 §. *Asuntolainoitettun vuokra-asunnon hallinnan luovutus.* Asuntolainoitettun vuokralalon käytöstä ja luovutuksesta on asuntotuotantolainsäädännössä säännöksiä, jotka eräiltä osin poikkeavat lakiehdotuksen 21 tai 22 §:stä tai täydentävät niitä.

Asuntotuotantolain 15 e §:n 1 momentissa (81/82) säädetään vuokra-asuntoina käytettävien

huoneistojen hallinnasta. Saman pykälän 2 momentissa on säännökset niitä tapauksia varten, joissa kunta on lunastanut asuntolainoitettun omistusasunnon vuokra-asuntona käytettäväksi. Nämä säännökset tulevat noudatettavaksi myös 21 ja 22 §:n mukaisissa hallinnan luovutustapauksissa. Sen sijaan 21 §:ssä tarkoitettua yhteiskäyttöä asuntotuotantolain säännökset eivät nykyisellään rajoita.

Sisällöltään vastaavanlaatuisia hallinnan luovutuksen rajoituksia on asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:ssä. Vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain (82/82) 19 ja 20 §:ssä on myös vastaavanlaisia rajoituksia.

24 §. *Luovuttajan ja luovutuksensaajan vastuu.* Säännöstä vastaavat voimassa olevan lain 9, 10 ja 20 §:n säännökset. Huoneiston hallinnan luovuttajan ja luovutuksensaajan vastuu olisi samansisältöinen kuin sen on katsottava nykyisin olevan huoneenvuokralain ja vahingonkorvauslain mukaan. Muutoksena nykyiseen lakiin ehdotetaan, että vuokralainen vastaisi myös aina luovutuksensaajan aiheuttamasta vahingosta, jollei vuokranantajan kanssa toisin ole sovittu. Vuokralainen ja huoneiston hallinnan luovutuksensaaja olisivat siten vuokranantajaan nähden yhteisvastuullisesti velvollisia korvaamaan luovutuksensaajan aiheuttaman vahingon.

Vuokralaisen ja luovutuksensaajan vastuu olisi pykälän 1 momentin mukaan varsin kattava. Tällä on vaikutus myös siihen, onko vuokranantajalla katsottava olevan pätevä syy vastustaa luovutusta. Pykälän 2 momentin mukaan vastuuta ei enää sopimuksella voitaisi laajentaa siitä, mikä se 1 momentin mukaan olisi.

## 7 luku

### Vuokran suuruus

*Yleistä.* Lukuun ehdotetut säännökset pohjautuvat suurelta osin voimassa oleviin säännöksiin. Ehdotettujen säännösten ensisijaisena tavoitteena on ohjata vuokran määräytymistä jo vuokrasopimusta tehtäessä ja vuokrasuhteen aikana niin, että vuokra muodostuisi kohtuulliseksi. Samalla pyritään myös vähentämään tarvetta viranomaismenettelyyn.

Nykyiseen lakiin verrattuna uusia olisivat 25 §:n nimenomainen säännös asuinhuoneiston vuokran suuruudesta, 26 §:n 3 momentin säännös korotusyleisohjeesta päätettäessä huomioon otettavista kiinteistökustannuksista, 28 §:n 1 mo-

mentin ja 30 §:n 2 ja 3 momentin säännökset vuokran määrästä sopimisesta sekä 32 §:n säännös vuokralaisen irtisanomissuojasta vuokran alentamisvaateen alioikeuskäsittelyn kestäessä.

25 §. *Perussäännös asuinhuoneiston vuokran suuruudesta.* Pykälää vastaavaa nimenomaista säännöstä ei voimassa olevassa laissa ole. Nykyisen lain vuokraa koskevien useiden säännösten tarkoituksena kuitenkin on pitää vuokra yksittäistapauksessakin kohtuullisena. Lakiehdotus perustuu ajatukselle, että vuokranantajan ja vuokralaisen suoritusten tulee olla mahdollisimman oikeassa suhteessa toisiinsa. Pykälän 1 momentin säännös siitä, että vuokran tulee olla kohtuullinen tarkoittaa, että on arvioitava huoneiston ja sen käyttöoikeuden sekä siitä suoritettavan vuokran vastaavuutta. Pykälän nimenomaisen säännöksen mukaan tässä harkinnassa on otettava huomioon paikkakunnan vuokrataso sekä huoneistokohtaiset perusteet. Kohtuullisuutta harkittaessa ei siis kiinnitetä huomiota siihen, millainen vuokra on vuokralaisen tai vuokranantajan taloudellisen aseman kannalta.

Erityisesti vuokran määrää koskevat säännökset on tarkoitettu lähinnä vuokralaisen suojaksi. Näin ollen vain hän voi niihin tehokkaasti vedota ja jäämällä passiiviseksi vuokralainen voi tosiasiasa saada aikaan tilanteen, jossa huoneenvuokralain pakottavatkin säännökset syrjäytyvät sopimusehtojen tieltä. Tarkat säännökset vuokran määrästä palvelevat toisaalta myös vuokranantajan etua. Menettelemällä säännösten mukaisesti vuokran määrästä sovittaessa vuokranantaja voi varmistua siitä, että hän myös saa peria vuokrasopimuksen mukaisen vuokran. Vuokranantaja ei tällöin joudu kokemaan sitä, että tuomioistuinen alentaa sovittua vuokraa lain säännöksiä vastaavaksi. Vuokran määrää koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös huoneenvuokrasuhteen aikana tapahtuviin korotuksiin tai alentamisiin. Pykälän 3 momenttiin on otettu viittaus siitä, että sovitun vuokran korottamisesta tai alentamisesta säädetään jäljempänä. Tällä viittauksella luvun myöhempiin säännöksiin pyritään varmistamaan se, että vuokra alunperin määräytyisi sellaiseksi, ettei sen muuttamiseen viranomaistoimin ole aihetta.

Asuntotuotantolainsäädännössä on lisäksi erityissäännöksiä niiden huoneistojen enimmäisvuokrista, joita asuntotuotantolain mukaan on käytettävä vuokra-asuntoina. Näitä säännöksiä selostetaan tarkemmin 28, 33 ja 36 §:n perusteissa.

26 §. *Tasoyleisohje ja korotusyleisohje.* Pykälän 1 momentti vastaa asiallisesti voimassa olevan

huoneenvuokralain 47 a §:n 2 momenttia. Tässä lainkohdassa tarkoitettua ohjetta on nimetty tasoyleisohjeeksi.

Tasoyleisohjeen valmistelua varten on asunto-neuvoston vuokrajaosto. Siihen kuuluu vuokralaisten ja vuokranantajien sekä työmarkkinajärjestöjen edustajia. Jaosto suorittaa tasoyleisohjeen antamista varten tarpeelliset selvitykset ja tekee ohjeesta esityksen ympäristöministeriölle. Tasoyleisohjeet on annettu asunto-oikeuspaikkakuntien keskuslämmitysasuntojen kohtuullisista vuokrasta päävuokrasuhteessa.

Tasoyleisohjeen tehtävä olisi sama kuin aikaisemminkin. Se on tarkoitettu ohjaamaan sopimuspuolia heidän päättäessään vuokrasta. Tuomioistuimen olisi otettava tasoyleisohje huomioon sen päättäessä yksittäistapauksessa vuokrasta. Tasoyleisohje ei olisi edelleenkaan sitova.

Pykälän 2 momentti vastaa voimassa olevan huoneenvuokralain 47 a §:n 1 momenttia. Säännöksen nojalla annettua ohjetta on nimetty korotusyleisohjeeksi.

Korotusyleisohje on annettu aina koko maata koskevana. Korotusyleisohje on yleensä annettu erikseen niitä vuokrasuhteita varten, joissa vuokranantaja vastaa lämmityskustannuksista, ja niitä varten, joissa hän ei näistä kustannuksista vastaa. Korotusyleisohje on useimmiten annettu vain kerran kalenterivuodessa, mutta eräinä vuosina on lähinnä lämmityskustannusten nopean nousun vuoksi jouduttu antamaan kaksi tai kolmekin korotusyleisohjetta samana vuonna.

Korotusyleisohjeen antamista varten selvitetään, ovatko kiinteistökustannukset keskimäärin muuttuneet niin paljon, että on perusteltua aihetta korottaa asuinhuoneistojen vuokria. Kiinteistökustannuksina on tähän mennessä varsinaisten hoitomenojen lisäksi otettu huomioon vieraan pääoman korkokustannukset sekä laskennallinen poistoerä. Tämä on laskettu jälleenhankinta-arvosta, jona on käytetty aravakerrostalojen keskimääräisiä rakennuskustannuksia. Parin viime vuoden aikana poistoprosenttina on käytetty lukua 1.50, joka vastaa rakennuksen 67 vuoden käyttöikä. Aikaisemmin poistoprosenttina pidetty luku on 0.75.

Varsinaisena hoitomenona on otettu laskelmassa huomioon muun muassa lämmityksestä, vedestä, palkoista, korjauskustannuksista, jätehuollosta ja veroista aiheutuvat menot. Nämä on paria poikkeusta lukuunottamatta laskelmissa otettu huomioon vain siltä osin, kun menojen korotukset ovat laskelman laatimisaikana toteutuneet. Kustannusten muutokset selvitetään

asuntoneuvoston vuokrajaostossa, joka tekee myös korotusyleisohjetta koskevan esityksen ympäristöministeriölle.

Korotusyleisohjeen tarkoituksena on osoittaa, paljonko enintään katsotaan perustelluksi yleisesti tarkistaa vuokria, jotta kiinteistökustannusten yleinen nousu tulisi katettua. Korotusyleisohje ei sellaisenaan korota eikä velvoita vuokranantajaa korottamaan vuokraa, vaan hänen tulee erikseen esittää vaatimus vuokran korottamisesta vuokralaiselle. Korotusyleisohje osoittaa, paljonko vuokraa saadaan enintään korottaa ilman tuomioistuimen vahvistusta. Erityismääräykset vuokran korottamisesta ilman tuomioistuimen vahvistusta ovat 28 §:n 1 momentissa ja 30 §:n 2 momentissa sekä 81 ja 82 §:ssä.

Yksittäistapauksessa olisi keskimääräistä kalliimmat tai halvemmat kiinteistökustannukset otettava vuokrassa huomioon vain, jos huoneiston vuokra-arvokin tästä syystä on suurempi tai pienempi kuin paikkakunnan muilla muuten samaveroisilla huoneistoilla. Tämä seuraa lakiehdotuksessa omaksutusta ja myös nykyisestä laista ilmenevästä vuokranantajan ja vuokralaisen suoritusten vastaavuuden periaatteista ja tähän nojautuvasta vuokran kohtuullisuuden vaatimuksesta.

Vuokrajaoston edeltäjä vuokraneuvosto on vuonna 1978 määritellyt korotusyleisohjeen laskennassa huomioon otettavat seikat. Varsinaisten hoitomenojen osalta on päästy varsin pitkälle yksimielisyyteen ja tältä osin järjestelmää on myös myöhemmin kehitelty. Sen sijaan poistojen samoin kuin useammalle vuodelle maksettavaksi ajoitettujen eli niin sanottujen aktivoitujen korjauskustannusten sisällyttämisestä korotusyleisohjelaskelmaan ei yksimielisyyttä ole syntynyt.

Korotusyleisohjeen uudistamista on selvitetty 1970-luvun lopulla ja 1980-luvun alussa mm. vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunnan mietinnössä (1980:46) sekä vuokra-asunto-toimikunnan mietinnössä (1982:57) lisäksi on valtioneuvosto tehnyt 11.6.1981 periaatepäätöksen toimenpiteistä vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan turvaamiseksi ja vuokra-asuntojen poistuman hillitsemiseksi. Mietintöjen ja päätöksen tarkoituksena on muodostaa korotusyleisohje sellaiseksi, että siinä nykyistä tarkemmin saataisiin esille todelliset hoitokustannusten muutokset sekä että vuokrassa voitaisiin selvästi osoittaa tietty kiinteistökustannuksiin sisältyvä tuottoerä. Valtioneuvoston periaatepäätöksen johdosta sisällytettiin korotusyleisohjeeseen vuonna 1981 kustannuseriä muun muassa poistojen ja aktivoitu-

jen korjauskustannusten osalta, joita aikaisempi-na vuosina ei oltu otettu huomioon.

Toimikuntien mietinnöt eivät ole olleet yksimielisiä ja myös lausuntokäsittelyssä on niiden esityksiin erityisesti tuottoerän osalta kohdistettu arvostelua. Verraten yleisesti kuitenkin on myönnetty, että tuottoerän sisällyttämistä korotusyleisohjeeseen nykyisen laskennallisen poistoerän sijaan on syytä edelleen selvittää erityisesti vuokra-asuntojen poistuman ehkäisemiseksi.

Varsinaisten hoitomenojen osalta korotusyleisohjeen muutosehdotukset merkitsevät, että laskennassa otetaan huomioon kaikki ne hoitokustannusten muutokset, jotka ovat laskelman laatimishetkellä tiedossa. Tämän suuntaista ehdotusta ei lausuntokäsittelyssä yleensä ole vastustettu.

Tuottoerän osalta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunnan mietinnössä esitetään, että korotusyleisohjeen laskentaperusteissa tulisi ottaa huomioon myös kohtuullinen tuotto kiinteistön tai huoneiston arvolle. Tämä tuotto voitaisiin määrittellä mietinnön mukaan esimerkiksi hankintahinnan ja rakennuskustannusindeksin muutoksen tai verotusarvon perusteella edellyttäen, että näin määräytyvä vuokrataso ei kuitenkaan saa muodostua vuokralaiselle kohtuuttomaksi.

Vuokra-asuntotoimikunnan mietinnössä on esitetty yksityiskohtaisempi ehdotus vuokratuoton laskemiseksi. Toimikunta ehdotti, että korotusyleisohjeessa otettaisiin hoitomenojen lisäksi huomioon niin sanottu pääomaosuus, jossa hyväksyttäisiin kohtuulliselle käyväälle arvolle laskettava kohtuullinen reaalin tuotto. Sen määrittely tapahtuisi keskimääräisellä tasolla siten, että ensinnäkin käyvän arvon määrittelyssä lähtökohdana on asuntohallituksen lainoituksessa hyväksyttävät rakennuskustannukset, joihin lisätään oman tontin arvona 10 prosenttia rakennuskustannuksista. Toimikunta katsoi edelleen, että eri ikäisten talojen käypä arvo olisi määriteltävä uushankinta-arvon perusteella ikäalennus huomioon ottaen. Kohtuullisen reaalin tuoton määrä olisi toimikunnan mukaan neljä prosenttia käyvästä arvosta. Toimikunta katsoi, että asuntojen arvonnousun voidaan katsoa kattavan inflaation kehityksestä aiheutuvan tuottotarpeen. Varsinainen vuokraan sisältyvä tuotto olisi siten pääosin luonteeltaan reaalityttöä. Toimikunta katsoi, että korotusyleisohjeen valmistelussa olisi myös ratkaistava, kuinka monta eri paikkakunta ja ikäryhmää korotusyleisohjeeseen tulee. Käyvät arvot tarkistettaisiin toimikunnan ehdotusten mukaan aika-ajoin. Vuokra-asuntotoimikunta katsoi, että sen ehdottamalla tavalla määräytyvä

vuokrien kehitys jäisi alle yleisen kustannustason nousun edellyttäen, että hoitokustannuksissa ei tapahdu yleistä kustannustasoa nopeampaa nousua.

Läintarkastuskunta ehdotti, että korotusyleisohjeesta päätettäessä kiinteistökustannuksina on otettava huomioon keskimääräiset hoitokulut, korkokulut ja verot, kohtuulliset laskennalliset poistot sekä vuokrauksesta saatava kohtuullinen keskimääräinen tuotto. Näin yksityiskohtaista säännöstä laissa ei ole kuitenkaan pidetty tarkoituksenmukaisena, osittain siksi, että kaikkia veroja ei voida ilman muuta ottaa huomioon korotusyleisohjeessa ja osittain siksi, että korotusyleisohjetta annettaessa on voitava ottaa huomioon myös yleinen taloudellinen kehitys maassa.

Hallituksen käsityksen mukaan tuotto-osuus tulisi sisällyttää korotusyleisohjeeseen erityisesti sen vuoksi, että voitaisiin edesauttaa vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan säilymistä ja mahdollisesti lisäämistäkin. Tuotto-osuus voitaisiin laskea niistä periaatteellisista lähtökohdista, joita vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunta samoin kuin vuokra-asuntotoimikunta on esittänyt. Laskentamenettelyä uudistettaessa olisi kuitenkin tavoitteena pidettävä selkeää ja helposti sovellettavissa olevaa korotusyleisohjeen muotoa. Suuret yksittäiset korotukset tulisi tarvittaessa myös voida jaksottaa useammalle vuodelle, jotta vuokrien kehitys olisi vakaata ja välttyttäisiin liian jyrkiltä vuosittaisilta korotuksilta.

Hallituksen käsityksen mukaan korotusyleisohjeen yksityiskohtainen määrittely hoitokustannusten osalta tulisi tapahtua nykyiseen tapaan, mutta siten tarkistettuna, että jo toteutuneitten muutosten lisäksi voitaisiin ottaa huomioon tiedossa olevat muutokset. Hoitokustannuksia olisivat siten tavanomaiset tuloslaskennan mukaiset hoitokulut lisättyinä aktivoiduilla korjauskustannuksilla. Lisäksi olisi korotusyleisohjetta koskevassa huoneenvuokralain 26 §:ssä nimenomaisesti todettava kohtuullisen keskimääräisen laskennallisen tuotto-osuuden kuuluvan vuokraan sisältyviin kiinteistökustannuksiin. Tuotto-osuuden sisällyttäminen korotusyleisohjelaskelmaan merkitsee, että sillä korvautuu nykyinen vuokrajoiston käyttämä poistoerään sisältyvä tuotto.

Tuotto-osuus laskettaisiin aravalainoituksessa hyväksyttävien rakennuskustannusten pohjalta siten, että perusteena käytetään viimeksi valtioneuvoston vahvistamassa käyttösuunnitelmassa hyväksytyjä keskimääräisiä rakennuskustannuksia. Tontin arvo voitaisiin ottaa huomioon keskimääräisen arvon mukaan esimerkiksi siten kuin

vuokra-asuntotoimikunta on edellä esitetyllä tavalla ehdottanut. Näin tuotto-osuuden määrittämisessä tulisi rakennuskustannusten muutos ja sen kautta yleinen kustannustason muutos otetuksi huomioon. Kustannustason äkillisestä muutoksesta aiheutuvat heilahtelut voidaan välttää käyttämällä tuotto-osuuden laskemisen perusteena kahden tai useammankin vuoden aravakustannusten liukuvaa keskiarvoa. Laissa ei ole tarkoituksenmukaista esittää tarkkaa tuottoosentimäärää, mutta hallitus lähtee siitä, että se ei saisi olla enempää kuin neljä.

Korotusyleisohje voisi nykyiseen tapaan sisältää korotussumman niitä tapauksia varten, jolloin vuokranantaja vastaa lämmityskustannuksista ja niitä tapauksia varten, jolloin hän ei niistä vastaa, eli sisältää kaksi lukua. Lain mukaan estettä ei kuitenkaan olisi sille, että korotusyleisohjeeseen sisältyy kaksi tai useampiakin paikkakuntaryhmiä, ikäluokkia tai muita vastaavia ryhmityksiä, jos tällainen menettely katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Edellä selostetulla laskentamenettelyllä käytetäessä vuosien 1982 ja 1983 käyttösuunnitelmien mukaisia enimmäisrakennuskustannusarvoja 2 900 mk ja 3 200 mk neliömetriltä ja ottaen huomioon tontin osuus, olisi korotusyleisohjeeseen sisällytettävä tuotto-osuus neljän prosentin tuoton mukaan laskettuna 110 penniä neliömetriltä kuukaudessa. Vuokrajaoston nykyisin noudattaman laskentamenettelyn mukaan valtioneuvoston 16 päivänä joulukuuta 1983 antamassa korotusyleisohjeessa (950/83) oli vastaavan tuotto-osuuden määrä 24 penniä neliömetriltä kuukaudessa. Laskentaperusteena oli tuolloin aravakerrostalojen keskimääräiset rakennuskustannukset vuosilta 1981 ja 1982 (2 785 mk ja 2 980 mk neliömetriltä). Kaikkiaan vuoden 1983 korotusyleisohjeessa oli pääomakustannuksina otettu huomioon 42 penniä neliömetriltä kuukaudessa. Jos tuotto-osuus lasketaan vuokrajaoston noudattaman laskentamenettelyn mukaan käyttäen perustana edellä mainittuja käyttösuunnitelman mukaisia arvoja 2 900 ja 3 200 tulee tuotto-osuuden määräksi 38 penniä neliömetriltä kuukaudessa.

Olenainen merkitys korotusyleisohjeen määrittelyssä on kustannuskehitystä osoittavilla tilastioilla. Ne ovat olleet monessa suhteessa riittämättömiä. Hallitus pitää välttämättömänä, että tilastiotietojen luotettavuutta voidaan vastaisuudessa tehokkaasti parantaa. Tätä koskeva valmistelu on jo osittain käynnistetty. Samassa yhteydessä selvitetään nykyistä luotettavampien ja kattavampien

tilastojen tuottamiseksi mahdollisesti tarvittavat lisäresurssit. Uudistettaessa laskentamenettelyä edellä esitetyllä tavalla se, muodostuvatko vuosittaiset vuokrien korotukset nykyistä pienemmiksi tai suurimmiksi riippuu siitä, mitä tuottoosentia käytetään.

27 §. *Valtioneuvoston oikeus alentaa vuokria.* Pykälä vastaa voimassaolevan lain 49 c §:ää, joka on säädetty perustuslain säätämisyjärjestyksessä. Pykälän mukaista oikeutta ei ole tähän mennessä käytetty.

Säännös antaa mahdollisuuden varmistaa kiinteistö-kustannusten alentamiseksi suoritettujen hinta- tai veropoliittisten taikka muiden vastaavien kustannuksia vähentävien valtiovallan toimenpiteiden vaikutuksen vuokriin ja tasoyleisohjeisiin. Kun päätöksen vaikutuksesta olemassa olevat vuokrat alenisivat, ei ole tarpeen enää alentaa korotusyleisohjeen sallimia vuokrien korotusmääriä.

Valtuuksien käyttäminen on luonteeltaan sen laatuista, että siitä on myös eduskunnan voitava lausua. Säännös tästä on pykälän 3 momentissa.

28 §. *Asuinhuoneiston vuokran määrästä sopiminen.* Pykälässä säädetään mahdollisuudesta sopia vuokrasta vuokrasopimusta tehtäessä. Voimassa olevan lain mukaan on katsottu, että vuokrasta voidaan sopia silloin, kun huoneisto annetaan ensi kerran vuokralle. Sen sijaan vuokralaisen vaihtuessa ei voimassa olevan lain 47 b §:n mukaan uudelta vuokralaiselta saa ilman tuomioistuimen vahvistusta sopia perittäväksi enempää vuokraa kuin edelliseltä vuokralaiselta olisi saatu periä, jos vuokrasuhde olisi jatkunut. Laissa ei nykyisin ole säännöksiä siitä, kuinka kauan huoneiston tulee olla muussa käytössä kuin vuokrattuna, jotta vuokrasta voitaisiin sopia silloin, kun tehdään vuokrasopimus uuden vuokralaisen kanssa. Tämän vuoksi ehdotetaan 1 momentissa, että vuokrasta voitaisiin sopia vapaasti, paitsi kun huoneisto vuokrataan ensi kerran, myös milloin siitä, kun huoneisto oli viimeksi vuokralla, on kulunut vähintään kaksi vuotta. Vuokrasta voitaisiin sopia myös, kun huoneistossa on tehty peruskorjaus tai muu vastaava korjaustyö.

Silloinkin kun vuokranantaja ja vuokralainen voisivat 1 momentin mukaan sopia vuokran määrästä, on asianmukaista, että he ottavat huomioon 25 §:n perussäännöksen vuokran määrästä. Näin vältetään siltä, että vuokran määrä katsoitaisiin aiheelliseksi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen.

Pykälän 2 momentin mukaan ei vuokrasta saisi vapaasti sopia, ellei ole kulunut vähintään kahta vuotta siitä, kun huoneisto viimeksi on ollut vuokrattuna. Jos tällöin uutta vuokrasopimusta tehtäessä korotusyleisohjeen sallimaa korotusta ei ole vielä ilmoitettu edelliselle vuokralaiselle tai se ei ole tullut häntä kohtaan voimaan, korotus saadaan toteuttaa heti uuden vuokrasuhteen alusta. Niin ikään saataisiin uudelta vuokralaiselta periä vuokrasuhteen alusta alkaen sitä tuomioistuimen päätöksellä korotettua vuokraa, jonka johdosta edellinen vuokralainen 31 §:n mukaisesti on irtisanonut vuokrasopimuksen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin menettelystä, jota on noudatettava, jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa silloin, kun siitä ei ole saatu vuokrasopimusta tehtäessä sopia. Menettely olisi samalainen kuin voimassa olevan lainkin mukaan.

Asuntolainoitettujen vuokralainojen asuinhuoneistosta perittävistä vuokrasta sopimista on rajoitettu asuntolainoitettuun vuokralainon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annetussa laissa (1082/75) ja asuntotuotantolain 15 j §:ssä (504/80). Asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 2 momentissa ja asetuksen 28 §:ssä on rajoitettu perusparannuksen jälkeen asuinhuoneistosta perittävistä vuokrasta sopimista.

29 §. *Korotusyleisohjeeseen perustuva vuokrankorotus.* Pykälässä olisivat nykyisen lain 49 §:n 1 ja 2 momenttia vastaavat säännökset. Jos vuokralainen vastustaa yleisohjeeseen perustuvaa vuokrankorotusvaatimusta, vuokralainen on nykyisin velvollinen saattamaan korotusvaatimuksensa tuomioistuimen vahvistettavaksi, jolleivät vuokranantaja ja vuokralainen voi sopia vaadittua vähäisemmästä korotuksesta. Tuomioistuimen tehtävänä on tällöin ratkaista, onko vuokranantajan vaatimuksen mukaan korotettua vuokraa pidettävä kohtuullisena.

Käytännössä korotusyleisohjeeseen perustuvia vuokrankorotusvaatimuksia vastustetaan harvoin. Tämän vuoksi ehdotetaan lakia nyt muutettavaksi siten, että korotusyleisohjeen sallima korotus tulisi voimaan siitä riippumatta, onko vuokralainen vastustanut korotusta vai ei. Vuokralaisella olisi aina oikeus saattaa kysymys vuokran suuruudesta tuomioistuimen ratkaistavaksi. Korotettua vuokran periminen voi aikaisintaan alkaa niin kuin nykyisinkin kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemisestä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Näin vuokralainen ehtii nostaa vuokran alentamista koskevan kanteen ja

aloikeus yleensä sen käsitelläkin ennen korotuksen voimaantuloa.

30 §. *Vuokran korottaminen korotusyleisohjeessä mainittua enemmän.* Pykälän 1 momentti vastaa voimassa olevan lain 49 §:n 3 momentin säännöstä sanamuodoltaan tarkistettuna. Sitä olisi sovellettava myös, jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa yleisohjeessä mainittua ajankohdasta aikaisemmin tai sen johdosta, että yleisohjeen mukaiset korotukset ovat olleet liian alhaisia huoneiston erittäin hyvään vuokra-arvoon verrattuna ja vuokra ei enää vastaa huoneiston käypää kohtuullista vuokraa. Pykälän 1 momentin mukainen vuokrankorotusmenettely on tarpeen myös sen vuoksi, että yleisohjetta korkeamman vuokran periminen tulee tuomioistuimessa harkittavaksi myös siltä kannalta, onko vuokraa 25 §:n mukaan pidettävä kohtuullisena.

Korotusyleisohjeen sallimaa korotusta suurempi korotus edellyttäisi 2 ja 3 momentin mukaisia poikkeuksia lukuun ottamatta aina tuomioistuimen päätöstä. Vuokrankorotusvaatimuksesta käy myös asiaa koskevan haasteen tiedoksianto vuokralaiselle. Erillinen korotusilmoitus ei siis olisi korotuksen ehdoton edellytys. Tällaista ilmoitusta voidaan kuitenkin pitää toivottavana ja vuokrasuhteessa asianmukaisena menettelynä. Erillisen korotusilmoituksen tiedoksiantamista vasta säädettäisiin 98 §:ssä.

Aika vuokrankorotuskanteen nostamiselle olisi edelleen yksi kuukausi. Velvollisuus todistaa, milloin vuokrankorotusvaatimuksen tiedoksianto on tapahtunut, kuuluisi vuokranantajalle.

Korotettu vuokra voisi tulla voimaan aikaisintaan sen vuokranmaksukauden alusta lukien, joka alkaa kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemisestä. Lakiehdotuksen 33 §:n 2 momentin mukaan tuomioistuin kuitenkin voisi korotusperusteen huomioon ottaen määrätä, että korotettua vuokraa saadaan periä jostain tässä tarkoitetun vuokranmaksukauden alkua myöhemmästä ajankohdasta lukien.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin oikeudesta sopia vuokran korottamisesta ilman tuomioistuimen vahvistusta siinä tapauksessa, että huoneistossa on suoritettu peruskorjaustyö tai muu siihen verrattava työ. Tällaiset tapaukset voidaan rinnastaa niihin, joissa huoneisto ensi kerran annetaan vuokralle. Uuden vuokran kohtuullisuutta koskeva asia voitaisiin saattaa tietenkin erikseen tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Monasti huoneiston käyttöön kuuluu etuuksia, joiden kulutuksesta laskutetaan erikseen. Tällöin on tarpeetonta saattaa kulutuksen lisääntymistä

vastaavaa vuokran korotusta tuomioistuimen käsiteltäväksi. Näissä tapauksissa ei vuokralaisella voida katsoa olevan riskiä joutua maksamaan perusteetonta vuokrankorotusta. Kulutuksen lisääntymisestä johtuvasta vuokran korottamisesta vuokranantajan ei tarvitsisi myöskään erikseen ilmoittaa. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä olisi sitävastoin ilmoitettava vuokralaiselle. Maksukaudesta ja ilmoitustavasta tulisi siten sopia. Tätä koskeva säännös sisältyisi pykälän 3 momenttiin.

31 §. *Vuokralaisen oikeus irtisanoa vuokrasopimus vuokrankorotusvaatimuksen johdosta.* Pykälä vastaa voimassa olevan lain 49 §:ää eräin tarkistuksin. Perusteena vuokrasopimuksen irtisanomiselle on, ettei asuinhuoneiston vuokralaisen tarvitse joutua maksamaan korotettua vuokraa, josta hän ei ole sopinut. Näin ollen irtisanomisoikeus tällaisin seurauksin olisi myös määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokralaisella. Oikeus irtisanoa vuokrasopimus olisi siinäkin tapauksessa, että tuomioistuin on vahvistanut korotetun vuokran.

Vuokrasopimuksen irtisanomiselle edellä mainituin seurauksin säädetty yhden kuukauden määräaika laskettaisiin korotusilmoituksen tiedoksisaannista. Jos vaatimus vuokran korottamisesta on saatettu tuomioistuimen tutkittavaksi, määräaika laskettaisiin siitä, kun täytäntöönpanokelpoinen vaatimus korotetun vuokran maksamisesta on esitetty vuokralaiselle. Käytännössä määräaika siten alkaisi aikaisintaan kulua alioikeuden päätöksen antamisesta, koska tällainen päätös voidaan ulosottolain mukaan panna täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, jollei vuokralainen aseta panttia tai taakasta korotetusta määrästä.

Jos vuokralainen käyttää oikeuttaan vuokrasopimuksen irtisanomiseen, hän saisi 2 momentin mukaan suorittaa vuokran entisen suuruisena vuokrasopimuksen päättymiseen saakka.

Pykälän mukaan vuokrasopimus päättyisi vuokralaisen suorittaman irtisanomisen johdosta. Näin ollen vuokralaisella ei olisi oikeutta muuttopäivän siirtoon (67 § 2 mom.).

32 §. *Asuinhuoneiston vuokran kohtuullisuuden selvittäminen.* Voimassa olevan lain 48 §:n 1 ja 2 momentin mukaan vuokralainen voi vaatia muun muassa vuokran kohtuullistamista. Tätä on lain 49 §:n 5 momentin mukaan voitu vaatia senkin jälkeen, kun korotus on tullut voimaan. Näiltä osin säännös vastaa asiallisesti voimassa olevaa lakia. Pykälässä todettaisiin lisäksi nimenomaan, että vuokralainen voi saattaa vuokran

kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Tätä mainintaa ei voimassa olevassa laissa ole.

Pykälään sisältyvä irtisanomisoikeuden rajoittamista koskeva säännös on uusi. Sen tarkoituksena on ehkäistä käytännössä esiintyneet painostustarkoituksessa tehdyt irtisanomiset, joiden syynä on, että vuokralainen on pannut vuokran alentamiskanteen vireille. Kun alentamisasioiden käsittelyaika alioikeuksissa, etenkin asunto-oikeuksissa on yleensä varsin lyhyt, ei säännös merkitse kohtuutonta viivytystä siinäkin tapauksessa, että vuokranantajalla on sinänsä pätevä syy vuokrasuhteen irtisanomiseen. Irtisanomisoikeuden rajoitus lakaisi heti, kun alioikeuden päätös vuokralaisen kanteeseen on julistettu.

Pykälän 2 momentin mukaan vaatimusta vuokran kohtuullisuuden määräämiseksi ei voitaisi enää panna vireille vuokrasuhteen päätyttyä. Säännöksellä pyritään siihen, että vuokran kohtuullisuus selvitetään aina vuokrasuhteen aikana. Vuokranantajan edun mukaista on, ettei vuokrasopimusta tehdä siten, että vuokralainen tarkoituksellisesti tarjoaa ja maksaa kohtuutonta vuokraa ja vuokrasuhteen päätyttyä vaatii vuokraa palautettavaksi.

33 §. *Asuinhuoneiston vuokran määrää koskeva tuomioistuimen ratkaisu.* Pykälä vastaa pääosiltaan voimassa olevan lain 48 §:n 2 momentin ja 49 §:n 4 momentin säännöksiä. Säännös on kirjoitettu yleisempään muotoon siten, että se soveltuu sekä vuokrankorotusta että vuokran alentamista koskeviin vaatimuksiin. Pykälässä säädettäisiin, minkä seikkojen perusteella vuokran määrä on vahvistettava. Vuokranantajan tai vuokralaisen rahantarve tai maksukyky eivät säännöksen mukaan saisi vaikuttaa tuomioistuimen päätöksentekoon.

Lakiehdotuksen 25 §:n mukaan vuokran on oltava kohtuullinen ja tätä harkittaessa olisi otettava huomioon paikkakunnalla vuokra-arvoltaan samanveroisesta huoneistosta yleensä maksetut vuokrat sekä huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavat korottavat ja alentavat tekijät. Säännöksen mukaan olisi otettava huomioon myös korotus- ja tasoyleisohjeet. Nämä eivät kuitenkaan ole tuomioistuinta sitovia, mutta mitä paremmin ne vastaavat todellista vuokratasoa sitä enemmän niiden voidaan olettaa ohjaavan tuomioistuintäytäntöä.

Pykälän mukaan vuokran määrää ei saisi muuttaa, jos se poikkeaa kohtuullisena pidettävästä vuokrasta vain vähän. Voimassa olevan lain mukaan vuokraa on alennettava, jos se olennaisesti ylittää kohtuullisen käyvän vuokran. Säännöksel-

lä pyritään estämään tarpeettomien ja merkitykseltään vähäpätöisten vuokrariitojen nostaminen. Vähäiset poikkeamat kohtuullisena pidettävästä vuokrasta jäisivät lakiehdotuksen mukaan asiansaisten sopimusvapauden piiriin. Vuokran kohtuullisuutta koskeva kokonaisarvio on tehtävä paikkakunnan koko asuntokannan eikä vain vapaana olevien huoneistojen vuokrien perusteella. Samoin kuin voimassa olevan lain mukaan vuokran kohtuullisuutta harkittaessa, alentavana tekijänä ei saisi ottaa huomioon sitä, että paikkakunnalla on paljon työsuhdeasuntoja tai aravavuokra-asuntoja, joista ei ehkä peritä käypää vuokraa.

Lakiehdotuksen 28 §:n 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa tuomioistuimen päätöksellä korotettu vuokra tulisi voimaan vuokrasuhteen alusta lukien. Muissa tapauksissa tuomioistuimen olisi myös määrättävä, milloin muutettu vuokra tulee voimaan. Lakiehdotuksen 30 §:n 1 momentissa on säädetty, milloin korotusyleisohjeen ylittävä vuokran korotus voi tulla aikaisintaan voimaan. Käsillä olevan pykälän 2 momentin mukaan tuomioistuin voisi korotusperusteesta riippuen määrätä korotuksen voimaan tätä myöhemmästä ajankohdasta.

Säännös koskisi myös vuokran alentamista. Tästä osapuolet voivat lakiehdotuksen mukaan sopia. Näin ollen on perusteltua, että alennettu vuokra vahvistetaan perittäväksi viimeistään alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Vuokraa voidaan kuitenkin alentaa myös taannehtivasti. Vuokran palauttamisesta säädettäisiin 34 §:ssä.

Milloin vuokraa on alioikeuden päätöksellä muutettu, vuokralainen saa maksaa vuokran entisen suuruisena, jos päätökseen haetaan muutosta. Tällöinkin osapuolet voisivat sopia muutetun vuokran maksamisesta. Hovioikeuden ratkaisu, jonka osalta muutoksenhakuun tarvitaan valituslupa, pannaan täytäntöön niinkuin lainvoimaisen tuomion täytäntöönpanosta on säädetty. Tämän vuoksi ehdotetaan, että vuokra maksettaisiin entisen suuruisena, kunnes hovioikeuden ratkaisu asiassa on annettu, jolleivät asianosaiset toisin sovi.

Asuntolainoitettuun vuokrataloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annetussa laissa on rajoitettu asuntolainoitettun vuokratalon asuinhuoneiston vuokrasta sopimista vuokrasopimusta tehtäessä tai vuokraa vuokrasuhteen aikana korotettaessa. Säännöksen vastainen vuokraehto tai ilmoitus vuokran korottamisesta ovat mitättömiä. Myös asuntotuotantolain 15 j §:n säännös rajoittaa enimmäisvuokran määrää. Asuntojen perus-

parantamisesta annetun lain 20 §:ssä ja asetuksen 28 §:ssä on rajoitettu perusparannuksen jälkeen asuinhuoneistosta perittävän vuokran määräytymistä.

34 §. *Liikaa maksetun vuokran palauttaminen.* Pykälän 1 momentti vastaa voimassa olevan lain 48 §:n 3 momenttia. Säännöksen 2 momentti vastaa voimassa olevan lain 48 a §:ää muuten paitsi, että vuokran palauttamista koskevaa kymmenen vuoden määräaikaä ehdotetaan muutettavaksi kolmeksi vuodeksi. Tuomioistuimen on aina viran puolesta määrättävä, onko vuokranantajan kokonaan tai osaksi palautettava liikaa maksettu vuokra, jos vuokraa määrätään alennettavaksi.

Vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksi antamisen jälkeen vuokralaisen maksama vuokra olisi pääsääntöisesti määrättävä palautettavaksi kokonaan, jos vuokran alentamisen perusta on jo tiedoksiantamisen hetkellä ollut olemassa. Sen sijaan, kuinka pitkältä ajalta ennen alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista liikaa maksettu vuokra on määrättävä palautettavaksi, jää tapauskohtaiseen harkintaan kuitenkin niin, ettei palautusta voitaisi määrätä pitemmältä ajalta kuin kahdelta alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä vuodelta. Palautettavaa vuokran määrää harkittaessa tuomioistuimen olisi kiinnitettävä huomiota samoihin perusteisiin kuin vuokran alentamistakin 33 §:n 1 momentin nojalla harkittaessa. Lähtökohtana voidaan pitää, että mitä kauemmin vuokran maksu on jatkunut, sitä painavampia syitä on vaadittava taannehtivan palautuksen määräämiseen tältä ajalta.

Kun vuokran alentamisvaatimusta ei 32 §:n 2 momentin mukaan enää voida tutkia, jos se on pantu vireille vuokrasuhteen päätyttyä, ei myöskään vuokran palautusta voitaisi määrätä vuokrasuhteen päätyttyä tehdyn vuokran alentamista koskevan vaatimuksen nojalla.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lakiehdotuksen pakottavien säännösten vastaisesti korotetun vuokran palauttamisesta. Tällainen olisi vuokran korotus, jos korotukselle lain mukaan olisi tullut hankkia tuomioistuimen vahvistus, mutta se on laiminlyöty. Aika, jolta liikaa perityn vuokran palautus pykälän mukaan voidaan määrätä, olisi laskettava siten, että sen alkamisajankohta on enintään kolme vuotta ennen alentamis- tai palautusvaatimuksen tiedoksiantamista. Kohtuussyyt voisivat johtaa siihen, että palautusta on määrättävä tätäkin lyhyemmältä ajalta. Harkintaan vaikuttaa myös vuokranantajan menettely siten, että mitä korkeampi perusteeton

vuokrankorotus on ollut, sitä pitemmältä ajalta palautus voitaisiin määrätä. Jos vuokraa ei 33 §:n nojalla olisi alennettava, vaikka se on määrätty vastoin lain pakottavia säännöksiä, palautusta ei saisi ollenkaan määrätä. Jos peritty vuokra poikkeaa kohtuullisena pidettävästä vuokrasta niin vähän, ettei sitä 33 §:n nojalla olisi alennettava, ei palautusta siten olisi määrättävä. Jos taasen perittyä vuokraa olisi 33 §:n perusteella alennettava, kohtuullisena pidettävän vuokran ylittävä osa olisi kokonaisuudessaan määrättävä palautettavaksi, jollei kohtuusharkinnasta muuta johdu.

Myös 2 momenttiin perustuvan palautuksen määrääminen on tuomioistuimen tehtävä viran puolesta, kun vuokraa on alennettu. Jos asia on esillä ilman vuokran alentamisvaatimusta, on tähän momenttiin perustuvaa palautusta vaadittava kanteella. Pykälän 2 momentin mukainen vaatimus voitaisiin panna vireille vuokrasuhteen aikana, mutta vielä vuoden kuluessa vuokrasuhteen päätyttyäkin.

35 §. *Kielletyt ehdot asuinhuoneiston vuokrasta.* Samoin kuin voimassa olevan lain mukaan lakiehdotuksen säännökset vuokrasta sopimisesta, korottamisesta tai alentamisesta olisivat siten pakottavia, ettei sopimuksin voitaisi rajoittaa vuokralaiselle kuuluvia oikeuksia.

36 §. *Valtion asuntolainoittamaa vuokrataloa koskevat erityissäännökset.* Säännöksen 1 momentti asiallisesti vastaa voimassa olevan lain 49 b §:ää ja 2 momentti lain 49 §:n 1 momentissa olevaa vuokran korottamisen ilmoittamista koskevaa säännöstä. Valtion asuntolainoittamien, vuokra-asuntoina käytettävien huoneistojen vuokran määrästä on säännöksiä asuntotuotantolainsäädännössä. Asuntotuotantolain 15 e §:n 1 momentissa ja asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 2 momentissa on säännökset siitä, mitä valtion lainoittamia huoneistoja on käytettävä vuokra-asuntoina.

Vuokra-asuntona käytettävän huoneiston vuokralaiselta perittävä vuokra ei saa olla asuntohallituksen määräämien perusteiden mukaista kohtuullista vuokraa korkeampi. Kunnan on valvottava tämän veloitteen noudattamista. Säännökset tästä ovat asuntotuotantolain 15 j §:ssä. Asuntolainoitettuun vuokrataloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annetussa laissa on myös säännöksiä ylimmästä sallitusta vuokrasta. Lain 2 §:n säännösten vastainen vuokraehto tai ilmoitus vuokran korottamisesta on mitätön. Huoneenvuokralaista saattaa kuitenkin johtua, että kohtuullinen vuokra on tätäkin alhaisempi. Vuokranantajan oikeus sopia vuokrasta ja korot-

taa vuokraa määräytyy siten paitsi huoneenvuokralain myös asuntotuotantolain säännösten mukaan. Asuntohallituksen ohjeiden mukaan vuokranantajan tulee saattaa korotus kunnan hyväksyttäväksi, mutta tuomioistuin voisi vuokralaisen kanteesta edelleen alentaa tällaisen asunnon vuokraa.

Asuntotuotantolainsäädännöllä pyritään määräämään vuokra sellaiseksi, että vuokralalon kulloisetkin menot tulisivat katetuiksi vuokrilla ja että omalle pääomalle kertyisi enintään kahdeksan prosenttiin vuotuinen korko. Kun vuokralalon keskimääräinen enimmäisvuokra pohjautuu omakustannusperiaatteeseen, on kunkin talon osalta mahdollisuus tarkemmin kuin korotusyleisohjella määrätä tarpeellinen vuokrankorotus.

Asuntolainoitettuun vuokrataloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annetun lain mukaan asuntolainan takaisinmaksu ei vaikuta vuokran määräytymiseen. Asuntolainoitetun vuokralalon vuokralaiselta perittävää vuokraa koskevia asuntotuotantolainsäädännön säännöksiä on siis sovellettava koko sen ajan, joksi asuntolaina on myönnetty, vaikka asuntolaina maksettaisiin takaisin ennaikaisesti. Valtioneuvosto voi kuitenkin myöntää vapautuksen tai helpotusta näistä asuntotuotantolainsäädännön enimmäisvuokran määrää koskevista säännöksistä. Sen jälkeen, kun asuntolainoitetun vuokralalon laina-aika on kulunut umpeen, vuokra kaikilta osin määräytyisi huoneenvuokralain mukaan.

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 2 momentin mukaan asuntohallituksen on vahvistettava enimmäisvuokran määräytymisperusteet. Asuntojen perusparantamisesta annetun asetuksen 28 §:n mukaan viranomaisen hyväksyminen on saatava vain alkuvuokran enimmäismäärälle. Oikeus periä tätä vuokraa, korottaa sitä tai vaatia alennettavaksi määräytyy nykyisen huoneenvuokralain 47 b §:n, 48 §:n 2 momentin ja 49 §:n mukaan. Vastaavat säännökset ovat tämän ehdotuksen 28, 29, 30 ja 32 sekä 33 §:ssä.

Pykälän 2 ja 3 momenteissa on säädetty menettelystä, jota on noudatettava asuntolainoitetun, vuokra-asuntona käytettävän huoneiston vuokraa korotettaessa silloin, kun 29 ja 30 §:ää ei sovellettaisi. Erityissäännös olisi tarpeen, koska 29 ja 30 §:ää, joihin vastaava menettely sisältyy, ei sovellettaisi.

## 8 luku

## Vuokran maksaminen

*Yleistä.* Asiasisällöltään lukuun ehdotetut säännökset vastaavat voimassa olevaa lakia. Ennakkovuokran perimistä koskeva 39 §:n säännös olisi uusi.

37 §. *Vuokran maksamisajankohta.* Vuokralaisen päävelvoitteena on vuokran maksaminen. Pykälässä säädettäisiin siitä, milloin tämä velvoite on täytettävä. Säännöksen 1 momentti vastaa voimassa olevan lain 24 §:n 1 momenttia. Pykälä koskee kaikkia maksuja, joita huoneiston käyttöoikeuteen kuuluvana vuokranantajalle suoritetaan. Kysymystä, mitä etuuksia vuokraan sisältyy, on käsitelty 1 §:n perusteluissa.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuokrasuhteen aikana siitä riippumatta, käyttääkö hän vuokraoikeuttaan vai ei. Vuokra on siten suoritettava myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen vielä tällöin käyttää huoneistoa. Jos vuokrasopimus päättyy kesken vuokranmaksukauden, eikä vuokralainen käytä huoneistoa enää sen jälkeen, hän ei myöskään ole velvollinen suorittamaan vuokraa vuokrasopimuksen päättymisen ja huoneiston käyttämisen päättymisen jälkeiseltä ajalta.

Pykälän 2 momentissa on säännös muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksamisajankohdasta. Tapauskohtainen vaihtelu muuna kuin rahana suoritettavissa vuokrissa on niin suuri, että tällaisesta vuokrasta ja sen maksamisesta osapuolten olisi voitava aina sopia erikseen. Säännös vastaa voimassa olevan lain 24 §:n 3 momenttia.

38 §. *Vuokran maksutapa.* Pykälän sanamuotoa on tarkistettu, mutta asiallisesti säännös vastaa nykyisen lain 25 §:ää. Koska posti- tai rahalaitoksen välityksellä tapahtuva vuokran suorittaminen on käytännössä yleisin maksutapa, on pykälän 1 momenttiin otettu säännökset siitä. Muuta maksutapaa koskevat säännökset olisivat pykälän 2 ja 3 momentteissa.

39 §. *Vuokran periminen ennakoita.* Säännös on uusi. Pykälässä säädettäisiin siitä, milloin ja millä edellytyksin sekä kuinka pitkältä ajalta olisi kohtuullista vaatia vuokraa suoritettavaksi etukäteen. Säännöksen tarkoituksena on ohjata käytäntöä ennakkovuokran perimistapauksessa.

Pykälän 1 momentin mukaan vuokraa voitaisiin vaatia maksettavaksi etukäteen vain vuokrasopimusta tehtäessä. Ennakkovuokran maksamisesta olisi siten sovittava samassa yhteydessä kuin

muistakin vuokrasuhteen ehdoista. Ennakkovuokran periminen sallittaisiin lisäksi vain erityisestä syystä. Esimerkiksi jos on sovittu, että huoneistossa suoritettavat korjaukset rahoitetaan etukäteen perittävällä vuokralla, ennakkovuokran periminen olisi mahdollista. Samoin vuokran periminen etukäteen voi olla perusteltua, kun kysymyksessä on lyhyeksi ajaksi tehty määräaikainen vuokrasopimus. Ennakkovuokran vaatimisen syy vaikuttaa myös siihen, kuinka pitkältä ajalta enintään on kohtuullista periä vuokraa etukäteen.

Pykälän 2 momentissa on säännökset siitä, kuinka pitkältä ajalta olisi asuinhuoneiston vuokralaiselta kohtuullista vaatia suoritettavaksi vuokraa ennakoita. Etukäteen vuokraa ei saisi vaatia pitemmältä ajalta kuin yhdeltä vuokranmaksukaudelta. Muu ehto olisi mitätön. Ennakkovuokran perimisen rajoittaminen yhteen vuokranmaksukauteen ei vaaranna vuokranantajan asemaa kohtuuttomasti, koska vuokranmaksun laiminlyönti oikeuttaa vuokranantajan heti purkamaan vuokrasopimuksen.

Jos vuokrasuhteen päättyessä havaitaan, että vuokralainen on maksanut ennakkovuokraa pitemmältä ajalta kuin hän on hallinnut huoneistoa, liikaa maksettu vuokra on tietysti palautettava. Tätä koskeva kanne on 95 §:n mukaisesti pantava vireille viimeistään kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

Pykälä liittyy läheisesti ehdotuksen 101 §:ään, jossa on säännös vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisestä vaadittavasta vakuudesta. Pykälän 3 momentissa on viittaussäännös 101 §:ään.

## 9 luku

## Vuokranantajan vaihtuminen

40 §. *Huoneiston luovutus toiselle.* Pykälässä säädettäisiin vuokrasopimuksen pysyvyydestä silloin, kun huoneiston omistusoikeus siirtyy vastikkeellisen tai vastikkeettoman vapaaehtoisen luovutuksen taikka perhe- tai perintöoikeudellisen saannon tai yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta. Vapaaehtoisen luovutuksen osalta pykälä vastaa voimassa olevan lain 26 §:ää.

Pykälän 1 momentin mukaan aikaisemman omistajan tekemä vuokrasopimus sitoisi luovutuksen saajaa, jos luovutusta koskevassa sopimuksessa on määrätty, että vuokrasopimus pysyy tai vuokralainen on ennen luovutusta ottanut huoneiston haltuunsa. Vuokrasopimus pysyisi uutta

omistajaa kohtaan voimassa myös siinä tapauksessa, että vuokraoikeuden pysyvyys on vahvistettu kiinnityksellä.

Vuokrasopimus sitoisi uutta omistajaa edellä mainituilla edellytyksillä silloinkin, kun hän on saanut huoneiston osituksessa tai muuten puolisoitten varallisuuden selvittelyssä avio-oikeuden tai naimaosan perusteella taikka kun huoneisto on saatu testamentin nojalla tai perintönä tai sen johdosta, että useamman omistajan yhteisomistussuhde on purettu siitä annetussa laissa säädettyssä järjestyksessä. Tältä osin pykälän säännökset olisivat uusia.

Vuokranantajan vaihtumista koskevat säännökset siitä, milloin huoneiston aikaisemman omistajan tekemä vuokrasopimus pysyy voimassa uutta omistajaa vastaan, määräävät vain sen, jatkuuko vuokrasuhde huoneiston uuden omistajan ja vuokralaisen kesken. Uudella omistajalla olisi aina käytettävänä kaikki huoneenvuokralain mukaan vuokranantajalle kuuluvat muut oikeudet saada sopimus päättymään. Näin ollen uusi omistaja voisi käyttää lain mukaista oikeutta irtisanoa tai purkaa vuokrasopimus vuokralaisen kanssa.

Vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle voi perustua muuhunkin kuin omistusoikeuteen, esimerkiksi vuokranantajan tekemään vuokrasopimukseen huoneiston omistajan kanssa. Tällöinkin vuokrasopimuksen pysyvyys määräytyisi 1 momentin mukaan, jos oikeus, jonka perusteella vuokrasopimus on tehty, luovutetaan toiselle esimerkiksi siirtämällä. Säännös tästä on pykälän 2 momentissa. Pykälän 3 momentissa on säännökset uuden omistajan 1 ja 2 momentin mukaisen oikeuden käyttämiselle asetetusta määräajasta. Säännös vastaa voimassa olevaa lakia.

Pykälän säännökset olisivat 4 momentin mukaan siten pakottavia, ettei vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta voitaisi sopimuksin rajoittaa.

41 §. *Pakkohuutokauppa*. Säännös vastaa asiassällöltään voimassa olevan lain 26 §:n 2 momenttia.

Samalla kun lain sanamuotoa on tarkistettu, on tehty vuonna 1973 muutetusta ulosottolain (389/73) 4 luvun 32 §:stä johtuvat muutokset. Ulosottolain 5 luvun 49 §:n mukaan ostajan oikeudesta irtisanoa vuokramies tai vuokralainen, jonka vuokraoikeutta myydessä ei ole pysytetty voimassa, on säädetty erikseen. Silloin, kun vuokralle annettu huoneisto kuuluu rakennukseen tai muuhun omaisuuteen, joka myydään ulosottoin niin kuin kiinteästä omaisuudesta

on voimassa, pakkohuutokauppaostajan oikeus purkaa vuokrasopimus, jota pakkohuutokaupassa ei ole pysytetty, määräytyisi siten tämän pykälän mukaan. Ostajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, vaikka vuokralainen olisi jo ottanut huoneiston haltuunsa. Jos vuokraoikeus on sisältyntä alimpaan hyväksytyyn tarjoukseen taikka pakkohuutokaupassa muutoin on tehty ehto vuokrasopimuksen pysyvyydestä, ei pakkohuutokauppaostajalla olisi oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen pakkohuutokaupan johdosta.

Lakiehdotukseen liittyy ehdotus ulosottolain 5 luvun 49 §:n sanamuodon tarkistamiseksi vastamaan 41 §:n uutta sanamuotoa.

42 §. *Omistajan vaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta*. Pykälässä säädetään vuokrasopimuksen pysyvyydestä silloin, kun moitekanteen johdosta osoittautuu, ettei vuokranantaja ollut oikeutettu antamaan huoneistoa vuokralle tai kun on käytetty yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeutta.

Moitekanne voi tulla kysymykseen esimerkiksi kaksoisluovutustapauksissa. Säännöksen soveltaminen ei edellytä, että vuokranantaja tai vuokralainen olisivat toimineet vilpillisessä mielessä. Säännöksen perusteena on, ettei ole kohtuullista, että oikea omistaja olisi sidottu sellaiseen vuokrasopimukseen, jonka tekemiseen hän ei ole myötävaikuttanut. Yhtä ehdoton omistajan oikeuksia turvaava on myös voimassa olevan lain 27 §, jota säännös siis asiallisesti vastaa.

Moitekanteen hyväksyvä tuomioistuimen lopullinen ratkaisu ei siis sellaisenaan johda vuokrasopimuksen purkamiseen, vaan tämä edellyttää oikean omistajan purkamisilmoitusta. Jotta uusi omistaja voisi käyttää tämän pykälän mukaista oikeuttaan, edellytetään, että hänen omistusoikeutensa vahvistava tuomioistuimen päätös on lainvoimainen. Tämä tarkoittaa, ettei oikea omistaja voisi käyttää pykälässä säädettyä oikeuttaan vielä hovioikeudenkaan ratkaisun perusteella, jos siihen haetaan muutosta.

Oikealla omistajalla on puheena olevasta säännöksestä riippumatta käytettävissään kaikki muut huoneenvuokralain mukaan vuokranantajalle kuuluvat mahdollisuudet saada vuokrasopimus päättymään.

Lunastusoikeuden käyttämisestä olisivat voimassa pykälän 2 momentin mukaan samat säännökset kuin omistajasta, jonka oikeus on moitekanteen johdosta vahvistettu. Nykyisin voimassa olevaan verrattuna oikean omistajan oikeus purkaa lunastusaikana syntynyt vuokrasopimus koski siis nyt myös yhtiön sisällä siirtyneiden osak-

keiden lunastajaa, jos yhtiöjärjestys tunnustaa tällaisen lunastusoikeuden.

Jos vuokrasopimus on tehty ennen sitä osakkeiden luovutusta, jota lunastusoikeus koskee, on kyseessä 40 §:ssä säännelty tilanne ja lunastajan oikeus purkaa vuokrasopimus määräytyy mainitun säännöksen mukaan.

43 §. *Asuntotuotantolain mukaisista rajoituksista johtuva erityissäännös.* Vuoden 1980 alusta voimaan tulleella asuntotuotantolain muutoksella (459/79) on asuntolainoitettun vuokratalon käytöstä ja luovutuksesta annettu säännöksiä, joiden tarkoituksena on säilyttää talon asuinhuoneistot tietyn ajan vuokra-asuntoina riippumatta siitä kuka asunnon omistaa. Näitä säännöksiä on tarkistettu vuonna 1982 annetulla lailla (81/82). Asuntotuotantolain 15 e §:ssä on säädetty siitä, mitä asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina ja lain 15 f §:ssä on säädetty vuokra-asuntoina käyttämisen vähimmäisajasta.

Edellä selostetusta syystä lakiehdotuksen 41 ja 42 §:n säännöksiä ei saisi soveltaa sinä aikana, jolloin asuntotuotantolain käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa. Tästä säädettäisiin 43 §:ssä.

Asuntotuotantolain edellä mainitut käyttö- ja luovutusrajoitukset koskevat vain vuokrahuoneistoina mainitun lain mukaan käytettäviä huoneistoja. Asuntolainoitettun omistusasunnon vuokralle antamiseen sovellettaisiin siten lakiehdotuksen 41 ja 42 §:ää.

44 §. *Ehdon sitovuus uutta omistajaa kohtaan.* Pykälän säännökset vastaavat nykyisen lain 26 §:n 3 momenttia. Pykälässä säädetään kirjallisen vuokrasopimuksen ehdon tai siihen tehdyn muutoksen tai lisäyksen sitovuudesta silloin, kun siitä ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen, ja huoneiston omistaja on vaihtunut.

45 §. *Vuokraoikeuden päättymisestä aiheutuneen vahingon korvaaminen.* Jos vuokralaisen vuokrasopimus 40—42 tai 44 §:ssä tarkoitettulla perusteella päättyy, vuokralaisella olisi oikeus saada tästä vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä aiheutuneesta vahingostaan korvaus siltä vuokranantajalta, jonka laiminlyönnistä vuokrasuhteen päättymisperuste on aiheutunut tai joka päättymisperusteen syntyessä muuten oli vuokralaiseen nähden vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä. Pykälä vastaa asiasisällöltään voimassa olevan lain 28 §:ää siten muutettuna, ettei oikeutta korvaukseen olisi vuokralaisella, joka itse vuokrasopimusta tehtäessä tiesi tai jonka normaalia huolellisuutta noudattaen olisi tuolloin pitä-

nyt tietää vuokrasopimuksen päättymisperusteista edellä mainittujen pykälien mukaan.

Vahingonkorvausvelvollisuus olisi ensiksikin sellaisella vuokranantajalla, joka vuokranantajan vaihtumisen yhteydessä on laiminlyönyt velvollisuutensa huolehtia vuokralaisen oikeuden turvaamisesta. Vuokrasuhteen päättymisperusteen syntyminen ei kuitenkaan aina perustu vuokranantajan viaksi jäävään laiminlyöntiin. Tämän vuoksi myös sellaisella vuokranantajalla, joka vuokrasuhteen päättymisperusteen syntyessä muuten oli vuokralaiseen nähden vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä, olisi korvausvelvollisuus. Tämä korvausperuste koskisi lähinnä sellaisia tapauksia, joilla vuokrasuhde päättyy vuokranantajaan kohdistuneen pakkotäytäntönpönanon, moitekanteen tai lunastusvaatimuksen johdosta.

Pykälän mukaisen vahingonkorvauksen määrää harkittaessa voidaan lähtökohtana pitää sitä, että vuokralaiselle on korvattava vahinko ainakin siltä ajalta, jonka hän sopimuksen mukaan olisi ollut oikeutettu pitämään huoneistoa hallinnassa. Näin ollen vahingon määrää harkittaessa on selvitettävä, milloin vuokranantaja lain tai vuokrasopimuksen mukaan aikaisintaan olisi voinut saada vuokrasopimuksen päättymään sovellettavaksi tulleen pykälän mukaisen purkamisperusteen ilmenemisen jälkeen. Vahinko voidaan korvata paitsi rahasuorituksella, myös esimerkiksi osoittamalla vuokralaiselle uusi asunto. Tällöinkin tuomioistuimen harkittavaksi vielä jäisi, tulevatko myös muuttokustannukset ja muut vastaavat kustannukset korvattaviksi.

## 10 luku

### Vuokraoikeuden siirto tai jatkaminen

*Yleistä.* Luvussa säädettäisiin nykyistä selkeämmin millä edellytyksillä ja miten vuokraoikeus saadaan siirtää toiselle tai voi jatkua asumus- tai avioeron johdosta taikka kuolemantapauksen jälkeen. Kun vuokrasopimus on pääsääntöisesti voimassa toistaiseksi eikä enää vuokratuusittain, on vuokraoikeuden siirrettävyyttä ja siirtoa koskevia säännöksiä tarkistettava.

Jos vuokraoikeus saadaan vuokranantajaa kuulematta siirtää kolmannelle, vuokraoikeus on perinnöllinen, testamentattavissa ja se voidaan ulosmitata. Tällainen vuokraoikeus kuuluu myös vuokralaisen konkurssipesään. Vuokralaisen konkurssi ei siirrä vuokraoikeutta konkurssipesälle, mutta konkurssipesä on oikeutettu siitä määrää-

mään ja siirtämäänkin sen, jos vuokraoikeus kuuluu pesään.

46 §. *Vuokraoikeuden siirrettävyys.* Vuokralainen tarvitsisi vuokraoikeuden siirtämiseen niin kuin nykyisenkin lain 9 §:n mukaan vuokranantajan vuokrasopimuksessa tai erikseen antaman luvan taikka laissa säädetyn nimenomaisen perusteen.

Vaikka vuokranantaja ei ole velvollinen suostumaan vuokraoikeuden siirtoon, ei toisaalta myöskään ole perusteltua kokonaan estää vuokraoikeuden siirtämistä haluavaa vuokralaista vapautumasta sopimuksesta. Jos vuokranantaja ilman riittävänä pidettävää syytä epää luvan tai ei anna vastausta viikon kuluessa luvan pyytämisestä, vuokralaisella olisi 2 momentin mukaan oikeus purkaa sopimus. Tätä oikeuttaan vuokralainen olisi käytettävä kuukauden kuluessa siitä, kun lupa evättiin tai vastauksen antamisen määräaika päättyi.

Harkittaessa, milloin vuokranantajalla on katsottava olevan riittävä syy siirron kieltämiseen, on selvítettävä, millä tavoin vuokranantajan asema siirron johdosta muuttuisi esimerkiksi joutuuko huoneisto alttiiksi olennaista suuremmalle kulumiselle siirron johdosta. Perusteltu syy siirron kieltämiseen olisi esimerkiksi sellainen siirronsaajaan liittyvä seikka, joka oikeuttaisi vuokranantajan siirron jälkeen irtisanomaan sopimuksen. Asuntolainoitettujen vuokra-asuntojen, opiskelija-asuntojen ja tukiasuntojen vuokralle annolle asetettujen edellytysten puuttuminen saattaa olla tehokas irtisanomisperuste kuten 53 §:n 3 kohdan perusteluissa on lähemmin selostettu.

Pykälän 3 momentin mukaan vuokralainen vapautuisi vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuksistaan siitä lukien, kun hän on siirtänyt sopimuksen toiselle ja ilmoittanut tästä vuokranantajalle. Jos oikeutta siirtää vuokraoikeus ei ole, ei vapautumista luonnollisesti tapahtuisi. Pelkkä siirtäminen ei siis riittäisi vuokrasopimuksen mukaisesta velvoituksesta vapautumiseen, vaan vuokralainen vastaa esimerkiksi vuokran suorittamisesta siihen saakka, kunnes ilmoitus vuokrasopimuksen siirtämisen jälkeen on vuokranantajalle tehty. Siirtoilmoitus on tehtävä kirjallisesti.

Siirtomenettely koskisi paitsi sellaisen vuokraoikeuden siirtoa, joka vuokrasopimuksen mukaan tarvitsee erikseen annetun luvan, myös siirtoa, johon lupaa ei enää tarvita.

Pykälän 4 momentissa säädetään säännöksen pakottavuudesta vuokralaisen suojaksi.

47 §. *Asuinhuoneiston vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle.* Ensimmäinen poikkeus siirron

luvanvaraisuudesta koskisi vuokralaisen oikeutta siirtää asuinhuoneiston vuokrasopimus huoneistossa asuvalle perheenjäsenelleen. Oikeudesta siirtää vuokraoikeus vuokralaisen perheenjäsenelle säädetään voimassa olevan lain 9 §:n 2 momentissa.

Vuokralainen olisi pykälän 1 momentin mukaan oikeutettu siirtämään vuokraoikeutensa huoneistossa jo asuvalle aviopuolisolleen, lapselleen tai vanhemmalleen. Voimassa olevassa laissa ei oikeutta siirtämiseen ole rajoitettu siihen, että siirron saaja asuu huoneistossa. Myöskään puolisoa ei ole mainittu siirtoon oikeutettuna.

Ehdotuksen mukaan siirto ei kuitenkaan olisi sallittu, jos vuokranantaja osoittaa, että hänellä on perusteltu syy vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Tätä harkittaessa on noudatettava samanlaisia periaatteita kuin 46 §:n mukaan. Kun vuokralaiseksi siirtyvä perheenjäsen jo asuu huoneistossa, ei vuokranantajalla yleensä liene syytä vastustaa vuokrasuhteen jatkamista. Perusteltuna syynä vastustaa siirtoa voi lähinnä tulla kysymykseen vuokranantajan taloudellisen riskin merkittävä lisääntyminen.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, vuokranantajan tulisi pykälän 2 momentin mukaan saattaa kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantaja on saanut tiedon siirrosta, vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Säännös ei kuitenkaan estäisi vuokralaista luopumasta vuokranantajan vastustamisen johdosta siirtopäätöksestään. Asiasta voitaisiin siis aina myös sopia, mutta vuokralaisen pysyessä siirtopäätöksessään, vuokranantajan olisi saatettava vastustamisensa tuomioistuimen tutkittavaksi asetetussa määräajassa.

Sinä aikana, jolloin asia on tuomioistuimen tutkittavana, vuokrasuhde jatkuisi entisiin ehdoin. Jos tuomioistuin hyväksyisi vuokranantajan vastustamisellaan ilmoittamaan syyn, sen olisi kiellettävä vuokraoikeuden siirto.

Vuokralaisen vastuu vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista siirron jälkeen määräytyisi 46 §:n mukaan.

Samoin kuin voimassa olevassa laissa pykälän säännökset olisivat vuokralaisen suojaksi pakottavia (3 mom.).

48 §. *Asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkaminen vuokralaisen kuoltua.* Pykälän 1 momentin mukaan sellainenkin vuokraoikeus, jota vuokranantajan luvatta ei saada siirtää, pysyisi vuokralaisen kuollessa voimassa ja hänen kuolinpesänsä olisi vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä.

Vuokrasopimus on kuitenkin saattanut olla lakiehdotuksen 6 §:n 2 momentin mukaisesti määräaikainen ja vuokra-ajasta on vuokralaisen kuollessa voinut olla pitkäkin aika jäljellä. Toistaiseksi voimassa olevaan sopimukseen on myös voinut sisältyä ehto siitä, että irtisanominen voi tapahtua vain määrätynä päivänä, esimerkiksi kerran vuodessa. Koska olisi kohtuutonta, että kuolinpesä, joka ei ehkä lainkaan tarvitse huoneistoa, joutuisi vastaamaan vuokrasopimuksesta ehkä hyvinkin kauan, ehdotetaan laintarkastuskunnan lausuntoon yhtyen, että kuolinpesällä olisi oikeus sanoa sopimus irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta sopimuksesta on säädetty. Muilta osin sopimus olisi siis voimassa entisin ehdoin. Jos vuokraoikeus saadaan vuokranantajaa kuulematta siirtää kolmannelle tai siirtoon saadaan häneltä erikseen lupa, voi kuolinpesä irrottaa sopimuksesta myös siirtämällä sen.

Ei ole niinkään harvinaista, että kaksi henkilöä ovat yhdessä vuokranneet asuinhuoneiston. Tällaisessa tapauksessa irtisanomisoikeus voisi kuulua heille vain yhteisesti. Tästä taas johtuu, että irtisanominen toisen kuoltuakin voisi pykälän 1 momentin mukaan tapahtua vain hänen kuolinpesänsä ja eloon jääneen vuokralaisen yhteisestä päätöksestä. Tämäkin perustuu laintarkastuskunnan ehdotukseen.

Huoneistossa asuvalla vuokralaisen perheenjäsenellä olisi, pykälän 2 momentin mukaan niin kuin maanvuokrauksessaakin, oikeus jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoleman jälkeen. Jatkamisoikeus ei edellytä kuolinpesän suostumusta. Myös sellaiselle huoneistossa asuvalle eloon jääneelle vuokralaiselle, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, olisi kohtuullista antaa tällainen oikeus. Jatkamisoikeus voisi siten kuulua useammalle samanaikaisesti. Jatkamisoikeuden edellytykseksi olisi kuitenkin asetettava, ettei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa jatkamista. Tämä säännös pohjautuu voimassa olevan lain 11 §:ään sekä 12 §:n 2 ja 3 momentteihin.

Niin kuin nykyisinkään, ei kuolinpesälle, perheenjäsenelle tai vuokralaiselle pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta voitaisi sopimuksin rajoittaa. Säännös tästä on pykälän 3 momentissa.

49 §. *Asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamisperusteiden selvittäminen.* Vuokrasuhteen jatkamista haluavan perheenjäsenen tai vuokralaisen tulisi kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta ilmoittaa kirjallisesti vuokranantajalle haluavansa jatkaa vuokrasuhdetta. Tämä kolmen

kuukauden määräaika vastaa perunkirjoituksen toimittamiselle varattua säännönmukaista aikaa.

Koska kuolleen vuokralaisen kuolinpesä ei voisi vastustaa jatkamisvaatimusta, vaan jatkamista haluava saa yksin omissa nimissään jatkaa vuokrasuhdetta, jollei vuokranantaja sitä vastusta, olisi laissa todettava, että vuokrasuhde kuolinpesän osalta päättyy, kun asianmukainen jatkamisvaatimus on esitetty.

Jos vuokranantaja hyväksyy jatkamisvaatimuksen, vuokrasuhde jatkuisi vaatimuksen esittäneen ja vuokranantajan välisenä entisin ehdoin. Kuolleen vuokralaisen kuolinpesä ei siis enää olisi vastuussa vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisestä. Jos vuokranantaja sitä vastoin haluaisi vastustaa vuokraoikeuden jatkamista, hänen tulisi kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saamisesta saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Näissäkin tapauksissa vuokrasuhde jatkuisi asianosaisten välisenä entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hylättäisiin, tämä tarkoittaisi sitä, että jatkamisvaatimus on hyväksytty ja vuokrasuhde jatkuisi edelleen vuokranantajan ja jatkamisvaatimuksen esittäneen välisenä. Jos taas vuokranantajan kanne hyväksyttäisiin, toisin sanoen jos jatkamisoikeus evätään, tuomioistuimen tulisi päätöksessään mainita, milloin vuokrasuhde päättyy ja velvoitettava vastaaja muuttamaan huoneistosta vuokrasuhteen päätyttyä.

Säännös olisi kuten vastaavat nykyisin lain säännökset sikäli pakottava, ettei perheenjäsenen tai vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta voitaisi sopimuksin rajoittaa. Säännös on pykälän 3 momentissa.

Lakiehdotuksen 48 ja 49 § koskisivat sekä sellaista vuokraoikeutta, joka saadaan vuokranantajaa kuulematta siirtää kolmannelle että sellaista, jonka siirtämiseen tarvitaan vuokranantajan antama lupa. Vuokralaisen kuolema ei vaikuttaisi vuokrasopimuksen pysyvyyteen, vaan sopimus jatkuisi entisin ehdoin irtisanomismahdollisuudesta ja huoneistossa jo asuvien perheenjäsenten vuokraoikeuden jatkamisoikeudesta johtuvin muutoksin. Vuokrasopimus voitaisiin siten muun muassa siirtää vuokranantajan luvalla tai ilman sitä siitä riippuen tarvitaanko tällainen lupa vai ei. Siirronsaajina voisivat olla myös 48 §:n 2 momentissa mainitut henkilöt, mutta myös muut henkilöt voisivat siirronsaajina tulla kysymykseen. Jatkamisvaatteen esittämiseksi asetettu määräaika ei koskisi siirtämistä.

Kuolinpesä tulisi vastuuseen vuokrasuhteen ehtojen täyttämisestä. Huoneistossa jo asuvien perheenjäsenten oikeus jatkaa vuokraoikeutta ei

perustuisi heidän mahdolliseen osakkuuteensa kuolinpesässä vaan huoneenvuokralain heidän asumisensa turvaavaan 48 ja 49 §:n säännöksiin. Se, mitkä heidän oikeutensa tai velvollisuutensa kuolinpesän osakkaina ovat ja keillä on vastuu kuolinpesän tai vainajan velasta sekä muut vastaavat perintöoikeudelliset seikat määräytyisivät edelleen perintökaaren säännösten mukaan. Siitä kenelle perintö menee sellaisen henkilön jälkeen, jolla ei ole perillisiä, sekä siitä, kenen tai minkä viranomaisen on huolehdittava tällaisen henkilön jäämistöstä ja mikä heidän toimivaltansa on, on myös säädetty perintökaareissa ja sen voimaantulolaissa. Tässä yhteydessä ei myöskään esitetä muutoksia näihin säännöksiin. Sopimuksen irtisanominen tai purkaminen samoin kuin muut ilmoitukset toimitetaan kuolinpesälle tai kuolinpesän toimesta ottaen huomioon 48 ja 49 §:n säännökset vuokrasuhteen jatkumisesta.

50 §. *Asumus- tai avioeron vaikutus asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen.* Asiallisesti vastaa säännös on voimassa olevan lain 12 §:n 1 momentissa. Säännöksen sanamuotoa on tarkennettu. Säännöstä sovellettaisiin siten myös tilanteisiin, joissa jompikumpi puoliso on vuokrannut huoneiston itselleen jo ennen avioliiton solmimista, mutta sittemmin avioliiton solmittuaan käyttänyt huoneistoa perheen yhteisenä asuntona.

Puolisot, joilla on yhdessä hallussaan huoneisto, vastaavat vuokranantajalle vuokrasuhteen ehtojen täyttämistä riippumatta siitä, ovatko he yhdessä tai vain toinen heistä vuokrannut huoneiston. Tämän takia tuomioistuimella tulisi olla mahdollisuus, tuomitessaan puolisot asumus- tai avioeroon määrätä siitä, kumpi puolisoista saa jatkaa vuokrasuhdetta ja samalla vapauttaa toinen puoliso vuokrasuhteesta aiheutuvista velvollisuuksista. Nämä määräykset tuomioistuin voisi antaa vain jomman kumman puolison vaatimuksesta.

51 §. *Vuokralaisen konkurssi.* Pykälässä säädettäisiin siitä, miten vuokranantaja voi turvata vuokrasopimuksen mukaiset oikeutensa vuokralaisen joutuessa konkurssiin. Tällaisessa tapauksessa vuokranantajalle on tärkeätä, että mahdollisimman nopeasti selvitetään, tulevatko vuokrasopimuksen mukaiset velvoitukset, ennen muuta vuokranmaksu täytetyksi. Tämä voi tapahtua lähinnä siten, että konkurssipesä ottaa vastatakseen vuokralaiselle kuuluvista velvoituksista tai että vuokralainen asettaa niiden täyttämistä vakuuden.

Käytännössä vuokranantaja joutuu tiedustelemaan asiaa konkurssipesältä ja vuokralaiselta. Pykälän mukaan näille olisi asetettava vähintään 14 päivän määräaika vastauksen antamiseen. Jollei vastausta määräajassa anneta tai vastaus on kielteinen, vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus. Voimassa olevan lain mukaan vuokranantaja voi käyttää oikeuttaan purkaa vuokrasopimus vasta, kun kuukausi on kulunut konkurssin valvontapäivästä. Tämä määräaika on kuitenkin varsin pitkä ja vuokranantajan kannalta on kohtuutonta, että hän joutuu odottamaan sen ajan purkamisoikeuden käyttämistä varten, koska hänen oikeutensa saada vuokranmaksu on vaarantunut jo konkurssin alkamishetkestä.

Pykälässä ehdotetaan, että aika, josta vuokranantajan purkamisoikeus lasketaan, siirrettäisiin niin lähelle konkurssin alkamista kuin se konkurssipesän ja vuokralaisen kohtuulliset toimintamahdollisuudet huomioon ottaen on mahdollista. Vuokranantajalla olisi tämän pykälän estämättä mahdollisuus konkurssin alkamisen jälkeenkin käyttää muita huoneenvuokralain tai huoneenvuokrasopimuksen mukaisia irtisanomisia purkamisperusteita. Pykälän mukaista oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen vuokranantajalla ei kuitenkaan olisi, vaikka vuokralainen ei pystyisi asettamaan vakuutta määräajassa, jos vakuus tulee vuokranantajalle ennen kuin tämä on antanut purkamisilmoituksen vuokralaiselle tiedoksi.

Pykälän 3 momentissa on nykyisen lain 29 §:n 2 momenttia vastaava säännös, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, kun hän purkaa vuokrasopimuksen vuokralaisen konkurssin johdosta.

Säännös koskisi sekä vuokraoikeutta, joka saadaan vuokrasopimuksen mukaan kolmannelle siirtää vuokranantajaa enää kuulematta, että vuokraoikeutta, jonka siirtämiseen tarvitaan erikseen vuokranantajan lupa.

## 11 luku

### Vuokrasopimuksen irtisanominen

*Yleistä.* Luvussa säädettäisiin toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisesta. Kun vuokrasopimus olisi pääsääntöisesti voimassa toistaiseksi irtisanominen olisi vuokrasopimuksen tärkein päättymisen muoto. Rajoitetuissa tapauksissa olisi mahdollista tehdä asuinhuoneistoista myös määräaikainen vuokrasopimus. Vain työ-

suhdeasuntoa koskeva määräaikainen vuokrasopimus olisi mahdollista irtisanoa ennen määräajan päättymistä sen johdosta, että työsuhde päättyy. Muissa tapauksissa ei luvun säännöksiä sovelletaisi määräaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Tärkeimmät muutokset voimassa olevaan lakiin olisivat vuokranantajan irtisanomisajan pidentyminen sen jälkeen, kun vuokrasuhde on kestänyt vuoden. Merkittävä muutos olisi myös se, että asunnon myynti olisi eräissä tapauksissa tehokas irtisanomisperuste. Lisäksi ehdotetaan luovuttavaksi käsitteestä irtisanomispäivä.

52 §. *Irtisanomisaika.* Pykälä koskee 83 ja 84 §:n poikkeuksia lukuun ottamatta muita kuin määräaikaisia vuokrasopimuksia. Tällainen toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyisi määrätyn ajan kuluttua irtisanomisen jälkeen. Tätä aikaa nimitetään irtisanomisajaksi. Pykälän 1 momentin mukaan irtisanomisaika olisi laskettava, jollei vuokrasopimuksessa toisin ole sovittu tai laissa toisin säädetä, sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen suoritettiin. Erityissäännös työsuhteasunnon irtisanomisajan alkamisesta on 86 §:n 1 momentissa.

Voimassa olevan lain 5 §:n mukaan kunkin kuukauden viimeinen päivä on irtisanomispäivä, jollei toisin ole sovittu. Lakiehdotuksen mukaan ei enää käytettäisi käsitettä irtisanomispäivä, vaan sen sijaan tulisi irtisanomisajan alkamispäivä, joka olisi siis kalenterikuukauden viimeinen päivä, jollei toisin ole sovittu tai säädetty. Muuten säännös vastaa nykyisen lain 3 §:n 1 momenttia ja 5 §:ää.

Lakiehdotuksen 32 §:n mukaan vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, jolloin vuokran alentamista koskeva asia on alioikeuden käsiteltävänä. Tänä aikana suoritettu irtisanominen olisi siis vaikutukseton, joten irtisanomisaikakaan ei alkaisi kulua.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin irtisanomisajan pituudesta. Samoin kuin voimassa olevassa laissa, olisi irtisanomisaika vuokranantajalle kolme kuukautta. Vuokralaisen suorittaessa irtisanomisen irtisanomisaika olisi yksi kuukausi kuten nykyisenkin lain mukaan.

Asuinhuoneistoja koskevan 3 momentin erityissäännöksen mukaan irtisanomisaika vuokranantajan suorittaessa irtisanomisen olisi kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde on ennen irtisanomisen suorittamista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden. Säännös on uusi ja sen tarkoituksena on suojata pitkähkön ajan kestäneen vuokrasuhteen vuokralaista.

Pykälän säännökset olisivat niin kuin nykyisin-kin sikäli pakottavia, ettei sopimuksella voitaisi asuinhuoneiston vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhentää eikä vuokralaisen irtisanomisaikaa pidentää. Sen sijaan pykälän 1 momentin nimennomaisen säännöksen mukaan irtisanomisajan alkamisesta voitaisiin vuokrasopimuksessa sopia.

53 §. *Asuinhuoneiston vuokralaisen irtisanomissuoja.* Pykälässä säädetään perusteista, joilla vuokranantaja on oikeutettu irtisanomaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen siitä huolimatta, että vuokralainen haluaa edelleen pitää huoneistoa vuokralla. Säännöksen 1 ja 3 kohta vastaavat nykyisen lain 37 §:n 2 kohtaa. Säännöshdotuksen 2 kohta sensijaan olisi uusi.

Pykälän 2 kohdan mukaan vuokranantaja, jonka on myytävä huoneisto voidakseen hankkia perheensä kohtuullista asumistarvetta vastaavan asunnon olisi, jos hänen ja hänen perheensä taloudellinen asema on sellainen, että vuokrasuhde on irtisanottava riittävän kauppahinnan saamiseksi, oikeutettu irtisanomaan huoneiston vuokrasopimuksen. Säännöshdotuksen tarkoituksena on, että vuokranantaja voi asunnon myymällä hankkia perheensä kohtuullista asumistarvetta vastaavan asunnon. Jos vuokranantaja on jo hankkinut tässä tarkoitettun asunnon, hän saattaa joutua myymään vuokratun huoneiston, jotta hän voisi rahoittaa uuden asunnon hankinnan. Mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus on tällöin ratkaistava pykälän 3 kohdan mukaan. Jos vuokranantajan on hankittava esimerkiksi avioeron johdosta huoneisto muualla asuvalle perheelleen, omaan tai entisen puolisonsa omistukseen, saattaa irtisanominen 3 kohdan säännös huomioon ottaen olla hyväksyttävissä, jos muut 2 kohdan edellytykset ovat olemassa.

Oikeuskäytännössä on pidetty pätevänä irtisanomisperusteena sitä, että vuokranantaja joutuu myymään huoneiston voidakseen tyydyttää oman asunnontarpeensa. Irtisanomisen syynä on tällöin ollut se, että vapaana myytävästä huoneistosta saatava kauppahinta on suurempi kuin, jos huoneisto myydään vuokrattuna. Asunnon myyntitarve tulisi siten nykyistä laajemmin lakiehdotuksen mukaan hyväksyttäväksi irtisanomisperusteeksi.

Pykälän 1 kohdassa tarkoitettujen läheisten omaisten piiri on sama kuin lakiehdotuksen 21 §:ssä.

Lakiehdotuksen mukaan olisi tehokas irtisanomisperuste edelleen se, että vuokranantaja tarvitsee huoneiston työntekijänsä asunnoksi. Tähän irtisanomisperusteeseen voitaisiin vedota siinäkin

tapauksessa, että huoneisto on jo vuokranantajan toisen työntekijän asuntona. Irtisanomisperusteen pätevyyttä harkittaessa on tällöin verrattava huoneistossa asuvan ja siihen sijoitettavaksi aiotun työntekijän asumistarvetta. Harkinnassa tulee kiinnittää huomiota muun muassa työntekijöiden perheiden kokoon, mutta myös siihen kuinka tärkeitä työntekijät ovat vuokranantajalle. Viime kädessä tämänkin irtisanomisperusteen pätevyys tulee harkittavaksi tuomioistuimessa. Irtisanominen toisen työntekijän asunnon tarpeen vuoksi ei voi yleensä ollenkaan tulla kysymykseen, jos vuokranantajalla on tarjottavanaan muita sopivia asuntoja. Tämän irtisanomisperusteen pätevyyttä harkittaessa on kiinnitettävä huomiota toisaalta myös siihen, onko vuokranantaja osoittanut irtisanottavalle työntekijälle jonkin muun asunnon.

Pykälän 3 kohdan mukaan tehokas irtisanomisperuste olisi myös muu 1 ja 2 kohdassa tarkoitettuihin perusteisiin verrattava, tai muu erittäin painava syy. Tällaisena perusteena on käytännössä pidetty muun muassa talon peruskorjaamisen edellyttämiä irtisanomisia. Täältäkin osin kysymys irtisanomisperusteen pätevydestä jää viime kädessä tuomioistuimen harkittavaksi. Pykälän 3 kohdan mukaisena irtisanomisen syynä voi tulla kysymykseen myös se, että huoneisto on valtion asuntolainoittama ja tarkoitettu käytettäväksi vain tietyn tulo- ja varallisuustason alittavien henkilöiden asuntona. Hyväksyttävänä irtisanomisperusteena tulisi kysymykseen myös se seikka, että huoneisto on annettu vuokralle tietyn sosiaalisen perustein ja että tämä edellytys vuokralaisen kohdalla lakkaa. Esimerkiksi opiskelijavuokra-asunnossa asuva vuokralainen saa opintonsa päätökseen tai tukiasunnossa asuva ei enää ole sen tuen tai hoidon tarpeessa, jonka antamiseksi hän sai asunnon vuokralle.

54 §. *Asuntolainoitettun vuokra-asunnon vuokralaisen irtisanomissuoja.* Pykälässä tarkoitettun vuokralaisen irtisanomissuoja säilyisi nykyisellään. Asuntotuotantolainsäädännön mukaan vuokra-asunnoksi tarkoitettua asuntolainoitettua asuntoa ei saa käyttää omistajansa asuntona. Tämän vuoksi omistajan asunnontarpeeseen perustuvaa irtisanomisoikeutta ei tällaisissa asunnoissa voi esiintyä. Voimassa olevan lain mukaan tällaista asuntoa koskevan vuokrasopimuksen tehokas irtisanomisperuste on vain nykyisen huoneenvuokralain 37 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu muu erittäin painava syy tai saman lain 30 §:ssä tarkoitettun työsuhteen päättyminen. Tästä säädetään asuntotuotantolain

15 e §:n 4 momentissa (81/82). Vastaava rajoitus on säädetty asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 3 momentissa (34/79). Mainittuja säännöksiä ehdotetaan tässä esityksessä tarkistettaviksi.

55 §. *Puolison suostumus asuinhuoneiston irtisanomiseen.* Säännös asiallisesti vastaa voimassa olevan lain 35 §:ää. Säännöksen sanamuotoa on tarkennettu. Säännöstä sovellettaisiin siten myös tilanteisiin, joissa jompikumpi puoliso on vuokrannut huoneiston itselleen jo ennen avioliiton solmimista, mutta sittemmin avioliiton solmittuaan käyttänyt huoneistoja perheen yhteisenä asuntona. Säännös perustuu siihen, että puolisoitten on toimittava yhdessä molempia puolisoita koskevissa asioissa. Pykälässä säännellessiin myös tapaukset, jolloin voidaan olettaa, että puoliso käyttää väärin oikeuttaan myötävaikuttaa irtisanomiseen tai että hänen suostumustaan ei muusta syystä saada ilman hankaluuksia. Asia voi tulla tuomioistuimessa käsiteltäväksi puolison tekemän hakemuksen perusteella tai muusta syystä vireillä olevassa oikeudenkäynnissä.

56 §. *Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus.* Irtisanomisilmoituksesta säädetään nykyisen lain 34 §:n 2 ja 6 momentissa. Irtisanomisilmoitusta koskevia säännöksiä ehdotetaan tarkistettavaksi.

Pykälän 1 momentissa ovat säännökset irtisanomisilmoituksen muodosta. Irtisanomisilmoitus olisi kuten nykyisinkin toimitettava kirjallisena. Haaste tai hakemus ulosotonhaltijalle vuokralaisen häätämistä käyvä edelleen irtisanomisilmoituksesta.

Pykälän 2 momentissa ovat säännökset irtisanomisilmoituksen sisällöstä. Säännöksiä ehdotetaan täsmennettäväksi. Irtisanomisilmoituksessa olisi ilmoitettava vuokrasuhteen päättymisajankohta ja kerrottava, mikä on irtisanomisen peruste. Päättymisajankohta olisi ilmoituksessa yksilöitävä esimerkiksi ilmoittamalla irtisanomisajan pituus, mutta laissa ei edellytetä, että päivämäärä olisi nimenomaan mainittava. Mikäli asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisen perusteena vedotaan 53 §:n 3 kohdassa tarkoitettuihin syihin, nämä on selostettava. Tämä on tarpeen sen vuoksi, että vuokralainen voi harkita, onko hänen aiheellista vastustaa irtisanomista.

Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasuhteen myös muulla kuin sellaisella perusteella, jota vastaan asuinhuoneiston vuokralainen saa 53 §:n mukaan irtisanomissuojaa.

Jotta vuokralaisella olisi todellinen mahdollisuus lain tarkoittamaan irtisanomissuojaan, irtisanomisilmoituksessa olisi 2 momentin mukaan aina myös mainittava, että asuinhuoneiston vuokralaisella on 53 §:n mukainen irtisanomissuoja, jos hän haluaa edelleen pitää huoneistoa vuokralalla. Mikäli tätä mainintaa ei irtisanomisilmoituksessa tai sen korvaavassa hakemuksessa ole, hakemusta ei saisi tutkia eikä haastettakaan siten antaa. Jos on käytetty erillistä irtisanomisilmoitusta, se on siten aina liitettävä hakemukseen.

Kun irtisanominen perustuu 53 §:n mukaisiin irtisanomisperusteisiin, joiden vastustamiselle on 58 §:n mukaan 14 päivän määräaika, on oikeudenmenetysten välttämiseksi tarpeen, että myös tästä seikasta mainitaan jo irtisanomisilmoituksessa. Säännös tästä on myös pykälän 2 momentissa.

Pykälässä säädetty menettely olisi 3 momentin mukaan pakollinen. Irtisanominen olisi mitätön, jollei vuokranantaja ole menetellyt niinkuin pykälässä säädettäisiin. Tältä kannalta velvollisuutta antaa vuokralaiselle irtisanomisilmoitus tai 1 momentissa tarkoitettu haaste tai hakemus voidaan pitää osana tehokasta irtisanomissuojaa.

57 §. *Irtisanomisilmoituksen tiedoksiantaminen.* Säännökset irtisanomisen toimittamisesta ovat nykyisen lain 34 §:ssä. Lakiehdotuksen mukaan vuokralaiselle on aina annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, vaikka itse irtisanominen saataisiin tehdä myös suullisesti. Vuokranantajan on tarvittaessa pystyttävä näyttämään toteen, että irtisanominen on tapahtunut niin kuin laissa säädettäisiin. Tämän vuoksi pykälässä mainitaan nimenomaisena irtisanomisen toimittamistapana haasteen tiedoksiantamisjärjestys. Haaste voidaan tietyin edellytyksin antaa tiedoksi myös haastettavan kotiväkeen kuuluvalla tai julkaisemalla haaste virallisessa lehdessä. Tämän vuoksi ei uudessa laissa tarvita voimassa olevan lain 34 §:n 3 ja 4 momenteissa olevia säännöksiä irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta. Huoneenvuokrasuhteita koskeissa asioissa on asunto-oikeusmenettelyä varten säädetty erityiset haasteen tiedoksiantotavat, joita voitaisiin siis käyttää myös irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisessa asunto-oikeuspaikkakunnilla. Mutta edelleen mikä tahansa tiedoksiantotapa tulisi myös kysymykseen, kunhan irtisanomisen suorittaminen voidaan näyttää toteen, jos vuokralainen kiistää irtisanomisen. Näyttönä käy irtisanotun omakätinen kirjallinen tunnustus irtisanomisesta, läsnä olleen sivullisen todistus tapahtuneesta tai postitse toi-

mitetun kirjeen todistettava saapuminen vuokralaiselle. Jos irtisanominen kiistetään, niin ei siis riitä, että lähettäjä voi osoittaa lähettäneensä kirjatun kirjeen. Hänen täytyy voida osoittaa, että ilmoitus on myös tavoittanut vastaanottajan.

Säännös koskisi sekä vuokranantajan että vuokralaisen toimittamaa irtisanomista.

Irtisanomisilmoitus voitaisiin lakiehdotuksen 98 §:n mukaan antaa tiedoksi jommalle kummalle aviopuolisoista, jotka pitävät yhdessä hallussaan asuinhuoneistoa.

Pykälän 2 momentin mukaan irtisanomisilmoitus saadaan edelleen antaa myös sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran. Tällaista tiedoksiantoa ei kuitenkaan saisi ilman erillistä valtuutusta tehdä rahalaitokselle.

## 12 luku

### Asuinhuoneiston irtisanomisperusteen ja määräaikaisen vuokrasuhteen päättymisperusteen selvittäminen

58 §. *Asuinhuoneiston irtisanomisperusteen selvittäminen.* Säännökset irtisanomisperusteen selvittämisestä ovat nykyisen lain 37 a §:n 1 ja 2 momenteissa sekä 37 b §:ssä. Irtisanomisen vastustamiselle asetetun 14 päivän määräajan samoin kuin kanteen vireillepanolle asetetun kolmen kuukauden määräajan alkaminen olisivat ennallaan, mutta aika laskettaisiin irtisanomisajan alkamispäivästä eikä irtisanomispäivästä, koska tätä käsitettä ei uudessa laissa enää käytettäisi. Pykälässä säädettäisiin nimenomaisesti, että vuokranantajan olisi näytettävä kanteensa peruste toteen. Voimassa olevan lain mukaan vuokralaisen katsotaan hyväksyneen irtisanomisperusteen, jollei hän 14 päivän kuluessa ole ilmoittanut vastustaako hän irtisanomista. Tämä maininta on ehdotuksen 60 §:n johdosta poistettu.

Säännöksen merkitys olisi siinä, että vuokralaisen vastustettua irtisanomista vuokranantajan olisi, jos hän haluaa irtisanomisessaan pysyä, näytettävä irtisanomisen peruste toteen. Irtisanomisen pätevyys saataneen jo hyvissä ajoin selvitettyä ennen irtisanomisajan päättymistä, varsinkin kun irtisanomisaika vuokrasuhteen kestänyttä vuoden pitenee kuuteen kuukauteen.

Pykälän 2 momentin mukaan vuokranantajan laiminlyönti panna kanne määräajassa vireille tekisi irtisanomisen tehottomaksi niin kuin nykyisinkin. Säännöksessä mainittaisiin selvyuden vuoksi, että sama merkitys on sillä, että tuomiois-

tuin hylkää vuokranantajan vaatimuksen. Jos vuokranantajan irtisanomisperuste hyväksytään, tuomioistuimen olisi päätöksessään myös mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä. Päätös siis sisältäisi nyt myös häädön.

Vuokrasuhdetta ei voitaisi määrätä päättymään ennen kuin irtisanomisajan kuluttua. Muuten vuokrasuhteen päättymisajankohta jäisi tuomioistuimen harkintaan. Jos tuomioistuimen päätös annetaan lähellä irtisanomisajan päättymistä tai vasta sen jälkeen, olisi päättymispäivä määrättävä siten, että vuokralainen saa kohtuullisena pidettävän muuttoajan. Säännös antaa siis tuomioistuimelle mahdollisuuden pidentää vuokrasuhteen kestoa. Tällöin on toisaalta otettava myös huomioon vuokranantajan hyväksytyin irtisanomisperusteen mukainen tarve saada huoneisto käyttöönsä.

Säännös olisi pykälän 3 momentin mukaan pakottava, niinkuin nykyisinkin. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, ettei vuokralainen voi ennen vuokrasopimuksen tekemistä luopua oikeudestaan saattaa irtisanomisperuste tuomioistuimen tutkittavaksi. Tämän vuoksi nykyisen lain 37 a §:n 2 momenttia vastaavaa erityissäännöstä ei laissa tarvita.

Koska irtisanomisperusteen pätevyyttä koskevan oikeudenkäynnin aikana irtisanomisaika saattaa kulua loppuun, on tarpeen säätää, miten vuokrasuhde tämän jälkeen oikeudenkäynnin ajan jatkuu. Säännöksen 4 momentin mukaan vuokrasuhde jatkuisi oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos alioikeus hyväksyy vuokranantajan kanteen, päätös voitaisiin siten ulosottolain 3 luvun 9 §:n mukaan panna täytäntöön, mikäli vuokranantaja asettaa tarvittavan vakuuden. Siinä tapauksessa, että alioikeus hylkää vuokranantajan kanteen ja tämä hakee muutosta, vuokrasuhde jatkuisi edelleen muutoksenhausta huolimatta. Hovioikeuden tuomio pantaisiin täytäntöön niinkuin lainvoimainen ratkaisu, jollei korkein oikeus muutoksenhaun johdosta kiellä täytäntöönpanoa.

59 §. *Asuinhuoneiston määräaikaisen vuokrasuhteen päättämisperusteen selvittäminen.* Pykälän mukaan vuokralaisella olisi oikeus saattaa 6 §:n 2 momentissa tarkoitettua määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämisperuste tuomioistuimen tutkittavaksi kanteella, joka on pantava vireille viimeistään kuukautta ennen sovittua päättymisajankohtaa. Samoin kuin toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen irtisanomisperus-

teen selvittämisessä, tässäkin tapauksessa vuokrasuhde jatkuisi päättymisajan jälkeenkin. Jos alioikeus vuokralaisen vaatimuksesta katsoisi, ettei vuokrasuhteen määräaikaisuudelle ole 53 §:ssä tarkoitettua perustetta, vuokrasuhde jatkuisi vuokranantajan muutoksenhausta huolimatta. Sen sijaan, jos vuokralaisen vaatimus hylätään, tuomioistuimen olisi velvoitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta joko sovittuna päättymispäivänä tai, jos se on jo mennyt, välittömästi päätöksen antamisen jälkeen. Tällainen häätöpäätös voidaan panna ulosottolain mukaan täytäntöön, jos vuokranantaja asettaa vakuuden.

Jos vuokralainen ei muuta sovittuna päättymisajankohtana, ei vuokrasuhde ilman muuta muuttuisi määräaikaisesta toistaiseksi voimassa olevaksi, vaikka myös näin voi tapahtua. Siihen, milloin näin on katsottava tapahtuneen, vaikuttaa esimerkiksi se, milloin vuokranantaja on saanut asiasta tiedon ja miten hän on suhtautunut siihen, että vuokralainen edelleen suorittaa vuokran. Yksittäistapauksissa jää tuomioistuimen ratkaistavaksi, jatkuuko vuokrasuhde hiljaisella sopimuksella toistaiseksi voimassa olevana.

60 §. *Irtisanomis- tai päättämisperusteen selvittäminen häätöä vaadittaessa.* Lakiehdotuksen 53 §:ssä mainitut perusteet olisivat sellaisia, että vuokralaisen on niihin perustuvan irtisanomisen johdosta aina väistytävä, riippumatta siitä, miten perusteltu hänen oma tarpeensa saada edelleen pitää huoneisto hallussaan on. Näillä perusteilla voidaan myös tehdä määräaikainen vuokrasopimus. Tältä kannalta on asianmukaista, että irtisanomisperusteen tai päättämisperusteen pätevyys voidaan selvittää vielä siinä vaiheessa, kun vaaditaan häätöä, vaikka vuokralainen olisi laiminlyönyt 58 §:n mukaisessa määräajassa kiistää irtisanomisperusteen olemassaolon. Se, ettei irtisanomisperuste tai sovittu päättämisperuste osoitautu oikeaksi, voi johtua useista seikoista. On mahdollista, ettei perustetta alunperinkään ollut olemassa, mutta saattaa myös käydä niin, että olosuhteiden muututtua tai muista syistä peruste menettää merkityksensä. Tämän tapaan, sinänsä poikkeustilanteiden vuoksi on asianmukaista, että tuomioistuin voi vielä häätöasiaa käsitellessään selvittää irtisanomis- tai päättämisperusteen pätevyden. Asia voitaisiin saattaa tuomioistuimen harkittavaksi ilman haastetta pelkästään siten, että vuokralainen sitä vaatii häätöoikeudenkäynnissä ja esittää riittävästi näyttöä vaatimuksensa tueksi.

## 13 luku

## Vuokrasopimuksen purkaminen

*Yleistä.* Vuokrasopimuksen purkaminen olisi aina kysymyksessä silloin, kun vuokrasopimus voidaan saada päättymään irtisanomisaikaa noudattamatta tai jopa välittömästi. Voimassa olevassa laissa myös tästä käytetään nimitystä irtisanominen. Perusteet, joiden nojalla sopimus voitaisiin lakiehdotuksen mukaan purkaa ovat sellaisia, ettei ole kohtuullista enää velvoittaa purkamisoikeuden haltijaa pysymään sopimuksessa.

Merkittävin muutos luvussa olisi, että nykyisin vuokraoikeuden menettämiseen, muuhun sopimusrikkomukseen tai sopijapuolen tai muun henkilön menettelyyn perustuvan irtisanomisen sijasta vuokrasopimus voitaisiin purkaa. Tämä tarkoittaa, että vuokrasuhde päättyy heti tai joka tapauksessa huomattavasti nopeammin kuin irtisanomisen johdosta. Lisäksi lukuun sisältyvät uudet säännökset purkamisoikeuden käyttämisestä varoittamisesta ja purkamismenettelystä.

Eräissä laissa luetelluissa tapauksissa vuokralaiselle olisi annettava kirjallinen varoitus ennen kuin purkamisoikeutta voidaan käyttää. Varoitus tulisi kysymykseen silloin, kun vuokralaisen menettely voi johtua huomaamattomuudesta ja on nopeasti oikaistavissa.

Purkamismenettelyyn kuuluisi myös kirjallinen purkamisilmoitus, jossa on mainittava purkamisen peruste ja ajankohta, jolloin vuokrasuhteen halutaan päättyvän, jos vuokrasuhde halutaan päättävän myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

61 §. *Purkamisperusteet.* Pykälässä mainittaisiin ne lain tai sopimuksen rikkomisesta johtuvat perusteet, joilla vuokranantaja on oikeutettu purkamaan vuokrasopimuksen. Pykälä vastaa sisällöltään voimassa olevan lain 31 §:n 1 ja 2 momenttia sillä erotuksella, että irtisanomisen sijasta sopimus puretaan. Purkamisperusteiden sisältö on pysynyt ennallaan. Voimassa olevan lain 19 ja 21 §:n mukaan huoneisto on käytettävä sopimuksessa edellytettynä tarkoitukseen ja huoneistoa käytettäessä noudatettava, mitä terveellisyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi talossa vaaditaan. Tällaisia ohjeellisia säännöksiä ei lakiehdotukseen enää sisältyisi. Sen sijaan 61 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan huoneiston käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin vuokrasopimusta päätettäessä on edellytetty, olisi purkamisperuste. Momentin 6 kohdassa oleva purka-

misperuste taas vastaa puolestaan nykyisen lain 21 §:n mukaista perustetta.

Voimassa olevan lain 31 §:n 1 ja 2 kohdassa mainitaan vuokraoikeuden menettämisperusteena rahassa tai työnä suoritettavan vuokran laiminlyöminen. Nämä kohdat on lakiehdotuksessa yhdistetty yhdeksi vuokran suorittamisen laiminlyöntiä koskevaksi purkamisperusteeksi.

Lakiehdotuksen 61 §:n 2 momentin mukaan purkamisperusteeseen ei voitaisi vedota, jos menettelyllä on vähäinen merkitys. Vastaava säännös on voimassa olevassa laissakin. Purkamisperusteiden merkitys on arvioitava ennen kuin voidaan selvittää, onko purkaminen muuten lain mukainen. Vaikka vuokranantaja olisi varoittanut 62 §:n 1 momentin mukaisesti vuokralaista, voidaan käytännössä katsoa, ettei oikeutta purkamiseen ollutkaan, koska purkamisen perusteena olevaa vuokralaisen menettelyä pidetään merkitykseltään vähäisenä.

Koska vuokralainen vuokrasuhteensa johdosta saa lähes poikkeuksetta käyttää myös talon asukkaille varattuja yhteisiä tiloja ja laitteita joko eri korvauksesta tai korvauksetta, on paikallaan, että näitä tiloja ja laitteita käytetään saman purkuuhan alaisena kuin itse huoneistoa. Säännös tästä on pykälän 3 momentissa.

Koska lakiehdotuksessa on myös eräitä muita säännöksiä purkamisoikeudesta ja ehdotuksen 65 §:ssä viitataan kaikkiin laissa tarkoitettuihin purkamistapauksiin, on pykälän 4 momentiksi otettu viittaussäännös, jossa mainitaan muut säännökset vuokranantajan sekä vuokralaisen purkamisoikeudesta.

62 §. *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä.* Säännös on uusi. Sen perusteena on, että vuokralaisen menettely, joka 61 §:n 1 momentin mukaan voisi olla vuokrasopimuksen purkamisperuste, saattaa johtua ajattelemattomuudesta tai tietämättömyydestä. Tämän vuoksi on aiheellista, että tietyissä tapauksissa purkamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokranantaja on varoittanut vuokralaista. Vuokranantaja ei olisi oikeutettu purkamaan vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin 3—6 kohdassa mainituilla perusteilla ilman tällaista kirjallista varoitusta.

Pykälän 1 momentissa on lisäksi säännös varoituksen tiedoksiannottavasta. Varoituksen tärkeyden huomioon ottaen varoitus olisi annettava tiedoksi siten kuin 57 §:ssä on irtisanomisilmoituksen tiedoksiannottamisesta säädetty.

Lakiehdotuksen 61 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan purkamisperusteet johtuvat tahallisesta menettelystä ja ovat vuokranantajan kannalta

varsin vakavia, joten niiden johdosta ei vaadittaisi varoituksen antamista vuokralaiselle.

Varoituksen tarkoituksena on, että vuokralainen korjaa menettelynsä. Tämän vuoksi pykälän 2 momentin mukaan vuokranantaja ei saisi käyttää oikeuttaan vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralainen varoituksen johdosta ilman aiheutonta viivytystä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu. Jos asiantilaan tulee korjaus varoituksesta riippumatta, jää käytännössä yksittäistapauksessa harkittavaksi, onko peruste katsottava lakiehdotuksen 61 §:n 2 momentin mukaan merkitykseltään vähäiseksi ja tämän takia kelpaamattomaksi purkamisperusteena.

Pykälän mukaan varoitus tulisi kysymykseen vain kerran. Näin ollen, jos vuokralaisen 61 §:n 1 momentissa tarkoitettu menettely toistuu, ja häntä on jo kerran varoitettu, ei uutta varoitusta tarvittaisi, vaan vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus. Niin ikään pykälän 3 momentin mukaan varoitusta ei tarvittaisi, jos häiritsevää elämää huoneistossa tai muuhun 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettuun purkamisperusteeseen liittyy vuokralaisen erittäin moitittava menettely, esimerkiksi vakava rikos.

63 §. *Vahingonkorvaus purkamisen johdosta.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 31 §:n 3 momenttia. Vuokranantajan tulee voida näyttää, että korvattavaksi vaadittu vahinko on aiheutunut vuokrasuhteen purkamisen johdosta. Vuokranantajalle syntyneen vahingon arvioimisessa on lähtökohdaksi otettava se, kuinka paljon hän menettää vuokratuloja sekä mitä kustannuksia hänelle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisen johdosta. Vuokratulojen menettämistä laskettaessa on verrattava huoneistosta saatua ja uudelta vuokralaiselta saatavaa vuokraa sekä selvítettävä, kuinka kauan huoneisto on ollut tyhjänä.

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokralainen ei ole sidottu vuokrasopimukseensa irtisanomisaikaansa kauemmin. Pitemmältä ajalta hänen ei näin ollen voida myöskään katsoa aiheuttaneen vahinkoa. Määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokralainen on sitä vastoin sitoutunut vuokrasuhteeseen sovittun ajan.

Muina kustannuksina tulevat lähinnä kysymykseen uuden vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet ilmoitus- ynnä muut kustannukset.

Lakiehdotuksen 11 ja 45 §:ssä on säädetty purkamisoikeutta käyttäneen oikeudesta saada vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkaututtua erällä muilla kuin 61 §:n 1 momentissa mainituilla perusteilla.

64 §. *Kielletyt ehdot purkamisesta.* Pykälän 1 momentin säännös on asiallisesti samansisältöinen kuin voimassa olevassa laissa. Vuokrasuhteessa ei voitaisi käyttää muita kuin purkamisoikeuden käyttämiselle laissa säädettyjä perusteita. Purkamisperusteita on 13 luvun säännösten lisäksi 9 §:ssä (huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen), 10 §:ssä (huoneiston kunnan puutteellisuus), 12 §:ssä (huoneiston kunnan piilevä puutteellisuus), 18 §:ssä (korjaus- tai muutostyöt), 40 §:ssä (huoneiston luovutus toiselle), 41 §:ssä (pakkohuutokauppa), 42 §:ssä (omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta), 44 §:ssä (ehdon sitovuus uutta omistajaa kohtaan), 45 §:ssä (vuokraoikeuden päättymisestä aiheutuneen vahingon korvaaminen), 46 §:ssä (vuokraoikeuden siirrettävyys), 51 §:ssä (vuokralaisen konkurssi) ja 72 §:ssä (oikeus purkaa jälleenvuokrasuhde) sekä 101 §:ssä (vakuuden vaatiminen vuokralaiselta).

Vuokralainen ei olisi pykälän 2 momentin mukaan velvollinen maksamaan vuokraa vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta. Säännös vastaa voimassa olevan lain 33 §:ää siten muutettuna, että säännös koskee kaikkia vuokrasopimuksen purkamistapauksia.

Vuokrasuhde päättyy normaalitapauksessa silloin, kun vuokrasopimus irtisanomisen tai purkamisen johdosta päättyy. Jos vuokralainen kuitenkin tämän jälkeen pitää huoneistoa hallussaan, hänen on tietysti tämä korvattava.

65 §. *Purkamisilmoitus.* Pykälän mukaan purkamismenettelyyn kuuluisi purkamisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen. Purkamismenettely olisi sama vuokranantajalle ja vuokralaiselle. Säännökset purkamisilmoituksesta ovat pykälän 1 ja 3 momentissa. Purkamisilmoituksen tulisi aina olla kirjallinen. Siinä olisi mainittava purkamisen peruste ja ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyvän myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Kun nämä seikat on mainittava myös häätöhaasteesta tai häätämistä koskevassa hakemuksessa ulosotonhaltijalle, nämä käyvät myös purkamisilmoituksesta.

Vuokrasopimus päättyisi välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiantamisesta, jollei purkava sopimusosapuoli halua sen päättyvän myöhemmin. Purkamisoikeuttaan käyttävä osapuoli voisi siten myös asettaa määräajan, jonka jälkeen vuokrasuhde vasta päättyy.

Purkamisilmoituksen saanut vuokranantaja tai vuokralainen voisi saattaa kanteella purkamispe-

rusteen pätevyuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Peruste voi tulla tutkittavaksi myös siinä tapauksessa, että vuokranantaja on purkanut vuokrasopimuksen, mutta vuokralainen ei ole muuttanut, vaan häntä vastaan nostetaan häätökannne. Tätä tutkittaessa tulee selvitettäväksi myös vuokrasopimuksen purkamisperusteen pätevyys.

Purkamisilmoitus olisi pykälän 2 momentin mukaan annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamisesta säädetyssä järjestyksessä tai muuten todistettavasti. Haasteen tiedoksiantotapoina voivat tulla kysymykseen yleinen tiedoksiantotapa tai asunto-oikeusmenettelyssä noudatettavat erityiset tiedoksiantotavat.

Käytännössä voidaan helposti joutua siihen, että vuokranantajan halutessa vedota purkamisperusteeseen, hän tekee sen nostamalla häätökanteen. Lakiehdotuksen tarkoituksena kuitenkin on, että erillistä purkamisilmoitusta käytettäisiin aina, kun erityisen pakottavat syyt eivät vaadi hädän vaatimista välittömästi, vaikka tätä koskeva kanne tai vaatimus ulosotonhaltijalle purkamisilmoitukseksi hyväksytäänkin.

## 14 luku

### Muutto

*Yleistä.* Lukuun sisältyy uutena säännöksenä vuokrasopimuksen päättymispäivän määrittely. Muuttopäivä määriteltäisiin tämän perusteella. Kun muuttopäivää siirretään tai tätä koskeva vaatimus hylätään ja muuttopäivä on jo mennyt, tuomioistuimen päätöksen olisi sisällytettävä maininta, että vuokralaisen on muutettava välittömästi ja annettava myös häätömääräys. Vuokralainen ei olisi enää oikeutettu vaatimaan muuttopäivää siirrettäväksi, jos hän on itse purkanut tai irtisanonut vuokrasopimuksen. Muuttopäivän siirtovaatimuksen esittämisajankohdaksi ehdotetaan aiennettäväksi.

66 §. *Muuttopäivä.* Pykälän 1 momentti on uusi. Sen mukaan vuokrasopimuksen päättymispäivä olisi se päivä, jona vuokrasuhde irtisanomisen tai purkamisen taikka sovituksen vuokra-ajan kuluttua päättyy. Päättymisajankohta määräytyisi irtisanomisilmoituksen tai purkamisilmoituksen taikka vuokrasopimuksen mukaan.

Pykälän 2 momentti vastaisi pääosiltaan nykyisen lain 7 §:ää. Muuttopäivä olisi edelleen vuokrasuhteen päättymispäivää lähinnä seuraava arki-

päivä. Arkipäivänä ei lakiehdotuksen 97 §:n mukaan enää kuitenkaan pidettäisi lauantaita.

Muuttopäivänä vuokralaisen olisi luovutettava puolet huoneistosta vuokranantajan käytettäväksi. Nykyisen lain mukainen vaatimus siitä, että luovuttaminen on tehtävä ennen kello kahtatoista, ehdotetaan poistettavaksi.

Koko huoneisto olisi luovutettava vuokranantajan käytettäväksi ennen muuttopäivän jälkeen seuraavan kolmannen päivän loppua. Uuteen lakiin ei enää ehdoteta otettavaksi keittiötä koskevaa erityismainintaa.

Sopimuksin voitaisiin muuttopäivä määrätä myöhemmäksikin kuin, mikä se pykälän mukaan muuten on.

67 §. *Asuinhuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtäminen.* Asuinhuoneiston muuttopäivän siirtoedellytykset olisivat pääasiallisesti samat kuin ne ovat voimassa olevan lain 39 §:n mukaan. Nykyiseen lakiin sisältyvä lausuma siitä, että muuttopäivää voidaan siirtää, jollei sen siirtämisestä tuonnemmaksi ole sovittu, on jätetty tarpeettomana pois lakiehdotuksesta.

Muuttopäivän siirtämistä harkittaessa olisi pykälän 2 momentin mukaan edelleen otettava huomioon, aiheutuuko siitä vuokranantajalle tai muulle henkilölle huomattavaa haittaa tai vahinkoa. Jos haittaa tai vahinkoa aiheutuu, muuttopäivää ei saisi siirtää. Näin myös uuden vuokralaisen asema tulee huomioonotettavaksi muuttopäivän siirtämistä harkittaessa. Muita kysymykseen tulevia henkilöitä voivat olla esimerkiksi naapurit.

Voimassa olevan lain mukaan muuttopäivää ei saa siirtää, jos vuokrasuhteen päättymisen syynä on se, että vuokralainen on menettänyt vuokraoikeutensa. Sama edellytys säilyisi. Lakiehdotuksen mukaan muuttopäivää ei nimittäin saisi siirtää, jos vuokranantajalla on 61 §:n 1 ja 2 momentti huomioon ottaen oikeus purkaa sopimus. Jos vuokralainen on itse irtisanonut tai purkanut sopimuksen, muuttopäivää ei myöskään enää voitaisi siirtää. Irtisanoessaan tai purkaessaan vuokrasopimuksen vuokralaisen on katsottava riittävästi harkinneen tai varmistaneen uuden asunnon saantimahdollisuutensa. Vuokranantaja voisi luottaa siihen, että vuokrasuhde päättyy vuokralaisen ilmoittamana ajankohtana. Määräaikaisen sopimuksen luonteeseen kuuluu, että se päättyy ilman irtisanomista sovittuna aikana. Myös tässä tapauksessa vuokralainen on voinut valmistautua odotettavissa olevaan tilanteeseen.

Tämän vuoksi ei näissäkään tapauksissa voitaisi muuttopäivää 2 momentin mukaan enää siirtää.

68 §. *Vaatus asuinhuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtämisestä.* Säännös vastaa eräin poikkeuksin nykyisen lain 40 §:n 1 ja 2 momenttia. Pykälän 1 momentin mukaan vaatimus muuttopäivän siirtämisestä olisi pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään kuukautta ennen muuttopäivää. Nykyisen lain mukaan vaatimus on esitettävä tuomioistuimelle viimeistään 14 päivää ennen siirrettäväksi haluttua muuttopäivää. Kun muuttopäivän siirtäminen yleensä tulee esille vuokranantajan irtisanottua vuokrasopimuksen, ja vuokranantajan irtisanomisaikaa on pidennetty, on myös muuttopäivän siirtämisvaatimuksen esittämisajankohtaa voitu ehdottaa nykyistä aikaisemmaksi. Näin tuomioistuimelle jäisi enemmän aikaa käsitellä asiaa.

Jotta vuokralaisen oikeus saada muuttopäivää siirretyksi voisi myös käytännössä toteutua, pykälän 1 momentissa ehdotetaan myös, että vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin oikeudenkäynnin aikana.

Jos vaatimus muuttopäivän siirtämisestä tuomioistuimen päätöksellä hylätään ja 66 §:n mukaan määräytyvä muuttopäivä on jo ehtinyt mennä, vuokralaisen olisi pykälän 1 momentin mukaan muutettava välittömästi. Säännös vastaa voimassa olevaa lakia. Selvyyden vuoksi säännöksessä lausuttaisiin, että tuomioistuimen on veloitettava vuokralainen muuttamaan. Erillistä häätökannetta ei siten tarvitsisi enää nostaa.

Oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain (650/73) 24 §:n mukaan alioikeuden muuttopäivän siirtoa koskeva ratkaisu on lopullinen.

Kun vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, vuokrasopimus voidaan muun muassa vuokranmaksun laiminlyömisestä johdosta vielä tänäkin aikana purkaa. Tämän purkamisperusteen mukaan määräytyvää muuttopäivää ei saisi lakiehdotuksen mukaan siirtää. Vuokraehdot on siis oikeudenkäynnin aikana ja muuttopäivän siirtämisen jälkeinkin täytettävä niinkuin sitä ennenkin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin mahdollisuudesta esittää vaatimus muuttopäivän siirtämisestä vielä 58 tai 60 §:n nojalla vireillepannussa oikeudenkäynnissä. Vaatimus muuttopäivän siirtämisestä saadaan näissä tapauksissa tehdä haastetta ottamatta. Yhden kuukauden määräaika ei tietenkään voida silloin noudattaa.

69 §. *Muuttopäivän siirtämisen vaikutus.* Nykyisin muuttopäivän siirtopäätökseen ei ilman muuta sisällytetä vuokralaiselle velvollisuutta

hädän uhalla muuttaa huoneistosta uutena muuttopäivänä. Tästä on aiheutunut tarpeetonta epätietoisuutta muuttopäivän siirtämisen merkityksestä. Tämän vuoksi pykälään ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan muuttopäivän siirtämispäätöksessä on samalla veloitettava vuokralainen muuttamaan, vaikka tätä koskevaa vaatimusta olisi oikeudenkäynnissä tehtykään.

Muissa suhteissa pykälä vastaa asiallisesti nykyisen lain 40 §:n 3 momenttia.

Jos muuttopäivää siirretään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin enintään tuomioistuimen määräämään muuttopäivään saakka. Maininta enintään osoittaa, että kaikki vuokrasopimuksen ehdot on puolin ja toisin edelleen täytettävä. Näin ollen vuokraa voidaan tänä aikana alentaa tai korottaa niin kuin aikaisemminkin tai vuokrasuhde voi päättyäkin esimerkiksi 61 §:n 1 ja 2 momentin mukaisen purkamisen johdosta ennen uutta muuttopäivää.

## 15 luku

### Asuinhuoneiston jälleenvuokraus

*Yleistä.* Tämän luvun säännökset olisivat uusia. Säännöksiä tarvitaan sen takia, että nykyisin varsin yleisesti huoneiston omistaja vuokraa huoneiston edelleenvuokrattavaksi. Tällainen jälleenvuokraus on yleistä varsinkin työsuhdeasuntoja vuokrattaessa. Säännökset ovat erityisesti tarpeen asuinhuoneistoa hallussaan pitävän vuokralaisen aseman selvittämiseksi silloin, kun se vuokrasuhde päättyy, jonka nojalla hänen vuokranantajansa on saanut huoneiston vuokralle.

Laissa säädetyin edellytyksin tulisi mahdolliseksi, että huoneistossa asuva tai sitä muuten hallinnassaan pitävä eli jälleenvuokrasuhteen vuokralainen saisi jatkaa vuokrasuhdetta, vaikka ensivuokrasopimus hänen vuokranantajansa osalta päättyisi. Säännökset ovat sen sisältöisiä, että ensimmäinen vuokranantaja aina jo vuokrasopimusta tehdessään voisi ennakoida sen, minkälaiseksi vuokrasuhde saattaa muuttua. Säännösten soveltaminen nimittäin edellyttäisi, että huoneiston jälleenvuokraukseen on vuokranantajan nimenomainen kirjallisesti tai suullisesti joko vuokrasopimuksessa tai erikseen antama lupa. Tällaisen luvan antaessaan vuokranantaja voi siis 15 luvun säännösten nojalla päätellä minkälaiseksi vuokrasuhde voi muuttua, kun hän irtisanoo tai purkaa vuokrasopimuksen huoneiston edelleen vuokralle antaneen vuokralaisensa kanssa. Muu-

tos rajoittuisi lähinnä siihen, että vuokralainen vaihtuu.

Luvun säännöksiä sovellettaisiin myös, jos työntekijälle on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi vuokrattu asuinhuoneisto (77 §).

70 §. *Jälleenvuokrasuhde ja ensivuokrasuhde.* Pykälän 1 momentissa määriteltäisiin jälleenvuokrasuhteen ja ensivuokrasuhteen käsitteet. Jälleenvuokrasuhteella tarkoitettaisiin sitä vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokralainen vuokraa huoneiston edelleen vuokranantajan vuokrasopimuksessa tai erikseen suullisesti tai kirjallisesti antaman luvan perusteella. Vuokralaista, joka näin antaa asuinhuoneiston edelleen vuokralle, nimitettäisiin laissa jälleenvuokrasuhteen vuokranantajaksi (jälleenvuokranantaja) ja huoneiston vuokralle ottanutta jälleenvuokrasuhteen vuokralaiseksi (jälleenvuokralainen). Huoneistoa pitäisi siis hallussaan jälleenvuokralainen.

Laintarkastuskunta ehdotti, että jälleenvuokrasuhde voisi syntyä vain kirjallisen luvan perusteella. Kun suullisestikin annetun luvan olemassaolo voidaan riidattomasti todeta, on päädytty siihen, että yksinomaan kirjallista muotoa ei ole perusteltua vaatia. Laintarkastuskunnan ehdottama muutovaatimus merkitsisi huoneistossa asuvalle vuokralaiselle kohtuutonta tilannetta silloin, kun lupa sinänsä riidattomasti on annettu, mutta jostakin syystä, kenties epähuomiossa on jäänyt kirjaamatta. Suositeltavaa kuitenkin on, että kirjallista muotoa käytettäisiin niin usein kuin suinkin mahdollista.

Jälleenvuokranantajan ja hänen vuokranantajansa välistä vuokrasuhdetta kutsuttaisiin ensivuokrasuhteeksi. Ensivuokrasuhteita voisi olla useitakin.

Ensivuokrasopimus ja jälleenvuokrasopimus koskevat samaa huoneistoa. Kummankin sopimuksen kohteena on huoneiston koko käyttöoikeus. Ensivuokrasopimuksen kohteena voi olla huoneiston lisäksi myös muita huoneistoja tai tiloja. Huoneiston käyttötarkoitus määrää sopimusten luonteen. Ensivuokrasopimus voi pelkästään olla asuinhuoneiston vuokrasopimus tai asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrasopimus, mutta jälleenvuokrasopimuksen olisi aina oltava asuinhuoneiston vuokrasopimus. Jälleenvuokrasopimus voi olla myös 16 luvussa tarkoitettu, työsuhdeasuntoa koskeva vuokrasopimus.

Pykälän 2 momentin mukaan ensi- ja jälleenvuokrasuhteeseen olisi sovellettava, myös mitä muualla huoneenvuokralaissa säädetään huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun sään-

nöksistä muuta johtuisi. Tässä luvussa annettaisiin jälleenvuokraustilannetta koskevat erityissäännökset. Nämä säännökset olisivat sikäli pakottavia, ettei sopimuksin voitaisi rajoittaa niiden mukaan jälleenvuokralaiselle kuuluvaa oikeutta. Lakiehdotuksen 90 §:ssä tarkoitetun omakotitalon vuokrasuhteeseen ei kuitenkaan sovellettaisi luvun säännöksiä vaikka vuokralainen olisi vuokranantajan luvalla luovuttanut huoneiston edelleen vuokralle.

Jälleenvuokrausta koskevat erityissäännökset määrittelisivät lähinnä osapuolten ilmoitusvelvollisuuden sekä sääntelisivät vuokrasopimuksen lakkaamistilanteet. Sen sijaan muut vuokranantajan ja vuokralaisen velvollisuudet määräytyisivät lain muiden säännösten mukaan. Kummankin vuokrasuhteen vuokranantajalla olisi siten lain vuokranantajalle asettamat yleiset velvoitteet esimerkiksi huoneiston kuntoa koskeva ylläpitovelvollisuus. Niin ikään sekä ensi- että jälleenvuokranantajalla olisi lain mukainen oikeus valvoa huoneiston kuntoa. Vastaavasti vuokralaisella olisivat lain muiden säännösten mukaiset oikeudet ja velvollisuudet, kuten velvollisuus maksaa vuokra ja oikeus irtisanomissuojaan.

Pääperiaate jälleenvuokraustilanteessa 15 luvun erityissäännöksiä lukuun ottamatta on, että jälleenvuokrasuhteen ja ensivuokrasuhteen osapuolet kohdistavat sopimuksesta aiheutuvat vaatimukset toisiinsa. Esimerkiksi huoneiston kuntoa koskevat vaatimuksensa jälleenvuokralaisen on esitettävä jälleenvuokranantajalle, joka taas ensivuokrasuhteen vuokralaisena on oikeutettu kohdistamaan vaatimuksen edelleen ensivuokranantajalle. Ensivuokranantajan ja jälleenvuokralaisen välille voi oikeussuhde syntyä vain 15 luvun erityissäännösten perusteella.

71 §. *Ilmoittamisvelvollisuus.* Jälleenvuokrauksen osapuolten kannalta on välttämätöntä, että heillä on tieto myös muista jälleenvuokrauksen osapuolista kuin omasta vuokranantajastaan tai vuokralaisestaan. Huoneistoa hallussaan pitävällä vuokralaisella olisi tietäen edellytyksin oikeus jatkaa huoneiston hallintaa ensivuokrasopimuksen ehdoin. Tämän vuoksi myös nämä olisi ilmoitettava hänelle. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin tästä ilmoitusvelvollisuudesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokraoikeuden siirrosta tai hallinnan luovutuksesta myös voimassa olevan lain 9 §:n mukaan. Tältä osin pykälän velvoite vastaa voimassa olevaa lainsäädäntöä. Utta sen sijaan olisi, että huoneiston hallinnan luovutuksensaaja olisi oikeutettu saamaan tiedon ensivuokrasuhteen vuokranan-

tajasta. Jälleenvuokralaiselle tämä on tärkeää myös sen takia, että hän voi varmistua jälleenvuokrauksen edellyttämän luvan olemassaolosta.

Ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta olisi vuokranantajan annettava pykälän 2 momentin mukaan tieto myös sille jälleenvuokrasuhteen tai ensivuokrasuhteen osapuolelle, johon toimenpide ei ole kohdistettu. Vuokranantaja, jolle ilmoitusvelvollisuus säännöksen mukaan kuuluu, voi olla joko ensi- tai jälleenvuokrasuhteen vuokranantaja.

Kun jälleenvuokralainen irtisanoo tai purkaa sopimuksen ei hänen tarvitse ilmoittaa tästä ensivuokranantajalle. Tällainen ilmoitusvelvollisuus ei ole tarpeen, koska jälleenvuokrasuhteen päättymisellä ei ole suoranaisia vaikutuksia ensivuokrasuhteeseen.

72 §. *Oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus.* Ensivuokranantajalla ei ilman lain nimenomaista oikeutusta olisi mahdollisuutta puuttua jälleenvuokrasuhteeseen. Poikkeuksena tästä olisivat tilanteet, joissa jälleenvuokralaisen menettely ulottaa vaikutuksensa myös ensivuokranantajaan. Kun vuokralainen menettelee moitittavasti huoneistoa käyttäessään, vuokranantajalla olisi oikeus 61 §:n 1 momentin mukaan purkaa vuokrasopimus. Myös ensivuokranantajan tulisi tällöin voida purkaa jälleenvuokrasopimus.

Sen sijaan kun jälleenvuokralainen jättää vuokransa maksamatta, laiminlyönti kohdistuu vain jälleenvuokrasuhteeseen, eikä asia kuulu ensivuokranantajalle. Tämän vuoksi ehdotetaan, että myös ensivuokranantaja voisi vedota kaikkiin muihin huoneenvuokrasuhteen purkamisperusteisiin paitsi 61 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun laiminlyöntiin suorittaa vuokra jälleenvuokranantajalle.

73 §. *Irtisanomisperusteen selvittäminen.* Tämän säännöksen samoin kuin luvun muidenkin säännösten tarkoituksena on estää vuokralaisen irtisanomissuojasäännösten kiertäminen sen johdosta, että huoneistoa hallitsevalla vuokralaisella ei ole mahdollisuutta reagoida siihen, että hänen vuokranantajansa vuokrasopimus irtisanotaan. Tämän vuoksi jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle ehdotetaan itsenäistä oikeutta selvityttää irtisanomisperusteen pätevyys silloin, kun ensivuokranantaja on irtisanonut ensivuokrasopimuksen. Muutenhan jälleenvuokrasopimus päättyisi vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta, vaikka siihen ei ehkä olisikaan lain mukaan hyväksyttävää syytä.

Jos ensivuokrasuhteen vuokranantaja haluaa irtisanoa ensivuokrasuhteen, hänen olisi pykälän mukaan tehtävä 56 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus paitsi omalle vuokralaiselleen eli jälleenvuokranantajalle myös jälleenvuokralaiselle. Näin kummallakin olisi oikeus toisistaan riippumatta kiistää irtisanomisperusteen olemassa olo siinä järjestyksessä kuin 58 §:ssä säädetään. Jos jompikumpi heistä menettelee näin, vuokrasopimuksen irtisanoneen ensivuokranantajan olisi saatettava irtisanomisperusteen pätevyys 58 §:n mukaisesti tuomioistuimen tutkittavaksi.

Jos ensivuokranantajan irtisanomisperustetta todetaan tehokkaaksi, se aiheuttaisi sekä ensivuokrasuhteen että jälleenvuokrasuhteen päättymisen. Jos sensijaan tuomioistuin katsoo, ettei irtisanomiselle ollut pätevää perustetta, jatkuisivat sekä ensi- että jälleenvuokrasuhde edelleen. Selvää tietenkin on, että molemmat vuokrasuhteet päättyvät ensivuokranantajan irtisanomisen johdosta, jos kumpikaan vuokralaisista ei vastusta irtisanomista.

Säännöksen mukaan jälleenvuokranantaja ei voisi suostumalla häneen kohdistettuun irtisanomiseen aiheuttaa myös huoneistoa hallitsevan vuokralaisen vuokrasuhteen päättymistä, jos jälleenvuokralainen kiistää irtisanomisperusteen olemassaolon. Tällä ei kuitenkaan voitaisi sitoa jälleenvuokranantajaa vastoin tahtoaan jatkaamaan vuokrasuhdetta. Hänen olisi kuitenkin itse irtisanottava ensivuokrasopimus, jos jälleenvuokralaisen vaatimuksesta ensivuokranantajan suorittama irtisanominen todetaan tehottomaksi, jotta hän voisi irrottautua ensivuokrasopimuksesta. Jälleenvuokranantaja voisi tietenkin jo ennen tuomioistuimen ratkaisua itse irtisanoa ensivuokrasopimuksen, jolloin jälleenvuokralaisen osalta olisi odotettava tuomioistuimen ratkaisua. Jos jälleenvuokralaisen vastustaminen menestyy, on kyseessä 74 §:ssä tarkoitettu tilanne. Ensivuokrasuhteen osapuolet voisivat myös sopia ensivuokrasopimuksen lakkaamisesta, jolloin 74 §:n säännökset tulisivat sovellettaviksi.

Siinä tapauksessa, että jälleenvuokrasuhteen vuokranantaja irtisanoo jälleenvuokrasopimuksen, irtisanomisperusteen selvittäminen tapahtuisi irtisanomissuojaa koskevien 11 luvun säännösten mukaisesti.

74 §. *Oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen.* Lakiehdotuksen 74 §:n ja siihen liittyvän 75 §:n tavoitteena on antaa jälleenvuokralaiselle sama oikeus asuinhuoneiston hallintaan vastiketta vastaan, joka hänellä olisi, jos huoneistoa koskevia vuokrasopimuksia ei olisi useita, vaan vuokralai-

nen olisi saanut hallitsemansa huoneiston vuokralle suoraan omistajalta. Toisaalta vuokralaisen suojan ei tule myöskään muodostua paremmaksi sen vuoksi, että kysymyksessä on jälleenvuokrasuhde. Säännöksen on lisäksi oltava sellainen, että jo ensivuokrasuhdetta ja jälleenvuokrasuhdetta perustettaessa voidaan ennakoita, minkälaiseksi vuokrasuhde voi muuttua sen johdosta, että vuokrasuhde ensivuokralaisen osalta päättyy.

Pykälän 1 momentin mukaan jälleenvuokralaisella olisi oikeus jatkaa hallitsemansa asuinhuoneiston osalta vuokrasuhdetta, jos ensivuokrasuhde muuten päättyisi pykälässä mainitulla perusteella sinä aikana, jolloin huoneisto on jälleenvuokralaisen käytössä.

Jälleenvuokralaisella olisi oikeus jatkaa vuokrasuhdetta ensinnäkin, jos ensivuokrasopimuksen osapuolet olisivat sopineet ensivuokrasuhteen lakkaamisesta. Toiseksi jatkamisoikeus olisi, jos ensivuokrasopimus päättyisi sen johdosta, että ensivuokralainen on irtisanonut tai purkanut ensivuokrasopimuksen. Oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen jälleenvuokralaisella olisi myös, jos ensivuokranantaja on purkanut ensivuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu tai vaadittua vakuutta ole asetettu ensivuokralaisen jouduttua konkurssiin. Oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen voisi lisäksi perustua siihen, että on ryhdytty vuokranantajana olevan oikeushenkilön purkamista koskevaan menettelyyn.

Jälleenvuokrasuhteen vuokralaisen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta silloin, kun jälleenvuokrasuhteen vuokranantaja on purkanut tai irtisanonut ensivuokrasopimuksen, on perusteltua, koska irtisanominen tai purkamisen voi tapahtua mistä syystä hyvänsä, jos jälleenvuokrasuhteen vuokranantaja ei halua vedota irtisanomissuojaan. Samoin voivat ensivuokrasopimuksen osapuolet sopia siitä, että ensivuokrasopimus lakkaa. Tällaisissa tapauksissa on myös kohtuullista, että jälleenvuokralaiselle varataan mahdollisuus pitää huoneistoa edelleen hallinnassaan.

Silloin kun ensivuokrasuhteen vuokranantaja purkaa ensivuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu tai vaadittua vakuutta ole asetettu jälleenvuokrasuhteen vuokranantajan jouduttua konkurssiin, on ensivuokrasuhteen vuokranantajan kannalta riittävää, että hänen oikeutensa vuokranmaksun saantiin turvataan. Kun jälleenvuokrasuhteen vuokralainen saa tässä tapauksessa jatkaa vuokrasuhdetta ja hän vastaa vuokranmaksun suorittamisesta ensivuokrananta-

jalle, tämän oikeus tulee tyydytettyä. Jälleenvuokrasuhteen vuokralaisen ei tulisi menettää huoneiston hallintaa sen vuoksi, että hänen vuokranantajansa on rikkonut oman vuokrasopimuksensa tavalla, johon jälleenvuokrasuhteen vuokralainen on täysin syytön.

Jälleenvuokrasuhteen vuokralaisen pykälän 1 momentin 4 kohdan mukainen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta silloin, kun jälleenvuokrasuhteen vuokranantaja lakkaa olemasta oikeushenkilön purkamisen johdosta, perustuu paljolti samoihin syihin kuin 3 kohdan mukainen oikeuskin. Tästäkin tapauksessa on kohtuullista, että jälleenvuokralainen saa pitää huoneiston edelleen hallinnassaan ottamalla vastatakseen ensivuokrasopimuksen velvoitteista ensivuokranantajalle.

Jälleenvuokranantajan kuolema ei aiheuttaisi muita muutoksia kuin että jälleenvuokranantajan sijaan tulisi hänen kuolinpesänsä. Sekä ensi- että jälleenvuokrasopimus jatkuisivat entisin ehdoin. Jos kuolinpesä irtisanoisi ensivuokrasopimuksen, olisi jälleenvuokralaisella samanlainen jatkamisoikeus kuin siinä tapauksessa, että jälleenvuokranantaja olisi eläissään sanonut ensivuokrasopimuksen irti.

Säännöksen mukainen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen edellyttäisi, että jälleenvuokralaisella on huoneisto hallinnassaan. Muussa tapauksessa ei vuokralaisen suojaamiseksi ole perusteltua vaatia vuokrasuhteen jatkamista.

Lakiehdotuksessa on, samoin kuin voimassa olevassa laissakin, eräät vuokranantajan irtisanomis- ja purkamisperusteet katsottu vahvemmiksi kuin vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan. Jälleenvuokraustapauksessa tällainen tilanne olisi silloin, kun ensivuokranantajalla on 72 §:ssä tarkoitettu purkamisoikeus. Tällöin ei jälleenvuokralaisella siis olisi oikeutta saada jatkaa vuokrasuhdetta. Nämä tapaukset ovat kaikki sellaisia, jolloin huoneistoa hallitaan tai hoidetaan vuokrasopimuksen tai lain vastaisesti.

Pykälää ei sovellettaisi myöskään, jos 73 §:n mukaan ensivuokrasopimuksen irtisanominen todetaan tehokkaaksi.

Koska jälleenvuokraukseen sovellettaisiin myös muita huoneenvuokralain säännöksiä, päättyisi jälleenvuokrasuhde silloin, kun uusi omistaja 44 §:n mukaisesti ilmoittaa, ettei aikaisemman omistajan antama lupa jälleenvuokraukseen sido häntä.

Jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta ei 2 momentissa mainittua mahdollista pidennystä lukuun ottamatta muuta ensivuokrasopimuksen kestoa siitä, mitä se muuten on. Se

ei myöskään aiheuta muutoksia perusteisiin, joiden johdosta ensivuokrasopimus voi päättyä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin menettelystä, jolla vuokralaiselle kuuluva oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen toteutetaan. Jos vuokralainen haluaa käyttää 1 momentissa tarkoitettua oikeuttaan, hänen on ilmoitettava tästä ensivuokrasuhteen vuokranantajalle. Ilmoitus olisi tehtävä kirjallisesti ja annettava tiedoksi vuokranantajalle 57 §:ssä säädetyllä tavalla. Ilmoitus olisi tehtävä viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun vuokralainen on saanut tiedon 1 momentissa tarkoitettusta päättymisperusteesta ja ensivuokrasopimuksen ehtoista. Näin ollen laiminlyönti ilmoittaa 71 §:n 1 momentin mukaisesti ensivuokrasopimuksen ehdot, johtaa siihen, ettei tämä yhden kuukauden määräaika ala kulu, jollei näytetä, että vuokralainen muuten tiesi mainituista ehtoista. Vuokrasuhteet eivät päättyisi ennenkuin tämä määräaika on kulunut. Ensivuokrasuhteen kesto aika saattaisi siis joissakin tilanteissa pitkittyä siitä, mitä se muuten olisi.

Vaikka pykälän 1 momentin tilanteet yleensä ovat tunnusmerkistöltään selkeitä, saattaa silti syntyä tilanteita, joissa ensivuokranantaja ja jälleenvuokralainen ovat perustellustikin eri mieltä siitä, onko jälleenvuokralaisella 1 ja 2 momentin mukaan sijaantulo-oikeutta. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälän 3 momentissa, että ensivuokranantajan olisi kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokralainen on 2 momentin mukaisesti ilmoittanut haluavansa jatkaa vuokrasuhdetta, saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vastustaminen menestyy, jos ensivuokranantajalla on esittää vuokrasuhteen jatkamisen estävä seikka tai jos jatkamisilmoitusta ei ole tehty 2 momentin mukaisesti.

Jos oikeutta jatkaa vuokrasuhdetta ei määräajassa käytetä, jälleenvuokrasuhde päättyisi 76 §:n mukaisesti ensivuokrasopimuksen päättymisen johdosta.

75 §. *Vuokrasuhteen jatkamista koskeva oikeudenkäynti ja ehdot vuokrasuhteen jatkuessa.* Jos vuokralainen ilmoittaa käyttävänsä oikeuttaan vuokrasuhteen jatkamiseen, mutta ensivuokrasuhteen vuokranantaja ei tätä hyväksy, vuokranantajan on 74 §:n 3 momentissa asetetussa määräajassa saatettava oikeus jatkaa vuokrasuhdetta tuomioistuimen ratkaistavaksi. Jotta jälleenvuokralaiselle säännöksen mukaan kuuluva oikeus voisi käytännössä myös toteutua, ehdotetaan, että vuokrasuhde jatkuisi oikeudenkäynnin ajan. Vuokrasuhteessa olisi kuitenkin noudatettava en-

siivuokrasopimuksen ehtoja. Jos alioikeus ei hyväksy vuokranantajan kannetta ja vuokranantaja hakee tähän muutosta, jälleenvuokralainen saisi jatkaa vuokrasuhdetta alioikeuden päätöksen antamisen jälkeen muutoksenhausta huolimatta. Jos taas alioikeus hyväksyy vuokranantajan kannetta ja velvoittaa vuokralaisen luovuttamaan huoneiston vuokranantajalle, päätös voitaisiin ulosottolain 3 luvun 9 §:n mukaan panna täytäntöön, jos vuokranantaja asettaa tarvittavan vakuuden. Hovioikeuden päätös asiassa pantaisiin täytäntöön niin kuin lainvoimainen tuomio, jollei korkein oikeus muutoksenhaun johdosta kielä täytäntöönpanoa. Jos vuokranantajan kanteen hyväksytään, tuomioistuimen olisi päätöksessään viran puolesta mainittava myös siitä, milloin jälleenvuokralaisen oikeus asua huoneistossa päättyisi, ja velvoitettava hänet tällöin muuttamaan huoneistosta. Tätä koskeva säännös on pykälän 1 momentissa. Säännöksellä on sama peruste kuin 58 §:n mukaisella vuokrasuhteen jatkumisella oikeudenkäynnin aikana. Vuokralaisella ei kuitenkaan olisi oikeutta vuokrata tai muuten luovuttaa koko huoneistoa edelleen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, minälaisena vuokrasuhde ensivuokranantajan ja jälleenvuokralaisen välisenä jatkuu, kun vuokralainen käyttää 74 §:n 1 momentissa tarkoitettua oikeuttaan.

Vuokrasuhteessa tulisivat lain mukaan noudatettavaksi ensivuokrasopimuksen ehdot. Näin turvattaisiin myös se, ettei ensivuokranantaja joudu sellaiseen vuokrasuhteeseen, jota hän ei alunperin ole voinut ennakoida. Jos esimerkiksi vuokran määrää ja vakuutta koskevat ehdot ovat ensivuokrasopimuksessa erilaiset kuin jälleenvuokrasopimuksessa, muuttuisi myös tämä suoritusvelvollisuus ensivuokrasopimuksen mukaiseksi. Ensivuokrasopimuksessa saattaa olla ehto, että vuokralainen käyttää asuntoa jälleenvuokraukseen tai palkkaetuasuntona. Jälleenvuokralaisen vuokrasuhteen jatkamisoikeuden tarkoituksena on suojata olemassaolevaa hallintaa. Tämän vuoksi on asianmukaista, ettei jälleenvuokralainen, joka saa jatkaa vuokrasuhdetta, kuitenkaan olisi oikeutettu eikä velvollinen vuokraamaan tai muuten luovuttamaan huoneistoa edelleen.

Vuokrasuhde koskisi edelleen sitä samaa asuinhuoneistoa, joka jälleenvuokrasopimuksella oli luovutettu vuoralaiselle. Jos ensivuokrasopimus on koskenut myös muita huoneistoja, ei jälleenvuokralainen tule osalliseksi ensivuokrasopimuksen näistä osista. Vuokrasuhde jatkuisi edelleen asuinhuoneiston vuokrasuhteena.

Luvun säännösten tarkoituksena ei ole antaa jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle parempaa hallinnan suojaa kuin mitä hänellä olisi välittömässä vuokrasuhteessa. Jos jälleenvuokrasopimus oli määräaikainen, rajoittuisi jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa huoneiston hallintaa ensivuokrasopimuksen ehdoin määräajasta jäljellä olevaan aikaan. Kun jälleenvuokrasuhteen vuokranantaja ollut ei enää ole sopimusosapuoli, ei 59 §:n mukainen oikeudenkäyntikään enää olisi mahdollista, vaan vuokrasuhde päättyisi määräajan umpeuduttua. Jos ensivuokrasopimus on määräaikainen ja tämä määräaika täyttyy aikaisemmin, päättyisi oikeus jatkaa huoneiston hallintaa jo tällöin.

76 §. *Jälleenvuokrasuhteen päättyminen ensivuokrasuhteen päättymisen johdosta.* Pykälässä säädettäisiin jälleenvuokrasuhteen päättymisestä ensivuokrasopimuksen päättymisen johdosta silloin, kun vuokralainen ei ole käyttänyt oikeuttaan vuokrasuhteen jatkamiseen taikka tämän oikeuden käyttämiselle ei ole 74 §:n 1 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Jälleenvuokrasuhde päättyisi tällöin ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin ensivuokrasuhde.

77 §. *Työnantajan vuokraama palkkaetuasunto.* Jos työntekijälle on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi asuinhuoneisto, jonka työnantaja on hankkinut käyttöönsä vuokraamalla, on vuokrasuhteen jatkumisella sama vaikutus palkkaetuasunnon hallinnan jatkumiseen kuin jälleenvuokraustilanteessa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että lakiehdotuksen 71—76 §:n säännöksiä olisi sovellettava myös palkkaetuasunnoksi luovutetun asunnon vuokrasuhteessa, jos vuokranantaja on kirjallisesti tai suullisesti vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan käyttää vuokralle antamaansa huoneistoa palkkaetuasuntona. Työnantaja voi itse olla huoneiston vuokralle ottaja, mutta kysymyksen tulevat myös 78 §:ssä tarkoitetut yhteisöt, yhtiöt tai säätiöt. Palkkaetuasunnon haltijalla olisi siten käytettävänä samat mahdollisuudet saada jatkaa huoneiston hallintaa vuokrasuhteessa kuin jälleenvuokralaisella on.

## 16 luku

### Työsuhdeasuntoa koskevat säännökset

*Yleistä.* Työsuhdeasuntoja koskevia säännöksiä on sisällynyt jo voimassa olevaan huoneenvuokralakiin, mutta nyt työ- tai virkasuhteen vaikutus

vuokrasopimuksen syntyamiseen ja pysymiseen tai lakkaamiseen säänneltäisiin ehdotetussa laissa yksityiskohtaisemmin.

Lakiehdotuksessa työsuhdeasunnolla tarkoitetaan vain sellaista huoneistoa, josta on tehty huoneenvuokrasopimus työ- tai virkasuhteen perusteella. Pelkästään se, että vuokrasopimuksen osapuolet ovat myös välillään olevan palvelussuhteen osapuolia, ei vielä tee vuokrasopimuksesta työsuhdeasunnon vuokrausta.

Koska palkkaetuasunto on haltijansa palkkaa eikä huoneiston hallinta perustu vuokrasopimukseen, ei nykyisessä huoneenvuokralaissa eikä lakiehdotuksessakaan ole 77 §:n säännöstä lukuun ottamatta palkkaetuasuntoon ulottuvia säännöksiä. Käytännössä palkkaetuasuntojen hallintaan voidaan edelleen soveltaa huoneenvuokralain säännöksistä ilmeneviä periaatteita. Lakiehdotukseen liittyy ehdotus laiksi työsopimuslain palkkaetuasuntoihin sovellettavan 46 §:n muuttamisesta.

Luvun säännökset 78 §:n 2 momentin mukaan syrjäyttäisivät lain muut säännökset siltä osin kuin ne ovat ristiriidassa työsuhdeasuntoa koskevien säännösten kanssa. Muutoin työsuhdeasunnon vuokraus olisi lakiehdotuksen mukainen asuinhuoneiston vuokraus.

78 §. *Työsuhdeasunto ja siihen sovellettavat säännökset.* Säännös vastaa voimassa olevan lain ja vakiintuneen oikeuskäytännön työsuhdeasunnoista omaksumaa kantaa. Voimassa olevan lain 30 §:ssä on määritelty, mikä on työsuhdeasunnon vuokrausta. Tähän pykälään ei kuitenkaan sisälly säännöstä siitä, kuinka välitön työnantajan ja vuokranantajan välisen suhteen tulee olla silloin, kun työnantaja itse ei välittömästi ole työsuhdeasunnon vuokranantaja. Nyt siitäkin otettaisiin lakiin säännös.

Pykälän 1 momentissa on määritelty huoneenvuokrasuhteeseen perustuvat työsuhdeasunnot. Käsitteeseen kuuluisi, että asunto on annettu vuokralle työ- tai virkasuhteen perusteella. Jos näin ei ole, kyseessä ei ole työsuhdeasunnon vuokraus, vaikka vuokrasopimuksen osapuolet olisivat myös saman palvelussuhteen osapuolia. Vuokrasopimus voidaan tehdä joko samanaikaisesti kuin työsuhde tai myöhemmin, mutta vuokrasopimuksen perusteena on aina oltava se, että vuokralainen on vuokranantajan palveluksessa tai sellaisen työnantajan palveluksessa, joka käyttää vuokranantajan määräysvaltaa vuokrattavan asunnon osalta.

Työsuhdeasunnon vuokrauksesta siten olisi kysymys, jos työnantaja työsuhteen perusteella vä-

littömästi vuokraa omistamansa tai vuokralle ottamansa asunnon työntekijälleen. Työsuhdeasunnon vuokraaminen olisi kysymyksessä myös silloin, kun työnantaja tosiasiallisesti voi vaikuttaa siihen, että huoneisto annetaan työntekijälle työsuhteen perusteella vuokralle. Tällainen tilanne käytännössä on esimerkiksi, kun työnantajan perustama eläkesäätiö omistaa ja antaa vuokralle asunnon työnantajan kanssa tehdyn palvelussopimuksen perusteella. Työsuhdeasunnon vuokrausta olisi myös se, että työnantaja on jäsenenä tai osakkaana yhteisössä, joka antaa asunnon vuokralle jäsenenä tai osakkaina olevien työnantajien osoituksen mukaan näiden työntekijöille.

Työsuhdeasuntoa koskevaan lukuun on koottu ne erityissäännökset, jotka aiheutuvat työ- tai virkasuhteen säilymisestä tai lakkaamisesta vuokrasopimuksen taustalla. Muut huoneenvuokralain säännökset siis syrjäytyisivät siltä osin kuin tässä luvussa olisi toisin säädetty. Samasta syystä luvun säännökset olisivat myös sikäli pakottavia, ettei sopimuksin voitaisi rajoittaa vuokralaiselle tai hänen perheenjäsenelleen tämän luvun mukaan kuuluvaa oikeutta. Säännökset tästä ovat pykälän 3 momentissa.

79 §. *Työsuhdeasunnon hallinnan luovutus.* Voimassa olevan lain 10 §:n mukaan sopimuksin on voitu estää työsuhdeasunnon tai sen osan hallinnan luovutus toiselle, myös läheiselle omaiselle. Oikeutta siirtää vuokraoikeus ilman vuokranantajan lupaa ei vuokralaisella tai hänen oikeuden omistajillaan voimassa olevan lain mukaan ole ollut (9 § 2 mom., 11 § ja 30 § 3 mom.).

Lakiehdotuksenkin mukaan työsuhdeasunnon vuokraoikeuden siirtoon tai huoneiston hallinnan luovuttamiseen toiselle vaadittaisiin vuokranantajan lupa.

Asuinhuoneiston vuokralainen on lakiehdotuksen mukaan oikeutettu luovuttamaan osan huoneistosta vuokranantajaa kuulematta. Työsuhdeasunnoissa tällaista mahdollisuutta ei olisi ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralainen voisi kuitenkin ilman vuokranantajan lupaa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona puolisonsa, lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa. Sitä, ketkä kulloinkin ovat lähisukulaisia, on selvitetty 21 §:n kohdalla. Muille henkilöille vuokralaisella ei olisi ilman vuokranantajan lupaa oikeutta luovuttaa osaakaan huoneiston hallinnasta.

Pykälässä tarkoitettua oikeutta käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona ei olisi, jos vuokranantajalle aiheutuisi siitä huomattavaa haittaa.

Vastaava luovutus-oikeutta rajoittava säännös koskee myös muita asuinhuoneistoja. Lakiehdotuksen 21 §:n 2 momentin, 23 ja 24 §:n säännöksiä sovellettaisiin myös työsuhdeasunnon hallinnan luovutukseen.

Selvitettäessä sitä, aiheutuuko vuokranantajalle huomattavaa haittaa hallinnan jakamista, tulee ainakin kiinnittää huomiota samoihin seikkoihin, jotka mainitaan vuokraneuvoston valmistaman lakiehdotuksen perusteluissa (s. 67): ”Käytännössä saattaa esiintyä tapauksia, jossa kohtuussyyt puoltavat koko huoneiston vuokraoikeuden tilapäisen siirron sallimista. Näin on asianlaita esimerkiksi silloin, kun vuokralainen lähtee asevelvollisuuttaan suorittamaan tai joutuu pitemmäksi ajaksi sairaalaan. Kun näissä tapauksissa ei kuitenkaan synny ongelmaa, jos kysymyksessä on perheellinen työntekijä ja yksinäisenkin työntekijän osalta aina on kysymys tilapäisestä siirrosta, ei nimenomaista säännöksiä tilanteen järjestämisestä ole pidetty tarpeellisena. Vuokranantajallahan ei ole syytä vastustaa, jos vuokralainen esittää, että hän saisi tilapäisesti luovuttaa huoneiston sopivalle henkilölle, varsinkin jos tämäkin on saman työnantajan palveluksessa. Vuokralaiselle saattaa tällaisissa tapauksissa vuokran suorittaminen tuottaa kohtuuttomia vaikeuksia.” Lisäksi huomattavana haittana voisi tulla kysymykseen se, että huoneiston yhteiskäyttö häiritsisi tai estäisi sovitun työn suorittamista.

80 §. *Oikeus jatkaa työsuhdeasunnon vuokrausuhdetta.* Lakiehdotuksen 50 §:n mukaan tuomioistuimien voi tuomitessaan asumus- tai avioeroon puoliset, joilla on yhdessä hallussaan asuinhuoneisto, määrätä kumpi puolisoista saa jatkaa vuokrasuhdetta ja vapauttaa toisen puolison vuokrasuhteesta aiheutuvista velvollisuuksista. Pykälän mukaan oikeus jatkaa vuokrasuhdetta olisi 50 §:ssä säädetyillä edellytyksillä vain, jos vuokrasuhteen jatkamista haluava puoliso on työtai virkasuhteessa työsuhdeasunnon vuokralaisen työnantajaan.

Voimassa olevan lain 12 §:ssä ei ole vastaavaa vaatimusta siitä, että avioero- tai asumuserotapauksessa vuokrasuhteen jatkamista haluavan puolison on oltava saman työnantajan palveluksessa kuin vuokralaisenkin. Kun määräystä ei nykyisen lain 12 §:n 3 momentin mukaan saisi antaa, jos vuokranantaja saattaa todennäköiseksi, että hän joutuu kärsimään sen johdosta vahinkoa tai huomattavaa haittaa, ei pykälässä ehdotettu muutos nykyiseen tilanteeseen ole merkittävä.

Lakiehdotuksen 48 ja 49 §:n mukaan vuokralaisen kuoltua huoneistossa jo asuvalla vuokralai-

sen puolisollla tai muulla 47 §:ssä mainitulla omaisella on oikeus jatkaa vuokrasuhdetta, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä sitä vastustaa. Samoin kuin avioerotapauksessa tämä vuokrasuhteen jatkamismahdollisuus olisi työsuhdeasunnon vuokralaisen puolisollla ja lähiomaisella vain, jos siirtoa itselleen haluavakin on työ- tai virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan.

Mahdollisuus 48 ja 49 §:n edellytyksin jatkaa vuokraoikeutta vuokralaisen kuoltua on työsuhdeasunnon vuokralaisen lähiomaisen osalta uusi. Sen sijaan puolisollla tämä oikeus voimassa olevan lain 12 §:n 2 momentin mukaan jo on ollut.

Kysymys siitä, milloin vuokrasuhteen jatkamista tai siirtoa haluava on työ- tai virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan, on ratkaistava erikseen kussakin yksittäistapauksessa. Ongelmia saattaa aiheutua erityisesti silloin, kun työnantaja on suuri yritys, jolla on tytäryhtiöitä, tai joka harjoittaa toimintaa eri toimiminimillä. Kysymys samasta työnantajasta on ratkaistava muodollisista seikoista riippumatta käyttäen perustena 78 §:n 1 momentin mukaista määräämisvaltaa huoneistoon.

81 §. *Verotusarvon mukainen vuokra.* Säännös on uusi. Se on tarpeen sen vuoksi, että käytännössä varsin usein työsuhdeasunnon vuokra sovietaan perittäväksi sen rahanarvon mukaan, jonka verohallitus on vahvistanut palkkaan luettavalle asuntoedulle ennakonpidätyksen toimittamista varten. Tämän vuoksi tarvitaan erityissäännökset siitä, miten vuokraa nostetaan, kun nämä verotusarvot muuttuvat. Käytännössä verohallitus on vahvistanut asuntoedun verotusarvon laskentaperusteet. Verottaja on sitten määrännyt asuntoedun verotusarvon. Tällöin verotusarvo on voinut yksittäistapauksessa nousta suuremmaksikin kuin tasoyleisohjeen mukainen vuokra. Tavoitteena pitäisi tietenkin olla, ettei tällaista ristiriitaa ilmenisi.

Pykälässä säädettäisiin siitä, miten vuokranantajan tulee menetellä, jos hän haluaa korottaa vuokraa asuntoedun verotusarvon nousua vastaavasti. Tällöin menettely olisi toinen kuin korotettaessa vuokraa korotusyleisohjeen mukaan tai sitä enemmän. Pykälän 2 momentin mukaan asuntoedun verotusarvon nousuun perustuva vuokran korotus tapahtuisi vuokranantajan ilmoituksen perusteella. Vuokralaiselle olisi kirjallisesti ilmoitettava korotus ja uusi vuokra sekä sen voimaantuloajankohta samoin kuin korotuksen synnä oleva asuntoedun verotusarvon nousun määrä. Vuokra ei voisi nousta aikaisemmasta ajankohdasta kuin mistä verotusarvo tulee voimaan.

Korotus voisi kuitenkin toteutua samasta ajankohdasta, mistä uusi verotusarvo tulee voimaan, jos korotuksesta on ehditty vuokralaiselle tätä ennen ilmoittaa.

Vaikka vuokra peritään työsuhdeasunnosta verotusarvon mukaisena, vuokra saattaa yksittäistapauksessa nousta korkeammaksi kuin, mitä sen 33 §:n mukaisten perusteiden nojalla tulisi olla. Tällöinkin tuomioistuin voisi vuokralaisen vaatimuksesta alentaa vuokraa, jolloin vastaavasti myös asuntoedun verotusarvo alenisi.

82 §. *Palvelussuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran määrä.* Yleensä työsuhdeasunnoista peritään paikkakunnalla käypää tasoa alemmaa vuokraa. Kun palvelussuhde päättyy, mutta vuokralainen vielä saa pitää huoneistoa hallussaan, ei enää ole perustetta alhaiseman vuokran perimiselle. Vuokrasopimus ei työtai virkasuhteen päättymisen johdosta pääty, ellei sitä irtisanota. Kun työsuhdeasunnon vuokrasopimus yleensä irtisanotaan työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, jatkuu työntekijän oikeus hallita huoneistoa palvelussuhteen päätyttyä yleensä enintään noin puoli vuotta. Tuomioistuimen vahvistuksen vaatiminen vuokrankorotukselta on katsottu epätarkoituksenmukaiseksi ja käytännön tilanteet huomioon ottaen aiheettomasti aikaa vieväksi menettelyksi. Vuokraa tulisi voida korottaa tasolle, jota ei yleisesti ottaen voida pitää sellaisena, että vuokran määrä muodostuisi vuokralaiselle kohtuuttoman suureksi. Tällaisena tasona voidaan pitää valtioneuvoston asumistukilain 7 §:n nojalla paikkakunnalle vahvistamia kohtuullisia enimmäisasumismenoja neliometriä kohden, koska nämä ovat toistaiseksi ainoat koko maata kattavat arvot. Tämä määrä on riippumaton huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärästä. Päätös tarkistetaan vuosittain ja annetaan koko maata koskevana. Asumistuen myöntämiseksi valtioneuvoston vahvistamat neliömetrimääräiset asumismenot ovat koskeneet vuokra-arvoltaan enintään samantasoisia vuokra-asuntoja kuin tasoyleisohjeen taulukko-osan vuokrat.

Vuokran korottamisesta ilmoittamiseen ja korotuksen voimaantuloon sovellettaisiin 81 §:n 2 momenttia.

Pykälän nojalla vuokra saataisiin korottaa vain kerran siinä edellytetyyn tasoon. Sen jälkeen vuokran korottamiseen tai alentamiseen sovellettaisiin, mitä lakiehdotuksen 7 luvussa on säädetty vuokran korottamisesta tai alentamisesta.

Säännös ei estäisi vuokralaista vaatimasta vuokran alentamista eikä estäisi vuokranantajaa vaati-

masta vuokran korottamista enemmän kuin pykälän tai korotusyleisohjeen mukaan on mahdollista. Näissä tapauksissa vuokran korottaminen tai alentaminen kuitenkin edellyttäisi tuomioistuimen vahvistusta.

Säännöksen mukainen mahdollisuus vuokran korottamiseen koskisi vain työntekijää, joka jatkaa asumista huoneistossa työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeen. Jos vuokralainen vaihtuu, pykälän 2 momentin mukaan uudelta vuokralaiselta ei saisi periä ilman tuomioistuimen vahvistusta korkeampaa vuokraa kuin, mitä olisi saatu työntekijältä periä työ- tai virkasuhteen vielä jatkuessa.

Säännös vapauttaisi tässä laissa asetetusta tuomioistuimen vahvistusvaatimuksesta, ei muun lainsäädännön esimerkiksi aravasäännösten mahdollisesti edellyttämästä viranomaisvalvonnasta.

83 §. *Työsuhdeasunnon vuokralaisen irtisanomisoikeus.* Työsopimuslain 38 §:n 4 momentin mukaan (125/84) työsopimuksen irtisanomisaika työntekijän suorittaessa irtisanomisen on 14 päivää tai yksi kuukausi työsuhteen kestosta riippuen. Voimassa olevan huoneenvuokralain 30 §:n 1 momentin mukaan vuokralainen voi silloin, kun työsopimus irtisanomisen tai purkamisen taikka työkauden päättymisen johdosta lakkaa, irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa noudattamatta päättymään aikaisintaan työsuhteen lakatessa.

Pykälässä säädettäisiin vuokralaiselle oikeus irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimus noudattamatta lakiehdotuksen 52 §:n säännöksiä irtisanomisaikojen pituudesta. Vuokralainen olisi oikeutettu irtisanomaan työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen päättymään 14 päivän kuluttua irtisanomisen toimittamisesta. Työsuhdeasunnon vuokrasopimus päättyisi tämän irtisanomisen johdosta siitä riippumatta, milloin työ- tai virkasuhde päättyy.

Vuokralainen voisi irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen päättymään aina myös samanaikaisesti, kun työ- tai virkasuhde päättyy. Tällöin ei erityistä irtisanomisaikaa tarvitsisi noudattaa. Pykälän irtisanomisoikeus koskisi myös työsuhdeasunnon määräaikaista vuokrasuhdetta.

84 §. *Työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisanomisoikeus.* Voimassa olevan lain 30 §:n 1 momentin periaate, että työsuhteen päättyminen oikeuttaa vuokranantajan irtisanomaan työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen, ehdotetaan pysyttäväksi uudessakin laissa. Irtisanomista ei saisi tällä perusteella toimittaa ennen kuin työsopimus

tai virkasuhde on irtisanottu, purettu tai sen lakkaamisesta on muutoin päätetty.

Pykälän 1 momentin mukaan työ- tai virkasuhteen päättymisen oikeuttaisi vuokranantajan irtisanomaan työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen riippumatta siitä, mitä vuokrasopimuksen kesto- ta ehkä on sovittu. Näin ollen, jos työsuhdeasunnon vuokrasopimus on sovittu kestävään määrärajan, vuokrasopimus voitaisiin sanoa irti, jos työsuhteen päättymiselle on työsopimuslain mukainen peruste. Työsuhdeasunnon vuokralaisen suoja vuokranantajan irtisanomista vastaan määräytyisi siten samojen perusteiden mukaan kuin työsuhteen irtisanomisujakin.

Koska työsuhteen irtisanomisaika voidaan sopia pitemmäksi kuin 85 §:n mukainen työsuhdeasunnon pakottava irtisanomisaika, on tarpeen edelleen ottaa lakiin säännös, jolla varmistetaan, ettei työsuhdeasunnon vuokrasopimusta irtisano- ta päättymään ennen työ- tai virkasuhteen päättymistä, mikäli työsuhdeasunnon irtisanomispe- rusteena on palvelussuhteen päättymisen. Sään- nös tästä on myös pykälän 1 momentissa.

Työsuhdeasunnon irtisanomista ei työ- tai vir- kasuhteen päättymisen perusteella saisi toimittaa enää sen jälkeen, kun on kulunut vuosi palvelus- suhteen päättymisestä. Nykyisessä laissa tämä aika on kuusi kuukautta. Säännös tästä on pykä- län 2 momentissa.

Pykälässä säädetyin lisäksi työsuhdeasunnon vuokranantajalla olisi käytettävissä lain mukaiset muut irtisanomis- tai purkamisperusteet. Vastaa- vasti työsuhdeasunnon vuokralainen voisi näitä perusteita vastaan suojautua samalla tavalla kuin muikin asuinhuoneiston vuokralainen.

85 §. *Työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisa- nomisaika.* Vuokranantajan irtisanomisaika mää- räytyisi lakiehdotuksen mukaan sen perusteella, kuinka kauan vuokrasuhde on kestänyt. Työsuh- deasunnoissa sen sijaan irtisanomisajan pituus määräytyisi työ- tai virkasuhteen keston perus- teella. Pykälän 1 momentin pääsäännön mukaan vuokranantajan irtisanomisaika olisi kuusi kuu- kautta, jos työ- tai virkasuhde on kestänyt vuo- den sekä muussa tapauksessa kolme kuukautta. Näitä säännöksiä irtisanomisajasta olisi sovelletta- va siinäkin tapauksessa, että työsuhdeasunnon vuokrasopimus sanotaan irti, mutta työ- tai virka- suhde vielä jatkuu. Tästä pääsäännöstä olisi kui- tenkin 85 §:n 2 ja 3 momentin mukaiset poik- keukset. Niitä sovellettaisiin vain silloin, kun työsuhdeasunnon vuokrasopimus sanotaan irti työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta.

Erityistä 1 momentissa säädettyä lyhyempää irtisanomisaikaa vuokranantaja saisi noudattaa, kun työsuhde puretaan muulla perusteella kuin työntekijän sairauden, työkyvyttömyyden tai vanhuuseläkkeelle siirtymisen johdosta. Lyhyt irtisanomisaika perustuu tällöin työsuhteen purkamiseen työntekijän moitittavan menettelyn johdosta. Vastaavasti jos työntekijä purkaa työsuhteen ilman työsopimuslain 43 §:ssä tarkoitettua työnantajan moitittavaan menettelyyn perustuvaa aihetta, vuokranantajan irtisanomisaika lyhenisi siitä, mitä 1 momentissa säädetään. Irtisanomisaika olisi kolme kuukautta, jos työsuhde on kestänyt vähintään yhden vuoden. Jos työsuhde on kestänyt yhtä vuotta lyhemmän ajan, irtisanomisaika olisi yksi kuukausi.

Silloin, kun työntekijän suoritettavaksi sovittu työ edellyttää asumista tietyssä kiinteistössä tai huoneistossa, esimerkiksi kun kysymyksessä on talonmiehen tai vartijan työ, on työnantajan kannalta erityisen tarpeellista saada työntekijän vaihtuessa nopeasti huoneisto uuden työntekijän käyttöön. Tämän vuoksi pykälän 3 momentin mukaan näissä tapauksissa vuokranantajan irtisanomisaika olisi työ- tai virkasuhteen kestoajasta riippumatta yksi kuukausi, jos työsuhdeasunnon vuokrasopimus sanotaan irti työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta. Edellytyksenä pykälän mukaiseen irtisanomisajan käyttämiseen olisi, että joko työsopimuksessa tai vuokrasopimuksessa on kirjallisesti todettu työn edellyttävän asumista määrättyssä kiinteistössä tai huoneistossa.

86 §. *Irtisanomisajan alkaminen. Kielletyt ehdot irtisanomisajasta.* Pykälän 1 momentissa säädetäisiin, milloin työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanomisaika alkaa, jos irtisanomisen syynä on työ- tai virkasuhteen päättymisen. Säännös on poikkeus siitä, mitä irtisanomisajan laskemisesta on 52 §:ssä säädetty. Irtisanomisajan alkamisaika kytkeytyisi työsopimuksen tai virkasuhteen irtisanomisajan alkamiseen taikka työsopimuksen tai virkasuhteen päättymiseen muuten. Käytännössä työsuhdeasunnon vuokrasopimus sitten päättyisi irtisanomisen johdosta jonkun veran myöhemmin kuin työsopimus tai virkasuhde, kun vuokrasopimus irtisanotaan työ- tai virkasuhteen päättymisen vuoksi. Työsuhdeasunnon irtisanomisaika olisi laskettava momentin mukaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana työsopimuksen tai virkasuhteen irtisanomisaika on lain mukaan laskettu alkavaksi, tai jonka kuluessa työsopimus taikka virkasuhde ilman irtisanomista päättyy.

Lakiehdotuksen 85 ja 86 §:n mukaiset irtisanomisajat, niinkuin asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisajat muutoinkin, olisivat sikäli pakottavia, ettei sopimuksin voitaisi lyhentää pykälän mukaista vuokranantajan irtisanomisaikaa. Säännös on pykälän 2 momentissa.

87 §. *Vaihtoehtoisen asunnon osoittaminen.* Säännös on samansisältöinen kuin voimassa olevan lain 30 §:n 2 momentti.

88 §. *Työsuhdeasunnon muuttopäivän siirtäminen.* Voimassa olevan lain 41 §:n mukaan työsuhdeasunnon muuttopäivää ei voida siirtää. Tätä voidaan pitää yleensä asianmukaisena sen vuoksi, että työnantajalle on tärkeää saada huoneisto mahdollisimman pian toisen työntekijän käyttöön, kun vuokrasopimus on irtisanottu työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta. Ehdotonta muuttopäivän siirtämisen kieltämistä on kuitenkin kaikissa tapauksissa vaikea perustella. Kun työsuhdeasunnon vuokrasopimus voidaan myös irtisanoa työ- tai virkasuhde säilyttäen, pitäisi myös työsuhdeasunnon muuttopäivää voida siirtää samoin edellytyksin kuin muunkin asuinhuoneiston muuttopäivää. Työsuhdeasunnon muuttopäivän siirtämisen rajoittamista koskeva 88 §:n säännös ehdotetaan tämän vuoksi koskemaan vain niitä tapauksia, jolloin vuokrasopimus on irtisanottu työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta. Tällöinkin olisi muuttopäivää voitava siirtää, kun työsuhteen päättymisen perusteena on vuokralaisen sairaus, työkyvyttömyys tai siirtyminen vanhuuseläkkeelle. Näissä tapauksissa pykälän mukaan työsuhdeasunnonkin muuttopäivää saataisiin siirtää, jollei kysymyksessä ole 85 §:n 3 momentissa tarkoitettu työ- tai virkasuhde, joka edellyttää asumista tietyssä huoneistossa.

Tässä pykälässä säädetäisiin vain siitä, milloin muuttopäivän siirtäminen yleensä olisi mahdollista, kun työsuhdeasunnon vuokrasopimus irtisanotaan työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta. Muuttopäivän siirron edellytyksistä ja siirto-menettelyistä olisi voimassa, mitä 14 luvussa säädetään.

## 17 luku

### Alivuokrasuhteet

*Yleistä.* Alivuokrasuhdetta koskevien erityissäännösten tarpellisuus perustuu siihen, että alivuokrasuhteen osapuolet jakavat saman huoneiston ja ovat siten läheisessä yhteydessä toisiinsa. Luvun säännökset vastaavat eräin vähäisin poik-

keuksin voimassa olevan lain alivuokrasuhdetta koskevia säännöksiä. Voimassa olevan lain 42 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan irtisanomisaika alivuokrasuhteen vuokranantajan puolella on kolme kuukautta, jos tuomioistuim on ratkaissut vuokran alentamista koskevan vaatimuksen. Kun lakiehdotuksen mukaan vuokranantajan irtisanomisaika aina olisi kolme kuukautta, vastaavaa säännöstä ei laissa enää tarvita.

89 §. *Alivuokrasuhteessa sovellettavat säännökset.* Alivuokrasuhde muodostuisi pykälän 1 momentin mukaan samoin kuin nykyisenkin lain mukaan eli silloin, kun vuokralainen luovuttaa osan hallinnassaan olevasta huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Huoneiston osan hallinnan luovuttanut vuokralainen on alivuokrasuhteen vuokranantaja ja hänen vuokralaisensa alivuokralainen. Nimitystä päävuokralainen ei lakiehdotuksessa tarvita. Alivuokrasuhdetta koskevia säännöksiä sovellettaisiin huoneiston osan vuokralle luovuttaneeseen silloinkin, kun vuokralle antajana on muu kuin vuokralainen, esimerkiksi omistaja. Näistä tilanteista säädettäisiin 90 ja 91 §:ssä.

Alivuokrasuhde syntyisi siitä riippumatta, onko huoneiston hallinnan luovutukseen saatu vuokranantajan lupaa vai ei. Vaadittavan luvan puuttuminen voi lakiehdotuksen muiden säännösten johdosta kuitenkin aiheuttaa sen, ettei alivuokrasuhde voi jatkaa.

Pykälän 1 momentin mukaan luvun alivuokrasuhdetta koskevat erityissäännökset syrjäyttäsivät lain muut vastaavat säännökset.

Pykälän 2 momenttiin sisältyy luettelo niistä lakiehdotuksen säännöksistä, joita alivuokrasuhteessa ei sovellettaisi. Tällaisia ovat ensinnäkin 21 ja 22 §:n säännökset. Alivuokralaiselle kuuluvaa huoneiston osan hallintaa ei voitaisi siten luovuttaa tai jakaa vuokranantajan luvatta edes alivuokralaisen puolison taikka oman tai puolison lähisukulaisen kanssa. Irtisanomista ja irtisanomisperusteen selvittämistä koskevista säännöksistä ei alivuokrasuhteeseen sovellettaisi 53 §:ää vuokralaisen irtisanomissuojasta, 58 §:ää asuinhuoneiston irtisanomisperusteen selvittämisestä eikä 60 §:ää irtisanomisen selvittämisestä häätöä vaadittaessa. Koska 56 §:n 2 momentti liittyy 53 §:ään, ei sitä myöskään sovellettaisi. Tässä luvussa on 52 §:n 2 momentin, 66 §:n 2 momentin ja 67 §:n 1 momentin säännöksiä syrjäyttäviä erityissäännöksiä. Tältä osin ei siis myöskään näitä säännöksiä sovellettaisi alivuokrasuhteessa.

90 §. *Omakotitaloa koskeva erityissäännös.* Vastaava säännös on nykyisen lain 42 §:n 2

momentissa. Pykälän mukaan alivuokrasuhteena pidettäisiin myös vuokrasuhdetta, jos kaksi huoneistoa käsittävän omakotitalon huoneisto vuokrataan toiselle ja rakennuksen omistaja itse asuu toisessa huoneistoista. Lisäksi vaaditaan, että kummallakin huoneistolla on yhteinen sisäänkäynti. Näissä tapauksissa vuokralaisen ja omistajan asumistilanne liittyy niin kiinteästi toisiinsa, että asuinhuoneiston vuokrausta yleensä koskevien säännösten soveltaminen ei olisi perusteltua. Yleensä toinen huoneisto on omakotitalon yläkerrassa ja sinne kuljetaan samasta ovesta kuin alakertaan. Säännöksen soveltamiseen ei vaikuta se, että huoneistolla on myös eri sisäänkäynti, kunhan niillä vain on yksi yhteinen sisäänkäynti.

Vastaava asumistilanne syntyy asukkaiden välille, jos omistajan sijasta toisessa huoneistoista asuu koko rakennuksen vuokralle ottanut tai koko rakennuksen muu haltija. Säännöstä ehdotetaan täsmennettäväksi tältä osin.

Kun 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa vuokralaisen käytössä on erillinen huoneisto, jolla vain on yhteinen sisäänkäynti vuokranantajan huoneiston kanssa, vuokranantajalle ei aiheutuisi siitä, että vuokralainen käyttäisi huoneistoa puolisonsa tai lähisukulaisensa kanssa, sellaista haittaa kuin tavallisessa alivuokrasuhteessa. Tämän vuoksi näissä tapauksissa vuokralaiselle annettaisiin oikeus käyttää huoneistoa yhdessä puolisonsa tai lähisukulaisensa taikka puolisonsa lähisukulaisen kanssa siinäkin tapauksessa, että vuokrasuhteeseen olisi muuten sovellettava alivuokrasuhdetta koskevia säännöksiä. Säännös tästä on pykälän 2 momentissa.

Lakiehdotuksen 90 §:ssä tarkoitetun omakotitalon vuokrasuhteeseen ei pykälän 3 momentin mukaan sovellettaisi jälleenvuokrausta koskevan 15 luvun säännöksiä, vaikka vuokralainen olisi vuokranantajan luvalla luovuttanut huoneiston edelleen vuokralle. Niin kauan kuin omistaja tai koko rakennuksen vuokralle ottanut hallitsee toista huoneistoista, ei edelleenvuokraustilanteessa asukkaiden välille siis voisi syntyä jälleenvuokrasuhdetta vaan sovellettaisiin alivuokrausta koskevia säännöksiä.

91 §. *Muu kuin vuokralainen alivuokrasuhteen vuokranantajana.* Alivuokrasuhde olisi kysymyksessä myös silloin, jos joku muu kuin vuokralainen antaa vuokralle osan hallinnassaan olevasta huoneistosta, jota hän käyttää asuntonaan taikka jossa hän harjoittaa ansiotoimintaa. Vastaava säännös on voimassa olevan lain 42 §:n 2 momentissa. Tällainen alivuokrasuhde voi syntyä esimerkiksi osakkeenomistajan taikka palkkaetu-

asunnon tai virka-asunnon haltijan luovuttaessa osan huoneistosta toisen hallintaan vastiketta vastaan.

92 §. *Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika ja muuttopäivä.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin määräaikaisen vuokrasopimuksen kestosta ja myös toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisajasta. Alivuokrasuhde voitaisiin tehdä joko määräaikaisena tai toistaiseksi voimassa olevana. Määräaikaisen alivuokrasuhteen kesto ei olisi 6 §:ssä säädetyllä tavalla rajoitettu.

Kun vuokranantaja suorittaa irtisanomisen, irtisanomisaika olisi yksi kuukausi. Alivuokrasuhteen kestettyä vähintään vuoden, aika olisi kolme kuukautta. Tämä irtisanomisajan pidentyminen on nykyiseen verrattuna lakiehdotuksessa uutta. Vuokralaiselle irtisanomisaika olisi niin kuin nykyisinkin 14 päivää.

Alivuokralaisen muuttopäivää koskevat säännökset sisältyisivät pykälän 2 momenttiin ja ne asiasisällöltään vastaavat voimassa olevan lain 42 §:n 1 momentin 6 kohtaa. Muuttopäivä olisi alivuokrasuhteen päättymistä lähinnä seuraava arkipäivä niinkuin nykyisinkin.

Jos alivuokralainen asuu huoneistossa perheineen taikka hän on iäkäs tai vaikeasti sairas, muuttopäivää voitaisiin siirtää 67 ja 68 §:ssä tarkoitettuun edellytykseen enintään kuudella kuukaudella. Mahdollisuus muuttopäivän siirtämiseen ei koskisi määräaikaisia alivuokrasuhteita.

Pykälän säännökset olisivat niin kuin nykyisinkin sikäli pakottavia, ettei sopimuksella voitaisi asuinhuoneiston vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhentää eikä alivuokralaisen irtisanomisaikaa pidentää. Säännös on pykälän 3 momentissa.

93 §. *Vahingonkorvaus alivuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta.* Pykälässä olisivat säännökset vuokralaisen suojaamisesta eräissä irtisanomistapauksissa. Vahingonkorvauksen muodossa suojaa annettaisiin vain, jos irtisanomiseen ei ole ollut alivuokrasuhteessa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Säännös vastaa voimassa olevan lain 42 §:n 1 momentin 3 kohtaa.

Hyväksyttävän syyn arvioiminen jää yksittäistapauksessa ratkaistavaksi. Irtisanomisperusteen hyväksymistä harkittaessa on otettava huomioon, että alivuokrasuhteen vuokranantajan ja vuokralaisen asumistilanteet liittyvät hyvin läheisesti toisiinsa. Tästä aiheutuu, että hyväksyttävä irtisanomisperuste alivuokrasuhteessa voi syntyä vuokralaisen vähäisemmässä määrin moitittavan menettelyn johdosta kuin asuinhuoneiston vuokrasuhteissa yleensä.

Säännös olisi pakottava siten, ettei sopimuksin voida rajoittaa vuokralaisen oikeutta vahingonkorvaukseen. Tästä säädettäisiin pykälän 2 momentissa.

94 §. *Alivuokrasuhteen päättymisen vuokranantajan hallintaoikeuden päättymisen johdosta.* Kun alivuokrasuhteessa vuokranantaja luovuttaa hallinnassaan olevan huoneiston osan toiselle, on asianmukaista, että alivuokrasuhde lakkaa samalla, kun vuokranantajan oikeus hallita huoneistoa päättyy. Säännös vastaa voimassa olevan lain 42 §:n 1 momentin 5 kohtaa sillä erotuksella, että säännös on kirjoitettu koskemaan kaikkia 17 luvussa tarkoitettuja vuokrasuhteita.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös alivuokrasuhteen vuokranantajan velvollisuudesta ilmoittaa alivuokralaiselle siitä, milloin hänen vuokrasuhteensa tai muu oikeutensa hallita huoneistoa ja alivuokrasuhde päättyvät. Ilmoitus olisi tehtävä viivytyksettä. Ilmoitus voisi olla joko kirjallinen tai suullinen.

Jos vuokranantaja laiminlyö 2 momentissa tarkoitettua ilmoituksen, hän olisi ehdotuksen mukaan velvollinen korvaamaan vuokralaiselle muuttokustannukset. Jos vuokralainen muutoin tiesi hallintaoikeuden päättymisestä, ei oikeutta vahingonkorvaukseen kuitenkaan olisi. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa.

## 18 luku

### Erinäiset säännökset

*Yleistä.* Lukuun on koottu ne lain säännökset, jotka asiayhteytensä vuoksi eivät kuulu edellä oleviin muihin lukuihin. Lukuun sisältyy säännöksiä, joita vastaavia ei nykyisessä laissa ole. Eräät aviopuolisoista annetut säännökset ehdotetaan koskemaan tietyn edellytyksen myös avioliitonomaisissa suhteissa eläviä henkilöitä. Myös vuokraehtoisten täyttämistä annettavaa vakuutta koskeva 101 §:n säännös on uusi, samoin 103 §:n 2 momentin säännös vuokralaisen oikeudesta virka-apuun.

95 §. *Huoneenvuokrasuhteesta johtuvan saamisen vanheneminen.* Vastaava säännös on voimassa olevan lain 44 §:ssä. Pykälän mukaisen erityisen vanhentumisajan lisäksi olisi huoneenvuokrasuhteeseen perustuvaan saatavaan sovellettava myös yleistä kymmenen vuoden vanhentumisaikaa, joka lasketaan saamisen erääntymisestä. Lain 32 ja 34 §:ssä on erityiset määräajat näissä säännöksissä tarkoitettujen saamisen vaatimisel-

le. Näitä määräaikoja olisi noudatettava 95 §:ssä säädetyn vanhenemisajan sijasta. Käytännössä olisi sovellettava sitä vanhentumisaikaa, jonka mukaan saaminen ensin vanhenee.

Pykälässä tarkoitettu erityinen kolmen vuoden vanhentumisaika tulisi tuomioistuimen ottaa viiran puolesta huomioon.

Pykälän mukaan vanhenisivat kaikki huoneenvuokrasuhteeseen perustuvat korvaukset ja huoneenvuokralain nojalla suoritettava muu saaminen. Pykälän mukaan vanhenisi siten eräntynyt vuokra. Sen mukaan määräytyisi myös oikeus saada korvausta irtisanomisen johdosta. Tuomioistuimen päätöksellä määrätty suoritus sen sijaan vanhenee yleisen kymmenen vuoden vanhentumissäännön mukaan.

Muun lain nojalla suoritettava korvaus ei vanhenisi tämän pykälän mukaan. Siten esimerkiksi rikosperusteista korvausta voitaisiin vaatia vielä kolmen vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestäkin, vaikka saamisen yhtenä perusteena olisi myös huoneenvuokrasuhde.

Kuittaukseen ei ilman erityissäännöstä voida käyttää saamista, joka vanhenee muun kuin yleisen kymmenen vuoden vanhenemisajan mukaan. Näin ollen ei pykälän mukaan vanhentunutta saamista voi vaatia käytettäväksi kuittaukseen. Tältäkin osin säännös vastaa nykyistä lakia.

96 §. *Kiinnitys- ja kuittausoikeus.* Pykälä vastaa nykyisen lain 51 §:n 2 momenttia.

Vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi saadaan kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 5 §:n 4 momentin mukaan vahvistaa kiinnitys ilman vuokranantajan suostumustakin. Kun kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetussa asetuksessa on asiasta omaksuttu pakokiinnityksen periaate, on johdonmukaista, ettei vuokrasopimuksin voida rajoittaa vuokralaisen oikeutta kiinnityksen saamiseen.

Vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys suojaa vuokralaista uutta omistajaa kohtaan silloin, kun omistaja vaihtuu vapaaehtoisen luovutuksen johdosta.

Oikeus kuitata vuokraa vastasaatavalla ei rajoitu vain vuokrasuhteesta johtuviin saataviin, vaan kysymykseen tulevat kaikki keskenään kuittauskelpoiset saatavat. Myös sellaista huoneenvuokrasuhteesta johtuvaa saatavaa, jota yleisen kymmenen vuoden vanhenemisajan kulumisen vuoksi ei enää voida vaatia suoritettavaksi, saadaan käyttää kuittaukseen.

Huoneenvuokralain säännös kuittausoikeudesta ei muuta niitä yleisiä edellytyksiä, joita kuittaukselta muun lain mukaan vaaditaan. Sen

sijaan 95 §:n mukaan vanhentunut saaminen ei ole kuittauskelpoinen.

97 §. *Määräajan päättyminen.* Pykälä vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 45 §:ää ja huoneenvuokrasuhteessa määräaikojen laskemisessa vakiintunutta käytäntöä.

98 §. *Tiedoksiantovollisuuden täyttäminen.* Säännös vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 46 §:ää. Pykälä koskisi kaikkia lain mukaisia ilmoituksia lukuun ottamatta niitä, joista on säädetty erikseen. Irtisanominen on lakiehdotuksen 57 §:n mukaan toimitettava siinä järjestyksessä kuin haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti. Tämän säännöksen ja käsillä olevan pykälän tiedoksiantotapojen erotuksena olisi, että jos irtisanominen on suoritettu esimerkiksi kirjatulla kirjeellä, todistusvelvollisuus siitä, että ilmoitus on saavuttanut vastaanottajan, kuuluisi 57 §:n mukaan ilmoituksen lähettäjälle. Sen sijaan 98 §:n mukaan olisi lähettäjän katsottava täyttäneen, mitä hänen ilmoitusvelvollisuutensa kuuluu, silloin kun hän on pykälän mukaisesti lähettänyt ilmoituksen postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käytämällä osoitteella.

Pykälä ei ole pakottava, vaan ilmoitukset saadaan toimittaa myös muulla tavoin. Tällöin kuitenkin lähettäjän vastuulle jää, että ilmoitus saavuttaa vastaanottajan, jotta ilmoitukseen liittyisi siihen tarkoitettu oikeusvaikutus.

Pykälän 2 momenttia vastaava säännös on voimassa olevan lain 47 §:n 2 momentissa. Pykälään on lisätty tämän lain mukaiset muut ilmoitukset ja kehotukset kuin haaste. Näihin siis sovellettaisiin haasteen tiedoksiannosta aviopuolisille voimassa ollutta periaatetta. Pykälässä tarkoitettu ilmoitus voitaisiin toimittaa tiedoksi jommalle kummalle puolisoista riippumatta siitä, onko tämä vuokralainen vai ei. Tämän momentin säännös koskisi aviopuolisoiden yhdessä vuokraamaa huoneistoa tai toisen puolison tekemän vuokrasopimuksen perusteella puolisoiden yhteisenä asuntona käyttämää huoneistoa.

Jos jompikumpi puolisoista on muuttanut pois huoneistosta, haaste ja muu ilmoitus olisi toimitettava ainakin sille puolisolalle, joka on vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen. Kun 98 §:n 2 momentin edellytyksiä toimittaa haaste jommalle kummalle puolisoista ei enää ole ja kun puoliso joka ei ole huoneistoa vuokrannut, 99 §:n mukaan vastaisi toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen vuokrasopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämistä niin kauan kuin hän asuu huoneistossa, olisi haaste tai muu ilmoitus

annettava vuokralaispuolison lisäksi tiedoksi myös huoneistoa hallitsevalle puolisolle, jos vaatimus halutaan kohdistaa häneen.

99 §. *Aviopuolisoiden yhteinen vastuu asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta.* Säännös vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 47 §:ää. Jos aviopuolisot asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa asuinhuoneistossa, he vastaisivat edelleen yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Säännöksen soveltamisen kannalta ei olisi merkitystä sillä, onko huoneiston yhteishallinta syntynyt jo vuokrasuhteen alkaessa vai vasta sen jälkeen.

Puolisoiden yhteinen vastuu on voimassa sen ajan, jonka he pitävät yhdessä hallussaan vuokrattua asuinhuoneistoa. Jos puoliso, joka ei ole vuokrasuhteen osapuoli, muuttaa pois huoneistosta, lakkaa myös huoneiston yhteishallinta ja pois muuttanut puoliso vapautuu pykälän sanamuodon mukaan vuokrasopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Puolisot vastaavat avioliittolain (234/29) 52 §:n 2 tai 3 momentin nojalla kumpikin omasta ja toisensa puolesta velasta, jonka jompi kumpi on tehnyt perheen elatusta varten. Tapauksesta riippuen vuokravelka voi olla tällaista elatusvelkaa, josta pois muuttanutkin puoliso siis voi olla vastuussa. Yhteisvastuu elatusvelasta lakkaa avioliittolain 52 §:n 3 momentin mukaan silloin, kun velkoja saa tietää puolisoiden väliin rikkoutumisen vuoksi asuvan erillään. Jos pois muuttanut puoliso on vuokrannut huoneiston, hän ei vapaudu velvollisuuksistaan vuokralaisena eikä hän muuttonsa perusteella myöskään menetä oikeuttaan hallita huoneistoa. Huoneiston tosiasiallinen hallinta voi kuitenkin jäädä sille puolisolle, joka ei ole vuokrasopimusta tehnyt. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälän 1 momenttiin selventävää säännöstä siitä, että puoliso, joka tosiasiallisesti hallitsee huoneistoa mutta joka ei ole tehnyt vuokrasopimusta, vastaisi vuokrasuhteen ehdoista niin kauan kuin huoneisto on hänen hallinnassaan.

Pykälän 2 momentin mukaan tuomioistuimesa tai ulosotonhaltijan luona käsiteltävässä asiassa, joka koskee puolisoiden yhteisesti hallitsemää huoneistoa, kummallekin puolisolle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, milloin siihen katsotaan olevan syytä. Tällainen syy on yleensä aina olemassa silloin, kun puoliso voi joutua yhteisvastuuseen vuokrasopimuksesta johtuvasta velvollisuudesta.

100 §. *Avioliitonomaisissa olosuhteissa elävät vuokralaiset.* Yhdessä asuminen avioliittoa solmitta on nykyisin melko yleistä. Tällaisten niin

sanottujen avopuolisoiden kesken vallitsee monesti suhde, joka on täysin verrattavissa avioliittoon. Lainsäädännössä tällainen yhteiselämisen muoto on eräissä tapauksissa jo rinnastettu avioliittoon esimerkiksi asumistukilaissa ja tulo- ja varallisuusverolain 2 a §:n 2 momentissa (608/75) sekä kansaneläkelain 29 §:n 2 momentissa.

Myös huoneenvuokrasuhteissa esiintyy tilanteita erityisesti kuoleman sattuessa tai irtisanomistapauksissa, jolloin avopuoliso voi joutua kohtuuttomien oikeusperiaamusten kohteeksi, jollei häntä rinnasteta aviopuolisoon. Tämän mukaisesti on 100 §:ssä rinnastettu avioliitonomaisissa olosuhteissa yhteisessä taloudessa avioliittoa solmitta jatkuvasti elävät henkilöt aviopuolisoihin silloin, kun on kysymys asuinhuoneiston vuokraoikeuden siirrosta perheenjäsenelle (47 §), perheenjäsenen oikeudesta jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoltua (48 ja 49 §), puolison suostumuksesta irtisanomiseen (55 §) sekä yhteisvastuusta vuokrasuhteesta aiheutuviin velvollisuuksiin (99 §).

Pykälässä tarkoitetut oikeudet ja velvollisuudet koskisivat vain sellaisia avopuolisoita, joilla kummallakin on laillinen asunto ja koti huoneistossa. Selvimmin tämä ilmenee siitä, että heidät on molemmat merkitty talon asukasluetteloon huoneistossa asuviksi.

101 §. *Vakuuden asettamisesta sopiminen.* Säännös on uusi. Kohtuuttomien vuokratakuiden ja muiden vakuuksien vaatimisen ehkäisemiseksi on pidetty välttämättömänä ottaa ehdotukseen nimenomainen säännös sallitun vakuuden määrästä. Pykälän 1 momentin mukaan saataisiin vuokrasopimuksen ehtojen täyttämistä vuokralaiselta vaatia vakuutena enintään määrä, joka kohtuudella vastaa vuokranantajalle aiheutuvaa vahinkoa siitä, jos vuokralainen laiminlöisi velvollisuutensa vuokralaisena. Vakuus voitaisiin sopia asetettavaksi yleensä vain vuokrasopimusta tehtäessä. Peruskorjaus, jälleenvuokralaisen siirtyminen välittömään vuokrasuhteeseen ensivuokrasuhteen lakattua ja vuokralaisen vaihtuminen yleensäkin, voidaan rinnastaa vuokrasopimuksen tekemiseen sikäli, että vuokranantajalla on perusteltua syytä vaatia vakuutta. Samoin saattaa vakuuden vaatiminen olla perusteltua vuokrasopimuksen ehtoja muutettaessa, esimerkiksi laajennettaessa vuokralalla olevia tiloja tai pidennettäessä vuokranmaksukautta. Pykälän 1 momentin mukaan vakuuden vaatiminen olisikin sallittua, paitsi vuokrasopimusta tehtäessä, myös edellä mainituissa tai näihin verrattavissa tilanteissa. Puheena olevan momentin sanamuodosta myös

ilmenee, että vakuudesta on vuokranantajan ja vuokralaisen sovittava. Pelkän vuokranantajan vaatimuksen tai vuokralaisen lupauksen laiminlyönti ei vielä esimerkiksi johda 2 momentin mukaiseen purkamisoikeuteen.

Vakuuden asettamista saataisiin vaatia myös 51 ja 102 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa.

Vakuudeksi voitaisiin antaa rahaa tai tavaraa. Vakuutena on myös hyväksyttävä järjestely, jonka mukaan vuokralainen ottaa vuokranantajan hyväksi vahinkovakuutuksen tai sitoutuu vastamaan vuokranantajan ottaman vahinkovakuutuksen maksuista. Vakuutena olisi tällöin annettu sitomus. Vakuuden määrä olisi tässä tapauksessa yhtä kuin vakuutusmaksujen suuruus.

Yleisin vahinko, joka vuokranantajalle voi aiheutua, on vuokran maksamatta jättäminen. Tämä oikeuttaa vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. Purkamiseen ja siihen mahdollisesti liittyvään häätömenettelyyn kuluvaa aikaa vastava vuokran määrä muodostaa siten keskeisen perusteen hyväksyttävän vakuuden arvoa harkittaessa. Nykyisin kohtuullisen vakuuden määräksi tulisi tämän mukaan kahden—kolmen kuukauden vuokra.

Vuokralainen voi laiminlyödä velvollisuutensa myös muulla tavoin kuin jättämällä vuokran suorittamatta, esimerkiksi siten, että hän hoitaa huoneistoa huonosti. Vakuuden vaatiminen tällaisen vahingon varalta kuitenkin edellyttäisi erityistä syytä. Vuokranantajan on voitava osoittaa riski huoneiston vahingoittumiseen, jos hän tällä perusteella vaatii vakuutta.

Vuokranantajan, joka on saanut vuokralaiselta vakuuden, tulee hoitaa vakuutta huolellisesti. Se on myös palautettava viimeistään vuokrasuhteen päättyessä, jollei vuokranantajalla ole perustetta vaatia vakuuden käyttämistä. Jos vakuutena on annettu sitomus vahinkovakuutusmaksujen suorittamisesta, ei maksettuja vakuutusmaksuja olisi tarpeen palauttaa, mutta vuokralaisen sitomus maksujen suorittamiseen ei olisi enää voimassa vuokrasuhteen päättyttyä.

Kun 1 momentin mukainen vakuus voi tulla asetettavaksi myös vasta vuokrasuhteen aikana, on tarpeen ottaa lakiin säännökset sen varalta, ettei sovittua vakuutta aikanaan annetakaan. Pykälän 2 momentin mukaan ehdotetaan, että vuokranantaja saisi purkaa sopimuksen, jollei sovittua vakuutta annettaisikaan ajallaan. Purkamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokranantaja ja vuokralainen ovat, 1 momentin mukaisesti, päässeet vakuuden suuruudesta ja asettamisajasta sopimukseen. Jos vakuus kuitenkin

asetettaisiin ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista, ei purkamisoikeutta olisi. Vastava menettely on 51 §:ssä tarkoitetun vakuuden asettamisen tehosteena.

Pykälä olisi pakottava siten, ettei asuinhuoneiston vuokralaiselta pykälän 3 momentin mukaan saisi vaatia suurempaa tai muuta vakuutta kuin 1 momentin mukaan on pidettävä kohtuullisena. Vakuuden asettamisesta voitaisiin siten sopia vain 1 momentin mukaisessa tilanteessa.

102 §. *Asuinhuoneiston vuokranantajan pidätysoikeus.* Asuinhuoneiston vuokranantajan pidätysoikeus ehdotetaan rajoitettavaksi vain jo eräntyneeseen vuokraan. Muuten säännös vastaa voimassa olevan lain 50 §:n 1 momenttia. Rajoitusta eräntyneeseen vuokraan voidaan perustella sillä, että vuokra maksetaan etukäteen.

Vuokranantajan pidätysoikeus täydentäisi hänen käytettävissään olevia muita keinoja varmistaa vuokrasaatavansa periminen. Vuokranantajalla olisi 39 ja 101 §:n mukaan mahdollisuus vaatia vuokraa suoritettavaksi etukäteen sekä vakuutta vuokran suorittamisesta ja myös muiden vuokraehtojen täyttämisestä. Vuokranantaja voi myös pyytää ulosotonhaltijalta virka-apua vuokralaisen omaisuuden saattamiseksi takavarikkoon tai myymis- ja hukkaamiskiellon alaiseksi siten, kuin siitä ulosottolaissa säädetään.

Pidätysoikeutta käyttäessään vuokranantaja ei ole oikeutettu tunkeutumaan vuokralaisen hallitsemiin tiloihin. Pidätysoikeutta saadaan käyttää vain vuokran suorittamisen varmistamiseksi. Jos vuokralainen on sopimuksen mukaan oikeutettu johonkin vuokraoikeuden käyttöön liittymättömän etuuden saamiseen ja tästä suoritetaan erillinen korvaus vuokranantajalle, pidätysoikeutta ei tällaisen korvauksen osalta saa käyttää.

Pidätysoikeutta saadaan käyttää vain vuokralaisen omistamaan omaisuuteen, joka on tiloissa, johon vuokralaisella on vuokrasopimuksen mukaan käyttöoikeus. Sinänsä omaisuuden laatua koskevia muita rajoituksia ei ole kuin se, että pidätysoikeutta ei saa kohdistaa omaisuuteen, jota ei saa ulosmitata. Pidätysoikeus ei tuo vuokranantajalle panttioikeutta pidätettyyn omaisuuteen, vaan lähinnä turvaa vuokranantajan oikeuden omaisuuden poisvientä vastaan. Jos vuokranantaja on käyttänyt pidätysoikeuttaan, omaisuus nimittäin jää edelleen vuokralaisen hallintaan, mutta sitä ei saa siirtää muualle. Kun tästä saattaa aiheutua omaisuudelle vahingonvaaraa, vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan, ettei

pidätysoikeuden johdosta vuokralaisen omaisuus vahingoitu.

Konkurssissa ja ulosmittauksessa vuokranantajalla on etuoikeusasetuksen 5 §:n mukainen etuoikeus pidätettyyn omaisuuteen.

Pykälän 2 momentin mukaan vuokranantajan pidätysoikeutta ei voitaisi sopimuksin laajentaa.

103 §. *Virka-apu.* Pykälän 1 momentissa säädetäisiin vuokranantajan ja 2 momentissa vuokralaisen oikeudesta saada ulosotto- tai poliisiviranomaiselta virka-apua.

Vuokranantajan oikeus virka-apuun olisi samansisältöinen kuin se on nykyisen lain 23 §:ssä ja 50 §:n 2 momentissa. Selvyyden vuoksi viranomaisiin, joilta virka-apua on oikeus saada, on lisätty ulosottoviranomainen.

Vuokralaisen oikeudesta saada virka-apua ei voimassa olevassa huoneenvuokralaisella ole säännöksiä. Vuokralaisen mahdollisuus saada virka-apua on tähän saakka ollut ulosottolain, lähinnä sen 7 luvun 14 §:n tulkinnan varassa. Käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä siitä, onko poliisin annettava virka-apua tapauksissa, joissa vuokranantaja esimerkiksi on lopettanut lämmittämisen, lämpimän veden jakamisen tai estänyt vuokralaiselta pääsyn huoneistoon. Tämän vuoksi on tarpeellista ottaa lakiin säännös myös vuokralaisen oikeudesta virka-apuun. Vuokralainen olisi oikeutettu virka-apuun, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää häntä käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai lain mukaan kuuluvaa oikeutta. Vuokranantajalla ei ole oikeutta panna omin valloin häätötuomiota täytäntöön, vaan tämä kuuluu täytäntöönpanoviranomaisille. Toisaalta vuokralainen on velvollinen korvaamaan etuudet, joita hän nauttii täytäntöönpanoa odottaessa.

Virka-avun antamisen edellytyksenä on, että virka-apua pyytävän oikeus on selvä. Näin ollen oikeus virka-apuun rajoittuu lähinnä niihin tapauksiin, jolloin vuokranantajalla tai vuokralaisella on vuokrasopimuksen tai lain mukainen selvä oikeus, jonka käyttämistä estetään. Virka-apua pyytävän sopimusosapuolen on esitettävä selvitys avun saamisen perusteista.

104 §. *Asuinhuoneiston vuokrasopimuslomakkeet.* Pykälää vastaava säännös on voimassa olevan lain 51 a §:ssä. Vuokrasopimuslomakkeiden kaavan lisäksi voitaisiin vahvistaa myös vuokrasuhteessa käytettävien ilmoitus- ja kehotuslomakkeiden kaavat. Ympäristöministeriön velvollisuus pitää vahvistamaansa sopimuslomaketta myös saatavilla poistettaisiin laista.

Ministeriön vahvistaman kaavan mukaisten lomakkeiden käyttö ei olisi pakollista, mutta niiden käyttö helpottanee ilmoitusten ja kehotusten laatimista.

105 §. *Tilastot asuinhuoneistojen vuokrasta.* Vastaavaa säännöstä ei voimassa olevassa huoneenvuokralaisella ole. Tilastojen merkitys huoneenvuokria koskevassa päätöksenteossa, erityisesti korotus- ja tasoylesohjeen antamisessa, on sangen keskeinen. Tämän vuoksi on perusteltua ottaa lakiin säännös, jossa todetaan, minkä viranomaisen tehtävänä on tilastojen tuottaminen. Toimenpiteitä tilastojen parantamiseksi on ryhdytty selvittämään erikseen. Samalla selvitetään, missä määrin tarvitaan lisää voimavaroja nykyistä kattavamman tilastotiedon tuottamiseksi riittävän nopeasti.

106 §. *Asunto-oikeudet.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 52 §:ää. Oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa on annettu erillinen laki (650/73). Sitä ei tässä yhteydessä ehdoteta muutettavaksi. Asunto-oikeuksia koskeva huoneenvuokralain säännös on nyt aikaisempaa selvemmin pyritty kirjoittamaan viittaussäännöksen muotoon.

## 19 luku

### Liikehuoneiston vuokraaminen

*Yleistä.* Muun kuin asuinhuoneiston vuokrasopimukseen yksinomaisesti soveltuvat säännökset olisivat lakiehdotuksen 19 luvussa. Nimityksenä muusta kuin asuinhuoneistosta käytettäisiin yksinkertaisuuden vuoksi sanaa liikehuoneisto, koska liiketoiminta on tähän ryhmään kuuluvien huoneistojen yleisin käyttötarkoitus. Luvun säännösten alaiseen vuokrasuhteeseen sovellettaisiin myös eräitä edeltäviin lukuihin sisältyviä säännöksiä. Näissä säännöksissä vuokrasopimuksen kohteista käytetään nimitystä huoneisto. Silloin taas kun kysymyksessä on säännös, jota 19 luvussa tarkoitettuun vuokrasuhteeseen ei sovellettaisi, käytetään nimitystä asuinhuoneisto.

Luvun säännöksistä uusia olisivat vuokralaisen irtisanomissuojaa koskevat säännökset. Vuokralainen voisi lakiehdotuksen mukaan saada myös välitöntä irtisanomissuojaa. Välillistä irtisanomissuojaa vuokralainen voisi saada niin kuin nykyisinkin vahingonkorvauksen muodossa. Määräaikaisen vuokrasopimuksen tehneen vuokralaisen oikeutta korvauksiin vuokrasuhteen päättyessä on myös tarkistettu. Vuokraoikeuden siirtämistä ja

jatkamista koskevia säännöksiä on selvennetty. Samoin kuin asuinhuoneiston vuokrasopimus myös liikehuoneiston vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei sitä ole sovittu päättymään sovittuna aikana ilman irtisanomista. Muuttopäivän siirtämistä koskevan vaatimuksen esittämisajankohtaa on aiennettu samoin kuin asuinhuoneistojen osalta.

107 §. *Yhteiset säännökset.* Pykälässä lueteltaiisiin ne aikaisemmissa luvuissa olevat säännökset, joita sovellettaisiin myös liikehuoneiston vuokrasuhteessa. Näitä kaikille vuokrasuhteille *yhteisiä säännöksiä* olisivat:

— lain soveltamisalaa ja säännösten pakottavuutta koskevan 1 luvun 1 §, jossa määritellään huoneenvuokrasopimus, ja 3 §, joka koskee mahdollisuutta poiketa lain säännöksistä sopimuksella;

— 2 luvun sopimusta koskevista yleisistä säännöksistä sopimuksen muotoa koskeva 4 §:n 1 momentti, kohtuuttoman vuokrasopimusehdon sovittoa koskeva 5 § ja kilpailevia sopimuksia koskeva 7 §;

— vuokranantajan huoneiston kuntoa koskevia velvollisuuksia käsittelevän 3 luvun säännökset lukuun ottamatta 14 §:n säännöstä asuinhuoneiston kuntoa koskevista kielletyistä ehdoista;

— vuokralaisen velvollisuuksia huoneistoa käytettäessä koskevan 4 luvun säännökset lukuun ottamatta säännösten pakottavuutta koskevia 15 §:n 4 momenttia ja 16 §:n 4 momenttia;

— huoneiston kunnan ja hoidon valvontaa sekä korjaus- ja muutostöitä koskevan 5 luvun säännökset lukuunottamatta 18 §:n 5 momenttia säännöksen pakottavuudesta;

— huoneiston hallinnan luovutusta koskevan 6 luvun 24 §, joka koskee huoneiston luovuttajan ja luovutuksensaajan vastuuta;

— vuokran suuruutta koskevan 7 luvun 27 §, joka koskee valtioneuvoston oikeutta alentaa vuokria, ja 34 §:n 1 momentti, jossa säädetään vuokran palauttamisesta;

— vuokran maksamista koskevan 8 luvun säännökset lukuun ottamatta 39 §:n 2 momenttia säännöksen pakottavuudesta;

— vuokranantajan vaihtumista koskeva 9 luku lukuun ottamatta 43 §:n säännöstä asuntotuotantolain mukaisista rajoituksista;

— vuokraoikeuden siirtoa tai jatkamista koskevan 10 luvun 46 §, jossa säädettäisiin vuokraoikeuden siirrettävyydestä, ja 51 §, joka koskee vuokralaisen konkurssia;

— vuokrasopimuksen irtisanomista koskevan 11 luvun 52 §:n 1 ja 2 momentti, joissa säädettäisiin irtisanomisajasta, ja irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamista koskeva 57 §,

— vuokrasuhteen purkamista koskeva 13 luku kokonaisuudessaan;

— muuttoa koskevan 14 luvun 66 § muuttopäivästä ja 69 § muuttopäivän siirron vaikutuksesta;

— alivuokrasuhteita koskevan 17 luvun 89 §:n 1 momentti, joka koskee alivuokrasuhteisiin sovellettavia säännöksiä, 91 §, joka koskee muuta kuin vuokralaista alivuokrasuhteen vuokranantajana, 92 §:n 1 momentti, joka koskee irtisanomisaikaa ja 93 §, joka koskee vahingonkorvausta irtisanomisen johdosta sekä 94 §, joka koskee alivuokrasuhteen päättymistä, kun vuokranantajan oikeus hallita huoneistoa lakkaa;

— erinäisiä säännöksiä koskevan 18 luvun säännöksistä 95 § huoneenvuokrasuhteista johtuvan saamisen vanhenemisesta, 96 § kiinnitys- ja kuittausoikeudesta, 97 § määräajan päättymisestä, 98 § tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä, 101 §:n 1 ja 2 momentin säännökset vuokraehto- jen täyttämisestä annettavasta vakuudesta, 103 § virka-avusta ja 106 § asunto-oikeuksista.

Edellä mainittujen säännösten lisäksi siis muun kuin asuinhuoneiston vuokrasuhteessa sovellettaisiin, mitä 19 luvussa säädetään.

108 §. *Vuokrasopimuksen kesto aika.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 6 §:n 4 momenttia. Pykälän 1 momentin mukaan vuokrasopimus olisi voimassa toistaiseksi ja päättyisi irtisanomisen johdosta, jollei toisin olisi sovittu. Lakiehdotuksen 119 §:n mukaan vuokranantajalla olisi niin kuin nykyisinkin eräissä tapauksissa korvausvelvollisuus määräaikaisen vuokrasuhteen päättymisestä. Pykälän 3 momenttiin on otettu viittaus tätä koskevaan säännökseen.

Pykälän 2 momentin mukaan vuokrasuhde saataisiin sopia päättymään sovittuna ajankohtana ilman irtisanomista. Liikehuoneistoa koskevan vuokrasuhteen sopimiselle määräaikaiseksi ei siten laissa asetettaisi mitään ehtoja. Määräaikaisen vuokrasuhteen kestoajalle ei myöskään ole asetettu enimmäisaikaa.

109 §. *Kielletyt ehdot huoneiston kunnosta.* Säännös vastaa lakiehdotuksen 14 §:ää sillä erotuksella, että osapuolet voisivat sopia myös siitä, että vuokralaisen velvollisuutena on huolehtia huoneiston kunnosta vuokrasuhteen aikana. Voitaisiin siis sopia siitä, että vuokralainen huolehtii huoneiston kunnostustöistä tai vain siitä, että vuokralainen huolehtii huoneiston kunnan säily-

misestä. Niin ikään voitaisiin sopia siitä, että vuokralainen saattaa huoneiston käyttötarkoituksensa mukaiseen kuntoon ennen kuin vuokrasuhde alkaa. Huoneiston käyttötarkoitus, sovitun liikkeen tai elinkeinon harjoittaminen, asettaa usein erityisiä vaatimuksia huoneistolle, huoneiston tuuletukselle, säilytystiloille, lämpötilalle ja muille vastaaville seikoille. Eri toimintoja koskevia viranomaismääräyksiä on jo nyt runsaasti. Toiminnan harjoittajalla on ensisijainen kiinnostus varmistaa näiden toiminnan aloittamiselle tai jatkamiselle välttämättömien edellytysten olemassaolo. Jos huoneiston kunnosta huolehtiminen kuuluu vuokralaiselle, vaikuttaa tämä sopimusehto luonnollisesti myös vuokran suuruuteen.

Lakiehdotuksen 118 §:n mukaan vuokralaisella on oikeus vuokrasuhteen päättyessä saada korvaus muun muassa niistä suorittamistaan korjauksista, jotka lisäävät huoneiston arvoa vuokrahuoneistona, jos vuokranantajan suorittamaa irtisanomista ei ole pidettävä huoneenvuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan mukaisena. Vastaava oikeus on määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokralaisella (119 §), jos vuokranantaja kieltäytyy jatkamasta vuokrasuhdetta ilman huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttävänä pidettävää syytä.

Siltä osin kuin osapuolet eivät ole sopineet, että vuokralainen huolehtii huoneiston kunnosta, se on vuokranantajan asiana niin kuin lain 3 luvussa säädettäisiin. Näin ollen sellaista tilannetta, ettei tiedetä kummalle osapuolelle huoneiston kunnosta huolehtiminen kuuluu, ei siten enää syntyisi.

Vastaava mahdollisuus sopia huoneiston hoidosta on myös nykyisessä laissa (17 §).

110 §. *Liikehuoneiston hallinnan osittainen luovutus.* Jos vuokralainen luovuttaa yli puolet huoneistosta muun kuin lähisukulaisensa hallintaan, hän tarvitsee tähän voimassa olevan lain 10 §:n mukaan vuokranantajan luvan. Luovutuksen ehtona on, ettei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa.

Vuokralainen saisi pykälän mukaan luovuttaa ilman vuokranantajan lupaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi. Ehtona olisi edelleen, ettei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa.

Säännös olisi samoin kuin nykyisinkin tahdonvaltainen, joten vuokralaiselle säännöksen mukaan kuuluvia oikeuksia voidaan sopimuksin rajoittaa tai kokonaan poistaa.

Vuokranantajalla olisi vastaava mahdollisuus kuin, mikä asuinhuoneiston vuokranantajalla 21

§:n tilanteessa on, puuttua sellaiseen hallinnan luovutukseen, josta aiheutuu hänelle huomattavaa haittaa.

111 §. *Vuokraa koskevat suositukset.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 47 a §:n 3 momenttia. Pykälän mukaiset valtioneuvoston suositukset muiden kuin asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamisesta olisivat edelleenkin ohjeluontoisia eivätkä siten osapuolia sitovia. Tähän mennessä valtioneuvosto on vain kerran antanut liikehuoneistoja koskevia suosituksia. Sen sijaan alan järjestöt ovat antaneet suosituksia liikehuoneistojen vuokrien tarkistamisesta.

Muiden kuin asuinhuoneistojen huomattava erilaisuus toisiinsa verrattuna vaikeuttaa yhtenäisten suositusten antamista. Tämän vuoksi suositukset pakostakin ovat väljiä ja vain suuntaa antavia.

Vuokrasuhteen kestäessä vuokra voi nousta vain sopijapuolten yhtäpitävin tahdonilmaisuin tai vuokrasopimukseen otetun nimenomaisen sopimusehdon mukaisesti. Muun kuin asuinhuoneiston vuokraa ei voida vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti korottaa.

112 §. *Vuokran alentaminen.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 48 §:n 4 momenttia. Vuokran alentamista harkittaessa olisi pykälän mukaan kiinnitettävä huomiota siihen, ylittääkö vuokra samaan tarkoitukseen vuokrattujen ja vuokraarvoltaan samanveroisista huoneistoista maksetun kohtuullisen käyvän vuokran. Lisäksi vuokran alentamisen edellytys säännöksen mukaan olisi, että vuokra poikkeaa edellä tarkoitettusta käyvästä vuokrasta ilman huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Sovittua vuokraa ei saisi alentaa, ellei se olennaisesti ylitä huoneiston kohtuullista käypää vuokraa.

Säännöstä sovellettaessa joudutaan ottamaan huomioon useampia seikkoja kuin asuinhuoneistojen vuokran alentamista harkittaessa, koska liikehuoneistojen kohtuullisena pidettävät käyvät vuokrat vaihtelevat sangen paljon samallakin paikkakunnalla huoneiston käyttötarkoituksesta riippuen. Luvun 107 §:n nojalla myös muun kuin asuinhuoneiston vuokraukseen sovelletaan, mitä lain 34 §:n 1 momentissa säädetään vuokran palauttamisesta. Tämän vuoksi ei erillistä säännöstä liikaa perityn vuokran palauttamisesta tarvita. Tuomioistuin on siten viran puolesta velvollinen tutkimaan ja lausumaan siitä, onko liikaa maksettu vuokra palautettava.

113 §. *Vuokraoikeuden siirto liikettä luovutettaessa.* Pykälässä säädettäisiin siitä, millä edellytyksin vuokraoikeus voitaisiin ilman vuokrananta-

jan lupaa luovuttaa toiselle silloin, kun vuokralainen luovuttaa tälle myös liikkeensä. Edellytyksenä olisi ensinnäkin, että vuokralainen on harjoittanut huoneistossa liiketoimintaa kaupparekisteriin merkityllä toiminimellä ja huoneisto on vuokrattu kokonaan tai osaksi tätä liikkeen harjoittamista varten. Kun velvollisuutta ottaa toiminimi ja tehdä kaupparekisteri-ilmoitus on vuonna 1979 annetulla kaupparekisterilailalla (129/79) tuntuvasti laajennettu, on kaupparekisteriin merkityllä toiminimellä tapahtuva liiketoimintakin aikaisempaa yleisempää.

Edellytyksenä vuokraoikeuden siirrolle liikettä luovutettaessa olisi lisäksi, ettei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa siirtoa. Tällöin on kiinnitettävä huomiota uuden vuokralaisen mahdollisuuksiin hoitaa huoneistoa, liiketoiminnan laatuun sekä muihin vuokranantajan kannalta keskeisiin seikkoihin.

Pykälän mukaan olisi vuokraoikeus siirrettävissä ilman vuokranantajan lupaa vain silloin, kun liike luovutetaan toiselle. Säännös vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 9 §:n 2 momenttia. Enää ei edellytettäisi, että huoneisto on vuokrattu kokonaan tai pääasiallisesti liiketoiminnan harjoittamiseen kaupparekisteriin merkityllä toiminimellä. Pykälän mukaan siten riittäisi, jos huoneisto osaksikin on luovutettu tällaista liikkeenharjoittamista varten.

Pykälän 2 momentissa on vuokraoikeuden siirtämistä koskevat menettelytapasäännökset. Vastaava menettely on ehdotettu noudatettavaksi 22 §:n 2 momentissa, joka koskee vuokralaisen oikeutta luovuttaa koko asuinhuoneiston hallinta, sekä 47 §:ssä, joka koskee asuinhuoneiston vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle. Vuokralaisen tulisi viimeistään kuukautta ennen suunniteltua vuokraoikeuden siirtämistä kirjallisesti ilmoittaa asiasta vuokranantajalle. Jollei vuokranantaja hyväksyisi siirtoa, hänen tulisi 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Sinä aikana, jolloin asia on tuomioistuimen tutkittavana, vuokrasuhde jatkuisi entisin ehdoin. Jos tuomioistuin hyväksyisi vuokranantajan vastustamiselle ilmoittaman syyn, sen olisi kiellettävä vuokraoikeuden siirto. Pykälän 3 momentin mukaan vuokrasopimuksen ehto, jolla kielletäisiin tällainen vuokraoikeuden siirto, olisi mitätön.

114 §. *Liikehuoneiston vuokrasuhteen jatkaminen vuokralaisen kuoltua.* Pykälää vastaava voimassa olevan lain säännös on huoneenvuokralain 11 §:ssä, joka koskee kuitenkin lähinnä määräaikaista vuokrasopimusta. Kun lakiehdotuksen

mukaan vuokrasopimus olisi pääsääntöisesti voimassa toistaiseksi, on voimassa olevan lain säännöstä, joka rakentuu tietyn vuokrakauden voimassa olevalle sopimukselle, tarkistettava sekä rakenteeltaan että sanonnaltaan.

Yhdenmukaisesti asuinhuoneistoa koskevan 48 §:n kanssa ehdotetaan, että vuokralaisen kuolema ei aiheuttaisi vuokrasuhteen päättymistä, vaan vuokrasuhde jatkuisi aina entisin ehdoin kuolemantapauksesta riippumatta. Vuokralaisen sijaan tulisi hänen kuolinpesänsä. Vastaavasti kuten 48 §:n kohdalla asuinhuoneistojen osalta on ehdotettu että myös liikehuoneiston vuokralaisen kuolinpesä aina saisi sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta on säädetty. Sopimushan on saattanut olla määräaikainen ja vuokra-ajasta voi olla pitkäkin aika jäljellä. Tällöin kuolinpesän pitäisi voida mahdollisimman pian luopua liikehuoneistosta, jota se ei ehkä ollenkaan tarvitse. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen henkilön kanssa, kuuluisi irtisanomisoikeus kuolinpesälle ja eloonjääneelle vuokralaiselle yhteisesti. Säännökset tästä ovat pykälän 1 momentissa.

Asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamisoikeus perustuu siihen, että jatkamista haluava jo käyttää huoneistoa asuntonaan. Tällöin on perusteltua, että hänelle annetaan oikeus jatkaa vuokrasuhdetta omissa nimissään vastoin kuolinpesän tahtoakin, jollei vuokranantajalla ole syytä sitä vastustaa. Liikehuoneistojen osalta asia on toisin. Kuolinpesä voi tietysti siirtää vuokraoikeutensa, jos edellytyksiä siihen muuten on olemassa, tai irtisanoa vuokrasopimuksen. Mahdollista myös on, että kuolinpesä haluaa jatkaa liiketoimintaa samassa vuokratussa liikehuoneistossa. Tämän takia ei voida antaa jokaiselle kuolinpesän osakkaalle itsenäistä oikeutta omissa nimissään jatkaa liikehuoneiston vuokrasuhdetta vastoin kuolinpesän tahtoa. Jos osakkaalla olisi tällainen oikeus, kuolinpesän olisi pakko luopua liikkeestä ja osakas voisi sen jälkeen harjoittaa huoneistossa aivan muunlaistakin liiketoimintaa, jollei vuokranantajalla olisi syytä sitä vastustaa. Jatkamisoikeuden edellytykseksi ehdotetaan siten pykälän 2 momentissa, että kuolinpesä siihen suostuu. Sama sääntö tulisi koskemaan myös sitä tapausta, että jatkamisoikeuden käyttäjänä olisi henkilö, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa.

Pykälän 3 momentin mukaan vuokrasopimuksen ehto, jolla kuolinpesän tai sen osakkaan tai

muun vuokralaisen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen kiellettäisiin, olisi mitätön.

Vuokrasopimuksen jatkamista ja jatkamisen vastustamista koskevasta menettelystä säädetäisiin 115 §:ssä.

Säännös koskisi sekä toistaiseksi voimassa olevaa että määräaikaista vuokrasopimusta. Samoin se koskisi sekä vuokrasopimusta, joka saadaan vuokranantajaa kuulematta siirtää kolmannelle, että vuokrasopimusta, jonka siirtoon tarvitaan vuokranantajan lupa.

115 §. *Liikehuoneiston vuokrasuhteen jatkamisperusteen selvittäminen.* Pykälässä on menettelysäännökset vuokraoikeuden jatkamisesta vuokralaisen kuoltua. Sekä 114 että 115 §:ää olisi sovellettava paitsi sellaiseen vuokraoikeuden siirtoon, johon on annettu lupa myös sellaiseen, joka saadaan toteuttaa vuokrasopimuksen mukaan vuokranantajaa kuulematta.

Menettely olisi sama, mikä 49 §:ssä on ehdotettu noudatettavaksi asuinhuoneistojen osalta.

Vuokrasuhteen jatkamista haluavan kuolinpesän osakkaan tai henkilön, joka on vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, tulisi kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta ilmoittaa kirjallisesti jatkamishalukkuudestaan vuokranantajalle. Kun tällainen ilmoitus on tehty, päättyisi vuokrasuhde kuolinpesän osalta, joten kuolinpesä vapautuisi vastuudesta vuokrasuhteesta johtuvista velvoitteista. Jos vuokranantaja haluaisi vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, hänen tulisi puolestaan kuukauden kuluessa ilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi.

Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuisi liikehuoneistonkin osalta entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kante hyväksyttäisiin, tuomioistuimen olisi päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päättyttyä. Jos vuokranantajan kante hylättäisiin eli tuomioistuin toteaisi, että jatkamisoikeuden edellytykset ovat täyttyneet, vuokrasuhde jatkuisi edelleen entisin ehdoin. Vuokralaisena olisi tällöin jatkamisvaatimuksen esittänyt yksin. Tästä tilanteesta ei tarvitse ottaa nimenomaista säännöstä lakiin.

Kuolinpesä voisi myös luovuttaa liikkeen yksin tai yhdessä toisen vuokralaisen kanssa. Kysymys olisi koko liikkeen luovuttamisesta. Kuolinpesä olisi silloin samassa asemassa kuin vuokralainenkin olisi ollut, jos hän olisi eläessään luovuttanut liikkeensä. Tämän vuoksi ei ole aihetta asettaa kuolinpesälle erityistä lyhyttä määräaikaista tällai-

selle luovuttamiselle. Tapaukseen olisi siis sovellettava 113 §:ää.

Pykälän 3 momentin mukaan vuokrasopimuksen ehto, jolla rahoitettaisiin kuolinpesän, sen osakkaan tai vuokralaisen oikeutta, 115 §:n mukaista oikeutta, olisi mitätön.

116 §. *Liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus.* Säännös vastaa voimassa olevaa lakia. Irtisanomisilmoituksesta säädetään nykyisen lain 34 §:n 2 ja 6 momentissa.

117 §. *Liikehuoneiston vuokralaisen irtisanomissuoja.* Säännös on uusi ja sen mukaan myös muun kuin asuinhuoneiston vuokralainen voisi saada välitöntä irtisanomissuojaa. Välillistä irtisanomissuojaa vahingonkorvauksen muodossa vuokralainen voisi saada 118 §:n mukaan. Tätä vuokralainen voisi vaatia myös silloin, kun hän olisi oikeutettu välittömään irtisanomissuojaan, mutta hän ei välitöntä irtisanomissuojaa vaadi. Välillistä irtisanomissuojaa voi saada sen jälkeenkin, kun välitöntä irtisanomissuojaa ei enää saa vaatia. Eräissä tapauksissa välillistä irtisanomissuojaa voi saada senkin jälkeen, kun vaatimus välittömästä irtisanomissuojasta on hylätty.

Pykälän mukaan tuomioistuimen olisi vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos irtisanomista on vuokralaisen kannalta pidettävä kohtuuttomana eikä vuokranantajalla ole irtisanomiselle hyväksyttävää syytä. Erityisesti säännöksessä mainitaan esimerkkinä kohtuuttomasta irtisanomisesta sellainen irtisanominen, jonka havaitaan perustuvan siihen, että vuokranantaja pyrkii saamaan huoneistosta perittävän vuokran kohtuuttoman korkeaksi. Liikehuoneiston vuokran korottaminen edellyttää vuokralaisen erikseen antamaa suostumusta tai vuokrasopimukseen otettua ehtoa vuokrankorotusmenettelystä vuokrasuhteen aikana. Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja ei siis voi yksipuolisesti korottaa vuokraa. Tällöin saatetaan käyttää irtisanomista painostuskeinona, jotta vuokralainen suostuisi vuokranantajan vaatimaan vuokrankorottamiseen. Välittömän irtisanomissuojan tarkoituksena pykälän mukaan on muun muassa ennakolta ehkäistä kohtuuttomat vuokrankorotusvaatimukset.

Säännöksen mukaan olisi erityistä huomiota kiinnitettävä niihin seuraamuksiin, joita huoneiston menettämisestä aiheutuisi vuokralaiselle. Jos vuokralainen voi osoittaa, ettei vastaavaa huoneistoa ole saatavilla paikkakunnalla ja että hän joutuisi kokonaan lopettamaan liikkeen tai ammatinharjoittamisen, olisi tuomioistuimen selvitettävä, mikä irtisanomisen merkitys on vuokran-

antajalle. Jollei vuokranantajalla ole hyväksyttävää syytä irtisanomiseen, edellytykset irtisanomisen julistamiseksi tehottomaksi olisivat pykälän mukaan olemassa. Mikäli taas olisi ilmeistä, että vuokralainen voi saada toimintansa siirretyksi muuhun huoneistoon, ei irtisanomista voitaisi julistaa tehottomaksi siinäkään tapauksessa, että vuokranantajalla ei ole hyväksyttävää syytä irtisanomisen perusteeksi. Tällöin voisi irtisanomisen tehottomaksi julistamisen sijaan tulla kysymykseen 118 §:n mukainen vahingonkorvaus.

Vaatus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi olisi tehtävä vielä vuokrasuhteen aikana ja viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun vuokralainen on saanut tiedon irtisanomisesta. Koska irtisanomisen tehokkuus selviää vasta tuomioistuimen päätöksellä, vuokrasuhteen tulisi voida jatkaa oikeudenkäynnin ajan. Jos alioikeus julistaa irtisanomisen tehottomaksi ja vuokranantaja hakee tähän muutosta, vuokrasuhde jatkuisi muutoksenhausta huolimatta. Jos taas alioikeus hylkää vuokralaisen kanteen irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi ja velvoittaa vuokralaisen muuttamaan huoneistosta, päätös voitaisiin ulosottolain 3 luvun 9 §:n mukaan panna täytäntöön, jos vuokranantaja asettaa tarvittavan vakuuden. Hovioikeuden päätös asiassa pantaisiin täytäntöön niin kuin lainvoimainen tuomio, jollei korkein oikeus muutoksenhaun johdosta kielä täytäntöönpanoa.

Kun vuokralaisen kanne hylätään, tuomioistuimen olisi päätöksessään viran puolesta mainittava nyt myös siitä, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

Pykälän 3 momentissa on säännös siitä, millaisena vuokrasuhde jatkuu, jos tuomioistuin lopullisella päätöksellään on julistanut irtisanomisen tehottomaksi. Vuokrasuhde jatkuisi entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta ole toisin päättänyt.

118 §. *Vahingonkorvaus irtisanomisen johdosta.* Pykälässä säädettäisiin välillisen irtisanomissuojan antamisesta vuokralaiselle. Säännös vastaa voimassa olevan lain 38 §:n 1—3 momenttia.

Säännöksen mukaan vuokralainen olisi oikeutettu vuokrasopimuksen päättymisen johdosta korvaukseen silloin, kun vuokranantajan suorittamaa irtisanomista ei voitaisi pitää vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan mukaisena. Jos irtisanominen on julistettu tehottomaksi, ei vahingonkorvausta tämän pykälän mukaan olisi tuomittava. Vuokralainen voisi irtisanomisen tehottomaksi julistamisen sijasta vaatia korvausta

niillä perusteilla, jotka 117 §:ssä mainitaan. Irtisanomista ei nimittäin voida pitää vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, jos irtisanomisen perusteena on pyrkimys nostaa vuokra kohtuuttoman korkeaksi, tai että irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen muutoin pidettävä kohtuuttomana. Jos vuokranantajalla on hyväksyttävä syy irtisanoa vuokrasopimus, vuokralaisella ei olisi oikeutta pykälän mukaiseen irtisanomissuojaan.

Vahingonkorvaus pykälän mukaan käsittäisi samoin kuin voimassa olevan lain 38 §:n 1—3 momentin mukaisesti korvauksen muuttokustannuksista sekä niistä vuokralaisen suorittamista korjauksista, jotka lisäävät huoneiston arvoa vuokrahuoneistona samoin kuin uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista.

Pykälän 2 momenttiin sisältyvän korvauksen saamisen edellytyksenä oleva kahden vuoden vähimmäisaika on tarkoitettu ehdottomaksi. Jotta irtisanottu vuokralainen voisi saada korvausta, olisi hänen siis pitänyt harjoittaa huoneistossa pykälässä tarkoitettua ansiotoimintaa vähintään kaksi vuotta. Jollei tämä vähimmäisvaatimus ole täyttynyt, irtisanotulla vuokralaisella ei olisi oikeutta korvaukseen siinäkään tapauksessa, että hän itse on maksanut 3 momentissa tarkoitettua korvausta edelliselle vuokralaiselle. Säännöksessä ei sitä vastoin edellytettäisi, että myös edellinen vuokralainen, jolle irtisanottu vuokralainen mahdollisesti on suorittanut mainitunlaista korvausta, olisi harjoittanut ansiotoimintaa huoneistossa vähintään kaksi vuotta. Pykälän 3 momentin tarkoittamassa tapauksessa ei myöskään voida laskea yhteen edellisen vuokralaisen ja irtisanotun vuokralaisen vuokra-aikaa.

Pykälässä tarkoitettun korvauksen vaatimiselle ei ehdoteta määräaikaa. Vaatimus säännöksen mukaisesta korvauksesta olisi siis esitettävä ennen vuokrasuhteesta johtuvan saamisen kolmen vuoden vanhentumisajan päättymistä (95 §). Oikeus korvaukseen vanhenee myös yleisen kymmenen vuoden vanhentumisajan mukaan saatavan syntymisestä.

119 §. *Vahingonkorvaus määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisestä.* Säännös vastaa erään tarkistuksen voimassa olevan lain 38 §:n 4 momenttia. Koska kysymyksessä on määräaikainen vuokrasopimus, vuokralainen saisi lakiehdotuksen mukaan korvauksen enää vain sellaisesta edusta, joka vuokrasuhteen päättyessä muutoin vastikkeetta siirtyisi vuokranantajalle. Kysymyksessä on siis eräs tapaus vuokranantajalle siirryvän perusteettoman edun korvaamisesta. Korvausta

pykälän mukaan olisi suoritettava vuokralaisen vuokrahuoneistossa suorittamista korjauksista, jotka lisäävät huoneiston arvoa vuokrahuoneistona samoin kuin huoneiston arvoa lisänneestä vuokralaisen toiminnasta. Muilla 118 §:ssä mainituilla perusteilla ei pykälän mukaan oikeutta korvaukseen enää olisi.

Pykälän 2 momentissa on säännös määräaikaisen vuokrasuhteen jatkamista tarkoittavan ilmoituksen toimittamistavasta. Koska ilmoitus on perusteena 1 momentin mukaisen korvausvelvollisuuden syntymiselle, se olisi annettava vuokranantajalle tiedoksi siten kuin 57 §:ssä säädetään.

120 §. *Irtisanomissuojan tai vahingonkorvauksen menettäminen.* Vastaava säännös on nykyisen lain 38 §:n 1 momentissa. Lisäksi se on ulotettu koskemaan myös 117 §:ssä tarkoitettun välittömän irtisanomissuojan menettämistä.

121 §. *Kielletyt ehdot irtisanomissuojasta tai vahingonkorvauksesta.* Säännös vastaa voimassa olevaa lakia vuokralaisen suojaksi annettujen irtisanomista ja vahingonkorvausta koskevien säännösten pakottavuudesta. Tämäkin pykälä on lisäksi ulotettu koskemaan vuokralaiselle lakiehdotuksessa ehdotettua välitöntä irtisanomissuojaa.

122 §. *Muuttopäivän siirtäminen.* Pykälä vastaa voimassa olevan lain 39 §:n 2—4 momenttia eräin tarkistuksin. Niin kuin asuinhuoneistojenkin osalta, muuttopäivää ei saisi siirtää, jos vuokrasuhde on sovitettu päätymään tiettyä ajankohtana ilman irtisanomista. Tämä määräaikaista vuokrasopimusta koskeva rajoitus tuotaisiin säännöksessä selvästi näkyviin. Oikeutta muuttopäivän siirtämiseen ei myöskään olisi, jos vuokranantajalla on 61 §:n 1 ja 2 momentti huomioon ottaen oikeus purkaa vuokrasopimus tai jos vuokralainen on itse irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen.

123 §. *Vaatimus muuttopäivän siirtämisestä.* Vaatimus muun kuin asuinhuoneiston muuttopäivän siirtämisestä olisi pykälän mukaan pantava vireille viimeistään viikon kuluttua irtisanomisen tai purkamisen tiedoksisaannista, mutta ennen siirrettäväksi pyydettyä muuttopäivää. Nykyisen lain 40 §:n 1 momentin mukaan tämä vaatimus on tehtävä tuomioistuimelle viimeistään 14 päivää ennen siirrettäväksi haluttua muuttopäivää. Koska liikehuoneistojen osalta irtisanomisajan pituudesta sopimista ei ole rajoitettu, voi irtisanomisaika olla 14 päivää lyhyempikin.

Jotta oikeus muuttopäivän siirtoon myös käytännössä voisi toteutua, on vuokrasuhteen jatkuttava oikeudenkäynnin ajan. Oikeudenkäynnistä

huoneenvuokra-asioissa annetun lain (650/73) 24 §:n mukaan alioikeuden muuttopäivän siirtoa koskeva ratkaisu on lopullinen.

Tämän luvun 107 §:n mukaan liikehuoneistoihin sovellettaisiin myös 69 §:ää, jossa säädetään muuttopäivän siirron vaikutuksesta.

Oikeudenkäynti saattaa kestää niin kauan, että muuttopäivä on jo mennyt, kun tuomioistuimen ratkaisu annetaan. Jos vuokralaisen kanne tällöin hylätään, tuomioistuimen olisi veloitettava vuokralainen muuttamaan välittömästi.

124 §. *Alivuokralaisen muuttopäivä.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 42 §:n 1 momentin 6 kohtaa. Kun huoneiston osa on vuokrattu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asuinhuoneistoksi, ei oikeutta muuttopäivän siirtämiseen olisi. Vuokralaisen olisi siten muutettava viimeistään alivuokrasuhteen päättymistä lähinnä seuraavana arkipäivänä.

125 §. *Liikehuoneiston vuokranantajan pidätysoikeus.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 50 §:n 1 momenttia. Asuinhuoneiston vuokranantajan pidätysoikeutta on lakiehdotuksen 102 §:n mukaan ehdotettu rajoitettavaksi koskemaan vain jo erääntyneen vuokran perimisen turvaamista. Liikehuoneistojen osalta pidätysoikeutta saataisiin pykälän mukaan käyttää myös lähimmän kuuden kuukauden aikana erääntyvän vuokrasaatan turvaamiseksi.

Pykälän 2 momentissa olisi vuokranantajan pidätysoikeuden laajentamista tarkoittavan ehdon kieltävä säännös.

## 20 luku

### Voimaantulosäännökset

Luvun säännökset koskevat sekä asuinhuoneiston että muun kuin asuinhuoneiston vuokrasuhdetta. Luvussa annetaan lain voimaantuloa ja siirtymävaihetta koskevat säännökset. Periaatteena on, että uutta lakia sovellettaisiin eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta myös lain voimaan tullessa jo olemassa oleviin sopimuksiin.

126 §. *Voimaantulo.* Laki on tarkoitus saattaa voimaan vuoden 1985 aikana.

Uudella huoneenvuokralailla kumottaisiin vuoden 1961 huoneenvuokralaki myöhempien muutoksineen ja lisäyksineen. Vuokrasuhteiden jatkuvuuden vuoksi eräitä kumottavaksi ehdotettua lain säännöksiä tulisi voida soveltaa lain voimaantulon jälkeenkin. Näistä tapauksista säädetäisiin seuraavissa pykälissä.

Sekä vanhan että uuden huoneenvuokralain nojalla valtioneuvostolla on oikeus antaa eräitä huoneenvuokria koskevia päätöksiä. Molempien lakien valtuudet ovat samat, samoin annettujen päätösten vaikutukset. Näin ollen 3 momentissa ehdotettaisiin, että vanhan lain nojalla annetut valtioneuvoston päätökset pysyisivät edelleen voimassa, kunnes uuden lain nojalla toisin määrätään.

127 §. *Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset.* Uutta lakia ehdotetaan 1 momentin mukaan sovellettavaksi eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta myös voimassa oleviin huoneenvuokrasopimuksiin. Tärkein poikkeus olisi se, että 15 luvun säännöksiä ei sovellettaisi ennen lain voimaantuloa syntyneisiin sopimussuhteisiin, ellei vuokranantaja sitä halua. Lain voimaantulon jälkeen olisi saavutettavissa verrattain nopeasti tilanne, jossa lähes kaikkiin voimassa oleviin huoneenvuokrasuhteisiin sovellettaisiin samaa lakia.

Pykälän 2 momentin mukaan sovellettaisiin 15 lukua myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen vain, jos vuokranantaja lain voimaantulon jälkeen vuokrasopimuksessa tai erikseen antaa 70 tai 77 §:ssä tarkoitetun luvan. Jos vuokranantaja on jo ennen lain voimaantuloa vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan asunnon edelleen vuokraamiseen tai luovuttamiseen palkkaetuasunnoksi, ja vuokralainen tämän luvan perusteella lain voimaantulon jälkeen antaa huoneiston vuokralle tai palkkaetuasunnoksi, huoneistoon kohdistuvat vuokrasopimukset tulisivat kaikilta osin uuden lain alaisiksi. Vuokranantajalla säilyisi siten lain voimaantulon jälkeenkin sama mahdollisuus peräkkäisistä sopimuksista irrottautumiseen, mikä hänellä oli ennen lain voimaantuloa. Tällöin lain voimaan tullessa huoneistoa hallitseva vuokralainen ei saisi 15 luvun mukaista hallinnansuojaa. Vuokranantajalla ei toisaalta olisi 72 §:n mukaista purkuoikeutta vuokralaisensa ja tämän vuokralaisen välisessä sopimussuhteessa. Lain voimaan tullessa olemassa olevien vuokrasuhteitten osalta tilanne siis pysyisi vanhan lain mukaisena aina siihen saakka, kunnes vuokranantaja lain voimaantulon jälkeen antaisi 15 luvussa edellytetyn luvan tai huoneisto lain voimaantulon jälkeen annettaisiin vuokralle tai palkkaetuasunnoksi. Jos ennen lain voimaantuloa huoneisto on annettu edelleen vuokralle tai luovutettu palkkaetuasunnoksi, ei 15 luvun säännöksiä sovellettaisi niin kauan kun huoneistolla on sama haltija kuin lain voimaantullessa, taikka

lupaa jälleenvuokraukseen tai palkkaetuasunnoksi luovuttamiseen ei anneta.

Lakiehdotuksen 6 §:n mukaisin edellytyksin asuinhuoneistosta voitaisiin tehdä määräaikainen vuokrasopimus. Vuokranantaja ei kuitenkaan enää olisi velvollinen lähettämään ilmoitusta siitä, että sovittu päättymisperuste on olemassa ja että hän haluaa vuokrasuhteen päättyvän siten kuin on sovittu. Nykyisen lain mukaan sopimus sen sijaan jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, jollei ilmoitusta tehdä.

Uuden lain mukaan vuokrasuhde olisi alun alkaen toistaiseksi voimassa oleva, jos päättymisperuste ei ole sellainen kuin 53 §:n 1—3 kohdassa tarkoitetaan. Jos syystä tai toisesta sovittua päättymisperustetta ei enää olekaan, muuttuisi sopimus myös toistaiseksi voimassa olevaksi. Nykyisen lain mukaan ensimmäinen irtisanomispäivä eli irtisanomisajan laskemisen alkamispäivä on silloin, jos sopimus muuttuu toistaiseksi voimassa olevaksi, määräaikaiseksi tarkoitetun vuokrasopimuksen sovittu päättymisajankohta. Kun voimassa olevan vuokrasopimuksen tällaisiin kestoajan mahdollisiin muutoksiin ei ole tarvetta, ehdotetaan säännöksen 3 momentissa, ettei uuden lain 6 ja 59 §:ää sovellettaisi lain voimaan tullessa olemassa oleviin sopimuksiin. Sen sijaan niihin sovellettaisiin vanhan lain 6 §:ää sekä tähän säännökseen liittyviä vanhan lain 37 a §:n 3 momenttia ja 37 b §:n 1 momenttia.

Lakiehdotuksen säännösten mukaan vuokranantajan irtisanomisaika pitenee useissa tapauksissa nykyisestä yhdestä kuukaudesta kolmeen kuukauteen tai kuuteen kuukauteen. Uuden lain 85 §:n 3 momentin mukaan vuokranantajan irtisanomisaika olisi kuitenkin vuokrasuhteen kestoista riippumatta edelleen yksi kuukausi. Lainkohtaa sovelletaan työsuhdeasunnon vuokrasuhteeseen, jos työ edellyttää asumista määrättyssä kiinteistössä tai huoneistossa ja tämä on kirjallisesti työ- tai vuokrasopimuksessa todettu. Kun tällaisen ehdon ottamiseen voimassa oleviin työ- tai vuokrasopimuksiin ei ole syytä velvoittaa, ehdotetaan säännöksen 4 momentissa, että 85 §:n 3 momenttia sovelletaan lain voimaan tullessa olemassa oleviin tällaisiin työsuhdeasunnon vuokrasopimuksiin, vaikka tätä ehtoa ei työ- tai vuokrasopimuksessa ole.

128 §. *Kulumassa oleva määräaika ja vireillä oleva oikeudenkäynti.* Jos ennen lain voimaantuloa on jo ryhdytty johonkin toimenpiteeseen, johon vanhan lain mukaan liittyy tietty oikeusvaikutus, ei siviilioikeudessa omaksutun yleisen periaatteen mukaan uudella lailla tulisi muuttaa

tällaista oikeusvaikutusta ilman erityisen painavia syitä. Tämän vuoksi ehdotetaan 1 momentissa, että seuraukset toimenpiteestä, joka on tehty tai joka olisi pitänyt tehdä ennen uuden huoneenvuokralain voimaantuloa samoin kuin toimenpiteeseen liittyvän määräajan pituus määräytyisivät vanhan huoneenvuokralain mukaan. Säännöksessä tarkoitettuja toimenpiteitä ovat esimerkiksi irtisanominen ja sen vastustaminen taikka vuokran korottamisen tai sen alentamisen vaatiminen.

Pykälän 2 momentin mukaan tuomioistuimessa vireillä oleva huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia edellä jo mainitusta syystä käsiteltäisiin ja ratkaistaisiin vanhan lain mukaisesti.

## 1.2. Laki työsopimuslain 46 §:n muuttamisesta

46 §. *Asuntoetu.* Kun työnantaja antaa työntekijänsä käyttöön asunnon tämän palkkaan sisältyvänä etuna, ei työnantajan ja työntekijän välille muodostu huoneenvuokrasuhdetta. Oikeus hallita huoneistoa ei siis perustu vuokraoikeuteen, vaan on luontoisetu, jonka muodossa palkanmaksu tapahtuu. Voimassa olevan työsopimuslain 46 §:ssä säädetään työntekijän oikeudesta käyttää tällaista palkkaetuasuntoa sen jälkeen, kun työsuhde on päättynyt, ja työnantajan oikeudesta osoittaa sijaisasunto työntekijälle, jos työntekijä saa työsuhteen päätyttyä vielä pitää asuntoa hallinnassaan. Työntekijän kuoltua hänen asunnossa asuvalla perheellään on oikeus käyttää työntekijälle pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta. Huoneenvuokralain uudistamisen johdosta myös työsopimuslain 46 §:n säännöstä on tarkistettava.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin työntekijän oikeudesta hallita huoneistoa vielä työsuhteen päätyttyä. Voimassa olevan työsopimuslain 46 §:n ja voimassa olevan huoneenvuokralain 30 §:n säännökset ovat varsin samansisältöisiä. Eroa on siinä, että palkkaetuasunnon käyttöoikeus ei jatku työsuhteen päättymisen jälkeen työsopimuslain viitatussa pykälässä mainittua aikaa pitempään, ellei työnantaja ole nimenomaisesti suostunut käyttöoikeuden jatkamiseen. Huoneenvuokralain mukaan taas vuokrasuhde jatkuu, jollei sitä nimenomaan jommalta kummalta taholta irtisanota tai pureta. Lakiehdotuksessa tämä ero edelleen säilyisi.

Kun vuokranantajan huoneenvuokrasopimuksen irtisanomisaikojia ehdotetaan pidennettäväksi, on vastaavasti tarkistettava työntekijän oikeutta pitää palkkaetuasuntoa hallussaan sen jälkeen,

kun työsuhde on päättynyt. Pykälän 1 momentin mukaan työntekijällä olisi oikeus käyttää huoneistoa työsuhteen päätyttyä huoneenvuokralain 85 §:ssä työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisanomisajaksi säädetyn ajan. Jos työsuhde on päättynyt työntekijän kuoleman johdosta, hänen huoneistossa asuvalla perheellään olisi oikeus käyttää asuntoa kuolemantapauksen jälkeen kolmen kuukauden ajan. Jos työntekijällä olisi ollut huoneenvuokralain 85 §:n 2 momentin tai 3 momentin mukaan oikeus käyttää palkkaetuasuntoa työsuhteen päätyttyä kolme kuukautta lyhyemmän ajan, hänen huoneistossa asuvan perheensä oikeus käyttää asuntoa lyhenisi vastaavasti.

Pykälän 2 momentin säännös työnantajan oikeudesta tarjota sijaisasunto vastaa voimassa olevan lain 46 §:n 4 momenttia.

Pykälän 3 momentissa on säännös korvauksesta, joka suoritetaan palkkaetuasuntona luovutetun huoneiston käytöstä työsuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta. Säännös on uusi. Voimassa olevan lain 46 §:n 3 momentissa säädetään korvauksen suorittamisesta asunnon käytöstä työsuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta vain siinä tapauksessa, että työnantaja on purkanut työsopimuksen 43 §:ssä tarkoitettua työntekijästä riippuvasta syystä. Nyt säännös ehdotetaan koskemaan kaikkia tapauksia, jolloin työntekijä saa pitää palkkaetuasuntona hänelle luovutettua asuntoa hallinnassaan vielä työsuhteen päätyttyä. Lisäksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös, miten tällaisissa tapauksissa vastikkeen suuruus huoneiston käytöstä määräytyisi. Osapuolten kannalta voidaan kohtuullisena pitää, että työsuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta huoneiston käytöstä saataisiin periä vastikkeena neliömetriltä enintään määrä, joka asumistukilain nojalla on vahvistettu paikkakunnalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliometriä kohden. Vastikkeen perimisestä olisi ilmoitettava työntekijälle tai hänen perheelleen. Vastiketta saataisiin periä sen kuukauden alusta, joka lähinnä seuraa 14 päivän kuluttua ilmoituksen tekemisestä.

Vastike 3 momentin mukaan määräytyisi samoin perustein kuin huoneenvuokralakiehdotuksen 82 §:n mukainen vuokra.

Työntekijälle palkkaan sisältyvänä etuna annettu asunto voi olla myös työnantajan vuokralle ottama huoneisto. Jos työnantajan vuokrasuhde päättyy, huoneistossa asuvan työntekijän hallinnan suojaamisen tarve on yhtä perusteltu kuin, mitä se on niissä tapauksissa, joissa työntekijä hallitsee huoneistoa jälleenvuokralaisena. Tämän

vuoksi ehdotetaan, että sinä aikana, jolloin työntekijällä on oikeus hallita työsopimuslain nojalla hänelle palkkaan sisältyvänä etuna luovutettua, työnantajan vuokralle ottamaa huoneistoa, olisi noudatettava myös, mitä huoneenvuokralakiehdotuksen 71—76 §:ssä säädettäisiin. Säännöstä on pykälän 4 momentissa. Vastaava ensivuokranantajaa koskeva velvoite olisi huoneenvuokralain 77 §:ssä. Säännöstä sovellettaessa työnantajaa huoneiston vuokralle ottajana on arvosteltava 78 §:n mukaan.

Pykälän 5 momentin mukaan sopimus, jolla rajoitetaan työntekijälle tai hänen perheelleen tämän pykälän mukaan kuuluvia oikeuksia, olisi mitätön. Voimassa olevassa työsopimuslaissa tästä säädetään 46 §:n 5 momentissa.

*Voimaantulosäännös.* Lain olisi tultava voimaan samana päivänä kuin huoneenvuokralainkin. Vastaavasti huoneenvuokralain säännösten kanssa ehdotetaan palkkaetuusuntoa koskevaa säännöstä 46 §:n 4 momenttia lukuunottamatta sovellettavaksi myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin työsopimuksiin. Kuitenkin tästä olisi poikkeuksena työsopimuksen irtisanominen tai purkaminen, joka on tehty jo ennen lain voimaantuloa. Tällaisissa tapauksissa määräytyisi siten oikeus jatkaa palkkaetuusunnon hallintaa niiden säännösten mukaan, jotka olivat voimassa irtisanomisen tai purkamisen tapahtuessa.

Voimaantulosäännöksen 3 momentin mukaan olisi kuitenkin mahdollista, että myös 46 §:n 4 momenttia sovellettaisiin tietyin edellytyksin ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin. Näin olisi, jos vuokranantaja lain voimaantulon jälkeen vuokrasopimuksessa tai erikseen antaa luvan huoneiston luovuttamiseen palkkaetuusunoksi. Jos vuokranantaja olisi jo ennen lain voimaantuloa vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut tällaisen luvan ja vuokralainen sen perusteella antaisi lain voimaantulon jälkeen huoneiston palkkaetuusunoksi, sovellettaisiin myös tässä tapauksessa ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen, mitä 46 §:n 4 momentissa on säädetty. Vuokranantajalla ja työnantajalla säilyisi siten lain voimaantulon jälkeenkin sama mahdollisuus, mikä heillä oli ennen lain voimaantuloa estää huoneistoa hallitsevaa työntekijää saamasta huoneenvuokralain 15 luvun mukaista hallinnansuojaa. Lain voimaan tullessa olemassa olevien sopimussuhteitten osalta tilanne siis pysyisi ennallaan siihen saakka, kunnes vuokranantaja lain voimaantulon jälkeen antaa 15 luvussa edellytetyn luvan tai huoneisto lain voimaantulon jälkeen annetaan palkkaetuusunoksi.

### 1.3. Laki maanvuokralain 88 §:n muuttamisesta

88 §. Pykälässä säädetään rajanvedosta huoneenvuokralain ja maanvuokralain soveltamisalan välillä. Periaatteeseen, jolla rajausta on tehty, ei ehdoteta muutoksia. Säännöksen sanamuotoa on sitä vastoin tarkistettava huoneenvuokralakiehdotuksen 1 §:n sanamuotoa vastaavaksi.

### 1.4. Laki asuntotuotantolain 15 e §:n muuttamisesta

15 e §. Pykälän 4 momenttia on tarpeen muuttaa huoneenvuokralain uudistamisen johdosta. Voimassa olevan huoneenvuokralain 37 §:n 1 momentin 2 kohdan säännöstä, johon momentissa viitataan, vastaa huoneenvuokralakiehdotuksen 53 §. Asiasisällöltään säännöstä ei ehdoteta muutettavaksi.

### 1.5. Laki asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n muuttamisesta

20 §. Pykälän 3 momentissa viitataan nykyisen huoneenvuokralain 37 §:n 1 momentin 2 kohtaan. Vastaava säännös olisi huoneenvuokralakiehdotuksen 53 §:ssä. Tämän johdosta momenttia on tarkistettava. Asiasisällöltään ei tätäkään säännöstä ehdoteta muutettavaksi.

### 1.6. Laki asumistukilain 1 §:n muuttamisesta

1 §. Lakiehdotuksen mukaan huoneenvuokralakiin ei enää sisältyisi nimitystä päävuokralainen. Tämä sana esiintyy nykyisen asumistukilain 1 §:n 1 momentissa. Säännöksessä olevalla maininnalla, että asumistuen saajan on hallittava huoneistoa päävuokralaisena, on osoitettu, ettei alivuokrasuhteessa asuville saa myöntää asumistukea. Poikkeuksena tästä ovat pykälän nykyisessä 2 momentissa tarkoitetut vuokrasuhteet, joihin edelleen sovellettaisiin erään edellytyksin alivuokrasuhteita koskevia säännöksiä.

Muuttamatta pykälän nykyistä asiasisältöä ehdotetaan, että asumistukea voitaisiin myöntää vuokra-asunnossa tai omissa asunnossa asuville perheille siten kuin siitä laissa säädetään. Samaan momenttiin ehdotetaan nykyisen pykälän 2 momenttia vastaava säännös. Asumistukea ei voitaisi myöntää alivuokrasuhteessa asuville. Säännös ei

vaikuta asumistuen nykyisten saajien lukumäärään tai heille suoritettavien asumistukien määriin.

### 1.7. Laki ulosottolain 5 luvun 49 §:n muuttamisesta

49 §. Pykälän 1 momentissa säädetään pakko- huutokauppaostajan oikeudesta saada kiinteistö haltuunsa. Pykälässä viitataan muun lain mukaan määräytyvän ostajan oikeuteen irtisanoa vuokramies tai vuokralainen, jonka vuokraoikeutta ei ole myytessä pysytetty voimassa. Viittaus tarkoittaa muun muassa nykyisen huoneenvuokralain 26 §:n 2 momenttia. Huoneenvuokralakiehdotuksen 41 §:ään sisältyy vastaava säännös siten tarkistettuna, että irtisanomisen sijasta ostajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus. Tämän vuoksi olisi vastaavasti muutettava ulosottolain 5 luvun 49 §:n 1 momentin sanamuotoa. Asiasisällöltään säännöstä ei ehdoteta muutettavaksi.

### 1.8. Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 9 §:n muuttamisesta.

9 §. Pykälässä viitataan nykyisin voimassa olevaan huoneenvuokralakiin. Uuden lain antamisen johdosta viittausta on tarkistettava. Asiasisällöltään säännöstä ei ehdoteta muutettavaksi.

## 2. Voimaantulo

Uusi huoneenvuokralaki siihen liittyvine lakeineen on suunniteltu tulemaan voimaan vuoden 1985 aikana. Lain hyväksymisen ja voimaantulon väliin tulisi jäädä riittävästi aikaa muun muassa lain sisällön tiedottamista ja lakia soveltavan henkilöstön kouluttamista varten. Koulutettavia ovat yleisten tuomioistuinten jäsenten lisäksi lääninhallitusten vuokra-asiamiehet, vuokralais- ja vuokranantajajärjestöjen toimihenkilöt.

## 3. Säättämisjärjestys

Esitykseen sisältyvistä lakiehdotuksista huoneenvuokralaki ja laki työsopimuslain 46 §:n muuttamisesta ehdotetaan säädettäväksi valtioväijärjestyksen 67 §:ssä määrättyllä tavalla. Esi-

tyksen muut lakiehdotukset eli laki maanvuokralain 88 §:n, laki asuntotuotantolain 15 e §:n, laki asuntojen peruseräntämistä annetun lain 20 §:n, laki asumistukilain 1 §:n ja laki ulosottolain 5 luvun 49 §:n muuttamisesta sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 9 §:n muuttamisesta eivät sen sijaan edellytä perustuslain säätämisyjärjestyä.

Huoneenvuokralakiehdotuksen 27 § antaa valtioneuvostolle oikeuden alentaa siinä määrätyin edellytyksin huoneenvuokria. Säännös vastaa voimassa olevan lain 49 c §:ää, joka on lisätty huoneenvuokralakiin perustuslain säätämisyjärjestyksessä annetulla lailla (855/74).

Huoneenvuokralakiehdotuksen voimaantulosäännöksen mukaan eräitä lain pakottavia säännöksiä voitaisiin soveltaa myös lain voimaan tullessa noudatettavana oleviin vuokrasopimuksiin. Näiltä osin uusi laki siis muuttamalla olemassa olevia sopimussuhteita siitä, miksi sopimusehdot on voitu voimassa olleen lain mukaan sopia, kajoaisi hallitusmuodon 6 §:ssä säädettyyn omaisuuden suojaan.

Uuden huoneenvuokralain voimaan tullessa noudatettavana oleviin vuokrasopimusehtoihin vaikuttaisivat lakiehdotuksen säännökset, jotka rajoittavat vuokran perimistä ennakolta (39 §) ja vuokrasopimusehtojen täyttämistä annettavaa vakuutta (101 §).

Huoneenvuokralakiehdotuksen eräät hallinnan suojaa koskevat säännökset puolestaan muuttaisivat vuokraoikeuden pysyvyyttä siitä, mikä se nykyisen lain mukaan on. Vuokranantajan irtisanomisaika pitenisi jo olemassa olevissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa uuden lain säännösten mukaiseksi (52 ja 85 §). Vuokraoikeuden pysyvyyttä koskevia säännöksiä olisivat myös vuokralaisen irtisanomissuojaa tehostavat lainkohdat (73, 74 ja 117 §). Työsuhdeasunnon vuokralaisellekin tulisi olemassa olevissa vuokrasuhteissa oikeus muuttopäivän siirtoon (78 §:n 2 momentti ja 88 §). Olemassa olevia oikeussuhteita saattaisi muuttaa myös lakiehdotuksen 90 §:n omakotitaloa koskeva erityissäännös. Lain voimaantuloon liittyvien säännösten (127 §:n 2 momentti) mukaan 15 luvun säännöksiä sovellettaisiin eräissä tapauksissa myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn vuokrasopimukseen. Näiden säännösten soveltaminen lain voimaan tullessa olemassa oleviin sopimuksiin edellyttää siten myös perustuslain säätämisyjärjestyksessä annettavaa lakia.

Huoneenvuokralakiehdotuksen vuokraoikeuden siirtoa koskevat säännöksetkin voisivat muuttaa sitä, mitä vuokraoikeuden jatkumisesta ja siirrosta eräissä tapauksissa on ennen lain voimaantuloa sovittu. Kun nykyisen lain mukaan vuokralainen saa tietyin edellytyksin siirtää vuokraoikeutensa omaisilleen ja nämä voivat jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuollessa, eivät lakiehdotuksen säännökset merkittävästi poikkea voimassa olevasta oikeudesta. Vuokraoikeuden siirrettävyyttä ja jatkamista koskevien säännösten uudistaminen ehdotetulla tavalla saattaa kuitenkin jossain määrin muuttaa sitä, mitä ennen uuden lain voimaantuloa osapuolet ovat sopineet tai muuten lain mukaan on ollut voimassa. Tällaisia säännöksiä ovat huoneenvuokralakiehdotuksen 47 ja 48, 79 ja 80 sekä 113—115 §.

Työsopimuslain 46 §:ää ehdotetaan myös sovellettavaksi jo olemassa oleviin sopimuksiin, lukuunottamatta niitä, jotka on ennen lain voimaantuloa irtisanottu tai purettu. Näitä tilanteita koskisivat vanhan lain säännökset siitä, minkä ajan huoneiston hallintaa voidaan jatkaa työsuhteen päätyttyä. Lakiehdotuksen 46 §:n 4 momenttia sovellettaisiin eräissä tapauksissa (voimaantulosäännöksen 3 momentti) myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin. Muiden palkkaetuasuntojen hallintaoikeus työsuhteen päättymisen jälkeen määräytyisi siis uuden lain mukaan.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

### Huoneenvuokralaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti, joka on tehty valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä määrättyllä tavalla, säädetään:

#### 1 luku

#### Lain soveltamisala ja säännösten pakottavuus

##### 1 §

##### *Lain soveltamisala*

Tätä lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (*huoneisto*) vuokrataan toiselle (*huoneenvuokrasopimus*). Huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä.

Mitä 15 §:ssä sekä 61 §:n 1 momentin 2—6 kohdissa ja 2 momentissa on säädetty huoneistosta, koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yleisiä tiloja ja laitteita.

Jos vuokrasopimuksen kohteena on muu kuin asuinhuoneisto, vuokrasuhteeseen sovelletaan tätä lakia siten kuin 19 luvussa säädetään. Tällaista huoneistoa sanotaan tässä laissa liikehuoneistoksi.

#### 2 §

#### *Soveltamisalan rajoitukset*

Tätä lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan.

Vapaa-ajan asunnoksi tarkoitetun asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen ei sovelleta tämän lain 4, 6 ja 28—30 §:ää, 52 §:n 3 ja 4 momenttia, 53 §:ää, 12 lukua eikä, 67 §:ää.

Valtion asuntolainoittamassa vuokralalossa sijaitsevan asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen sovelletaan tätä lakia 23, 36, 43 ja 54 §:ssä säädettyin rajoituksin.

Valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön virkai tai työsuhteen perusteella vuokralle annettujen asuinhuoneistojen sellaisiin vuokrasuhteisiin, joihin sovelletaan valtion virkamiesasuntojen vuokrien määräytymismenettelyä tai sitä vastaavaa järjestelmää, ei sovelleta tämän lain 7 luvun säännöksiä. Valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön virka-asunnoista on voimassa, mitä niistä on erikseen säädetty tai määrätty.

## 3 §

*Säännösten pakottavuus*

Tämän lain säännöksistä voidaan vuokrasopimuksessa poiketa, jollei tässä laissa toisin säädetä.

## 2 luku

**Huoneenvuokrasopimusta koskevat yleiset säännökset**

## 4 §

*Huoneenvuokrasopimuksen muoto*

Huoneenvuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti, jos vuokranantaja tai vuokralainen sitä vaatii.

Asuinhuoneiston määräaikainen vuokrasopimus ja sen muutos on kuitenkin aina tehtävä kirjallisesti. Jollei sopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi.

## 5 §

*Kohtuuttoman sopimusehdon sovittelu*

Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa on soviteltava tai se on jätettävä huomioon ottamatta.

Jos 1 momentissa tarkoitettu ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

## 6 §

*Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kestoaika*

Asuinhuoneiston vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi ja päättyy irtisanomisen johdosta, jollei 2 tai 3 momentista muuta johdu.

Asuinhuoneiston vuokrasuhde saadaan vuokrasopimusta tehtäessä kirjallisesti sopia päättymään tiettyä ajankohtana ilman irtisanomista, jos vuokrasuhteen päättymiselle on 53 §:ssä tarkoitettu irtisanomiseen oikeuttava peruste. Tällöin on sopimuksessa mainittava vuokrasuhteen päättymisperuste. Vuokralaisella on oikeus saada päättymisperuste tuomioistuimen tutkittavaksi niin kuin 59 §:ssä säädetään.

Jos vuokrasuhteen päättymiselle on peruste, joka osoittaa, että vuokrasuhde on tarkoitettu tilapäiseksi, vuokrasuhde saadaan vuokrasopimusta tehtäessä kirjallisesti sopia päättymään ilman irtisanomista enintään kuuden kuukauden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.

## 7 §

*Kilpailevat sopimukset*

Milloin vuokralainen on vuokrasopimuksen nojalla vilpittömässä mielessä ottanut huoneiston hallintaansa, on muu sopimus, jolla sama huoneisto vuokrataan tai jolla siihen muuten annetaan käyttöoikeus toiselle, vuokralaista kohtaan tehoton. Muissa tapauksissa on etusija aikaisemmin tehdyllä sopimuksella.

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei kuitenkaan sovelleta, jos toisen vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on voimassa kiinnitys. Tällöin on kiinnityksen haltijalla etusija.

Sillä, jonka 1 tai 2 momentin mukaan täytyy väistyä, on oikeus saada korvaus vahingostaan, jos hän sopimuksen tehdessään oli vilpittömässä mielessä.

## 3 luku

**Vuokranantajan velvollisuus huolehtia huoneiston kunnosta**

## 8 §

*Huoneiston kunto*

Vuokranantajan on pidettävä huoneisto vuokralaisen saatavana sinä päivänä, jona vuokralaisella on oikeus ottaa se haltuunsa. Huoneiston on silloin oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, paikkakunnan huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.

Vuokranantajan on myös vuokrasuhteen kesäessä pidettävä huoneisto 1 momentissa tarkoitetussa kunnossa.

## 9 §

*Huoneiston käyttöönsaamisen viivästyminen*

Jollei huoneisto ole valmis tai vapaa silloin, kun vuokralaisella on oikeus ottaa se haltuunsa, ja viivästyksestä on vuokralaiselle olennaista hait-

taa, hänellä on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus jo ennen kuin hänen on määrä ottaa huoneisto haltuunsa, jos on ilmeistä, että huoneiston käyttöön saaminen tulee viivästyämään.

## 10 §

*Huoneiston kunnan puutteellisuus*

Milloin huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole 8 §:n 1 momentissa tarkoitetussa kunnossa, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, jos puutteellisuudella on hänelle olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka jos puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö hänelle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella. Vuokralainen ei kuitenkaan saa ryhtyä korjaustyöhön, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai jos viranomainen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Jos huoneisto vuokrasuhteen kestäessä on muusta syystä kuin vuokralaisen huolimattomuuden tai laiminlyönnin takia tullut puutteelliseen kuntoon, on vastaavasti sovellettava, mitä 1 momentissa on säädetty.

Jos huoneisto, jossa vuokralainen, hänen kotiväkeensä kuuluva tai hänen palveluksessaan oleva asuu tai työskentelee, on sellainen, että sen käyttämisestä on terveydelle ilmeistä vaaraa, on vuokralaisella oikeus heti purkaa vuokrasopimus.

## 11 §

*Vapautuminen vuokranmaksusta ja vahingonkorvaus*

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneisto ei ole ollut 8 §:ssä tarkoitetussa kunnossa taikka jona huoneistoa ei ole voitu 9 tai 10 §:ssä mainitusta syystä käyttää. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole edellä mainittua oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä eikä myöskään aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on

saanut tiedon vuokrasuhteen kestäessä syntyneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus hänelle 1 momentissa tarkoitetusta syystä aiheutuneesta vahingosta paitsi milloin vuokranantaja osoittaa, ettei huoneiston puutteellinen kunto tai sen käyttöön saamisen viivästyminen ole aiheutunut vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

## 12 §

*Huoneiston kunnan piilevä puutteellisuus*

Milloin huoneisto on sopimusehdon mukaan vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä, voi vuokralainen silti käyttää 10 §:ssä mainittua oikeutta tai vedota 11 §:ssä säädettyyn oikeuteen, jos hän sopimuksen tehdessään ei tiennyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut sitä havaita.

## 13 §

*Huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen sekä vahingonkorvaus*

Jos huoneisto tuhoutuu tai viranomainen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, sopimus lakkaa.

Jos huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen aiheutuu vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, vuokralaisella on oikeus saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta.

Milloin vuokrasopimus lakkaa 1 momentin nojalla ennen kuin vuokralaisella on oikeus saada huoneisto haltuunsa eikä vuokranantaja tuhoutumisesta tai kiellosta tiedon saatuaan viipymättä ilmoita siitä vuokralaiselle, tällä on oikeus saada korvaus vuokranantajan menettelystä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

## 14 §

*Kielletyt ehdot asuinhuoneiston kunnosta*

Asuinhuoneiston vuokralaiselle tämän luvun säännösten mukaan kuuluvaa oikeutta ei saa sopimuksella rajoittaa. Vuokranantaja ja vuokralainen saavat kuitenkin sopia ajasta, jonka kuluessa 10 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettu puutteellisuus on korjattava, sekä vuokran alen-

nuksesta tai vuokranmaksusta vapautumisesta sil-  
tä ajalta, jonka vuokranantaja tarvitsee saattaak-  
seen huoneiston sopimuksessa edellytettyyn kun-  
toon.

#### 4 luku

**Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettä-**  
**essä**

#### 15 §

*Vuokralaisen vastuu huoneiston vahingoittumi-*  
*sesta*

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolel-  
lisesti. Vuokralainen ei kuitenkaan ole vastuussa  
tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huo-  
neiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edelly-  
tettyyn tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vah-  
ingon, jonka hän tahallisesti taikka huolimatto-  
muudellaan tai laiminlyönnillään aiheuttaa huo-  
neistolle.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan myös  
vahingon, jonka huoneistossa hänen luvallaan  
oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka huoli-  
mattomuudellaan tai laiminlyönnillään aiheuttanut  
huoneistolle. Vuokralainen ei kuitenkaan  
vastaa toisen aiheuttamasta palovahingosta, ellei  
hän ole laiminlyönyt hänelle kuuluvaa valvonta-  
velvollisuutta taikka ellei hänen asemastaan työn-  
antajana muuta johdu. Vuokralainen ei myös-  
kään vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa vuokran-  
antajan toimesta taikka rakennuksen, huoneiston  
tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omis-  
tajan lukuun tehtävän työn suorittaja.

Ehto, jolla vuokralaisen vastuu asuinhuoneis-  
toksi vuokratulle huoneistolle aiheutuneesta vah-  
ingosta sovitaan ankarammaksi kuin tässä pykä-  
lässä on säädetty, on mitätön.

Mitä 1—4 momentissa on säädetty, koskee  
soveltuvien osin myös vuokrasuhteen johdosta  
vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai raken-  
nuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Vuokralaisen maksettavaa vahingonkorvausta  
määrättäessä on otettava huomioon myös sellaiset  
vakuutukset, joista vuokranantajalla on oikeus  
saada korvaus.

#### 16 §

*Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus*

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuok-  
ranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai  
puutteellisuudesta. Ilmoitus on tehtävä heti, jos  
korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi  
suoritettava viipymättä.

Jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi  
aikaa, vuokralaisen on ilmoitettava siitä vuokran-  
antajalle ja varattava tälle mahdollisuus päästä  
huoneistoon.

Vuokralainen, joka laiminlyö 1 tai 2 momen-  
tissa tarkoitetun ilmoituksen, vastaa laiminlyön-  
nistään aiheutuneesta vahingosta.

Ehto, jolla vuokralaisen asuinhuoneistoa kos-  
keva ilmoittamisvelvollisuus sovitaan laajemmaksi  
kuin tässä pykälässä on säädetty, on mitätön.

#### 5 luku

**Huoneiston kunnan ja hoidon valvonta sekä**  
**korjaus- ja muutostyöt**

#### 17 §

*Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon*

Huoneiston kunnan tai hoidon valvomista var-  
ten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana  
päästettävä vuokranantaja huoneistoon.

Jos huoneisto on vapaa vuokrattavaksi tai se on  
tarkoitettu myydä, vuokranantajalla on oikeus  
näyttää huoneistoa hänelle ja vuokralaiselle sopi-  
vana aikana.

#### 18 §

*Vuokranantajan suorittamat korjaus- tai muutostyöt*

Jos vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistos-  
sa korjaus- tai muutostyön, hänen on ilmoitetta-  
va siitä vuokralaiselle. Työtä ei saa aloittaa ennen  
kuuden kuukauden kuluttua ilmoituksen  
tekemistä lähinnä seuraavan kalenterikuukauden  
alusta. Jos vuokralainen ilmoituksen tekemisen  
jälkeen vaihtuu, myös uudelle vuokralaiselle on  
ilmoitettava työstä, mutta hänen osaltaan ei  
lasketa uutta määräaikaa.

Vuokralaisella on oikeus kahden viikon kulus-  
sa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päätty-  
mään silloin, kun korjaus- tai muutostyöhön  
aikaisintaan saadaan ryhtyä.

Korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olen-  
naista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttä-  
misessä, saadaan kuitenkin suorittaa, jos vuok-  
ranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään  
14 päivää ennen työn aloittamista. Tällöin ei  
vuokralaisella ole 2 momentissa tarkoitettua oi-  
keutta purkaa sopimusta.

Irtisanomisen jälkeen ei 1 tai 3 momentissa  
tarkoitettua työtä saa suorittaa ilman vuokralai-  
sen suostumusta.

Vuokrasopimuksen ehto, jolla asuinhuoneiston  
vuokralaiselle tämän pykälän mukaan kuuluvaa  
oikeutta rajoitetaan, on mitätön.

### 19 §

*Välttämättömät tai vuokralaisen pyytämät kor-  
jaustyöt*

Edellä 18 §:ssä säädettyjen määräaikojen estä-  
mättä vuokranantaja saa välittömästi suorittaa  
sellaisen korjaustyön, jota ei voi vahinkoa aiheut-  
tamatta siirtää.

Mitä 18 §:ssä on säädetty, ei koske korjaus- tai  
muutostyötä, josta vuokranantaja ja vuokralainen  
ovat erikseen sopineet.

### 20 §

*Vahingonkorvaus ja vuokran alennus*

Jos huoneiston kunnan tai hoidon valvomises-  
ta, huoneiston näyttämisestä taikka tässä luvussa  
tarkoitettua korjaus- tai muutostyöstä aiheutuu  
vuokralaiselle vahinkoa, hänellä on oikeus vuok-  
ran alennukseen tai vuokran maksusta vapautu-  
miseen sekä vahingonkorvaukseen. Tätä oikeutta  
vuokralaisella ei kuitenkaan ole, jos huoneistossa  
on suoritettava korjaus- tai muutostyö sellaisen  
vahingon takia, josta vuokralainen vastaa.

Vuokranantajan tulee huolehtia siitä, ettei 1  
momentissa tarkoitettua toimenpiteestä aiheudu  
vuokralaiselle suurempaa haittaa kuin toimenpi-  
teen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Ehto, jolla vuokralaiselle tämän pykälän mu-  
kaan kuuluvaa oikeutta rajoitetaan ennen kuin  
peruste vuokran alennukseen tai sen maksusta  
vapautumiseen taikka vahingonkorvaukseen on  
ilmennyt, on mitätön.

## 6 luku

### Huoneiston hallinnan luovutus toiselle

#### 21 §

*Asuinhuoneiston hallinnan osittainen luovutus*

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa  
luovuttaa enintään puolet asuinhuoneistosta toi-  
sen käytettäväksi, jollei siitä aiheudu vuokranan-  
tajalle huomattavaa haittaa. Samoin edellytyksin  
hän saa ilman vuokranantajan lupaa käyttää  
asuinhuoneistoa yhteisenä asuntona puolisonsa,  
lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen  
kanssa.

Vuokrasopimuksen ehto, jolla rajoitetaan  
vuokralaiselle 1 momentin mukaan kuuluvaa  
oikeutta, on mitätön.

#### 22 §

*Koko asuinhuoneiston hallinnan luovutus*

Vuokralainen saa luovuttaa asuinhuoneiston  
toisen käytettäväksi enintään kahdeksi vuodeksi,  
kun vuokralainen toimensa, työnsä, opintojensa  
tai muun sellaisen synn takia oleskelee toisella  
päikkäkunnalla, jollei vuokranantajalla ole perus-  
teltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen  
1 momentissa tarkoitettua luovutusta kirjallisesti  
ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Jollei vuok-  
ranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päi-  
vän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vas-  
tustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavak-  
si. Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan il-  
moittaman synn, sen on kiellettävä luovutus. Jos  
alioikeus hylkää vuokranantajan kanteen, vuok-  
ranantajan muutoksenhakemus ei estä huoneis-  
ton hallinnan luovuttamista.

Vuokrasopimuksen ehto, jolla kielletään vuok-  
ralaiselta hänelle 1 momentin mukaan kuuluva  
oikeus, on mitätön.

#### 23 §

*Asuntolainoitettun vuokra-asunnon hallinnan  
luovutus*

Jos huoneisto on asuntotuotantolain 15 f §:n  
tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain  
22 §:n taikka vuokra-asuntojen omaksilunastami-  
sesta annetun lain (82/82) 20 §:n mukaan  
käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen, on 21 tai  
22 §:n nojalla tapahtuvaan huoneiston tai sen

osan hallinnan luovuttamiseen sovellettava myös, mitä asuntotuotantolain 15 e §:n 1 tai 2 momentissa taikka asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 1 tai 2 momentissa taikka vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain 18 tai 19 §:ssä on säädetty.

#### 24 §

##### *Luovuttajan ja luovutuksensaajan vastuu*

Henkilö, jolle vuokralainen on luovuttanut huoneiston tai sen osan hallinnan, vastaa sellaisesta vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston hänelle. Jollei vuokranantajan kanssa ole sovittu toisin, vuokralainen vastaa edelleen vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta, jonka luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle.

Ehto, jolla vuokralaisen vastuu huoneistoa kohdanneesta vahingosta sovitaan laajemmaksi kuin tässä pykälässä on säädetty, on mitätön.

#### 7 luku

##### **Vuokran suuruus**

#### 25 §

##### *Perussäännös asuinhuoneiston vuokran suuruudesta*

Asuinhuoneiston vuokran tulee olla kohtuullinen. Kohtuullisuutta harkittaessa on otettava huomioon paikkakunnalla vuokra-arvoltaan samanveroista huoneistoista yleensä maksetut vuokrat sekä huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavat korottavat ja alentavat seikat.

Asuntotuotantolain 15 e §:n 1 momentin tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 2 momentin mukaan vuokra-asuntona käytettävän huoneiston vuokraan on lisäksi sovellettava, mitä siitä on erikseen säädetty.

Sovitun vuokran korottamisesta tai alentamisesta säädetään jäljempänä.

#### 26 §

##### *Tasoyleisohje ja korotusyleisohje*

Valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan antaa yleisohjeen kohtuullisina pidettävistä asuinhuoneistojen vuokrista eri paik-

kakunnilla ja huoneiston vuokra-arvoa korottavista tai alentavista perusteista vuokrasta sovittaessa tai päätettäessä (*tasoyleisohje*).

Valtioneuvoston on asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan ainakin kerran kalenterivuodessa todettava, onko kiinteistökustannusten muutokset huomioon ottaen perusteltua aihetta asuinhuoneistojen vuokrien korottamiseen, sekä annettava yleisohje korotusten enimmäismääristä ja ajankohdasta (*korotusyleisohje*).

Korotusyleisohjeesta päätettäessä kiinteistökustannuksina otetaan huomioon varsinaiset hoitomenot sekä pääomakustannukset, joihin lasketaan myös vuokraan sisältyvä kohtuullinen keskimääräinen tuotto.

#### 27 §

##### *Valtioneuvoston oikeus alentaa vuokria*

Milloin kiinteistökustannuksia on valtion toimenpitein alennettu tai ne ovat muuten pysyvästi alentuneet niin, että on perusteltua aihetta vuokrien alentamiseen, valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan päättää, että vuokrat alenevat valtioneuvoston päätöksessä mainittavasta ajankohdasta päätöksessä ilmoitettavalla määrällä.

Tasoyleisohjeissa mainitut vuokrien määrät alenevat vastaavasti 1 momentissa tarkoitetussa päätöksessä ilmoitettavalla määrällä päätöksessä mainittavasta ajankohdasta lukien.

Valtioneuvoston on ilmoitettava 1 momentissa tarkoitetun päätöksen antamisesta viipymättä eduskunnan puhemiehelle. Tämän on saatettava se eduskunnan tietoon heti tai, jollei eduskunta ole koolla, niin pian kuin se on kokoontunut. Päätös on kumottava, jos eduskunta niin päättää.

#### 28 §

##### *Asuinhuoneiston vuokran määrästä sopiminen*

Jos asuinhuoneisto vuokrataan ensimmäisen kerran tai jos vähintään kaksi vuotta on kulunut siitä, kun huoneisto viimeksi on ollut vuokrattuna, taikka jos huoneistossa on tehty peruskorjaus tai siihen verrattava muu korjaustyö, vuokrasta saadaan sopia ottaen huomioon 25 §:ssä tarkoitettujen perusteet.

Milloin on kulunut vähemmän kuin kaksi vuotta siitä, kun asuinhuoneisto viimeksi on ollut vuokrattuna, ja huoneisto vuokrataan uudelleen, ei vuokraa saa sopia perittäväksi uudelta vuokra-

laiselta enempää kuin edelliseltä vuokralaiselta olisi saatu sopia perittäväksi, jos vuokrasuhde olisi jatkunut.

Jos vuokranantaja haluaa korottaa 2 momentissa säädettyllä perusteella määräytyvää vuokraa, hänen on vuokrasopimusta tehtäessä ilmoitettava korotusvaatimuksesta ja sen perusteesta vuokralaiselle sekä kuukauden kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta saatettava korotusvaatimuksensa tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy korotuksen, se tulee voimaan vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

## 29 §

*Korotusyleisohjeeseen perustuva vuokrankorotus*

Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokrasuhteen aikana asuinhuoneiston vuokraa korotusyleisohjeen perusteella, hänen tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokralaiselle korotuksen peruste ja uusi vuokra. Korotus tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

## 30 §

*Vuokran korottaminen korotusyleisohjeessa mainittua enemmän*

Jos vuokranantaja haluaa vuokrasuhteen aikana korottaa asuinhuoneiston vuokraa enemmän kuin korotusyleisohjeessa on mainittu, hänen on kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle korotuksen peruste ja uusi vuokra. Jollei vuokranantaja ole kuukauden kuluessa korotusilmoituksen tekemisestä saattanut korotusvaatimusta tuomioistuimen tutkittavaksi, korotusvaatimus on tehoton. Korotus tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

Tuomioistuimen vahvistus vuokran korottamiselle ei kuitenkaan ole tarpeen, jos vuokran korotuksesta on sovittu 28 §:n 1 momentissa tarkoitettun korjaustyön johdosta.

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei koske lämmöstä, vedestä tai muusta huoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan korvauksen sellaista korotusta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, jos etuus on vuokrasopimuksessa sovittu erikseen korvattavaksi kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lu-

kumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on ilmoitettava vuokralaiselle.

## 31 §

*Vuokralaisen oikeus irtisanoa vuokrasopimus vuokrankorotusvaatimuksen johdosta*

Jos asuinhuoneiston vuokranantaja on vuokrasuhteen aikana vaatinut vuokran korottamista, vuokralaisella on oikeus kuukauden kuluessa vaatimuksesta tiedon saatuaan irtisanoa vuokrasopimus. Milloin korotusvaatimus on saatettu tuomioistuimen tutkittavaksi, vuokralainen saa irtisanoa vuokrasopimuksen kuukauden kuluessa siitä, kun korotetun vuokran maksamista koskeva täytäntöönpanokelpoinen vaatimus on hänelle esitetty.

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra entisen suuruisena vuokrasuhteen päättymiseen saakka.

## 32 §

*Asuinhuoneiston vuokran kohtuullisuuden selvittäminen*

Vuokralainen voi saattaa asuinhuoneiston vuokran kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana kun asia on alioikeuden tutkittavana.

Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimisesta ei voida panna vireille vuokrasuhteen päätyttyä.

## 33 §

*Asuinhuoneiston vuokran määrää koskeva tuomioistuimen ratkaisu*

Asuinhuoneiston vuokran määrää koskeva asia on ratkaistava 25 §:ssä säädettyjä perusteita noudattaen sekä ottaen huomioon taso- ja korotusyleisohjeet. Vuokran määrää ei saa muuttaa, jos se poikkeaa kohtuullisena pidettävästä vuokrasta vain vähän.

Tuomioistuimen on päätöksessään määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tulee voimaan. Jos vuokran määrää koskevaan alioikeuden päätökseen haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kun hovioikeuden ratkaisu asiassa on annettu, jollei toisin sovita.

## 34 §

*Liikaa maksetun vuokran palauttaminen*

Jos tuomioistuin päättää alentaa vuokraa, sen tulee huomioon ottaen vuokran alennuksen määrän, alentamisen perusteet ja muut asiassa ilmenneet seikat samalla määrätä, onko vuokranantajan kokonaan tai osaksi palautettava liikaa maksettu vuokra. Palautusta ei kuitenkaan saa määrätä aikaisemmalta ajalta kuin vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista lähinnä edeltäneiltä kahdelta vuodelta.

Jos asuinhuoneiston vuokraa on korotettu ilman tuomioistuimen vahvistusta, vaikka vahvistus olisi tämän lain mukaan ollut tarpeen, on vuokraa palautettava siltä osin kuin vuokra ylittää 33 §:n 1 momentin nojalla määrättävän vuokran. Palautusta ei kuitenkaan saa määrätä aikaisemmalta ajalta kuin alentamis- tai palautusvaatimuksen tiedoksiantamista lähinnä edeltäneiltä kolmelta vuodelta. Milloin palauttaminen olisi kohtuutonta, tuomioistuin voi määrätä, että vain osa liikaa peritystä vuokrasta on palautettava tai ettei palautusta ole suoritettava. Jos tuomioistuin päättää alentaa ilman tuomioistuimen vahvistusta korotettua vuokraa, sen on samalla määrättävä vuokran palauttamisesta. Ilman tuomioistuimen vahvistusta korotetun vuokran palauttamista voidaan myös erikseen vaatia kanteella. Tällöin kanteen on pantava vireille viimeistään vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

## 35 §

*Kielletyt ehdot asuinhuoneiston vuokrasta*

Ehto, jolla asuinhuoneiston vuokralaiselle tämän luvun mukaan kuuluvia oikeuksia rajoitetaan, on mitätön.

## 36 §

*Valtion asuntolainoittamaa vuokrataloa koskevat erityissäännökset*

Mitä 28 §:n 3 momentissa, 29 ja 30 §:ssä on säädetty, ei sovelleta asuntotuotantolain 15 e §:n 1 momentin tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 2 momentin mukaan vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston vuokralaiselta perittävään vuokraan sinä aikana, joksi laina on myönnetty, ellei asuntotuotantolain 15 j §:stä, asuntolainoitetuun vuokrataloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annetusta

laista (1082/75) taikka asuntojen perusparantamisesta annetusta laista (34/79) taikka niiden nojalla annetuista säännöksistä tai määräyksistä muuta johdu.

Milloin 1 momentissa tarkoitettun asuinhuoneiston vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa, hänen on ilmoitettava siitä vuokralaiselle kirjallisesti. Samalla on ilmoitettava korotuksen peruste ja uusi vuokra. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluessa ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

Vuokranantajan ei kuitenkaan tarvitse erikseen ilmoittaa lämmöstä, vedestä tai muusta huoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan korvauksen sellaisesta korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, jos etuus on vuokrasopimuksessa sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tahi huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on ilmoitettava vuokralaiselle.

## 8 luku

**Vuokran maksaminen**

## 37 §

*Vuokran maksamisajankohta*

Rahana suoritettava vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien, jollei maksuajasta ole toisin sovittu. Vuokranmaksukautena pidetään kuukautta tai muuta ajanjaksoa, jolta vuokra sopimuksen mukaan on maksettava.

Muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksamisesta on sovittava erikseen.

## 38 §

*Vuokran maksutapa*

Rahana maksettava vuokra saadaan aina suorittaa postiosoitukseksi taikka posti- tai pankkisiirron välityksellä. Suorituksen katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jona postiosoitus annettiin vuokranantajan osoitteella varustettuna postin kuljetettavaksi tai maksu suoritettiin tilillepanokortilla vuokranantajan postisiirtotilille taikka pankkisiirtomääräys jätettiin rahalaitokseen. Jos vuokra maksetaan vuokralaisen postisiirtotililtä,

katsotaan suoritus tapahtuneeksi, kun tililtäotto- tai tilisiirtokortti saapui postisiirtokonttoriin.

Jos vuokra suoritetaan muulla kuin 1 momentissa mainitulla tavalla, vuokranantajan on annettava siitä vuokralaiselle kuitti.

Huoneiston sijaintipaikkakunnalla vuokra saadaan suorittaa vuokranantajan asunnossa, hänen liikehuoneistossaan tai hänen määräämässään muussa paikassa.

Ehto, jolla vuokralaista kielletään käyttämästä 1 momentissa mainittua vuokranmaksutapaa, on mitätön.

## 39 §

*Vuokran periminen ennakolta*

Vuokrasopimusta tehtäessä vuokranantaja saa erityisestä syystä vaatia vuokran suoritettavaksi ennakolta. Ehto, jonka mukaan vuokralaisen on suoritettava vuokraennakkoa vuokrasuhteen kestäessä, on mitätön.

Ehto, jonka mukaan asuinhuoneiston vuokralaisen on suoritettava vuokraa ennakolta pitemmältä ajalta kuin yhdeltä vuokranmaksukaudelta, on mitätön.

Vakuuden vaatimisesta vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisestä säädetään 101 §:ssä.

## 9 luku

**Vuokranantajan vaihtuminen**

## 40 §

*Huoneiston luovutus toiselle*

Milloin rakennus, jossa on vuokralle annettu huoneisto, tai osakkeet, jotka oikeuttavat vuokralle annetun huoneiston hallintaan, vapaaehtoisesti luovutetaan toisen omistukseen, sitoo vuokrasopimus luovutuksen saajaa, jos luovutus sopimukseen on otettu määräys vuokrasopimuksen pysyvyydestä tai jos vuokralainen on ennen luovutusta ottanut huoneiston haltuunsa taikka jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on voimassa kiinnitys. Vastaavasti vuokrasopimus sitoo uutta omistajaa, jos omistusoikeus siirtyy avio-oikeuden, naimaosan, testamentin tai perintöoikeuden nojalla taikka yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta.

Mitä 1 momentissa on säädetty omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai

siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle.

Vuokrasopimus, joka 1 tai 2 momentin mukaan ei sido uutta omistajaa tai 2 momentissa tarkoitetun oikeuden saajaa, pysyy kuitenkin voimassa, jollei asianomainen pura sopimusta kuukauden kuluessa saannostaan tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jona hän sai tiedon vuokrasopimuksesta.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

## 41 §

*Pakkohuutokauppa*

Pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus purkaa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun hän on ottanut kiinteistön haltuunsa ja saanut tiedon vuokrasopimuksesta, jollei pakkohuutokaupassa ole tehty ehtoa huoneenvuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä on säädetty kiinteistöistä, koskee vastaavasti tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksiin, joka ulosmitataan niin kuin kiinteä omaisuus.

Sama oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen on vuokralle annetun huoneiston käsittävän rakennuksen tai huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajalla, jos rakennus tai osakkeet ulosmitataan ja myydään niin kuin irtaimen omaisuuden ulosmittaamisesta ja myymisestä on säädetty.

## 42 §

*Omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta*

Jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat moitekanteen johdosta joutuneet pois huoneiston vuokralle antaneelta taikka siltä, jolle rakennus tai osakkeet ovat tältä siirtyneet, oikealla omistajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa moitekanteen johdosta annetun tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta tai saman ajan kuluessa siitä, kun hän on tuomion lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen saanut sopimuksesta tiedon.

Oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeut-

tavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, jona lunastusoikeus oli voimassa. Vuokrasopimus on purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai siitä, kun lunastaja on saanut osakkeiden lunastamisen jälkeen tiedon sopimuksesta.

## 43 §

*Asuntotuotantolain mukaisista rajoituksista johtuva erityissäännös*

Mitä 41 tai 42 §:ssä on säädetty, ei sovelleta asuntotuotantolain 15 e §:n 1 momentin mukaan vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on sanotun lain 15 f §:n mukaan käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen.

## 44 §

*Ehdon sitovuus uutta omistajaa kohtaan*

Kirjallisesti tehdyn vuokrasopimuksen ehto tai sopimukseen tehty muutos ei ole voimassa uutta omistajaa kohtaan, jos ehdosta tai muutoksesta ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen eikä uusi omistaja luovutuksen tapahtuessa tiennyt ehdosta tai muutoksesta. Ehto tai muutos tulee kuitenkin uutta omistajaa sitovaksi, jollei hän ilmoita vuokralaiselle kuukauden kuluessa ehdosta tai muutoksesta tältä tiedon saatuaan, ettei hän sitä hyväksy.

Jos vuokranantaja tekee tässä pykälässä tarkoitetun ilmoituksen, vuokralaisella on kuukauden kuluessa sen jälkeen oikeus purkaa sopimus.

## 45 §

*Vuokraoikeuden päättymisestä aiheutuneen vahingon korvaaminen*

Kun vuokrasopimus 40—42 tai 44 §:ssä tarkoitetusta syystä päättyy, vuokralaisella on oikeus saada hänelle vuokrasuhteen päättymisestä aiheutuneesta vahingosta korvaus siltä vuokranantajalta, jonka laiminlyönnistä vuokrasuhteen päättymisperuste on aiheutunut tai joka päättymisperusteen syntyessä muuten oli vuokralaiseen nähden vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos hän itse vuokrasopimusta tehtäessä tiesi tai hänen tuolloin olisi pitänyt tietää vuokrasuhteen päättymisperusteesta.

Jos vain osa huoneistosta on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, vuokralaisella on oikeus saada 1 momentissa säädettyin edellytyksin korvaus vahingostaan sekä lisäksi vuokra kohtuullisesti alennetuksi. Vuokralaisella on kuitenkin myös oikeus purkaa sopimus kuukauden kuluessa siitä, kun osa huoneistosta on joutunut pois hänen hallinnastaan, jos tällä on vuokralaiselle olennainen merkitys.

## 10 luku

**Vuokraoikeuden siirto tai jatkaminen**

## 46 §

*Vuokraoikeuden siirrettävyys*

Vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa annettua suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, ellei jäljempänä tässä luvussa toisin säädetä.

Jos vuokranantaja ilman riittävänä pidettävää syytä epää luvan vuokraoikeuden siirtämiseen tai ei anna vastausta viikon kuluessa luvan pyytämisestä, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus kuukauden kuluessa siitä, kun lupa evättiin taikka aika vastauksen antamiseen päättyi.

Kun vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa, hänen on välittömästi ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokranantajalle. Jos vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeutensa, hän vapautuu velvollisuuksistaan vuokralaisena siitä lukien, kun hän on kirjallisesti ilmoittanut siirrosta vuokranantajalle.

Ehto, jolla vuokralaiselta kielletään hänelle tämän pykälän mukaan kuuluva oikeus, on mitätön.

## 47 §

*Asuinhuoneiston vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle*

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää asuinhuoneiston vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, lapselleen tai vanhemmalleen, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, hänen tulee kuukauden kuluessa siirrosta tiedon saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Kun oikeus vuokrasuhteen siirtämiseen on saatettu tuomioistuimen ratkaistavaksi, vuokrasuhde jatkuu

oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos tuomioistuimien hyväksyy vuokranantajan ilmoittaman syyn, sen on kiellettävä vuokraoikeuden siirtäminen.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

## 48 §

*Asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkaminen vuokralaisen kuoltua*

Jos asuinhuoneiston vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin säädetä, ja hänen kuolinpesänsä on vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä. Kuolinpesä voi kuitenkin aina sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta on säädetty. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen henkilön kanssa, tämä irtisanomisoikeus kuuluu kuolinpesälle ja eloon jääneelle vuokralaiselle yhteisesti.

Jos vuokralaiselta on jäänyt 47 §:ssä mainittu, huoneistossa asuva perheenjäsen, tällä on oikeus jatkaa vuokrasuhdetta, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa sitä. Samanlainen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on huoneistossa asuvalla henkilöllä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa.

Ehto, jolla rajoitetaan kuolinpesän, perheenjäsenen tai vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

## 49 §

*Asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamisperusteen selvittäminen*

Vuokrasuhteen jatkamista 48 §:n 2 momentin nojalla haluavan perheenjäsenen tai vuokralaisen on kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Kun ilmoitus on tehty, vuokrasuhde päättyy kuolleen vuokralaisen kuolinpesän osalta. Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, hänen tulee kuukauden kuluessa ilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi.

Kun oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on saatettu tuomioistuimen ratkaistavaksi, vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin

vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

Ehto, jolla rajoitetaan perheenjäsenen tai vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta on mitätön.

## 50 §

*Asumus- tai avioeron vaikutus asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen*

Milloin puoliset, jotka ovat vuokranneet huoneiston käytettäväksi yhteisenä asuntonaan, tuomitaan asumuseroon tai heidän avioliittonsa julistetaan puretuksi, tuomioistuimien voi samalla määrätä, että se puolisoista, jonka olosuhteet huomioon ottaen on katsottava tarvitsevan huoneistoa enemmän, saa jatkaa vuokrasuhdetta, sekä vapauttaa toisen puolison vuokrasuhteesta aiheutuvista velvollisuuksista. Mitä edellä on säädetty, on vastaavasti voimassa, kun toinen puolisoista on vuokrannut huoneiston, jota käytetään puolisoitten yhteisenä asuntona.

Ennen 1 momentissa tarkoitettua määräyksen antamista on vuokranantajalle varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Määräystä ei saa antaa, jos vuokranantaja saattaa todennäköiseksi, että hänelle aiheutuisi siitä vahinkoa tai huomattavaa haittaa.

## 51 §

*Vuokralaisen konkurssi*

Jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään 14 päivän määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä tai vuokralainen samassa määräajassa asettanut velvollisuuksien täyttämistä vakuutta, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Milloin vuokralainen asettaa vakuuden myöhemmin kuin 1 momentissa on säädetty, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Kun vuokrasopimus purkautuu 1 momentissa mainitulla perusteella, vuokranantajalla on oikeus saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta.

## 11 luku

## Vuokrasopimuksen irtisanominen

## 52 §

*Irtisanomisaika*

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy irtisanomisen perusteella irtisanomisajan kuluttua. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin ole sovittu tai jäljempänä toisin säädetä.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on irtisanomisaika kolme kuukautta (*vuokranantajan irtisanomisaika*) ja vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen yksi kuukausi (*vuokralaisen irtisanoemisaika*).

Jos asuinhuoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, vuokranantajan irtisanomisaika kuitenkin on kuusi kuukautta.

Ehto, jolla asuinhuoneiston vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön.

## 53 §

*Asuinhuoneiston vuokralaisen irtisanomissuoja*

Asuinhuoneistoa koskeva vuokrasuhde ei pääty vuokranantajan suorittaman irtisanomisen johdosta, jos vuokralainen haluaa edelleen pitää huoneistoa vuokralla, paitsi milloin:

1) vuokranantaja tarvitsee huoneiston omaan, perheensä jäsenen, muun läheisen omaisensa tai työntekijänsä käyttöön asuntona tai oman tai perheensä jäsenen elinkeinon harjoittamiseen;

2) vuokranantajan on myytävä huoneisto hankiakseen itselleen perheensä kohtuullista asumistarvetta vastaavan asunnon ja hänen ja hänen perheensä taloudellinen asema on sellainen, että vuokrasuhde on irtisanottava huoneiston myymiseksi; tai

3) irtisanomiseen on edellä tässä pykälässä mainittuihin syihin verrattava tai muu erittäin painava syy.

## 54 §

*Asuntolainoitetun vuokra-asunnon vuokralaisen irtisanomissuoja*

Sinä aikana, jona huoneisto on asuntotuotantolain 15 f §:n tai asuntojen perusparantamisesta

annetun lain 22 §:n 1 momentin mukaan käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen, oikeuteen irtisanoa vuokralainen on sovellettava, mitä asunto- tuotantolain 15 e §:n 4 momentissa tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 3 momentissa on säädetty.

## 55 §

*Puolison suostumus asuinhuoneiston irtisanomiseen*

Kun puoliset asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa asuinhuoneistossa, ei puoliso saa irtisanoa vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta. Jos puolison suostumusta ei saada hankaluudetta, ei suostumusta tarvita.

Jos puoliso ilman hyväksyttävää syytä kieltäytyy antamasta suostumustaan, tuomioistuim voi antaa luvan irtisanomiseen.

## 56 §

*Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus*

Irtisanomisilmoitus on toimitettava asuinhuoneiston vuokralaiselle kirjallisesti. Irtisanomisilmoituksesta käy myös haaste tai hakemus ulosotonhaltijalle vuokralaisen häätämistä.

Irtisanomisilmoituksessa on mainittava irtisanomisen peruste ja vuokrasuhteen päättymisajan kohta sekä huomautettava vuokralaiselle 53 §:n mukaan kuuluvasta irtisanomissuojasta. Lisäksi siinä on mainittava, että vuokralaisen, joka kiistää 53 §:ssä tarkoitetun irtisanomisperusteen olemassaolon, on kirjallisesti ilmoitettava tästä vuokranantajalle 14 päivän kuluessa irtisanomisajan alkamispäivästä.

Jollei vuokranantaja menettele siten kuin tässä pykälässä on säädetty, irtisanominen on tehoton.

## 57 §

*Irtisanomisilmoituksen tiedoksiantaminen*

Vuokrasopimuksen irtisanominen on suoritettava niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti.

Vuokralaisen tekemä irtisanomisilmoitus saadaan antaa myös sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle.

## 12 luku

## Asuinhuoneiston irtisanomisperusteen ja määräaikaisen vuokrasuhteen päättymisperusteen selvittäminen

## 58 §

*Asuinhuoneiston irtisanomisperusteen selvittäminen*

Milloin asuinhuoneiston vuokrasopimus irtisanoetaan 53 §:ssä mainitulla perusteella ja vuokralainen kiistää perusteen olemassaolon, hänen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä vuokranantajalle 14 päivän kuluessa 52 §:n mukaan määräytyvästä irtisanomisajan alkamispäivästä. Jos vuokranantaja haluaa edelleen vedota irtisanomiseen, hänen tulee kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisajan alkamispäivästä saattaa kysymys vuokrasuhteen lakkaamisesta ja vuokralaisen velvoittamisesta muuttamaan huoneistosta tuomioistuimen ratkaistavaksi. Vuokranantajan tulee näyttää toteen, että irtisanomiseen on irtisanomisilmoituksessa mainittu peruste.

Jollei 1 momentissa tarkoitettua asiaa ole pantu vireille siinä säädettyssä ajassa tai jos tuomioistuin hylkää vuokranantajan vaatimuksen, irtisanominen on tehoton. Jos irtisanomisilmoituksessa mainittu peruste hyväksytään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja veloitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päättyttyä.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta vedota irtisanomisen perusteen puuttumiseen, on mitätön.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin.

## 59 §

*Asuinhuoneiston määräaikaisen vuokrasuhteen päättymisperusteen selvittäminen*

Milloin asuinhuoneiston vuokrasuhteen päättymisestä on sovittu 6 §:n 2 momentissa säädettyllä tavalla, vuokralaisella on oikeus viimeistään kuukautta ennen sovittua päättymisajankohtaa saattaa sopimuksen päättymisperuste tuomioistuimen tutkittavaksi.

Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin lukuun ottamatta, mitä vuokrasuhteen päättymisestä on sovittu. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on veloitettava vuokralai-

nen muuttamaan sovittuna päättymisajankohtana tai välittömästi, jos päättymisajankohta on jo mennyt.

Jos tuomioistuin katsoo, että vuokrasuhteen päättymiselle ei ole irtisanomiseen oikeuttavaa perustetta, vuokrasuhde jatkuu irtisanomista edellyttävänä.

## 60 §

*Irtisanomis- tai päättymisperusteen selvittäminen häätöä vaadittaessa*

Jos vuokralainen häätämistään koskevassa oikeudenkäynnissä näyttää toteen, että irtisanomiseen tai vuokrasopimuksen päättymiseen ilman irtisanomista ei ole 53 §:ssä tarkoitettua vuokralaiselle ilmoitettua tai vuokrasopimuksessa mainittua perustetta, tuomioistuimen on vaikka vuokralainen ei olisikaan 58 §:n 1 momentin mukaisesti kiistänyt irtisanomisperusteen olemassaoloa, julistettava irtisanominen tai vuokrasopimuksen päättymistä koskeva ehto tehottomaksi.

## 13 luku

## Vuokrasopimuksen purkaminen

## 61 §

*Purkamisperusteet*

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädettyssä tai sovitussa ajassa;

2) jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneiston tai sen osan hallinta muutoin luovutetaan toiselle vastoin tämän lain säännöksiä;

3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;

4) jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;

5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai

6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Jos 1 momentissa tarkoitettulla menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Mitä 1 momentin 2—6 kohdassa ja 2 momentissa on säädetty, koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä

olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Vuokranantajan oikeudesta purkaa sopimus on lisäksi säädetty 40—42 ja 51 sekä 101 §:ssä. Vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus on säädetty 9, 10, 12, 18 sekä 44—46 §:ssä.

## 62 §

### *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä*

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin 3—6 kohdassa mainitulla perusteella, ellei hän ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin 57 §:ssä on säädetty irtisanomisasihmöituksen tiedoksiantamisesta.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, vuokranantaja ei saa käyttää oikeuttaan vuokrasopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos vuokralaisen 61 §:n 1 momentissa tarkoitettu menettely on toistunut ja hänelle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen on 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

## 63 §

### *Vahingonkorvaus purkamisen johdosta*

Vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus vahingosta, joka hänelle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta 61 §:n 1 momentin nojalla.

## 64 §

### *Kielletyt ehdot purkamisesta*

Ehto, jonka mukaan vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen muulla kuin tässä laissa säädettyllä perusteella, on mitätön.

Ehto, jonka mukaan vuokralainen on vuokrasopimuksen tultua puretuksi velvollinen maksamaan vuokraa vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta, on mitätön.

## 65 §

### *Purkamisasihmöitus*

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää tässä laissa säädettyä oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, on annettava kirjallinen purkamisasihmöitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisasihmöituksen tiedoksiannosta.

Purkamisasihmöitus on annettava tiedoksi haasteen tiedoksi antamiselle säädettyssä järjestyksessä tai muuten todistettavasti.

Purkamisasihmöituksesta käy myös haaste tai hakemus ulosotonhaltijalle vuokralaisen häätämistä vuokrasopimuksen purkamisen johdosta.

## 14 luku

### **Muutto**

## 66 §

### *Muuttopäivä*

Vuokrasopimuksen päättymispäivä on se päivä, jona vuokrasuhde päättyy sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen johdosta taikka sovitun vuokra-ajan kuluttua.

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivää lähinnä seuraava arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet huoneistosta vuokranantajan käytettäväksi sekä ennen muuttopäivää lähinnä seuraavan kolmannen päivän loppua luovutettava huoneisto kokonaan tämän halluun.

## 67 §

### *Asuinhuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtäminen*

Jos vuokralaiselle aiheutuu huomattavia vaikeuksia saada toinen asunto muuttopäivään menessä, tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimukselta siirtää muuttopäivää enintään yhdellä vuodella. Muuttopäivän siirtäminen voidaan rajoittaa koskemaan vain osaa huoneistoa.

Muuttopäivää ei saa siirtää, jos siitä aiheutuu vuokranantajalle tai muulle henkilölle huomattavaa haittaa tai vahinkoa. Muuttopäivää ei myöskään saa siirtää, jos vuokranantajalla on 61 §:n 1 ja 2 momentti huomioon ottaen oikeus purkaa vuokrasopimus tai jos vuokralainen on itse irtisa-

nonut tai purkanut vuokrasopimuksen taikka jos vuokrasopimus 6 §:n mukaisesti päättyy ilman irtisanomista.

## 68 §

*Vaatus asuinhuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtämisestä*

Muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään kuukautta ennen muuttopäivää. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Jos vuokralaisen vaatimus muuttopäivän siirtämisestä hylätään ja 66 §:ssä tarkoitettu muuttopäivä on mennyt, tuomioistuimen on velvoitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta välittömästi.

Milloin vuokranantaja on pannut vireille 58 §:ssä tarkoitettua kanteen tai vuokralainen on 60 §:ssä tarkoitettua oikeudenkäynnissä vaatinut irtisanomisperusteen selvittämistä, vuokralainen voi samassa yhteydessä vaatia muuttopäivän siirtämistä.

## 69 §

*Muuttopäivän siirtämisen vaikutus*

Kun muuttopäivää on siirretty, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin enintään tuomioistuimen määräämään muuttopäivään saakka ja päättyy ilman irtisanomista. Siirtäessään muuttopäivää tuomioistuimen on velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päättyessä.

## 15 luku

**Asuinhuoneiston jälleenvuokraus**

## 70 §

*Jälleenvuokrasuhde ja ensivuokrasuhde*

Jälleenvuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokralainen vuokrasopimuksen tai vuokranantajan erikseen antaman luvan perusteella vuokraa koko asuinhuoneiston edelleen. Vuokralainen, joka antaa huoneiston edelleen vuokralle, on jälleenvuokrasuhteen vuokranantaja ja huoneiston häneltä vuokralle ottanut jälleenvuokrasuhteen vuokralainen. Jälleenvuokrasuhteen vuokranantajan ja hänen vuokranantajansa kesken on ensivuokrasuhde.

Jälleenvuokrasuhteeseen ja ensivuokrasuhteeseen sovelletaan, mitä muualla tässä laissa säädetään huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu.

Vuokrasopimuksen ehto, jolla rajoitetaan jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle tämän luvun mukaan kuuluvaa oikeutta, on mitätön.

## 71 §

*Ilmoittamisvelvollisuus*

Jälleenvuokrasuhteen vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselleen oma vuokranantajansa sekä tälle jälleenvuokrasuhde ja sen vuokralainen. Lisäksi jälleenvuokrasuhteen vuokranantajan on ilmoitettava omalle vuokralaiselleen ensivuokrasopimuksen ehdot.

Vuokrasuhteen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta vuokranantajan on heti ilmoitettava myös sille jälleenvuokrasuhteen tai ensivuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

## 72 §

*Oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus*

Jos jälleenvuokrasuhteen vuokranantajalla on oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus, saa ensivuokrasuhteen vuokranantaja käyttää samaa purkamisoikeutta, paitsi milloin purkaminen perustuu 61 §:n 1 momentin 1 kohtaan.

## 73 §

*Irtisanomisperusteen selvittäminen*

Jos ensivuokrasuhteen vuokranantaja haluaa irtisanoa ensivuokrasopimuksen, hänen on tehtävä 56 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus sekä omalle vuokralaiselleen että jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle. Näistä kummallakin on oikeus toisistaan riippumatta 58 §:n mukaisesti kiistää irtisanomisperusteen olemassaolo. Kun irtisanomisperuste on kiistetty, ensivuokrasuhteen vuokranantajan on meneteltävä siten kuin 58 §:ssä on säädetty, jos hän haluaa edelleen vedota irtisanomiseen. Tuomioistuimen on varattava myös sille ensi- tai jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle, joka ei ole kiistänyt irtisanomisperusteen olemassaoloa, tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

## 74 §

*Oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen*

Jollei 72 §:stä muuta johdu, on jälleenvuokrasuhteen vuokralaisella oikeus jatkaa hallitsemansa asuinhuoneiston vuokrasuhdetta, jos ensivuokrasuhde päättyisi sinä aikana, jona huoneisto on hänen käytössään, sen johdosta, että:

1) ensivuokrasuhteen osapuolet ovat sopineet ensivuokrasuhteen lakkaamisesta;

2) jälleenvuokrasuhteen vuokranantaja on purkanut tai irtisanonut ensivuokrasopimuksen;

3) ensivuokrasuhteen vuokranantaja on purkanut ensivuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu tai ettei vaadittua vakuutta ole asetettu jälleenvuokrasuhteen vuokranantajan jouduttua konkurssiin; tai että

4) jälleenvuokrasuhteen vuokranantajana olevan oikeushenkilön purkamista tai lakkaamisesta koskeva menettely on pantu vireille.

Jälleenvuokrasuhteen vuokralaisen, joka haluaa käyttää 1 momentissa tarkoitettua oikeutta, on kirjallisesti ilmoitettava tästä ensivuokrasuhteen vuokranantajalle viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun hän on saanut tiedon 1 momentissa tarkoitettua vuokrasuhteen päättämisperusteesta ja ensivuokrasopimuksen ehdoista. Ilmoitus on annettava vuokranantajalle tiedoksi 57 §:ssä säädettyllä tavalla. Vuokrasuhteet eivät pääty ennen kuin edellä tarkoitettu määräaika on kulunut.

Jos ensivuokrasuhteen vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, hänen tulee saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokrasuhteen vuokralainen on 2 momentin mukaisesti ilmoittanut haluavansa jatkaa vuokrasuhdetta.

## 75 §

*Vuokrasuhteen jatkamista koskeva oikeudenkäynti ja ehdot vuokrasuhteen jatkuessa*

Jos kysymys jälleenvuokrasuhteen vuokralaisen oikeudesta saada jatkaa 74 §:n 1 momentin mukaisesti vuokrasuhdetta on saatettu tuomioistuimen ratkaistavaksi, vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana ensivuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Ensivuokrasopimuksen ehtoa, jonka mukaan huoneisto on annettava edelleen vuokralle tai käytettävä työntekijän palkkaetuasuntona ei kuitenkaan sovelleta. Jos vuokranan-

tajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin jälleenvuokrasuhteen vuokralaisen oikeus asua huoneistossa päättyy, ja velvoitettava hänet tällöin muuttamaan huoneistosta.

Jos jälleenvuokrasuhteen vuokralainen 74 §:n 1 momentin mukaisesti saa jatkaa hallitsemansa asuinhuoneiston vuokrasuhdetta, siihen sovelletaan tämän lain asuinhuoneistoa koskevia säännöksiä ja sen ehdot ovat muutoin samat kuin ensivuokrasuhteessa. Ensivuokrasopimuksen ehtoa, jonka mukaan huoneisto on annettava edelleen vuokralle tai käytettävä työntekijäin palkkaetuasuntona ei kuitenkaan sovelleta. Jos jälleenvuokrasopimus oli määräaikainen, vuokralaisen oikeus jatkaa huoneiston vuokrasuhdetta kestää kuitenkin enintään tämän määräajan loppuun.

## 76 §

*Jälleenvuokrasuhteen päättyminen ensivuokrasuhteen päättymisen johdosta*

Muussa kuin 74 ja 75 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa jälleenvuokrasuhteen vuokralaisen vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin ensivuokrasuhde.

## 77 §

*Työnantajan vuokraama palkkaetuasunto*

Mitä 71—76 §:ssä on säädetty, on sovellettava myös, milloin työntekijälle on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi sellainen asuinhuoneisto, jota vuokranantaja on kirjallisesti tai suullisesti joko vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan käyttää palkkaetuasuntona.

## 16 luku

**Työsuhdeasuntoa koskevat säännökset**

## 78 §

*Työsuhdeasunto ja siihen sovellettavat säännökset*

Työsuhdeasunnolla tarkoitetaan työ- tai virkasuhteen perusteella vuokralle annettua asuinhuoneistoa, johon työnantajalla on määräämisvalta vuokranantajana taikka yhteisön jäsenyyden tai osuuden perusteella tahi perustamansa säätiön välityksellä.

Työsuhdeasunnon vuokrasuhteeseen sovelletaan, mitä muualla tässä laissa säädetään huo-

neenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu.

Työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen ehto, jolla rajoitetaan vuoralaiselle tai hänen perheenjäsenelleen tämän luvun mukaan kuuluvaa oikeutta, on mitätön.

## 79 §

*Työsuhdeasunnon hallinnan luovutus*

Työsuhdeasunnon vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan eikä muulla tavoin luovuttaa huoneiston hallintaa toiselle. Hän saa kuitenkin ilman vuokranantajan lupaa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona puolisonsa, lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa.

## 80 §

*Oikeus jatkaa työsuhdeasunnon vuokrasuhdetta*

Mitä 48 ja 49 §:ssä on säädetty vuokralaisen puolison tai muun perheenjäsenen oikeudesta saada jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoltua, taikka mitä 50 §:ssä on säädetty vuokralaisen puolison oikeudesta jatkaa vuokrasuhdetta asunmuseron tai avioeron jälkeen, sovelletaan työsuhdeasunnon vuokrasuhteeseen vain, jos jatkamista haluava myös on työ- tai virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan.

## 81 §

*Verotusarvon mukainen vuokra*

Jos on sovittu, että työsuhdeasunnon vuokra peritään sen raha-arvon mukaan, jonka verohallitus on vahvistanut palkkaan luettavalle asuntopuolelle ennakonpidätyksen toimittamista varten, vuokranantaja saa ilman tuomioistuimen vahvistusta korottaa vuokraa vastaamaan verohallituksen vahvistamaa uutta raha-arvoa.

Milloin vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa 1 momentin mukaisesti, hänen tulee ilmoittaa kirjallisesti vuokralaiselle korotus, uusi vuokra ja korotuksen ajankohta. Korotus tulee voimaan aikaisintaan sen vuokranmaksukauden alusta, joka lähinnä seuraa ilmoituksen tekemistä.

## 82 §

*Palvelussuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran määrä*

Milloin työntekijä työ- tai virkasuhteen päätyttyä asuu huoneistossa, vuokra neliömetriltä saadaan ilman tämän lain mukaista tuomioistuimen vahvistusta korottaa enintään niin suureksi, kuin asumistukilain (408/75) nojalla on vahvistettu paikkakunnalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliömetriä kohden. Vuokran korotuksesta ilmoittamisesta ja korotuksen voimaantuloista on voimassa, mitä 81 §:n 2 momentissa on säädetty. Näin määrätyn vuokran korottamiseen tai alentamiseen sovelletaan 7 luvun säännöksiä.

Tämän pykälän 1 momentin perusteella korotettua vuokraa ei saa ilman tuomioistuimen vahvistusta periä uudelta vuokralaiselta.

## 83 §

*Työsuhdeasunnon vuokralaisen irtisanomisoikeus*

Vuokralaisella on oikeus riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestoajasta on sovittu, irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimus päättyään 14 päivän kuluttua irtisanomisen suorittamisesta taikka irtisanomisaikaa noudattamatta irtisanoa vuokrasopimus päättyään samanaikaisesti työ- tai virkasuhteen päättymisen kanssa.

## 84 §

*Työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisanomisoikeus*

Vuokranantajalla on oikeus riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestoajasta on sovittu, irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimus myös sillä perusteella, että työ- tai virkasuhde päättyy. Irtisanomista ei kuitenkaan saa suorittaa ennen kuin työsopimus tai virkasuhde on sanottu irti, purettu tai sen lakkaamisesta on muutoin päätetty. Vuokrasopimusta ei tämän momentin nojalla saa irtisanoa päättyään ennen työ- tai virkasuhteen päättymistä.

Sen jälkeen, kun on kulunut vuosi työ- tai virkasuhteen päättymisestä, vuokrasopimusta ei voida enää irtisanoa 1 momentissa mainitulla perusteella.

## 85 §

*Työsuhteasunnon vuokranantajan irtisanomisaika*

Kun vuokranantaja irtisanoo työsuhteasunnon vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on vuokrasuhteen kestoajasta riippumatta kuusi kuukautta, jos työ- tai virkasuhde, jonka perusteella huoneisto on annettu vuokralle, on kestänyt vähintään vuoden, sekä muussa tapauksessa kolme kuukautta, jollei tässä pykälässä toisin säädetä.

Milloin työnantaja on purkanut työsuhteen muulla perusteella kuin työntekijän sairauden johdosta taikka jos työntekijä on irtisanonut työsuhteen tai irtisanomisaikaa noudattamatta purkanut työsuhteen ilman työsopimuslain (320/70) 43 §:ssä tarkoitettua aihetta, vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos hän irtisanoo vuokrasopimuksen työsuhteen päättymisen johdosta ja jos työsuhde on kestänyt vähintään yhden vuoden. Jos työsuhde on kestänyt vuotta lyhyemmän ajan, irtisanomisaika tässä momentissa tarkoitettussa tapauksessa on yksi kuukausi.

Jos sovittu työ edellyttää asumista määrättyssä kiinteistössä tai huoneistossa ja tämä on kirjallisesti työsopimuksessa tai vuokrasopimuksessa todettu, vuokranantajan irtisanomisaika työ- tai virkasuhteen kestoajasta riippumatta on yksi kuukausi hänen irtisanoessaan vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta.

## 86 §

*Irtisanomisajan alkaminen. Kielletyt ehdot irtisanomisajasta*

Kun työsuhteasunnon vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta palvelussuhteen kestäessä, irtisanomisaika alkaa sen kalenterikuukauden viimeisenä päivänä, jonka aikana työsopimuksen tai virkasuhteen irtisanomisaika alkaa kulua tai työsopimus tai virkasuhde ilman irtisanomista päättyy.

Ehto, jolla 85 §:n tai tämän pykälän mukaista irtisanomisaikaa lyhennetään, on mitätön.

## 87 §

*Vaihtoehtoisen asunnon osoittaminen*

Siksi ajaksi, jonka vuokrasuhde vuokranantajan irtisanottua vuokrasopimuksen jatkuu kauemmin

kuin työ- tai virkasuhde, vuokranantaja saa tärkeän syyn niin vaatiessa antaa vuokralaisen käytettäväksi muun soveliaan asunnon. Tästä aiheutuvat muuttokustannukset maksaa vuokranantaja.

## 88 §

*Työsuhteasunnon vuokralaisen muuttopäivän siirtäminen*

Milloin vuokranantaja on irtisanonut vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, muuttopäivää saadaan siirtää 67 ja 68 §:ssä säädettyillä edellytyksillä vain, jos työ- tai virkasuhteen päättymisen syynä on ollut vuokralaisen sairaus, työkyvyttömyys tai siirtyminen vanhuuseläkkeelle. Muuttopäivää ei kuitenkaan saa siirtää, kun on kysymys 85 §:n 3 momentissa tarkoitettusta asunnosta.

## 17 luku

**Alivuokrasuhteet**

## 89 §

*Alivuokrasuhteeseen sovellettavat säännökset*

Jos vuokralainen luovuttaa osan hallinnassaan olevasta huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan, sovelletaan tällaiseen alivuokrasuhteeseen, mitä muualla tässä laissa säädetään huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu.

Alivuokrasuhteeseen ei sovelleta 21, 22, 53, 58 eikä 60 §:ää.

## 90 §

*Omakotitaloa koskeva erityissäännös*

Mitä alivuokrasuhteesta on voimassa, sovelletaan myös vuokrasopimukseen, joka koskee kaksi huoneistoa käsittävässä omakotitalossa olevaa asuinhuoneistoa, jos rakennuksen omistaja tai koko rakennuksen vuokralle ottanut taikka muu haltija itse asuu toisessa huoneistoista ja näillä huoneistoilla on yhteinen sisäänkäynti.

Sen estämättä, mitä 89 §:n 2 momentissa on säädetty, vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa käyttää 1 momentissa tarkoitettua asuinhuoneistoa yhteisenä asuntona puolisonsa, lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa.

Jos vuokralainen saa antaa tässä pykälässä tarkoitetun huoneiston kokonaan edelleen vuokralle, ei kuitenkaan ole sovellettava, mitä 15 luvussa on säädetty.

## 91 §

*Muu kuin vuokralainen alivuokrasuhteen vuokranantajana*

Mitä alivuokrasuhteesta on voimassa, sovelletaan niin ikään, milloin joku muu kuin vuokralainen antaa vuokralle osan hallinnassaan olevasta huoneistosta, jota hän käyttää asuntonaan taikka jossa hän harjoittaa liike- tai ansiotoimintaa.

## 92 §

*Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika ja muuttopäivä*

Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen yksi kuukausi ja, jos alivuokrasuhde on kestänyt vähintään vuoden, kolme kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa alivuokrasopimuksen on irtisanomisaika 14 päivää. Milloin alivuokrasopimuksessa on sovittu vuokrasuhteen päättyvän tietynä ajankohtana ilman irtisanomista, tätä on noudatettava.

Asuinhuoneiston alivuokralaisen on muutettava viimeistään alivuokrasuhteen päättymistä lähinnä seuraavana arkipäivänä. Jos vuokralainen käyttää asuntoa perheensä asuntona taikka jos hän on iäkäs tai vaikeasti sairas, muuttopäivää saadaan siirtää 67 ja 68 §:n säännöksiä soveltaen, kuitenkin enintään kuudella kuukaudella.

Ehto, jolla tämän pykälän mukaista asuinhuoneiston vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön.

## 93 §

*Vahingonkorvaus alivuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta*

Jos vuokranantaja on ilman alivuokrasuhteessa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä irtisanonut alivuokrasopimuksen, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta kohtuullinen korvaus muutokustannuksista ja uuden vuokra-asunnon hankkimiskustannuksista sekä enintään kolmen kuu-

kauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä asunnon vaihtamisen aiheuttamasta haitasta.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta 1 momentin mukaiseen korvaukseen, on mitätön.

## 94 §

*Alivuokrasuhteen päätyminen vuokranantajan hallintaoikeuden päättymisen johdosta*

Alivuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokrasuhteen vuokranantajan vuokrasopimus tai muu oikeus hallita huoneistoa.

Vuokranantajan on viivytyksettä ilmoitettava vuokralaiselle, milloin hänen vuokrasopimuksensa tai muu oikeutensa hallita huoneistoa ja alivuokrasuhde päättyvät.

Jos vuokranantaja laiminlyö 2 momentissa tarkoitetun ilmoituksen, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei vuokranantaja voi näyttää, että vuokralainen muutoin tiesi hänen hallintaoikeutensa päättymisestä.

## 18 luku

**Erinäiset säännökset**

## 95 §

*Huoneenvuokrasuhteesta johtuvan saamisen vanheneminen*

Oikeus vuokrasuhteeseen perustuvaan korvaukseen tai muuhun tähän lakiin perustuvaan saamiseen on rauennut, jollei kannetta ole pantu vireille kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

## 96 §

*Kiinnitys- ja kuittausoikeus*

Vuokrasopimuksessa ei voida sopia, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi ei saa hakea kiinnitystä tai ettei vuokralaisella ole oikeutta kuitata vuokraa vastasaatavallaan.

## 97 §

*Määräajan päätyminen*

Jos se päivä, jona tämän lain mukainen toimenpide on suoritettava, on arkilauantai, pyhä-

päivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä taikka joulutai juhannusaatto, toimenpiteen saa suorittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Laskettaessa päivinä ilmaistua sellaista määräaika, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, ei oteta lukuun sitä päivää, josta eteenpäin toimenpiteen suorittamiselle tässä laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Viikkoina, kuukausina tai vuosina ilmaistu sellainen määräaika, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, päättyy sinä viikon tai määräkuukauden päivänä, joka nimeltään tahi järjestysnumeroltaan vastaa sitä päivää, josta tässä laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Jos vastaavaa päivää ei ole siinä kuussa, jona määräaika päättyisi, pidetään sen kuukauden viimeinen päivä määräajan loppupäivänä.

Päivinä, viikkoina, kuukausina tai vuosina ennen nimettyä päivää määrätty aika luetaan taaksepäin siitä päivästä samojen perusteiden mukaan kuin se 2 momentin mukaan on luettava eteenpäin.

Mitä tässä pykälässä on säädetty, koskee myös päivää, jona vuokralaisen on muutettava huoneistosta.

#### 98 §

##### *Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen*

Jollei tässä laissa ole erikseen säädetty, miten tämän lain mukaiset ilmoitukset tai kehotukset on toimitettava, ne saadaan lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käytämällä osoitteella.

Aviopuolisoiden yhdessä vuokraama huoneisto tai toisen puolison tekemän vuokrasopimuksen peusteella puolisojen yhteisenä asuntona käyttämää huoneistoa koskeva haaste tai muu tämän lain mukainen ilmoitus tai kehotus saadaan toimittaa jommalle kummalle puolisoista.

#### 99 §

##### *Aviopuolisoiden yhteinen vastuu asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta*

Jos aviopuolisot asuvat yhdessä vuokraamaan tai toisen puolison vuokraamassa asuinhuoneistossa, he vastaavat yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Puoliso, joka ei ole huoneistoa vuokrannut, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen vuokrasopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämistä niin kauan kuin hän asuu huoneistossa.

Asiassa, joka koskee 1 momentissa tarkoitettua huoneistoa, kummallekin puolisolalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, milloin siihen harkitaan olevan syytä.

#### 100 §

##### *Avioliitonomaisissa olosuhteissa elävät asuinhuoneiston vuokralaiset*

Mitä 47—49 sekä 55 ja 99 §:ssä on säädetty puolisoista, sovelletaan myös henkilöihin, jotka avioliittoa solmimatta elävät jatkuvasti avioliitonomaisissa olosuhteissa yhteisessä taloudessa.

#### 101 §

##### *Vakuuden asettamisesta sopiminen*

Vuokrasopimusta tehtäessä taikka sopimuksen ehtoja muuttaessa, vuokralaisen vaihtuessa tai näihin verrattavassa tilanteessa voidaan sopia, että vuokralainen asettaa kohtuullisen vakuuden sen vahingon varalta, joka vuokranantajalle voi aiheutua siitä, että vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa vuokralaisena.

Jos 1 momentin mukaista vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Ehto, jonka mukaan asuinhuoneiston vuokralaisen on annettava suurempi tai muu vakuus kuin 1 momentissa on säädetty, on mitätön.

#### 102 §

##### *Asuinhuoneiston vuokranantajan pidätysoikeus*

Asuinhuoneiston vuokranantaja saa eräänynneen vuokran suorittamisen turvaamiseksi pidättää hänen saamistaan vastaavan määrän vuokralaisen irtainta omaisuutta, kuitenkin vain, jos omaisuus on niissä tiloissa, joihin vuokralaisella vuokrasopimuksen mukaan on käyttöoikeus. Pidätysoikeutta ei saa käyttää sen jälkeen, kun vuokralainen on suorittanut vuokran tai antanut sen maksamisesta riittävän vakuuden. Vuokranantajalla ei ole oikeutta pidättää omaisuutta, jota ei saa ulosmitata.

Ehto, jolla asuinhuoneiston vuokranantajan pi-

dätysoikeus sovitaan laajemmaksi kuin 1 momentissa on säädetty, on mitätön.

## 103 §

*Virka-apu*

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua ulosotto- tai poliisiviranomaiselta, jos häneltä kielletään 17 tai 18 §:n mukainen pääsy huoneistoon tai jos virka-apu on tarpeen 102 §:ssä tarkoitettun pidätysoikeuden toteuttamiseksi.

Vuokralaisella on oikeus saada virka-apua ulosotto- tai poliisiviranomaiselta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

## 104 §

*Asuinhuoneiston vuokrasopimuslomakkeet*

Ympäristöministeriö voi vahvistaa asuinhuoneiston vuokrasopimuslomakkeiden sekä vuokrasuhteessa tarpeellisten ilmoitus- ja kehoituslomakkeiden kaavat.

## 105 §

*Tilastot asuinhuoneiston vuokrasta*

Tilastokeskuksen tehtävänä on vuosittain tuottaa tarvittavat tilastot asuinhuoneistojen vuokrasta ja kiinteistökustannuksista.

## 106 §

*Asunto-oikeudet*

Sen mukaan kuin erikseen on säädetty, voi huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat käsitellä ja ratkaista yleiseen alioikeuteen asetettu erityinen osasto, jota sanotaan asunto-oikeudeksi.

## 19 luku

**Liikehuoneiston vuokraaminen**

## 107 §

*Yhteiset säännökset*

Liikehuoneiston vuokrasuhteessa sovelletaan mitä 1 ja 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentissa, 5 ja 7 §:ssä, 8—13 §:ssä, 15 §:n 1—3 sekä 5 ja 6

momentissa, 16 §:n 1—3 momentissa, 17 §:ssä, 18 §:n 1—4 momentissa, 19, 20, 24 ja 27 §:ssä, 34 §:n 1 momentissa, 37 ja 38 §:ssä, 39 §:n 1 ja 3 momentissa, 40—42, 44—46 ja 51 §:ssä, 52 §:n 1 ja 2 momentissa, 57 §:ssä, 13 luvussa, 66, 69, 89 ja 91 §:ssä, 92 §:n 1 momentissa, 93—98 §:ssä, 101 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 103 ja 106 §:ssä on säädetty.

Muilta osin on muun kuin asuinhuoneiston vuokrasuhteesta voimassa, mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään.

## 108 §

*Vuokrasopimuksen kestoaika*

Liikehuoneiston vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi ja päättyy irtisanomisen johdosta, jollei toisin ole sovittu.

Vuokrasuhde saadaan sopia päättymään tiettyä ajankohtana ilman irtisanomista. Jollei vuokralainen tällöin muuta eikä vuokranantaja kuukauden kuluessa vuokrasuhteen sovittua päättymisajankohdasta kehota häntä muuttamaan, vuokrasuhde jatkuu irtisanomista edellyttävänä.

Vuokranantajan korvausvelvollisuudesta määrääjäksi sovitun vuokrasuhteen päättyessä säädetään 119 §:ssä.

## 109 §

*Kielletyt ehdot huoneiston kunnosta*

Liikehuoneiston vuokralaiselle 8—13 §:n mukaan kuuluvaa oikeutta ei saa sopimuksin rajoittaa. Kuitenkin voidaan sopia, että vuokralaisen on huolehdittava huoneiston kunnosta vuokrasuhteen aikana. Vuokranantaja ja vuokralainen saavat myös sopia ajasta, jonka kuluessa 10 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettu puutteellisuus on korjattava, sekä vuokran alennuksesta tai vuokranmaksusta vapautumisesta siltä ajalta, jonka vuokranantaja tarvitsee saattaakseen huoneiston sopimuksessa edellytettyn kuntoon.

## 110 §

*Liikehuoneiston hallinnan osittainen luovutus*

Liikehuoneiston vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi, mikäli siitä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa.

## 111 §

*Vuokraa koskevat suositukset*

Valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokraja-ostoa kuultuaan antaa suosituksia liikehuoneistojen vuokrien tarkistamisesta.

## 112 §

*Vuokran alentaminen*

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimukselta harkintansa mukaan alennettava liikehuoneiston vuokraa, jos se olennaisesti ylittää vuokrarvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä.

## 113 §

*Vuokraoikeuden siirto liikettä luovutettaessa*

Milloin vuokralainen harjoittaa kaupparekisteriin merkityllä toiminimellä liikettä huoneistossa, joka kokonaan tai osaksi on vuokrattu sitä varten, hänellä on luovuttaessaan liikkeensä toiselle oikeus siirtää tälle huoneiston vuokraoikeus ilman vuokranantajan lupaa, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen 1 momentissa tarkoitettua vuokraoikeuden siirtämistä kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Jollei vuokranantaja hyväksy siirtoa, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Kun oikeus vuokrasuhteen siirtämiseen on saatettu tuomioistuimen ratkaistavaksi, vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan ilmoittaman syyn, sen on kiellettävä vuokraoikeuden siirtäminen.

Ehto, jolla kielletään 1 momentissa tarkoitettu oikeus, on mitätön.

## 114 §

*Liikehuoneiston vuokrasuhteen jatkaminen vuokralaisen kuoltua*

Jos vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin

säädetä, ja hänen kuolinpesänsä on vastuussa vuokraehtoien täyttämisestä. Kuolinpesä voi kuitenkin aina sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta on säädetty. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen henkilön kanssa, tämä irtisanomisoikeus kuuluu kuolinpesälle ja cloonjääneelle vuokralaiselle yhteisesti.

Vuokralaisen kuolinpesän suostumuksella sen osakkaalla on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa sitä. Samanlainen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on henkilöllä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa.

Ehto, jolla kielletään 1 tai 2 momentin mukainen oikeus, on mitätön.

## 115 §

*Liikehuoneiston vuokrasuhteen jatkamisperusteen selvittäminen*

Sen, joka haluaa jatkaa vuokrasuhdetta 114 §:n 2 momentin perusteella, on kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle. Kun ilmoitus on tehty, vuokrasuhde päättyy kuolleen vuokralaisen kuolinpesän osalta. Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, hänen tulee kuukauden kuluessa ilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi.

Kun oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on saatettu tuomioistuimen ratkaistavaksi, vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

Ehto, jolla kielletään tämän pykälän mukainen oikeus, on mitätön.

## 116 §

*Liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus*

Vuokranantajan irtisanoessa liikehuoneiston vuokrasopimuksen on vuokralaiselle annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Irtisanomisilmoituksesta käy myös sellainen haaste tai hakemus ulosotonhaltijalle

vuokralaisen häätämistä, jossa vuokrasuhdetta vaaditaan päättymään. Muu irtisanomisilmoitus on tehoton.

## 117 §

*Liikehuoneiston vuokralaisen irtisanomissuoja*

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava liikehuoneiston vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos irtisanomisen perusteena on pyrkimys saada huoneistosta suoritettava vuokra ilmeisesti kohtuuttomalle tasolle taikka jos irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä.

Vaatimus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä ja kuukauden kuluessa irtisanomisen tiedoksi-saannista. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Jos vuokralaisen kanne hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päättyttyä.

Jos tuomioistuin julistaa irtisanomisen tehottomaksi, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päättä.

## 118 §

*Vahingonkorvaus irtisanomisen johdosta*

Milloin liikehuoneiston vuokrasuhde päättyy vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus muuttokustannuksista ja sellaisista vuokralaisen suorittamista korjauksista, jotka lisäävät huoneiston arvoa vuokrahuoneistona sekä uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista.

Vuokralaisella, joka vuokrasopimuksen perusteella on harjoittanut huoneistossa kauppaa, käsitäytötä, teollista liikettä tai muuta ansiotoimintaa vähintään kaksi vuotta, on, jos huoneiston seuraava haltija ryhtyy harjoittamaan huoneistossa olennaisesti samanlaista ansiotoimintaa, oikeus saada vuokranantajalta 1 momentissa tarkoitetun korvauksen lisäksi kohtuullinen korvaus muuton aiheuttamasta asiakaspiirin vähentymisestä tai menettämisestä sekä siitä huoneiston vuokra-

arvon lisäyksestä, joka hänen toimintansa johdosta on syntynyt.

Jos irtisanottu vuokralainen on jatkanut edellisen vuokralaisen harjoittamaa toimintaa, on 2 momentin säännöstä häneen sovellettaessa otettava huomioon myös se huoneiston vuokra-arvon lisäys, minkä edellinen vuokralainen oli toiminnallaan aikaansaanut ja mistä vuokralainen on suorittanut korvausta tälle vuokralaiselle.

## 119 §

*Vahingonkorvaus määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisestä*

Milloin on sovittu liikehuoneiston vuokrasopimuksen päättymisestä tietyssä ajankohtana ilman irtisanomista ja vuokralainen vähintään kuukautta ennen sovittua päättymisajankohtaa ilmoittaa vuokranantajalle haluavansa edelleen jatkaa vuokrasuhdetta, mutta vuokranantaja kieltäytyy siitä ilman huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttävänä pidettävää syytä, vuokralaisella on oikeus saada korvaus huoneiston arvoa nostaneista korjauksista tai arvoa lisänneestä toiminnastaan niin kuin 118 §:ssä on säädetty.

Vuokralaisen 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin 57 §:ssä on säädetty.

## 120 §

*Irtisanomissuojan tai vahingonkorvausoikeuden menettäminen*

Jos vuokralainen irtisanomisen tai 119 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen jälkeen laiminlyö velvollisuutensa vuokralaisena, hän on menettänyt oikeutensa saada irtisanominen julistetuksi tehottomaksi tai oikeutensa saada korvausta.

## 121 §

*Kielletyt ehdot irtisanomissuojasta tai vahingonkorvauksesta*

Ehto, jolla vuokralaisen oikeutta 117—120 §:n mukaiseen suojaan tai korvaukseen rajoitetaan, on mitätön.

## 122 §

*Muuttopäivän siirtäminen*

Liikehuoneiston vuokralaisen muuttopäivää voidaan siirtää, jos uuden huoneiston hankkiminen ja huoneistossa harjoitettavan toiminnan lopettaminen muuttopäivään mennessä vaikeutaisivat vuokralaisen toimeentulomahdollisuuksia kohtuuttomasti.

Muuttopäivää ei saa siirtää, jos siitä aiheutuu vuokranantajalle tai muulle henkilölle huomattavaa haittaa tai vahinkoa. Muuttopäivää ei myöskään saa siirtää, jos vuokranantajalla on 61 §:n 1 ja 2 momentti huomioon ottaen oikeus purkaa sopimus tai jos vuokralainen on itse irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen taikka jos vuokrasopimus on sovittu olemaan voimassa määräjän.

## 123 §

*Vaatus muuttopäivän siirtämisestä*

Liikehuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on pantava vireille tuomioistuimessa viikon kuluessa irtisanomisen tai purkamisen tiedoksisaannista ja ennen siirrettäväksi pyydettyä muuttopäivää. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Jos vaatimus muuttopäivän siirtämisestä hylätään ja 66 §:ssä tarkoitettu muuttopäivä on mennyt, tuomioistuimen on veloitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta välittömästi.

## 124 §

*Alivuokralaisen muuttopäivä*

Liikehuoneiston alivuokralaisen on muutettava viimeistään alivuokrasuhteen päättymistä lähinnä seuraavana arkipäivänä eikä oikeutta muuttopäivän siirtoon ole.

## 125 §

*Liikehuoneiston vuokranantajan pidätysoikeus*

Liikehuoneiston vuokranantaja saa hänen saamistaan vastaavan määrän erääntyneen sekä lähimmän kuuden kuukauden aikana erääntyvän vuokran suorittamisen turvaamiseksi pidättää hänen saamistaan vastaavan määrän vuokralaisen

irtainta omaisuutta, kuitenkin vain, jos omaisuus on niissä tiloissa, joihin vuokralaisella vuokrasopimuksen mukaan on käyttöoikeus. Pidätysoikeutta ei saa käyttää sen jälkeen, kun vuokralainen on suorittanut vuokran tai antanut sen maksamisesta riittävän vakuuden. Vuokranantajalla ei ole oikeutta pidättää omaisuutta, jota ei saa ulosmitata.

Ehto, jolla vuokranantajan pidätysoikeus sovietaan laajemmaksi kuin 1 momentissa on säädetty, on mitätön.

## 20 luku

**Voimaantulosäännökset**

## 126 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 198 .

Tällä lailla kumotaan 10 päivänä helmikuuta 1961 annettu huoneenvuokralaki (82/61), jäljempänä *vanha laki*, siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Vanhan lain nojalla annetut valtioneuvoston päätökset yleisohjeeksi keskuslämmitysasuntojen kohtuullisista vuokrista eräillä paikkakunnilla ja huoneenvuokrien korotusten enimmäismääristä pysyvät kuitenkin edelleen voimassa, kunnes tämän lain nojalla toisin määrätään.

## 127 §

*Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset*

Tätä lakia sovelletaan, 15 lukua lukuunottamatta, myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä 15 lukua myöskin säädetä.

Jos vuokranantaja lain voimaantulon jälkeen antaa 70 tai 77 §:n mukaisen luvan, sovelletaan 15 lukua myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen. Jos vuokranantaja on jo ennen lain voimaantuloa vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan vuokrata koko asuinhuoneisto edelleen tai luovuttaa se palkkaan sisältyvänä etuna ja vuokralainen tämän luvan perusteella lain voimaantulon jälkeen antaa huoneiston vuokralle tai palkkaetuasunnoksi, sovelletaan 15

luvun säännöksiä myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn vuokrasopimukseen, joka on sovittu päätymään tietynä ajankohtana ilman irtisanomista, sovelletaan tämän lain 6 ja 59 §:n sijasta vanhan lain 6 §:ää. 37 a §:n 3 momenttia ja 37 b §:n 1 momenttia.

Ennen tämän lain voimaantuloa syntyneeseen työsuhteasunnon vuokrasuhteeseen sovelletaan tämän lain 85 §:n 3 momenttia, vaikka siinä edellytettyä kirjallista sopimusta ei ole, jos työ edellyttää asumista määrättyssä kiinteistössä tai huoneistossa.

## 128 §

*Kulumassa oleva määräaika ja vireillä oleva oikeudenkäynti*

Jos vanhan lain mukaisen ilmoituksen tai toimenpiteen määräaika päättyy vasta tämän lain voimaantulon jälkeen, määräajan päättyminen sekä ilmoituksen tai toimenpiteen vaikutus määräytyvät vanhan lain säännösten mukaan.

Tämän lain voimaan tullessa tuomioistuimessa vireillä oleva huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia käsitellään ja ratkaistaan vanhan lain säännöksiä noudattaen.

## 2.

**Laki****työsopimuslain 46 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti, joka on tehty valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä säädetyllä tavalla, muutetaan 30 päivänä huhtikuuta 1970 annetun työopimuslain (320/70) 46 § näin kuuluvaksi:

## 46 §

*Asuntoetu*

Jos työntekijälle on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi asuinhuoneisto, hänellä on oikeus käyttää sitä työsuhteen päätyttyä huoneenvuokralain ( / ) 85 ja 86 §:ssä vuokranantajan irtisanomisajaksi säädetyin ajan. Jos työsuhte päättyy työntekijän kuoleman johdosta, on hänen huoneistossa asuvalla perheellään oikeus käyttää asuntoa kuolemantapauksen jälkeen kolmen kuukauden ajan tai, jos työntekijällä olisi huoneenvuokralain 85 §:n 2 tai 3 momentin mukaan ollut oikeus käyttää asuntoa työsuhteen päätyttyä kolmea kuukautta lyhyemmän ajan, sanotun ajan.

Tärkeän syyn niin vaatiessa työnantaja voi työsuhteen päättymisen jälkeiseksi ajaksi antaa työntekijän tai kuolleen työntekijän perheen käytettäväksi muun soveliaan asunnon. Tästä aiheutuvat muutokustannukset maksaa työnantaja.

Työsuhteen päätyttyä saadaan 1 momentissa tarkoitettua huoneiston käytöstä perästä vastikkeena neliömetriltä enintään määrä, joka asumistukilain (408/75) nojalla on vahvistettu paikkakun-

nalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliömetriä kohden. Vastikkeen perimisestä on ilmoitettava työntekijälle tai hänen perheelleen. Vastiketta saadaan periä sen kuukauden alusta, joka lähinnä seuraa 14 päivän kuluttua ilmoituksen tekemisestä.

Kun työntekijälle on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi huoneenvuokralain 77 §:ssä tarkoitettu asuinhuoneisto, on lisäksi sovellettava, mitä mainitun lain 71—76 §:ssä on säädetty.

Sopimus, jolla rajoitetaan työntekijälle tai hänen perheelleen tämän pykälän mukaan kuuluvia oikeuksia, on mitätön.

Tämä laki tulee voimaan            päivänä  
kuuta 198 .

Tätä lakia sovelletaan, 46 §:n 4 momenttia lukuun ottamatta, myös ennen sanottua päivää tehtyihin työopimuksiin, joita ei ennen lain voimaantuloa ole irtisanottu tai purettu, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Jos vuokranantaja lain voimaantulon jälkeen antaa huoneenvuokralain 77 §:ssä tarkoitettua luvan, sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen, mitä 46 §:n 4 momentissa on säädetty. Jos vuokranantaja on jo ennen lain voimaantuloa vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan luovuttaa huoneisto 46 §:ssä tar-

koitetuksi palkkaetuasunnoksi ja vuokralainen sen luvan perusteella lain voimaantulon jälkeen antaa huoneiston sanottuun tarkoitukseen käytettäväksi, sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen, mitä 46 §:n 4 momentissa on säädetty.

### 3.

## Laki

### maanvuokralain 88 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 88 § näin kuuluvaksi:

#### 88 §

Tätä lakia ei sovelleta sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle ja jolla samalla luovutetaan myös maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 198 .

### 4.

## Laki

### asuntotuotantolain 15 e §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 15e §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa (81/82), näin kuuluvaksi:

#### 15 e §

Huoneistoa, jota 1 momentin mukaan on käytettävä vuokra-asuntona, tai 2 momentissa tarkoitettua, kunnan lunastamaa asuntoa koskeva toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde ei pääty huoneenvuokralain ( / ) 53 §:ssä mainituilla

perusteilla tapahtuneen irtisanomisen johdosta, ellei kysymyksessä ole mainitussa lainkohdassa tarkoitettu muu erittäin painava syy.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 198 .

5.

**Laki****asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan asuntojen perusparantamiesta 19 päivänä tammikuuta 1979 annetun lain (34/79) 20 §:n 3 momentti näin kuuluvaksi:

## 20 §

Edellä 2 momentissa tarkoitettua, 3 §:ssä säädetty edellytykset täyttävän ja kunnan vuokralaiseksi hyväksymään henkilön asuntoa koskeva vuokrasuhde ei pääty huoneenvuokralain ( / ) 53 §:ssä mainituilla perusteilla tapah-

tuneen irtisanomisen johdosta, ellei kysymyksessä ole mainitussa lainkohdassa tarkoitettu muu erittäin painava syy.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 198 .

6.

**Laki****asumistukilain 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 4 päivänä kesäkuuta 1975 annetun asumistukilain (408/75) 1 §, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 31 päivänä joulukuuta 1975 ja 17 päivänä kesäkuuta 1977 annetuilla laeilla (1083/75 ja 484/77), näin kuuluvaksi:

## 1 §

Asumismenojen vähentämiseksi voidaan myöntää vuokra-asunnossa tai omassa asunnossa asuville perheille asumistukea valtion varoista siten kuin tässä laissa säädetään. Asumistukea voidaan myöntää myös huoneenvuokralain ( / ) 90 §:ssä tarkoitetuille vuokralaisille. Alivuokralaisille asumistukea ei voida myöntää.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 198 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

7.

**Laki****ulosottolain 5 luvun 49 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 3 päivänä joulukuuta 1895 annetun ulosottolain 5 luvun 49 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on 12 päivänä toukokuuta 1925 annetussa laissa (168/25), näin kuuluvaksi:

## 5 luku

*Ulosmitatun omaisuuden rahaksi muuttamisesta*

## 49 §

Ostaja saa maksuvelvollisuutensa täytettyään ottaa kiinteistön haltuunsa. Tarvittaessa ulosottomiehen tulee antaa siihen virka-apua. Jollei velal-

lisella ole muuta asuinpaikkaa tarjona, ulosottomiehen tulee osoittaa hänelle tarpeelliset huoneet, joissa velallinen saa myymisen jälkeen asua kolme kuukautta ja vielä seuraavan kuukauden ensimmäiseen arkipäivään. Ostajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus tai irtisanoa vuokramies,

kun vuokraoikeutta ei ole myytäessä pysytetty voimassa, on säädetty erikseen.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 198 .

## 8.

### Laki

ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 28 päivänä heinäkuuta 1939 ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain (219/39) 9 §, sellaisena kuin se on 31 päivänä toukokuuta 1974 annetussa laissa (400/74), näin kuuluvaksi:

#### 9 §

Tätä lakia ei sovelleta muuhun huoneenvuokralaisissa ( / ) tarkoitettuun sopimukseen kuin sellaiseen, jolla luovutetaan maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 198 .

Helsingissä 14 päivänä syyskuuta 1984

Tasavallan Presidentti  
MAUNO KOIVISTO

Ympäristöministeri *Matti Ahde*

## 2.

## Laki

## työsopimuslain 46 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti, joka on tehty valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä säädetyllä tavalla, muutetaan 30 päivänä huhtikuuta 1970 annetun työsopimuslain (320/70) 46 § näin kuuluvaksi:

*Voimassa oleva laki*

## 46 §

*Asuntoetu*

Jos työntekijälle, *jolla on perhe*, on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi asuinhuoneisto ja työnantaja irtisanoo tai purkaa työsopimuksen, oikeus asuntoetuun päättyy irtisanomista tai purkamista seuraavan kalenterikuukauden lopussa, ei kuitenkaan työsuhdetta aikaisemmin. Sama on laki, jos työntekijä purkaa työsopimuksen 43 §:n nojalla. Työsuhteen päättyessä työntekijän kuolemaan on hänen perheellään oikeus käyttää asuntoa kuolinpäivää seuraavan kalenterikuukauden loppuun.

*Kun työsopimus muissa kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa irtisanoon tai puretaan, lakkaa työntekijän oikeus käyttää palkkaansa kuuluvaa asuntoetua neljäntoista päivän kuluttua irtisanomisesta tai purkamisesta, ei kuitenkaan ennen työsuhteen päättymistä. Jos työntekijä on perheetön tai hänen perheensä ei asu asunnossa, ei hänellä kuitenkaan ole tämän pykälän säännösten nojalla oikeutta käyttää asuntoetua, joka ei käsitä erillisen huoneiston käyttöoikeutta, työsuhteen päättymisen jälkeen.*

*Jos työnantaja on purkanut työsopimuksen 43 §:ssä tarkoitettusta työntekijästä riippuvasta syystä, asuntoedusta on maksettava kohtuullinen korvaus työsuhteen päättymisen jälkeen kulu-neelta ajalta.*

Tärkeän syyn niin vaatiessa työnantaja voi työsuhteen päättymisen jälkeiseksi ajaksi antaa työntekijän tai kuolleen työntekijän perheen käytettäväksi muun soveliaan asunnon. Tästä aiheutuvat muuttokustannukset maksaa työnantaja.

*Ehdotus*

## 46 §

*Asuntoetu*

Jos työntekijälle on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi asuinhuoneisto, *hänellä on oikeus käyttää sitä työsuhteen päättyttyä huoneenvuokralain ( / ) 85 ja 86 §:ssä vuokranantajan irtisanomisajaksi säädetyin ajan.* Jos työsuhte päättyy työntekijän kuoleman johdosta, on hänen huoneistossa asuvalla perheellään oikeus käyttää asuntoa kuolemantapauksen jälkeen kolmen kuukauden ajan tai, jos työntekijällä olisi huoneenvuokralain 85 §:n 2 tai 3 momentin mukaan ollut oikeus käyttää asuntoa työsuhteen päättyttyä kolmea kuukautta lyhyemmän ajan, sanotun ajan.

Tärkeän syyn niin vaatiessa työnantaja voi työsuhteen päättymisen jälkeiseksi ajaksi antaa työntekijän tai kuolleen työntekijän perheen käytettäväksi muun soveliaan asunnon. Tästä aiheutuvat muuttokustannukset maksaa työnantaja.

*Voimassa oleva laki*

Sopimus, jolla rajoitetaan työntekijälle tai hänen perheelleen tämän pykälän mukaan kuuluvia oikeuksia, on mitätön.

*Ehdotus*

Työsuhteen päätyttyä saadaan 1 momentissa tarkoitettusta huoneiston käytöstä periä vastikkeenä neliömetriltä enintään määrä, joka asumistukilain (408/75) nojalla on vahvistettu paikkakunnalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliometriä kohden. Vastikkeen perimisestä on ilmoitettava työntekijälle tai hänen perheelleen. Vastiketta saadaan periä sen kuukauden alusta, joka lähinnä seuraa 14 päivän kuluttua ilmoituksen tekemisestä.

Kun työntekijälle on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi huoneenvuokralain 77 §:ssä tarkoitettu asuinhuoneisto, on lisäksi sovellettava, mitä mainitun lain 71—76 §:ssä on säädetty.

Sopimus, jolla rajoitetaan työntekijälle tai hänen perheelleen tämän pykälän mukaan kuuluvia oikeuksia, on mitätön.

Tämä laki tulee voimaan päivänä  
kuuta 198 .

Tätä lakia sovelletaan, 46 §:n 4 momenttia lukuun ottamatta, myös ennen sanottua päivää tehtyihin työsopimuksiin, joita ei ennen lain voimaantuloa ole irtisanottu tai purettu, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Jos vuokranantaja lain voimaantulon jälkeen antaa huoneenvuokralain 77 §:ssä tarkoitettun luvan, sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen, mitä 46 §:n 4 momentissa on säädetty. Jos vuokranantaja on jo ennen lain voimaantuloa vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan luovuttaa huoneisto 46 §:ssä tarkoitetuksi palkkaetuasunnoksi ja vuokralainen sen luvan perusteella lain voimaantulon jälkeen antaa huoneiston sanottuun tarkoitukseen käytettäväksi, sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen, mitä 46 §:n 4 momentissa on säädetty.

3.

**Laki****maanvuokralain 88 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 88 § näin kuuluvaksi:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

88 §

Tätä lakia ei ole sovellettava vuokrasopimukseen jolla maa-alue luovutetaan huoneiston yhteydessä käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin maatalouteen tai laajahkoon puutarhaviljelykseen.

88 §

Tätä lakia ei sovelleta sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle ja jolla samalla luovutetaan myös maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 198 .

4.

**Laki****asuntotuotantolain 15e §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 15 e §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa (81/82), näin kuuluvaksi:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

15 e §

Huoneistoa, jota 1 momentin mukaan on käytettävä vuokra-asuntona, tai 2 momentissa tarkoitettua, kunnan lunastamaa asuntoa koskeva toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde ei pääty huoneenvuokralain 37 § :n 1 momentin 2 kohdassa mainituilla perusteilla tapahtuneen irtisanomisen nojalla, ellei kysymyksessä ole mainituksa lainkohdassa tarkoitettu muu erittäin painava syy.

15 e §

Huoneistoa, jota 1 momentin mukaan on käytettävä vuokra-asuntona, tai 2 momentissa tarkoitettua, kunnan lunastamaa asuntoa koskeva toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde ei pääty huoneenvuokralain ( / ) 53 §:ssä mainituilla perusteilla tapahtuneen irtisanomisen johdosta, ellei kysymyksessä ole mainituksa lainkohdassa tarkoitettu muu erittäin painava syy.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 198 .

## 5.

**Laki****asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan asuntojen perusparantamisesta 19 päivänä tammi-kuuta 1979 annetun lain (34/79) 20 §:n 3 momentti näin kuuluvaksi:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

20 §

20 §

Edellä 2 momentissa tarkoitettua, 3 §:ssä säädetty edellytykset täyttävän ja kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön asuntoa koskeva vuokrasuhde ei pääty huoneenvuokralain 37 §:n 1 momentin 2 kohdassa mainituilla perusteilla tapahtuneen irtisanomisen nojalla, ellei kysymyksessä ole mainitussa lainkohdassa tarkoitettu muu erittäin painava syy.

Edellä 2 momentissa tarkoitettua, 3 §:ssä säädetty edellytykset täyttävän ja kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön asuntoa koskeva vuokrasuhde ei pääty huoneenvuokralain ( / ) 53 §:ssä mainituilla perusteilla tapahtuneen irtisanomisen johdosta, ellei kysymyksessä ole mainitussa lainkohdassa tarkoitettu muu erittäin painava syy.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 198 .

## 6.

**Laki****asumistukilain 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 4 päivänä kesäkuuta 1975 annetun asumistukilain (408/75) 1 §, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 31 päivänä joulukuuta 1975 ja 17 päivänä kesäkuuta 1977 annetuilla laeilla (1083/75 ja 484/77), näin kuuluvaksi:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

1 §

1 §

Asumismenojen alentamiseksi voidaan myöntää päävuokralaisina vuokra-asunnossa asuville perheille sekä omassa asunnossa asuville perheille asumistukea valtion varoista siten kuin tässä laissa säädetään.

Asumistukea voidaan myöntää perheille, jotka asuvat vuokralaisina asuinhuoneistossa vain kaksi huoneistoa käsittävässä rakennuksessa, myös milloin vuokranantaja itse asuu toisessa huoneistos-  
sa.

Asumismenojen vähentämiseksi voidaan myöntää vuokra-asunnossa tai omassa asunnossa asuville perheille asumistukea valtion varoista siten kuin tässä laissa säädetään. Asumistukea voidaan myöntää myös huoneenvuokralain ( / ) 90 §:ssä tarkoitetuille vuokralaisille. Alivuokralaisille asumistukea ei voida myöntää.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 198 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

7.

**Laki****ulosottolain 5 luvun 49 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 3 päivänä joulukuuta 1895 annetun ulosottolain 5 luvun 49 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on 12 päivänä toukokuuta 1925 annetussa laissa (168/25), näin kuuluvaksi:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

## 5 luku

## Ulosmitatun omaisuuden rahaksi muuttamisesta

## 49 §

Ostaja saa maksuvelvollisuutensa täytettyään ottaa kiinteistön haltuunsa; ja *antakoon ulosottomies tarvittaessa* siihen virka-apunsa. *Ellei* velallisella ole muuta asuinpaikkaa tarjona, *osoittakoon ulosottomies* hänelle tarpeelliset huoneet; ja *velallinen* saakoon myymisen jälkeen *niissä* asua kolme kuukautta ja vielä seuraavan kuukauden ensimmäiseen arkipäivään. Ostajan oikeudesta irtisanoa vuokramies *tai vuokralainen, jonka vuokraoikeus* myytäessä ei ole pysytetty voimassa, on säädetty erikseen

## 49 §

Ostaja saa maksuvelvollisuutensa täytettyään ottaa kiinteistön haltuunsa. *Tarvittaessa ulosottomiehen tulee antaa* siihen virka-apua. *Jollei* velallisella ole muuta asuinpaikkaa tarjona, *ulosottomiehen tulee osoittaa* hänelle tarpeelliset huoneet, *joissa* velallinen saa myymisen jälkeen asua kolme kuukautta ja vielä seuraavan kuukauden ensimmäiseen arkipäivään. Ostajan oikeudesta *purkaa vuokrasopimus tai* irtisanoa vuokramies, *kun vuokraoikeutta* ei ole myytäessä pysytetty voimassa, on säädetty erikseen.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 198 .

8.

**Laki****ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 9 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 28 päivänä heinäkuuta 1939 ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain (219/39) 9 §, sellaisena kuin se on 31 päivänä toukokuuta 1974 annetussa laissa (400/74), näin kuuluvaksi:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

## 9 §

Tätä lakia ei sovelleta muuhun huoneenvuokralaisissa (82/61) tarkoitettuun sopimukseen kuin sellaiseen, jolla luovutetaan maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä.

## 9 §

Tätä lakia ei sovelleta muuhun huoneenvuokralaisissa ( / ) tarkoitettuun sopimukseen kuin sellaiseen, jolla luovutetaan maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 198 .

