

Lakivaliokunnan mietintö n:o 2 hallituksen esityksen johdosta huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta

Eduskunta on päätöspöytäkirjan ottein 28 päivältä syyskuuta 1984 lähettänyt lakivaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi otsikossa mainitun hallituksen esityksen n:o 127/1984 vp.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina kanslia-päällikkö Lauri Tarasti, lainsäädäntöneuvos Klaus Frösén ja nuorempi hallitussihteeri Seija Heiskanen-Frösén ympäristöministeriöstä, lainsäädäntöjohtaja Leif Sevón oikeusministeriöstä, nuorempi hallitussihteeri Pirjo Hohteri ja esittelijä Tarja Hyvönen valtiovarainministeriöstä, toimistopäällikkö Hannu Hirvonen asuntohallituksesta, ylitarkastaja Erkki Laanterä verohallituksesta, puheenjohtaja, oikeusneuvos Henrik Grönqvist laintarkastuskunnasta, hovioikeudenneuvos Antti Poukka Helsingin hovioikeudesta, kihlakunnan tuomari Matti Karhunen Vantaan asunto-oikeudesta, dosentti Ari Saarnilehto Turun yliopistosta, professori Kari-Pekka Tiitinen Helsingin yliopistosta, puheenjohtaja, kansanedustaja Matti Louekoski, vuokrajaoston puheenjohtaja, lainsäädäntöneuvos Paavo Nikula ja asutuskustannusjaoston puheenjohtaja, apulaisosastopäällikkö Jukka Lindeman asutoneuvostosta, osastopäällikkö Martti Uotila Suomen Kaupunkiliitosta, osastopäällikkö Helge Lundell Sairaaliitosta, apulaisosastopäällikkö Olavi Makkonen Helsingin kaupungin kiinteistövirastosta, toimitusjohtaja Erkki Räsänen ja varatuomari Pekka Arjasmaa Suomen Kiinteistöliitosta, pääsihteeri Risto Laitila Vuokralaisten Keskusliitosta, puheenjohtaja, kaupunginvouti Heikki Merenheimo Suomen Kaupunginvoutien Yhdistyksestä, varapuheenjohtaja, nimismies Mikko Paatero Suomen Nimismiesyhdistyksestä, puheenjohtaja, asianajaja Erkki-Juhani Taipale Suomen Asianajajaliitosta, kansanedustaja, lakimies Tarja Halonen ja lakimies Johannes Koskinen Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestöstä, lakimies Risto Rusama ja varatuomari Hannu Rautiainen Suomen Työntantajain Keskusliitosta, jälkimmäinen myös Suomen Rakennusteollisuusliiton edustajana, pääsih-

teeri Juhani Pitkänen Asukasliitosta, toimitusjohtaja Ben Grass Valtakunnallinen Vuokratalosuuskunta VVO:sta, johtaja Rauno Vainio Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus VATRO:sta, talusjohtaja Timo Salovaara ja asuntotoimiston päällikkö Tuula Saari Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiöstä, oikeustieteen lisensiaatti Risto Telaranta Pankkien neuvottelukunnasta, toimitusjohtaja Matti L. Aho Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitosta, varapuheenjohtaja Ulla-Riitta Harju Kotitaloustyöntantajain Liitosta, puheenjohtaja Anja Jurmu Kotitaloustyöntekijäin Liitosta, puheenjohtaja Jaakko Kiviranta Kiinteistöyöntekijäin Liitosta, tutkimussihteeri Martti Luukko Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliitto TVK:sta, sosiaali-asiain sihteeri Kai Libäck Akavasta, oikeustieteen kandidaatti Arto Kettunen Kaupan Keskusvaliokunnasta, lakimies Ritva Sjöholm Suomen Yrittäjäin Keskusliitosta, lakimies Kari J. Laine Pientteollisuuden Keskusliitosta ja puheenjohtaja Hannu Laurila Kerinkallion Vuokralaisyhdistyksestä.

Valiokunta on lisäksi saanut useita asiaa koskevia kansalaisten ja yhteisöjen kirjelmiä.

Hallituksen esitys

Hallituksen esitys sisältää ehdotuksen uudeksi huoneenvuokralaiksi, joka korvaisi vuonna 1961 annetun samannimisen lain. Lisäksi hallituksen esitykseen sisältyy huoneenvuokralakiehdotukseen liittyvät ehdotukset työsopimuslain, maanvuokralain, asuntotuotantolain, asuntojen perusparantamisesta annetun lain, asumistukilain, ulosottolain ja ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteitä omaisuutta ja osakkeita annetun lain muuttamisesta.

1. *Ehdotus huoneenvuokralaiksi.* Hallituksen esityksen tavoitteena on selkeyttää huoneenvuokrasuhdetta koskevia säännöksiä ja tehdä ne niin

tyhjentäväksi, että laista löytyisi aina säännös siitä, miten kussakin eri tilanteessa on meneteltävä. Ehdotetun huoneenvuokralain lähtökohtana on, että vuokrasuhteen osapuolet voisivat sopia oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Nykyiseen lakiin verrattuna lakiehdotuksessa on kuitenkin entistä useammassa kohdin vuokranantajan ja vuokralaisen kohtuullisten etujen turvaamiseksi sekä heidän oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa pysyttämiseksi tasapainossa asetettu rajat, joiden puitteissa sopimusvapautta saisi käyttää.

Voimassa oleva asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyjärjestelmä säilyisi uudessa huoneenvuokralaissa pääperiaatteiltaan nykyisellään. Uuteen lakiin ehdotetaan lisäksi otettavaksi perussäännös *vuokran suuruudesta*, jota nykyisessä laissa ei ole. Sen mukaan vuokran tulisi olla kohtuullinen, mitä arvioitaessa on otettava huomioon paikkakunnalla vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä maksetut vuokrat sekä huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavat korottavat ja alentavat seikat. Vuokran korotukset perustuisivat edelleen valtioneuvoston antamiin yleisohjeisiin. Vuokrien korotusyleisohjetta laskettaessa tulisi ottaa huomioon paitsi tiedossa olevat hoitomenojen korotukset myös pääomamenot, joihin luettaisiin kohtuullinen tuotto. Lisäksi voitaisiin antaa yleisohjeita vuokratasosta.

Vuokrasta sopiminen ja vuokran korottaminen ilman korotusyleisohjetta olisi uudessa laissa nykyistä joustavampaa. Vuokrasta voitaisiin sopia nykyiseen tapaan aina, kun huoneisto annetaan vuokralle ensi kerran. Vuokrasta voitaisiin sopia myös, jos siitä, kun huoneisto viimeksi on ollut vuokralla, 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.

Vuokran kohtuullisuus voitaisiin saattaa edelleen tuomioistuimen tutkittavaksi. Kohtuullistuttamista koskeva kanne olisi uuden lain mukaan pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä. Vuokraa ei saisi alentaa eikä määrätä maksettavaksi takaisin kolmea vuotta aikaisemmalta ajalta. Vuokraa ei myöskään saisi alentaa, jos se ei ylitä olennaisesti paikkakunnalla vallitsevaa kohtuullista käypää vuokraa.

Lakiin ehdotetaan otettaviksi uudet säännökset ennako- ja takuuvuokrien kohtuullisuudesta

sekä vakuudesta, joka voidaan vaatia ja antaa vuokraehtojen sekä muiden sopimusehtojen täyttämisen takaamiseksi.

Lakiehdotuksen mukaan asuinhuoneiston vuokranantajalle säädetty *irtisanomisaika* pitenisi 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 päättymisperusteen mukaan. Samoin aika, jonka kuluessa vuokrasopimus voitaisiin irtisanoa työsuhteen päättymisen vuoksi, pitenisi puolesta vuodesta yhteen vuoteen.

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

Vuokralaisen irtisanomissuojaa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että sinä aikana tehty irtisanominen, jona alioikeus käsittelee vuokralaisen vaatimusta vuokran alentamiseksi, on tehoton. Silloin kun tuomioistuimen ratkaistavaksi on saatettu huoneiston hallinnan jatkamista koskeva asia, huoneiston hallinta jatkuisi oikeudenkäynnin ajan. Hallinta voitaisiin kuitenkin menettää alioikeuden päätöksen täytäntöönpanoa koskevien säännösten perusteella. Toisaalta helpotettaisiin hädän saamista silloin, kun vuokrasuhteen päättymisperuste on selvä.

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

Uudessa huoneenvuokralaissa selvennettäisiin myös irtisanomisen ja vuokrasopimuksen purkamisen eroa. Purkamismenettelyä tarkistettaisiin siten, että purkaminen useissa tapauksissa edellyttäisi kirjallisen varoituksen antamista.

Lakiehdotukseen sisältyy myös *jälleenvuokraus*ta koskevat säännökset, joita nykyinen laki ei lainkaan tunne. 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, vaan vuokrasuhde saataisi jatkua huoneiston ensiksi vuokralle antaneen vuokranantajan kanssa. Jälleenvuokralaisen asema ei tällöin saisi kuitenkaan olla parempi kuin mitä se olisi ollut, jos hän olisi alun alkaen tehnyt sopimuksen omistajan kanssa.

Liikehuoneistoja koskevat säännökset ehdotetaan nyt koottavaksi omaksi luvukseen. Säännökset säilyisivät asialliselta sisällöltään pääosin nykyisellään, muun muassa liikehuoneistot jäisivät edelleen vuokrien sääntelyn ulkopuolelle. Vuokralaisen irtisanomissuojaa koskevat säännökset olisivat uusia. Vuokralaisen irtisanomissuojaa täydennettäisiin siten, että tuomioistuimen olisi vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos irtisanomista on vuokralaisen kannalta pidettävä kohtuuttomana eikä vuokranantajalla ole irtisanomiselle hyväksyttävää syytä. Välillistä irtisanomissuojaa vuokralainen voisi saada niin kuin nykyisinkin vahingonkorvauksen muodossa. Määräaikaisen vuokrasopimuksen tehneen vuokralaisen oikeutta korvauksiin vuokrasuhteen päättyessä ehdotetaan tarkistettavaksi. Vuokraoikeuden siirtämistä ja jatkamista koskevia säännöksiä selvennettäisiin.

2. *Ehdotus työsopimuslain 46 §:n muuttamisesta.* Työsopimuslakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että työsuhteen päätyttyä palkkaetuasonnon hallintaan sovellettaisiin samoja irtisanomisaikojakin kuin huoneenvuokralakiehdotuksen mukaan on noudatettava työsuhdeasuntojen osalta.

3. — 8. *lakiehdotus.* Muihin hallituksen esitykseen sisältyviin lakiehdotuksiin ehdotetaan tehtäväksi vain huoneenvuokralain uudistamisesta aiheutuvia sanonnallisia muutoksia.

Lakiehdotusten voimaantulo. Hallituksen esityksen mukaan ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1985 aikana. Uusia lakeja sovellettaisiin eräin poikkeuksin lakien voimaan tullessa olemassa oleviin huoneenvuokrasuhteisiin.

Valiokunnan kannanotot

Yleisperustelut

Hallituksen esityksen perusteluiden ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää hallituksen esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmu-

kaisena. Näin ollen valiokunta puoltaa hallituksen esitykseen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä seuraavin huomautuksin ja muutosehdotuksin.

Huoneenvuokralain päätavoitteet. Hallituksen esitys on pitkäaikaisen ja lukuisia yhteensovitteluja vaatineen työn tulos. Sen merkittäviä tavoitteita ovat,

1) että vuokra-asunto olisi vuokralaiselle kustannuksiltaan kohtuullinen ja turvallinen asumismuoto ja

2) että vuokra-asuntojen määrä maassamme saataisiin lisääntymään ja vastaamaan tarvetta.

Huoneenvuokralakiehdotus sisältää säädökset vuokran kohtuullisuudesta ja määräykset vuokran korotuksessa noudatettavasta menettelytavasta. Tästä huolimatta, jotta asumiskustannukset voidaan pitää kohtuullisina, asumistukijärjestelmä tulisi edelleen kehittää.

Lakiehdotuksessa on monissa kohdin rajoitettu sopimusvapautta vuokralaisen eduksi. Irtisanomisaikojen pidentämisellä on pyritty lisäämään vuokralaisen turvaa.

Vuokra-asuntojen määrän lisäämiseksi on eräänä keinona nähty vuokra-asunnon omistaminen järkevänä ja tarkoituksenmukaisena sijoituskohteena. Siksi lakiehdotukseen on otettu säännös kohtuullisesta keskimääräisestä tuotosta.

Tavoitteena on, että jokaiselle tarvitsijalle voitaisiin osoittaa asumistasoltaan hyvä ja vuokraltaan kohtuullinen vuokra-asunto. Valiokunnan käsityksen mukaan tähän tavoitteeseen ei vielä päästä vuonna 1985 tehdyillä vuokratulon verohelpotuksilla ja ehdotetulla kohtuullisen keskimääräisen tuoton hyväksymisellä. Tästä syystä valiokunta edellyttää, että hallitus edelleen selvittää toimenpiteitä vuokra-asuntojen määrän lisäämiseksi erityisesti valtion vuokra-asuntotutannon avulla sekä verolainsäädännöllisin keinoin.

Huoneenvuokrasuhteesta johtuvan riita-asian vireilletulo alioikeudessa. Huoneenvuokrasuhteesta johtuvan riita-asian vireilletulo tuomioistuimessa tapahtuu eri aikana sen mukaan, onko asia käsiteltävä asunto-oikeudessa vai muussa yleisessä alioikeudessa. Hallituksen esityksessä tätä asiantilaa ei ehdoteta muutettavaksi. Valiokunnan mielestä tämä ei ole asianmukaista etenkin, kun eräiden säännösten tosiasiallinen merkitys vaihtelee sen mukaan, käsitelläänkö asia asunto-oikeudessa vai alioikeuden säännönmukaisessa kokoonpanossa. Tämän vuoksi valiokunta edellyttää hallituksen huolehtivan siitä, että huoneenvuokralain voimaantullessa säännökset

huoneenvuokrasuhteesta johtuvan riita-asian viireilletulosta ovat samansisältöiset siitä riippumatta, käsitelläänkö asia asunto-oikeudessa vai muussa yleisessä alioikeudessa.

Uuden lainsäädännön voimaantulo. Hallituksen esityksen mukaan uusi huoneenvuokralaki siihen liittyvine muine lakeineen oli suunniteltu tulemaan voimaan vuoden 1985 aikana. Tämän johdosta valiokunta toteaa, ettei esitystä ole sen laajuuden ja yhteiskunnallisen merkittävyyden takia ollut mahdollista käsitellä hallituksen toivomassa ajassa. Lisäksi valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että huoneenvuokralaki on hallituksen ehdotuksen mukaisesti säädettävä perustuslainsäätämisyjärjestyksessä. Säännönmukaista valtiopäiväjärjestyksen 67 §:n menettelyä noudattaen asia jää lepäämään ensimmäisiin vaalien jäljestä pidettäviin varsinaisiin valtiopäiviin. Tällöin asiasta voidaan lopullisesti päättää vasta seuraavalla, vuonna 1987 alkavalla vaalikaudella.

Valiokunta, joka ei mainitusta syystä voi esittää tarkkaa ajankohtaa lainsäädännön voimaantulolle, katsoo, että lait voisivat tulla voimaan noin puolen vuoden kuluttua niiden hyväksymisestä. Lakien hyväksymisen ja voimaantulon välillä tarvitaan aikaan erinäisiä valmistelutoimenpiteitä, tiedottamista ja kouluttamista varten.

Yksityiskohtaiset huomautukset

1. Huoneenvuokralaki

1 luku

Lain soveltamisala ja säännösten pakottavuus

1 §. *Lain soveltamisala.* Pykälän 2 momentissa käytetään sanontaa ”rakennuksen yleisiä tiloja”. Tarkoituksena on kuitenkin ollut, että säännös koskisi ”rakennuksen yhteisiä tiloja”. Valiokunta on tämän mukaisesti korjannut sanonnan.

Valiokunnalle on esitetty, että huoneenvuokralain soveltamisala laajennettaisiin koskemaan myös päivittäiskaupan keskusliikkeen ja vähittäiskaupan sekä öljy-yhtiön ja bensiinikauppiaan välisiä yhteistoimintasopimuksia. Asiasta saamansa selvityksen perusteella valiokunta katsoo, ettei ole tarkoituksenmukaista soveltaa huoneenvuokralain säännöksiä yhteistoimintasopimuksiin. Valiokunta korostaa kuitenkin pitävänsä tärkeänä, ettei vuokralaisen irtisanomissuoja saa yhteistoimintasopimusten perusteella jäädä heikommaksi kuin mitä se olisi huoneenvuokralain mukaan. Valiokunnan mielestä hallituksen onkin huolehdittava siitä, että kauppias saa yhteistoimintaso-

pimusta irtisanottaessa yhtä hyvän turvan kuin hän saisi huoneenvuokralain nojalla. Jollei tätä voida toteuttaa muulla tavoin, asiasta on säädettävä lailla.

3 §. *Säännösten pakottavuus.* Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan vuokranantaja ja vuokralainen saavat edelleenkin sopimuksessa määritellä oikeussuhteensa yksityiskohdat, jollei laissa toisin säädetä. Yleisperusteluissa selostetuista syistä huoneenvuokralainsäädäntöön sisältyy edelleen varsin monia pakottavia säännöksiä, joista sopimuksin ei voida poiketa. Huoneenvuokralaissa on myös sellaisia säännöksiä, joista ei voida ajatella säännöksen sisällön vuoksi toisin sovittavaksi, vaikkei asianomaisessa lainkohdassa kieltoa olekaan erikseen todettu. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa pykälän loppuun lisäystä ”tai poikkeamista ole katsottava muutoin kielletyksi”.

2 luku

Huoneenvuokrasopimusta koskevat yleiset säännökset

5 §. *Kohtuuttoman sopimusehdon sovittelu.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että hyvän tavan vastaista tai muuten kohtuutonta vuokrasopimuksen ehtoa ”on soviteltava”.

Siviilioikeutemme yleinen kohtuullistamis säännös, joka tuli voimaan vuonna 1983 ja johon 5 §:n perusteluissa on viitattu, sisältyy varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (oikeustoimilain) 36 §:ään. Tämän pykälän mukaan kohtuutonta sopimusehtoa ”voidaan sovitella”. Useimmat erityislainsäädännössä olevat kohtuullistamis säännökset on muutettu oikeustoimilain 36 §:n sanonnan mukaisiksi. Voimassa olevassa huoneenvuokralaissa on alun alkaen käytetty muotoa ”voidaan sovitella”. Näin ollen, lakikielen yhdenmukaisuuden vuoksi, valiokunta ehdottaa, että 5 §:n 1 momentin loppu muutetaan kuulumaan ”ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta”.

3 luku

Vuokranantajan velvollisuus huolehtia huoneiston kunnosta

8 §. *Huoneiston kunto.* Pykälän 1 momenttiin sisältyvät säännökset siitä, millaisessa kunnossa

huoneisto on annettava vuokralaisen käytettäväksi. Hallituksen esityksen perusteluiden mukaan huoneiston kuntoa arvosteltaisiin sen iän, yleisen laadun sekä muiden paikallisten olosuhteiden perusteella.

Valiokunta pitää tärkeänä, ettei paikkakunnan huoneistokannan yleinen laatu muodostu liian tiukaksi arvosteluperusteeksi. Uudehkoille hyvä-tasoisiksi rakennetuille asuntoalueille jää usein jonkin verran vanhaa heikkotasoisia asuntokantaa. Tällaisiakin asuntoja pitää voida vuokrata, vaikka ne eivät vastaa paikkakunnan yleistä tasoa, mutta eivät silti ole terveydelle vaarallisia. Käypä vuokra ei tietenkään tällöin voi olla paikkakunnan yleisen tason mukainen.

10 §. *Huoneiston kunnon puutteellisuus.* Pykälän 2 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus tai tietyin edellytyksin korjata puutteet, jos huoneisto on vuokrasuhteen kestäessä tullut puutteelliseen kuntoon muusta syystä kuin vuokralaisen "huolimattomuuden tai laiminlyönnin takia". Vastaavaa ilmaisuja käytetään myös nykyisessä huoneenvuokralaisissa.

Nykyisin sanontaa "huolimattomuuden tai laiminlyönnin takia" pidetään epäonnistuneena. Uusimmassa lainsäädännössä pyritään tuottamusta kuvaavana terminä käyttämään pelkästään yleiskielen sanaa "huolimattomuudesta". Silloin kun laiminlyönnin mainitsemista pidetään tärkeänä, voidaan käyttää sanontaa "laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta".

Lakikielen yhdenmukaistamiseksi valiokunta ehdottaa, että pykälän 2 momentissa käytetty sanonta "huolimattomuuden tai laiminlyönnin takia" muutetaan kuulumaan "laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta".

11 §. *Vapautuminen vuokranmaksusta ja vahingonkorvaus.* Edellä 10 §:n kohdalla esitettyyn viitaten valiokunta on muuttanut 11 §:n 1 ja 2 momentissa esiintyvän tuottamusta ilmaisevan sanonnan "huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä" sanonnaksi "laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta".

13 §. *Huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen sekä vahingonkorvaus.* Pykälän 2 momenttiin on tehty 10 ja 11 §:n kohdalla tehtyjä muutoksia vastaava tarkistus, ilmaisu "huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä" on muutettu sanonnaksi "laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta".

4 luku

Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

15 §. *Vuokralaisen vastuu huoneiston vahingoittumisesta.* Edellä 10 §:n kohdalla lausuttuun viitaten valiokunta ehdottaa, että 15 §:n 2 ja 3 momenttiin tehdään vastaava terminologinen tarkistus: Huolimattomuuden ja laiminlyönnin sijasta käytetään sanaparia "laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan". Samalla valiokunta ehdottaa, että kumpaankin momenttiin lisätään sana "vuokranantajalle" osoittamaan, kenelle vahingonkorvaus suoritetaan.

Edellä sanotun lisäksi valiokunta on 15 §:n kohdalla tarkastellut perusteluissa omaksuttua kantaa, ettei pykälään ole tarpeen ottaa nimenomaista sovittelusäännöstä, koska vahingonkorvauksen sovittelua voidaan pitää mahdollisena vahingonkorvausoikeuden yleisten periaatteiden nojalla. Valiokunnan käsityksen mukaan ei ole niinkään itsestään selvää, että vahingonkorvauslain säännöksiä voitaisiin soveltaa huoneenvuokralain nojalla tuomittaviin vahingonkorvauksiin. Perusteluiden kanta on myös ristiriidassa huoneenvuokralakiehdotuksen kirjoittamisperiaatteiden kanssa, laista pyritään laatimaan mahdollisimman tyhjentävä.

Valiokunta pitää nimenomaista sovittelusäännöstä laissa välttämättömänä ja ehdottaa sen vuoksi, että 15 §:ään lisätään uusi näin kuuluva momentti:

"Vuokralaisen maksettavaa vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuullista ottaen huomioon vahinkoon johtaneet syyt, vuokralaisen mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen, olemassaolevat vakuutukset ja vakuutusmahdollisuudet sekä muut seikat."

Jotta pykälästä muodostuisi sovittelusäännöksen lisäämisen jälkeen rakenteeltaan johdonmukainen, valiokunta ehdottaa lisäksi, että

— pykälän 3 momentin 2 virke poistetaan uuden sovittelusäännöksen johdosta tarpeettomaksi käyneenä,

— hallituksen esityksen 5 momentti siirretään 4 momentiksi,

— valiokunnan ehdottama uusi momentti sijoitetaan pykälän 5 momentiksi,

— nykyinen 6 momentti poistetaan, koska uudessa sovittelusäännöksessä mainitaan huomioon otettavina seikkoina myös olemassaolevat vakuutukset ja vakuutusmahdollisuudet, sekä

— nykyinen 5 momentti siirretään 6 momentiksi.

16 §. *Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus.* Pykälän 1 momentin mukaan vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Pykälän 2 momentin mukaan, jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, vuokralaisen on ilmoitettava siitäkin vuokranantajalle ja varattava tälle mahdollisuus päästä huoneistoon.

Pykälän 3 momentti sisältää 1 ja 2 momenttia koskevan sanktiosäännöksen, velvollisuuksien lainminlyönti aiheuttaa vuokralaiselle vahingonkorvausvelvollisuuden. Kun on havaittu, ettei säännös ole riittävän tarkasti kirjoitettu, valiokunta ehdottaa sanojen "tai pääsymahdollisuuden varaamisen" lisäämistä 3 momenttiin.

5 luku

Huoneiston kunnan ja hoidon valvonta sekä korjaus- ja muutostyöt

17 §. *Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon.* Pykälän 2 momentin osalta valiokunta korostaa hallituksen esityksen perusteluista ilmevävä periaatetta, että vuokranantajan on pyrittävä sopimaan vuokralaisen kanssa siitä, milloin huoneistoa voidaan näyttää. Osapuolten on otettava huomioon toistensa kohtuulliset toivomukset sopivasta näyttöajasta.

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. Remontista aiheutuvien haittojen mukaan ilmoittaminen on suoritettava kuutta kuukautta tai 14 päivää aikaisemmin. Vuokralaisella puolestaan on 2 momentin nojalla oikeus purkaa sopimus kahden viikon kuluessa ilmoituksen voimaantuloista.

Valiokunnassa on kiinnitetty huomiota siihen, että tässä pykälässä samoin kuin muuallakin lakiehdotuksessa kuukautta lyhyemmistä määräajoista käytetään sekä viikoin että päivin määriteltyjä aikoja. Valiokunta katsoo, että johdonmukaisuuden vuoksi olisi syytä käyttää tällaisissa tapauksissa päivinä määriteltyä aikaa. Näin ollen valiokunta ehdottaa, että pykälän 2 momentissa ilmaisu "kahden viikon kuluessa" muutetaan kuulumaan "14 päivän kuluessa".

6 luku

Huoneiston hallinnan luovutus toiselle

21 §. *Asuinhuoneiston hallinnan osittainen luovutus.* Pykälän perustelujen mukaan pääsääntö asuinhuoneiston hallinnan luovutuksessa olisi sama kuin nykyisessä laissa: Koko asuinhuoneiston hallinnan luovutus on kielletty ilman vuokranantajan lupaa tai laissa olevaa nimenomaista säännöstä. Voimassa olevassa laissa pääsääntö on kirjoitettu lakitekstiin, mutta lakiehdotuksessa tämä on jätetty päättelyn varaan kirjoittamalla pykäläehdotukseen vain se, mikä on sallittua ilman lupaa. Valiokunta ei pidä menettelyä asianmukaisena varsinkin, kun lakiehdotuksessa pyritään mahdollisimman tyhjentäviin säännöksiin. Valiokunta ehdottaakin, että mainittu pääsääntö otetaan pykälän 1 momentiksi. Tällöin ehdotetut 1 ja 2 momentti siirtyvät 2 ja 3 momentiksi.

Valiokunnan ehdottamasta muutoksesta seuraa, että 3 momenttiin on tehtävä lakitekkinen tarkistus. Pykälän otsikko on niin ikään muutettava sen uutta sisältöä vastaavaksi. Valiokunta ehdottaa uudeksi otsikoksi "Asuinhuoneiston hallinnan luovutus".

22 §. *Koko asuinhuoneiston hallinnan luovutus.* Pykälä sisältää säännökset siitä, milloin ja miten vuokralainen saa tilapäisesti enintään kahden vuoden ajaksi luovuttaa asuinhuoneiston toisen käytettäväksi. Pykälän otsikko ei valiokunnan mielestä vastaa pykälän sisältöä. Valiokunta ehdottaa, että otsikko korjataan muotoon "Asuinhuoneiston hallinnan väliaikainen luovutus".

7 luku

Vuokran suuruus

34 §. *Liikaa maksetun vuokran palauttaminen.* Hallituksen esityksen tarkoituksena on, että tuomioistuinin, päättäessään alentaa vuokraa, samalla viran puolesta määrääsi, onko vuokranantajan palautettava kokonaan tai osaksi liikaa maksettu vuokra. Kun säännös poikkeaa siviilioikeutemme yleisistä periaatteista ja on myös huoneenvuokrasäännöksissä uusi, valiokunta ehdottaa, että virallisuusperiaatteen korostamiseksi pykälän 1 momenttiin lisätään sanat "viran puolesta".

8 luku

Vuokran maksaminen

38 §. *Vuokran maksutapa.* Pykälän 1 momenttiin sisältyvät säännökset siitä, milloin suorituksen katsotaan tapahtuneen postin tai rahalaitoksen välityksellä maksettaessa, ovat osoittautuneet vanhentuneiksi. Valiokunta ehdottaa, että pykälän 1 momenttia tarkistetaan maksuliikenteessä tapahtunutta kehitystä vastaavaksi.

9 luku

Vuokranantajan vaihtuminen

43 §. *Asuntotuotantolain mukaisista rajoituksista johtuva erityissäännös.* Pykälän mukaan 41 ja 42 §:n säännöksiä ei saa soveltaa sinä aikana, jolloin asuntotuotantolaissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa.

Asuntojen perusparantamisesta annetussa laissa on vuokra-asuntojen käytölle asetettu vastaavanlaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset kuin asuntotuotantolaissa. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa, että pykälään lisätään asianomaiset viittaukset asuntojen perusparantamisesta annettuun lakiin.

10 luku

Vuokraoikeuden siirto tai jatkaminen

46 §. *Vuokraoikeuden siirrettävyys.* Edellä 18 §:n kohdalla omaksumansa kannan mukaisesti valiokunta ehdottaa, että 46 §:n 2 momentissa oleva määräaika "viikon kuluessa" muutetaan kuulumaan "seitsemän päivän kuluessa".

47 §. *Asuinhuoneiston vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle.* Lakiehdotuksen 46 §:n 3 momentti, joka koskee ilmoitusta vuokraoikeuden siirrosta ja vuokralaisen vastuusta vapautumista, koskee myös 47 §:n mukaista tilannetta. Tämä on mainittu perusteluissa, mutta lakitekstistä se ei käy ilmi. Vuokranantajan kannalta siirtoilmoituksen saaminen olisi asianmukaista, koska vuokraoikeuden siirtoon ei tarvita hänen lupaansa. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa 47 §:n täydentämistä niin, että pykälään lisätään uusi 2 momentti, jossa viitataan 46 §:n 3 momenttiin. Tällöin pykäläehdotuksen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi.

48 §. *Asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkaminen vuokralaisen kuoltua.* Pykälää tarkasteltaessa on havaittu, että 1 ja 2 momentin välinen

suhde ei ole riittävän selvä. Pykälän 1 momentissa puhutaan kuolinpesän vastuusta vuokraehtojen täyttämisesä. Tämä tarkoittaa mm. sitä, että kuolinpesällä on oikeus jatkaa vuokrasuhdetta. Pykälän 2 momentissa puhutaan perheenjäsenen oikeudesta jatkaa vuokrasuhdetta. Tarkoituksena on, että 2 momentissa mainitun huoneistossa asuvan perheenjäsenen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta syrjäyttää kuolinpesän 1 momentin mukaisen oikeuden ja velvollisuuden. Jotta säännösten keskinäinen suhde kävisi lakitekstistä selkeästi ilmi, valiokunta ehdottaa, että pykälän 2 momenttiin lisätään sanat "kuolinpesän asemesta".

50 §. *Asumus- tai avioeron vaikutus asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen.* Pykälän 1 momentin mukaan tuomioistuin voi asumusero- tai avioerotuomion yhteydessä määrätä siitä, kumpi puolisoista saa jatkaa yhteiseksi vuokratun asunon vuokrasuhdetta.

Avioliittolain 81 §:n mukaan tuomioistuin voi jo avio- tai asumuserojuotun ollessa vireillä määrätä yhteiselämän lopettavaksi sekä siitä, kumpi puolisoista saa jäädä yhteiseen kotiin. Vuokrahuoneiston osalta tällaisen määräyksen toteuttaminen edellyttäisi lisäksi huoneenvuokralain nojalla annettavaa määräystä vuokrasuhteen jatkamisesta ja toisen vapauttamisesta vuokrasuhteesta aiheutuvista velvollisuuksista.

Kun huoneenvuokrasäännöksissä ei ole otettu huomioon mahdollisuutta, että tuomioistuin voisi määrätä yhteiselämän lopettamisesta, valiokunta ehdottaa 50 §:n 1 momentin täydentämistä tältä osin. Myös pykälän otsikkoon valiokunta ehdottaa vastaavaa täydennystä.

53 §. *Asuinhuoneiston vuokralaisen irtisanomisuoja.* Pykälässä säädetään perusteista, joilla vuokranantaja on oikeutettu irtisanomaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen siitä huolimatta, että vuokralainen haluaa edelleen pitää huoneistoa vuokralla.

Pykälän 2 kohdan mukaan vuokranantaja, jonka on myytävä huoneisto voidakseen hankkia perheensä kohtuullista asumistarvetta vastaavan asunnon, on oikeutettu irtisanomaan huoneiston vuokrasopimuksen, jos hänen ja hänen perheensä taloudellinen asema on sellainen, että vuokrasuhde on irtisanottava riittävän kauppahinnan saamiseksi. Valiokunta pitää tärkeänä, ettei 2 momentin irtisanomisperustetta väärinkäytetä. Vuokranantaja ei siten saa irtisanoa vuokrasopimusta, ellei hän todella ole hakemassa perheelleen kohtuullista asumistarvetta vastaavaa asuntoa.

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 mm. talon peruskorjaamisen edellyttämiä irtisanomisia. Tältä osin kysymys irtisanomisperusteiden pätevydestä jää viime kädessä tuomioistuimen harkittavaksi, mutta valiokunta korostaa, että ennen kuin irtisanominen peruskorjaamisen vuoksi on pätevä, on tutkittava mahdollisuudet vuokralaisen sijoittamiseen peruskorjaamisen ajaksi. Pelkkä väite siitä, että asunto tai talo aiotaan peruskorjata, ei riitä, vaan vuokranantajan on voitava näyttää, että peruskorjaus todella toteutetaan.

11 luku

Vuokrasopimuksen irtisanominen

57 §. *Irtisanomisilmoituksen tiedoksiantaminen.* Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksen on todistettavasti tultava vastaanottajan tietoon. Irtisanomiseen ei riitä, että irtisanomisilmoitus on todistettavasti lähetetty. Jotta tämä olisi lakitekstin perusteella täysin selvää, valiokunta ehdottaa, että pykälän 1 momentti muutetaan kirjoitustavaltaan samanlaiseksi kuin purkamisilmoituksen tiedoksiantamista koskeva 65 §:n 2 momentti.

13 luku

Vuokrasopimuksen purkaminen

61 §. *Purkamisperusteet.* Lakiehdotuksessa ei ole säännöstä siitä, missä ajassa vuokranantajan on vedottava sopimusrikkomukseen. Asian luonnosta on katsottu johtuvan, että noudatetaan yleistä siviilioikeudellista periaatetta: Sopimusrikkomukseen on vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun rikkomus on tullut vastapuolen tietoon. Kun huoneenvuokralakiehdotuksessa on pyritty mahdollisimman seikkaperäiseen säännötelyyn, valiokunta katsoo, että sanotun periaatteen on käytävä ilmi lakitekstistä. Valiokunta ehdottaakin tätä koskevan uuden 4 momentin lisäämistä 61 §:ään, jolloin pykälän nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi.

Kohtuullisen ajan käsitteestä valiokunta esittää seuraavaa:

— Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus voi muodostua vähitellen siten, että vuokralainen toistuvasti menettelee 61 §:n 1 momentin

1, 4 tai 6 kohdassa tarkoitettulla tavalla. Tällöin purkuperuste syntyy silloin, kun vuokralaisen menettelyä ei enää voida pitää vähäisenä. Näissä tapauksissa se kohtuullinen aika, jossa purkuperusteeseen tulee vedota, alkaa kulua aikaisintaan silloin, kun edellä mainittu sietoraja on ylittynyt.

— Tapauksissa, joissa purkuperusteiden muodostava vuokralaisen menettely jatkuu pitkähkön aikaa ennen kuin vuokranantaja päätyy sopimuksen purkamiseen, vuokranantaja ei voi menettää purkuoikeuttaan sillä perusteella, että hän on sietänyt jo purkuperusteiden asteelle edennyttä häiritsevää elämää aikansa ennen kuin päättää purkaa sopimuksen. Näitä tilanteita ajatellen valiokunta ehdottaa lakitekstissä todettavaksi, ettei vuokranantaja menetä purkuoikeuttaan niin kauan kuin vuokralaisen menettely jatkuu.

— Silloin, kun purkuperusteena on vuokraoikeuden luvaton siirto tai huoneiston hallinnan luvaton luovutus taikka huoneiston käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin mitä vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty, vuokranantajan on käytettävä purkuoikeuttaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on saanut tiedon kyseisestä sopimusrikkomuksesta.

62 §. *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä.* Pykälän 2 momentissa on käytetty sanontaa ”vuokranantaja ei saa käyttää oikeuttaan vuokrasopimuksen purkamiseen”. Sanontaa on pidetty ainakin tuomioistuinten kannalta epäonnistuneena. Valiokunta ehdottaakin, että 62 §:n sanamuoto säilytetään tältä osin nykyisen lain mukaisena ”vuokranantajalla ei kuitenkaan ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen”.

14 luku

Muutto

67 §. *Asuinhuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtäminen.* Pykälän 1 momentissa on säännökset siitä, milloin muuttopäivä voidaan vuokralaisen vaatimuksesta siirtää. Pykälän 2 momenttiin sisältyy muuttopäivän siirtämistä rajoittavia ehtoja. Rajoittavien ehtojen luettelo on tarkoitettu tyhjenteäväksi.

Pykälä, joka on tarkoitettu vuokralaisen suoja-säännökseksi, menettää merkityksensä, jos sopimuksin rajoitetaan vuokralaisen oikeutta vaatia muuttopäivän siirtämistä. Jotta näin ei kävisi, valiokunta ehdottaa, että pykälään lisätään uusi näin kuuluva 3 momentti: ”Vuokralaisen oikeutta vaatia muuttopäivää siirrettäväksi ei voida sopimuksin rajoittaa.”

15 luku

Asuinhuoneiston jälleenvuokraus

74 §. *Oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen.* Pykälän 1 momentin 4 kohdassa havaittu painovirhe on korjattu.

16 luku

Työsuhdeasuntoa koskevat säännökset

85 §. *Työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisanomisaika.* Valiokunnan huomiota on kiinnitetty siihen, että pykälän 2 momentissa on käytetty käsitettä "työsuhde" epä johdonmukaisesti. Nykyisin työlainsäädännössä tällä käsitteellä tarkoitetaan työnantajan ja työntekijän välistä oikeussuhdetta, joka syntyy vasta kun työntekijä tosiasiallisesti ryhtyy työhön. Työsopimuksen solmimisen ja työntöön aloittamisen väliin jäävänä aikana oikeussuhdetta nimitetään "työsopimussuhteeksi". Tämän vuoksi työsopimuslaissa on säädetty "työsopimuksen" (eikä työsuhteen) irtisanomisesta ja purkamisesta. Johdonmukaisuuden vuoksi valiokunta ehdottaa, että myös 85 §:n 2 momentissa käytetään työsuhteen purkamisen tai irtisanomisen sijasta ilmaisuja "työsopimuksen purkaminen ja irtisanominen".

86 §. *Irtisanomisajan alkaminen. Kielletyt ehdot irtisanomisajasta.* Pykälän 1 momentissa säädetään, milloin työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanomisaika alkaa, jos irtisanomisen syynä on työ- tai virkasuhteen päättyminen. Säännös on poikkeus siitä, mitä irtisanomisajan laskemisesta on 52 §:ssä säädetty.

Säännöstä kirjoitettaessa lieene ajateltu yleistä käytäntöä, jonka mukaan vuokrasopimus irtisanotaan samalla, kun työsopimus irtisanotaan tai puretaan. On kuitenkin mahdollista, että asunnon irtisanominen tapahtuu palvelussuhteen irtisanomisaikana. Tällöin saattaa 1 momentin säännösten nojalla käydä niin, ettei vuokralaiselle jää juuri ollenkaan irtisanomisaikaa. Tämän kohtuuttoman lopputuloksen lieventämiseksi valiokunta ehdottaa 1 momentin täydentämistä niin, että vuokralainen kuitenkin aina saa vähintään yhden kuukauden irtisanomisajan, joka lasketaan vuokrasopimuksen irtisanomisen suorittamisesta eteenpäin.

88 §. *Työsuhdeasunnon vuokralaisen muuttopäivän siirtäminen.* Pykälään sisältyvät säännökset siitä, milloin työsuhdeasunnon muuttopäivää voidaan siirtää. Siirtomahdollisuudet, joita nykyinen laki ei tunne lainkaan, ovat rajoitetut.

Valiokunnan huomiota on kiinnitetty siihen, että vuokralaisella ei aina ole käytännössä mahdollisuuksia vaatia muuttopäivän siirtämistä oikeassa ajassa (30 päivää ennen muuttopäivää). Näin voi käydä, jos työntekijä on irtisanonut työsuhteen ja työnantaja tämän johdosta työsuhdeasuntoa koskevan vuokrasopimuksen, jolloin irtisanomisaika on eräässä tapauksessa yksi kuukausi.

Tämän epäkohdan korjaamiseksi valiokunta ehdottaa, että pykälään lisätään säännös, jonka mukaan muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on tämän pykälän nojalla pantava vireille viimeistään 14 päivää ennen muuttopäivää.

17 luku

Alivuokrasuhteet

90 §. *Omakotitaloa koskeva erityissäännös.* Eräissä valiokunnan saamista asiantuntijalausunnoissa on pidetty käsitettä "omakotitalo" outona ja epäselvänä. Valiokunta katsoo, että määrittelyssä voidaan käyttää tukena verotuslainsäädäntöä, jossa omakotitaloa pidetään eräänä pientalon alalajina. Muita ovat paritalo, jossa on kaksi selvästi erillistä huoneistoa omine pihatiloineen, sekä rivitalo, jossa on vähintään kolme itsenäistä asuntoa. Näistä rakennustyypeistä vain omakotitalossa asumisessa on sitä läheisyyttä, kanssakäymistä ja toistensa sietämistä, mitä alivuokrasuhde sisältää.

Valiokunta ei sen sijaan pidä pykälän 1 momenttiin sisältyvää yhteisen sisäänkäynnin vaatimusta onnistuneena. Viime aikoina on esimerkiksi markkinoitu omakotitaloja, joissa on pääasunnon lisäksi pieni erillinen sivuasunto perheen vanhuksille tai nuorille. Kun asunnot ukeavat yhteiselle pihalle ja aputilat ovat yhteisiä, kysymyksessä on omakotiasuminen, vaikka sivuasunto olisikin vuokrattu perheen ulkopuolelle. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa, että pykälän 1 momentista poistetaan sanat "ja näillä huoneistoilla on yhteinen sisäänkäynti".

92 §. *Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika ja muuttopäivä.* Pykälän 1 momentin mukaan toistaiseksi voimassa olevan alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokranantajan irtisanossa vuokrasuhteen keston mukaan yksi tai kolme kuukautta. Pykälän 2 momentissa on alivuokralaisen muuttopäivää ja muuttopäivän siirtämistä koskevat säännökset.

Valiokunnan huomiota on samoin kuin 88 §:n kohdalla kiinnitetty siihen, että silloin kun alivuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi,

muuttopäivän siirtoa ei ole aina mahdollista vaatia oikeassa ajassa. Valiokunta ehdottaa, että myös 92 §:n 2 momenttiin lisätään säännös, jonka mukaan muuttopäivän siirtämistä koskeva kante saadaan panna vireille viimeistään 14 päivää ennen muuttopäivää.

18 luku

Erinäiset säännökset

95 §. *Huoneenvuokrasuhteesta johtuvan saamisen vanheneminen.* Pykälän mukaan vuokrasuhteeseen perustuva korvaus tai muu tähän lakiin perustuva saaminen vanhenee erityisessä kolmen vuoden ajassa.

Valiokunnalle on huomautettu, ettei säännöksen perusteella ole selvää, vanhentuvatko myös huoneenvuokrasopimukseen perustuvat saatavat tämän pykälän nojalla. Vaikka huoneenvuokrasopimukseen perustuva saaminen, joka ei perustu huoneenvuokrasuhteeseen tai huoneenvuokralakiin, lienee varsin harvinainen, on valiokunnan mielestä asianmukaista, että säännös on tältä osin selvä ja riidaton. Valiokunta ehdottaa pykälän täydentämistä niin, että se koskee myös huoneenvuokrasopimukseen perustuvaa korvausta tai saamista.

97 §. *Määräajan päättymisen.* Edellä 18 §:n kohdalla valiokunta on katsonut, että kuukautta lyhyemmät määräajat on ilmaistava päivinä, ja sen vuoksi ehdottanut 18 ja 46 §:n tarkistamista. Tästä seuraa, että 97 §:ään sisältyvät ohjeet viikkoina ilmaistujen määräaikojen laskemiseksi käyvät tarpeettomiksi. Valiokunta ehdottaa, että 97 §:n 2 ja 3 momenttiin tehdään tästä johtuvat poistot.

98 §. *Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen.* Pykälän perustelujen mukaan ilmoituksen tai kehotuksen tekijä on täyttänyt velvollisuutensa lähetettyään kirjatun kirjeen vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella. Jotta tämä näkyisi selkeästi lakitekstistä, valiokunta ehdottaa, että pykälän 1 momenttiin lisätään seuraava virke: "Jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle."

103 §. *Virka-apu.* Pykälän 1 momentissa on säännökset vuokranantajan oikeudesta virka-avun saamiseen. Pykälän 2 momentissa säädetään vuokralaisen vastaavasta oikeudesta. Pykälän mukaan virka-apua antaisivat ulosotto- ja poliisiviranomaiset.

Valiokunnan huomiota on kiinnitetty termin "ulosottoviranomainen" virheelliseen käyttöön, ulosottomies ei voi antaa virka-apua ilman ulosotonhaltijan päätöstä. Väärinkäsitysten välttämiseksi valiokunta ehdottaa, että sanonta "ulosotto- ja poliisiviranomaiselta" muutetaan sekä pykälän 1 ja 2 momentissa sanonnaksi "poliisiviranomaiselta tai ulosotonhaltijalta".

19 luku

Liikehuoneiston vuokraaminen

109 §. *Kielletyt ehdot huoneiston kunnosta.* Pykälän perustelujen mukaan liikehuoneistoa vuokrattaessa voitaisiin sopia siitä, että vuokralainen huolehtii huoneiston kunnostustöistä tai vain siitä, että vuokralainen huolehtii huoneiston kunnan säilymisestä. Niin ikään voitaisiin sopia siitä, että vuokralainen saattaa huoneiston käyttötarkoituksensa mukaiseen kuntoon ennen kuin vuokrasuhde alkaa.

Lakitekstissä tätä perusteluohjaa vastaava teksti kuuluu: "Kuitenkin voidaan sopia, että vuokralaisen on huolehdittava huoneiston kunnosta vuokrasuhteen aikana." Lakitekstin mukaan oikeus liikehuoneiston kunnosta sopimiseen on siten esitetty huomattavasti rajoitetummaksi kuin perusteluissa.

Perustelut vastaavat yleisesti voimassa olevaa käytäntöä ja tarkoitus on ollut kirjoittaa myös säännökset sen mukaisesti. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa pykälän kirjoittamista laivemmaksi niin, että siinä nimenomaisesti mainitaan mahdollisuus sopia siitä, että huoneisto on käyttötarkoituksensa mukaisessa kunnossa, kun se otetaan käyttöön.

116 §. *Liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus.* Yhdenmukaisuuden vuoksi ja turhien tulkintaerimielisyyksien välttämiseksi valiokunta ehdottaa, että 116 §:n viimeinen lause "Muu irtisanomisilmoitus on tehoton" muutetaan asuinhuoneiston irtisanomisilmoitusta koskevan 56 §:n vastaavan säännöksen mukaiseksi. Tällöin virke kuuluu: "Jollei vuokranantaja menettele siten, kuin tässä pykälässä on säädetty, irtisanominen on tehoton."

118 §. *Vahingonkorvaus irtisanomisen johdosta.* Pykälän 1 momentissa havaittu kielivirhe on korjattu lisäämällä momentin loppupuolelle sanonnan "arvoa vuokrahuoneistona" jälkeen pilkku.

119 §. *Vahingonkorvaus määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisestä.* Pykälän 1 momen-

tin mukaan vuokralaisella on oikeus saada korvausta huoneiston arvoa nostaneista korjauksista tai arvoa lisänneestä toiminnasta.

Tarkoitus on, että korvauserusteet olisivat rinnasteiset eivätkä vaihtoehtoiset. Vuokralainen saisi korvausta molemmilla perusteilla, jos molemmat perusteet ovat olemassa. Jotta tämä selkeästi ilmenisi lakitekstistä, valiokunta ehdottaa ”tai”-sanana muuttamista ”ja”-sanaksi.

123 §. *Vaatimus muuttopäivän siirtämisestä.* Edellä 18 §:n kohdalla omaksumansa kannan mukaisesti valiokunta ehdottaa, että 123 §:ään sisältyvä viikon määräaika kanteen nostamiseksi muutetaan kuulumaan ”seitsemän päivän kuluessa”.

125 §. *Liikehuoneiston vuokranantajan pidätysoikeus.* Pykälän 1 momentin alkuosaan on erehdyksessä tullut tarpeettomia, tekstin ymmärtämistä vaikeuttavia sanoja. Valiokunta on tämän vuoksi poistanut momentista sanat ”hänen saamistaan vastaavan määrän”.

20 luku

Voimaantulosäännökset

126 §. *Voimaantulo.* Erityisesti korotus- ja tasoyleisohjeiden laskemista silmällä pitäen valiokunta ehdottaa, että pykälään lisätään uudeksi 4 momentiksi tavanomainen säännös siitä, että ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

127 §. *Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset.* Pykälän 1 momentin mukaan uutta huoneenvuokralakia sovellettaisiin pääsääntöisesti myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin huoneenvuokrasopimuksiin 15 lukua lukuunottamatta. Pykälän 2 momentissa säädetään, millä edellytyksillä 15 luvun säännöksiäkin voitaisiin soveltaa vanhoihin huoneenvuokrasopimuksiin.

Valiokunnan huomiota on kiinnitetty pykälän 2 momentin toiseen virkkeeseen, joka tekee 1 momentissa olevan pääsäännön, ettei 15 lukua sovelleta vanhoihin sopimuksiin, lähes mitättömäksi. Pykälän 2 momentin mukainen järjestely saattaisi johtaa siihen, että vuokranantaja, joka ennen lain voimaantuloa on antanut suostumuksensa jälleenvuokraukseen ja joka ei saa peruuttaa suostumustaan yksipuolisesti, joutuu vastoin alkuperäistä suhtautumistaan hyväksymään ensivuokrasuhteen päätyttyä jälleenvuokralaisen omaksi vuokralaisekseen.

Tämän epäkohdan poistamiseksi valiokunta ehdottaa lisättäväksi 2 momenttiin uuden virkkeen, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus kuuden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta määrätä, että hänen ennen lain voimaantuloa antamansa luvan perusteella ei enää uuden lain voimassaollessa saa jälleenvuokrata huoneistoa.

Valiokunta pitää tärkeänä, että jo ennen lain voimaantuloa tästä ylimenokauden säännöksestä tiedotetaan julkisissa tiedotusvälineissä.

2. Laki työsopimuslain 46 §:n muuttamisesta

Voimaantulosäännös. Huoneenvuokralain 127 §:n kohdalla lausutun perusteella valiokunta katsoo, että vuokranantajalla tulee myös olla oikeus kieltää lain voimaantulon jälkeen tapahtuva, ennen lain voimaantuloa annettuun lupaan perustuva asunnon luovuttaminen palkka-asunnoksi. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa, että po. voimaantulosäännöksen 3 momenttiin tehdään huoneenvuokralain 127 §:n 2 momenttiin lisättyä säännöstä vastaava lisäys.

4. Laki asuntotuotantolain 15 e §:n muuttamisesta

Johtolause. Valiokunta on tehnyt lakitekniisen korjauksen johtolauseeseen.

6. Laki asumistukilain 1 §:n muuttamisesta

Johtolause. Valiokunta ehdottaa johtolauseessa havaitun lakitekniisen virheen korjaamista.

8. Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 9 §:n muuttamisesta

Johtolause. Valiokunta on korjannut johtolauseessa havaitun lakitekniisen virheen.

Edellä olevan perusteella valiokunta kunnioitavasti ehdottaa,

että hallituksen esitykseen sisältyvistä lakiehdotuksista n:ot 3, 5 ja 7 hyväksyttäisiin muuttamattomina ja

että lakiehdotukset n:ot 1, 2, 4, 6 ja 8 hyväksyttäisiin näin kuuluvina:

1.

Huoneenvuokralaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti, joka on tehty valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä määrättyllä tavalla, säädetään:

1 luku

Lain soveltamisala ja säännösten pakottavuus

1 §

Lain soveltamisala

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

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 yhteisiä tiloja ja laitteita.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 §

Säännösten pakottavuus

Tämän lain säännöksistä voidaan vuokrasopimuksessa poiketa, jollei tässä laissa toisin säädetä tai poikkeamista ole katsottava muutoin kielteiseksi.

2 luku

Huoneenvuokrasopimusta koskevat yleiset säännökset

4 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 §

Kohtuuttoman sopimusehdon sovittelu

Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovittelua tai jättää se huomioon ottamatta.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

6 ja 7 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 luku

Vuokranantajan velvollisuus huolehtia huoneiston kunnosta

8 ja 9 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

10 §

Huoneiston kunnan puutteellisuus

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos huoneisto vuokrasuhteen kestäessä on muusta syystä kuin vuokralaisen *laiminlyönnin* tai *muun huolimattomuuden* takia tullut puutteelliseen kuntoon, on vastaavasti sovellettava, mitä 1 momentissa on säädetty.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

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 tarkoitettussa 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 *laiminlyönnistä* tai *muusta huolimattomuudesta*, 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 tarkoitettua syystä aiheutuneesta vahingosta paitsi milloin vuokranantaja osoittaa, ettei huoneiston puutteellinen kunto tai sen käyttöön saamisen viivästyminen ole aiheutunut vuokranantajan *laiminlyönnistä* tai *muusta huolimattomuudesta*.

12 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

(6 mom. *poist.*)

(6 mom. kuten hallituksen esityksen 4 mom.)

13 §

Huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen sekä vahingonkorvaus

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen aiheutuu vuokranantajan *laiminlyönnistä* tai *muusta huolimattomuudesta*, vuokralaisella on oikeus saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

14 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

4 luku

Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

15 §

Vuokralaisen vastuu huoneiston vahingoittumisesta

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan *vuokranantajalle* vahingon, jonka hän tahallisesti taikka *laiminlyönnillään* tai *muulla huolimattomuudellaan* aiheuttaa huoneistolle.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan *vuokranantajalle* myös vahingon, jonka huoneistossa hänen luvallaan oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka *laiminlyönnillään* tai *muulla huolimattomuudellaan* aiheuttanut huoneistolle. (*Poist.*) Vuokralainen ei *kuitenkaan* vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan toimesta taikka rakennuksen, huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja.

Mitä 1—3 *momentissa* on säädetty, koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita. (HE:n 5 mom.)

Vuokralaisen maksettavaa vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuullista ottaen huomioon vahinkoon johtaneet syyt, vuokralaisen mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen, olemassa olevat vakuutukset ja vakuutusmahdollisuudet sekä muut seikat. (uusi 5 mom.)

16 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokralainen, joka laiminlyö 1 tai 2 momentissa tarkoitetun ilmoituksen *tai pääsymahdollisuuden varaamisen*, vastaa laiminlyönnistään aiheutuneesta vahingosta.

(4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

5 luku

Huoneiston kunnan ja hoidon valvonta sekä korjaus- ja muutostyöt

17 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

18 §

Vuokranantajan suorittamat korjaus- tai muutostyöt

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokralaisella on oikeus *14 päivän* kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päätty-mään silloin, kun korjaus- tai muutostyöhön aikaisintaan saadaan ryhtyä.

(3—5 mom. kuten hallituksen esityksessä)

19 ja 20 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 luku

Huoneiston hallinnan luovutus toiselle

21 §

Asuinhuoneiston hallinnan (poist.) luovutus

Vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa annettua suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa asuinhuoneistoa toisen käytettäväksi, ellei jäljempänä tässä luvussa toisin säädetä. (uusi mom.)

(2 mom. kuten hallituksen esityksen 1 mom.)

Vuokrasopimuksen ehto, jolla rajoitetaan vuokralaiselle *2 momentin* mukaan kuuluvaa oikeutta, on mitätön.

22 §

Asuinhuoneiston hallinnan väliaikainen luovutus

(1—3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

23 ja 24 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

7 luku

Vuokran suuruus

25—33 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

34 §

Liikaa maksetun vuokran palauttaminen

Jos tuomioistuin päättää alentaa vuokraa, sen tulee huomioon ottaa vuokran alennuksen määrän, alentamisen perusteet ja muut asiassa ilmenneet seikat *viran puolesta* 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.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

35 ja 36 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 luku

Vuokran maksaminen

37 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

38 §

Vuokran maksutapa

Rahana maksettava vuokra saadaan aina suorittaa (*poist.*) posti- tai pankkisiirron välityksellä *taikka postiosoitukseksi*. Suorituksen katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, *jonka posti tai pankki on merkinnyt maksupäiväksi maksajalle annettavaan kuittiin tai jona vuokranantajan osoitteella varustettu postiosoitus on maksajan saaman kuittin mukaan jätetty postin kuljetettavaksi.*

(2—4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

39 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

9 luku

Vuokranantajan vaihtuminen

40—42 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

43 §

Asuntotuotantolain mukaisista rajoituksista johtuva erityissäännös

Mitä 41 tai 42 §:ssä on säädetty, ei sovelleta asuntotuotantolain 15 e §:n 1 momentin *tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 2 momentin* mukaan vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on *asuntotuotantolain 15 f §:n tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 22 §:n* mukaan käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen.

44 ja 45 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

10 luku

Vuokraoikeuden siirto tai jatkaminen

46 §

Vuokraoikeuden siirrettävyys

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos vuokranantaja ilman riittävänä pidettävää syytä epää luvan vuokraoikeuden siirtämiseen tai ei anna vastausta *seitsemän päivän* kuluessa luvan pyytämisestä, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus kuukauden kuluessa siitä, kun lupa evähtiin taikka aika vastauksen antamiseen päättyi.

(3 ja 4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

47 §

Asuinhuoneiston vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Siirron ilmoittamisesta ja vuokralaisen vapautumisesta velvollisuuksistaan säädetään 46 §:n 3 momentissa. (uusi mom.)

(3 ja 4 mom. kuten 2 ja 3 mom. hallituksen esityksessä)

48 §

Asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkaminen vuokralaisen kuoltua

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos vuokralaiselta on jäänyt 47 §:ssä mainittu, huoneistossa asuva perheenjäsen, tällä on oikeus *kuolinpesän asemesta* 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.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

49 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

50 §

Asumus- tai avioeron taikka yhteiselämän lopettamisen vaikutus asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen

Milloin puoliset, jotka ovat vuokranneet huoneiston käytettäväksi yhteisenä asuntonaan, tuomitaan asumuseroon tai *avioeroon taikka puolisoitten yhteiselämä määrätään tuomioistuimen päätöksellä lopetettavaksi*, tuomioistuin 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.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

51 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

11 luku

Vuokrasopimuksen irtisanominen

52—56 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

57 §

Irtisanomisilmoituksen tiedoksiantaminen

Irtisanomisilmoitus on annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamiselle säädetyssä järjestyksessä tai muutoin todistettavasti.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

12 luku

Asuinhuoneiston irtisanomisperusteen ja määräaikaisen vuokrasuhteen päättymisperusteen selvittäminen

58—60 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

13 luku

Vuokrasopimuksen purkaminen

61 §

Purkamisperusteet

(1—3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokranantajan on vedottava purkuperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut hänen tietoonsa. Vuokranantaja ei kuitenkaan menetä purkioikeuttaan niin kauan kuin 1 momentin 1 tai 4—6 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu. (uusi mom.)

(5 mom. kuten hallituksen esityksen 4 mom.)

62 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, *vuokranantajalla ei kuitenkaan ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.*

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

63—65 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

14 luku

Muutto

66 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

67 §

Asuinhuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtäminen

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokralaisen oikeutta vaatia muuttopäivää siirrettäväksi ei voida sopimuksin rajoittaa. (uusi mom.)

68 ja 69 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

15 luku

Asuinhuoneiston jälleenvuokraus

70—73 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

74 §

Oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen

Jollei 72 §:stä muuta johdu, on jälleenvuokrasuhteen vuokralaisella oikeus jatkaa hallitsemansa asuinhuoneiston vuokrasuhdetta, jos ensivuokrasuhde päättyisi sinä aikana, jonka huoneisto on hänen käytössään, sen johdosta, että:

(1—3 kohta kuten hallituksen esityksessä)

4) jälleenvuokrasuhteen vuokranantajana olevan oikeushenkilön purkamista tai *lakkaamista* koskeva menettely on pantu vireille.

(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

75—77 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

16 luku

Työsuhdeasuntoa koskevat säännökset

78—84 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

85 §

Työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisanomisaika

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Milloin työnantaja on purkanut *työsopimuksen* muulla perusteella kuin työntekijän sairauden johdosta taikka jos työntekijä on irtisanonut *työsopimuksen* tai irtisanomisaikaa noudattamatta purkanut *työsopimuksen* 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.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

86 §

*Irtisanomisajan alkaminen.
Kielletyt ehdot irtisanomisajasta*

Kun työsuhdeasunnon vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta palveluskauden kestäessä, irtisanomisaika alkaa sen kalenterikuukauden viimeisenä päivänä, jonka aikana työsopimuksen tai virkasuhteen irtisanomisaika alkaa kulua tai työsopimus tai virkasuhde ilman irtisanomista päättyy. *Irtisanomisaika on kuitenkin aina vähintään yksi kuukausi laskettuna vuokrasopimuksen irtisanomisen suorittamisesta eteenpäin.*

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

87 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

88 §

Työsuhdeasunnon vuokralaisen muuttopäivän siirtäminen

Milloin vuokranantaja on irtisanonut vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, muuttopäivää saadaan siirtää 67 ja 68 §:ssä säädetyillä edellytyksillä vain, jos työ- tai virkasuhteen päättymisen syynä on ollut vuokralaisen sairaus, työkyvyttömyys tai siirtyminen vanhuuseläkkeelle. *Muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on kuitenkin tällöin pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään 14 päivää ennen muuttopäivää.* Muuttopäivää ei kuitenkaan saa siirtää, kun on kysymys 85 §:n 3 momentissa tarkoitetusta asunnosta.

17 luku

Alivuokrasuhteet

89 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

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 (*poist.*).

(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

91 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

92 §

Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika ja muuttopäivä

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

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. *Muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on kuitenkin tällöin pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään 14 päivää ennen muuttopäivää.*

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

93 ja 94 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

18 luku

Erinäiset säännökset

95 §

Huoneenvuokrasuhteesta johtuvan saamisen vanheneminen

Oikeus huoneenvuokrasopimukseen, huoneenvuokrasuhteeseen tai (poist.) tähän lakiin perustuvaan korvaukseen tai muuhun saamiseen on rauennut, jollei kannetta ole pantu vireille kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

96 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

97 §

Määräajan päättyminen

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

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. *Kuukausina* tai vuosina ilmaistu sellainen määräaika, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, päättyy sinä (poist.) määräkuukauden päivänä, joka nimeltään tahi järjestysnumeroltaan vastaa sitä päivää, josta tässä

laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Jos vastavaa päivää ei ole siinä kuussa, jona määräaika päättyisi, pidetään sen kuukauden viimeistä päivää määräajan loppupäivänä.

Päivinä, (poist.) kuukausina tai vuosina ennen nimettyä päivää määrätty aika luetaan taaksepäin siitä päivästä samojen perusteiden mukaan kuin se 2 momentin mukaan on luettava eteenpäin.

(4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

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. *Jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöstyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle.*

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

99—102 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

103 §

Virka-apu

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua (poist.) poliisiviranomaiselta tai ulosotonhaltijalta, jos häneltä kielletään 17 tai 18 §:n mukainen pääsy huoneistoon tai jos virka-apu on tarpeen 102 §:ssä tarkoitetun pidätysoikeuden toteuttamiseksi.

Vuokralaisella on oikeus saada virka-apua (poist.) poliisiviranomaiselta tai ulosotonhaltijalta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

104—106 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

19 luku

Liikehuoneiston vuokraaminen

107 ja 108 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

109 §

Kielletyt ehdot huoneiston kunnosta

Liikehuoneiston vuokralaiselle 8—13 §:n mukaan kuuluvaa oikeutta ei saa sopimuksin rajoittaa. Kuitenkin voidaan sopia, että vuokralainen huolehtii siitä, että huoneisto on käyttötarkoituksensa mukaisessa kunnossa, kun se otetaan sovitun käyttöön. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen muutoinkin huolehtii huoneiston kunnosta. 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 edellytetyyn kuntoon.

110—115 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

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 häätämisestä, jossa vuokrasuhdetta vaaditaan päätymään. *Jollei vuokranantaja menettele siten kuin tässä pykälässä on säädetty, irtisanominen on tehoton.*

117 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

118 §

Vabingonkorvaus 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 muutokustannuksista ja sellaisista vuokralaisen suorittamista korjauksista, jotka lisäävät huoneiston arvoa vuokrahuoneistona, sekä uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista. (2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

119 §

Vabingonkorvaus määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisestä

Milloin on sovittu liikehuoneiston vuokrasopimuksen päättymisestä tietyinä 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 ja arvoa lisänneestä toiminnasta niin kuin 118 §:ssä on säädetty.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

120—122 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

123 §

Vaatimus muuttopäivän siirtämisestä

Liikehuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on pantava vireille tuomioistuimessa seitsemän päivän 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 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

125 §

Liikehuoneiston vuokranantajan pidätysoikeus

Liikehuoneiston vuokranantaja saa (poist.) 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.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

20 luku

Voimaantulosäännökset

126 §

Voimaantulo

(1—3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. (uusi mom.)

127 §

Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

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. *Vuokranantajalla on kuitenkin kuuden kuukauden ajan lain voimaantulosta oikeus määrätä, että hänen ennen lain voimaantuloa antamansa luvan perusteella ei enää lain voimaantulon jälkeen saa antaa huoneistoa vuokralle tai luovuttaa palkkaetuasunnoksi. Tämä ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja annettava tiedoksi siten kuin 57 §:ssä on säädetty.*

(3 ja 4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

128 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

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:

46 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos vuokranantaja lain voimaantulon jälkeen antaa huoneenvuokralain 77 §:ssä tarkoitetun 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. *Vuokranantajalla on kuitenkin kuuden kuukauden ajan lain voimaantulosta oikeus määrätä, että hänen ennen lain voimaantuloa antamansa luvan perusteella ei enää lain voimaantulon jälkeen saa luovuttaa huoneistoa palkkaetuasunnoksi. Tämä ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja annettava tiedoksi siten kuin huoneenvuokralain 57 §:ssä on säädetty.*

4.

Laki**asuntotuotantolain 15 e §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (*poist.*) 15 e §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa (81/82), näin kuuluvaksi:

15 e §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

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 (*poist.*) 17 päivänä kesäkuuta 1977 annetulla lailla ((*poist.*) 484/77), näin kuuluvaksi:

1 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

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 (*poist.*) 9 §, sellaisena kuin se on 31 päivänä toukokuuta 1974 annetussa laissa (400/74), näin kuuluvaksi:

9 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

Helsingissä 20 päivänä maaliskuuta 1986

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Rehn, varapuheenjohtaja Urpilainen, jäsenet Alaranta (osittain), Almgren, Arranz (osittain), Jansson (osittain), Kulhia (osittain), Kuoppa, J. Mikkola,

Peltari (osittain), Petäjaniemi, Siitonen (osittain), Skinnari, Särkijärvi, Turpeinen, Tykkyläinen (osittain) ja Valtonen sekä varajäsenet Koivisto (osittain), Kärhä (osittain) ja Lähdesmäki (osittain).

Vastalauseita

I

Vaikkeimmat asunto-ongelmamme ovat ensiasunnon hankkijoiden asema ja vuokra-asuntojen puute. Tämän vuoksi kokoomuksen mielestä huoneenvuokralain yhtenä lähtökohtana pitää olla asunnon saamisen helpottaminen.

Toimiva vuokrasuhde on sekä vuokranantajan että vuokralaisen etu. Huoneenvuokralain tulisi taata vuokrasuhteen molemmille osapuolille aukoton perusturvallisuus. Näin ei nykyisellään tapahdu eikä tule valiokunnan enemmistön hyväksymän lain nojalla tapahtumaan.

Asuntopula on todellinen ongelma asutuskeskuksissa. Erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa olisi työtä tarjolla, ei ole asuntoja. Tämä on seurausta entisestäään vähentyneistä vuokra-asuntomarkkinoista. Ennen kaikkea vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen valtava väheneminen asuntomarkkinoilta on kaikkien tunnustama epäkohta. Syynä tähän on yksinkertaisesti ollut verotuskäytännön muuttaminen. Toisaalta inflaation torjunnan vuoksi ei ole löytynyt sopivaa hetkeä nostaa vuokratasoa niin, että tarjonta riittävästi elpynisi.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistumaa ei ole pystytty korvaamaan valtion lainoittamalla vuokra-asuntotuotannolla. Valtion lainoitama vuokra-asuntotuotanto on laskenut 1970-luvun puolestavälillä noin 50 prosentilla. Valtion lainoituksessa on kuitenkin viime vuosina lainoitettu lähes kaikki kiintiöiden sallimat vuokra-asunnot.

Kokoomuksen mielestä asuntopolitiikkamme on ollut lyhytjänteistä. Tämä on johtanut voimavarojen tehottoomaan käyttöön ja epätarkoituksenmukaiseen kohdentumiseen. Monimutkainen ja holhoava asuntopolitiikka sekä -lainsäädäntö ovat aiheuttaneet asuntojen rakentamisen ja tarjonnan vinoumia.

Asunnonsaantia on ehdottomasti helpotettava lisäämällä yksityisiä vuokra-asuntoja. Saatavuuteen vaikuttaa oleellisesti vuokranantajan sijoitetulle pääomalleen saama tuotto. Sijoittaminen tulee olla sijoittajalle yhtä edullista kuin esimerkiksi valtion verovapaiden obligaatioiden hankkiminen.

Kokoomus pitää tärkeänä, että tuoton laskentaperusteena on todelliset pääomakustannukset eikä mikään laskennallinen osuus kustannuksista. Hallituksen esityksen perusteluissa esitetty laskennallinen kaava ei ole oikeudenmukainen. Se

aiheuttaa vuokranantajalle jopa tappioita sijoituksestaan. Tämän vuoksi kustannukset on otettava huomioon todellisina sekä tontin että rakennuksen osalta. Samoin on otettava huomioon rakennuksen kulumisesta aiheutuvat korjauskustannukset ja rakennuksen jälleenhankinta-arvon lasku.

Jotta vuokra-asuntomarkkinat saadaan elpymään, on vuokrasääntelyä lievennettävä. Säännöstelyjen vuokrien tason on oltava sellainen, että tuotto on reaalista. Tämän lisäksi on luotava vapaat vuokra-asuntomarkkinat säänneltävien rinnalle. Esimerkiksi vuoden 1986 alusta lukien valmistuvat kovan rahan vuokra-asunnot voisivat olla säännöstelystä vapaat.

Suomen asuntokanta on kasvanut 800 000 asunnolla vuodesta 1950 vuoteen 1980. Luvuissa ei ole otettu huomioon asuntojen poistumia, mikä ei ole kuitenkaan kovin merkittävä. Toisaalta asuntokuntien määrä on kasvanut samaan aikaan yhtä voimakkaasti. Asuntojen lukumäärää laskettaessa on muistettava myös, että tällä hetkellä on noin 100 000 asuntoa tyhjiillään ja noin 60 000 asuntokunnalla on käytössään kaksi asuntoa.

Vuokralaisen irtisanomisajan pidentäminen ja monimutkaistaminen pitää asunnot edelleenkin tyhjinä. Vaikka vuokralaisen aseman turvaaminen on ehdottoman tärkeää, on muistettava, että byrokraattinen ja liiallinen holhoaminen voi johtaa päinvastaiseen tilanteeseen, mihin on pyritty. Hallituksen tarkoituksena ei voi olla, että tyhjiä asuntoja on enemmän kuin vuokralaisia.

Asuntopolitiikan tavoitelakikomitean ehdotuksen mukaan 1980-luvulla tuli tuottaa yhteensä noin 450 000 asuntoa, jotta komitean asettamat asumistasoa koskevat tavoitteet saavutettaisiin vuonna 1990. Tämä tarkoittaisi vuositasona noin 40 000 tuotettua asuntoa.

Asuntotuotanto on viime vuosina kaikinensa taantunut — mutta erityisesti aravatuotannossa — ja aravatuotannon osalta erityisesti vuokra-asuntotuotannossa. Vaikka asuntopoliittisen tavoitelakikomitean esittämät kokonaistavoitteet saavutettaisiin, on todelliseksi ongelmaksi nousmassa vuokra-asuntopula: aravavuokra-asuntotuotanto hiljenee, yksityistä vuokra-asuntotuotantoa ei juuri ole, tyhjiillään olevia asuntoja ei saada vuokra-asuntomarkkinoille ja jo olemassa olevat yksityiset vuokra-asunnot muuttuvat omis-

tusasunnoiksi. Kokoomuksen mielestä huoneenvuokralainsäädäntöä käsiteltäessä nämä lähtökohdat on tunnustettava.

Yksityiskohtaisten muutosesitysten osalta toteamme seuraavaa:

6 §:n 3 mom. Tilapäisesti tyhjiillään olevat asunnot muodostavat asuntoreservin, jonka asumiskäyttöä on tehostettava. Tämä edellyttää, että tällaisissa tilapäisissä vuokrasuhteissa voidaan vuokrasopimusta tehtäessä jo kirjallisesti sopia vuokra-ajan päättymisestä ilman irtisanomista enintään vuoden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.

18 §. Kuuden kuukauden määräaika vuokralaiselle ilmoittamisesta ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä on liian pitkä. Kiinteistönhoidossa ei aina ole mahdollista ilmoittaa vuokralaisille korjauksista kuutta kuukautta aikaisemmin, koska käytännön päätöksenteko on nopeaa. Mielestämme kolmen kuukauden ilmoitusaika on riittävän pitkä.

22 §:n 1 mom. Asuinhuoneiston hallinnan väliaikaiseksi luovutukseksi on mielestämme riittävän pitkä aika yksi vuosi. Kahden vuoden poissaoloa ei voida pysyväksi tarkoitettussa vuokrasuhteessa pitää kohtuullisena.

25 §:n 2 mom. Aravavuokra-asuntojen vuokrat määräytyvät erityisperustein. Viranomaiset vahvistavat vuokrat. Jos ne ylittävät ns. kohtuullisen käyvän vuokran, on tuomioistuimen alennettava niitä. Tällainen ”kahden oikeuden” menettely ei ole tarkoituksenmukaista. Aravavuokrasuunnat tulisi tästä syystä jättää huoneenvuokralain vuokrasääntelyn ulkopuolelle kokonaan ja niiden vuokrista olisi säädettävä erikseen.

25 §:n 4 mom. (uusi). Yksityisen vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseksi ehdotamme, että säänneltyjen vuokra-asuntomarkkinoiden rinnalle tulisi luoda vapaat vuokra-asuntomarkkinat. Esimerkiksi vuoden 1986 alusta lukien valmistuvat ns. kovan rahan vuokra-asunnot voisivat olla säännöstelystä vapaat. Vuokra-asuntomarkkinoilla on myös maksukykyisiä asunnonhankkijoita ja työsuhdeasuntoja tarvitsevia työnantajia, jotka eivät tarvitse yhteiskunnan antamaa tukea tai suojaa markkinaperusteisilta vuokrilta. Vapaa-vuokraisiin asuntoihin ei tulisi antaa asumistukea, valtion tai kunnan lainaa eikä korkotukea.

26 §:n 3 mom. Katsomme, että lain tavoitteiden saavuttamiseksi tulee elvyttää yksityisiä vuokra-asuntomarkkinoita. Tähän vaikuttaa oleellisesti vuokranantajan sijoitetulle pääomalleen saama tuotto. Sijoittaminen tulee olla sijoittajalle houkuttelevaa verrattuna muihin sijoitus-

muotoihin. Tämän vuoksi tuoton laskentaperusteena tulee ottaa huomioon todelliset pääomakustannukset eikä esimerkiksi tiettyä laskennallista osuutta kustannuksista. Tuoton on oltava myös reaaliaista, mikä tarkoittaa vallitsevan inflaation ylittävää tuottoa.

28 § 1 mom. Työsuhdeasunnot vuokrataan yleisesti käypää vuokraa alemmasta vuokrasta. Jos työsuhteen päättyessä huoneisto vuokrataan tavalliseksi asuinhuoneistoksi, on kohtuullista, että uudesta vuokrasta voidaan tällöin sopia.

30 §:n 3 mom. Vuokraa tulee saada korottaa yleisohjetta enemmän, jos korotuksesta päättää muu taho kuin vuokranantaja. Esimerkiksi taloyhtiössä määrätty korotettu vesimaksu tulisi automaattisesti voida korottaa myös vuokralaiselle. Mm. laintarkastuskunta esitti kyseistä lisäystä.

52 §:n 3 mom. Vuokralaisen irtisanomisaika on osoittautunut merkittäväksi tekijäksi, joka rajoittaa asunnon antamista vuokralle. Omistajan oma tai hänen perheenjäsenensä elämäntilanne muuttuu käytännössä usein niin, että asunto tarvitaan omaan käyttöön nopeastikin. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi opiskelun aloittaminen, työpaikan saanti tai vaihdos, työkyvyttömyyseläkkeelle siirtyminen sekä perhesuhteiden muutokset kuten asumus- tai avioero. Sen vuoksi irtisanomisaikaa ei tulisi nykyisestä kolmesta kuukaudesta pidentää. Ehdotammekin pidennettyjä irtisanomisaikaa koskevan momentin poistamista. On huomattava lisäksi, että vuokralaisella on edelleen mahdollisuus anoa muuttopäivän siirtoa. Tämä saattaisi johtaa irtisanomisen pitkeyttämiseen vielä nykyiselläänkin.

15 luku. *Asuinhuoneiston jälleenvuokraus.* Jälleenvuokraussäännöstöä laajennetaan koskemaan muitakin kuin työsuhdeasuntojen vuokrasuhteita. Jälleenvuokraus saattaa vuokranantajan nykyistä huomattavasti heikompaan asemaan näissä tapauksissa. Uusi järjestelmä aiheuttaneekin sen, että tämäntyyppinen vuokrausmuoto huomattavasti vähenee tai peräti loppuu, jolloin jälleen vuokra-asuntojen tarjonta vähenee entisestään. Myös laintarkastuskunta kiinnitti huomiota järjestelmän kielteisiin vaikutuksiin ja epäili sen saamista riittävän selkeästi toimivaksi. Koska valiokunnassa ei ole säännöksiä edes selkiytetty, katsomme, että jälleenvuokrausta koskeva luku tulisi poistaa laista.

77 (85) §. Katsomme, että myös työsuhdeasuntojen osalta tulisi vuokranantajan irtisanomisaika olla vuokrasuhteen kestoajasta riippumatta kolme kuukautta eli sama, jota pidämme kaikissa vuokrasuhteissa kohtuullisena. Ehdotam-

mekin 1 momenttiin tällaista muutosta. Lasten hoidon järjestäminen kotona edellyttää useimmiten työsuhdeasunnon tarjoamista palkattavalle hoitajalle. Tällaisen työsuhdeasunnon irtisanomisaika tulisi olla sama kuin esimerkiksi talonmiehen työsuhdeasunnon irtisanomisaika. Sen vuoksi ehdotamme pykälään uutta 4 momenttia.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että valiokunnan mietintöön sisältyvä ensimmäinen lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvana:

Huoneenvuokralaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti, joka on tehty valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä määrättyllä tavalla, säädetään:

1 luku

Lain soveltamisala ja säännösten pakottavuus

1—3 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

2 luku

Huoneenvuokrasopimusta koskevat yleiset säännökset

4 ja 5 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

6 §

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kestoaika

(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)
Jos vuokrasuhteen päättymiselle on peruste, joka osoittaa, että vuokrasuhde on tarkoitettu tilapäiseksi, vuokrasuhde saadaan vuokrasopimusta tehtäessä kirjallisesti sopia päättymään ilman irtisanomista enintään *vuoden* kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.

7 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

3 luku

Vuokranantajan velvollisuus huolehtia huoneiston kunnosta

8—14 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

4 luku

Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

15 ja 16 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

5 luku

Huoneiston kunnan ja hoidon valvonta sekä korjaus- ja muutostyöt

17 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

18 §

Vuokranantajan suorittamat korjaus- tai muutostyöt

Jos vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistossa korjaus- tai muutostyön, hänen on ilmoitettava siitä vuokralaiselle. Työtä ei saa aloittaa ennen kuin *kolmen* 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.

(2—5 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

19 ja 20 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

6 luku

Huoneiston hallinnan luovutus toiselle

21 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

22 §

Asuinhuoneiston hallinnan väliaikainen luovutus

Vuokralainen saa luovuttaa asuinhuoneiston toisen käytettäväksi enintään yhdeksi vuodeksi, kun vuokralainen toimensa, työnsä, opintojensa tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

(2 ja 3 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

23 ja 24 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

7 luku

Vuokran suuruus

25 §

Perussäännös asuinhuoneiston vuokran suuruudesta

(1 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Asuntotuotantolain 15 e §:n 1 momentin tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 2 momentin mukaan vuokra-asuntona käytettävän huoneiston vuokrasta on (poist.) sovellettava, mitä siitä on erikseen säädetty.

(3 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Tämän luvun säännökset eivät koske vuonna 1986 tai sen jälkeen valmistuneita asuinhuoneistoja, ellei niiden rakentamiseen ole myönnetty lainaa tai korkotukea valtion varoista. (uusi 4 mom.)

26 §

Tasoyleisohje ja korotusyleisohje

(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Korotusyleisohjeesta päätettäessä kiinteistökuksannuksina otetaan huomioon varsinaiset hoitomenot sekä pääomakustannukset, joihin lasketaan myös vuokraan sisältyvä kohtuullinen (poist.) tuotto.

27 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

28 §

Asuinhuoneiston vuokran määrästä sopiminen

Jos asuinhuoneisto vuokrataan ensimmäisen kerran tai jos vähintään kaksi vuotta on kulunut

siitä, kun huoneisto viimeksi on ollut vuokrattuna, *tahi jos huoneisto on ollut viimeksi vuokrattuna työsubdeasuntona* taikka jos huoneistossa on tehty peruskorjaus tai siihen verrattava muu korjaustyö, vuokrasta saadaan sopia ottaen huomioon 25 §:ssä tarkoitetut perusteet.

(2 ja 3 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

29 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

30 §

Vuokran korottaminen korotusyleisohjeessa mainittua enemmän

(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei koske lämmöstä, vedestä tai muusta huoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan korvauksen sellaista korotusta, joka perustuu vuokranantajalta tällaisesta etuudesta perittävän korvauksen nousuun taikka kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, jos etuus on vuokrasopimuksessa sovittu erikseen korvattavaksi vuokranantajalta etuudesta kulloinkin perittävän korvauksen mukaisesti taikka kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on ilmoitettava vuokralaiselle.

31—36 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

8 luku

Vuokran maksaminen

37—39 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

9 luku

Vuokrantajan vaihtuminen

40—45 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

10 luku

Vuokraoikeuden siirto tai jatkaminen

46—51 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

11 luku

Vuokrasopimuksen irtisanominen

52 §

Irtisanomisaika

(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)
(3 mom. *poist.*)
(3 mom. kuten 4 mom. valiokunnan mietinnössä)

53—57 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

12 luku

Asuinhuoneiston irtisanomisperusteen ja määräaikaisen vuokrasuhteen päättymisperusteen selvittäminen

58—60 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

13 luku

Vuokrasopimuksen purkaminen

61—65 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

14 luku

Muutto

66—69 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

15 luku

(Poist.)

15 (16) luku

Työsuhdeasuntoa koskevat säännökset

70—76 (78—84) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

77 (85) §

Työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisanomisaika

Kun vuokranantaja irtisanoo työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on vuokra-

suhteen kestoajasta riippumatta *kolme* kuukautta (*poist.*), jollei tässä pykälässä toisin säädetä.

Milloin työnantaja on purkanut työsopimuksen muulla perusteella kuin työntekijän sairauden johdosta taikka jos työntekijä on irtisanonut työsopimuksen tai irtisanomisaikaa noudattamatta purkanut työsopimuksen ilman työsopimuslain (320/70) 43 §:ssä tarkoitettua aihetta, vuokranantajan irtisanomisaika on *yksi* kuukausi, jos hän irtisanoo vuokrasopimuksen työsuhteen päättymisen johdosta (*poist.*).

(3 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Jos työsuhdeasunnon vuokranantaja on vuokralaisen työnantajana yksityishenkilö eikä vuokralaisen työsuhde liity työnantajan ansiotoimintaan eikä työnantajalla ole tässä ominaisuudessa muita työntekijöitä, vuokranantajan irtisanomisaika on yksi kuukausi hänen irtisanoessaan vuokrasuhteen työsuhteen päättymisen vuoksi. (uusi 4 mom.)

78—80 (86—88) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

16 (17) luku

Alivuokrasuhteet

81—86 (89—94) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

17 (18) luku

Erinäiset säännökset

87—98 (95—106) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

18 (19) luku

Liikehuoneiston vuokraaminen

99—117 (107—125) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

19 (20) luku

Voimaantulosäännökset

118—120 (126—128) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Helsingissä 20 päivänä maaliskuuta 1986

Tuulikki Petäjaniemi

Jouni J. Särkijärvi

Eva-Riitta Siitonen

II

Hallituksen esitys huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta (HE 127/1984 vp.) sisältää ehdotuksen uudeksi huoneenvuokralaiksi sekä ehdotukset eräiden siihen liittyvien lakien muuttamiseksi. Esitys pohjautuu vuokraneuvostossa vuoden 1976 syksyllä hyväksytyyn ehdotukseen uudeksi huoneenvuokralaiksi. Tämän jälkeen lakiehdotukseen on kuitenkin tehty muutoksia, joista vuokralaisen kannalta ongelmallisin on tuoton huomioon ottaminen vuokrien korotusperusteena.

Esitys uudeksi huoneenvuokralaiksi sisältää vuokralaisten asemaa parantavia jälleenvuokrausta ja työsuhteasumista koskevia ehdotuksia, joiden toteuttamista pidämme tärkeänä. Myös ehdotus irtisanomisajan pidentämisestä 6 kuukaudeksi sen jälkeen, kun vuokrasuhde on kestänyt ainakin yhden vuoden, on oikeansuuntainen. Katsomme kuitenkin, että pidemmän irtisanomisajan tulisi koskea kaikkia vuokralaisia. Pientä parannusta nykyiseen tilanteeseen merkitsee myös ehdotus, jonka mukaan vuokralainen voisi häätämistä koskevassa oikeudenkäynnissä näyttää toteen irtisanomisperusteen virheellisyyden. Sen sijaan muuttopäivän siirron osalta hallituksen esitys merkitsee vuokralaisten turvan heikentymistä nykyisestäään. Myös irtisanomisperusteisiin esitetään tuntuvaa huononnusta siten, että asunon myyntitarve tulisi hyväksyttäväksi irtisanomisperusteeksi.

Hallituksen esitykseen sisältyy esitys vuokra-asuntoihin sijoitetun pääoman tuoton lisäämisestä. Esityksen mukaan korotusyleisohjeessa otettaisiin huomioon ”pääomakustannukset, joihin lasketaan myös vuokraan sisältyvä kohtuullinen keskimääräinen tuotto”. Kohtuullinen keskimääräinen tuotto merkitsisi esityksen perustelujen mukaan nykyisellä rakennuskustannusten nousuvauhdilla neljän prosentin tuottotasolla 1,10 markan korotusta neliövuokraan kuukaudessa hoitokustannusten nousun mukaisen korotuksen lisäksi.

Kovan rahan vuokra-asuntoja on noin 300 000 eli runsaat puolet kaikista vuokra-asunnoista. Kun kovan rahan vuokra-asunnoissa on neliöitä parikymmentä miljoonaa, merkitsisi hallituksen laskelman suuruisen korotus ensimmäisenä vuonna noin 240 miljoonan markan lisälaskua vuokralaisille, seuraavana vuonna nykyiseen tilanteeseen verrattuna noin 480 miljoonan markan lisälaskua ja niin edelleen lakiehdotukseen

sisältyvän automaatin mukaisesti. Useassa tapauksessa vuokranantajien näin saama lisätulo on kokonaisuudessaan verovapaata.

Kaiken kaikkiaan esitys merkitsisi toteutukseen raskasta lisätaakkaa vuokralaisille puuttumatta lainkaan pankkien, vakuutuslaitosten ja rakennusliikkeiden voittoihin.

Tuotto prosenttia ei rajoiteta itse lakitekstissä perusteluissa esitettyyn enintään neljään, vaan laskelman pohjaksi voitaisiin käytännössä ottaa mikä tahansa kulloisenkin poliittisen tilanteen mahdollistama luku, esimerkiksi vuokra-asuntojen suuromistajien jo ehdottama kahdeksan prosenttia, mikä merkitsisi kaksinkertaista lisälaskua vuokralaisille.

Asuntojen hintatason nousu johtaisi aina automaattisesti vuokrankorotuksiin. Tämä taas lisäisi entisestään asuntojen hintatason korotuspaineita ja tekisi hintatason nousun suorastaan vuokranantajien edun mukaiseksi.

Mutta vaikka vuokrien esitetty korottaminen olisikin ilmeisen kohtuutonta, ei se toisaalta läheskään riittäisi tyydyttämään vuokra-asuntojoittajien tuottovaatimuksia. Esimerkiksi vakuutuslaitosten edustajien suorapuheisten lausuntojen perusteella on varmistunut, että kovan rahan vuokra-asuntojen määrä ei hallituksen esityksen avulla lisääntyisi, ellei tuotto prosenttia nostettaisi vähintään kahdeksaan.

Nykyisin koko aravatuotanto on vähäisempää kuin pelkkä vuokra-aravatuotanto runsaat kymmenen vuotta sitten. Vuokra-aravien tuotanto on pudonnut jopa kolmannekseen kymmenen vuoden takaisesta. Yhteiskunnan tulee huolehtia tarvittavan vuokra-asuntokannan rakentamisesta ja ylläpitämisestä.

Yksityiskohtaiset perustelut

Lakiehdotuksen 1 §:ään esitämme uutta 4 momenttia, joka ulottaisi lain liikehuoneistoja koskevat määräykset koskemaan myös vuokra- ja yhteistyösopimuksiin tai vastaaviin sisältyviä liikehuoneistojen vuokrasopimuksia. Tämä lisäksi on tarpeen pienyrittäjien oikeusturvan parantamiseksi.

Tilapäisen vuokrasuhteen enimmäisajan pidentäminen kuuteen kuukauteen merkitsisi toteutuksessaan irtisanomisturvan kiertämisen helpottamista. Lakiehdotuksen 6 §:ssä on syytä säilyttää nykyinen kolmen kuukauden enimmäisaika.

Lakiehdotuksen 17 §:n 2 momentti on muutettava siten, että se edellyttää näyttöajankohdasta sopimista.

Lakiehdotuksen mukaan toisella paikkakunnalla oleskelun takia huoneiston saisi luovuttaa toiselle korkeintaan kahdeksi vuodeksi. Voimassa olevan lain mukainen maininta väliaikaisuudesta on riittävä rajoitus. Esitämme 22 §:ään tämän mukaisia muutoksia.

Vuokralakiehdotuksen merkittävin uutuus on 26 §:ään liittyvä ehdotus vuokrankorotusperusteiden laajentamisesta. Kun jo nyt vuokrataso on kohtuuttoman korkea, ei "kohtuullisen tuoton" periaatetta voida hyväksyä otettavaksi huoneenvuokralakiin. Me emme halua uuteen lakiin vuokrankorotusautomaattia, joka tuottaisi huomattavan hyödyn mm. suurille vakuutusyhtiöille. On muistettava, että oikea suunta olisi tehdä ehdotus keinoista, joilla voitaisiin puuttua pankkien, vakuutusyhtiöiden ja rakennusliikkeiden maakeinotteluun ja voittoihin. Edellä sanotun perusteella esitämme 26 §:n viimeisen momentin poistamista.

Peruskorjaus- ja perusparannustoiminnan lisäämisen takia 28 §:n merkitys kasvaa vuosi vuodelta. Lähdemme siitä, että vuokrasta sopimista ei voi nykyisestä laajentaa. Pykälään tulee kirjoittaa säännös siitä, että peruskorjauksen tai vastaavan yhteydessä on mahdollista sopia vuokrasta vain, jos vuokralainen on korjausta kirjallisesti pyytänyt. Tässäkään tapauksessa ei sopimusta voitaisi tehdä ennen kuin korjaustyö on päättynyt, jotta vuokralainen voi nähdä työn lopputuloksen.

Lakiehdotuksen 30 §:ssä on säädetty vuokran korottamisesta korotusyleisohjeessa mainittua enemmän. Mielestämme tällaista mahdollisuutta ei tarvita. Sen vuoksi ehdotamme pykälän poistamista. Tämän johdosta jäljempänä seuraavien pykälien numerointi muuttuu.

Lakiehdotuksen 31 (32) §:ään on otettu "uutuutena" säännös, jonka mukaan vuokralainen ei saisi vuokraansa kohtuullistettua vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Lain tehtävänä tulisi kuitenkin olla paitsi huoneenvuokrasuhteen sääntely myös heikomman osapuolen, vuokralaisen suojele. Rajoitus tuleekin poistaa.

Ns. laittomasti toteutettujen vuokrankorotusten osalta tulee lähteä siitä periaatteesta, että säännösten vastaisesti hankittu etu tulee palauttaa kokonaisuudessaan. Mielestämme 33 (34) §:n 2 momentissa oleva kolmen vuoden rajoitus tulee poistaa. Samoin on poistettava kanteen vireillepanolle asetettu vuoden määräaika.

Myös valtion asuntolainoittamia vuokralaloja tulee koskea säännökset vuokran kohtuullisuuden saattamisesta tuomioistuimen tutkittavaksi. Tätä tarkoittava momentti on lisätty 35 (36) §:ään.

Vuokran periminen suoraan palkasta on yleistä. Lomautusten ja vastaavien yhteydessä on ilmennyt tapauksia, joissa vuokranantaja on pidättänyt tilistä useamman kuukauden vuokran. Lakiehdotuksen 37 (38) §:ään tulee ottaa säännös, joka rajoittaa vuokranantajan oikeutta pitää hallussaan enempiä kuin yhden vuokranmaksukauden vuokra kerrallaan.

Vuokralakiehdotuksen irtisanomisaika pitenee kolmesta kuukaudesta kuuteen kuukauteen vuoden vuokrasuhteen jälkeen. Irtisanomisajan kytkeminen vuokrasuhteen keston ei ole perusteltavissa. Ongelmat uuden asunnon hankinnassa ja muuttopäivän siirtämistä koskevat alioikeuksien päätökset puhuvat sen puolesta, että vuokralainen tarvitsee suojakseen kuuden kuukauden irtisanomissuojan. On todettava, että pitkät ja vaakat vuokrasuhteet ovat kummankin osapuolen etu. Lakiehdotuksen 51 (52) §:ään on tehtävä tämän mukaiset muutokset.

Uutena irtisanomisperusteena on lakiehdotukseen otettu vuokranantajan aikomus myydä asunto. Tämän hyväksyminen tietäisi irtisanomisperusteiden olennaista laajentamista. Vuokralaisella ei ole mitään mahdollisuutta valvoa myyntiaikomuksen totuudellisuutta. Entä mitä on seurauksena, jos vuokranantaja ei saa asuntoa myydyksi? Onko vuokralaisella oikeus korvaukseen vai saako hän peräti muuttaa takaisin? Tämä irtisanomisperuste tulee poistaa 52 (53) §:stä tarpeettomana ja epäselvänä.

Samaan pykälään tulee tehdä nykyistä käytäntöä selventävä lisäys, jonka mukaan asunnon tai talon peruskorjausta ei saa koskaan käyttää irtisanomisperusteena.

Nyt voimassa olevan huoneenvuokralain irtisanomisaikaa ja muuttopäivän siirtomahdollisuutta hyväksikäyttäen on voinut varsin helposti päästä kuuden kuukauden ja jopa sitä pidempään todelliseen irtisanomisaikaan. Mikäli muuttopäivän siirtämistä vaikeutetaan ja rajoitetaan, niin lakiehdotuksessa oleva kuuden kuukauden irtisanomisaika ei olennaisesti paranna vuokralaisen oikeuksia. Lakiehdotuksen 66 (67) §:ään sisältyvät tarpeettomat muuttopäivän siirtoa koskevat rajoitukset tuleekin poistaa.

Voimassa olevan lain mukaan muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on pantava vireille 14 vuorokautta ennen siirrettäväksi haluttua muut-

topäivää. Vuokralakiehdotuksessa määräaika on pidennetty kuukaudeksi. Koska on yleistä, että vuokralaiset uskovat mahdollisuuksiinsa saada uusi asunto ja vasta viime hetkellä turvautuvat muuttopäivän siirtoon, tulisi 67 (68) §:ssä oleva määräaika pitää 14 päivänä.

Työsuhteasunnot tulee saattaa irtisanomisaikojen osalta samaan asemaan kuin muutkin vuokrasunnot. Vaikeassa työllisyystilanteessa ei ole perusteltua edellyttää työsuhteen katkeamisen merkitsevän myös nopeutettua muuttoa asunnosta. Lakiehdotuksen 84 (85) §:ään on poikkeukseksi kuuden kuukauden pääsääntöön otettava mukaan säännös, joka määrää työnantajan noudatettavaksi irtisanomisajaksi yhden vuoden, milloin työsuhte on irtisanottu tuotannollisista tai taloudellisista tai niihin verrattavissa olevilla perusteilla. Mahdollinen työttömyys on jo itsestään kova pala työläiselle ja hänen perheelleen; siihen liittyvä kodin menettäminen tekee tapauksen vieläkin raemmaksi. On myös muistettava, ettei työläisiään vähentävä työnantaja tarvitse asuntoaan uusille työntekijöilleen.

Edelleen 84 (85) §:stä on poistettava tarpeettomana 3 momentti, joka kohdistuisi erityisesti talonmiehiin.

Myös muuttopäivän siirtämistä koskevat säännökset tulee 87 (88) §:ssä työsuhteasuntojen osalta saattaa yleisten säännösten mukaisiksi.

Lakiehdotuksessa ei mahdolliselle vuokratakuulle ole asetettu mitään ylärajaa, siinä on ainoastaan edellytetty ”kohtuullisuutta”. Nykyisenkin käytännön valossa on syytä asettaa mah-

dolliselle takuulle selvä katto — mikäli koko takuujärjestelmää tarvitaan ollenkaan. Esitämme 100 (101) §:ään otettavaksi määrystä, jonka mukaan takuu ei saisi arvoltaan olla yhden vuorannmaksukauden vuokraa suurempi.

Säätämisyjärjestys

Hallitus ja valiokunnan enemmistö ovat katso- neet, että huoneenvuokralaki tulee säätää valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä määrättyllä tavalla. Asiaa on pidetty niin selvänä, että siitä ei ole edes pyydetty perustuslakivaliokunnan lausuntoa.

Kuitenkin perustuslakivaliokunta on lausun- noissaan lähtenyt siitä, että poikkeuksena perus- tuslaista säädettyä lakia voidaan muuttaa tavalli- sessa lainsäätämisyjärjestyksessä, jos muuttava laki ei laajenna sitä poikkeusta, joka muutettavalla lailla on tehty. Lisäksi esimerkiksi työsopimuslakia on muutettu viime aikoina tavallisessa lain- säädäntöjärjestyksessä, vaikka samalla onkin puu- tuttu voimassa olevien sopimusten pakottaviin säännöksiin.

Mielestämme huoneenvuokralakiehdotus tuli- sikin säätää tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Ehdotammekin,

että valiokunnan mietintöön sisältyvä ensimmäinen lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvana:

Huoneenvuokralaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti (*poist.*) säädetään:

1 luku

Lain soveltamisala ja säännösten pakottavuus

1 §

Lain soveltamisala

(1—3 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Tämän lain liikehuoneistoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös vuokra- ja yhteistyösopimukseen, toimintasopimukseen tai näihin rinnastettavissa olevaan sopimukseen sisältyvään liikehuoneiston vuokraamiseen. (uusi 4 mom.)

2 ja 3 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

2 luku

Huoneenvuokrasopimusta koskevat yleiset säännökset

4 ja 5 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

6 §

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kesto aika

(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Jos vuokrasuhteen päättymiselle on peruste, joka osoittaa, että vuokrasuhde on tarkoitettu tilapäiseksi, vuokrasuhde saadaan vuokrasopi- musta tehtäessä kirjallisesti sopia päättymään

ilman irtisanomista enintään *kolmen* kuukauden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.

7 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

3 luku

Vuokranantajan velvollisuus huolehtia huoneiston kunnosta

8—14 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

4 luku

Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

15 ja 16 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

5 luku

Huoneiston kunnan ja hoidon valvonta sekä korjaus- ja muutostyöt

17 §

Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

(1 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Jos huoneisto on vapaa vuokrattavaksi tai se on tarkoitus myydä, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa hänen ja vuokralaisen sopimana aikana.

18—20 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

6 luku

Huoneiston hallinnan luovutus toiselle

21 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

22 §

Asuinhuoneiston hallinnan väliaikainen luovutus

Vuokralainen saa luovuttaa asuinhuoneiston toisen käytettäväksi *väliaikaisesti*, kun vuokralainen toimensa, työnsä, opintojensa tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla (*poist.*).

(2 mom. *poist.*)

(2 mom. kuten 3 mom. valiokunnan mietinnössä)

23 ja 24 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

7 luku

Vuokran suuruus

25 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

26 §

Tasoyleisohje ja korotusyleisohje

(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)
(3 mom. *poist.*)

27 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

28 §

Asuinhuoneiston vuokran määrästä sopiminen

(1 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Vuokrasta ei voida kuitenkaan sopia peruskorjauksen tai siihen verrattavan muun korjaustyön perusteella, ellei vuokralainen ole korjaustyön suorittamista vuokranantajalta kirjallisesti pyytänyt. Vuokrasta ei saada silloinkaan sopia, ennen kuin korjaustyö on päättynyt. (uusi 2 mom.)

(3 ja 4 mom. kuten valiokunnan mietinnön 2 ja 3 mom.)

29 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

30 §

(*Poist.*)

30 (31) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

31 (32) §

Asuinhuoneiston vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

(1 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)
(2 mom. *poist.*)

32 (33) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

33 (34) §

Liikaa maksetun vuokran palauttaminen

(1 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Jos asuinhuoneiston vuokraa on korotettu ilman tuomioistuimen vahvistusta, vaikka vahvistus olisi tämän lain mukaan ollut tarpeen, on vuokraa palautettava siltä osin kuin vuokra ylittää 32 §:n 1 momentin nojalla määrättävän vuokran. (*Poist.*) Jos tuomioistuin päättää alentaa ilman tuomioistuimen vahvistusta korotettua vuokraa, on sen samalla määrättävä vuokran palauttamisesta. Ilman tuomioistuimen vahvistusta korotetun vuokran palauttamista voidaan myös erikseen vaatia kanteella. (*Poist.*)

34 (35) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

35 (36) §

Valtion asuntolainoittamaa vuokrataloa koskevat erityissäännökset

(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Vuokralainen voi saattaa vuokran kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Tällöin noudatetaan soveltuvin osin 31—33 §:n säännöksiä. (uusi 3 mom.)

(4 mom. kuten valiokunnan mietinnön 3 mom.)

8 luku

Vuokran maksaminen

36 (37) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

37 (38) §

Vuokran maksutapa

(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Kun on sovittu, että vuokranantaja perii työsubdeasunnon vuokran suoraan työntekijän pal-kasta, tulee noudattaa 38 §:n säännöksiä. (uusi 3 mom.)

(4 ja 5 mom. kuten valiokunnan mietinnön 3 ja 4 mom.)

38 (39) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

9 luku

Vuokranantajan vaihtuminen

39—44 (40—45) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

10 luku

Vuokraoikeuden siirto tai jatkaminen

45—50 (46—51) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

11 luku

Vuokrasopimuksen irtisanominen

51 (52) §

Irtisanomisaika

(1 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on irtisanomisaika *kuusi* kuukautta (*vuokranantajan irtisanomisaika*) ja vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen yksi kuukausi (*vuokralaisen irtisanomisaika*).

(3 mom. *poist.*)

(3 mom. kuten 4 mom. valiokunnan mietinnössä)

52 (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; *tai*

(2 kohta *poist.*)

2) irtisanomiseen on edellä tässä pykälässä mainittuihin syihin verrattava tai muu erittäin painava syy. *Tällaisena syyinä ei kuitenkaan pidetä talon peruskorjausta.*

53—56 (54—57) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

12 luku

Asuinhuoneiston irtisanomisperusteen ja määräaikaisen vuokrasuhteen päättymisperusteen selvittäminen

57—59 (58—60) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

13 luku

Vuokrasopimuksen purkaminen

60—64 (61—65) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

14 luku

Muutto

65 (66) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

66 (67) §

Asuinhuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtäminen

Jos vuokralaiselle aiheutuu huomattavia vaikeuksia saada toinen asunto muuttopäivään mennessä, tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta siirtää muuttopäivää enintään yhdellä vuodella. (Poist.)

(Poist.) Muuttopäivää ei (poist.) saa siirtää, jos vuokranantajalla on 60 §:n 1 ja 2 momentti huomioon ottaen oikeus purkaa vuokrasopimus tai jos vuokralainen on itse irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen taikka jos vuokrasopimus 6 §:n mukaisesti päättyy ilman irtisanomista.
(3 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

67 (68) §

Vaatus asuinhuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtämisestä

Muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään 14 päivää ennen muuttopäivää. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Jos vuokralaisen vaatimus muuttopäivän siirtämisestä hylätään ja 65 §:ssä tarkoitettu muuttopäivä on mennyt, tuomioistuimen on veloitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta välittömästi.
(2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

68 (69) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

15 luku

Asuinhuoneiston jälleenvuokraus

69—76 (70—77) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

16 luku

Työsuhdeasuntoa koskevat säännökset

77—83 (78—84) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

84 (85) §

Työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisanomisaika

Kun vuokranantaja irtisanoo työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on (poist.) kuusi kuukautta, (poist.) jollei tässä pykälässä toisin säädetä.

Milloin työnantaja on (poist.) irtisanonut työsopimuksen taloudellisista tai tuotannollisista syistä tai niihin verrattavissa olevalla perusteella, on irtisanomisaika yksi vuosi.

(3 mom. poist.)

85 ja 86 (86 ja 87) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

87 (88) §

Työsuhdeasunnon vuokralaisen muuttopäivän siirtäminen

Milloin vuokranantaja on irtisanonut vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, muuttopäivää saadaan siirtää 66 ja 67 §:ssä säädetyillä edellytyksillä (poist.).

17 luku

Alivuokrasuhteet

88—93 (89—94) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

18 luku

Erinäiset säännökset

94—99 (95—100) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

100 (101) §

Vakuuden asettamisesta sopiminen

(1 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Takuu ei saa kuitenkaan olla arvoltaan yhden vuokranmaksukauden vuokraa suurempi. (uusi 2 mom.)

(3 ja 4 mom. kuten valiokunnan mietinnön 2 ja 3 mom.)

101—105 (102—106) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

19 luku

Liikehuoneiston vuokraaminen

106—124 (107—125) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

20 luku

Voimaantulosäännökset

125—127 (126—128) §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Helsingissä 20 päivänä maaliskuuta 1986

Mikko Kuoppa**Pirkko Turpeinen****III**

Hallituksen esityksessä uudeksi huoneenvuokralaiksi on vuokra-asumisesta tarkoitus tehdä liiketoimintaa, jossa vuokraisäntien voitot taataan lakiin otettavalla väljällä tuottopykälällä ja siihen perustuvalla vuokrankorotusautomaatilla. Huoneenvuokralakiehdotus on tyypillinen konsensuslaki, jossa pääomapiireille edullinen järjestely lunastetaan heikommalle osapuolelle annettavilla näennäisillä myönnytyksillä.

Valiokunnassa kuultavana olleet vakuutuslaitosten ja pankkien edustajat ovat ilmaisseet

Helsingissä 20 päivänä maaliskuuta 1986

Liisa Kulhia

tyytyväisyytensä esitettyyn tuottopykälään ja pitäneet sitä tärkeänä periaatteellisena muutoksena vuokralainsäädäntöön. Julkisuuteen tuottopykälää markkinoidaan ratkaisuna vuokra-asuntopulaan. Tosiasiassa vuokra-asuntopula on poistettavissa vain julkista vuokra-asuntorakentamista lisäämällä.

Edellä olevan perusteella ehdotan,

että lakiehdotukset hylättäisiin.