

**Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 24 hallituksen esityksestä
uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta**

Eduskunta on 11 päivänä marraskuuta 1994 lähettänyt ympäristövaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 304.

Perustuslakivaliokunta on eduskunnan päätöksen mukaisesti antanut asiasta lausunnon. Lausunto (PeVL 28) on otettu tämän mietinnön liitteeksi. Lisäksi ympäristövaliokunta on pyytänyt esityksestä lakivaliokunnalta lausuntoa. Lakivaliokunta on 10.2.1995 päivätyllä kirjeellään ilmoittanut, ettei se käytettävissä olevana aikana voi antaa lausuntoa ottaen huomioon esityksen laajuuden ja vaikeuden sekä lakivaliokunnassa käsiteltävinä olevat asiat.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina vanhempi hallitussihteeri Seija Heiskanen-Frösén ympäristöministeriöstä, lainsäädäntöneuvos Juhani Hirvonen, lainsäädäntöneuvos Mikko Könkkölä ja lainsäädäntöneuvos Marjo Lahelma oikeusministeriöstä, ylijohtaja Teuvo Ijäs valtion asuntorahastosta, laamanni Matti Karhunen Vantaan asunto-oikeudesta, käräjätuomari Seppo Juntunen Helsingin käräjäoikeudesta, erityisasiantuntija Eero Hiltunen Suomen Kuntaliitosta, pääsihteeri Juha Toropainen asuntoneuvostosta, pääsihteeri Peter Fredriksson Asukasliitosta, pääsihteeri Risto Laitila Vuokralaisten Keskusliitosta, pääsihteeri Jari Virtanen Nuorisoasuntoliitosta, toiminnanjohtaja Helena Viiala Asuntorakennuttajayhdistyksestä, lakimies Hannu Ijäs Vakuutusyhtiöiden Keskusliitosta, johtava lakimies Petteri Kuhanen Suomen Kiinteistöliitosta, lakimies Jouni Korhonen Suomen Yrittäjien Keskusliitosta, ympäristösihteeri Markku Wallin Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestöstä ja toimitusjohtaja Ilpo Saarinen Keskus-Sato Oy:stä.

Hallituksen esitys

Hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Näihin liittyen ehdotetaan asunto-osakeyhtiölakia, avioliittola-

kia ja indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettua lakia muutettavaksi.

Hallituksen esityksellä pyritään selkiyttämään nykyistä huoneenvuokralainsäädäntöä. Lain selkiyttämisen tarve johtuu asuinhuoneiston pääasiassa uusia vuokrasuhteita koskeneesta vuokrien sääntelyn purkamisesta, joka toteutettiin vuoden 1991 alusta ja jota laajennettiin vuoden 1992 helmikuun alusta. Sääntelystä vapaiden sopimusten määrä kasvaa koko ajan ja on nyt noin 30 000.

Kun sääntelyn purkamisen johdosta vuokra-asuntokanta näyttää edelleen kasvavan ja kun vuokratasossa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia, on esityksessä katsottu mahdolliseksi ehdottaa lain selkiyttämisen ja uudelleen kirjoittamisen yhteydessä vuokrien sääntely purettavaksi myös olemassa olevista sopimussuhteista.

Molemmissa laeissa ehdotetaan myös sopimisen vapautta lisättäväksi. Kaikissa huoneenvuokrasuhteissa voitaisiin vuokrasuhteen kestosta ja vuokrasta sopia vapaasti. Myös muun muassa huoneiston kunnosta, kunnossapidosta, vastuusta huoneistoa käytettäessä sekä sopimusehtojen täyttämisen turvaavasta vakuudesta voitaisiin sopia nykyistä vapaammin. Kohtuuttomia sopimusehtoja niin vuokran kuin muidenkin ehtojen osalta voitaisiin tuomioistuimessa vaatia edelleen soviteltaviksi. Korotus- ja tasoylisohjeita ei asuinhuoneistojen vuokrasta enää annetaisi.

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetuilla muutoksilla halutaan selvittää vuokralaisen ja muiden huoneistoon häneltä käyttöoikeuden saaneiden asemaa siinä tilanteessa, jossa yhtiö on ottanut huoneiston hallintaansa. Tähän liittyen ehdotetaan myös tarkistettavaksi pakkohuuto-kauppaostajan oikeutta purkaa yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta tekemä vuokrasopimus.

Avioliittolakiin ja indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettuun lakiin ehdotetut muutokset ovat teknisluonteisia.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan viimeistään vuoden 1996 aikana. Uusia lakeja sovellettaisiin eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta myös lain voimaan tullessa olemassa oleviin huoneenvuokrasuhteisiin.

Valiokunnan kannanotot

Yleisperustelut

Huoneenvuokralainsäädännön uudistamisen merkittävin asia on asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyn purkaminen myös voimassa olevien vuokrasopimusten osalta. Kokonaan sääntelystä vapaaseen vuokrajärjestelmään siirtyminen on valiokunnan mielestä asutopoliittisesti perusteltua ja tarkoituksenmukaista. Nähtävissä on, että vuonna 1992 toteutettu uusien vuokrasopimusten vapauttaminen sääntelystä on johtanut vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrän selvään kasvuun.

Valiokunta pitää perusteltuna myös asuin- ja liikehuoneistoja koskevien säännösten jakamista kahteen lakiin, kuten hallituksen esityksessä ehdotetaan. Näin lainsäädännöstä saadaan kansalaisten kannalta ymmärrettävämpää. Valiokunta puoltaakin hallituksen esitykseen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä.

Asiaa valiokunnassa käsiteltäessä on kuitenkin käynyt ilmi, että lakiehdotuksia on tarpeen vielä täsmentää useissa kohdin. Yleisperusteluissa valiokunta käsittelee vahingon korvaamista ja vahingonkorvausvelvollisuuden sovittelua, osakkeenomistajan kanssa tehdyn vuokrasopimuksen pysyvyyttä asunto-osakeyhtiön otettua huoneiston hallintaansa sekä vuokrasuhteen osapuolten konkurssia, yksityishenkilön velkajärjestelyä tai yrityksen saneerausmenettelyä koskevien muutosehdotusten lähtökohtia, jotta vältyttäisiin niiden toistamiselta kummankin esitykseen sisältyvän päälain osalta erikseen.

Vahingon korvaaminen ja vahingonkorvausvelvollisuuden sovittelu. Pääperiaatteena vahingonkorvausoikeudessa on, että vahinko on korvattava täysimääräisenä. Myös huoneenvuokrasuhteissa on lähtökohtana täyden korvauksen määrittäminen. Käytännössä voi kuitenkin syntyä tilanteita, joissa täysimääräinen korvausvastuu johtaisi kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomaksi muodostuvaa korvausvastuuta tulisi voida sovitella yhdenmukaisin perustein sekä asuinhuoneistojen että liikehuoneistojen vuokrasuhteissa niin vuokranantajan kuin vuokralaisenkin kor-

vausvastuun osalta. Vahingonkorvauksen sovittelua voidaan pitää perusteltuna erityisesti silloin, kun vähäinen huolimattomuus tai laiminlyönti aiheuttaa odottamattoman suuren vahingon ja johtaisi korvausvelvollisen sopijapuolen taloudellisesti kestävämpään tilanteeseen.

Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa lisättäväksi sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 6 §:ään että liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 5 §:ään yleissäännöksen näiden lakien nojalla suoritettavan vahingonkorvauksen sovittelusta. Hallituksen esityksessä ehdotetut tietyihin vahinkotilanteisiin liittyneet erityiset sovittelusäännökset valiokunta ehdottaa samalla poistettavaksi, jotta erityissäännöksen suhde yleissäännökseen ei synnyttäisi epätietoisuutta. Sanamuodoltaan sovittelusäännökset vastaavat pitkälti kauppalaan (355/87) 70 §:n 2 momentissa olevaa sovittelusäännöstä. Erona on vain se, että huoneenvuokralakien säännöksissä mainitaan erikseen myös osapuolten varallisuusolojen huomioon ottaminen kohtuuttomuutta arvosteltaessa. Periaatteiltaan uusien huoneenvuokralakien säännökset ovat kuitenkin yhdenmukaiset kauppalaan sovittelusäännöksen kanssa: kohtuuttomuuden arviointi perustuu kokonaisuutensa, jossa on otettava huomioon kaikki asiaan vaikuttavat seikat.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 6 §:ään ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 5 §:ään ehdotetaan selvyiden vuoksi lisättäväksi vielä vahingonkorvausoikeudessa yleisesti noudatettua oikeusperiaatetta vastaava säännös vahinkoa kärsivän osapuolen velvollisuudesta rajoittaa syntyvää vahinkoa, jos siihen myös käytännössä on ollut mahdollisuus. Sanamuodoltaan säännös vastaa kauppalaan 70 §:n 1 momenttia ja kuluttajansuojalain (38/78) 5 luvun 30 §:n 1 momenttia.

Osakkeenomistajan kanssa tehdyn vuokrasopimuksen pysyvyys asunto-osakeyhtiön otettua huoneiston hallintaansa. Nykyisessä huoneenvuokralaissa tai asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säännöstä siitä, mikä vaikutus osakkeenomistajan kanssa tehdyn vuokrasopimuksen pysyvyyteen on sillä, että asunto-osakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisia yhtiön pakkokeinoja käyttäen ottanut huoneiston yhtiön hallintaan. Tähän hallituksen esitykseen liittyy lakiehdotus asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, joka koskee vuokralaisen ja muun huoneistoon osakkeenomistajalta käyttöoikeuden saaneen asemaa yhtiön turvautuessa näihin 8 luvun mukaisiin oikeuksiinsa. Hallintaoikeuden pysyvyyttä kos-

kevaa kannanottoa ei kuitenkaan sisälly nyt käsiteltävänä olevaan asunto-osakeyhtiölain muutosehdotukseen.

Koska kysymys siitä, jatkuuko vai lakkaako osakkeenomistajalta saatu huoneiston vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus yhtiön otettua huoneiston hallintaansa, on tärkeä niin huoneistoa hallinnassaan pitävälle vuokralaiselle kuin muulakin käyttöoikeuden saaneelle sekä yhtiölle ja osakkeenomistajalle, tulee asiasta valiokunnan mielestä säätää vuokraoikeuksien osalta asuinhuoneiston vuokrauksesta ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettavissa laeissa.

Valiokunta ehdottaa kummassakin laissa selvästi todettavaksi, että osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettu yhtiön hallintaan. Ehdotuksen mukaan vuokrasopimus itsessään ei siis lakkaisi, vaan ainoastaan sen tuottama oikeus hallita huoneistoa väistyisi yhtiön oikeuden tieltä. Asukkaan tai liikkeenharjoittajan huoneiston hallinta voisi jatkua tänä aikana vain yhtiön vuokralaisena. Jos yhtiön kanssa ei saada sopimusta aikaan, ovat vuokralaisen toimintavaihtoehdot erilaisia siitä riippuen, onko sopimuksen katsottava jääneen voimaan vai lakanneen osakkeenomistajan suorituskyvyttömyyden johdosta.

Vuokrasuhteen osapuolen konkurssi, yksityishenkilön velkajärjestely tai yrityksen saneerausmenettely. Saamansa selvityksen perusteella valiokunta ehdottaa tarkistettavaksi vuokrasuhteen osapuolen konkurssia, yksityishenkilön velkajärjestelyä tai yrityksen saneerausta koskevia säännöksiä sekä asuinhuoneiston että liikehuoneiston vuokraamista koskevissa lakiehdotuksissa.

Vuokranantajan konkurssin alkamisen ja päättymisen vaikutuksista vuokrasopimuksen pysyvyyteen ja vuokrasopimuksesta vuokranantajalle aiheutuvien velvoitteiden täyttämisestä ei ole nykyisin erikseen säädetty. Kun vuokranantaja saattaa lisäksi sopimussuhteessa muuttua, katsoo valiokunta, ettei vuokranantajan omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin ole tarpeen säätää uusissa huoneenvuokralaeissa. Myöskään vuokranantajan velkajärjestelyn vaikutuksesta vuokrasopimukseen ei valiokunnan mielestä ole aihetta säätää uusissa huoneenvuokralaeissa. Yrityksen saneerauksesta ja yksityishenkilön velkajärjestelystä annetuissa laeissa säädetään velallisenä olevan vuokranantajan osalta vain sii-

tä, että yrityksen saneerausmenettely ei vaikuta olemassa olevien sopimusten pysyvyyteen, jollei muuta ole säädetty. Kun muuta ei ole säädetty, valiokunta pitää kaiken kaikkiaan tarkoituksenmukaisena ehdottaa poistettavaksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annettavan lain 44 §:n ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettavan lain 36 §:n.

Sen sijaan vuokralaisen asettamisesta konkurssiin tai vuokralaista koskevan yksityishenkilön velkajärjestelyn tai yrityksen saneerausmenettelyn alkamisesta on valiokunnan käsityksen mukaan tarpeen säätää uusissa huoneenvuokralaeissa.

Vuokralaista koskevan yksityishenkilön velkajärjestelyn ja yrityksen saneerausmenettelyn osalta uusien huoneenvuokralakien säännökset olisivat kokonaan uusia. Kun näitä menettelyjä koskevissa laeissa on säädetty rajoituksista, jotka koskevat myös huoneenvuokrasuhteita, on valiokunnan mielestä tältä osin riittävää, että huoneenvuokralaeissa oleva säännös ohjaa ainoastaan tarkemmin katsomaan asianomaista lainsäädäntöä. Valiokunta ehdottaa vuokralaisena olevan yksityishenkilön velkajärjestelyä ja yrityksen saneerausmenettelyä koskevat säännökset hallituksen esityksestä poiketen sijoitettavaksi erilleen vuokralaisen konkurssia koskevista säännöksistä.

Vuokralaisen konkurssia koskevien säännösten osalta valiokunta on lähtenyt voimassa olevan huoneenvuokralain 51 §:n säännöksistä, mutta katsonut aiheelliseksi selvittää säännöksiä eräiden tulkintaerimielisyyksiä aiheuttaneiden tilanteiden vuoksi.

Voimassa olevan lain mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos konkurssipesä ei ole vuokranantajan asettamassa vähintään 14 päivän määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä tai vuokralainen samassa määräajassa asettanut vuokrasopimuksen asettamien velvollisuuksien täyttämistä vakuutta. Jos vakuus on asetettu määräajan päättymisen jälkeen, mutta ennen kuin sopimus on purettu, ei sopimuksen purkamisoikeutta kuitenkaan ole. Voimassa olevan lain mukaan vuokranantajalla on, kun sopimus on purettu, oikeus myös saada korvaus sopimuksen päättymisestä aiheutuneesta vahingostaan.

Nykyinen laki lähtee siitä, että sopimus ei konkurssin alkamisen vuoksi lakkaa, mutta konkurssi saattaa vaarantaa vuokranantajan vuokrasuhteesta johtuvat saatavat. Huoneenvuokra-

laki tai konkurssisääntökään ei ole antanut selkeää oikeusohjetta siitä, saako vuokranantaja konkurssin alettua purkaa sopimuksen konkurssin alkamista edeltäneeseen aikaan kohdistuvien maksamattomien vuokrien johdosta. Selvää kantaa ei lainsäädännössämme ole myöskään siihen, ovatko vuokrat konkurssin alettua konkurssipesän massavelkaa. Valiokunta ehdottaa muun muassa näiden kysymysten osalta täsmennettäväksi säännöksiä huoneenvuokralain uudistamisen yhteydessä, vaikka myös konkurssilainsäädännön uudistaminen on vireillä.

Vuokralaisen toimintamahdollisuudet konkurssin alkamisen johdosta ovat erilaiset riippuen siitä, onko kysymys asumiseen vuokratuista tiloista vai muuhun tarkoitukseen, esimerkiksi liikkeenharjoittamiseen, vuokratuista tiloista. Nykyisessä laissa eroa ei ole tehty, vaan säännös on sama huoneiston käyttötarkoituksesta riippumatta. Valiokunta ehdottaa, että asuinhuoneiston vuokrausta koskevan lain ja liikehuoneiston vuokrausta koskevan lain vuokralaisen konkurssia koskevat säännökset kirjoitetaan nyt tästä syystä eräiltä osin toisistaan poikkeaviksi.

Vuokralaisen konkurssin alkaminen ei sellaisenaan vaikuta sopimuksen pysyvyyteen, siksi konkurssin lakkaamisestakaan ei ole tarvetta ottaa säännöksiä huoneenvuokralakeihin. Konkurssin alkaminen kuitenkin merkitsee sitä, että vuokralainen menettää oikeuden määrätä taloudellisista asioistaan kokonaan tai osittain. Toimiva konkurssihallinto on yleensä olemassa vasta noin kuukauden kuluttua konkurssiin asettamisen jälkeen. Tästä syystä ja jotta konkurssipesän hallinnolle jäisi riittävästi aikaa harkita, ottaako se vastatakseen vuokrasopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, valiokunta ehdottaa pidennettäväksi vuokranantajan ilmoitukselle säädettyä vähimmäisaikaa nykyisestä 14 päivästä yhteen kuukauteen.

Nykyisessä laissa ei ole säännöstä siitä, vastaa-ko konkurssipesä vuokrista ja ovatko ne niin sanottua massavelkaa, joka maksetaan pesän toimesta ennen varsinaisia konkurssisaamisia, jos pesä käyttää vuokraoikeutta ilman, että se on sitoutunut vastaamaan vuokrasopimuksesta aiheutuvista velvoitteista tai ilman, että vuokranantaja on tätä asiaa kysynyt. Oikeuskäytännössä on katsottu, että konkurssipesä on vastuussa vuokrista siltä ajalta kuin se tosiasiaassa käyttää vuokraoikeutta ja on näin velvollinen suorittamaan vuokrat pesän massavelkana. Valiokunnan käsityksen mukaan tämä oikeuskäytäntö on syytä kirjoittaa myös lakiin.

Valiokunta katsoo myös, ettei vuokranantajalla tule olla oikeutta käyttää konkurssia edeltäneeltä ajalta maksamatta jääneitä vuokria sopimuksen purkamisperusteena, vaan hänen on vuokrat saadakseen valvottava ne. Konkurssin alkamisen jälkeiseen aikaan kohdistuvien vuokrien jäätyä maksamatta vuokranantajalla sen sijaan tulee olla oikeus purkaa sopimus. Jos sopimuksen purkamisoikeutta ei näin rajattaisi, voisi vuokranantaja vaatia konkurssipesän maksamaan myös valvottavat saatavat silloin, kun pesä haluaa jatkaa vuokrasuhdetta. Vuokranantaja saisi näin etua suhteessa muihin velkojiin. Tätä valiokunta ei pidä perusteltuna ja ehdottaa siksi asiasta selvästi säädettäväksi uusissa huoneenvuokralaeissa.

Konkurssista menettelynä ei johdu muita vuokranantajan sopimuksen irtisanomisoikeuteen tai purkamisoikeuteen kohdistuvia rajoituksia, joten vuokranantaja olisi oikeutettu konkurssin alettua käyttämään muualla huoneenvuokralaeissa hänelle säädettyjä sopimuksen irtisanomis- tai purkamisoikeuksia siitä riippumatta, onko peruste ollut olemassa jo ennen konkurssin alkamista tai vasta sen alkamisen jälkeen. Selvyyden vuoksi valiokunta ehdottaa myös tämän asian kirjoitettavaksi lakiin.

Valiokunta ehdottaa hallituksen esitystä muutettavaksi myös siten, että vuokranantajalla on voimassa olevan lain mukainen oikeus saada korvaus vahingosta, joka aiheutuu siitä, että sopimus on purettu vuokralaisen konkurssin johdosta. Tämä on tarpeen sen vuoksi, että muutoin ei vahinkoa voitaisi korvata myöskään siitä vuokudesta, joka vuokralaisen velvoitteiden täyttämiseksi on annettu.

Yleisperustelujen lopuksi valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että hallituksen esitykseen sisältyviä lakiehdotuksia on jouduttu valiokuntakäsittelyn aikana muuttamaan varsin monissa lain sisällön kannalta keskeisissä seikoissa. Valiokunta toteaa, että esitys olisi tullut viimeistellä huolellisemmin ennen eduskunnalle antamista.

Valiokunta edellyttääkin, että hallitus tarkoin seuraa uuden huoneenvuokralainsäädännön toimivuutta ja nopeasti tapahtuvan sääntelyn purkamisen ja vuokratason kehityksen vaikutuksia erityisesti vuokralaisten asemaan ja oikeuksiin sekä ryhtyy viipymättä toimenpiteisiin mahdollisesti ilmenevien epäkohtien korjaamiseksi.

Vielä valiokunta toteaa, että sääntelystä vapaiden vuokrasopimusten määrä on tällä hetkel-

lä yli 150 000 eikä 30 000 kuten hallituksen esityksen pääasiallisessa sisällössä todetaan.

Yksityiskohtaiset perustelut

1. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

1 §. Soveltamisala. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan korjattavaksi kirjoitusvirhe.

6 §. Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu. Mietinnön yleisperusteluissa mainituista syistä ehdotetaan lakiin lisättäväksi yleissäännös vahingonkorvauksen sovittelusta. Säännöksen nojalla vuokralaisen ja vuokranantajan suoritettavaa vahingonkorvausta voitaisiin sovittella, jos korvausvelvollisuus muodostuisi kohtuuttomaksi ottaen huomioon vahingonkorvausvelvollisen sopijapuolen mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntymisen, osapuolten varallisuusolot sekä muut seikat. Yleissäännös ehdotetaan lisättäväksi 6 §:n 3 momentiksi.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan lisäksi otettavaksi säännös vahinkoa kärsivän velvollisuudesta rajoittaa syntymässä olevaa vahinkoa uhalla, että vahinkoa kärsinyt saa itse kärsiä vastaavan osan vahingosta. Tällainen velvoite olisi luonnollisesti olemassa vain, jos vahinkoa kärsineen omilla toimenpiteillä olisi myös käytännössä voitu vähentää syntyvää ja hänelle korvattavaa vahinkoa.

8 §. Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa. Pykälän 1 momentin mukaan voidaan sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. Säännös olisi pakottava siten, ettei asuinhuoneiston vuokrasuhteessa 2 momentin mukaan saisi vaatia suurempaa tai muuta vakuutta kuin 1 momentin mukaan on pidettävä kohtuullisena.

Valiokunnan mielestä sopimusehdon kohtuullisuudesta on tarpeen säätää täsmällisemmin. Tästä syystä valiokunta ehdottaa 2 momenttia muutettavaksi siten, että sellainen sopimusehto on mitätön, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus. Tätä määrää suuremman vakuuden vaatiminen vuokralaiselta saattaa rajoittaa liiaksi mahdollisuuksia asuinhuoneistojen vuokraamiseen.

23 §. Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään. Pykälän 1 momentin mukaan lain 2 luvussa tarkoitetuista vuokranantajan toimenpiteistä ei saa aiheutua vuokralaiselle suurempaa haittaa tai

häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä. Pykälän 3 momentin mukaan vuokralainen saa korvauksen vuokranantajan toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta lukuun ottamatta eräitä momentissa mainittuja tilanteita. Asunnon näyttämisestä kuten eräistä muistakin toimenpiteistä, joista tässä luvussa on kyse, voi kuitenkin aiheutua myös sellaista haittaa, joka ei välttämättä tule vahinkona korvatuksi. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa momenttia tarkistettavaksi siten, että 2 luvussa tarkoitettun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttama haitta korvataan samoin edellytysin kuin vahinkokin.

25 §. Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta. Pykälän 5 momentti ehdotetaan poistettavaksi sen johdosta, että vahingonkorvauksen sovittelua koskeva yleissäännös on ehdotettu lisättäväksi 6 §:ään.

26 §. Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta. Lain 2 luvun mukaan asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta voitaisiin sopia nykyistä vapaammin. Sopimisen vapautta on kuitenkin katsottu perustelluksi rajoittaa edelleen eräin osin. Lakiehdotuksen 26 §:ään on koottu ne perusteet, joiden osalta ei voitaisi 2 luvussa säädetystä toisin sopia.

Valiokunta katsoo, että pykälän selkeyttä tulee vielä parantaa viittaamalla niihin säännöksiin ja asiakohtiin, joilta osin luvun säännökset ovat pakottavia. Näin myös parannetaan sen hahmotamista, mistä huoneiston käytön, kunnan, kunnossapidon ja näihin liittyvän vastuun osalta voidaan sopia toisin kuin säännöksissä on vahvistettu ja miltä osin sopimusehto on mitätön.

27 §. Vuokran määräytyminen. Pykälän 2 momentin viittausta indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettuun lakiin ehdotetaan tarkistettavaksi, koska vuosille 1995 ja 1996 on annettu uusi samanniminen laki (1222/94).

Pykälän 2 momenttiin valiokunta ehdottaa lisäksi otettavaksi uuden säännöksen, jolla ohjattaisiin sopimuskäytäntöä. Kun vuokrasta, sen tarkistamisesta ja tarkistamismenettelystä voitaisiin sopia varsin vapaasti, on lakiin tarpeen ottaa säännökset myös tilanteesta, jossa on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän. Valiokunnan mielestä tällaista sopimusehtoa on pidettävä mitättömänä, jollei samalla ole sovittu myös perusteesta, jonka mukaan vuokran määrää korotetaan. Tämän lisäksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi sään-

nös siitä, että tällaiseen ehtoon perustuvasta vuokran korottamisesta tulee aina ilmoittaa ennen kuin uusi vuokra voi tulla voimaan.

32 §. *Aravavuokra-asunnon vuokran korottaminen.* Aravavuokraa saadaan voimassa olevan huoneenvuokralain mukaan vuokranantajan yksipuolisoin toimenpitein korottaa aikaisintaan kahden kalenterikuukauden jälkeen alkavan vuokranmaksukauden alusta. Valiokunnan käsityksen mukaan aravavuokran korotuksen aikaisin mahdollinen voimaantulo tulee jättää nykyiselleen, jotta vuokralaiselle jäisi riittävästi aikaa harkita korotusta ja tarvittaessa etsiä uusi asunto ja irtisanoa sopimuksensa. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi tällä tavoin.

34 §. *Vuokran maksaminen.* Pykälän mukainen vuokran maksamisajankohta voi sattua sellaiseksi päiväksi, jolloin määräajan päättymistä koskevan 12 §:n mukaan suorituspäivä siirtyy seuraavaksi arkipäiväksi. Tällaisia päiviä ovat arkilauantait, pyhäpäivät, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä ja joului- tai juhannusaatto. Tämä suorituspäiväsääntö on tarkoitettu koskemaan myös päivää, jona vuokra lain tai sopimuksen mukaan on maksettava. Jotta asia olisi selvä, valiokunta ehdottaa lisättäväksi pykälän 4 momentiksi viittaussäännöksen määräajan päättymisen määrittävään 12 §:ään.

38 §. *Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen.* Valiokunta ehdottaa yleisperusteluissa mainituista syistä pykälän 2 momenttiin lisättäväksi säännöksen siitä, että osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva oikeus hallita huoneistoa lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan.

44 §. *Vuokranantajan konkurssi tai velkojen velkajärjestely.* Yleisperusteluissa mainituista syistä valiokunta ehdottaa pykälän poistettavaksi.

45 (46) §. *Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle.* Pykälän 2 momentin viittaussäännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi 44 §:n poistamisen vuoksi.

47 (48) §. *Kielletyt ehdot vuokraoikeuden siirrosta ja vuokrasuhteen jatkamisesta.* Valiokunnan käsityksen mukaan säännöstä on tarpeen selventää. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa säännöksessä viitattavaksi lain 44—46 §:ään, joissa säädetään niistä oikeuksista, joiden rajoittamista tarkoittava ehto on tässä pykälässä säädetty mitättömäksi.

49 (50) §. *Vuokralaisen konkurssi.* Pykälä ehdotetaan kirjoitettavaksi kokonaan uudelleen.

Pykälän 1 momenttiin on otettu säännökset vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus, jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin. Säännökset vastaavat voimassa olevan huoneenvuokralain säännöksiä lukuun ottamatta vuokranantajan ilmoitukselle ja vuokralaisen vakuuden asettamiselle säädettyä määrää aikaa, joka yleisperusteluissa esitetyillä syillä ehdotetaan pidennettäväksi yhdeksi kuukaudeksi.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännökset vuokranantajan oikeudesta sanoa irti vuokrasopimus tai purkaa se muualla laissa säädettyin perustein, jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi konkurssipesän vastuusta vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseen. Konkurssipesällä olisi velvollisuus maksaa konkurssin alkamisen jälkeiseen aikaan kohdistuvat vuokrat, jos se käyttää huoneistoa, vaikka se ei olisi ottanut vuokrasopimuksesta vastatakseen. Momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännökset myös ensivuokralaisen konkurssipesän vastuusta ensivuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämiseksi konkurssin alettua. Ensivuokralaisen konkurssipesä olisi vastuussa ensivuokrasuhteen vuokrista ja muista velvoitteista siihen asti, kun jälleenvuokralaiselle on ilmoitettu ensivuokrasuhteen päättymisestä.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännökset vuokranantajan oikeudesta saada korvaus vuokrasopimuksen päättymisestä pykälän 1 momentissa mainitulla perusteella. Vastava oikeus sisältyy myös voimassa olevaan lakiin.

50 § (uusi). *Yksityishenkilön velkajärjestely tai yrityksen saneerausmenettely.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi viittaussäännös yksityishenkilön velkajärjestelyä ja yrityksen saneerausmenettelyä koskevaan lainsäädäntöön velallisena olevan vuokralaisen osalta.

51 §. *Vuokrasopimuksen päättymisen irtisanomisen johdosta.* Pykälän 2 momentin viittaussäännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi 44 §:n poistamisen johdosta.

54 §. *Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen.* Pykälän 2 momentin mukaan vuokralainen voi sanoa vuokrasopimuksen irti myös suullisesti. Valiokunta ei pidä suullista irtisanomista perusteltuna, sillä siihen saattaa liittyä hankalia näyttökysymyksiä, vaikka irtisanominen olisikin 3 momentin mukaan toimitettava todistettavasti. Tästä syystä valiokunta ehdottaa momentista poistettavaksi oikeuden vuokrasopimuksen suulliseen irtisanomiseen.

55 §. *Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen.* Valiokunnan mielestä on perusteltua kirjoittaa pykälään näkyviin ne hallituksen esityksen perusteluissa mainitut tilanteet, joissa sopijapuolelle on katsottu voitavan antaa oikeus irtisanoa sopimus sen johdosta, että sopimuksessa pysyminen olisi kohtuutonta. Tämän vuoksi pykälä ehdotetaan kirjoitettavaksi kokonaan uudelleen.

Pykälän 1 momentin mukaan tuomioistuim voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen 2 tai 3 momentissa mainitulla erityisellä perusteella. Näiden säännösten tarkoituksena ei ole antaa osapuolille yleistä oikeutta irtisanoa määräajaksi voimassa olevaksi sovittoa sopimusta. Pykälän 2 ja 3 momentissa mainitut perusteet ovat esimerkkejä tilanteista, jotka voivat muodostua vuokralaiselle tai vuokranantajalle kohtuuttomiksi. Toisen momentin 2 kohdassa tarkoitettua toiselle paikkakunnalle muuttamisesta voi valiokunnan käsityksen mukaan kuitenkin aiheutua vuokralaiselle kohtuuton tilanne lähinnä vain silloin, kun kyse on vähintään työssäkäyntialueen ulkopuolelle muuttamisesta.

Pykälän 4 momentin mukaan vuokrasopimuksen sillä osapuolella, joka ei ole sopimusta irtisanonut, tulee olla oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennakkoajasta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta. Lähtökohtana säännöstä sovellettaessa on, että sopimuksen menetys korvataan täysimääräisesti ottaen kuitenkin huomioon vahingonkorvauksen sovittelua koskeva yleissäännös. Vahingon mitaamisessa ja korvauksen kohtuullisuusarvioinnissa on siten kiinnitettävä huomiota muun muassa vahingon kärsineen olemassa olleisiin mahdollisuuksiin antaa huoneisto uudelleen vuokralle, jos vuokralainen on sopimuksen irtisanoja, tai mahdollisuuksiin saada muu huoneisto vuokratuksi, jos irtisanojana on vuokranantaja.

Pykälän 5 momentin mukaan vuokrasopimuksen toiselle osapuolelle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomista koskevassa asiassa.

57 §. *Vahingonkorvaus toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta.* Valiokunnan mielestä toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen vuokralaisen asema voi muodostua kohtuuttomaksi, jos hän on ottanut vastatakseen huoneiston kunnosta tai kunnossapidosta vuokrasuhteen alkaessa, sen aikana tai päättyessä, jos sopimus päättyy vuokranantajan

irtisanottua sopimuksen. Tällöin vuokranantajalle voi syntyä perusteetonta etua sekä silloin, kun irtisanomiseen on hyväksyttävä syy, että silloin, kun hyväksyttävää syytä ei ole.

Jos vuokranantajalla ei ole hyväksyttävää syytä, korvataan vahingot vuokralaiselle pykälän 1 momentin mukaisesti. Mutta aiheellisenkin irtisanomisen johdosta voi syntyä vuokranantajalle perusteetonta etua, jos vuokralainen on sopinut huolehtivansa huoneiston kunnosta tai kunnossapidosta ja on näin myös menetellyt. Tämän vuoksi valiokunta katsoo, ettei ole syytä tehdä eroa sen suhteen, onko vuokranantajalla ollut irtisanomiselleen hyväksyttävää syytä vai ei. Vuokralaisen suorittamat korjaustyöt on korvattava päättymishetken arvon mukaan ottaen kuitenkin huomioon hänen mahdollisesti jo saamansa hyvitys vuokrassa tai muu erilliskorvaus. Valiokunta ehdottaa asiasta otettavaksi pykälään uuden 2 momentin.

61 §. *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus.* Pykälän 5 momentin viittaussäännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi 44 §:n poistamisen johdosta.

64 §. *Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta.* Pykälän 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi vahingonkorvauksen sovittelua koskeva säännös sen johdosta, että vahingonkorvauksen sovittelua koskeva yleissäännös on ehdotettu lisättäväksi 6 §:ään.

76 §. *Jälleenvuokralaisen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen.* Pykälän 3 kohtaa ehdotetaan tarkistettavaksi vastaamaan niitä sopimuksen purkamisperusteita, jotka vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin voi tämän lain 49 §:n mukaan aiheuttaa.

88 §. *Vuokrasuhteen jatkaminen.* Pykälän viittaussäännöksiä ehdotetaan tarkistettavaksi 44 §:n poistamisen vuoksi.

2. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta

3 §. *Vuokrasopimuksen kesto.* Pykälän 2 momentin viittaussäännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi 36 §:n poistamisen vuoksi.

5 §. *Kohtuuttomat sopimusehdot.* Mietinnön yleisperusteluissa mainituista syistä myös liikehuoneiston vuokrausta koskevaan lakiin ehdotetaan lisättäväksi yleissäännös vahingonkorvauksen sovittelusta. Vuokralaisen ja vuokranantajan suoritettavaa vahingonkorvausta voitaisiin tämän yleissäännöksen nojalla sovitella, jos kor-

vausvelvollisuus sen mukaan arvosteltuna muodostuisi kohtuuttomaksi. Yleissäännös ehdotetaan lisättäväksi 5 pykälän 3 momentiksi.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös vahinkoa kärsivän velvollisuudesta rajoittaa syntymässä olevaa vahinkoa uhalla, että hän saa itse kärsiä vastaavan osan vahingosta. Tällainen velvoite olisi tätäkin lakia sovellettaessa olemassa vain, jos vahinkoa kärsineen omilla toimenpiteillä olisi voitu myös käytännössä vähentää syntyvää ja hänelle korvattavaa vahinkoa.

23 §. *Vuokralaisen vastuu liikehuoneiston vahingoittumisesta.* Pykälän 5 momentti ehdotetaan poistettavaksi sen johdosta, että vahingonkorvauksen sovittelua koskeva yleissäännös on ehdotettu lisättäväksi lain 5 §:ään.

24 §. *Vuokran määräytyminen.* Pykälän 2 momentin viittausta indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettuun lakiin ehdotetaan tarkistettavaksi, koska vuosille 1995 ja 1996 on annettu uusi samanniminen laki.

27 §. *Vuokran maksamisen ajankohta ja kesto.* Säännöksen mukainen vuokran maksamisajan kohta voi sattuella sellaiseksi päiväksi, jolloin määräajan päättymistä koskevan 10 §:n mukaan toimenpiteen suorituspäivä siirtyy seuraavaksi arkipäiväksi. Tässäkin laissa suorituspäiväsääntö on tarkoitettu koskemaan myös päivää, jona vuokra lain tai sopimuksen mukaan on maksettava. Jotta asia olisi selvä, valiokunta ehdottaa lisättäväksi pykälän 4 momentiksi viittaussäännöksen lain 10 §:n säännökseen.

31 §. *Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen.* Valiokunta ehdottaa mietinnön yleisperusteluissa mainituista syistä pykälän 2 momenttiin lisättäväksi säännöksen siitä, että osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva oikeus hallita huoneistoa lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisia yhtiön pakkokeinoja käyttäen otettu yhtiön hallintaan.

36 §. *Vuokranantajan konkurssi tai velkojen velkajärjestely.* Pykälä ehdotetaan poistettavaksi mietinnön yleisperusteluissa mainituista syistä.

39 (40) §. *Vuokralaisen konkurssi.* Pykälä ehdotetaan kirjoitettavaksi kokonaan uudelleen.

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus, jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin. Voimassa olevaan huoneenvuokralakiin verrattuna vuokranantajan ilmoitukselle säädettyä vähimmäisaikaa ehdotetaan pidennettäväksi 14 päivästä yhteen kuukauteen

sekä poistettavaksi vuokralaisen oikeus vakuuden asettamisella torjua vuokranantajan oikeus sopimuksen purkamiseen. Muun kuin asumiseen vuokratun tilan vuokralaisen omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin seuraa lähes poikkeuksetta, että vuokralainen menettää taloudellisen toimintamahdollisuutensa. Tämän vuoksi vain konkurssipesän sitoutuminen vuokrasopimukseen on perusteltua asettaa perusteeksi, joka voi estää vuokranantajaa käyttämästä sopimuksen purkamisoikeutta. Jos vuokralainen poikkeuksellisesti kykenee tai joku antaa hänen hyväkseen vakuuden säilyttääkseen vuokraoikeuden, josta konkurssipesä ei ole kiinnostunut, sovitaneen asiasta muiltakin osin vuokranantajan kanssa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan asuinhuoneiston vuokrausta koskevaa lakiehdotusta vastaavasti otettavaksi säännökset vuokranantajan oikeudesta sanoa irti vuokrasopimus tai purkaa se muualla laissa säädettyin perustein, jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin.

Niin ikään asuinhuoneiston vuokrausta koskevaa lakiehdotusta vastaavasti ehdotetaan 3 momenttiin otettavaksi säännökset konkurssipesän vastuusta vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseen ja 4 momenttiin vuokranantajan oikeudesta korvauksen saamiseen vuokrasopimuksen purkautuessa 1 momentissa mainitulla perusteella.

40 §. *(uusi). Yksityishenkilön velkajärjestely tai yrityksen saneerausmenettely.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi viittaussäännös yksityishenkilön velkajärjestelyä ja yrityksen saneerausmenettelyä koskevaan lainsäädäntöön velallisena olevan vuokralaisen osalta.

41 §. *Vuokrasopimuksen päätyminen irtisanomisen johdosta.* Pykälän 2 momentin viittaussäännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi 36 §:n poistamisen vuoksi.

43 §. *Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen.* Vastaavilla perusteilla kuin asuinhuoneiston vuokraamista koskevan lakiehdotuksen 54 §:stä myös tästä pykälästä ehdotetaan poistettavaksi oikeus suulliseen irtisanomiseen.

48 §. *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus.* Pykälän 5 momentin viittaussäännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi 36 §:n poistamisen vuoksi.

51 §. *Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta.* Pykälän 3 momentti ehdotetaan poistettavaksi sen johdosta, että lain 5 §:ään on ehdotettu lisättäväksi vahingonkorvauksen sovittelua koskeva yleissäännös.

59 §. Edelleen vuokralle antaneen vastuu sopimuksen pysyvyydestä. Pykälän 2 kohtaa ehdotetaan tarkistettavaksi vastaamaan niitä sopimuksen purkamisperusteita, jotka vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin voi tämän lain 39 §:n mukaan aiheuttaa.

3. Laki asunto-osaakeyhtiölain muuttamisesta

84 §. Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano. Pykälän 3 momentista ehdotetaan poistettavaksi ylimääräinen ”tai”-sana.

5. Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Hallituksen esityksen antamisen jälkeen on tullut voimaan uusi indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki (1222/94), jonka 2 § on erisisältöinen kuin hallituksen esitystä annettaessa voimassa olleen samannimisen lain 2 §. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa lain kirjoitettavaksi uudestaan vastaamaan muuttunutta tilannetta.

Edellä olevan perusteella valiokunta ehdottaa kunnioittaen,

että lakiehdotus n:o 4 hyväksyttäisiin muuttamattomana ja

että lakiehdotukset n:ot 1, 2, 3 ja 5 hyväksyttäisiin näin kuuluvina:

1.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

2—5 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Tämän lain nojalla suoritettavaa vahingonkorvausta voidaan sovittelua, jos se on kohtuuton ottaen huomioon vahingonkorvausvelvollisen sopijapuolen mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen, osapuolten varallisuusolot sekä muut seikat.

Vahinkoa kärsivän sopijapuolen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Jos hän laiminlyö tämän, hän saa itse kärsiä vastaavan osan vahingosta.

7 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 §

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön.

9—15 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 luku

Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

16—22 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

23 §

Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitetun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta *haitasta tai vahingosta* paitsi, jos vuokranantaja osoittaa, ettei huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, taikka jos korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.

24 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

25 §

Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta(1—4 mom. kuten hallituksen esityksessä)
(5 mom. *poist.*)

26 §

Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta

Sellainen ehto on mitätön, jolla rajoitetaan vuokralaiselle 16—25 §:n mukaan kuuluvaa oikeutta *saada huoneisto hallintaansa*, käyttää huoneistoa, luovuttaa se tai osa siitä toisen käytettäväksi, vaatia huoneistolta laissa säädettyä tai sovitun kuntoa, purkaa sopimus tai saada *vapaus vuokran maksamisesta tai vuokraa alennetuksi tai saada vahingonkorvausta* taikka jolla vuokralaisen tai sen, jolle vuokralainen on luovuttanut huoneiston tai sen osan käytettäväksi, vastuu huoneistossa asumiseen käytettäväksi sovituille tiloille aiheutuneesta vahingosta sovitaan ankarammaksi kuin tässä luvussa säädetään.

3 luku

Vuokran suuruus

27 §

Vuokran määräytyminen

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1222/94) säädetään.

Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

28—31 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

32 §

Aravavuokra-asunnon vuokran korottaminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä vuokran määrittämisestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

33 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

4 luku

Vuokran maksaminen

34 §

Vuokran maksaminen

(1—3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokranmaksupäivän siirtymisestä eräissä tapauksissa säädetään 12 §:ssä.

35 ja 36 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 luku

Vuokranantajan vaihtuminen

37 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

38 §

*Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen
sekä huoneiston ottaminen
yhtiön hallintaan*

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osa-
keyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan *sinä aikana, kun huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan*, säädetään asunto-osa-
keyhtiölaissa (809/91). Osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osa-
keyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan.

(3 ja 4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

39—43 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

44 §

(Poist.)

6 luku

Vuokraoikeuden siirto ja jatkaminen

44 §

(Kuten hallituksen esityksen 45 §)

45 (46) §

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Siirron ilmoittamisesta ja vuokralaisen vapautumisesta velvollisuuksistaan säädetään 44 §:n 2 momentissa.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

46 §

(Kuten hallituksen esityksen 47 §)

47 (48) §

Kielletyt ehdot vuokraoikeuden siirrosta ja vuokrasuhteen jatkamisesta

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen, huoneistossa asuvan, kuolinpesän tai sen osakkaan 44—46 §:n mukaista oikeutta, on mitätön.

48 §

(Kuten hallituksen esityksen 49 §)

49 (50) §

Vuokralaisen konkurssi (poist.)

Jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä tai vuokralainen samassa määräajassa asettanut näiden velvollisuuksien täyttämistä vakuutta, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Milloin vuokralainen asettaa vakuuden myöhemmin kuin 1 momentissa on säädetty, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei estä vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista muualla tässä laissa säädettyin perustein. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole oikeutta konkurssin alkamisen jälkeen purkaa sopimusta sen johdosta, että vuokraa on maksamatta konkurssin alkamista edeltäneeltä ajalta.

Jos konkurssipesä käyttää huoneistoa, se on tämän ajan vastuussa vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämistä. Asuinhuoneiston jälleenvuokrauksessa ensivuokralaisen konkurssipesä vastaa ensivuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä konkurssin alkamisesta siihen asti, kun jälleenvuokralaiselle on ilmoitettu ensivuokrasuhteen päättymisestä.

Kun vuokrasopimus purkautuu 1 momentissa mainitulla perusteella, vuokranantajalla on oikeus saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta.

50 § (uusi)

Yksityishenkilön velkajärjestely tai yrityksen saneerausmenettely

Vuokralaista koskevan yksityishenkilön velkajärjestelyn tai yrityksen saneerausmenettelyn vaikutuksista vuokrasuhteen pysyvyyteen ja vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden täyttämiseen säädetään erikseen.

7 luku

Vuokrasopimuksen irtisanominen

51 §

Vuokrasopimuksen päätyminen irtisanomisen johdosta

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy irtisanomisen johdosta vain siten kuin 39, 44, 46, 55, 90 ja 91 §:ssä säädetään. Jollei muuta ole säädetty tai sovittu, sopimus irtisanomisen johdosta päättyy irtisanomisajan kuluttua.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

52 ja 53 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

54 §

Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokranantajalle tai sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle, (poist.) annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus (poist.). Samalla on mainittava irtisanomisen peruste, jos irtisanominen edellyttää tämän tai muun lain mukaan erityistä perustetta.

(3—5 mom. kuten hallituksen esityksessä)

55 §

Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen

Tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen 2 tai 3 momentissa mainitulla erityisellä perusteella.

Oikeus irtisanoa sopimus voidaan antaa vuokralaiselle,

1) jos hänen tai hänen huoneistossa asuvan perheenjäsenensä sairaus tai vamma aiheuttaa asunon tarpeen lakkaamisen tai olennaisen muuttumisen tai

2) jos hän muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä tai puolisonsa työn takia taikka

3) jos muusta näihin verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta.

Oikeus irtisanoa sopimus voidaan antaa vuokranantajalle,

1) jos hän tarvitsee huoneiston omaan tai perheenjäsenensä käyttöön syystä, jota hän ei ole voinut ottaa huomioon sopimusta tehtäessä, tai

2) muusta tähän verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi hänen kannaltaan ilmeisen kohtuutonta.

Vuokrasopimuksen sillä osapuolella, joka ei ole sopimusta irtisanonut, on oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

Vuokrasopimuksen toiselle osapuolelle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi tässä pykälässä tarkoitettussa asiassa.

56 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

57 §

Vahingonkorvaus toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos on sovittu, että vuokralainen vastaa huoneiston kunnosta tai kunnossapidosta, vuokralaisella on vuokranantajan irtisanottua sopimuksen oikeus saada korvaus vuokranantajalta suorittamistaan huoneiston vuokra-arvoa nostaneista korjaustoista. Korvaus määrätään ottaen huomioon korjausten arvo vuokrasuhteen päättymisajankohdasta sekä vuokralaisen mahdollisesti jo samaa erilliskorvaus tai vuokran hyvitys.

58—60 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 luku

Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen

61 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

(1—4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 8, 38, 40 ja 49 §:ssä.

62 ja 63 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

64 §

Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta

Vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta 61 §:n 1 momentin nojalla. (*Poist.*)
(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

65—67 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

9 luku

Muutto asuinhuoneistosta

68—71 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

10 luku

Asuinhuoneiston jälleenvuokraus

72—75 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

76 §

Jälleenvuokralaisen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen

Jollei vuokranantajan oikeudesta purkaa jälleenvuokrasopimus muuta johdu, on jälleenvuokralaisella oikeus jatkaa *hallitsemansa* asuinhuoneiston vuokrasuhdetta, jos ensivuokrasuhde päättyy jälleenvuokrasuhteen voimassaolokautensa johdosta, että;

(1 ja 2 kohta kuten hallituksen esityksessä)

3) vuokranantaja on purkanut ensivuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin joh-

dosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu tai että vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin; tai
(4 kohta kuten hallituksen esityksessä)

77—79 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

11 luku

Asuinhuoneiston alivuokraus

80—85 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

12 luku

Työsuhdeasunto

86 ja 87 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

88 §

Vuokrasuhteen jatkaminen

Mitä vuokraoikeuden jatkamisesta 45—48 §:ssä säädetään, sovelletaan työsuhdeasunnon vuokrasuhteeseen vain, jos jatkamista haluava myös on työ- tai virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan.

89—95 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

13 luku

Voimaantulosäännökset

96—100 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2.

Laki**liikehuoneiston vuokrauksesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 §

Vuokrasopimuksen kesto

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla myös sopimuksen purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä sekä 38 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa myös sopimuksen irtisanomisen johdosta.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

4 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Tämän lain nojalla suoritettavaa vahingonkorvausta voidaan sovittaa, jos se on kohtuuton ottaen huomioon vahingonkorvausvelvollisen sopijapuolen mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen, osapuolten varallisuusolot sekä muut seikat.

Vahinkoa kärsivän sopijapuolen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Jos hän laiminlyö tämän, hän saa itse kärsiä vastaavan osan vahingosta.

6—13 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 luku

Liikehuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

14—22 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

23 §

Vuokralaisen vastuu liikehuoneiston vahingoittumisesta

(1—4 mom. kuten hallituksen esityksessä)
(5 mom. poist.)

3 luku

Vuokran suuruus

24 §

Vuokran määräytyminen

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1222/94) säädetään.

25 ja 26 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

4 luku

Vuokran maksaminen

27 §

Vuokran maksamisen ajankohta ja kesto

(1—3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokranmaksupäivän siirtymisestä eräissä tapauksissa säädetään 10 §:ssä.

28 ja 29 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 luku

Vuokranantajan vaihtuminen

30 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

31 §

*Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen
sekä huoneiston ottaminen
yhtiön hallintaan*

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan sinä aikana, kun huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan, säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (809/91). Osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan.

(3 ja 4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

32—35 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

36 §

(Poist.)

6 luku

Vuokraoikeuden siirto ja jatkaminen

36—38 §

(Kuten hallituksen esityksen 37—39 §)

39 (40) §

Vuokralaisen konkurssi (poist.)

Jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei estä vuokrasopimuksen irtisanomista

tai purkamista muualla tässä laissa säädetyin perustein. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole oikeutta konkurssin alkamisen jälkeen purkaa sopimusta sen johdosta, että vuokraa on maksamatta konkurssin alkamista edeltäneeltä ajalta.

Jos konkurssipesä käyttää huoneistoa, se on tämän ajan vastuussa vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämisestä. Liikehuoneiston edelleenvuokrauksessa huoneiston edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen konkurssipesä vastaa vuokranantajalle vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä konkurssin alkamisesta siihen asti, kun huoneistoa hallinnassaan pitävälle vuokralaiselle on ilmoitettu ensivuokrasuhteen päättymisestä.

Kun vuokrasopimus purkautuu 1 momentissa mainitulla perusteella, vuokranantajalla on oikeus saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta.

40 § (uusi)

Yksityishenkilön velkajärjestely tai yrityksen saneerausmenettely

Vuokralaista koskevan yksityishenkilön velkajärjestelyn tai yrityksen saneerausmenettelyn vaikutuksista vuokrasuhteen pysyvyyteen ja vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden täyttämiseen säädetään erikseen.

7 luku

Vuokrasopimuksen irtisanominen

41 §

Vuokrasopimuksen päättymisen irtisanomisen johdosta

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy irtisanomisen johdosta vain siten kuin 38 §:ssä säädetään. Jollei muuta ole säädetty tai sovittu, sopimus irtisanomisen johdosta päättyy irtisanomisan ajan kuluttua.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

42 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

43 §

Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokranantajalle tai sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle, (*poist.*) annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus (*poist.*). Samalla on mainittava irtisanomisen peruste, jos irtisanominen edellyttää tämän tai muun lain mukaan erityistä perustetta.

(3—5 mom. kuten hallituksen esityksessä)

44—47 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 luku

Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen

48 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

(1—4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 7, 32 ja 39 §:ssä.

49 ja 50 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

51 §

Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

(3 mom. *poist.*)

52—54 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

9 luku

Muutto liikehuoneistosta

55—58 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

10 luku

Liikehuoneiston edelleenvuokraus

59 §

Edelleen vuokralle antaneen vastuu sopimuksen pysyvyydestä

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos huoneiston edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen vuokrasopimus päättyy sen johdosta, että (*poist.*)

1) *vuokralainen on* sopinut vuokranantajansa kanssa vuokrasopimuksen päättymisestä taikka irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen,

2) vuokranantaja on purkanut tämän vuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu *tai että vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin*, taikka

(3 kohta kuten hallituksen esityksessä)

on vuokralainen velvollinen korvaamaan huoneistoa hallussaan pitävälle vuokralaiselleen huoneiston hallinnan päättymisestä aiheutuneen vahingon.

60 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

11 luku

Liikehuoneiston alivuokraus

61—65 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

12 luku

Voimaantulosäännökset

66—68 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3.

Laki**asunto-osaakeyhtiölain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä toukokuuta 1991 annetun asunto-osaakeyhtiölain (809/91) 82 §:n 1 momentti, 83 §, 84 §:n otsikko sekä 1 ja 3 momentti, 85 §:n 1 momentti ja 86 § seuraavasti:

82 ja 83 §
 (Kuten hallituksen esityksessä)

84 §

Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jollei päätöstä hallintaan ottamisesta julisteta pätemättömäksi, se saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häättöuomio. Jos huoneiston yhtiön hallintaan ottaminen

perustuu 81 §:n 1 momentin 1 kohtaan, ei vuokralaista tai huoneistossa asuvaa (*poist.*) muuta käyttöoikeuden saanutta saa häättää, ellei tälle ole annettu tiedoksi yhtiön päätöstä huoneiston hallintaan ottamisesta.

85 ja 86 §
 (Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös
 (Kuten hallituksen esityksessä)

5.

Laki**indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan indeksiehdon käytön rajoittamisesta 16 päivänä joulukuuta 1994 annetun lain (1222/94) 2 §:n 8 kohta seuraavasti:

2 §
Poikkeukset

Tätä lakia ei sovelleta:

8) *asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, joka*

on voimassa toistaiseksi tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi;

Voimaantulosäännös
 (Kuten hallituksen esityksessä)

Helsingissä 10 päivänä helmikuuta 1995

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Seppänen, varapuheenjohtaja Vanhanen, jäsenet Biaudet, Hautala, Ihmäki, Kankaanniemi, Karhunen,

Kautto, Korkeaoja, Markkula, Myller, Rask, J. Roos, Takala, Virrankoski (osittain) ja Vuorensola sekä varajäsenet Aula, A. Ojala (osittain) ja Saario (osittain).

Vastalauseita

I

Hallituksen esitys n:o 304 uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyviksi laeiksi pitää sisällään huomattavan muutoksen suomalaisessa asuntopolitiikassa. Vuokrasäännöstely poistetaan kokonaan huoneenvuokrasuhteissa, myös ns. vanhoissa vuokrasuhteissa. Säännöstelyn purku voi erityisesti nykytilanteessa, jossa asuntotuotannon alasajo on luonut patoutunutta kysyntää, johtaa asumiskustannusten huomattavaan nousuun. Kun vielä otetaan huomioon, että asumistukea on viime vuosina huomattavasti heikennetty, on vuokralla asuvien ihmisten hyvinvointi ja perusturvallisuus vakavasti uhattuna.

Voimakasta puuttumista jo tehtiin ja voimassa oleviin huoneenvuokrasopimuksiin sopimusvapautta huomattavasti laajentamalla ei voida myöskään pitää lainsäädäntömme ja oikeusjärjestyksemme perusperiaatteiden mukaisena.

Katsommekin siis, että huoneenvuokrien

säännöstelyä ei tulisi tässä tilanteessa ja esitetyllä tavalla purkaa.

Lakiehdotusta valiokunnassa käsiteltäessä on siihen jouduttu tekemään huomattavia muutoksia. Muutoksia on tehty kohtuuttoman sopimusehdon sovitteluun, vahingonkorvauksen sovitteluun, keskeisten sopimusehtojen määräytymiseen ja pakottavuuteen, vuokralaisen konkurssiin ja velkajärjestelyyn, määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomiseen, vuokralaisen huoneiston kunnossapitoon käyttämien varojen korvaamiseen ja moniin muihin keskeisiin lainkohtiin. Muutokset ovat siinä määrin merkittäviä ja runsaslukuisia, että lain huolellinen valmistelu vaatisi niiden jatkokäsittelyä. Valiokunnan olisi mm. kuultava asiantuntijoita uudelleen.

Edellä esitetyn perusteella ehdotamme,

että lakiehdotukset hylättäisiin.

Helsingissä 10 päivänä helmikuuta 1995

Tarja Kautto
Riitta Myller

Maija Rask
Heidi Hautala

Esko Seppänen
Jukka Roos

II

Yhdyn esitettyyn kritiikkiin lakiehdotuksen valmistelutavasta. Se on merkinnyt huomattavia muutoksia valiokuntakäsittelyssä. Niistä ei ole riittävässä laajuudessa kuultu asiantuntijoita.

Kysymyksessä on tärkeä uudistus, jonka valmisteluun ja käsittelyyn olisi tullut varata riittävästi aikaa.

Helsingissä 10 päivänä helmikuuta 1995

Toimi Kankaanniemi

EDUSKUNNAN
PERUSTUSLAKIVALIOKUNTA

Liite

Helsingissä

26 päivänä tammikuuta 1995

Lausunto n:o 28

Ympäristövaliokunnalle

Eduskunta on lähettäessään 24 päivänä marraskuuta 1994 hallituksen esityksen n:o 304 uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi samalla määrännyt, että perustuslakivaliokunnan on annettava asiasta lausuntonsa ympäristövaliokunnalle.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina vanhempi hallitussihteeri Seija Heiskanen-Frösén ympäristöministeriöstä, professori Mikael Hiden, professori Antero Jyränki, professori Ari Saarnilehto ja professori Ilkka Saraviita.

Käsiteltyään asian valtiosääntöoikeudelliselta kannalta perustuslakivaliokunta esittää kunniottaen seuraavaa.

Hallituksen esitys

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi lait asuinhuoneiston vuokrauksesta ja liikehuoneiston vuokrauksesta sekä niihin liittyvät lainmuutokset. Asuinhuoneistojen vuokran osalta ehdotetaan vuokrien sääntely purettavaksi myös olemassa olevissa sopimussuhteissa. Sääntelystä vapaita vuokrasuhteita koskevia säännöksiä tarkistettaisiin. Lain voimaantulon jälkeen kaikkia asuinhuoneiston vuokrasuhteita koskisivat pääsääntöisesti samat säännökset. Liikehuoneistojen vuokrausta koskevia säännöksiä ehdotetaan asiallisesti tarkistettaviksi.

Molemmissa laeissa ehdotetaan lisättäväksi sopimisen vapautta. Vapaasti voitaisiin sopia muun muassa vuokrasuhteen kestosta ja vuokrasta.

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan viimeistään vuoden 1996 aikana. Uusia lakeja sovellettaisiin eräin poikkeuksin myös lakien voimaan tullessa olemassa oleviin huoneenvuokrasuhteisiin.

Esityksen laajoissa säätämisyjärjestysperusteissa mainitaan ensiksikin, että uudet lait tulevat sovellettaviksi myös niiden voimaan tullessa olemassa oleviin sopimussuhteisiin. Laeilla ei kuitenkaan muuteta sitä, mitä sopimussuhteen osapuolet ovat jo sopineet. Uusien lakien sisältämä sopimisen vapauden lisääminen merkitsee, että jo sovittu voi muuttua vain, jos sopimusosapuolet siitä sopivat lakien voimaantulon jälkeen. Lisäksi säätämisyjärjestysperusteissa katsotaan, että hallinnan suojaa koskevat uudet säännökset eivät itsessään kajoa hallitusmuodossa turvattuihin perusoikeuksiin eikä lakiehdotusten käsitteilylle tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä siten ole estettä. Hallitus on kuitenkin pitänyt suotavana, että esityksestä hankitaan perustuslakivaliokunnan lausunto.

Valiokunnan kannanotot

Vuoden 1961 huoneenvuokralaki oli säätämisvaiheessa kahteen otteeseen esillä perustuslakivaliokunnassa.

Valiokunta antoi ensiksi lausunnon n:o 8/1959 vp, jossa käsiteltiin kysymystä hallituksen lakiesityksen täydentämisestä edustaja-aloitteeseen sisältyvin säännöksin mm. vuokralaisen hallinnansuojasta. Valiokunnan lausuntoon liitettyyn professori Kastarin asiantuntijalausuntoon yhtyen valiokunta katsoi, että hallinnansuojaa koskevat säännökset voitiin käsitellä tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä vain perusteellisesti tarkistettuina ja että tarkistettunakin lakiehdotus tuli taannehtivuutensa vuoksi käsitellä valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä säädetyssä järjestyksessä.

Sittemmin suuren valiokunnan laatimasta lakiehdotuksesta antamassaan lausunnossa n:o 3/1960 vp valiokunta totesi tämän ehdotuksen

merkitsevän eräin osin varsin syvälle käyvää kajoamista olemassa oleviin huoneenvuokrasuhteisiin. Valiokunnan mukaan: "Meillä vallitsevaksi tunnustetun oikeusperiaatteen mukaista kuitenkin on, ettei uusi laki saa muuttaa tai järkyttää sitä ennen voimassa olleen lain pohjalla syntyneitä oikeussuhteita, ei edes sosiaalilainsäädännön tai sosiaalisista näkökohdista vaikutteita saavan lainsäädännön alalla. Toisaalta ei sanottua oikeusperiaatetta voida tulkita niin ahtaasti, ettei se sallisi tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä taannehtivillakin säännöksillä selvittää ja täydentää voimassa olevia oikeussuhteita, ellei siten aineelliseen oikeuteemme tuoda mitään olennaisesti uutta." Laki säädettiin, osin taannehtivana, tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä.

Käsiteltävänä olevan uudistuksen yhteydessä kumottavaksi tarkoitettu vuoden 1987 huoneenvuokralaki säädettiin perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksesta perustuslainsäätämisyjärjestyksessä.

Asianomaisen hallituksen esityksen n:o 127/1984 vp mukaan vaikeutettuun säätämisyjärjestykseen vaikuttivat valtioneuvoston oikeus alentaa huoneenvuokria sekä lain eräiden pakottavien säännösten (mm. hallinnansuojaa koskevat säännökset) soveltaminen myös lain voimaan tullessa noudatettavana oleviin vuokrasopimuksiin. Lausunnossa n:o 12/1990 vp perustuslakivaliokunta piti mahdollisena muuttaa vuoden 1987 lakia tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä siten, että uusien asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä luovutaan markkinoiden tasapainoalueilla ja että sääntely- ja hallinnansuojasäännöksiä ei sovelleta tietyissä lääneissä. Säätämisyjärjestyskannanoton perusteeksi esitettiin, ettei lailla ollut sellaista taannehtivaa vaikutusta, jota saatettaisiin pitää omaisuuden perustuslainsuojan kajoavana.

Kumottava vuoden 1987 huoneenvuokralaki on valtiosääntöoikeudelliselta luonteeltaan poikkeuslaki. Perustuslakivaliokunta on vakiintuneessa tulkintakäytännössään (esim. PeVL 20/1994 vp) lähtenyt siitä, että tällaista poikkeuksena perustuslaista säädettyä lakia voidaan muuttaa tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä, jos muutettava laki ei laajenna sitä poikkeusta, joka muutettavalla lailla on tehty perustuslakiin.

Voimassa oleva laki käsiteltiin perustuslainsäätämisyjärjestyksessä valtioneuvoston mahdollisuuden takia alentaa huoneenvuokria ja sen taannehtivuusnäkökohdan vuoksi, että eräin osin lain uusia säännöksiä sovellettiin jo silloisiin vuokrasopimuksiin. Tähän hallituksen esitykses-

tä aikanaan näkyneeseen perusteluun verrattuna ei esitykseen sisältyvissä lakiehdotuksissa ole sellaista, joka edellä mainitun ns. aukkoteorian johdosta johtaisi perustuslainsäätämisyjärjestyksen käyttämiseen. Taannehtivuusnäkökohdan osalta valiokunta kuitenkin toteaa selvittävästi, ettei laissa kerran mahdollisesti perustuslainsäätämisyjärjestyksessä omaksuttu taannehtiva sääntely voi oikeuttaa sisällyttämään myöhempään lakiin millaisia taannehtivia ratkaisuja tahansa vaan tällaisen sääntelyn toteuttamistapa on arvioitava tapauksittain erikseen.

Hallituksen esityksen valtiosääntöoikeudellinen ongelmakohta johtuu siitä, että 1. lakiehdotusta on tarkoitus soveltaa kaikkiin asuinhuoneiston vuokrasuhteisiin. Koska lakiehdotus rakentuu sääntelystä vapaalle järjestelmälle, se aiheuttaisi muutoksia ennen 1.2.1992 solmittuihin säänneltyihin vuokrasuhteisiin ja on tässä mielessä vaikutuksiltaan taannehtiva.

Säännellyssä vuokrasuhteessa asuinhuoneiston vuokralaisen hallinnansuoja muuttuisi pääosin välittömästi välilliseksi. Vuokrasuhde olisi vuokranantajan irtisanottavissa. Irtisanominen voitaisiin julistaa tehottomaksi vain, jos sen avulla pyritään kohtuuttomaan vuokraan tai jos irtisanominen vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen olisi kohtuuton eikä irtisanomiseen olisi hyväksyttävää syytä. Ehdotetut vuokran määrää koskevat säännökset vastaavat osin sääntelyjärjestelmää. Kohtuuttoman korkeaa vuokraa voitaisiin alentaa. Jos osapuolet eivät sopisi vuokran korotuksista, perusteet vuokran korotuksille olisivat lain 99 §:ssä. Oleellinen muutos olisi, että toistaiseksi jatkuvassa vuokrasuhteessa vuokranantaja voisi aivan toisin kuin ennen vuokrasopimuksen irtisanomalla vaatia vuokralaiselta korotuksia, joihin tämän olisi alistuttava, jos haluaisi edelleen asua huoneistossa. Irtisanominen voitaisiin kylläkin julistaa tehottomaksi, jos vuokranantajan vaatimukset ovat kohtuuttomia.

Voimassa olevien sopimussuhteiden pysyvyyden suoja johtuu hallitusmuodon 6 §:ssä turvasta omaisuuden suojasta. Pysyvyyden suojan taustalla on tarkoitus suojata sopimussuhteesta johtuvia kummankin sopijapuolen varallisuusarvoja etuja. Perustuslakivaliokunnan melko runsas tulkintakäytäntö osoittaa, ettei kysymys ole ehdottomasta suojasta. Voimassa oleviin sopimuksiin on esimerkiksi voitu ulottaa kohtuullistamismahdollisuus (PeVL 3/1982 vp); oikeussuhteiden selvittämistä ja täydentämistä on pidetty mahdollisena, kunhan aineelliseen oikeuteen ei tuoda

olennaisesti uutta sisältöä (PeVL 3/1960 vp); materiaalisista oikeuksista tehtäviä täytäntöönpanonluonteisia prosessitoimia koskevia järjestelyjä on toteutettu tavallisella lailla (PeVL 23/1992 vp).

Esitykseen sisältyvä 1. lakiehdotus merkitsee valtiosääntöoikeudellisesti yhtäältä sitä, että aiempia sopimuksia voidaan sopimisen vapauden lisääntyessä uuden lain myötä muuttaa uudistuksen tultua voimaan vain sopijapuolten niin sopiessa, ja toisaalta sitä, että vanhan lain pakottavat hallinnansuojaa koskevat säännökset korvautuvat uuden lain asianomaisilla säännöksillä.

Edelliseltä osalta lain taannehtivuus on laadultaan puhtaasti muodollista ja omaisuuden suojan valossa valtiosääntöoikeudellisesti merkityksetön seikka. Jälkimmäiseltä osalta valiokunta pitää yleisenä lähtökohtana, että tavallisen lain alaan sinänsä kuuluvan säännösten — jollainen huoneenvuokrasuhteeseen perustuva hallinnansuojasäännöstö valiokunnan mielestä pääsääntöisesti on — uusiminen on mahdollista tavallisella lailla, jollei erityisistä syistä muuta johdu (vrt. PeVL 35/1992 vp ja 9/1991 vp). Kun tässä tapauksessa uusia säännöksiä hallinnansuojasta on pidettävä kokonaisarviossa kohtuullisina

kummankin osapuolen kannalta ja muutoinkin muuhun oikeusjärjestykseen sopivina, ei valiokunnan mielestä ole estettä käsitellä 1. lakiehdotusta tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä.

Uudistus, ennen muuta 1. lakiehdotus, koskee laajaa ihmisjoukkoa vuokra-asuntokannan ollessa noin 620 000 asuntoa. Säädettyjen lakien selkeys ja helppo ymmärrettävyys ovat tästä syystä tavanomaistakin tärkeämpiä vaatimuksia. Tähän olisi vielä lakien eduskuntakäsittelyssä paneuduttava.

Uudistus liittyy aikaan, jolloin vuokra-asuntomarkkinoilla vallitsee kutakuinkin tasapainoinen tilanne. Perustuslakivaliokunta kiinnittää ympäristövaliokunnan huomiota siihen, että markkinatilanteen muutoksia on tarpeen seurata jatkuvasti ja tasapainon mahdollisesti häiriintyessä tulee arvioida lainsäädännön toimivuutta.

Edellä esitetyn perusteella perustuslakivaliokunta esittää kunnioittavasti,

että lakiehdotukset voidaan käsitellä valtiopäiväjärjestyksen 66 §:ssä säädettyä järjestyksessä.

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Niinistö, varapuheenjohtaja Alho, jäsenet Kaarilahti, Laine,

M. Laukkanen, J. Leppänen, Varpasuo, Viljanen, Vistbacka, Vuoristo, Vähänäkki ja Väistö sekä varajäsen Helle.

