

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan huoneenvuokralakia muutettavaksi siten, että alueilla, joilla vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat osapuilleen tasapainossa, luovutaan asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä uusien eli vuonna 1991 tai myöhemmin valmistuvien vuokra-asuntojen osalta. Ehdotuksen mukaan säännöksiä asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä ja siihen läheisesti liittyviä säännöksiä muun muassa hallinnan suojasta ei sovellettaisi määrätyissä lääneissä korkeakoulupaikkakuntia lukuun ottamatta uusia vuokra-asuntoja koskeviin vuokrasuhteisiin vaan niihin sovellettaisiin liikehuoneistojen vuokrasuhteita koskevia vastaavia säännöksiä.

Samalla asuinhuoneiston vuokrien nykyistä sääntelyä, joka muissa vuokrasuhteissa jäisi

edelleen voimaan, ehdotetaan kehitettäväksi. Huoneenvuokrasuhteen osapuolten sopimisvapautta vuokran suuruudesta ehdotetaan lisättäväksi. Tasoyleisohjetta on myös tarkoitus muuttaa niin, että se kuvaisi paremmin kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyviä vuokria. Lisäksi ehdotetaan määräaikaisten vuokrasopimusten sopimuskäytäntöä kehitettäväksi pidentämällä tilapäisen vuokrasuhteen enimmäispituutta kuudesta kuukaudesta kahteen vuoteen ja luomalla uusi, pitkäaikainen määräaikainen vuokrasuhdetyyppi, jonka päättymisen ei edellyttäisi erityistä päättymisperustetta.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivästä tammikuuta 1991.

YLEISPERUSTELUT

1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys

Vuokra-asuntojen tuntuvasti tarjontaa suurempi kysyntä on vaikeuttanut asunto-olojen kehittämistä nopeasti kasvavissa keskuksissa ja myös koko maassa.

Eräänä keskeisimpänä tavoitteena asunto-olojen kehittämisessä on tasapainoiset asuntomarkkinat. Näiden aikaansaamiseksi asuntotuotantoa on lisätty muun muassa kiihdyttämällä rakennusmaan käyttöönottoa ja suuntamalla rakentamisen kapasiteetti mahdollisimman laajasti asuntojen rakentamiseen.

Tasapainoiset asuntomarkkinat edellyttävät riittävää vuokra-asuntojen tarjontaa. Vuokra-asuntojen saatavuuden parantamiseksi on aravavuokra-asuntojen osuutta valtion lainoittamassa asuntotuotannossa viimeisten vuosien aikana nostettu. Samanaikaisesti on pyritty varmistamaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen riittävä tarjonta.

Vakinaisesti asutuista asunnoista runsaat 510 000 asuntoa oli vuonna 1987 vuokra-asuntoja. Niiden osuus koko asuntokannasta oli noin 27 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus vuokra-asuntokannasta oli noin puolet ja aravavuokra-asuntojen osuus niin ikään noin puolet.

Vuokra-asuntojen määrä laski vuodesta 1970 vuoteen 1987 yli kuudella prosentilla, kun asuntojen kokonaismäärä kasvoi samaan aikaan lähes 40 prosentilla.

Poistuma vuokra-asuntokannasta on kohdistunut etupäässä vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vähenemiseen on useita syitä. Tilastoista voidaan päätellä, että tähän on vaikuttanut muun muassa huonokuntoisten vuokra-asuntojen poistuminen kokonaan asuinkäytöstä, työsuhteasuuntojen tuntuva väheneminen sekä omakotitalojen yläkertojen siirtyminen omistajien omaan käyttöön. Myös vuokratuoton kehitys muihin sijoituskohteisiin verrattuna on ilmeisesti vaikuttanut poistumaan.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistuman hillitsemiseksi ja niiden tarjonnan lisäämiseksi huoneenvuokralainsäädäntö uudistettiin vuoden 1987 joulukuun alusta. Uuden huoneenvuokralain (653/87) eräänä keskeisimpänä tavoitteena oli, että vuokrasuhteesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet olisivat sopimussuhteen osapuolten kesken sellaisessa tasapainossa, ettei yksittäisessä tapauksessa toisen osapuolen ole mahdollista käyttää hyväkseen sopijapuolensa joko hetkellisesti tai pysyvästi heikompaa asemaa.

Samalla kun eduskunnalle annettiin esitys huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta (hall.es.127/1984 vp.), päätettiin myös joukosta muita toimenpiteitä vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiseksi. Verolainsäädäntöä muun muassa päätettiin muuttaa peruskorjausvaraus-ten mahdollistamiseksi asuintalojen verotuksessa. Vuokratalojen peruskorjaustoimintaan päätettiin myöntää korkotukea ja arava-vuokra-asuntojen tuotantoa päätettiin lisätä.

Uusi huoneenvuokralaki on ollut voimassa runsaat kaksi vuotta. Sen vaikutuksesta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjontaan ei ole vielä valmistunut selvitystä. Tilastokeskuksen vuoden 1989 vuokratiedustelun ennakkotietojen perusteella näyttäisi kuitenkin siltä, että vuokra-asuntokannan väheneminen olisi pysähtynyt. Myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen korkotukilainojen määrän kasvu osoittaa kiinnostuksen vuokra-asuntoihin lisääntyneen. Vuonna 1987 korkotukilainoilla lainoitettujen vuokra-asuntojen määrä nousi lähes 2 000 asuntoon ja vuonna 1989 hake-muksia tuli käsiteltäväksi yli kaksi kertaa bud-jetoitu määrä eli yli 4 000 asunnon verran.

Vuonna 1974 voimaan tulleen asuinhuoneis-tojen vuokrien sääntelyn, jolla lopetettiin siihen saakka voimassa ollut säännöstely, on katsottu vähentäneen vuokra-asuntosijoituksen kiinnostavuutta muihin mahdollisiin sijoitus-kohteisiin verrattuna. Sijoitusratkaisuihin on jossakin määrin vaikuttanut se, että vuokra-asuntojen tuoton ei ole uskottu vuokrien sääntelyn vuoksi kehittyvän vaihtoehtoisiin sijoituksiin verrattuna tyydyttävällä tavalla.

Erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa vuokra-asuntojen tarjonnan nopea lisääminen luopumalla asuinhuoneisto-jen vuokrien sääntelystä ei kuitenkaan ole mahdollista. Näillä alueilla rakentamisen kapasiteetti on jo kokonaan käytössä ja rakentami-sen kysyntä ylittää käytettävissä olevat voima-varat. Asuntotuotannon määrää ei ole näissä olosuhteissa mahdollista nopeasti lisätä. Sitä paitsi uustuotannon osuus koko asuntokannas-ta eli asuntojen tarjonnan kokonaismäärästä on alle kolme prosenttia.

Vuokrien sääntelystä luopuminen sellaisilla alueilla, joissa tarjonta pystyy joustamaan kysynnän mukaan, saattaisi tehostaa markkina-mekanismien toimivuutta ja yleisemminkin lisätä luottamusta vuokra-asuntosijoituksiin. Yhdessä samanaikaisesti toteutettavien, muual-la maassa voimaan jäävän sääntelyjärjestelmän kehittämistoimenpiteiden kanssa tämä voisi lisätä kiinnostusta vuokra-asuntosijoituksiin.

Asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä luopuminen määrätyillä alueilla johtaa muutok-siin vuokralaisen irtisanomissuojajärjestelmäs-sä näillä alueilla. Nykyisen kaltaisesta vuokra-laisen irtisanomissuojasta voi nimittäin seura-ta, että vuokrasuhde jatkuu siitä huolimatta, että vuokranantaja haluaisi sen päättyvän. Tä-mä taas saattaisi johtaa siihen, että vuokranan-taja ei saisi sovittua vuokralaisen kanssa vuok-ran korottamisesta vuokrasuhteen aikana. Var-mistaakseen mahdollisuuden vuokran tarkista-miseen vuokrasuhteen aikana vuokranantajan tulisi edellyttää vuokrasopimukseen sisällytet-täväksi tätä koskeva ehto. Vuokran tarkista-mista koskevat ehdot, varsinkin silloin kun indeksisidonnaisuudet ovat kiellettyjä, käytän-nössä syrjäyttäisivät irtisanomissuojan.

Nykyinen liikehuoneiston vuokralaisen irti-sanomissuoja, jossa vuokrasuhteen irtisano-misperusteita ei ole erikseen lueteltu mutta jossa kohtuuton irtisanominen voidaan julistaa tehottomaksi ja irtisanotulle vuokralaiselle voi-daan määrätä maksettavaksi eräissä tapauksis-

sa vahingonkorvausta, antaisi selkeän ja toimivan irtisanomissuojan myös asuinhuoneiston vuokralaiselle niillä alueilla, joilla asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä luovuttaisiin. Muissa kuin vuokran määräytymiseen vaikuttavissa tilanteissa vuokralaisen irtisanomissuoja on tarkoitus säilyttää mahdollisuuksien mukaan ennallaan.

2. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

2.1. Nykyinen tilanne

2.1.1. Asuinhuoneiston vuokra huoneen-vuokralain mukaan

Asuinhuoneistoa koskeva vuokrasopimus on pääsäännön mukaan voimassa toistaiseksi, ja se päättyy irtisanomisen johdosta. Jos vuokralainen haluaa jatkaa vuokrasopimusta irtisanomisesta huolimatta, irtisanominen on tehokas vain, jos siihen on olemassa jokin laissa säädettyistä irtisanomisperusteista.

Vuokrasopimus voidaan tehdä myös määräajaksi. Tällöinkin sopimuksen päättymisen sovittuna ajankohtana edellyttää jonkin laissa säädetyn päättymisperusteen olemassa oloa, joka tulee olla tiedossa jo sopimishetkellä. Määräaikaisen sopimuksen päättymisperusteet ovat samat kuin toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisperusteet. Tilapäiseksi tarkoitettu vuokrasopimus voidaan kuitenkin tehdä ilman tällaista perustetta. Tilapäisen vuokrasopimuksen pituus voi olla enintään kuusi kuukautta.

Vuokrasuhteen osapuolet voivat vuokrasopimusta tehtäessä sopia vuokrasta vapaasti. Jos huoneisto on ollut aikaisemmin vuokrattuna eikä edellisen vuokrasuhteen päättymisestä ole kulunut kahta vuotta, vuokraa ei kuitenkaan saa sopia korkeammaksi kuin mitä edellisen vuokrasuhteen aikana olisi saanut sopia perittäväksi; tämä rajoitus ei koske asuntoa, joka annetaan vuokralle peruskorjauksen jälkeen. Jos vuokranantaja haluaa periä uudelta vuokralaiselta korkeampaa vuokraa, siihen tulee hakea tuomioistuimen hyväksyminen kuukauden kuluessa uuden vuokrasuhteen alkamisesta.

Asuinhuoneiston vuokran tulee kaikissa olosuhteissa olla kohtuullinen. Kohtuullisuutta

harkittaessa on otettava huomioon vuokra-arvoltaan samanveroisten huoneistojen vuokrataso paikkakunnalla sekä huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavat tekijät. Valtioneuvosto voi antaa yleisohjeen kohtuullisena pidettävistä vuokrista sekä vuokra-arvoa korottavista ja alentavista perusteista. Tasoyleisohje ei ole vuokrasuhteen osapuolia eikä tuomioistuinta sitova.

Vuokralainen voi saattaa asuinhuoneiston vuokran kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Tuomioistuin voi alentaa vuokran määrää ja määrätä liikaa perityn vuokran maksettavaksi takaisin.

Kun vuokralainen voi vaatia vuokrasuhteen jatkamista vuokranantajan tahdosta riippumatta, on vuokranantajalla oikeus yksipuolisesti korottaa vuokraa vuokrasuhteen aikana. Valtioneuvoston on vuosittain todettava, kuinka paljon vuokria on kiinteistökustannusten muutosten perusteella aiheellista yleisesti korottaa. Vuokranantaja voi valtioneuvoston antamassa yleisohjeessa vahvistetulla määrällä korottaa vuokraa pelkällä ilmoituksellaan vuokralaiselle. Suurempikin yksipuolinen vuokrankorotus vuokrasuhteen kestäessä on mahdollinen, mutta se edellyttää, että tuomioistuin etukäteen tutkii vaaditun uuden vuokran kohtuullisuuden.

Asuinhuoneiston vuokrien sääntely on siis vuokranantajan yksipuolisten korotusten sääntelyä ja vallitsevaan kohtuulliseen vuokratasoon perustuvaa ohjausta. Järjestelmän tarkoituksena on saada vuokrat kohtuullisiksi ja pitää ne kohtuullisina ilman, että sovittuja vuokria olisi viranomaisten toimesta muutettava.

2.1.2. Aravavuokra huoneenvuokralain ja asuntotuotantolain mukaan

Aravavuokra-asuntoihin sovelletaan huoneenvuokralakia niin kuin muihinkin asuinhuoneistoja koskeviin vuokrasuhteisiin lukuun ottamatta eräitä huoneenvuokralaissa erikseen säädettyjä poikkeuksia. Muun muassa vuokran määräytymisestä on aravavuokra-asuntoja koskevia erityissäännöksiä.

Myös aravavuokraa voidaan korottaa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti vuokranantajan ilmoituksen perusteella. Korotuksen määrää ei kuitenkaan ohjata valtioneuvoston koro-

tusyleisohjeella, vaan asuntohallituksen määrätysohjeilla. Vuokranantajan ei myöskään tarvitse yleisohjetta suuremmissa korotuksissa saattaa vaatimustaan etukäteen tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrien korotusten sääntelyä koskevien huoneenvuokralain säännösten sijasta aravavuokriin sovelletaan asuntotuotantolakiin (247/66) perustuvaa vuokralvontaa.

Päättyessään lainan myöntämisestä vuokralalon rakentamista tai vuokra-asunnon hankkimista varten asuntohallitus vahvistaa kullekin asunnolle alkuvuokran. Vuokraa voidaan vuokrasuhteen kestäessä tarkistaa asuntohallituksen antamien vuokranmääritysohjeiden perusteella. Näiden ohjeiden mukaan tarkistus voidaan tehdä yleensä kerran vuodessa. Asuntohallitus voi ohjeillaan antaa mahdollisuuden useampaankin tarkistukseen. Vuokranantajan tulee kussakin yksittäistapauksessa hakea vuokran tarkistukselle kunnan hyväksyminen. Kunnan tehtävänä on valvoa, että aiottu vuokran tarkistus on asuntohallituksen vahvistamien vuokranmääritysohjeiden mukainen.

Asuntohallituksen vahvistama alkuvuokra ja kunnan hyväksymät tarkistukset perustuvat kunkin vuokralalon osalta laadittuun yksityiskohtaiseen hyväksytyjen kulujen ja tuottojen erittelyyn. Aravavuokrien valvonta on itse asiassa varsin tiukkaa säännöstelyä.

Aravavuokrankin kohtuullisuus voidaan saattaa vuokralaisen vaatimuksesta tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokran kohtuullisuutta harkittaessa on aravavuokrankin osalta otettava huomioon paikkakunnalla vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä maksetut vuokrat sekä huoneiston vuokra-arvoon vaikuttavat korottavat ja alentavat seikat. Jos vuokra yksittäistapauksessa näin arvioituna on kohtuuton, tuomioistuin voi alentaa vuokraa, vaikka se ei ylittäisikään asuntohallituksen tai kunnan hyväksymää vuokraa.

2.1.3. Liikehuoneiston vuokra huoneenvuokralain mukaan

Liikehuoneiston vuokrasopimus on pääsääntön mukaan myös voimassa toistaiseksi ja päättyy irtisanomisen johdosta. Irtisanomisaika on lain mukaan vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen kolme kuukautta ja

vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen yksi kuukausi. Irtisanomisajoista voidaan sopia toisinkin.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokralaiselle annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus. Ilmoituksessa on mainittava vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Vuokralainen voi vaatia tuomioistuimessa irtisanomisen julistamista tehottomaksi taikka vahingonkorvausta vuokrasuhteen päättymisen vuoksi, jos hän itse on valmis jatkamaan vuokrasuhdetta. Tuomioistuimen on julistettava irtisanominen tehottomaksi, jos sen perusteena on ollut pyrkimys saada huoneistosta suoritettava vuokra ilmeisesti kohtuuttomalle tasolle. Irtisanominen on julistettava tehottomaksi myös, jos irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä.

Liikehuoneiston vuokrasopimus saadaan tehdä myös määräaikaiseksi. Määräaikainen vuokrasuhde päättyy sovittuna ajankohtana ilman irtisanomista. Määräaikaisessa vuokrasuhteessa molemmat sopijapuolet ovat sidottuja sovitun ajan. Sopimusta ei voi puolin eikä toisin irtisanoa. Määräaikaa voidaan muuttaa vain osapuolten yhtäpitävillä tahdon ilmauksilla.

Liikehuoneistosta perittävästä vuokrasta sovitaa vuokrasopimusta tehtäessä. Vuokrasopimuksessa voidaan myös sopia vuokran tarkistamisesta vuokrasuhteen aikana. Jollei vuokran tarkistamisesta ole muuta sovittu, vuokraa voidaan vuokrasuhteen aikana korottaa vain vuokralaisen suostumuksella. Vuokralaisen kieltäytyessä vuokran korotuksesta vuokranantajan mahdollisuudeksi korottaa vuokraa jää vain irtisanoa sopimus. Irtisanomisperusteita ei ole laissa erikseen lueteltu. Määräaikaisessa vuokrasopimuksessa irtisanomisen mahdollisuutta ei luonnollisestikaan ole.

Vuokralainen voi tuomioistuimessa vaatia myös liikehuoneiston vuokran alentamista, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran eikä tällaiseen ylitykseen ole hyväksyttävää syytä.

2.2. Ehdotetut muutokset

2.2.1. Asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä luopuminen määrätyillä alueilla

Huoneenvuokralakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä luovuttaisiin määrätyillä alueilla. Tässä tarkoituksessa huoneenvuokralakiin ehdotetaan sisällytettäväksi säännökset, joilla asuinhuoneiston vuokrien sääntelyä koskevien sekä siihen läheisesti liittyvien, muun muassa hallinnan suojasta annettujen säännösten soveltamisalaa rajattaisiin.

Tarkoituksena on, että sääntelystä luovuttaisiin uuden asuntokannan osalta ensisijaisesti niillä alueilla, joilla vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat osapuilleen tasapainossa. Tämän mukaisesti sääntelystä ehdotetaan luovuttavaksi Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin läänissä korkeakoulupaikkakuntia eli Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun ja Rovaniemen kaupunkia lukuunottamatta ja se jäisi voimaan muilla alueilla. Sääntelystä luopumisen koskisi 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen valmistuneita asuntoja.

Niihin vuokrasuhteisiin, joihin asuinhuoneiston vuokrien sääntelyä koskevia ja siihen läheisesti liittyviä huoneenvuokralain muita säännöksiä ei enää sovellettaisi, sovellettaisiin näiltä osin, mitä huoneenvuokralaissa on vastavasti säädetty liikehuoneiston vuokrasuhteesta.

Sääntelystä luopuminen merkitsisi muun muassa sitä, että vuokra olisi vuokrasuhteen osapuolten vapaasti sovittavissa sekä sopimusta tehtäessä että vuokrasuhteen aikana. Tosin vuokra ei tällöinkaan saisi olla kohtuuton. Osapuolet voisivat sopia vapaasti myös siitä, onko vuokrasuhde toistaiseksi voimassa oleva vai määräaikainen. Vuokrasuhteen päättymisestä voitaisiin niin ikään sopia vapaasti. Jollei toisin sovittaisi, vuokranantaja voisi irtisanoa vuokrasuhteen päättymään kolmen kuukauden tai, jos vuokrasuhde on kestänyt vuoden, kuuden kuukauden kuluttua ja vuokralainen yhden kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman erityisiä irtisanomisperusteita. Vuokralaisella olisi edelleen mahdollisuus saada muuttopäivä siirrettyksi tuomioistuimen päätöksellä enintään vuodella. Vuokraa ei vuokrasuhteen aikana voisi yksipuolisesti nostaa, vaan vuokran korotus edellyttäisi joko että korottamisesta on sovittu vuokrasopimuksessa tai että vuokralai-

nen antaisi yksittäiseen korotukseen erikseen suostumuksensa.

Muutos ei koskisi aravavuokra-asuntoja, jotka jäisivät edelleen asuntotuotantolakiin perustuvan säännöstelyn piiriin.

2.2.2. Vuokran määrää koskevan sopimisvapauden lisääminen

Voimassa olevan asuinhuoneiston vuokrien sääntelyjärjestelmän aikana korotusyleisohjeet ovat perustuneet huoneenvuokralain mukaan kiinteistökustannusten muutoksiin. Näihin on uuden huoneenvuokralain nimenomaisen säännöksen mukaan vuodesta 1987 sisältynyt myös kohtuullinen tuotto. Korotusyleisohjeita laskettaessa on perusteina käytetty yleensä keskimääräisiä arvoja. Joissakin osissa asuntokantaa vuokrien kehitys on useana vuonna saattanut olla keskimääräistä kustannuskehitystä suurempi. Tällöin vuokrat saattava vanhoissa vuokrasuhteissa jäädä todellisesta kehityksestä jälkeen. Jos näin pääsee tapahtumaan, vuokrien nostaminen yli korotusyleisohjeessa vahvistetun määrän edellyttää tuomioistuimen hyväksymistä. Tuomioistuimen hyväksyminen on tällöin tarpeen paitsi vuokrasuhteen aikana toteutettaviin vuokrankorotuksiin myös vuokralaisen vaihtuessa ja uutta vuokrasopimusta tehtäessä toteutettaviin korotuksiin.

Nykyistä asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyjärjestelmää ehdotetaan kehitettäväksi niin, että vuokrat voisivat yksittäistapauksessa seurata nykyistä paremmin todellista vuokratason kehitystä. Tässä tarkoituksessa vuokrasta sopimisen vapautta ehdotetaan laajennettavaksi niin, että vuokrasopimusta tehtäessä vuokra voitaisiin aina sopia enintään tasoylisohjeen mukaiseksi riippumatta siitä, kuinka pitkä aika edellisen vuokrasuhteen päättymisestä on kulunut. Vuokrasuhteen aikana vuokraa tulisi myös voida korottaa enintään tasoylisohjeen mukaiseen määrään, jos vuokrasuhteen osapuolet ovat siitä yhtä mieltä. Tuomioistuimen vahvistusta korotusyleisohjetta suuremmalle vuokran korotukselle ei näissä tilanteissa olisi enää tarpeen hankkia.

Tasoylisohjeiden soveltaminen ja vuokratiedustelujen perusteella tarkistettavat taulukko- vuokrat sekä korotusyleisohjeisiin nykyisen soveltamiskäytännön mukaan sisältyvä kustannustason nousulle laskettava neljän prosentin tuotto-osuus johtavat yhdessä muiden tekijöi-

den kanssa lähivuosina siihen, että vuokriin tulee sisältymään kohtuullinen tuotto huoneiston arvolle. Vuokra-arvoon vaikuttavat lukuisat seikat, joita ei voida ottaa huomioon tasoylesohjeen taulukkovuokrissa. Vuokralainen ja vuokranantaja voivat jo nyt, ottaen huomioon 25 §:n säännöksen, sopia vuokrasopimusta tehtäessä vuokrasta, joka merkitsee kohtuullisen tuoton sisällymistä vuokraan, mikä tuomioistuimessa otetaan huomioon sovellettaessa 33 §:n säännöstä vuokran määrää uusissa sopimuksissa ratkaistaessa. Hallitus katsoo kuitenkin, että vuokranantajalle ei voida vuokramarkkinoilla taata jotakin vähimmäisvuokratasoa ja että myöskään tiettyyn tuottoprosenttiin pyrkiminen ei sinänsä ole peruste vuokran korotusvaatimukselle.

2.2.3. Vuokrasuhteen kesto

Voimassa olevan lain mukaan, vuokrasuhde saadaan sopia päättymään ilman irtisanomista ja ilman erityisiä päättymisperusteita enintään kuuden kuukauden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, jos vuokrasuhteen päättymiselle on peruste, joka osoittaa, että vuokrasuhde on tarkoitettu tilapäiseksi. Käytännössä kuuden kuukauden enimmäisaika on osoittautunut liian lyhyeksi useisiin tilanteisiin, joissa tilapäinen vuokrasuhde on tarkoituksenmukainen vaihtoehto. Kuusi kuukautta on yleensä liian vähän esimerkiksi kuolinpesän selvittämistä ja jakamista varten. Usein myös ulkomaille suuntautuvat opinto- ja työjaksot ovat kuutta kuukautta pitempiä. Tällaisissa tilanteissa huoneisto monasti jätetään mieluummin tyhjäksi kuin annetaan vuokralle täydellä irtisanomissuojalla. Osa tyhjiillään olevista asunnoista voitaneen saada vuokralle, jos tilapäisen vuokrasuhteen enimmäisaikaa pidennetään. Tässä tarkoituksessa ehdotetaan, että tilapäinen vuokrasuhde voitaisiin kuuden kuukauden enimmäisajan sijasta sopia enintään kahdeksi vuodeksi.

Sopimuskäytäntöön voidaan saada joustavuutta myös tekemällä mahdolliseksi erityisen pitkäaikaiset määräaikaiset sopimukset, jotka voidaan sopia päättymään ilman irtisanomista ja edellyttämättä jonkin laissa erikseen säädetyn päättymisperusteen olemassaoloa. Tällainen pitkä määräaikainen vuokrasopimus tulisi tehdä vähintään viideksi vuodeksi, jolloin sopimuskauden pituudella voitaisiin korvata vuokralaiselle muissa asuinhuoneiston vuokrasuh-

teissa annettu irtisanomissuoja. Erityisen pitkäaikaiset vuokrasopimukset voisivat edistää jälleenvuokraukseen perustuvaa työsuhdeasuntojen ja monien erityisryhmien asuntojen hankkimista.

2.3. Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Ympäristöministeriö asetti vuoden 1989 toukokuussa työryhmän laatimaan selvitystä sääntelyn vaikutuksesta vuokra-asuntojen tarjontaan ja tekemään ehdotusta toimenpiteiksi sääntelystä luopumiseksi asteittain. Työryhmä, joka otti nimekseen vuokrauudistustyöryhmä, on elokuussa 1989 valmistuneessa muistiossaan kartoittanut vaihtoehtoisia menettelytapoja sääntelystä luopumiseen.

Muistiossa on tarkasteltu sääntelyn purkamista ensinnäkin siten, että asuinhuoneiston vuokrien sääntelyä koskevat huoneenvuokralain säännökset kumottaisiin. Kumoaminen voisi tapahtua asteittain joko niin, että säännösten soveltamisalaa rajoitettaisiin alueellisesti taikka niin, että niiden soveltamisalaa rajoitettaisiin vuokra-asuntojen valmistumis- tai peruskorjausajankohdan perusteella.

Toisena vaihtoehtona muistiossa on tarkasteltu sääntelyn purkamista siten, että sopimisvapautta lisättäisiin ja taso- ja korotusyleisohjeita väljennettäisiin, jolloin voitaisiin asteittain saavuttaa tilanne, jossa yleisohjeet paremmin kuvaisivat kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyviä vuokria. Molempia menettelytapoja voidaan käyttää samanaikaisesti.

Vuokrauudistustyöryhmä ehdotti, että vuoden 1990 alusta asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä luovuttaisiin vuonna 1990 tai sen jälkeen valmistuneiden tai peruskorjattujen asuntojen osalta. Työryhmän yksi jäsen kuitenkin katsoi, että kaikista toimenpide-ehdotuksista, joilla pyritään luopumaan asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä asteittain, tulisi luopua, ja yksi jäsen katsoi, että työryhmän ehdottamaa valtuutta rajoittaa asetuksella sääntelyä koskevien ja siihen läheisesti liittyvien säännösten soveltamista voitaisiin käyttää ensisijaisesti alueelliseen vuokrasääntelyn poistamiseen tai enintään uustuotantoa koskevana. Lisäksi kaksi jäsentä jättivät ottamatta kantaa ehdotetun valtuuden käyttöön.

Vuokrauudistustyöryhmä ei käytettävissä olleen ajan vähyden vuoksi laatinut selvitystä asuinhuoneiston vuokrien sääntelyn vaikutuk-

sesta vuokra-asuntojen tarjontaan. Vuokrauudistustyöryhmä joutui johtopäätöksissään tukeutumaan olemassa olevaan tilastoaineistoon lähinnä vuokra-asuntojen määrän vaihteluista.

Esitys huoneenvuokralain muuttamiseksi perustuu vuokrauudistustyöryhmän selvityksiin ja osittain sen ehdotuksiin.

Asuntoneuvostossa valmistui vuoden 1989 keväällä toimenpide-ehdotus vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen saatavuuden parantamisesta. Ehdotus valmisteltiin asuntoneuvoston kehittämisjaostossa. Asuntoneuvosto hyväksyi toimenpide-ehdotuksen eräin muutoksin ja osittain äänestyksen jälkeen toukokuussa 1989. Hyväksyessään ehdotuksen asuntoneuvosto toteaa, että kehittämisjaosto oli esittänyt vuokrasääntelyn asteittaisesta luopumisesta yhden käyttökelpoisen tulkin.

Ympäristöministeriön asettama asumistuen kehittämisryhmä, joka jätti mietintönsä 29 päivänä kesäkuuta 1989, käsitteli muun muassa vuokrasääntelyn muutosten huomioon ottamista asumistukijärjestelmässä.

3. Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaikutukset

Asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä luopuminen saattaa lisätä vuokrasuhteen irtisanomisia ja vuokraa koskevia riitoja. Tästä syystä huoneenvuokra-asioita koskevien juttujen määrä alioikeuksissa ilmeisesti kasvaa. Toisaalta sopimisvapauden lisääminen vuokran määrää vähentää vuokran korottamista koskevia kanteita. Myös vuokrasuhteen osapuolten neuvonnan tarve lisääntyy. Esityksellä ei kuitenkaan ole suoranaista organisatorista tai henkilöstövaikutuksia.

4. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Siinä asuntokannassa, jossa asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä luovutaan, vuokrataso ilmeisesti ainakin aluksi nousee jonkin verran. Sääntelystä luopumisen vaikutukset vuokratasoon eivät ole yksityiskohtaisesti ennakoitavissa. Sääntelystä luopumista seuraava vuokratason nousu lisää asumistukimenoja.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

6 §. *Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kesto-aika.* Voimassa olevan lain mukaan asuinhuoneiston vuokrasuhde on pääsäännön mukaan voimassa toistaiseksi ja päättyy irtisanomisen johdosta. Silloin kun vuokralainen haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, sopimuksen irtisanominen on tehokas vain, jos on olemassa jokin laissa säädetyistä päättymisperusteista.

Vuokrasuhde voidaan voimassa olevan lain mukaan sopia myös määräaikaiseksi eli päättymään tiettyä ajankohtana ilman irtisanomista. Tällöinkin edellytetään, jos sopimus on kestoltaan yli kuusi kuukautta, että vuokrasuhteen päättymiselle on olemassa jokin laissa säädetyistä irtisanomiseen oikeuttavista perusteista. Vuokrasuhteen päättymisestä on kirjallisesti sovittava vuokrasopimusta tehtäessä ja päättymisperuste on sopimuksessa mainittava. Jos vuokrasuhteen päättymiselle on olemassa

peruste, joka osoittaa, että vuokrasuhde on tarkoitettu tilapäiseksi, ei vuokrasuhteen päättymisen sovittuna ajankohtana edellytä erikseen muun päättymisperusteen olemassaoloa. Tilapäiseksi tarkoitettu vuokrasuhde voi olla enintään kuuden kuukauden pituinen.

Tilapäistä vuokrasuhdetta koskevaa 6 §:n 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tilapäinen vuokrasuhde voitaisiin tehdä kuuden kuukauden enimmäisajan sijasta enintään kahdeksi vuodeksi.

Uudessa 6 §:n 4 momentissa ehdotetaan säädettäväksi uuden tyyppisestä määräaikaisesta vuokrasuhteesta. Sekin voitaisiin sopia päättymään tiettyä ajankohtana ilman irtisanomista ja edellyttämättä, että vuokrasuhteen päättyessä on olemassa jokin laissa säädetyistä irtisanomiseen oikeuttavista perusteista. Tällainen vuokrasuhde tulisi sopia vähintään viiden vuoden pituiseksi, jolloin vuokrasuhteen pitkäaikaisuudella voitaisiin korvata vuokralaiselle

muunlaisissa vuokrasuhteissa kuuluva irtisano-
missoja. Uusi 4 momentti on myös lisättävä 1
momentin luetteloon, jossa viitataan poikkeuk-
siin siitä pääsäännöstä, että asuinhuoneiston
vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi.

28 §. *Asuinhuoneiston vuokran määrästä so-
piminen.* Voimassa olevan lain mukaan asuin-
huoneiston vuokran määrästä saadaan sopia
vuokrasopimusta tehtäessä vapaasti, vuokran
kohtuullisuutta koskeva perussäännös huo-
mioon ottaen, seuraavissa kolmessa tilanteessa:

1) kun huoneisto vuokrataan ensimmäisen
kerran,

2) jos vähintään kaksi vuotta on kulunut
siitä, kun huoneisto viimeksi on ollut vuokrat-
tuna tai

3) jos huoneistossa on tehty peruskorjaus tai
siihen rinnastettava muu korjaustyö.

Muissa tapauksissa uudelta vuokralaiselta ei
vuokrasopimusta tehtäessä saa sopia perittä-
väksi korkeampaa vuokraa kuin mitä edelliseltä
vuokralaiselta olisi saanut sopia perittäväk-
si, jos vuokrasuhde olisi jatkunut, ellei tuomio-
istuimien toteama korkeampaa vuokraa kohtuullisek-
si.

Vuokrasuhteen aikana vuokraa voidaan ko-
rottaa vuokranantajan yksipuolisella ilmoituk-
sella enintään valtioneuvoston vuosittain anta-
massa korotusyleisohjeessa vahvistetulla mää-
rällä. Suurempikin yksipuolinen korotus on
mahdollinen vuokrasuhteen aikana, jos tuo-
mioistuimien toteama korkeampaa vuokraa kohtuullisek-
si.

Sopimisvapautta vuokran määrästä ehdote-
taan laajennettavaksi lisäämällä 2 momenttiin
virke, jonka mukaan vuokrasopimusta tehtäes-
sä olisi aina mahdollista sopia tasoylisohjeen
mukaisesta vuokrasta. Tähänastisen käytännön
mukaan tasoylisohjeessa on määriteltäviä mark-
kamääräiset keskiarvovuokrat eli niin sanotut
taulukkovuokrat sekä huoneiston vuokra-
arvoa korottavat ja alentavat tekijät. Uutta
säännöstä sovellettaessa sopimisvapauden raja
määräytyisi, mikäli tasoylisohjeiden nykyinen
laadintatapa jatkuisi, sekä taulukkovuokrien
että sanallisten soveltamisohjeiden mukaan.

Vuokrasta sopimista koskevaan pykälään
ehdotetaan lisättäväksi uusi neljäs momentti,
jonka mukaan huoneenvuokrasuhteen osapuo-
let voisivat myös vuokrasuhteen aikana sopia
vuokran korottamisesta enintään tasoylisoh-
jeen mukaiseksi. Sopimisvapauden raja mää-
räytyisi tässäkin tapauksessa tasoylisohjeen
taulukko-osan ja sanallisten soveltamisoh-

jeiden mukaan. Tämä merkitsisi sitä, että
vuokraa voitaisiin vuokrasuhteen aikana nos-
taa korotusyleisohjeiden enimmäiskorotusten
määrästä riippumatta tasoylisohjeen mukai-
seen tasoon saakka ilman tuomioistuimen etu-
käiteishyväksymistä, jos vuokralainen siihen
suostuu. Jos vuokralainen ei olisi valmis sopi-
maan korotuksesta, vuokranantaja voisi edel-
leen korottaa vuokraa yksipuolisella ilmoituksella
korotusyleisohjeen enimmäismäärällä ja tätä
korkeammaksikin, jos tuomioistuimen korotus-
vaatimuksen hyväksyy.

21 luku. *Asuinhuoneiston vuokrien säänte-
lystä luopuminen.* Huoneenvuokralakia ehdo-
tetaan täydennettäväksi säännöksillä, joiden
mukaan asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä
määrätyillä alueilla luovuttaisiin. Säännökset
on tarkoituksenmukaista lain rakenteellisen
selkeyden säilyttämiseksi ryhmitellä omaksi lu-
vuksi, joka eityislousteensa vuoksi sopii lisät-
täväksi voimaantulosäännökset sisältävän lu-
vun jälkeen.

129 §. *Eräiden säännösten soveltamatta jät-
täminen.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi,
että huoneenvuokralain asuinhuoneistojen
vuokrien sääntelyyn liittyviä vuokran määrästä
ja hallinnan suojasta annettuja säännöksiä ei
sovellettaisi määrätyillä alueilla sijaitsevien ja
tietyn ajankohdan jälkeen valmistuneiden
asuinhuoneistojen vuokrasuhteisiin.

Soveltamisalan rajoitukset tulisivat voimaan
Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan,
Keski-Suomen, Oulun ja Lapin läänissä lu-
kuunottamatta korkeakoulupaikkakuntia eli
Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oul-
un ja Rovaniemen kaupunkia. Rajoitukset
koskisivat 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen
jälkeen valmistuneita asuinhuoneistoja. Näihin
vuokrasuhteisiin ei sovellettaisi enää seuraavia
huoneenvuokralain säännöksiä:

— huoneenvuokrasopimusta koskevia ylei-
siä säännöksiä käsittelevän 2 luvun 6 §:n sään-
nöstä asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kes-
toajasta;

— vuokran suuruutta koskevan 7 luvun
25 §:n 1 momenttia, jossa on perussäännös
asuinhuoneiston vuokran kohtuullisuudesta,
saman luvun 26 §:n säännöstä taso- ja korotus-
yleisohjeista, 28 §:n säännöstä asuinhuoneiston
vuokran määrästä sopimisesta, 29 §:n säännös-
tä korotusyleisohjeeseen perustuvasta vuokran-
korotuksesta, 30 §:n säännöstä vuokran korot-
tamisesta korotusyleisohjeessa mainittua enem-
män, 32 §:n säännöstä asuinhuoneiston vuok-

ran kohtuullisuuden selvittämisestä, 33 §:n säännöstä asuinhuoneiston vuokran määrää koskevasta tuomioistuimen ratkaisusta, 34 §:n 2 momentin säännöstä, ilman tuomioistuimen vahvistusta perityn vuokran palauttamisesta sekä 35 §:n säännöstä kielletyistä ehdoista asuinhuoneiston vuokrasta;

— vuokrasopimuksen irtisanomista koskevan 11 luvun 53 §:n säännöstä asuinhuoneiston vuokralaisen irtisanomissuojasta sekä 56 §:n säännöstä asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksesta;

— asuinhuoneiston irtisanomisperusteen ja määräaikaisen vuokrasuhteen päättymisperusteen selvittämistä koskevaa 12 lukua; sekä

— asuinhuoneiston jälleenvuokrausta koskevan 15 luvun 73 §:n säännöstä irtisanomisperusteen selvittämisestä ja 77 §:n säännöstä työnantajan vuokraamasta palkkaetuasunnosta.

130 §. *Eräiden säännösten soveltaminen 129 §:n mukaisissa tapauksissa.* Pykälässä säädetäisiin siitä, mitä säännöksiä on sovellettava 129 §:ssä lueteltujen säännösten sijasta pykälän mukaisissa tapauksissa. Pykälän 1 momentin mukaan näissä tapauksissa sovellettaisiin mitä liikehuoneistojen vuokrasuhteista on säädetty. Huoneenvuokralain liikehuoneistoja koskevista 19 luvun säännöksistä eivät kuitenkaan kaikki ole sovellettavissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa. Nämä säännökset liittyvät läheisesti muuhun kuin asumiseen käytettävän huoneiston käyttötarkoitukseen ja huoneistossa harjoitettavaan liike- tai muuhun toimintaan. Luvun säännöksistä soveltuvat myös asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa noudatettaviksi seuraavat säännökset:

— 108 §:n säännös vuokrasopimuksen kes- toajasta;

— 112 §:n säännös vuokran alentamisesta;

— 116 §:n säännös liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksesta;

— 117 §:n säännös liikehuoneiston vuokralaisen irtisanomissuojasta;

— 118 §:n 1 momentin säännös vahingonkorvauksesta irtisanomisen johdosta;

— 119 §:n säännös vahingonkorvauksesta määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisestä;

— 120 §:n säännös irtisanomissuojan tai vahingonkorvausoikeuden menettämisestä; sekä

— 121 §:n säännös kielletyistä ehdoista irtisanomissuojasta tai vahingonkorvauksesta.

Valtioneuvosto voi voimassa olevan huoneenvuokralain 111 §:n mukaan antaa suosituksia liikehuoneiston vuokrien tarkistamisesta. Samanlainen mahdollisuus antaa suosituksia niiden asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamisesta, joita sääntely ei enää koske, ehdotetaan myös otettavaksi 1 momenttiin.

Jälleenvuokrasuhteiden ja työsuhteasuntojen vuokrasuhteiden osalta edellä mainittujen säännösten soveltamisesta on säädettävä erikseen. Tästä ehdotetaan otettavaksi säännökset pykälän 2 ja 3 momenttiin.

Asuinhuoneiston jälleenvuokrausta koskevan 15 luvun säännöksistä 73 §:n säännös irtisanomisperusteen selvittämisestä ei tulisi sovellettavaksi niihin vuokrasuhteisiin, joita sääntely ei enää koske. Tämä johtuu siitä, että säännös on asiallisesti sidoksissa muihin soveltamisen ulkopuolelle jääviin säännöksiin kuten 53, 56 ja 58 §:n säännöksiin. Vastaava menettely siten muutettuna, että liikehuoneistojen vuokrasopimuksen irtisanomista koskevat säännökset otetaan huomioon, on mahdollinen. Lain 73 §:n tarkoituksena on varmistaa, että jälleenvuokralainen saa saman irtisanomissuojan kuin välittömässä vuokrasuhteessa oleva vuokralainen.

Siinä asuntokannassa, jota sääntely ei enää koske, tulisi myös 77 §:ssä säädetty palkkaetuasunnon hallinnan suoja ja jatkuvuus olla mahdollista sillä erotuksella, että vuokranantajan tehokkaat irtisanomisperusteet ovat samat kuin liikehuoneiston vuokranantajalla. Tästä säädetäisiin 3 momentissa.

2. Voimaantulo

Huoneenvuokralain muutos on ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivästä tammikuuta 1991.

3. Säättämisjärjestys

Esitykseen sisältyvillä järjestelyillä ei muuteta olemassa olevia vuokrasuhteita. Lakiehdotus ei siten edellyttäne valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä määrättyä säättämisjärjestystä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

huoneenvuokralain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun huoneenvuokralain (653/87) 6 §:n 1 ja 3 momentti ja 28 §:n 2 momentti sekä
lisätään 6 §:ään uusi 4 momentti, 28 §:ään uusi 4 momentti ja lakiin uusi 21 luku seuraavasti:

6 §

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kesto aika

Asuinhuoneiston vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi ja päättyy irtisanomisen johdosta, jollei 2, 3 tai 4 momentista muuta johdu.

Jos vuokrasuhteen päättymiselle on peruste, joka osoittaa, että vuokrasuhde on tarkoitettu tilapäiseksi, vuokrasuhde saadaan vuokrasopimusta tehtäessä kirjallisesti sopia päättymään ilman irtisanomista enintään kahden vuoden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.

Jos vuokrasuhde sovitaan vähintään viiden vuoden pituiseksi, saadaan se vuokrasopimusta tehtäessä kirjallisesti sopia päättymään tiettyä ajankohtana ilman irtisanomista ja edellyttämättä, että vuokrasuhteen päättymiselle on 2 tai 3 momentissa tarkoitettu peruste.

28 §

Asuinhuoneiston vuokran määrästä sopiminen

Milloin on kulunut vähemmän kuin kaksi vuotta siitä, kun asuinhuoneisto viimeksi on ollut vuokrattuna, ja huoneisto vuokrataan uudelleen, ei vuokraa saa sopia perittäväksi uudelta vuokralaiselta enempää kuin edelliseltä vuokralaiselta olisi saatu sopia perittäväksi, jos vuokrasuhde olisi jatkunut. Jos kuitenkin näin määräytyvä vuokra olisi pienempi kuin 26 §:n 1 momentissa tarkoitettun tasoylesohjeen mukaan kohtuullisena pidettävä vuokra, saadaan uudelta vuokralaiselta sopia perittäväksi tasoylesohjeen mukainen vuokra.

Vuokrasuhteen aikana vuokra saadaan sopia korotettavaksi 26 §:n 1 momentissa tarkoitettun tasoylesohjeen mukaiseksi.

21 luku

Asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä luopuminen

129 §

Eräiden säännösten soveltamatta jättäminen

Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin läänissä lukuun ottamatta Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun ja Rovaniemen kaupunkia ei 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen valmistuneen asuinhuoneiston vuokrasuhteen sovelleta, mitä 6 §:ssä, 25 §:n 1 momentissa, 26 §:ssä, 28—30 §:ssä, 32 ja 33 §:ssä, 34 §:n 2 momentissa, 35, 53 ja 56 §:ssä, 12 luvussa sekä 73 ja 77 §:ssä säädetään.

130 §

Eräiden säännösten soveltaminen 129 §:n mukaisissa tapauksissa

Edellä 129 §:ssä tarkoitettuihin asuinhuoneiston vuokrasuhteisiin sovelletaan, jollei jäljempänä säädetystä muuta johdu, mitä 108, 112, 116 ja 117 §:ssä, 118 §:n 1 momentissa sekä 119—121 §:ssä säädetään liikehuoneiston vuokraamisesta. Valtioneuvosto voi asunoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan antaa suosituksia näiden asuinhuoneistojen vuokrien tarjottamisesta.

Jos 129 §:ssä tarkoitettussa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa ensivuokrasuhteen vuokrantaja haluaa irtisanoa ensivuokrasopimuksen, hänen on tehtävä 116 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus sekä ensivuokrasuhteen vuokralaiselle että jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle. Näistä kummallakin on oikeus toisistaan riippumatta vaatia irtisanomisen julistamista tehottomaksi niin kuin 117 §:ssä säädetään, tai

vahingonkorvausta irtisanomisen johdosta niin kuin 118 §:ssä säädetään. Tuomioistuimen on varattava myös sille ensi- tai jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle, joka ei ole nostanut kannaetta, tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

Mitä 71 ja 72 §:ssä ja tämän pykälän 2 momentissa sekä 74—76 §:ssä säädetään, on sovellettava 129 §:ssä tarkoitetuilla alueilla myös, milloin työntekijälle on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi sellainen 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen val-

mistunut asuinhuoneisto, jota vuokranantaja on kirjallisesti tai suullisesti joko vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan käyttää palkkaetuasuntona.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 24 päivänä elokuuta 1990

Tasavallan Presidentti
MAUNO KOIVISTO

Ympäristöministeri *Kaj Bärlund*

Laki

huoneenvuokralain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun huoneenvuokralain (653/87) 6 §:n 1 ja 3 momentti ja 28 §:n 2 momentti sekä
lisätään 6 §:ään uusi 4 momentti, 28 §:ään uusi 4 momentti ja lakiin uusi 21 luku seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kesto aika

Asuinhuoneiston vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi ja päättyy irtisanomisen johdosta, jollei 2 tai 3 momentista muuta johdu.

Asuinhuoneiston vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi ja päättyy irtisanomisen johdosta, jollei 2, 3 tai 4 momentista muuta johdu.

Jos vuokrasuhteen päättymiselle on peruste, joka osoittaa, että vuokrasuhde on tarkoitettu tilapäiseksi, vuokrasuhde saadaan vuokrasopimusta tehtäessä kirjallisesti sopia päättymään ilman irtisanomista enintään kuuden kuukauden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.

Jos vuokrasuhteen päättymiselle on peruste, joka osoittaa, että vuokrasuhde on tarkoitettu tilapäiseksi, vuokrasuhde saadaan vuokrasopimusta tehtäessä kirjallisesti sopia päättymään ilman irtisanomista enintään kahden vuoden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.

Jos vuokrasuhde sovitaan vähintään viiden vuoden pituiseksi, saadaan se vuokrasopimusta tehtäessä kirjallisesti sopia päättymään tiettyä ajankohtana ilman irtisanomista ja edellyttämättä, että vuokrasuhteen päättymiselle on 2 tai 3 momentissa tarkoitettu peruste.

28 §

Asuinhuoneiston vuokran määrästä sopiminen

Milloin on kulunut vähemmän kuin kaksi vuotta siitä, kun asuinhuoneisto viimeksi on ollut vuokrattuna, ja huoneisto vuokrataan uudelleen, ei vuokraa saa sopia perittäväksi uudelta vuokralaiselta enempää kuin edelliseltä vuokralaiselta olisi saatu sopia perittäväksi, jos vuokrasuhde olisi jatkunut.

Milloin on kulunut vähemmän kuin kaksi vuotta siitä, kun asuinhuoneisto viimeksi on ollut vuokrattuna, ja huoneisto vuokrataan uudelleen, ei vuokraa saa sopia perittäväksi uudelta vuokralaiselta enempää kuin edelliseltä vuokralaiselta olisi saatu sopia perittäväksi, jos vuokrasuhde olisi jatkunut. *Jos kuitenkin näin määräytyvä vuokra olisi pienempi kuin 26 §:n 1 momentissa tarkoitetun tasoylesohjeen mukaan kohtuullisena pidettävä vuokra, saadaan uudelta vuokralaiselta sopia perittäväksi tasoylesohjeen mukainen vuokra.*

Vuokrasuhteen aikana vuokra saadaan sopia korotettavaksi 26 §:n 1 momentissa tarkoitetun tasoylesohjeen mukaiseksi.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

21 luku

Asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä
luopuminen

129 §

Eräiden säännösten soveltamatta jättäminen

Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin läänissä lukuunottamatta Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun ja Rovaniemen kaupunkia ei 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen valmistuneen asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen sovelleta, mitä 6 §:ssä, 25 §:n 1 momentissa, 26 §:ssä, 28—30 §:ssä, 32 ja 33 §:ssä, 34 §:n 2 momentissa, 35, 53 ja 56 §:ssä, 12 luvussa sekä 73 ja 77 §:ssä säädetään.

130 §

*Eräiden säännösten soveltaminen
129 §:n mukaissa tapauksissa*

Edellä 129 §:ssä tarkoitettuihin asuinhuoneiston vuokrasuhteisiin sovelletaan, jollei jäljempänä säädetystä muuta johdu, mitä 108, 112, 116 ja 117 §:ssä, 118 §:n 1 momentissa sekä 119—121 §:ssä säädetään liikehuoneiston vuokraamisesta. Valtioneuvosto voi asunto-neuvoston vuokraaostoa kuultuaan antaa suosituksia näiden asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamisesta.

Jos 129 §:ssä tarkoitettussa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa ensivuokrasuhteen vuokranantaja haluaa irtisanoa ensivuokrasopimuksen, hänen on tehtävä 116 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus sekä ensivuokrasuhteen vuokralaiselle että jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle. Näistä kummallakin on oikeus toisistaan riippumatta vaatia irtisanomisen julistamista tehottomaksi niin kuin 117 §:ssä säädetään, tai vahingonkorvausta irtisanomisen johdosta niin kuin 118 §:ssä säädetään. Tuomioistuimen on varattava myös sille ensi- tai jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle, joka ei ole nostanut kanetta, tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

Mitä 71 ja 72 §:ssä ja tämän pykälän 2 momentissa sekä 74—76 §:ssä säädetään, on sovellettava 129 §:ssä tarkoitetuilla alueilla myös, milloin työntekijälle on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi sellainen 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen valmistunut asuinhuoneisto, jota vuokranantaja

Voimassa oleva laki

Ehdotus

on kirjallisesti tai suullisesti joko vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan käyttää palkkaetusuntona.

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .*

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi auto- ja moottoripyöräverosta annetun lain 3 ja 14 §:n muuttamisesta

PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan henkilöautojen vähittäishintojen alentamiseksi autoveroa alennettavaksi. Laissa ehdotetaan lisäksi säädettäväksi, että jos maksuun pantua autoveroa ei ole suoritettu viimeistään eräpäivänä, auton käyttö voitaisiin estää.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan sen tultua hyväksytyksi ja vahvistetuksi. Veronalennus on toteutettu valtioneuvoston päätöksellä 1 päivästä syyskuuta 1990 lukien.

PERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

1.1 Autoveron määrä

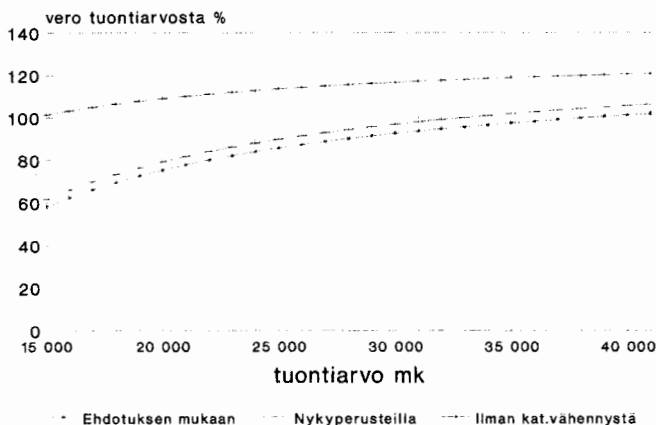
Auto- ja moottoripyöräverosta annetun lain 3 §:n (905/86) mukaan autoveroa suoritetaan auton verotusarvon määrä korotettuna 32 prosentilla ja vähennettynä 4 600 markalla. Veron määrä on kuitenkin aina vähintään 50 prosenttia verotusarvosta. Ottaen huomioon verosta vähennettävän markkamäärän sekä jo vuoden 1991 aikana käytännöllisesti katsoen kaikille uusille bensiinikäyttöisille henkilöautoille vähäpäästöisyyden perusteella myönnettävän 4 500 markan suuruisen verotusarvosta tehtävän vähennyksen autovero on yleensä käytännössä suunnilleen auton verotusarvon suuruinen tai

hieman tätä pienempikin. Eniten myytyjen henkilöautojen kuluttajahinnasta autoveron osuus on yleensä noin 30 prosenttia tai hieman sen alle.

Henkilöautojen kuluttajahintojen alentamiseksi ehdotetaan, että autoveroa alennettaisiin siten, että veron laskentakaavan kerrointekijää pienennettäisiin viidellä prosenttiyksiköllä. Autovero olisi siten auton verotusarvo lisättynä 27 prosentilla ja vähennettynä 4 600 markalla. Tämä merkitsisi autoveron alentumista keskimäärin runsaalla 1 500 markalla autoa kohti laskettuna sen mukaan, että henkilöautojen keskimääräinen tuontiarvo on hieman yli 30 000 markkaa.

Autoveron määrä tuontiarvosta laskettuna olisi muutoksen jälkeen seuraavan kuvion mukainen:

Autovero verrattuna tuontiarvoon
vähäpäästöisillä henkilöautoilla



Arvioitaessa ehdotetun muutoksen vaikutusta henkilöautojen kuluttajahintoihin voidaan laskea tuontihinnan olevan yleensä suunnilleen 30 prosenttia auton kuluttajahinnasta. Ottaen huomioon myös autoverolle laskettavan liikevaihtoveron nykyiseltä kuluttajahinnaltaan 60 000 markan hintaisen auton tulisi veron määrän muutoksen johdosta olla noin 1 200 markkaa tähän astista halvemman. Hintaluokassa 120 000 markkaa kuluttajahinnan tulisi laskelmallisesti alentua vastaavasti suunnilleen 2 400 markalla, ja esimerkiksi 180 000 markan hintaisissa autoissa muutoksen tulisi olla 3 600 markkaa. Autoveron alentaminen mahdollistaisi siten henkilöautojen kuluttajahintojen alentumisen suunnilleen 2 prosentilla. Arvio perustuu oletukseen, etteivät muut henkilöautojen kuluttajahintaa vaikuttavat tekijät samaan aikaan muutu.

Henkilöautojen hintojen alentumisen arvioidaan alentavan kuluttajahintaindeksiä noin 0,12 prosenttiyksiköllä.

1.2. Maksuunpantu autovero eräissä tapauksissa

Lisääntyvässä määrin on alkanut esiintyä menettelyä, jossa esimerkiksi verosta vapaa pakettiauto muutetaan verolliseksi henkilöautoksi, auto luovutetaan muulle henkilölle ja rakennemuutoksen vuoksi maksuun pantu autovero jätetään suorittamatta. Vero pannaan auto- ja moottoripyöräverosta annetun lain 12 §:n säännösten mukaan maksuun sille, joka on ollut auton omistajana silloin kun auton rakennetta on muutettu siten että autosta on tullut veron alainen. Yleensä tämä vastaa rakennemuutostarkastuksen ajankohtaa. Toiminnassa, josta nyt on kysymys, veroa ei kuitenkaan esimerkiksi varattomuuden johdosta käytännössä saada perityksi siltä, jolle se on pantu maksuun. Eräissä tapauksissa tällä tavoin on ryhdytty toimimaan tarkoituksellisesti ja liiketoiminnaksi katsottavassa laajuudessa.

Mainitun toiminnan estämiseksi 14 §:n 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että auton käyttö on estettävä, jos autosta maksuun pantu vero on suorittamatta eräpäivän jälkeen. Vastaava säännös sisältyy moottoriajoneuvoverosta annetun lain (722/66) 27 §:ään varsinaista ajoneuvoveroa koskevana.

2. Taloudelliset vaikutukset

Autoveron tuotto alenisi muutoksen johdosta arviolta 100 miljoonalla markalla vuositason la. Arvio perustuu siihen, että henkilöautojen hintojen alentuminen lisää henkilöautojen kysyntää 4 700 kappaleella vuodessa. Ottamatta huomioon henkilöautojen kysynnän kasvua veroperusteen muutoksen vaikutus vuositasolla olisi noin 260 miljoonaa markkaa.

Veron kantaminen alennettuna jo vuonna 1990 pienentäisi autoveron tuottoa arviolta 35 miljoonalla markalla. Arvion perusteena on 1 600 kappaleen suuruinen henkilöautojen kysynnän kasvu loppuvuoden 1990 aikana.

Vuositasolla veron alennuksista johtuva edellä mainitun suuruinen henkilöautojen kysynnän kasvu lisäisi autojen tuonnin arvoa suunnilleen 150 miljoonalla markalla. Loppuvuoden 1990 aikana vastaava luku olisi runsaat 50 miljoonaa markkaa.

Kun uusien henkilöautojen rekisteröintimäärien kasvu ei sellaisenaan aiheuta käytettyjen autojen poistuman välitöntä nopeutumista, muutoksesta aiheutuisi liikenteen päästöjen ja muiden ympäristöhaittojen lisääntyminen. Voidaan arvioida, että autot, jotka otettaisiin veronalennuksen aiheuttaman autokaupan vilkastumisen johdosta käyttöön vuoden 1991 loppuun mennessä, vastaisivat suunnilleen 0,4 prosentin osuudesta henkilöautojen vuotuisesta kokonaisajosuoritteesta.

3. Voimaantulo

Lainmuutos ehdotetaan tulevaksi voimaan heti sen tultua hyväksytyksi ja vahvistetuksi. Valtioneuvosto on auto- ja moottoripyöräverosta annetun lain 4 b §:n nojalla päättänyt, että vero kannetaan 1 päivästä syyskuuta 1990 lukien esityksen mukaisena.

4. Säättämisjärjestys

Koska esityksessä ei ole kysymys uudesta tai lisäystä verosta, esitys olisi käsiteltävä valtiopäiväjärjestyksen 66 §:n mukaisessa säättämisen järjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki**auto- ja moottoripyöräverosta annetun lain 3 ja 14 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan auto- ja moottoripyöräverosta 14 päivänä marraskuuta 1967 annetun lain 3 §:n 1 momentti ja 14 §:n 3 momentti,

sellaisena kuin ne ovat, 3 §:n 1 momentti 12 päivänä joulukuuta 1986 annetussa laissa (905/86) ja 14 §:n 3 momentti 13 päivänä helmikuuta 1976 annetussa laissa (152/76), seuraavasti:

3 §

Autoveroa suoritetaan auton verotusarvon määrä korotettuna 27 prosentilla ja vähennettynä 4 600 markalla. Veron määrä on kuitenkin aina vähintään 50 prosenttia auton verotusarvosta. Ulkomailla käyttöön otetun, muun kuin 4 c §:ssä tarkoitetun auton vero on kuitenkin aina vähintään vastaavan uuden auton vero.

maksulippuun merkittynä maksuaikana, ulosotetaan vero säädettyine viivästyskorkoineen ja jäämämaksuineen valituksesta huolimatta niin kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoimin on säädetty. Jos maksuunpantua veroa ei ole eräpäivänä suoritettu, ajoneuvon käyttö on estettävä.

14 §

Jollei maksuunpantua veroa ole suoritettu

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 . Sitä sovelletaan autoihin, jotka luovutetaan tullivalvonnasta tai toimitetaan lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen.

Helsingissä 31 päivänä elokuuta 1990

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ministeri *Ulla Puolanne*