

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta ja laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksellä jatketaan vuoden 1991 alussa aloitettua asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä luopumista. Tässä tarkoituksessa ehdotetaan, että asuinhuoneiston vuokrien sääntelyä ja siihen liittyviä muita, muun muassa vuokralaisen irtisanomissuojaa koskevia huoneenvuokralain säännöksiä ei sovellettaisi lain voimaantulon jälkeen tehtyihin asuinhuoneistoa koskeviin vuokrasopimuksiin. Mainittujen säännösten sijasta näihin asuinhuoneiston vuokrasuhteisiin sovellettaisiin liikehuoneistojen vuokrasuhteita koskevia vastaavia säännöksiä. Esitys ei koskisi voimassa olevia sopimuksia eikä sellaisia uusia sopimuksia, joissa vuok-

rauksen kohde ja vuokralainen pysyvät samoina. Esitys ei koskisi myöskään nykyistä arava-vuokrien määräytymisjärjestelmää.

Esitykseen liittyy ehdotus laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta. Muutoksen tarkoituksena on tehdä mahdolliseksi sopia jo vuokrasopimusta tehtäessä vuokran tarkistamisesta vuokrasuhteen aikana niissä toistaiseksi voimassa olevissa tai vähintään kolmeksi vuodeksi tehdyissä asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa, joita vuokrien sääntely ei enää koskisi.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 1992.

PERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset huoneenvuokralakiin

1.1. Nykyinen tilanne

Vuoden 1991 alusta huoneenvuokralakiin lisättiin uusi 21 luku asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä luopumisesta. Sääntelystä luovuttiin tuolloin siten, että asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä annettujen ja sääntelyyn liittyvien, muun muassa vuokralaisen irtisanomissuojaa koskevien huoneenvuokralain säännösten soveltamisalaa supistettiin. Niihin asuinhuoneiston vuokrasuhteisiin, jotka jäivät näiden säännösten soveltamisalan ulkopuolelle, ryhdyttiin soveltamaan liikehuoneiston vuokrasuhteita koskevia huoneenvuokralain vastaavia säännöksiä.

Niissä asuinhuoneiston vuokrasuhteissa, joissa sääntelystä on luovuttu, vuokrasuhteen osapuolet voivat sopia vuokrasta vapaasti sekä vuokrasopimusta tehtäessä että vuokrasuhteen aikana. Kohtuutonta vuokraa voidaan kuitenkin tuomioistuimessa alentaa. Sääntelyssä mahdollisuus sopia vuokrasta on, eräitä laissa määriteltäviä tilanteita lukuunottamatta, rajattu sekä vuokrasopimusta tehtäessä että vuokrasuhteen aikana valtioneuvoston antaman tasoylesohjeen mukaiseen määrään. Rajausta ei koske tilanteita, joissa asuinhuoneisto vuokrataan ensimmäisen kerran, tai joissa huoneisto ei ole edellisten kahden vuoden aikana ollut vuokrattuna, eikä tilanteita, joissa vuokrattavassa asunnossa on tehty peruskorjaus tai siihen verrattava muu korjaustyö. Valtioneuvoston tasoylesohjeen tulee lain mukaan olla

yleisohje kohtuullisina pidettävistä asuinhuoneistojen vuokrasta eri paikkakunnilla sekä huoneiston vuokra-arvoa korottavista ja alentavista tekijöistä. Tasoyleisohje ei kuitenkaan ole sen enempää vuokrasopimuksen osapuolia sitova heidän sopiessa vuokrasta, kuin tuomioistuintakaan sitova sen harkitessa yksittäistapauksessa vuokran kohtuullisuutta.

Kun sääntelystä on luovuttu, vuokranantajalla ei enää ole mahdollisuutta vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti korottaa vuokraa ilman, että siitä on sovittu. Sääntelyssä tämä on mahdollista valtioneuvoston antaman korotusyleisohjeen määrään saakka pelkästään vuokranantajan ilmoituksella. Korotusyleisohjetta suuremmankin korotuksen vuokraan vuokranantaja voi tehdä yksipuolisin tahdon ilmaisin saatuaan sille tuomioistuimen hyväksymisen. Sääntelystä luopumisen jälkeen vuokran korottaminen vuokrasuhteen aikana edellyttää aina molempien osapuolten hyväksymistä. Vuokran tarkistamisesta voidaan huoneenvuokralain mukaan sopia paitsi tarkistuksen tullessa ajankohtaiseksi myös jo vuokrasopimusta tehtäessä. Sopimista vuokran korottamisesta on kuitenkin usein rajoitettu määräaikaisten yleisin sopimusoikeudellisin rajoituksin. Tämä on yleensä tehty muulla, kuin huoneenvuokralainsäädännöllä. Parhailleen on voimassa laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta, joka estää käytännössä lähes kokonaan vuokran korottamisesta sopimisen etukäteen.

Sääntelystä luopumisen jälkeenkin vuokralaisella on edelleen mahdollisuus vaatia vuokraa allennettavaksi tuomioistuimessa, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samaveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Vuokran kohtuullisuutta koskevaan harkintaan vaikuttaa muun ohessa asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanne paikkakunnalla. Alentaessaan vuokraa tuomioistuin voi edelleen myös määrätä palautettavaksi liikaa maksetun vuokran enintään kahdelta vuodelta. Menettely poikkeaa sääntelyn mukaisesta menettelystä lähinnä siten, että sääntelyssä vuokra voidaan joissakin tapauksissa määrätä palautettavaksi kahta vuotta pidemmältä ajalta, enintään kuitenkin kolmelta vuodelta.

Kun vuokranantajalla ei enää ole lakiin perustuvaa mahdollisuutta yksipuolisesti korottaa vuokraa vuokrasuhteen aikana, ei vuokralaisella ole voitu säilyttää oikeutta vaatia

vuokrasuhteen jatkumista vastoin vuokranantajan tahtoa. Sääntely suppeammassa merkityksessä voidaan itse asiassa nähdä osana vuokralaisen irtisanomissuojajärjestelmää, jonka keskeisenä sisältönä on vuokralaisen mahdollisuus vaatia vuokrasuhteen jatkamista, ellei irtisanomiselle ole olemassa määrättyjä laissa säädettyjä perusteita. Asuinhuoneiston vuokrasuhteissa, joita sääntely ei koske, vuokralaisen irtisanomissuoja muodostuu lakimääräisistä irtisanomisajoista, mahdollisuudesta saada muuttopäivä siirrettyä sekä mahdollisuudesta vaatia tuomioistuimessa irtisanomisen julistamista tehottomaksi tai eräissä tapauksissa vahingonkorvausta irtisanomisen johdosta. Irtisanomisaikoja, jotka ovat vuokralaista irtisanottaessa vähintään kolme kuukautta ja, jos vuokrasuhde on jatkunut yli vuoden, vähintään kuusi kuukautta sekä vuokralaisen irtisanoutuessa enintään kuukauden pituiset, ei ole muutettu. Myös mahdollisuus muuttopäivän siirtoon on pysynyt ennallaan.

Irtisanomissuojan tarkistamisesta seuraa, että vuokrasuhteen kestosta sopimista ei ole sääntelystä luovuttaessa tarpeen rajoittaa. Sääntelyssäkin on aina ollut mahdollista tehdä vuokrasopimus joko irtisanomisen perusteella päättyväksi taikka määräajaksi. Jotta sääntelyyn liittyvää irtisanomissuojaa ei määräaikaisten sopimuksin syrjäytettäisi, sääntelyssä on määräaikaistenkin sopimuksen päättymiselle säädetty edellytykset laissa määriteltyjen päättymisperusteiden olemassaolo. Sääntelyssäkin näitä perusteita ei kuitenkaan edellytetä tilapäisissä, enintään kahden vuoden pituisissa määräaikaissa sopimuksissa eikä myöskään pitkissä, vähintään viiden vuoden määräaikaissa sopimuksissa.

Vuokrasopimuksen kestoajasta annettun huoneenvuokralain säännöksen soveltamisalaa ei ole katsottu tarpeelliseksi rajoittaa aravavuokra-asuntoa koskevien vuokrasuhteiden kohdalla. Näin ollen vuoden 1991 alusta voimaan tulleet vuokrasuhteen kestoja koskevat sopimisvapauden laajentamiset ovat ulottuneet myös aravavuokrasuhteisiin. Myös aravavuokrasuhteissa on mainitusta ajankohdasta lukien ollut koko maassa ja koko aravavuokra-asuntokannassa mahdollista tehdä tilapäisiä määräaikaista, enintään kahden vuoden pituisia sopimuksia sekä pitkiä määräaikaista, vähintään viiden vuoden pituisia sopimuksia, joiden päättymisen ei ole edellyttänyt laissa määriteltyjen päättymisperusteiden olemassaoloa. Tämän li-

säksi myös aravavuokrasuhteissa on ollut mahdollista siinä osassa maata ja asuntokantaa, jossa sääntelystä on luovuttu, tehdä rajoituksitta määräaikaista vuokrasopimuksia, joiden päättymiseltä ei edellytetä laissa määriteltyjen päättymisperusteiden olemassaoloa.

Vuoden 1991 alusta asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä haluttiin luopua ensisijaisesti niillä alueilla, joilla vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan voitiin katsoa olevan osapuilleen tasapainossa. Sääntelystä luopumisella ei kuitenkaan haluttu muuttaa olemassa olevia vuokrasuhteita.

Tämän mukaisesti asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä annettujen ja niihin läheisesti liittyvien huoneenvuokralain säännösten soveltamisalaa supistettiin siten, että näitä säännöksiä ei ole sovellettu enää vuoden 1991 alusta Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin läänissä korkeakoulupaikkakuntia eli Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun ja Rovaniemen kaupunkia lukuunottamatta tammikuun 1 päivänä 1991 tai sen jälkeen valmistuneita asuinhuoneistoja koskeviin vuokrasuhteisiin.

Vuoden 1991 alusta toteutettu sääntelystä luopuminen ei koskenut aravuokrien määräytymistä.

1.2. Ehdotetut muutokset ja niiden yhteiskunnalliset vaikutukset

Hallitus esittää, että asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä luopumista jatketaan. Tavoitteena on luopua sääntelystä riittävän suuressa osassa vuokra-asuntokantaa niin, että vuokra-asuntojen tarjontaa saataisiin sen vaikutuksesta nopeasti lisättyä.

Sääntelystä luopuminen on tarkoitus toteuttaa nytkin supistamalla eräiden huoneenvuokralain säännösten soveltamisalaa samaan tapaan kuin luovuttaessa sääntelystä vuoden 1991 alusta. Sitä, minkä säädösten soveltamisalaa tässä tarkoituksessa supistettaisiin ja mitä säädöksiä sovellettaisiin niiden sijasta, ei ole tarpeen muuttaa. Näin voidaan säilyttää huoneenvuokralain nykyinen jäsentely ja välttää lukuisten erilaisten asuinhuoneistojen vuokrasuhteita koskevien järjestelmien luominen sekä välttää myös tarvetta puuttua olemassa oleviin vuokrasuhteisiin.

Sääntelystä luopumista ehdotetaan jatkettavaksi supistamalla asuinhuoneiston vuokrien

sääntelystä annettujen ja siihen liittyvien huoneenvuokralain säännösten soveltamisalaa siten, että sääntely ei koskisi enää lain voimaantulon jälkeen tehtyjä asuinhuoneiston vuokrasopimuksia (129 § 1 momentti). Vuoden 1991 alussa toteutettu sääntelystä luopuminen, jossa sääntelystä vapautuvat vuokrasuhteet määräytyvät vuokrattavan asunnon valmistumisajan kohdan ja maantieteellisen sijainnin perusteella, on tarkoitus jättää edelleen voimaan (129 § 2 momentti).

Vuokra-asuntoja on kaikkiaan noin 495 000 eli noin neljännes käytössä olevasta asuntokannasta. Näistä on aravavuokra-asuntoja noin 275 000 ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja noin 220 000 asuntoa.

Asukkaiden vuosittaisen vaihtuvuuden on arvioitu olevan vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa noin 10 prosenttia. Tämän perusteella sääntelystä luopuminen koskisi ensimmäisenä vuonna arviolta 22 000 asuntoa. Sääntelystä vapaa vuokra-asuntokanta kasvaa vuosittain jonkin aikaa, ensin lähes saman suuruisella ja myöhemmin hieman pienemmällä määrällä. Uusia vuokra-asuntoja arvioidaan saatavan vuokra-asuntomarkkinoille ensimmäisenä vuonna noin 10 000. Tästä osa on uutta asuntotuotantoa ja osa vanhaa asuntokantaa, muun muassa tällä hetkellä myymättä olevia asuntoja. Uusia vuokra-asuntoja arvioidaan tulevan asuntomarkkinoille myöhemmin vuosina jonkin verran vähemmän.

Arviolta noin kolmanneksessa nykyistä vapaarahoitteista vuokra-asuntokantaa vuokrasuhteet jatkunevat nykyisen kaltaisina ja saattavat pysyä sääntelyn piirissä verraten pitkään.

Sääntelystä luopuminen uusissa vuokrasuhteissa saattaa lisätä merkittävästi kiinnostusta uusien vuokrasuhteiden luomiseen. Jotta vuokrasopimuksen uusimista ei käytettäisi pelkästään keinona syrjäyttää vuokralaisen nykyinen irtisanomissuoja, ehdotetaan, että sääntelystä luopumista ei uloteta niihin uusiin vuokrasopimuksiin, joissa vuokrauksen kohde ja vuokralainen pysyvät samoina (129 § 3 momentti).

Sääntelystä luopuminen saattaa ainakin aluksi lyhentää vuokrasuhteiden kestoa ja lisätä irtisanomisia. Tämä seuraa siitä, että sääntelystä luovuttaessa vuokrasopimuksen irtisanominen kuuluu normaalisti vuokran tarkistamiseen. Vuokran tarkistuksen yhteydessä uusi sopimus kuitenkin tehtäen useimmiten huoneistoa jo hallitsevan vuokralaisen kanssa.

Ehdotetut muutokset edellyttävät tarkistuksia myös sellaisiin lain kohtiin, joissa viitataan muutettuihin säännöksiin (130 §).

2. Ehdotetut muutokset indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettuun lakiin

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettussa laissa, joka tuli voimaan vuoden 1991 alusta ja on voimassa vuoden 1992 loppuun, kielletään hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kuten muun muassa vuokran kehitystä kuvaavan indeksiehdon tai muun siihen verrattavan sidonnaisuuden ottaminen sopimukseen. Laissa on lueteltu yksityiskohtaisesti ne sopimusehdot, jotka kiellosta poiketen katsotaan sallituiksi, ja ne sopimukset, joita rajoitus ei koske. Lisäksi laissa on erikseen säädetty indeksiehdon sallimisesta tietyissä vuokrasopimuksissa.

Voimassa oleva laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta estää kokonaan indeksiehdon ja siihen verrattavan ehdon käyttämisen asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa. Ennen nykyistä lakia tällaisten ehtojen käyttö on ollut asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa kielletty samantapaisten määräaikaisten lakien nojalla. Indeksiehdon käyttöä sopimuksissa on rajoitettu lainsäädäntötoimin vuodesta 1968 alkaen.

Oikeuskäytännössä indeksiehdon käyttöä rajoittavia lakeja on sovellettu niin, että juuri minkäänlainen ehto vuokran jatkuvasta tarkistamisesta vuokrasuhteen aikana ei ole ollut asuinhuoneiston vuokrasuhteissa mahdollinen.

Asuinhuoneiston vuokrien sääntelyn aikana indeksiehdon käytön rajoittamisella asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa ei ole ollut sanottavaa merkitystä, koska vuokraa on lain nojalla voinut korottaa vuokrasuhteen kestäessä vuokranantajan yksipuolisella ilmoituksella korotusyleisohjeen perusteella tai, jos korotus on ollut yleisohjeessa vahvistettua määrää suurempi, tuomioistuimen suostumuksella.

Kun vuokrien sääntelystä luovutaan, vuokran korottaminen vuokranantajan yksipuolisin ilmoituksin ei enää ole mahdollista. Vuokran korottaminen vuokrasuhteen aikana sääntelyn ulkopuolelle jäävissä vuokrasuhteissa edellyttää, sikäli kuin siitä ei sovita kunakin kertana erikseen, joko vuokrasopimuksen irtisanomista

tai vuokran tarkistamista koskevan ehdon ottamista vuokrasopimukseen jo sopimusta tehdessä.

Vuokran tarkistamista vuokrasuhteen aikana koskevien sopimusehtojen käytön rajoittaminen asuinhuoneiston vuokrasuhteissa, johtaa sopimuskäytäntöä siihen, että vuokranantajat pyrkivät ensisijaisesti lyhyihin määräaikaisiin sopimuksiin. Ennen muuta pitkät määräaikaiset vuokrasopimukset, mutta jossain määrin myös toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset ovat kuitenkin sekä vuokralaisten että vuokranantajien etujen kannalta suotavampia. Pitkäaikaiset vuokrasuhteet myös edistävät vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta, vahvistavat vuokralaisten asumisturvallisuutta ja lisäävät vuokra-asuntojen arvostusta vaihtoehtoisena pysyvänä asumismuotona.

Jotta suotuisana pidettävää asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa noudatettavan sopimuskäytännön luonnollista kehitystä ei estettäisi, indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että laki ei koskisi asuinhuoneiston vuokrien sääntelyn ulkopuolelle jääviä asuinhuoneiston vuokrasuhteita, silloin kun ne on tehty toistaiseksi voimassa olevaksi tai vähintään kolmeksi vuodeksi (2 § 8 kohta). Muutos edellyttää myös voimassa olevan säännöksen lauserakenteen tarkistamista (2 § 6 ja 7 kohta).

3. Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Esitys perustuu pääosin samaan valmisteluaineistoon, jonka pohjalta laadittiin vuoden 1990 esitys asuinhuoneiston vuokrien sääntelyä luopumiseksi. Keskeisin selvitys sisältyy vuoden 1989 elokuussa valmistuneeseen ympäristöministeriön asettaman vuokraudistustyöryhmän muistioon. Saman vuoden kesäkuussa valmistui niin ikään ympäristöministeriön asettaman asumistuen kehittämistyöryhmän mietintö, jossa on tarkasteltu sääntelyjärjestelmän muutosten vaikutuksia asumistukeen.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamista koskeva lakiehdotus on valmisteltu valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön yhteistyönä.

Huoneenvuokralain muuttamista koskevasta lakiehdotuksesta on kuultu Suomen Kiinteistöliittoa, Vuokralaisten Keskusliittoa, Asukasliittoa, Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliittoa,

Suomen Työnantajain Keskusliitto STK:ta, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK:ta, Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliitto TVK:ta, AKAV:aa, Suomen Teknisten Toimihenkilöjärjestöjen Keskusliitto STTK:ta, Suomen Ylioppilaskuntien Liittoa ja Nuorisoyhteisöliittoa. Lisäksi lakiehdotuksesta on kuultu asuntohallitusta.

4. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Sopimisvapauden lisääminen asuinhuoneistoja koskevissa vuokrasuhteissa parantaa vuokra-asunnon kiinnostavuutta sijoituskohteena. Tämän perusteella sääntelystä luopumisen voidaan odottaa lisäävän vuokra-asuntojen tarjontaa. Aluksi tarjonnan lisäys muodostunee ensisijassa olemassa olevien, tyhjien asuntojen vuokralle antamisesta. Pidemmällä aikavälillä myös uusien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotannon voidaan odottaa merkittävästi kasvavan.

Siinä asuntokannassa, joka jää asuinhuoneiston vuokrien sääntelyn ulkopuolelle, on ilmeistä, että kysynnän vaikutuksesta vuokratasot asuntojen laatutekijöiden, muun muassa sijainnin perusteella eriytyvät nykyistä enemmän. Toisaalta ensisijaisesti joihinkin muihin tekijöihin, esimerkiksi asunnon ikään perustuvat vuokratasoerot supistunevat.

Sääntelystä luopumista seuraava vuokratason nousu voi vaikuttaa myös asumistuen tarpeeseen. Vuokratason muutoksen vaikutuksia tuen tarpeessa seurataan tiiviisti.

5. Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaikutukset

Esityksellä ei ole suoranaisia organisatorisia tai henkilöstövaikutuksia.

6. Sääntämisjärjestys

Esitykseen sisältyvillä järjestelyillä ei muuteta olemassa olevia sopimusuhteita. Lakiehdotus ei siten edellytä valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä määrättyä sääntämisjärjestystä.

7. Voimaantulo

Lait on tarkoitus saattaa voimaan 1 päivänä tammikuuta 1992. Jos lakiehdotusten käsittely eduskunnassa jatkuu yli aiotun voimaantuloajankohdan, lait pyritään samaan voimaan niiden hyväksymistä seuraavan kuukauden alusta.

Huoneenvuokralain muuttamista koskevan lakiehdotuksen 129 ja 130 §:ssä on viidessä kohdassa viittaus lain voimaantuloajankohtaan. Koska voimaantuloajankohta voi olla aiottua 1 päivää tammikuuta 1992 myöhäisempikin ajankohta, mainitut kohdat on jätetty säädösehdotuksissa avoimiksi ja ne on tarkoitus täydentää lain vahvistamisen ja julkaisemisen yhteydessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

huoneenvuokralain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun huoneenvuokralain (653/87) 129 ja 130 §, sellaisena kuin ne ovat 21 päivänä joulukuuta 1990 annetussa laissa (1184/90) näin kuuluviksi:

129 §

Eräiden säännösten soveltamatta jättäminen

Asuinhuoneistoa koskevaan vuokrasopimukseen, joka on tehty päivänä kuuta 199 tai sen jälkeen, ei sovelleta, jollei 2 tai 3

momentista muuta johdu, 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.

Edellä 1 momentissa mainittuja säännöksiä ei myöskään sovelleta ennen päivää

kuuta 199 tehtyyn vuokrasopimukseen, joka koskee 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen valmistunutta, Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun tai Lapin läänissä, lukuunottamatta Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun ja Rovaniemen kaupunkia, sijaitsevaa asuinhuoneistoa.

Mitä 1 momentissa säädetään ei kuitenkaan koske päivänä kuuta 199 tai sen jälkeen tehtyä vuokrasopimusta asuinhuoneistosta, joka sanottuna ajankohtana ja välittömästi ennen sopimusta jo oli saman vuokralaisen hallinnassa.

130 §

Eräiden säännösten soveltaminen 129 §:n mukaisissa tapauksissa

Edellä 129 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettuihin asuinhuoneiston vuokrasuhteisiin sovelletaan, jollei 2 ja 3 momentista muuta johdu, mitä 108, 112, 116 ja 117 §:ssä, 118 §:n 1 momentissa sekä 119-121 §:ssä säädetään liikehuoneiston vuokraamisesta. Valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokraaostoa kuultuaan antaa suosituksia näiden asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamisesta.

Jos 129 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettussa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa ensivuok-

rasuhteen vuokranantaja haluaa irtisanoa ensivuokrasopimuksen, hänen on tehtävä 116 §:ssä tarkoitettu irtisanomislomitus 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 sille ensi- tai jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle, joka ei ole nostonut kannetta, tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

Mitä 71 ja 72 §:ssä ja tämän pykälän 2 momentissa sekä 74—76 §:ssä säädetään, on sovellettava, milloin työntekijälle on päivänä kuuta 199 tai sen jälkeen palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi asuinhuoneisto, jota vuokranantaja on kirjallisesti tai suullisesti joko vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan käyttää palkkaetuusautona. Mainittuja säännöksiä on sovellettava myös 129 §:n 2 momentissa tarkoitetuilla alueilla, milloin työntekijälle on samoin edellytyksin ennen päivää kuuta 199 annettu palkkaan sisältyvänä etuna 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen valmistunut asuinhuoneisto.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

2.

Laki

indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1169/90) 2 §:n 6 ja 7 kohta sekä lisätään 2 §:ään uusi 8 kohta seuraavasti:

2 §

Poikkeukset

Tätä lakia ei sovelleta:

6) sopimuksiin, jotka koskevat tavaroiden tai

palvelusten myyntiä ulkomaille, tavaroiden tai palvelusten hankintaa ulkomailta taikka kansainvälisiä raha- tai rahtimarkkinoita tai jotka muuten ovat kansainvälisluonteisia, vaikka sanottuihin sopimuksiin muuten olisi sovellettava Suomen lakia;

7) vakioituun optioon ja termiiniin, joka kohdistuu arvopapereihin tai pääomasitoumuksiin taikka oikeuttaa niiden arvon muutosta kuvaavan tunnusluvun perusteella laskettavaan suoritukseen; eikä

8) huoneenvuokralain 129 §:n 1 ja 2 momen-

tissa tarkoitettuun asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, joka on voimassa toistaiseksi tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Helsingissä 18 päivänä lokakuuta 1991

Tasavallan Presidentti
MAUNO KOIVISTO

Ministeri *Pirjo Rusanen*

1.

Laki**huoneenvuokralain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun huoneenvuokralain (653/87) 129 ja 130 §, sellaisena kuin ne ovat 21 päivänä joulukuuta 1990 annetussa laissa (1184/90), näin kuuluviksi:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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.

Asuinhuoneistoa koskevaan vuokrasopimukseen, joka on tehty päivänä kuuta 199 tai sen jälkeen, ei sovelleta, jollei 2 tai 3 momentista muuta johdu, 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.

Edellä 1 momentissa mainittuja säännöksiä ei myöskään sovelleta ennen päivää kuuta 199 tehtyyn vuokrasopimukseen, joka koskee 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen valmistunutta, Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun tai Lapin läänissä, lukuunottamatta Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun ja Rovaniemen kaupunkia, sijaitsevaa asuinhuoneistoa.

Mitä 1 momentissa säädetään ei kuitenkaan koske päivänä kuuta 199 tai sen jälkeen tehtyä vuokrasopimusta asuinhuoneistosta, joka sanottuna ajankohtana ja välittömästi ennen sopimusta jo oli saman vuokralaisen hallinnassa.

130 §*Eräiden säännösten soveltaminen 129 §:n mukaisissa tapauksissa*

Edellä 129 §:ssä tarkoitettuihin asuinhuoneiston vuokrasuhteisiin sovelletan, 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 asuinhuoneiston vuokraajaostoa kuultuaan antaa suosituksia näiden asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamisesta.

Jos 129 §:ssä tarkoitettussa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa ensivuokrasuhteen vuokranantaja haluaa irtisanoa ensivuokrasopimuk-

Edellä 129 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettuihin asuinhuoneiston vuokrasuhteisiin sovelletan, jollei 2 ja 3 momentista muuta johdu, mitä 108, 112, 116 ja 117 §:ssä, 118 §:n 1 momentissa sekä 119—121 §:ssä säädetään liikehuoneiston vuokraamisesta. Valtioneuvosto voi asuinhuoneiston vuokraajaostoa kuultuaan antaa suosituksia näiden asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamisesta.

Jos 129 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettussa asuinhuoneiston vuokrasuhteessa ensivuokrasuhteen vuokranantaja haluaa irtisanoa ensi-

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

sen, hänen on tehtävä 116 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus sekä ensi vuokrasuhteen vuokralaiselle että jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle. Näistä kummallakin on oikeus toisistaan riippumatta vaatia irtisanomisen julistamista tehottomaksi niin kun 117 §:ssä säädetään, tai vahingonkorvausta irtisanomisen johdosta niin kuin 118 §:ssä säädetään. Tuomioistuimen on varattava sille ensi- tai jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle, joka ei ole nostanut kannetta, 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 on kirjallisesti tai suullisesti joko vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan käyttää palkkaetuasuntona.

vuokrasopimuksen, hänen on tehtävä 116 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus sekä ensi vuokrasuhteen vuokralaiselle että jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle. Näistä kummallakin on oikeus toisistaan riippumatta vaatia irtisanomisen julistamista tehottomaksi niin kun 117 §:ssä säädetään, tai vahingonkorvausta irtisanomisen johdosta niin kuin 118 §:ssä säädetään. Tuomioistuimen on varattava sille ensi- tai jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle, joka ei ole nostanut kannetta, tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

Mitä 71 ja 72 §:ssä ja tämän pykälän 2 momentissa sekä 74—76 §:ssä säädetään, on sovellettava, milloin työntekijälle on *päivänä kuuta 199 tai sen jälkeen* palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi asuinhuoneisto, jota vuokranantaja on kirjallisesti tai suullisesti joko vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan käyttää palkkaetuasuntona. *Mainittuja säännöksiä on sovellettava myös 129 §:n 2 momentissa tarkoitetuilla alueilla, milloin työntekijälle on samoin edellytyksin ennen päivää kuuta 199 annettu palkkaan sisältyvänä etuna 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen valmistunut asunto.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

2.

Laki**indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1169/90) 2 §:n 6 ja 7 kohta; sekä
lisätään 2 §:ään uusi 8 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §*Poikkeukset*

Tätä lakia ei sovelleta:

6) sopimuksiin, jotka koskevat tavaroiden tai palvelusten myyntiä ulkomaille, tavaroiden tai palvelusten hankintaa ulkomailta taikka kansainvälisiä raha- tai rahtimarkkinoita tai jotka muuten ovat kansainvälisluonteisia, vaikka sannotuihin sopimuksiin muuten olisi sovellettava Suomen lakia; *eikä*

7) vakioituun option ja termiiniin, joka kohdistuu arvopapereihin tai pääomasitoumuksiin taikka oikeuttaa niiden arvon muutosta kuvaavan tunnusluvun perusteella laskettavaan suoritukseen.

6) sopimuksiin, jotka koskevat tavaroiden tai palvelusten myyntiä ulkomaille, tavaroiden tai palvelusten hankintaa ulkomailta taikka kansainvälisiä raha- tai rahtimarkkinoita tai jotka muuten ovat kansainvälisluonteisia, vaikka sannotuihin sopimuksiin muuten olisi sovellettava Suomen lakia;

7) vakioituun option ja termiiniin, joka kohdistuu arvopapereihin tai pääomasitoumuksiin taikka oikeuttaa niiden arvon muutosta kuvaavan tunnusluvun perusteella laskettavaan suoritukseen; *eikä*

8) huoneenvuokralain 129 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettuun asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, joka on voimassa toistaiseksi tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*