

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta. Laki tulisi voimaan vuoden 1995 alusta ja olisi voimassa vuoden 1996 loppuun. Uusi laki olisi pääsääntöisesti samansisältöinen kuin vuoden 1994 loppuun voimassa oleva laki. Lain sisäl-

töä ehdotetaan kuitenkin muutettavaksi siten, että maanvuokrasopimuksissa indeksiehto sallittaisiin nykyistä laajemmin. Indeksilain soveltamislautakunnasta luovuttaisiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1995 alusta.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Indeksilainsäädännön yleisperiaatteet

Suomessa noudatetaan rahasaamisia koskeissa sopimuksissa pääsääntöisesti nimellisarvoperiaatetta, jolloin rahan arvon muutoksia velvoitteen syntymishetken ja täyttämisaikakohdan välillä ei oteta huomioon. Rahan yleinen arvo muuttuu inflaation johdosta rahan reaaliarvon vähentyessä.

Rahan arvon epävakaisuuden vuoksi nimellisarvoperiaatteesta on haluttu poiketa. Indeksiehdon käytöllä voidaan suoritusvelvollisuutta tarkistaa rahan arvon vaihtelun mukaisesti. Tässä tarkoituksessa on laadittu sopimusehtoja, joiden mukaan rahasaaminen on sidottu rahan reaaliarvoon. Tällaisten sopimusehtojen käyttö oli tavallista 1920-luvun lopusta taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—1969 annettuun lakiin (207/68), niin sanottu vakauttamislaki, asti. Tuolloin laajalti levinnyt indeksisidonnaisuusjärjestelmä purettiin, kun pelättiin järjestelmän johtavan uuteen inflaatiokauteen vuonna 1967 suoritettua devalvaation jälkeen. Indeksisidonnaisuuden säänte-

lyä on sittemmin jatkettu. Sääntely on toteutettu useilla eri tason säädöksillä, jotka ovat olleet määräaikaista. Tällä hetkellä indeksiehtojen käyttöä säätelee indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki (1384/92), jäljempänä nykyinen indeksiehtolaki.

Lakiperusteisesti indeksiin sidottuja ovat olleet jo pitkään esimerkiksi elatusavut ja eläkkeet. Indeksiehdon käyttöä on perusteltu sosiaalisilla näkökohdilla sekä oikeudenmukaisuuden ja kohtuuden vaatimuksella, jolloin keskeisenä perusteluna on ollut se, että rahan arvon muutos ei saa liiaksi vaikuttaa suoritusten alkuperäiseen tasapainoon.

1.2. Tarve jatkaa indeksiehtolainsäädännön voimassaoloa

Indeksiehdot kieltävä laki vakauttamisratkaisun yhteydessä ja sen jälkeisinä vuosina oli perusteltavissa. Lain merkitys sen talouspoliittisten tavoitteiden toteutumisen, lähinnä inflaation hidastamisen kannalta ei kuitenkaan enää nyky-yhteiskunnassa ole yhtä yksiselitteinen. Ensinnäkään selvää yhteyttä lain ja inflaation

välillä ei ole voitu osoittaa. Toiseksi inflaatiovauhti Suomessa on viime vuosina hidastunut tasolle, jossa kyseisellä sidonnaisuudella ei juuri ole ollut merkitystä.

Indeksiehtolainsäädäntöä onkin viime vuosina asteittain väljennetty ja samaa toimintalinjaa on edelleen syytä jatkaa. Lamavuosien aikana merkittävästi muuttuneet hintasuhteet ja voimistumassa olevat inflaatio-odotukset antavat tässä suhteessa kuitenkin aihetta erityiseen varovaisuuteen. Vaikka lyhyellä aikavälillä inflaatio pysyykin hitaana, hinta- ja kustannuspaineet saattavat lähteä kumuloitumaan siinä vaiheessa, kun talous olennaisesti elpyy ja työllisyystilanne paranee. Laajalle levinnyt sidonnaisuuksien verkko olisi tällöin osaltaan ylläpitämässä inflaatiota, ja sidonnaisuuksien purkaminen olisi hankalaa.

1.3. Indeksiehtolainsäädännön soveltaminen vuokrasopimuksiin

Vuoden 1992 helmikuun alusta indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettua lakia (1169/90) muutettiin lailla (9/92) siten, että sitä ei sovelleta eräisiin asuinhuoneiston vuokrasopimuksiin, jotka ovat voimassa toistaiseksi tai jotka on tehty vähintään kolmeksi vuodeksi. Vuoden 1993 alusta voimaan tulleen nykyisen indeksiehtolain mukaan kyseistä lakia ei sovelleta myöskään muiden kuin asuinhuoneistojen vuokrasopimuksiin, jotka ovat voimassa toistaiseksi tai jotka on tehty vähintään kolmeksi vuodeksi.

Nykyisen indeksiehtolain 3 §:n mukaan elinkustannusindeksiin muutoksiin perustuva indeksiehto on sallittu maanvuokralain (258/66) 2 luvussa tarkoitetussa tontinvuokrasopimuksessa ja muussa maanvuokrasopimuksessa, joka on tehty määräajaksi, vähintään 10 vuodeksi, ja jota vuokranantaja ei voi irtisanoa päättymään ennen sanotun määräajan loppuun kulumista muulla kuin maanvuokralaissa säädetyllä tai sillä perusteella, että vuokramies ei ole täyttänyt hänelle sopimuksessa määrättyä vuokra-alueen rakentamisvelvollisuutta. Vielä säädetään, että viideltä ensimmäiseltä vuodelta saadaan ottaa huomioon enintään puolet indeksin muutoksesta. Muustakin kuin edellä mainitun tarkistuksen käyttämisestä voidaan sopia, jos samalla sovitaan, että tarkistus ei muodostu säädetyin tavoin laskettua tarkistusta suuremmaksi.

2. Ehdotetut muutokset

2.1. Indeksiehtolainsäädännön jatkaminen

Edellä esitetyistä syistä on indeksiehdon käytön rajoittamista lainsäädännöllä inflaatiouhkien välttämiseksi edelleen perusteltua jatkaa suunnilleen siinä laajuudessa kuin tähänkin asti. Koska tarpeellisten muutosten määrä on melko suuri, on päädytty ehdottamaan kokonaan uuden lain säätämistä sen sijaan, että nykyisen lain voimassaoloaikaa jatkettaisiin.

Taloudellisen tilanteen muutokset saattavat tulevaisuudessakin vaatia indeksiehdon käytön soveltamisrajoituksen uudelleen harkintaa, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista, että indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki on edelleenkin määräaikainen. Lain voimassaoloa ehdotetaan jatkettavaksi kahdella vuodella eli vuoden 1996 loppuun.

2.2. Indeksiehdon salliminen eräissä maanvuokrasopimuksissa

Indeksiehdon käytön rajoittaminen tontinvuokrasopimuksissa ja muissa voimassa olevan lain 3 §:ssä tarkoitetuissa maanvuokrasopimuksissa on tehnyt vuokrien tarkistamisen mutkikkaaksi ja kaavamaiseksi. Lisäksi sopijapuolet eivät aina ole osanneet laatia voimassa olevan lain 3 §:n vaatimukset täyttäviä sopimuslausekeita eivätkä aina ole osanneet laskea sopimansa lausekkeen mukaista vuokraa.

Edellä olevan vuoksi ja indeksiehtolainsäädännön varovaisen väljentämisen jatkamiseksi ehdotetaan, että indeksiehtolakia ei sovellettaisi maanvuokralain (258/66) 2 luvussa tarkoitetussa tontinvuokrasopimuksessa ja muussa maanvuokrasopimuksessa, joka on tehty määräajaksi, vähintään 10 vuodeksi, ja jota vuokranantaja ei voi irtisanoa päättymään ennen sanotun määräajan loppuun kulumista muulla kuin maanvuokralaissa säädetyllä tai sillä perusteella, että vuokramies ei ole täyttänyt hänelle sopimuksessa määrättyä vuokra-alueen rakentamisvelvollisuutta. Muissa maanvuokrasopimuksissa indeksiehto olisi edelleen kokonaan kielletty.

Vuoden 1994 loppuun voimassa olevan lain mukaan sen 3 §:stä poikkeava indeksiehto on mitätön, minkä vuoksi sellaista ei voitaisi sallia eikä soveltaa takautuvasti. Sopimuspuolet voisivat kuitenkin tämän lain voimaantulon jäl-

keen lisätä ennen vuoden 1994 loppua tehtyihin vuokrasopimuksiin lausekkeen siitä, että vuokra vastaisuudessa sidotaan indeksiin sopimuspuolten sopimalla tavalla.

2.3. Indeksiehdon salliminen eräissä henkilöliikennesopimuksissa

Luvanvaraisesta henkilöliikenteestä tiellä annettua lakia (343/91) on muutettu 1 päivästä elokuuta 1994 (662/94). Yhtenä muutoksen syynä oli Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen (ETA-sopimus) voimaantulo ja siitä johtuva henkilöliikenteen valtionapujärjestelmän muutos. Uuden järjestelmän mukaan joukkoliikennepalvelujen saatavuus turvataan niin, että valtion ja kuntien viranomaiset tekevät liikennepalvelujen ostosopimuksia yritysten kanssa. Tällaisia sopimuksia tultaneen tekemään kaikkiaan useampia satoja.

Siirtymävaiheessa sopimukset tehdään yleensä vain 1,5 vuodeksi, mutta pyrkimyksenä on, että sopimukset siirtymäkauden jälkeen olisivat voimassa toistaiseksi tai kolmen vuoden ajan. Siirryttäessä pitempiin sopimuksiin tulee indeksiehdon käyttö perustelluksi. Ehdotetaan, että luvanvaraisesta henkilöliikenteestä tiellä annettussa laissa tarkoitettuihin säännöllistä ja yleisesti käytettävissä olevaa henkilöliikennettä koskeviin ostosopimuksiin, jotka ovat voimassa toistaiseksi tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi, ei sovellettaisi indeksiehtolakia.

2.4. Indeksilain soveltamislautakunnan asema

Säännös indeksiehtojen soveltamislautakunnasta otettiin ensimmäisen kerran lakiin indeksiehdon käytön rajoittamisesta (1029/78), joka tuli voimaan vuoden 1979 alusta. Kyseisen lain 7 §:n mukaan lautakunnan tehtävänä oli asian tuntijaelimenä asianomaisen sitoumuksen antajan, sopijapuolen, tuomioistuimen tai muun valtion viranomaisen pyynnöstä antaa lausunto siitä, onko sitoumukseen, sopimukseen tai muuhun välipuheeseen sisältyvää tai siihen otettavaksi aiottua indeksiehtoa pidettävä tämän lain mukaan sallittuna. Lautakunnan tarpeellisuutta perusteltiin hallituksen esityksessä (259/78 vp.) seuraavasti: ”Lakiehdotus on pyrittävä laatimaan siten, että uusien säännösten perusteella olisi nykyistä selvemmin pääteltävissä, mitä sidonnaisuuksia on pidettävä lain

vastaisina ja toisaalta millaisia sidonnaisuuksia sitoumuksiin, sopimuksiin tai muihin välipuheisiin saa ottaa. Tästä huolimatta tulee sopimustyyppien moninaisuuden vuoksi jatkuvasti esiintymään vaikeasti ratkaistavia tulkintakysymyksiä indeksisidonnaisuuksien mahdollisista lainvastaisuuksista. Tämän vuoksi on ehdotukseen otettu säännös erityisestä indeksiehtojen soveltamislautakunnasta.”

Nykyisen indeksiehtolain 7 §:ssä indeksilain soveltamislautakunnan tehtävät määritellään asiasisällöltään samoin kuin vuonna 1978 annetussa laissa kuitenkin siten, että nykyisen lain mukaan lautakunnan tulee antaa lausuntoja myös siitä, onko sopimukseen aiottua indeksiehtoa pidettävä indeksiehdon käytön rajoittamisesta aikaisemmin annettujen lakien mukaan sallittuna.

Indeksiehdon käytöstä vuosia 1992 ja 1993 koskevissa työ-, virka- ja toimiehtosopimuksissa annetun lain (1678/91), jäljempänä vuoden 1991 indeksiehtolaki, 4 §:n mukaan kyseisessä laissa edellytetty työ-, virka- ja toimiehtosopimusten tarkastus ja valvonta kuului indeksilain soveltamislautakunnalle ja sen jaostolle. Vuoden 1991 indeksiehtolaki oli voimassa 1 päivästä tammikuuta 1992 31 päivään lokakuuta 1993.

Indeksilain soveltamislautakunnasta annetun asetuksen (105/93) 1 §:n mukaan indeksilain soveltamislautakunnassa on puheenjohtaja ja enintään seitsemän muuta jäsentä. Edellä mainittujen jäsenten lisäksi on lautakunnassa vuoden 1991 indeksiehtolaissa tarkoitettuja asioita varten kuusi muuta jäsentä (lisäjäsentä). Vuoden 1991 indeksiehtolain mukaisia asioita varten lautakunta asettaa jaoston, johon kuuluvat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kaksi lisäjäsentä.

Valtioneuvosto on asettanut nykyisen lautakunnan lisäjäseneen helmikuussa 1993. Lautakunta on vuoden 1993 aikana antanut kaksi lausuntoa ja vuonna 1994 syyskuun loppuun mennessä kolme lausuntoa.

Toimielimen ylläpitoa yksittäisen lain tulkittamiseksi voidaan pitää poikkeuksellisenä menettelynä. Indeksilain soveltamislautakunnalta pyydettyjen lausuntojen määrä on jäänyt erittäin vähäiseksi, minkä lisäksi osa lautakunnassa vireillä olleista asioista on ollut yhtä aikaa vireillä tuomioistuimessa. Indeksilain soveltamislautakunnan jaostolla ei ole enää ollut tehtäviä vuoden 1991 indeksiehtolain voimassaoloajan päätyttyä lokakuun lopussa 1993.

Jos vastaisuudessa solmitaan keskitetty työehtosopimus, jonka yhteydessä säädettäisiin indeksiehdon käyttöä koskeva erityislaki, voitaisiin tuolloin harkita erityisen valvontaelimen tarpeellisuutta.

Edellä mainituilla perusteilla ehdotetaan, että uuteen lakiin ei enää otettaisi säännöstä indeksilain soveltamislautakunnasta.

3. Esityksen taloudelliset ja hallinnolliset vaikutukset

Ehdotetun kaltaisella talouspoliittisella lailla on kansantaloudellista merkitystä inflaation torjunnan kannalta ja myös sopeutettaessa kansantaloutta ulkoisiin häiriöihin. Lain taloudelliset vaikutukset eivät kuitenkaan ole täsmällisesti arvioitavissa ja ne riippuvat osaksi esimerkiksi kansantalouden kansainvälisestä

toimintaympäristöstä. Valtiontaloudelle ei ehdotetusta laista aiheudu nykytilanteeseen verrattuna välittömiä taloudellisia lisärasitteita.

Indeksilain soveltamislautakunnan lakkautaminen vähentäisi jossain määrin hallinnollista työtä. Muuten esityksestä ei aiheutuisi organisaatorisia muutoksia.

4. Asian valmistelu

Asiaa on valmisteltu valtiovarainministeriössä virkatyönä. Valmisteluvaiheessa on kuultu kauppaja- ja teollisuusministeriötä, ympäristöministeriötä, liikenneministeriötä, Suomen Pankkia, valtakunnansovittelijain toimistoa, rakenushallitusta ja tilastokeskusta. Esitetyt kannanotot on pyritty ottamaan valmistelussa huomioon.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

1 §. *Kielletyt ja sallitut ehdot.* Pykälän 1 momentti vastaa nykyisen lain vastaavaa säännöstä. Pykälän 2 momentin luettelo ehdoista, joita ei ole pidettävä laissa tarkoitettuina indeksiehtoina, vastaa asiasisällöltään nykyisen lain 1 §:n 2 momenttia lukuun ottamatta sen 3 ja 4 kohtaa. Momentin 3 kohdassa on huomioitu arvonlisäverolain säätäminen liikevaihtoverolain tilalle.

Vuoden 1991 alusta lähtien on ollut sallittua sitoa korkokanta arvopaperimarkkinalaissa (495/89) tarkoitettussa arvopaperipörssissä noteerattujen osakkeiden hintojen kehitykseen. Arvopaperimarkkinlaki säätelee arvopaperimarkkinoiden toimintaa Suomessa, minkä vuoksi kyseinen viittaus arvopaperipörssiin tarkoittaa käytännössä Helsingin Arvopaperipörssiä.

Lain alkuperäisen säätämisen jälkeen pääomamarkkinat ovat selvästi kehittyneet ja kansainvälistyneet. Ulkomaiset sijoituspalvelujen tarjoajat myyvät jo nykyisellään suomalaisille sijoittajille lainoja, joiden korkotuotto on sidottu ulkomaisen indeksin kehitykseen. Sijoittaminen kotimaiseen instrumenttiin mahdollistaisi

sen, että ainakin osa sijoitus pääomasta jäisi Suomeen, mikä olisi eduksi Suomen kansantaloudelle. Edellä mainitun vuoksi ja kun rahoitustarkastuksella on tietojensaantioikeus vastaavalta toimivaltaiselta viranomaiselta Euroopan talousalueella, on perusteltua muuttaa 2 momentin 4 kohtaa siten, että korkokannan suuruus voisi määräytyä myös suhteessa Euroopan talousalueella sijaitsevassa tai toimivassa viranomaiselta toimiluvan saaneessa arvopaperipörssissä noteerattujen osakkeiden hintojen kehitykseen.

2 §. *Poikkeukset.* Yleisperustelujen 2.2. ja 2.3. kohdassa esitetyistä syistä ehdotetaan, että eräät maanvuokrasopimukset ja eräät henkilöliikennesopimukset jätettäisiin indeksiehtolain soveltamisen ulkopuolelle. Verrattuna nykyisen lain 2 §:ään, siihen ehdotetaan lisättäväksi uusi 10—12 kohta.

3 §. *Indeksiehdon salliminen rakennusurakkasopimuksissa.* Pykälä vastaa nykyisen lain 4 §:ää siten, että aravalainsäädännössä tapahtuneet muutokset on huomioitu. Nykyisen lain 4 §:n nojalla on annettu valtioneuvoston päätös rakennusurakkasopimuksissa käytettävistä indeksiehdoista (1553/92), jota on muutettu päätöksellä (1572/93).

On tarkoitus, että valtioneuvoston yleisistunto tekisi uuden lain nojalla nykyisen kaltaisen päätöksen rakennusurakkasopimuksissa käytettävistä indeksiehdoista.

4 §. *Indeksiehdon salliminen muissa tapauksissa.* Pykälän 1 momentin mukaan valtioneuvoston yleisistunto voisi muissakin kuin 3 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa normipäätöksellään sallia hyväksymänsä indeksiehdon ottamisen määrätynlaisiin, päätöksen voimaantulon jälkeen vähintään yhdeksi vuodeksi tehtäviin sopimuksiin, joita ei voida irtisanoa päättymään sitä aikaisemmin. Nykyisen lain 5 §:n 1 momentissa edellytetään kyseisten sopimusten olevan vähintään kahdeksi vuodeksi tehtyjä. Säännöksen joustavuuden lisäämiseksi sopimusajalta vaadittavaa pituutta ehdotetaan lyhennettäväksi.

Pykälän 2 ja 3 momentti vastaavat nykyisen lain 5 §:n 2 ja 3 momenttia.

5 §. *Seuraamukset.* Pykälä vastaa nykyisen lain 6 §:ää.

6 §. *Tarkemmat säännökset.* Tarkemmat säännökset lain täytäntöönpanosta annettaisiin tarvittaessa asetuksella.

7 §. *Voimassaolo.* Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1995 ja olemaan voimassa vuoden 1996 loppuun.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Tarkemmat säännökset lain täytäntöönpanosta annettaisiin tarvittaessa asetuksella.

Ehdotetun lain 3 §:n nojalla annettaisiin valtioneuvoston päätös rakennusurakkasopimuksissa käytettävistä indeksiehdoista. On tarkoitus, että päätös vastaisi sisällöltään valtioneuvoston nykyisen lain nojalla antamaa päätöstä (1553/92), jota on muutettu päätöksellä (1572/93).

Ehdotetun lain 4 §:n 1 momentin nojalla on mahdollista valtioneuvoston päätöksellä antaa lupa indeksiehdon ottamiseen määrätynlaisiin, päätöksen voimaantulon jälkeen vähintään yhdeksi vuodeksi tehtäviin sopimuksiin, joita ei voi irtisanoa päättymään sitä aikaisemmin.

3. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1995.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnalle hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

indeksiehdon käytön rajoittamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Kielletyt ja sallitut ehdot

Hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksiin perustuvan indeksiehdon tai muun siihen verrattavan sidonnaisuuden ottaminen sopimukseen on kielletty, jollei laista muuta johdu.

Tämän lain nojalla sallittuna on kuitenkin pidettävä ehtoa, jonka mukaan:

1) hyödykkeen hinta tai osa siitä määräytyy sanotusta hyödykkeestä, siihen käytetystä tarvikkeesta tai valmistusaineesta maksettavan

sellaisen hinnan mukaan, johon sopijapuolella ei ole merkittävää mahdollisuutta vaikuttaa;

2) korvaus hyödykkeen tai oikeuden käyttämisestä elinkeinotoiminnassa määräytyy osuutena elinkeinotoiminnan tuotosta tai liikevaihdosta;

3) hintaa tai muuta suoritusta tarkistetaan sen johdosta, että arvonlisäveroa tai muuta hinnan taikka suorituksen määrään vaikuttavaa veroa tai julkista maksua sopimuskautena muutetaan;

4) korkokannan suuruus määräytyy suhteessa toiseen korkokantaan tai suhteessa arvopaperimarkkina- (495/89) tarkoitettuun arvo-

paperipörssissä tai siihen rinnastettavassa, Euroopan talousalueella sijaitsevassa tai toimivassa, viranomaiselta toimiluvan saaneessa arvopaperipörssissä kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden hintojen kehitykseen; tai

5) sopimuksessa tarkoitettu suoritus on sidottu ulkomaan rahan kurssiin.

2 §

Poikkeukset

Tätä lakia ei sovelleta:

1) eläkettä, elatusta, elinkorkoa tai hautausapua koskevaan sopimukseen;

2) vakuutusopimukseen, paitsi elämisen varalta otettuun vakuutukseen, jossa vakuutusmaksuja sopimuksen mukaan maksetaan vähemmän kuin viiden vuoden ajan;

3) sähkön, kaukolämmön tai maakaasun toimitussopimukseen;

4) vientitakuulain 2 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettun tappion varalta annettavaan valtion vientitakuuseen;

5) julkisen kehitysavun toteutussopimukseen;

6) sopimukseen, 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 option ja termiiniin, joka kohdistuu arvopapereihin tai pääomasitoumuksiin taikka oikeuttaa niiden arvon muutosta kuvaavan tunnusluvun perusteella laskettavaan suoritukseen;

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

9) sellaiseen muun kuin asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, joka on voimassa toistaiseksi tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi;

10) maanvuokralain (258/66) 2 luvussa tarkoitettuun tontinvuokrasopimukseen;

11) muuhun maanvuokrasopimukseen, joka on tehty määräajaksi, vähintään 10 vuodeksi, ja jota vuokranantaja ei voi irtisanoa päättymään ennen sanotun määräajan loppuun kulumista muulla kuin maanvuokralaissa säädetyllä tai sillä perusteella, että vuokramies ei ole täyttänyt hänelle sopimuksessa määrättyä vuokra-alueen rakentamisvelvollisuutta; eikä

12) luvanvaraisesta henkilöliikenteestä tiellä

annetussa laissa (343/91) tarkoitettuun säännöllistä ja yleisesti käytettävissä olevaa henkilöliikennettä koskevaan ostosopimukseen, joka on voimassa toistaiseksi tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi.

3 §

Indeksiehdon salliminen rakennusurakkasopimuksissa

Valtioneuvosto voi päätöksellään sallia hyväksymänsä indeksiehdon ottamisen päätöksen voimaantulon jälkeen tehtävään rakennusurakkasopimukseen, jonka mukainen urakka-aika on vähintään 12 kuukautta. Urakkasopimuksessa sovitusta urakkahinnasta on jätettävä tarkistamatta siihen sisältyvät palkkakustannukset valtioneuvoston tarkemmin määräämällä tavalla. Urakkahinnan muuta osaa tarkistettaessa saadaan indeksin muutoksesta ottaa huomioon enintään kaksi kolmasosaa. Valtioneuvosto antaa tarkemmat määräykset indeksiehdon soveltamiseen liittyvistä muista ehdoista.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta muuhun asuntorakentamista koskevaan urakkasopimukseen kuin sellaiseen urakkasopimukseen, johon perustuva rakennustyö on hyväksytty asuntotuotantolain (247/66), asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/79), aravalain (1189/93), vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/80), omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/93) tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/93) mukaisesti lainoitettavaksi tai korkotuettavaksi. Tällaisen työn urakka-aika saa olla 1 momentissa säädettyä lyhyempi.

4 §

Indeksiehdon salliminen muissa tapauksissa

Valtioneuvosto voi muissakin kuin 3 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa päätöksellään sallia hyväksymänsä indeksiehdon ottamisen määrätynlaisiin päätöksen voimaantulon jälkeen vähintään vuodeksi tehtäviin sopimuksiin, joita ei voida irtisanoa päättymään sitä aikaisemmin.

Valtiovarainministeriö voi hakemuksesta antaa luvan hyväksymänsä indeksiehdon ottamiseen yksittäiseen sopimukseen sen kestoajasta riippumatta, jos siihen on perusteltua syytä.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettua lupaa ei voida kuitenkaan myöntää indeksiehdon käyttämiseen velkasuhteessa, joka perustuu ve-

laksiantoon tai sopimuksesta johtuvan vastikkeen velaksi jättämiseen.

5 §

Seuraamukset

Indeksiehto, joka on tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastainen, on mitätön.

Jos ehdon mitättömyys johtaisi kohtuuttomuuteen, ehto voidaan osaksi tai kokonaan ottaa huomioon tai sopimusta muulla tavoin sovitella sen mukaan kuin varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä säädetään.

6 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa asetuksella.

7 §

Voimassaolo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 1995 ja on voimassa vuoden 1996 loppuun.

Helsingissä 4 päivänä marraskuuta 1994

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Valtiovarainministeri *Iiro Viinanen*

