

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan huoneenvuokralakia muutettavaksi siten, että saman vuokralaisen kanssa useammin kuin kahdesti peräkkäin tehdyt lyhytaikaiset määräaikaiset vuokrasopimukset katsotaan toistaiseksi voimassa olevaksi sopimukseksi ja että vuokralaisen mahdolli-

suuksia estää kohtuuttomat vuokrankorotukset ja niiden käyttö irtisanomisperusteena helpotetaan.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan kolmen kuukauden kuluttua sen vahvistamisesta.

PERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

Eduskunta hyväksyi 21 päivänä joulukuuta 1991 hallituksen esityksen laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta ja laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta (HE 166/1991 vp). Mainitut lait tulivat voimaan 1 päivänä helmikuuta 1992. Huoneenvuokralain muutoksella luovuttiin asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä uusissa eli lain voimaantulon jälkeen tehdyissä vuokrasopimuksissa koko maassa ja koko asuntokannassa.

Eduskunta liitti vastaukseensa lausuman, jonka mukaan eduskunta edellytti hallituksen valmistelevan uuden huoneenvuokralain. Uudella lailla tuli puuttua säännellyistä vuokrasuhteista vapaaseen sopimiseen siirtymisestä mahdollisesti johtuviin epäkohtiin vuokralaisen asemassa. Eduskunta edellytti, että kiirelliset tarkistukset saatetaan eduskunnan käsiteltäväksi keväätistuntokauden 1992 aikana. Kiireellisillä tarkistuksilla tuli lausuman mukaan muun muassa estää lyhytaikaisten vuokrasopimusten käyttö vain vuokrankorotustarkoituksessa, mikä tapahtuisi siten, että saman vuokralaisen kanssa peräkkäin tehdyt määräaikaiset

sopimukset katsotaan toistaiseksi voimassa olevaksi sopimukseksi. Lain muutoksella tuli myös helpottaa vuokralaisten mahdollisuuksia saada kohtuuttomat vuokrankorotukset ja niiden käyttö irtisanomisperusteena estetyksi.

Eduskunnan lausumassa edellytettiin myös, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin informaation keräämiseksi ja julkistamiseksi eri paikkakunnilla vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista yleisesti perityistä vuokrista, vuokrien kehittymisestä ja niihin vaikuttaneista tekijöistä. Tämän informaation perusteella tuli lausuman mukaan antaa suosituksia vuokrista ja niiden tarkistamisesta.

Lisäksi lausumassa edellytettiin, että hallitus seuraa aktiivisesti sääntelyn purkamisen vaikutusta asumistuen määrän riittävyYTEEN.

Tilastokeskuksen tämänkeväisen selvityksen mukaan vuokrapyynnöt ovat sääntelystä luopumisen jälkeenkin selvästi laskeneet. Muunkaan selvityksen perusteella ei ole nähtävissä, että sääntelystä luopuminen edellyttäisi asumistukimäärärahojen lisäystä. Hallitus seuraa kuitenkin edelleen sääntelystä luopumisen vaikutusta vuokriin.

Asuntoneuvoston vuokrajaosto selvittää mahdollisuuksia käyttää nykyistä monipuolisemmin hyväksi vuokria koskevia tietoja sekä

kartoittaa tarpeita ja mahdollisuuksia kehittää vuokria koskevien tietojen keräämistä. Selvityksen pohjalta on tarkoitus luoda rekisterityyppinen tai muunlainen tietojärjestelmä vuokrasuhteen osapuolten mahdollisuuksien parantamiseksi sopia vuokra kohtuulliseksi sekä tuomioistuinten hyödynnettäväksi niiden päättäessä kohtuullisesta vuokrasta.

Uuden huoneenvuokralain valmistelu aloitetaan tänä keväänä. Uudessa laissa on otettava huomioon siirtymisestä säännellyistä vuokrasuhteista vapaaseen sopimiseen aiheutuvat muutostarpeet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä eduskunnan lausuman mukaisesti muun muassa siihen, aiheutuuko siirtymisestä epäkohtia vuokralaisen asemassa ja oikeusturvassa ja miten mahdollisiin epäkohtiin voitaisiin puuttua.

Huoneenvuokralain uudistamiseen liittyvän eduskunnan lausumassa edellytettynä kiireellisenä tarkistuksena ehdotetaan nyt muutettavaksi huoneenvuokralain 117 ja 130 §:ää.

Lain 117 §:n 1 momenttia, jossa säädetään vuokralaisen irtisanomissuojasta, ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että irtisanomissuojan antamisen perusteita täsmennetään. Voimassa olevan lain mukaan tuomioistuimen on julistettava irtisanominen tehottomaksi muunmuassa, jos irtisanomisen perusteena on pyrkimys saada huoneistosta suoritettava vuokra kohtuuttomalle tasolle. Kohtuutonta tasoa ehdotetaan täsmennettäväksi samaan tapaan kuin huoneenvuokralain 112 §:ssä, jossa säädetään kohtuuttoman vuokran alentamisesta. Tässä tarkoituksessa ilmaisu ”kohtuuton taso” ehdotetaan korvattavaksi ilmaisulla ”taso, joka olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä”. Perittyjä vuokria koskevat tiedot, joita eduskunta on edellyttänyt nykyistä paremmin ja edustavammin koottavaksi sekä saatettavaksi sopijapuolten ja tuomioistuinten hyödynnettäväksi nykyistä helpommin, täsmenävät aikaan omalta osaltaan ehdotettua ilmaisua markkamääräisesti. Vuokratietoja on kuitenkin jo nyt saatavissa lain soveltamisen kannalta riittävällä tarkkuudella. Muutoksella helpotetaan vuokralaisen mahdollisuuksia saada kohtuuttomat vuokrankorotukset ja niiden käyttö irtisanomisperusteena estetyksi.

Lain 117 §:n 2 momentissa säädetty aika,

jonka kuluessa vuokralaisen on pantava vireille vaatimus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi, ehdotetaan pidennettäväksi yhdestä kuukaudesta kolmeen kuukauteen. Kanneajan pidentämiselle kuukaudesta kolmeen kuukauteen helpotetaan olennaisesti sellaisen vuokralaisen asemaa, joka haluaa estää kohtuuttomien vuokrankorotusten käytön irtisanomisperusteena vaatimalla irtisanomisen julistamista tehottomaksi.

Lain 130 §:ään, jossa säädetään eräiden liikehuoneistojen koskevien säännösten soveltamisesta sääntelystä vapautuneisiin asuinhuoneiston vuokrasuhteisiin, ehdotetaan täydennettäväksi kahdella uudella momentilla.

Uusi 4 momentti koskisi 108 §:n 2 momentin soveltamista asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen. Mainituissa 108 §:ssä säädetään vuokrasopimuksen kestosta. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi ja päättyy irtisanomisen johdosta, jollei toisin ole sovittu. Pykälän 2 momentin mukaan vuokrasopimus saadaan sopia päättymään myös tiettyä ajankohtana ilman irtisanomista. Uudella 130 §:n 4 momentilla estettäisiin lyhytaikaisten vuokrasopimusten käyttö vain vuokrankorotustarkoituksessa. Sen mukaan, jos vuokrasuhde sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa päättymään ilman irtisanomista enintään kolmen kuukauden kuluttua sopimuksen tekemisestä, vuokrasopimus jatkuu sopimuksen päättymistä koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa olevana ja siten irtisanomista edellyttävänä.

Lyhytaikaisena sopimuksena pidettäisiin uutta säännöstä sovellettaessa enintään kolmen kuukauden pituista sopimusta. Enintään kolme kuukautta on tässä tilanteessa perusteltua sen vuoksi, että toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vähimmäispituus on juuri kolme kuukautta.

Ehdotuksessa on otettu huomioon, että lyhyt määräaikainen sopimus ja sen uusiminen ainakin kerran on usein vuokralaisen edun mukaisinta. Uusimisen tarve voi johtua esimerkiksi oman asunnon valmistumisen viivästyemisestä. Sopimusta uusittaessa on usein myös puolin ja toisin tarpeen tarkistaa sopimuksen ehtoja, ja tähän tulisi vastaisuudessa olla mahdollisuus. Toinen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen uusiminen olisi kuitenkin ehdotuksen mukaan jo sellainen tilanne, jossa katsottaisiin tilapäisen vuokraamisen sijasta itse asiassa tarkoitettunkin toistaiseksi voimassa olevaa vuokrasopimusta.

Uusi 5 momentti koskisi 118 §:n 1 momentin soveltamista. Mainitussa 118 §:ssä säädetään vahingonkorvauksesta vuokralaiselle vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta. Pykälän 1 momentin mukaan vuokralaisella on eräissä tapauksissa oikeus saada vuokranantajalta korvausta muuttokustannuksistaan ja uuden asunnon hankkimisesta aiheutuneista kuluista sekä sellaisista suorittamistaan korjauksista, jotka lisäävät huoneiston arvoa. Korvaus voi tulla kysymykseen silloin, kun vuokrasuhde päättyy vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan mukaisena.

Huoneenvuokralain 93 §:n mukaan alivuokralaisella, joka hallitsee vain osaa huoneistoa, on samantapaisessa tilanteessa oikeus saada edellä selostetun korvauksen lisäksi enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä asunnon vaihtamisen aiheuttamasta haitasta.

Koko asuinhuoneiston hallintaa koskevissa vuokrasuhteissa, jotka ovat vapautuneet sääntelystä, vuokralainen ehdotetaan saatettavaksi tältä osin yhtä hyvään asemaan kuin alivuokralainen.

Uuden 4 ja 5 momentin mukaisia järjestelyjä ei ole tarkoitus ulottaa koskemaan liikehuoneistojen vuokrasuhteita. Tästä syystä säännökset ehdotetaan sijoitettavaksi 130 §:ään 108 ja 118 §:n sijasta.

Myös tällä muutoksella helpotetaan vuokralaisen mahdollisuuksia saada kohtuuttomat vuokrankorotukset ja niiden käyttö irtisanomisperusteena estetyksi.

Esityksestä on kuultu oikeusministeriötä ja asuntoneuvoston vuokrajoostoa.

2. Esitykset taloudelliset vaikutukset

Esitys ei vaikuta vuokra-asuntojen tarjontaa tai kysyntään eikä sillä ole mitään taloudellisia vaikutuksia.

3. Voimaantulo

Laki on tarkoitus saattaa voimaan kolmen kuukauden kuluttua sen vahvistamisesta. Lailla ei siten puututtaisi olemassa oleviin enintään kolmen kuukauden pituisten huoneenvuokrasopimusten sisältöön. Laki on tarkoitus vahvistaa mahdollisimman pian sen hyväksymisen jälkeen.

4. Säättämisyjärjestys

Esitykseen sisältyvillä järjestelyillä ei ole tarkoitus muuttaa olemassa olevien sopimusten sisältöä. Muutokset vuokralaisen aseman parantamiseksi tilanteessa, jossa irtisanominen on katsottava kohtuuttomaksi, koskevat menettelyä tai ovat muutoin luonteeltaan sellaisia, että ne voidaan tavanomaisessa säättämisyjärjestyksessä ulottaa koskemaan myös olemassa olevia vuokrasuhteita. Lakiehdotus ei näin ollen edellytä valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä määrättyä säättämisyjärjestystä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

huoneenvuokralain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun huoneenvuokralain (653/87) 117 §:n 1 ja 2 momentti,

näistä 117 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 10 päivänä tammikuuta 1992 annetussa laissa (8/92), sekä

lisätään lain 130 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussaa 10 päivänä tammikuuta 1992 annetussa laissa, uusi 4 ja 5 momentti seuraavasti:

117 §

Liikehuoneiston vuokralaisen irtisanomissuoja

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos irtisanomisen perusteena on pyrkimys saada huoneistosta suoritettava vuokra tasolle, joka olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä, taikka jos irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä.

Vaatus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä ja viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisen tiedoksisaannista. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Jos vuokralaisen kanne hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

130 §

Eräiden säännösten soveltaminen 129 §:n mukaisissa tapauksissa

Jos 129 §:n 1 momentissa tarkoitettu asuinhuoneiston vuokrasuhde sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa päättymään enintään kolmen kuukauden kuluttua sopimuksen tekemisestä, vuokrasopimus jatkuu sopimuksen päättymistä koskevasta ehdosta huolimatta irtisanomista edellyttävänä.

Jos 129 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettu asuinhuoneiston vuokrasuhde päättyy 118 §:n 1 momentissa tarkoitetun irtisanomisen johdosta, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta 118 §:n 1 momentissa säädetyn korvauksen lisäksi enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä asunnon vaihtamisen aiheuttamasta haitasta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Helsingissä 5 päivänä kesäkuuta 1992

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ministeri Pirjo Rusanen

Laki

huoneenvuokralain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun huoneenvuokralain (653/87) 117 §:n 1 ja 2 momentti,

näistä 117 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 10 päivänä tammikuuta 1992 annetussa laissa (8/92), sekä

lisätään lain 130 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussaa 10 päivänä tammikuuta 1992 annetussa laissa, uusi 4 ja 5 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

117 §

Liikehuoneiston vuokralaisen irtisanomissuoja

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava *liikehuoneiston* vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos irtisanomisen perusteena on pyrkimys saada huoneistosta suoritettava vuokra kohtuuttomalle tasolle taikka jos irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä.

Vaatimus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä ja kuukauden kuluttuessa irtisanomisen tiedoksisaannista. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Jos vuokralaisen kanne hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos irtisanomisen perusteena on pyrkimys saada huoneistosta suoritettava vuokra *tasolle, joka olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista ja samaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä*, taikka jos irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä.

Vaatimus irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä ja *viimeistään kolmen* kuukauden kuluttua irtisanomisen tiedoksisaannista. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Jos vuokralaisen kanne hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

130 §

Eräiden säännösten soveltaminen 129 §:n mukaisissa tapauksissa

Jos 129 §:n 1 momentissa tarkoitettu asuinhuoneiston vuokrasuhde sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa

Voimassa oleva laki

Ehdotus

*päättymään enintään kolmen kuukauden kulu-
tua sopimuksen tekemisestä, vuokrasopimus jat-
kuu sopimuksen päättymistä koskevasta ehdosta
huolimatta irtisanomista edellyttävänä.*

*Jos 129 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettu
asuinhuoneiston vuokrasuhde päättyy 118 §:n 1
momentissa tarkoitetun irtisanomisen johdosta,
vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta
118 §:n 1 momentissa säädetyn korvauksen li-
säksi enintään kolmen kuukauden vuokraa vas-
taava määrä hyvityksenä asunnon vaihtamisen
aiheuttamasta haitasta.*

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .*