

**Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 5 hallituksen esityksestä
laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta**

Eduskunta on 9 päivänä kesäkuuta 1992 lähettänyt ympäristövaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 87.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina lainsäädäntöneuvos Klaus Frösén ympäristöministeriöstä, vt. lainsäädäntöneuvos Marjo Lahelma oikeusministeriöstä ja pääsihteeri Risto Laitila Vuokralaisten Keskusliitosta.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan huoneenvuokralakia muutettavaksi siten, että saman vuokralaisen kanssa useammin kuin kahdesti peräkkäin tehty lyhytaikaiset määräaikaiset vuokrasopimukset katsotaan toistaiseksi voimassa olevaksi sopimukseksi ja että vuokralaisen mahdollisuuksia estää kohtuuttomat vuokrankorotukset ja niiden käyttö irtisanomisperusteena helpotetaan.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan kolmen kuukauden kuluttua sen vahvistamisesta.

Valiokunta pitää lakiehdotusta tarpeellisena ja puoltaa sen hyväksymistä sellaisenaan.

Asiaa käsitellessään valiokunta kiinnitti huomiota 130 §:ään ehdotetun uuden 4 momentin sanamuotoon, jonka mukaan, 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.

Jotta vuokrasuhde muuntuisi irtisanomista edellyttäväksi, vaaditaan säännöksen mukaan

ainakin kolme peräkkäistä määräaikaissopimusta, joista jokainen on enintään kolmen kuukauden pituinen. Mikäli peräkkäiset määräaikaissopimukset ovat esimerkiksi vuoroin kuukauden ja vuoroin neljän kuukauden pituisia, sopimusketju voisi säännöksen estämättä jatkua. Hyvinkin lyhyitä määräaikaissopimuksia voisi periaatteessa käyttää loppumattomiin, kunhan ainakin joka kolmas sopimusjakso on jonkin verran kolmea kuukautta pitempi. Irtisanomissuojasäännökset voitaisiin näin menetellen kiertää, eikä vuokralainen liioin saisi missään vaiheessa hyväkseen HVL 52 §:n 3 momentin mukaista kuuden kuukauden irtisanomisaikaa.

Valiokunta edellyttää, että vuokranantajan pyrkimys kiertää lain säännöksiä käyttämällä edellä esitetyn tavoin jatkuvasti eripituisia määräaikaissopimuksia on katsottava vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaiseksi. Sopimuksen päättymistä koskeva ehto voidaan silloin jättää huomioon ottamatta HVL 5 §:n 1 momentin nojalla.

Valiokunta haluaa lisäksi kiinnittää huomiota ongelmiin, jotka liittyvät määräaikaissuuteen aravavuokrasuhteissa ja edellyttää, ettei määräaikaista vuokrasopimuksia käytetä nykyistä laajemmin aravavuokrasuhteissa.

Edellä olevan perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa kunnioittaen,

että lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomana.

Helsingissä 11 päivänä kesäkuuta 1992

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa varapuheenjohtaja Vanhanen, jäsenet Aula, Biaudet, Hautala, Jääskeläi-

nen, Kautto, Korkea-oja, Markkula, Myller, Rask, Särkijärvi, Takala, Virrankoski ja Vuorensola sekä varajäsen Toivonen.

