

**Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 9 hallituksen esityksestä
laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta ja laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunta on 29 päivänä lokakuuta 1991 lähettänyt valiokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 166.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina lainsäädäntöneuvos Klaus Frösén ja vanhempi hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén ympäristöministeriöstä, budjettineuvos Hannu Mäkinen valtiovarainministeriöstä, lainsäädäntöneuvos Pauliine Koskelo oikeusministeriöstä, puheenjohtaja K. J. Lång perusoikeuskomiteasta, pääjohtaja Olavi Syrjänen asuntohallituksesta, vuokraoston puheenjohtaja Risto Ranki Asuntoneuvostosta, oikeusneuvosmies Sinikka Kurkinen Helsingin asunto-oikeudesta, osastopäällikkö Mikko Luukkonen Helsingin kaupungin asuntotoimistosta, pääsihteeri Helena Viiala Asuntorakennuttajayhdistyksestä, pääsihteeri Risto Laitila Vuokralaisten Keskusliitosta, pääsihteeri Jari Virtanen Nuorisotasuntoliitosta, varatoimitusjohtaja Pekka Arjasmaa Suomen Kiinteistöliitosta, lakimies Erkki Keskinen Valtakunnallisesta Vuokratalo-osuuskunnasta, lakimies Tuomo Mäkinen Suomen Ammattijärjestöjen Keskusliitosta, johtaja Lauri Koivusalo Pohjola-Yhtiöistä ja professori Ari Saarnilehto.

Hallituksen esitys

Hallituksen esityksessä ehdotetaan jatkettavaksi vuoden 1991 alussa aloitettua asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä luopumista. Ehdotuksen mukaan vuokrien sääntelyä ja siihen liittyviä muita, muun muassa osaa vuokralaisen irtisanomissuojaa koskevista huoneenvuokralain säännöksistä, ei sovellettaisi lain voimaantulon jälkeen tehtyihin uusiin vuokrasopimuksiin. Niihin sovellettaisiin sen sijaan liikehuoneistojen vuokrasuhteita koskevia säännöksiä. Esitys ei kuitenkaan koskisi sellaisia uusia sopimuksia, joissa vuokrauksen kohde ja vuokralainen pysyvät samoina. Esitys ei koskisi myöskään nykyistä aravavuokrien 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.

Valiokunnan kannanotot Yleisperustelut

Valiokunta kannattaa asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä luopumista. Vuokrien sääntely tuli voimaan 1.2.1974 ja siihen liittyvä hallinnansuojajärjestelmä jo vuonna 1971. Vuokrasuntojen nettopoistuma on 1970-luvun alkupuolelta lähtien ollut noin 170 000 asuntoa. Vuokra-asuntojen vähäisyys onkin tällä hetkellä yksi pahimpia asuntopolitiikan ongelmia.

Sääntelyn purkaminen tuo valiokunnan käsityksen mukaan vuokra-asuntomarkkinoille paitisi tyhjänä olevia asuntoja myös niitä vapautuvia asuntoja, joita ei toisen asunnon hankkimiseksi ole välttämätöntä myydä. Tällaisia tilanteita syntyy muun muassa kuolemantapausten, avioliiton solmimisen tai vastaavien syiden johdosta.

Mahdollisuus sopia vuokranantajien ja vuokralaisen kesken tasoyleisohjetta korkeammista vuokrista on tärkeä edellytys myös uusien vuokralaisten rakentamiselle. Valtion ensi vuoden tulo- ja menoarvioehdotuksessa on korkotuettujen vuokra-asuntojen määrä nostettu 6 500 asuntoon. Vuokrasääntelyn purkaminen edesauttaa tämän tavoitteen saavuttamista.

Valiokunnan mielestä nyt on oikea ajankohta luopua sääntelystä. Omistusasuntomarkkinoiden hiljentyminen taloudellisen taantumana vuoksi on lisännyt tyhjää asuntokantaa sekä vuokra-asuntojen tarjontaa. Esimerkiksi Helsingissä tarjonta on kasvanut vuoden aikana nelinkertai-

seksi. Sääntelyn purkaminen ei siten tule johtamaan kohtuuttomiin vuokrien korotuksiin. Jollei uudistusta toteuteta nyt, on sitä paitsi vaarana, että nousukauden alkaessa myydään olemassa olevaa vuokra-asuntokantaa merkittävästi omistusasunnoiksi, koska omistusasuntoja rakennetaan tällä hetkellä vähän.

Valiokunta toteaa lisäksi, että sääntelyn purkaminen tulee tapahtumaan hallitusti, sillä sen ehdotetaan koskevan vain lainmuutoksen voimaantumisen jälkeen tehtyjä vuokrasopimuksia.

Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset jäävät siis edelleen sääntelyn piiriin. Nykyisessä vuokrasääntelyssä on valtioneuvoston vahvistamilla vuokrien korotus- ja tasoyleisohjeilla keskeinen asema. Saadun selvityksen mukaan tasoyleisohjeiden perustana on kuitenkin melko suppea tilastoaineisto, joka ei anna oikeaa kuvaa vuokrien kehityksestä. Valiokunta kiinnittää hallituksen huomiota tähän epäkohtaan ja katsoo, että yleisohjeiden perustana oleva tilastoaineisto tulee saattaa vastaamaan todellista vuokrien kehitystä.

Saadun selvityksen mukaan vuokrasopimukset olivat ennen vuokrasäännöstelyä pääsääntöisesti yhden kuukauden mittaisia. Valiokunta ei pidä todennäköisenä, että sääntelyn purku johtaisi nyt vastaavanlaiseen kehitykseen. Suomen taloudellinen tilanne oli 1970-luvun alussa toisenlainen. Inflaatio oli korkealla ja reaalikorot olemattomat. Lisäksi on huomattava, että hallituksen esitykseen sisältyy lakiehdotus, jonka mukaan vuokrasopimuksiin voidaan ottaa indeksiehto. Indeksiehdon mahdollisuus on omiaan edistämään nimenomaan pitkäaikaisten ja toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten tekemistä.

Valiokunta pohti asiaa käsitellessään myös sitä, onko tarkoituksenmukaista ulottaa määräaikaisten vuokrasopimusten tekemismahdollisuus aravavuokra-asuntoihin. Saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää tätä mahdollisuutta tarkoituksenmukaisena, sillä se tuo tarvittavaa joustavuutta vuokrauskäytäntöön. Kun aravavuokra-asunnot ovat pääasiassa kuntien ja yleishyödyllisten yhteisöjen omistamia, voidaan luottaa siihen, ettei määräaikaista vuokrasopimusta käytetä vastoin sosiaalisen asuntotuotannon periaatteita.

Lisäksi valiokunta toteaa, että valtioneuvosto voi asuntotuotantolain 5 §:n (33/68) nojalla antaa tarkempia määräyksiä aravalainan ja asuntotuotantolain muiden tukitoimien myöntämisedellytyksistä, joita ovat sosiaalinen tarkoituk-

senmukaisuus ja taloudellinen tarpeellisuus. Valtioneuvoston päätöksellä voidaan siten tarvittaessa määritellä sosiaalisesti tarkoituksenmukaiseksi, että aravavuokra-asunnoissa pääsääntöisesti tehdään toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Jos sopimus on kuitenkin tehty määräajaksi, sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden voidaan määritellä edellyttävän uuden sopimuksen tekemistä ensisijaisesti asuntoa jo hallinneen vuokralaisen kanssa.

Valiokunnan huomiota on vielä kiinnitetty siihen, että työsuhteasuntojen kohdalla saattaa syntyä lain väärinkäyttöä. Näin kävisi, jos työnantajat alkaisivat kierrättää vuokralaisia työsuhteasunnosta toiseen saadakseen vuokrasopimukset sääntelystä vapaiksi. Valiokunta ei pidä tällaista väärinkäyttöä ilmeisenä mutta kiinnittää siihen kaiken varalta hallituksen huomiota. Jos kuvatulnlaista menettelyä esiintyy, on hallituksen tuotava eduskuntaan lainsäädännön korjausehdotus.

Asiaa käsitellessään valiokunta on todennut lakiehdotuksen lakiteknisen ratkaisun huonoksi. Lakiehdotuksessa on käytetty laajasti viittaus-tekniikkaa, joka tekee sen varsin vaikeaselkoiseksi. Huoneenvuokralaki on kuitenkin sellainen laki, jota kansalaisten tulee voida helposti ymmärtää.

Valiokunta edellyttää hallituksen huolehtivan siitä, että huoneenvuokralaki kirjoitetaan selkeäksi ja helposti ymmärrettäväksi.

Yksityiskohtaiset perustelut

Laki huoneenvuokralain muuttamisesta

Kun lakiehdotus lisää sopimisen vapautta vuokrasuhteissa, on oletettavaa, että määräaikaisten sopimusten käyttö yleistyy. Tästä syystä valiokunta selvitti huolellisesti vuokralaisen asemaa määräaikaissa vuokrasuhteissa erityisesti tilanteissa, joissa vuokralainen ei halua jatkaa vuokrasuhdetta määräajan loppuun saakka elämänolosuhteissaan tapahtuneen olennaisen ja pääasiassa hänestä riippumattoman muutoksen takia. Tällainen muutos on esimerkiksi työttömäksi joutuminen.

Valiokunnan mielestä vuokralaiselle on laissa taattu kohtuulliset mahdollisuudet päästä irti määräaikaisesta vuokrasuhteesta. Tämä perustuu siihen, että vuokralaisella on huoneenvuokralain mukaan oikeus siirtää vuokraoikeutensa

toiselle henkilölle. Jos uutta vuokralaista ei löydy, antaa laki vielä mahdollisuuden kohtuuttoman sopimusehdon sovitteluun.

Kohtuuttoman sopimusehdon sovittelu, joka perustuu huoneenvuokralain 5 §:ään ja oikeus-toimilain 36 §:ään (956/82), koskee myös sopimuksen päättymisehtoa. Valiokunnan käsityksen mukaan tämä mahdollisuus turvaa huomattavassa määrin vuokralaista, jos hän ei onnistu löytämään sijaansa uutta vuokralaista eikä sopimuksen päättymisestä sovittua aikaisemmin päästä osapuolten kesken yhteisymmärrykseen. Sopimuksen päättymisajankohtaa koskevaa ehtoa voidaan silloin edellä mainittujen säännösten nojalla sovitella ja määrätä sopimus jopa raukeamaan. Jos sopimus sovittelun tuloksena ei enää sido vuokralaista, ei enää voi myöskään syntyä mitään hänen korvattavakseen tulevaa vahinkoa, jota voitaisiin tai pitäisi sovitella.

Jos sovittelu ei kuitenkaan johda tulokseen, on vuokranantajalla huoneenvuokralain 63 §:n nojalla oikeus saada korvaus vahingosta, mikä hänelle sopimuksen purkamisesta vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta aiheutuu. Kun määräaikainen sopimus eräitä harvoja tilanteita lukuun ottamatta ei ole kummaltakaan puolelta irtisanottavissa ja sitoo siis osapuolia sovitun ajan, saattaa vuokralaiselle sopimuksen purkamiseen johtaneet syyt ja muut asiassa vaikuttaneet seikat huomioon ottaen aiheutua määräaikaisen sopimuksen keston pidentymisestä kohtuuton korvausvelvollisuus.

Valiokunnan käsityksen mukaan korvausta pitääkin voida sovitella, jos korvaus muodostuisi vuokralaiselle kohtuuttomaksi ottaen huomioon korvauksen määrä, vuokralaisen menettely ja menettelyyn johtaneet syyt. Sovittelussa on voitava huomioida myös muita asiaan vaikuttavia seikkoja kuten esimerkiksi, onko vahingon määrän vähentämiseksi tehty se, mikä olisi ollut tehtävissä. Luonnollisesti kohtuullistamista arvioitaessa on myös kiinnitettävä huomiota vuokranantajan asemaan niin, että ratkaisu myös hänen kannaltaan on kohtuullinen. Valiokunta ehdottaakin uuden sovittelusäännöksen lisäämistä lain 63 §:n 2 momentiksi. Sen mukaan: "Vuokralaisen 1 momentin nojalla suoritettavaa korvausta voidaan sovitella, jos korvaus olisi kohtuuton ottaen huomioon korvauksen määrä, vuokralaisen menettely ja menettelyyn johtaneet syyt sekä muut seikat."

Lain 63 §:n 1 momentissa tarkoitetuista vuokralaisen sopimusrikkomuksista on säädetty 61

§:n 1 momentissa. Kyseisen momentin 1 kohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa. Tämän kohdan perusteella voidaan vuokralaisen korvausvelvollisuutta sovitella ehdotetun uuden säännöksen mukaisesti myös, jos vuokralainen päättää määräaikaisen vuokrasuhteen ennen määräajan päättymistä ja näin laiminlyö suorittaa vuokran.

Sääntelyn purun jälkeen asuinhuoneistonkin vuokralaisen irtisanomissuojaa koskevaa lain 117 §:n säännöstä on valiokunnan mielestä tarpeen myös tarkistaa. Välittömän irtisanomissuojan ehtona tulee olla, että irtisanomisen perusteena on pyrkimys saada huoneistosta suoritettava vuokra "kohtuuttomalle tasolle", eikä enää "ilmeisesti kohtuuttomalle tasolle". Siksi valiokunta ehdottaa sanan "ilmeisesti" poistamista voimassa olevasta säännöksestä. Muutoin välittömän irtisanomissuojan ehtoja ei valiokunnan käsityksen mukaan ole tarpeen tarkistaa.

Lakiehdotuksen 129 ja 130 §:ssä on viidessä kohdassa viittaus lain voimaantuloajankohtaan. Kyseiset kohdat on pykälissä jätetty avoimiksi ja ne ehdotetaan täydennettäväksi lain vahvistamisen ja julkaisemisen yhteydessä.

Valiokunta ei pidä perusteltuna, että varsinaiseen lakitekstiin jää avoimia kohtia, jotka täydennettäisiin vasta lain vahvistamisen yhteydessä. Siksi valiokunta ehdottaa, että avoimina olevat kohdat korvattaisiin pykälissä ilmauksilla "tämän lain voimaantulon jälkeen" ja "ennen tämän lain voimaantuloa".

Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta

Valiokunta pitää lakiehdotusta tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena sekä puoltaa sen hyväksymistä sellaisenaan.

Edellä olevan perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa kunnioittaen,

että hallituksen esitykseen sisältyvä 2. lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomana ja

että hallituksen esitykseen sisältyvä 1. lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvana:

1.

Laki**huoneenvuokralain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun huoneenvuokralain (653/87) 117 §:n 1 momentti sekä 129 ja 130 §, sellaisina kuin niistä ovat 129 ja 130 § 21 päivänä joulukuuta 1990 annetussa laissa (1184/90), sekä lisätään lain 63 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

63 § (uusi)*Vahingonkorvaus purkamisen johdosta*

Vuokralaisen 1 momentin nojalla suoritettavaa korvausta voidaan sovitella, jos korvaus olisi kohtuuton ottaen huomioon korvauksen määrä, vuokralaisen menettely ja menettelyyn johtaneet syyt sekä muut seikat.

117 § (uusi)*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.

129 §*Eräiden säännösten soveltamatta jättäminen*

Asuinhuoneistoa koskevaan vuokrasopimukseen, joka on tehty tämän lain voimaantulon 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 tämän lain voimaantuloa tehtyyn vuokrasopimukseen, joka koskee 1

päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen valmistunutta, Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun tai Lapin läänissä, lukuun ottamatta Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun ja Rovaniemen kaupunkia, sijaitsevaa asuinhuoneistoa.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske tämän lain voimaantulon jälkeen tehtyä vuokrasopimusta asuinhuoneistosta, joka sanotuna ajankohtana ja välittömästi ennen sopimusta jo oli saman vuokralaisen hallinnassa.

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

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

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

Voimaantulosäännös

(Kuten hallituksen esityksessä)

Helsingissä 5 päivänä joulukuuta 1991

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Seppänen, varapuheenjohtaja Vanhanen, jäsenet Aula, Hautala, Jääskeläinen, Kautto, Korkea-
joja,

Markkula, Myller, M. Pietikäinen, Rask, J. Roos (osittain), Särkijärvi, Takala, Virrankoski ja Vuorensola sekä varajäsenet Astala (osittain) ja Toivonen.

Vastalauseita

I

Emme voi yhtyä valiokunnan enemmistön käsitykseen hyväksyä hallituksen esitys vuokrasääntelystä luopumisesta. Mielestämme esitys on valmisteltu niin puutteellisesti, että se on syytä hylätä.

Kansalaisten asumisturvallisuuden ja oikeusturvan kannalta ongelmallisin kysymys liittyy vuokralaisten irtisanomissuojan oleelliseen heikentämiseen samanaikaisesti sääntelyn puron kanssa. Hallituksen esityksen mukaan asuinhuoneiston vuokralaisen irtisanomisperusteet tulisivat samanlaisiksi kuin liikehuoneistoissa. Tämä merkitsee sitä, että vuokranantaja saa sangen laajat mahdollisuudet käyttää irtisanomisuhkaa vuokrankorotuskeinona. Rajana olisi se, että vuokraa ei tällä tavoin saa nostaa kohtuuttomalle tasolle. Jos vuokralainen haluaa torjua irtisanomisen, joka perustuu siihen, ettei hän hyväksy vuokrankorotusta, on hänen vietävä asia tuomioistuimeen ja näytettävä, että vuokra on korotettu kohtuuttomaksi. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan ei ole kuitenkaan laisinkaan selvää, mikä tämä kohtuuton taso olisi. Onkin oletettavissa, että vuokralainen ei ole valmis prosessiin, jonka lopputulos on hänen kannaltaan epävarma. Kynnys oikeudenkäyntiin ryhtymiseen on jo sinänsä monesti korkea. Lopputuloksena irtisanomissuojan heikentämisestä on siis ajolähtötilanne: on maksettava mitä pyydetään tai lähdettävä.

Oikeusministeriö on katsonut valiokunnalle antamassaan lausunnossa, että asuinhuoneiston vuokranantajalle ei tule antaa yhtä laajaa oikeutta irtisanomiseen vuokran korotuksen aikaansaamiseksi kuin liikehuoneiston vuokranantajalla on. Oikeusministeriön mielestä on pelättävissä, että vuokralaisen asema muodostuu heikommaksi kuin uudistuksen perustavoitteiden kannalta on välttämätöntä. Mielestämme oikeusministeriön näkemys on perusteltu ja pidämmekin lakiehdotuksen valmistelua tältä osin kehnona.

Lakiehdotuksen valmistelua ei ole myöskään sovittu yhteen juuri työtään lopettelevan perusoikeuskomitean työn kanssa. Saadun selvityksen mukaan niin laaja irtisanomissuojan heikentäminen kuin hallitus esittää, saattaa johtaa ristiriitaan perusoikeuskomitean valmisteleman riittävää asumisturvaa koskevan perusoikeussäännösten kanssa. Mielestämme ei ole järkevää säätää lakia, jonka jo säätämisvaiheessa tiedetään olevan perusoikeusuudistustyön kanssa ristiriidassa.

Riittämättömästi selvitettyä pidämme myös määräraikaisten vuokrasopimusten ulottamista aravvuokra-asuntoihin. Sosiaalisen asuntotutannon tavoitteena on järjestää pysyvästi turvallinen asunto kansalaisille. Mielestämme aravvuokrasopimusten kestosta tarvitaan erillissäännös, jonka mukaan vuokrasuhteiden tulee aravvuokraloissa olla pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevia. Valiokunnan enemmistö lähtee itse asiassa samasta ajattelusta, mutta ei kuitenkaan ole valmis korjaamaan lainsäädäntöä.

Vuokrasääntelyn purku merkitsee vuokrien nousua uusissa vuokrasopimuksissa, kuten hallituksen esityksen perusteluissa todetaan. Tämä johtaa käytännössä kahteen vuokrataseeseen. Varsin oletettavaa tämän kehityksen seurauksena onkin, että vanhoista vuokra-asunnoista tullaan pyrkimään eroon asuntomarkkinoiden vilkastuttua.

Vuokrien nousun vuoksi pidämme myös erittäin huonona tätä ajankohtaa luopua vuokrasääntelystä. Nykyisessä vaikeassa taloudellisessa tilanteessa hallitus on ilmoittanut pyrkivänsä kaikin tavoin estämään hintojen ja kustannusten nousua. Asumiskustannusten nostaminen on tähän nähden täysin päinvastainen toimenpide ja vastoin hallituksen ilmoittamaa toimintalinjaa. Lisäksi korotus kohdistuu yhteiskunnan heikko-osaisiin. Suomalaisen asuntopolitiikan

seurauksena vuokralla asuvat yleensä nimenomaan pienituloiset.

Vuokratason nousu johtaa myös ilman muuta asumistuen tarpeen kasvuun. Tähän ei ole varauduttu vuoden 1992 valtion tulo- ja menoarvioehdotuksessa.

Mitään takeita ei ole myöskään siitä, etteikö sääntelyn purku johtaisi samaan tilanteeseen kuin 1970-luvun alussa eli että pääsäännöksi tulevat lyhyet yhden kuukauden vuokrasopimukset. Näin oletettavasti käy juuri siitä syystä, että vuokra-asuntoja on liian vähän. Toinen seikka, joka on omiaan edistämään tällaista kehitystä, on vuokralaisen irtisanomissuojan oleellinen heikentäminen. Lyhyet vuokrasopimukset huonontavat vuokralaisten asumisturvallisuutta merkittävästi. Sitä emme voi hyväksyä.

Emme myöskään luota valiokunnan enem-

Helsingissä 5 päivänä joulukuuta 1991

Riitta Myller
Esko Seppänen

Tarja Kautto
Heli Astala

Maija Rask
Jukka Roos

II

Kun nykyinen huoneenvuokralaki säädettiin, lähdettiin siitä, että lain ja sen perustelujen tulee olla erityisen selkeät ja yksiselitteiset. Haluttiin, että vuokranantaja ja vuokralainen tietäisivät jokseenkin tarkkaan omat oikeutensa ja velvollisuutensa. Nykyisen huoneenvuokralain tulkinnaasta on syntynyt vakiintunut käytäntö. Asunto-oikeus pystyy ratkaisemaan ongelmat tavallista oikeudenkäyntiä ripeämmin ja kohtuukustannuksin.

Nyt esitetty lakimuutos tulisi asettamaan asunto-oikeudet aivan uudenlaisten kysymysasettelujen eteen. Lakiteksti jättää vuokrasuhteen osapuolten oikeudet ja velvollisuudet poikkeuksellisen tulkinnanvaraisiksi ja siten se on omiaan lisäämään oikeusriitoja. Kun samalla asunto-oikeuksilla on tyystin uudenlainen ja kivinen sarka kynnettävänä, tulee lakiehdotus tältä osin muuttamaan vuokrasuhteiden ristiriitailanteet entistä epäselvemmiksi ja pitkäaikaisiksi, mikä ei ole kenenkään etu.

Kaikkein ongelmallisin kohta selkeyden kannalta on lakiesityksen 130 §:n kömpelö viittaus

mistön uskoon siitä, että sääntelyn purku toisi vuokra-asuntoja lisää asuntomarkkinoille. Valiokunta ei ole saanut asian käsittelyn aikana näyttöä siitä, että näin kävisi. Omistusasuntomarkkinoiden pysähtyminen on nyt tilapäisesti lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa. Useiden asiantuntijoiden käsitys on, että asuntomarkkinoiden vilkastuttua nämä asunnot tullaan myymään omistusasunnoiksi huolimatta vuokrasääntelyn purusta.

Kun käsiteltävänä olevan lakiehdotuksen lakitekniikka on kaiken lisäksi huono, kuten valiokunnan mietinnössä todetaan, olemme sitä mieltä, että asia tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.

Edellä esitetyn perusteella ehdotamme,

että valiokunnan mietintöön sisältyvät lakiehdotukset hylättäisiin.

niihin lainkohtiin, joissa säädetään liikehuoneiston vuokraamisesta. Liikehuoneistojen ja asuinhuoneistojen vuokrasuhteet ovat luonteeltaan kerta kaikkiaan niin erilaisia, että lakiehdotus on omiaan nostamaan enemmän kysymyksiä kuin antamaan vastauksia.

Kun nykyisin irtisanomisperusteet on laissa tyhjentävästi sanottu, olisi jatkossa irtisanominen mahdollinen aina, kun ei ole kyse kohtuuttomuudesta tai irtisanomisesta ilman hyväksyttävää syytä. Lisäksi nyt hallitus ehdottaa, että jos irtisanominen suoritetaan sellaisella perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus mm. muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista.

Se, mitä kohtuuttomuudella, hyvän tavan mukaisuudella tai puuttavalla hyväksyttävällä syyllä tarkoitetaan, ei selviä esityksestä. Se lienee kuitenkin selvää, ettei siitä, mitä oikeuskäytännössä on sanottu liikehuoneiston vuokrasuhteen irtisanomisen hyvän tavan mukaisuudesta tai

kohtuuttomuudesta, ole riittävästi ohjenuoraa siihen, mitä hyvällä tavalla tarkoitetaan asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksessa.

Liikevuokraa koskevien lainkohtien käyttö sellaisenaan uusiin asuinhuoneistojen vuokrasopimuksiin on paitsi sisällöltään epäselvä myös periaatteeltaan väärä. Liikevuokrasuhteessa ovat osapuolet keskenään yhdenvertaisia, jolloin on perusteltua jättää sopimuksen sisältö lähes kokonaan markkinoilla sovittavaksi. Asuinhuoneistojen vuokrasuhteessa vuokralainen on pääsääntöisesti vuokranantajaa heikommassa asemassa. Tämä ei tarkoita sitä, että asuinhuoneen vuokrasuhteen tulisi olla täysin säännelty, mutta heikomman osapuolen suojaamiseksi olisi perusteltua, että todistamisvelvollisuus vuokrasuhteen tai sen irtisanomisen laillisuudesta säädetään ensisijaisesti vuokranantajalle. Hallituksen esitystä siitä, että irtisanomisen riitauttaminen olisi vuokralaisen tehtävä, en voi täten hyväksyä.

Lakiehdotuksen valiokuntakäsittelyn aikana on mm. oikeusministeriön taholta esitetty, että nyt esitetty irtisanomissuojan purku on omiaan johtamaan siihen, että vuokralaisen asema heikentyy enemmän kuin vuokrasäännöstelyn purun kannalta olisi välttämätöntä. Hallituksen esitys antaa mahdollisuuden irtisanoa vuokralaisen vuokran korottamiseksi hänen maksukykynsä nähden kohtuuttomaksi.

Niin ikään on valiokuntakäsittelyn aikana kritisoitu vuokralaisen heikkoa asemaa tilanteessa, jossa hän pakottavasta tai ymmärrettävästä syystä tahtoo irtisanoa määräaikaisen vuokrasuhteen kesken kauden. Valiokunnan enemmistön esittämä argumentti, että nykyisessä vuokra-asuntotilanteessa toisen vuokralaisen löytäminen tilalle ei ole vaikeata, osoittaa, että vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta eivät valiokunnan enemmistönkään mielestä ole tasapainossa.

Vuokrasääntelyn purun puolesta on esitettävissä hyviä argumentteja: markkinoille saadaan lisää joustoa ja joissakin tilanteissa uusia vuokranantajia. Tämän edellytyksenä on kuitenkin se, että on olemassa sellaiset markkinat, joilla kysyntä ja tarjonta ovat kohtuullisessa tasapainossa. Näin ei Suomessa, niin kuin edellisessä kappaleessakin todetaan, etenkin suurissa asutuskauksissa ole asian laita.

Vuokrasääntelyn purku on perusteltua vasta sen jälkeen, kun ensin on tehty voitava vuokra-asuntojen määrän lisäämiseksi. Jos nyt, kun rakentamisen kustannukset ovat suhteellisesti alentuneet, rakennettaisiin huomattavasti lisää vuokra-asuntoja, järjeistettäisiin ja tehostettaisiin kuntien maankäyttöä ja ennen kaikkea luotaisiin pitkäaikaiset joukkovelkajamarkkinat, voisimme vuoden 1994 alussa olla tilanteessa, jossa vuokrasäännöstelyn purku olisi mahdollista.

Lisäksi todettakoon, että vuokrat ovat nykyisen vuokrasääntelyn aikana nousseet tuntuvasti enemmän kuin aikaisempina vuosina. Tämän päivän vuokrasääntely antaa mahdollisuuden jatkuvasti lähestyä kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvää markkinavuokratasoa ja jopa saavuttaa se muutamassa vuodessa. Etenkin tämä voisi onnistua, jos tasoyleisohjeen määrittämistä kehitettäisiin.

Huoneenvuokralainsäädännössä ja vuokra-asuntojen verotuksessa on mielestäni parantamisen varaa. Vuokrasuhteen määräaikaisuus tulisi sallia nykyistä kahta vuotta pitemmäksikin ajaksi ja tulisi harkita myös mahdollisuutta sitoa vuokrasuhteen päättymisen johonkin riittävän yksiselitteiseen tulevaisuuden tapahtumaan kuten ulkomailta paluuseen. Vuokralaisen tulisi voida erityistapauksessa saada tällainen vuokrasuhde päättymään esimerkiksi siten, että asunto-oikeus toteaisi päättymisen erityisperusteen. Vuokrasääntelyä voitaisiin tehdä nykyistäkin joustavammaksi siten, että hallituksen esittämä mahdollisuus sitoa vuokra indeksiin sallittaisiin pitkäaikaisissa määräaikaisissa vuokrasopimuksissa. Verotuksen tulisi tehdä asunnon vuokralleanto tyhjilläänpitoa houkuttelevammaksi.

Katson, että nyt esillä oleva huoneenvuokralain muutosesitys on sisällöltään selkiytymätön ja ajoitukseltaan väärä, joten asia olisi syytä valmistella uudelleen. Samalla tulisi ryhtyä tehokkaisiin toimenpiteisiin vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiseksi.

Edellä olevan perusteella ehdotan,

että valiokunnan mietintöön sisältyvät lakiehdotukset hylättäisiin.

Helsingissä 5 päivänä joulukuuta 1991

Heidi Hautala

