

Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Näihin liittyen ehdotetaan asunto-osakeyhtiölakia, avioliittolakia ja indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettua lakia muutettaviksi.

Huoneenvuokrasuhde syntyy sopimuksella, jolla rakennus tai sen osa, yleensä huoneisto, vuokrataan toiselle. Voimassa oleva huoneenvuokralaki sääntelee osapuolten sekä heiltä oikeutensa johtaneitten oikeuksia ja velvollisuuksia tässä sopimussuhteessa. Se koskee sekä asuinhuoneiston että muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen vuokratun tilan huoneenvuokrasuhdetta. Nyt ehdotetaan säädettäväksi erilliset lait näistä vuokrasuhteista siten, että asumiseen tarkoitettujen huoneistojen vuokrauksesta säädettäisiin laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta ja muuhun tarkoitukseen käytettäväksi vuokratuista huoneistoista säädettäisiin laissa liikehuoneistojen vuokrauksesta. Huoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus ehdotetaan siksi kriteeriksi, jonka mukaan ratkaistaisiin, kumman lain alaisuuteen huoneenvuokrasuhde kuuluu. Molemmat lait koskisivat myös niitä kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita, joita vuokralainen vuokrasopimuksen nojalla saa käyttöönsä.

Eduskunta on edellyttänyt, että hallitus valmistee uuden huoneenvuokralain ja että laki kirjoitetaan selkeäksi ja helposti ymmärrettäväksi. Lain selkiyttämisen ja uudelleen kirjoittamisen tarve johtuu asuinhuoneistojen pääasiassa uusia vuokrasuhteita koskeneesta vuokrien sääntelyn purkamisesta, joka toteutettiin vuoden 1991 alusta ja jota laajennettiin vuoden 1992 helmikuun alusta. Sääntelystä vapaiden sopimusten määrä kasvaa koko ajan ja on nyt noin 30 000. Sääntelystä vapaita ovat pääsääntöisesti kaikki vuoden 1992 helmikuun 1 päivänä tai sen jälkeen tehdyt sopimukset ja erät

jo vuonna 1991 tehdyt sopimukset. Enin osa sopimuksista kuuluu kuitenkin vielä sääntelyyn. Sekä vapaarahoitteisessa vuokralalossa että aravavuokralalossa voi olla sekä sääntelyyn kuuluvia sopimuksia että sääntelystä vapaita sopimuksia, joissa muun muassa sopimuksen irtisanominen on erilaisten velvoittavien säännösten alaista. Vuokran määräytymisessä ja muita vuokrasuhteen ehtoja koskevassa sopimisen vapaudessa on myös huomattavia eroja. Kun sääntelyn purkamisen johdosta vuokra-asuntokanta näyttää edelleen kasvavan ja kun vuokratasossa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia, on esityksessä katsottu mahdolliseksi ehdottaa lain selkiyttämisen ja uudelleen kirjoittamisen yhteydessä vuokrien sääntely purettavaksi myös olemassa olevista sopimussuhteista.

Myös sääntelystä vapaita vuokrasuhteita koskevia säännöksiä ehdotetaan tarkistettaviksi. Lain voimaantulon jälkeen sekä sääntelyyn nyt kuuluvia että sääntelystä vapaita sopimussuhteita koskisivat — lain voimaantuloon liittyviä ja vain eräitä vuokrasuhteita koskevia poikkeuksia lukuunottamatta — samat säännökset.

Liikehuoneistojen vuokrausta koskevia säännöksiä ehdotetaan asiallisesti tarkistettaviksi. Tarve monipuolistaa sopimuskäytäntöä niin, että osapuolten vuokraukselle määrittelemät erityispiirteet voidaan nykyistä paremmin ottaa huomioon, on ilmeinen. Vuokrattavista liiketiloista on lisäksi huomattavaa ylitarjontaa, joten ajankohtaa tämänlaatuisille muutoksille voidaan myös pitää sopivana.

Molemmissa laeissa ehdotetaan sopimisen vapautta lisättäväksi. Kaikissa huoneenvuokrasuhteissa voitaisiin vuokrasuhteen kestosta sopia vapaasti. Myös muun muassa huoneiston kunnosta, kunnossapidosta, vastuusta huoneistoa käytettäessä sekä sopimusehtojen täyttämi-

sen turvaavasta vakuudesta voitaisiin sopia nykyistä vapaammin, liikehuoneistojen vuokrasuhteissa jossain määrin vapaammin kuin asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa. Myös vuokrasta voitaisiin sopia vapaasti. Kohtuuttomia sopimusehtoja niin vuokran kuin muidenkin ehtojen osalta voitaisiin tuomioistuimessa vaatia edelleen soviteltaviksi. Korotus- ja tasoyleisohjeita ei asuinhuoneistojen vuokrasta enää annettaisi.

Asuinhuoneistojen vuokrasuhteita on vuoden 1994 syksyllä noin 620 000, joista noin puolet koskee aravavuokra-asuntoja. Asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyn piirissä niistä on vielä runsaat 150 000 vuokrasuhdetta. Liikehuoneistojen vuokrasuhteita, mihin on luettu kaikki muuhun taroitukseen kuin asumiseen vuokratut huoneistot, on noin 80 000. Nyt ehdotetut lait koskevat siten noin kahta miljoonaa vuokrasuhteen osapuolta tai heiltä oikeutensa johtanutta. Tämän vuoksi lakien ymmärrettävyyttä ja kaikinpuolista selkeyttä on pyritty lisäämään.

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetuilla muutoksilla halutaan selvittää asunto-osakeyhtiön ja yhtiön vuokralaisen sekä osakkeenomistajan vuokralaisen ja muiden huoneistoon häneltä käyttöoikeuden saaneiden asemaa siinä tilanteessa, jossa yhtiö on ottanut huoneiston hallintaansa. Tähän liittyen ehdotetaan myös tarkistettavaksi pakkohuutokauppaostajan oikeutta purkaa yhtiön hallintaan ottamasta huoneistosta tekemä vuokrasopimus.

Avioliittolakiin ja indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettuun lakiin ehdotetut muutokset ovat teknisluontoisia.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voi-

maan viimeistään vuoden 1996 aikana. Uusia lakeja sovellettaisiin eräitä poikkeuksia lukuunottamatta myös lain voimaan tullessa olemassa oleviin huoneenvuokrasuhteisiin. Koska asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotetun lain voimaantulon jälkeen vuokran korottaminen jäisi myös nyt sääntelyssä olevissa vuokrasuhteissa yksinomaan sopimuspuolten sovittavaksi eikä yksipuolinen korotus olisi mahdollista, mutta samalla vuokranantaja voisi sanoa huoneenvuokrasopimuksen irti myös vuokran kohtuulliseksi korottamiseksi, on ehdotukseen sisällytetty säännökset tilanteen ratkaisemiseksi näissä asuinhuoneiston vuokrasuhteissa. Jollei muuta olisi sovittu, vuokranantaja saisi vuoden kuluttua lain voimaantulosta vuosittain korottaa vuokraa kuluttajahintaindeksin muutosta vastaavalla määrällä. Valtioneuvosto myös antaisi kolmen vuoden ajan lain voimaantulosta suosituksia näiden vuokrien tarkistamistavoita.

Kun huoneenvuokralaki on tarkoitus kumota nyt säädettäväksi ehdotettujen asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrausta koskevien lakien voimaan tullessa, on mainittujen lakien 6 ja 5 §:iin ehdotettu otettavaksi vastaava säännös kuin, mitä hallitus on Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen liitesäännöstöön lisätyn, Euroopan yhteisöjen neuvoston 5 päivänä huhtikuuta 1993 antaman direktiivin (93/13/ETY) kohtuuttomista sopimusehdoista kuluttajasopimuksissa voimaan saattamiseksi vuoden 1995 alusta ehdottanut 7 päivänä lokakuuta 1994 antamallaan hallituksen esityksellä eduskunnalle tehtäväksi muun muassa huoneenvuokralain 5 §:ään.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .	1	3.1.4. Saatavan vanheneminen ja kuitaus-	21
YLEISPERUSTELUT	3	3.1.5. Vahingon korvaaminen	21
1. Johdanto	3	3.1.6. Sopimusehtojen täyttämisen varmis-	22
2. Nykytila	3	3.1.7. Ulkomaalaisen asema vuokrasuh-	23
2.1. Yleistä	3	3.1.8. Asunto-oikeudet ja oikeudenkäynti	23
2.2. Huoneenvuokrasuhteet huoneiston hallin-	6	3.2. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta	24
tamuotona	6	3.2.1. Lain rakenne	24
2.2.1. Yleistä	6	3.2.2. Säännösten normisisältö	25
2.2.2. Huoneenvuokralainsäädännön koh-	6	3.2.2.1. Yleistä	25
de ja varhaisempi kehitys	6	3.2.2.2. Vuokran määrä ja määrät-	25
2.2.3. Huoneenvuokrasuhteen osapuolten	8	— Yleistä	25
oikeusasema voimassa olevien sään-	8	— Sääntelystä vapaat sopi-	25
nösten mukaan	8	— Sääntelyyn kuuluneet	25
2.2.3.1. Yleistä	8	sopimukset	27
2.2.3.2. Sääntelyyn kuuluvat sopi-	9	— Aravavuokra-asunnot ..	28
mukset	9	3.2.2.3. Hallinnan suoja	29
2.2.3.3. Sääntelystä vapaat sopi-	10	Yleistä	29
mukset	10	Hallinnan jatkuvuuden pe-	29
2.2.3.4. Vuokran kohtuullisuus,	12	riaate	29
vuokran alentaminen ja lii-	12	Sopimusten päättyminen ..	29
kaa maksetun vuokran pala-	12	Yleistä	29
uttaminen säännellyissä ja	12	— Irtisanominen	30
sääntelystä vapaissa sopi-	12	— Korvaus määräaikaisen	30
mus suhteissa	12	sopimuksen jatkamis-	30
2.2.4. Valtion lainoittamat ja korkotuke-	12	kiellon johdosta	31
mat asunnot	12	— Pakkohuutokauppa	32
2.2.4.1. Huoneenvuokralain ja arav-	12	— Aravavuokra-asunnot ..	32
valain säädännön sovelta-	12	— Purkaminen ja lakkaa-	33
misaika	12	minen	33
2.2.4.2. Huoneenvuokralain vuonna	13	— Muutto ja muuttopäivän	33
1991 ja 1992 voimaan tul-	13	siirtäminen	33
leiden muutosten vaikutus	13	3.2.2.4. Erityiset asuinhuoneiston	34
valtion tukemien asuntojen	13	vuokrasuhteet	34
vuokrasuhteisiin	13	Työsuhdetasunnot	34
2.3. Sääntelyn purun vaikutukset vuokra-asun-	15	Asuinhuoneiston jälleen-	34
tokantaan	15	vuokraus	34
2.4. Nykytilan arviointi	17	Asuinhuoneiston alivuok-	34
2.4.1. Asuinhuoneistot	17	raus	34
2.4.2. Liikehuoneistot	18	3.2.3. Vapaa-ajan asunnot	35
3. Keskeiset ehdotukset	19	3.2.4. Valtion palvelussuhdeasunnot	35
3.1. Yleiskatsaus ehdotettuihin muutoksiin ja	19	3.2.5. Avioliitonomaiset suhteet ja ryhmä-	35
uudistamislinjoihin	19	asuminen	35
3.1.1. Lainsäädännön selkiyttäminen	19	3.3. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta	36
3.1.2. Sopimisen vapauden lisääminen ...	19	3.3.1. Lain rakenne	36
— Yleistä	19	3.3.2. Säännösten normisisältö	37
— Huoneiston kunnosta, kunnos-	20	3.3.2.1. Vuokran määrättyminen ..	37
sapidosta ja vastuusta sopiminen	20	3.3.2.2. Hallinnan suoja	37
— Sopimusten kesto ja päättymis-	20		
tavat	20		
3.1.3. Pakottava säännös ja sopimusehdon	20		
mitättömyys	20		

	Sivu		Sivu
Yleistä	37	3 luku. Vuokran suuruus	113
Hallinnan jatkuvuuden pe- riaate	38	4 luku. Vuokran maksaminen	116
Sopimusten päätyminen ..	38	5 luku. Vuokranantajan vaihtuminen ..	117
Yleistä	38	6 luku. Vuokraoikeuden siirto ja jatka- minen	122
— Irtisanominen	38	7 luku. Vuokrasopimuksen irtisanomi- nen	123
— Purkaminen ja lakkaa- minen	39	8 luku. Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen	127
— Muutto ja muuttopäivän siirtäminen	39	9 luku. Muutto liikehuoneistosta	132
3.3.3. Liikehuoneiston edelleenvuokraus ..	40	10 luku. Liikehuoneiston edelleenvuok- raus	133
3.4. Esitykseen sisältyvät muut lakiehdotukset ..	40	11 luku. Liikehuoneiston alivuokraus ..	134
4. Esityksen vaikutukset	40	12 luku. Voimaantulosäännökset	135
4.1. Esityksen vaikutus vuokrasuhteen osa- puolten asemaan ja vuokra-asuntojen tar- jontaan	40	1.3. Asunto-osakeyhtiölaki	136
4.2. Esityksen taloudelliset vaikutukset	41	1.4. Avioliittolaki	139
4.2.1. Vaikutukset julkiseen talouteen	41	1.5. Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta ..	139
4.2.2. Vaikutukset kotitalouksiin	42	2. Voimaantulo	139
4.2.3. Vaikutukset elinkeinoelämään	42	3. Sääntämisyjärjestys	139
4.3. Organisaatio- ja henkilöistävaikutukset ..	42	LAKIEHDOTUKSET	143
4.4. Ympäristövaikutukset	43	1. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta	143
5. Asian valmistelu	43	2. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta	162
5.1. Eduskunnan lausuma	43	3. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta	176
5.2. Huoneenvuokralakitoimikunta	43	4. Laki avioliittolain 24 §:n 2 momentin kumoami- sesta	177
5.3. Lausunnot	44	5. Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta anne- tun lain 2 §:n muuttamisesta	178
6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	44	LIITTEET	179
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	46	Rinnakkaistekstit (Liite 1)	179
1. Laki ehdotusten perustelut	46	3. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta ...	179
1.1. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ..	46	5. Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta anne- tun lain 2 §:n muuttamisesta	182
Lain rakenne	46	Tilastokeskus/Vuokratiedustelu ELOKUU 1993, uudet sopimukset (Liite 2)	183
1 luku. Yleiset säännökset	46	Tilastokeskus/Vuokratiedustelu HUHTIKUU 1993, uudet sopimukset (Liite 3)	185
2 luku. Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito	55	Ympäristöministeriö/Eräitä tilastolukuja asumis- tuen elokuun 1993 maksatuksen vuokrista koko maan osalta (Liite 4)	187
3 luku. Vuokran suuruus	63	Tilastokeskus/Vuokratiedustelu ELOKUU 1994, uudet sopimukset (Liite 5)	188
4 luku. Vuokran maksaminen	67	Tilastokeskus/Vuokratiedustelu HUHTIKUU 1994, uudet sopimukset (Liite 6)	191
5 luku. Vuokranantajan vaihtuminen ..	68	Ympäristöministeriö/Eräitä tilastolukuja asumis- tuen lokakuun 1994 maksatuksen vuokrista koko maan osalta (Liite 7)	194
6 luku. Vuokraoikeuden siirto ja jatka- minen	73		
7 luku. Vuokrasopimuksen irtisanomi- nen	76		
8 luku. Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen	81		
9 luku. Muutto asuinhuoneistosta	85		
10 luku. Asuinhuoneiston jälleenvuokraus ..	87		
11 luku. Asuinhuoneiston alivuokraus ..	91		
12 luku. Työsuhdeasunto	93		
13 luku. Voimaantulosäännökset	96		
1.2. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta	99		
Lain rakenne	99		
1 luku. Yleiset säännökset	99		
2 luku. Liikehuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito	107		

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Vastauksessaan hallituksen esitykseen laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta ja laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta (HE 166/1991 vp), eduskunta muun muassa edellytti, että hallitus valmistelee uuden huoneenvuokralain. Asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyn purkaminen oli alkanut uusien asuntojen vuokrasuhteissa jo vuoden 1991 alusta ja laajentui koko asuntokantaan, mutta vain uusiin sopimussuhteisiin vuoden 1992 helmikuun alussa voimaan tulleella lainmuutoksella, jota koskevaan hallituksen esitykseen annettuun eduskunnan vastauksen lausuma liittyi. Sääntelyn purkaminen toteutettiin siten, että huoneenvuokralakiin lisättiin uusi, 21 luku ”Asuinhuoneiston vuokrien sääntelystä luopuminen”, jossa sääntelyn purun vaatimat säännökset ovat. Tätä esitystapaa pidettiin tuolloin perusteltuna, koska sääntelyä ei silloin katsottu voitavan purkaa koko asunto- ja sopimuskannasta, vaan sääntely oli tarkoitus jättää voimaan koskemaan enintä osaa sopimuksista. Joka tapauksessa esitystapa johti siihen, että sääntelystä vapaiden sopimussuhteiden vuokrasuhteen osapuolten ja tuomioistuinten on vaikea saada kokonaiskuvaa siitä, mitä säännöksiä näiden vuokrasuhteiden osalta on voimassa. Nyt ne on ilmaistu lähinnä viittauksin siihen, mitä huoneenvuokralain säännöksiä näissä sopimussuhteissa ei sovelleta ja mitä sovelletaan. Tämän lisäksi lain 21 luvussa on soveltamista täsmen-täviä säännöksiä. Niinpä on ollut tarpeen kirjoittaa säännökset luettavampaan ja ymmärrettävämpään muotoon.

Sääntelyn purkamisen ensimmäinen vaihe toteutettiin huoneenvuokralain muutoksella (1184/90), joka tuli voimaan vuoden 1991 alussa, ja toinen vaihe huoneenvuokralain muutoksella (8/92) ja siihen liittyvällä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muutoksella (9/92), jotka molemmat tulivat voimaan helmikuun alussa 1992. Sääntelystä vapaita asuinhuoneistojen sopimussuhteita koskevia huoneenvuokralain säännöksiä on lisäksi muutettu marraskuussa 1992 voimaan tulleella lain muutoksella (637/92), jolla toteutettiin myös eduskunnan edellä mainitussa lausumassa edellyttämät kiireelliset muutokset. Kuluvan vuoden alussa voimaan tulleen aravalainsäädännön uudistamisen yhteydessä huoneenvuok-

ralakiin tehtiin lähinnä tästä lainsäädännöstä johtuneita teknisiä muutoksia (1198/93). Hallitus on 7 päivänä lokakuuta 1994 antanut hallituksen esityksen eduskunnalle laeiksi kulltajansuojanlain 3 ja 4 luvun, varallisuusoi-keudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n, huoneenvuokralain 5 §:n ja maanvuokralain 4 §:n muuttamisesta (HE no 218/1994 vp.).

Sääntelyn purun ensimmäisen vaiheen yhteydessä asuinhuoneistojen sääntelyä myös muutoin lievennettiin, jolloin muutettiin näissä sopimussuhteissa noudatettavia vuokran määräytymistä ja sopimussuhteen kestoa koskevia säännöksiä laajentamalla vapautta sopia niistä. Myös muiden kuin asuinhuoneistojen vuokrasuhteita koskeviin huoneenvuokralain säännöksiin on tehty vähäisiä muutoksia sekä vuoden 1992 helmikuun alussa ja marraskuun alussa voimaan tulleilla edellä mainituilla lainmuutoksilla. Muutoin nykyinen huoneenvuokralaki (653/87) on voimassa sellaisena kuin se joulukuun alussa vuonna 1987 tuli voimaan.

2. Nykytila

2.1. Yleistä

Nykyinen huoneenvuokralaki siihen tehtyine edellä mainittuine muutoksineen koskee sekä asuinhuoneiston että muuhun kuin asumiskäyttöön vuokratun rakennuksen tai sen osan — yleensä käytännössä huoneiston -vuokrasuhtetta. Viimeksi mainitusta käytetään nimitystä liikehuoneisto. Kummasta vuokrasuhteesta on kysymys, ratkaistaan vuokratun tilan pääasiallisen, sovitun käytön mukaan.

Jos verrataan asuinhuoneistoa ja liikehuoneistoa koskevia huoneenvuokralain nykyisiä säännöksiä, suuremmat erot vallitsevat sääntelyyn kuuluvien ja sääntelystä vapaiden asuinhuoneistojen vuokrasuhteiden kesken kuin sääntelystä vapaiden asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokrasuhteiden kesken. Vuoden 1993 alussa voimaan tullut laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta (1384/92) teki mahdolliseksi sen, että myös liikehuoneiston vuokrasuhteissa voidaan vuokrasta sopia samoin edellytyksin kuin asuinhuoneistojen osalta oli jo vuoden 1992 helmikuun alusta lukien ollut mahdollista sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa sopia. Tämän muutoksen jälkeen liike-

huoneiston vuokrasuhteita koskevat nykyisin — irtisanomisaikaa ja muuttopäivän siirtoa koskevia säännöksiä lukuun ottamatta — kuta kuinkin samat säännökset kuin mitä sääntelystä vapaissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa on noudatettava.

Samalla kun sääntelyn purkuun liittyvillä vuonna 1992 voimaan tulleilla lainmuutoksilla muutettiin asuinhuoneistojen vuokrasuhteita koskevia säännöksiä, ulotettiin eräät muutokset koskemaan myös liikehuoneiston vuokrasuhteita koskevia huoneenvuokralain säännöksiä. Nämä säännökset koskivat vahingonkorvauksen sovittelua vuokranantajan purettua sopimuksen vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta, kohtuuttoman vuokranpyynnön määrittelyä vuokralaisen vaatiessa irtisanomisen julistamista sen johdosta tehottomaksi ja kanteen nostoaikaa vuokralaisen vaatiessa irtisanomisen julistamista tehottomaksi. Liikehuoneiston osalta huoneenvuokralain muutokset olivat kuitenkin vähäisiä.

Tällä hetkellä voimassa olevista asuinhuoneiston vuokrasopimuksista enin osa kuuluu edelleen asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyyn. Asuinhuoneiston vuokrasuhteitten osapuolten oikeudellinen asema on erilainen riippuen siitä, onko kysymyksessä tähän sääntelyjärjestelmään kuuluva vuokrasuhde, sääntelystä vapaa vuokrasuhde vai aravavuokranmäärittelyyn kuuluva vuokrasuhde.

2.2. Huoneenvuokrasuhteet huoneiston hallintamuotona

2.2.1. Yleistä

Huoneenvuokrasuhde syntyy sopimuksella, jolla rakennus tai sen osa, yleensä huoneisto, vuokrataan toiselle. Vuokrasuhteen osapuolet ovat vuokranantaja käyttöoikeuden luovuttajana ja vuokralainen sen vastaanottajana. Vuokrasuhteen kuuluu, että käyttöoikeuden luovutuksesta on sovittu suoritettavaksi vastiketta, jota nimitetään vuokraksi. Jos vastiketta ei ole tarkoitus suorittaa, on kyseessä jokin muu huoneiston hallintaperuste eikä siis ollenkaan huoneenvuokrasuhde.

Huoneenvuokrasuhde on yksityisoikeuden piiriin kuuluva sopimussuhde ja sitä koskevat osapuolten väliset riitaisuudet käsitellään yleisessä tuomioistuimessa.

Yleensä vuokralainen saa hänelle vuokratut tilat omaan käyttöönsä. Jos kuitenkin vuokratujen tilojen hallinta on osittain tai kokonaan jaettu vuokranantajan kanssa ja koko käyttöoikeus ei siis kuulu vuokralaiselle, on kyseessä alivuokrasuhde. Yleensä alivuokralainenkin saa hänelle vuokratuista tiloista osan omaan käyttöönsä.

Annettaessa asuinhuoneisto vuokralle palvelussuhteen perusteella, on kyseessä työsuhdeasunnon vuokraus. Työnantajalla tulee olla määräysvalta huoneistoon vuokranantajana taikka vuokranantajana olevan yhteisön jäsenenä tai osakkaana tai sitten perustamansa säätiön välityksellä. Työnantaja ja vuokranantaja eivät siten välttämättä ole sama luonnollinen tai oikeushenkilö, mutta yleensä näin on. Jos edellä mainittua määräysvaltaa ei ole, mutta osapuolet ovat kuitenkin vuokrasuhteessa keskenään, on heidän välillään muu vuokrasuhde kuin työsuhdeasunnon vuokrasuhde. Näin on myös, jos huoneistoa ei ole annettu vuokralle palvelussuhteen perusteella.

Kun vuokralle annettu asuinhuoneisto annetaan edelleen vuokralle, kyseessä on jälleenvuokraus, jos huoneiston koko käyttöoikeus on luovutettu ja edelleen luovutukseen on lupa. Jälleenvuokrauksessa huoneistosta on samanaikaisesti voimassa vähintään kaksi vuokrasuhdetta. Huoneistoa hallitsevan vuokralaisen ja hänen vuokranantajansa välinen vuokrasuhde on jälleenvuokrasuhde. Jälleenvuokrasuhteen vuokranantajan ja hänen vuokranantajansa välinen vuokrasuhde on ensivuokrasuhde. Ensi-vuokrasuhteita voi olla useita.

Huoneenvuokrasuhteet on tapana jakaa huoneiston käyttötarkoituksen mukaan asuinhuoneiston ja muun kuin asuinhuoneiston eli liikehuoneiston vuokrasuhteisiin. Sopimuksen keston mukaan sopimukset jaetaan toistaiseksi voimassa oleviin ja määräaikaisiin sopimuksiin.

2.2.2. Huoneenvuokralainsäädännön kohde ja varhaisempi kehitys

Niin nykyisessä kuin aikaisemmissakin huoneenvuokralaeissa on säädetty huoneenvuokrasopimuksen osapuolten tai heiltä oikeutensa johtaneiden oikeuksista ja velvollisuuksista huoneistoa käytettäessä. Huoneenvuokralaissa ei siis ollenkaan säännellä rakennuksen omistajan ja vuokralaisen tai vuokranantajan suh-

teita siltä osin kuin kysymys ei ole huoneiston hallinnasta.

Huoneenvuokralaki koskee sekä asuinhuoneiston että muuhun kuin asumiskäyttöön vuokratun huoneiston eli yhteisnimellä liikehuoneiston sopimussuhdetta. Riippuen siitä kumpi on huoneiston pääasiallinen sovitto käyttötarkoitus, sopimuksesta seuraa joko asuinhuoneiston tai liikehuoneiston vuokrasuhde. Asumiseen pääasiallisesti käytettävää huoneistoa voidaan käyttää myös muuhun tarkoitukseen kuten osaa huoneistosta toimistona, vastaanottotilana tai liikkeenä. Vuokrasuhde on näissäkin tapauksissa kuitenkin kaikilta osin asuinhuoneiston vuokrasuhde. Vastaavasti myös liikehuoneistoa voidaan käyttää tilapäisesti asumiseen ja kyseessä on edelleen liikehuoneiston vuokrasuhde, jos sovitto huoneiston pääkäyttötarkoitus ja -tapa on muu kuin asuminen.

Huoneenvuokralaissa ei myöskään säännellä asunnon välitystä tai muuta vastaavaa huoneistojen vuokralle tarjoamista, koska tällä toiminnalla ei ole välittömiä vaikutuksia huoneenvuokrasopimuksen sisältöön. Huoneenvuokralain säännökset kohdistuvat vain jo tehtyyn tai tekeillä olevaan sopimukseen huoneiston hallinnan luovuttamisesta vuokralaisen käyttöön ja tästä suoritettavaan vastikkeeseen ja muihin luovutuksen ehtoihin sekä tämän sopimuksen osapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin tässä sopimusuhhteessa. Jos samojen osapuolten välillä on muita sopimussuhhteita, niitä ei säännellä huoneenvuokralailla.

Huoneenvuokrasuhdetta, osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia tässä sopimusuhhteessa, on säännelty paitsi huoneenvuokralailla myös muulla lähinnä poikkeuslainsäädännöllä, johon perustuvat säännökset — säännöstelymääräykset — ovat huomattavassa määrin usein paitsi syrjäyttäneet myös muovanneet huoneenvuokralakien sisältöä. Vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelut, joihin on vaikuttanut myös muu lainsäädäntö kuten verotusta koskevat lait, ovat jättäneet jälkensä huoneenvuokralakeihin. Huoneenvuokralainsäädäntö on siten kehittynyt osin siten, että säännöstelymääräyksiä ovat seuranneet sisällöltään samanlaiset pysyvät muutokset. Aina on säännelty vuokraa, joskus myös hallinnansuojaa.

Ensimmäisen huoneenvuokralain valmisteluun ryhdyttiin säännöstelyn aikana vuonna 1917 ja laki annettiin 1925. Sitä aikaisemmin oli lain tasolla annettuja huoneenvuok-

rasuhdetta koskevia säännöksiä. Vuokrasäännöstely alkoi taas vuonna 1940 ja päättyi vasta 1950 luvulla lukuunottamatta isompia paikkakuntia, joilla säännöstely jatkui vielä vuoden 1961 huoneenvuokralain voimaan tultuakin päättäneen vasta vuonna 1963. Kansantalouden vakauttamiseksi säännöstelymääräyksiä vuoden 1968 helmikuun lopusta lukien voimassa olleet vuokralaisen irtisanomissuojaa koskevat määräykset otettiin huoneenvuokralakiin vuonna 1970, jolla muutoksella asuinhuoneistojen vuokrasuhteet muuttuivat pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa oleviksi. Pääkaupunkiseudulla voimassa ollut huoneenvuokrien sovitto päättyi jo vuoden 1974 alussa. Muu säännöstely asuinhuoneistojen vuokrien osalta päättyi saman vuoden helmikuun alussa, jolloin asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyä koskeva lainmuutos tuli voimaan. Liikehuoneistojen kohdalla vuokrasäännöstely päättyi myös vuonna 1974, mutta huhtikuun alusta lukien. Tämän jälkeen vuosina 1976—1978 on ollut kaksi noin vuoden mittaista säännöstelyjaksoa taloudellisen kehityksen turvaamiseksi. Säännöstely päättyi sekä asuinhuoneistojen että liikehuoneistojen osalta sopimisen vapauden huomattavaan lisäämiseen.

Huoneenvuokrasuhdetta koskevalle lainsäädännölle on siis ollut tyypillistä, että vaikka pysyväksi tarkoitettujen huoneenvuokralakien säännökset ovatkin olleet tahdonvaltaisia, huoneenvuokrasuhhteissa on tosiasiallisesti kuitenkin ollut noudatettava muuta lainsäädäntöä ja yleensä määräaikaiseen perustuslainsäätämismääräyksessä toteutettuun poikkeuslainsäädäntöön perustuvien valtuuksien nojalla annettuja pakottavia ja huoneenvuokralain sopimisen vapauden syrjäyttäviä säännöksiä ja määräyksiä. Tällainen kehitys on katkennut vasta 1970 luvun loppupuolella. Nykyistä vuoden 1987 huoneenvuokralakia ei ole edeltänyt välitön säännöstelyaika.

Vuoden 1987 huoneenvuokralakiin tehdyillä muutoksilla sääntelyä on lievennetty ja osaksi toteutettu asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyä luopuminen sekä tehty eräitä muita muutoksia lähinnä liikehuoneistojen vuokrasuhdetta koskeviin säännöksiin. Luonteenomaista näille muutoksille on ollut, että sopimisen vapautta on edelleen lisätty. Vaikka vuoden 1987 huoneenvuokralaki on säädetty perustuslainsäätämismääräyksessä, muutokset on voitu tehdä tavallisen lain säätämismääräyksessä.

2.2.3. Huoneenvuokrasuhteen osapuolten oikeusasema voimassa olevien säännösten mukaan

2.2.3.1. Yleistä

Huoneenvuokrasopimus voidaan tehdä kirjallisesti tai suullisesti. Sopimus on tehtävä kirjallisesti, jos toinen sopimusosapuoli sitä vaatii. Asuinhuoneiston määräaikainen sopimus on aina tehtävä kirjallisesti. Jos näin ei ole tehty, asuinhuoneiston vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Muuhun käyttötarkoitukseen kuin asumiseen vuokrattua tilaa koskeva määräaikainen sopimus voidaan samoin kuin vapaa-ajan asunnon määräaikainen vuokrasopimus tehdä myös suullisesti. Sopimuksella osapuolet velvoittautuvat jatkuviin suorituksiin toisilleen sopimussuhteen aikana. Vuokranantajan päävelvoite on huoneiston käyttöoikeuden luovuttaminen ja vuokralaisen vuokran suorittaminen. Toisen oikeus on yleensä myös toisen velvoite. Sopimusuhde on altis kysynnän ja tarjonnan vaihteluiden vaikutuksille, mistä saattaa seurata joskus kohtuuttomiakin sopimusehtoja. Mitä tahansa sopimusehtoa voidaan sen vuoksi sovitella tai jättää se huomiotta taikka määrätä sopimus raukeamaan, jos ehto on alunperin huoneenvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastainen tai muutoin kohtuuton tai tulee myöhemmin kohtuuttomaksi. Osapuolten kohtuullisten etujen huomioon ottamisen varmistamiseksi vuoden 1987 laki sisältää myös lukuisia sopimusvapautta rajoittavia, ohjaavia tai täydentäviä säännöksiä. Myös sääntelystä vapaita vuokrasuhteita koskevassa lainsäädännössä on pakottavia säännöksiä, mutta vähemmän kuin sääntelyn piiriin kuuluvassa lainsäädännössä.

Huoneenvuokrasopimus on joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Viimeksi mainittu sopimus voidaan kummalta puolelta tahansa irtisanoa päättymään irtisanomisanajan kuluttua. Määräaikainen sopimus sitoo molempia osapuolia sovitun ajan. Kumpikin sopimus voidaan aina saada päättymään myös sopimalla siitä. Kummankin tyyppinen sopimus voidaan saada päättymään myös purkamalla se jommalta kummalta puolelta. Sopimus voidaan kuitenkin purkaa vuokranantajan taholta vain laissa säädetyillä perusteilla. Vuokralainen voi purkaa sopimuksen myös sovitulla perusteilla. Purkamalla sopimus voidaan saada pääty-

mään vaikka välittömästi. Purkamisperusteista merkittävimmät ovat sopimusrikkomukset.

Vuoden 1991 alusta on asuinhuoneistojen vuokrasuhteita koskenut vuokran määräytyksen ja vuokralaisen hallinnansuojan osalta kaksi erilaista säännöstöä. Tämä kaksinormijärjestelmä syntyi sääntelyn purun ensimmäisessä vaiheessa. Vuokrasuhteet kuitenkin kuuluvat aina jompaan kumpaan näistä järjestelmistä. Säännösten erot kohdistuvat lähinnä oikeuteen sopia vuokrasta ja vuokrasuhteen kestosta, mutta myös irtisanomisperusteissa ja irtisanomismenettelyssä on eroja. Yhteistä järjestelmille on käsitys kohtuullisesta vuokrasta, mahdollisuus alentaa kohtuutonta vuokraa ja saada liikaa maksettua vuokraa takaisin, joskin palautusajan osalta on myös eroja. Irtisanomisajat ja mahdollisuus muuttopäivän siirtoon ovat molemmissa järjestelmissä samat. Oikeus purkaa sopimus ja purkamismenettely ovat niin ikään samat. Ennakkovuokran perintä on rajoitetusti mahdollista molemmissa järjestelmissä, samoin mahdollisuus vakuuden avulla suojautua siltä varalta, että vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa vuokralaisena, on sama.

Sääntelyn purkamisen ensimmäisessä vaiheessa vapautettiin Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin läänissä vuonna 1991 tai sen jälkeen valmistuneita asuinhuoneistoja koskevat vuokrasuhteet vuokrien sääntelystä. Sääntely jäi kuitenkin edelleen voimaan Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun ja Rovaniemen kaupungeissa. Muualla maassa ja edellä mainittujen läänien mainituissa korkeakoulu-kaupungeissa sijaitsevien asuinhuoneistojen vuokrasuhteet sekä mainituissa lääneissä ennen vuotta 1991 valmistuneita asuntoja koskevat vuokrasuhteet jäivät tuolloin vielä sääntelyn piiriin. Sääntelyn purkamisen toisessa vaiheessa sääntelystä vapautuivat vuoden 1992 helmikuun 1 päivänä tai sen jälkeen tehtyyn vuokrasopimukseen perustuvat vuokrasuhteet huoneiston sijainnista ja valmistumisvuodesta riippumatta. Sääntelyyn kuitenkin edelleen jäivät ne vuoden 1992 helmikuun 1 päivänä tai sen jälkeen tehdyt sopimukset huoneistoista, jotka silloin ja välittömästi ennen uutta sopimusta jo olivat saman vuokralaisen hallinnassa.

Edelleen on käytössä julkisyhteisöjen palvelusuhdeasuntoja koskevia asuinhuoneiston vuokrasuhdetta koskevia vuokranmääritysjärjestelmiä. Sääntely ei ole koskenut tällaisia vuokria. Hallinnansuoja on kaikilta osin mää-

räytynyt huoneenvuokralain mukaan. Näiden palvelussuhdeasuntojen osalta ovat olleet mahdollisia samat erityisjärjestelyt kuin mitkä muidenkin työsuhdeasuntojen osalta huoneenvuokralain mukaan ovat mahdollisia.

Asuinhuoneistojen vuokrasuhteita on myös jaoteltu yleiskielessä sen perusteella, miten asunnot on rahoitettu ja millainen vuokramääritys niitä koskee, aravavuokra-asuntoihin ja muihin tarkkoittaen tällöin jälkimmäisillä lähinnä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Huoneenvuokralaki eräin täsmennyksin koskee myös näitä aravavuokra-asuntoja. Tärkein ero koskee vuokran määritystä. Aravavuokra-asunnoissa noudatetaan omakustannuseriaatteelle rakentuvaa enimmäisvuokranormiin perustuvaa sääntelyä, jonka mukaan vuokrien tulee määräytyä asunnoista ja asumisesta aiheutuvien kustannusten mukaan. Aravavuokrat ovat siten myös säänneltyjä vuokria, mutta eri järjestelmän mukaan kuin vapaarahoitteisten asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyyn kuuluvat sopimussuhteet. Aravavuokramääritys on velvoittava määräajan, minkä jälkeen myös nämä sopimussuhteet ovat sääntelyyn kuuluvia tai sääntelystä vapaita riippuen siitä, milloin sopimus on tehty ja missä asunto sijaitsee. Huoneenvuokralain mukainen kohtuullisen vuokran vaatimus koskee myös aravavuokran määrityksen aikana näitä asuntoja.

2.2.3.2. Sääntelyyn kuuluvat sopimukset

Huoneenvuokrien sääntelyjärjestelmä, joka tuli voimaan vuoden 1974 helmikuun alusta, on edelleen voimassa suurimmassa osassa maata ja koskee enintä osaa sopimuksista. Sääntely päättyi vuoden 1968 helmikuun lopussa alkaneen vuokrien säännöstelyyn. Sääntelyn tarkoituksena on päästää markkinatilanne hallitusti vaikuttamaan vuokra-arvoltaan erilaisista asuinhuoneistoista eri paikkakunnilla perittäviin vuokriin. Toisaalta tarkoitus on, ettei vuokralainen joudu maksamaan enempää kuin mitä yleisesti peritään paikkakunnalla vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista. Sääntelyjärjestelmän keskeisiä ohjausvälineitä ovat korotus- ja tasoyleisohjeet, vuokrien alentamisvaltuus sekä tuomioistuimen ratkaisovalta.

Sääntelyjärjestelmässä on vuoden 1991 alusta saanut sopimusta tehtäessä sopia vuokrasta vapaasti enää vain sillä rajoituksella, että kohtuutonta vuokraa voidaan myöhemmin vuok-

ralaisen vaatimuksesta alentaa. Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja on oikeutettu yksipuolisesti korottamaan vuokraa korotusyleisohjeen perusteella ja tuomioistuimen suostumuksin korotusyleisohjetta enemmänkin. Vuokraa voidaan myös sopimussuhteen aikana sopimuksin korottaa aina tasoyleisohjeen määrään saakka.

Korotusyleisohjeen tarkoituksena on osoittaa, paljonko huoneenvuokria on kiinteistökustannusten yleinen kehitys huomioon ottaen aihetta korottaa, jotta vuokranantajilla yleisesti olleet kulut tulisivat peitettyiksi. Korotusyleisohjeessa huomioon otettaviin kiinteistökustannuksiin on vuoden 1987 huoneenvuokralain perusteella luettu varsinaisten hoitomenojen lisäksi pääomakustannukset, joihin lasketaan myös vuokraan sisältyvä kohtuullinen keskimääräinen tuotto (lakiehdotuksen perustelujen mukaan enintään 4 %). Korotusyleisohjeen antamisen tarpeellisuus kiinteistökustannusten kehitys huomioon ottaen on selvitettävä vuosittain.

Tasoyleisohje on tarkoitettu avuksi vuokrasopimuksen osapuolten sopiessa tai tuomioistuimen päättäessä vuokran määrästä. Tasoyleisohje ei sido osapuolia eikä tuomioistuimia, mutta mitä paremmin tasoyleisohje kuvaa eri paikkakuntien vuokria sitä suurempi merkitys sillä luonnollisesti on. Tasoyleisohje sisältää taulukkovuokrat ja sanalliset ohjeet. Taulukkovuokrat ovat keskimääräisiä vuokratietoja kerrostaloasuntojen kohtuullisista vuokrasta eivätkä siis ylimpiä tai alimpia sallittuja vuokria. Sanallisissa ohjeissa kuvataan etuja ja haittoja, jotka yleisesti myös vuokramarkkinoilla korottavat tai alentavat huoneiston vuokra-arvoa ja vaikuttavat vuokran määrään. Ohjeissa ei mainituille etuuksille tai haitoille ole annettu markkamäärinä ilmaistuja arvoja. Taulukkovuokrat on toistaiseksi annettu vain asunto-oikeuspaikkakuntien ja eräiden muiden paikkakuntien osalta.

Sääntelyjärjestelmää täydentää mahdollisuus voimassa olevien vuokrien alentamiseen valtioneuvoston päätöksellä. Alentamisen edellytyksenä on, että kiinteistökustannukset ovat siinä määrin alentuneet, että huoneenvuokria on perusteltua aihetta alentaa.

Valtioneuvosto kuultuaan asuntoneuvoston vuokrajaostoa antaa korotus- ja tasoyleisohjeet sekä päättää vuokrien alentamisesta. Tätä varten jaosto seuraa huoneenvuokrien ja kiinteistökustannusten kehitystä. Jaostossa ovat edustettuina keskeiset vuokranantaja-, vuokralais-

ja työmarkkinajärjestöt. Valtioneuvosto on vuosittain antanut paitsi korotusyleisohjeen myös tasoyleisohjeen. Joinakin vuosina korotusyleisohjeita on annettu useampia. Vuokrien alentamisoheje on annettu kerran.

Kun vuoden 1970 huoneenvuokralain muutoksella kausiluontoisista sopimuksista luovuttiin tehostamalla vuokralaisen irtisanomissuojaa ja rajoittamalla määräaikaisen sopimuksen tekoperusteita asuinhuoneistojen kohdalla, asuinhuoneistojen vuokrasuhde muuttui pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevaksi eikä irtisanominen enää ollut mahdollista ilman vuokralaisen suostumusta muuta kuin laissa nimenomaan luetelluissa tapauksissa. Näitä tehokkaita irtisanomisperusteita ovat vuoden 1987 lain mukaan asunnon tarvitseminen omaan, perheenjäsenen tai muun läheisen omaisen taikka työntekijän käyttöön asuntona tai elinkeinon harjoittamiseen, oman kohtuullisen asumistarvetta vastaavan asunnon hankinta, jonka vuoksi sopimus on irtisanottava huoneiston myymiseksi, taikka muu näihin verrattava tai muu erittäin painava syy. Työsuhteasunnon vuokrasuhteessa palvelussuhteen päättymisen oikeuttaa myös vuokrasopimuksen irtisanomiseen.

Sääntelyyn kuuluvissa sopimussuhteissa vuokranantajan pitää irtisanoessaan sopimuksen irtisanomisperusteensa lisäksi ilmoittaa vuokralaiselle kirjallisesti myös vuokralaisen irtisanomisturvasta, johon kuuluu oikeus 14 päivän kuluessa laskettuna irtisanomisajan alkamisesta kirjallisesti kiistää irtisanomisen peruste. Jos vuokralainen näin tekee, on vuokranantajan nostettava kanne irtisanomisperusteiden oikeellisuuden selvittämiseksi kolmen kuukauden kuluessa laskettuna samoin irtisanomisajan alkamisesta, jos vuokranantaja haluaa irtisanomisessaan pysyä. Sekä tässä että vielä häätämistään koskevassa oikeudenkäynnissä vuokralainen voi vaatia muuttopäivän siirtoa ja, jos hän viimeksi mainitussa oikeudenkäynnissä onnistuu näyttämään, ettei irtisanomisperuste ole tosi, tuomioistuimen on julistettava irtisanomisen tehottomaksi, vaikka irtisanomista ei olisi kiistettykään.

Vuokralaisten irtisanomisturvan vahvistaminen ja sopimusten muuttuminen toistaiseksi voimassa oleviksi aikanaan tasapainotettiin ottamalla lakiin säännökset vuokranantajan oikeudesta vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti tarkistaa vuokraa. Vuonna 1968 alkanut säännöstely kuitenkin uudempaa asuntokantaa lu-

kuun ottamatta syrjäytti tämän oikeuden. Vuonna 1974 toteutettu sääntely on sittemmin ohjannut muun muassa tätä vuokranantajan oikeutta yksipuolisesti korottaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja tekee sen nykyisin sääntelyyn kuuluvassa asuntokannassa edellä selostetulla tavalla.

Vuoden 1991 alusta helpotettiin sääntelyjärjestelmään kuuluvassa kannassa myös määräaikaisten sopimusten tekoa. Tilapäinen vuokrasopimus voidaan tehdä enintään kahdeksi vuodeksi ja sopimukselta, joka on tehty vähintään viideksi vuodeksi, ei edellytetä sopimusta tehtäessä kirjattavaksi sen enempää teko- kuin päättymisperustettakaan. Sitävastoin sopimukseen, joka on tarkoitettu olemaan voimassa yli kaksi vuotta, mutta ei viittä vuotta, edelleen edellytetään sitä tehtäessä kirjallisesti todettavaksi toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomiseen oikeuttava sopimuksen päättymisperuste, jos sopimus on tarkoitettu tehdä määräajaksi.

2.2.3.3. Sääntelystä vapaat sopimukset

Lukuunottamatta Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun, ja Rovaniemen kaupunkoja sääntelystä vapaaseen asuntokantaan vuoden 1991 alusta lukien ovat kuuluneet Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin lääneissä 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen valmistuneet asunnot. Huoneiston sijainnista ja valmistumisvuodesta riippumatta sopimukset, jotka on tehty 1 päivänä helmikuuta 1992 tai sen jälkeen, ovat olleet sääntelystä vapaita. Poikkeuksena tästä ovat sopimukset huoneistoista, jotka helmikuun alussa vuonna 1992 ja välittömästi ennen uutta sopimusta jo olivat saman vuokralaisen hallinnassa. Sääntelystä vapaa asuntokanta siten kasvaa koko maassa sitä mukaa kuin uusia sopimuksia tehdään.

Sääntelystä vapaiden asuntojen vuokrat määräytyvät sekä vuokrasopimusta tehtäessä että vuokrasuhteen aikana sopimalla. Vuokranantajan yksipuolista vuokran korottamisoikeutta sopimussuhteen aikana ei ole, ellei siitä siis ole vuokrasuhteen osapuolten kesken sovittu.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muutos tuli myös voimaan helmikuun alussa vuonna 1992. Mainittua lakia ei sovelleta sääntelystä vapaaseen asuinhuoneiston

vuokrasuhdetta koskevaan sopimukseen, joka on voimassa toistaiseksi tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi. Vuokran tarkistaminen voidaan nyt näissä sopimuksissa sitoa erilaisiin indekseihin ja niiden yhdistelmiin. Vuokran kehitys voidaan sitoa myös muuhun kuin elinkustannusindeksiin, esimerkiksi kuluttajahinta-, rakennuskustannus- tai ansiotasoindeksiin muutokseen. Indeksien muutokseen sitominen voi olla myös 100 prosentista eikä tarvitse jättää väli vuosia, joiden aikana indeksihyvitystä ei saa tai saa vain osittain ottaa huomioon. Muu kustannusten muutoksiin perustuva tarkistamisheto on myös mahdollinen. Vuokran tarkistaminen sovittuun suuruisella prosentilla tai vuokran tarkistaminen korotusyleisohjeen mukaisella määrällä ovat myös mahdollisia sopimusehtoja. Vuokran kehitys voidaan sitoa myös ulkomaan rahan kurssiin. Vuokran tarkistamistavasta ja korotuksen määräytymisestä voidaan sopimusta tehtäessä nyt siis vapaasti sopia.

Indeksilausekkeen rakenteella on nyt myös entistä enemmän merkitystä. Eräät indeksit, joihin vuokran kehitys on luontevaa sitoa, ovat viime aikoina laskeneet. Tämän vuoksi vuokran nimellisarvon säilymiseen voidaan vaikuttaa esimerkiksi siten, että vuokraa sovitaan korotettavaksi indeksin muutoksen mukaisesti tai indeksitarkistuksen lisäksi sovitaan muusta vähimmäistarkistuksesta, joka aina on positiivinen ja siis korottaa perittyä vuokraa. Valittavaan indeksiin eli siihen, mitä kehitystä se mittaa sekä minkälaisen hyödykkeiden hintojen muutoksen mukaan ja millä periaatteella itse indeksi laaditaan ja onko näillä tekijöillä merkitystä vuokrasuhteen kehityksessä, on siis aiheellista kiinnittää huomiota. Tärkeä on myös kysymys, kuka indeksin tuottaa ja kuinka usein.

Määräaikaisessa vuokrasuhteessa, joka on sovittu kestäämään vähemmän kuin kolme vuotta, ei vuokran määrän kehitystä voida sitoa indeksiin eikä muutakaan sopimusehtoa, jonka mukaan vuokra sopimussuhteen aikana määräytyy, voida sopimukseen ottaa. Vuokra on tarkistettavissa vain asiasta joka kerta erikseen sopimalla.

Nämä indeksien käyttöä koskevat mahdollisuudet ja rajoitukset perustuvat indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettuun lakiin ja sen helmikuun alussa vuonna 1992 voimaan tulleen muutoksen. Tämän jälkeen laki on uusittu ja tuli voimaan vuoden 1993 alusta ja on

voimassa vuoden 1994 loppuun. Myös uusi laki sallii edellä selostetun sopimisen vapauden. Tämä laki kuten helmikuussa vuonna 1992 voimaan tullut muutoskin sallii indeksilausekkeen tai muun vuokran tarkistamislausekkeen ottamisen myös jo tehtyyn sääntelystä vapaaseen sopimukseen edellyttäen, että kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva sopimus tai vähintään kolmeksi vuodeksi tehty määräaikainen sopimus. Sääntelyyn kuuluvaan sopimukseen indeksilausekettä tai muuta vuokran tarkistamislausekettä ei voida ottaa.

Joka tapauksessa vuoden 1993 ja 1994 aikana ei sopimukseen ole voitu pätevästi ottaa indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain säännösten vastaisia ehtoja. Ne ovat mitättömiä. Tästä seuraa, että vuokranantaja voi joutua vielä sopimussuhteen päätyttyäkin palauttamaan kokonaan tai osittain lain vastaisen sopimusehdon mukaan suoritetun vuokran vuokralaiselle, jos vuokralainen sitä vaatii. Jos näin käy, vuokra siten käytännössä muodostuu sopimussuhteen ajalta samaksi, miksi se alun perin sopimusta tehtäessä sovittiin, vaikka sopimusehdosta voidaan päätellä, että tarkoitus oli vuokrasuhteen aikana korottaa vuokraa.

Myös vuokrasuhteen kestosta voidaan sopia vapaasti. Irtisanomisajat ovat samat kuin sääntelyjärjestelmään kuuluvissa vuokrasuhteissa. Irtisanomismenettely on kuitenkin jonkin verran toinen ja vuokranantajan suorittama irtisanominen, jos siihen on hyväksyttävä syy, johtaa aina vuokrasopimuksen päättymiseen. Sopimus voidaan irtisanoa vuokran tarkistamiseksi, mutta irtisanomisen, jonka tarkoituksena on saada vuokra kohtuuttoman korkealle tasolle, tuomioistuimien voi vuokralaisen vaatimuksesta julistaa tehottomaksi. Näin voi tapahtua myös muulloin, jos irtisanominen on muutoin kohtuuton eikä siihen ole hyväksyttävää syytä. Irtisanomisperusteet, jotka ovat tehokkaita sääntelyyn kuuluvissa vuokrasuhteissa, ovat tehokkaita myös sääntelystä vapaassa kannassa. Irtisanomisen johdosta, johon ei ole hyväksyttävää syytä, vuokralainen on aina oikeutettu vahingonkorvaukseen, mutta voi edellä mainituissa tapauksissa saada tuomioistuimessa vaihtoehtoisesti myös irtisanomisen julistettua tehottomaksi.

Vaikka vuokrat tarkistetaan sopimalla, saatetaan joutua siihen, että vuokralaisen sopima vuokra on kohtuuttoman korkea. Tuomioistuimien voi näissäkin vuokrasuhteissa alentaa vuokraa, jos se on olennaisesti korkeampi kuin

paikkakunnalla vuokra-arvoltaan samanveroisien asuinhuoneistojen käypä vuokra.

Valtioneuvoston oikeus alentaa vuokria on samoin edellytyksin mahdollista sääntelystä vapaassa kannassa kuin säännellyssä.

Sääntelystä vapaassa kannassa vuokralainen saa suojaa myös määräaikaisen sopimuksen päättyessä, mitä mahdollisuutta ei sääntelyyn kuuluvassa kannassa ole. Jos vuokranantaja kieltäytyy jatkamasta sopimusta ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä pidettävää syytä, on vuokralainen oikeutettu korvaukseen huoneiston arvoa nostaneista korjauksista ja muutostöistä, jos hän on ollut oikeutettu tekemään ne.

2.2.3.4. Vuokran kohtuullisuus, vuokran alentaminen ja liikaa maksetun vuokran palauttaminen säännellyissä ja sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa

Asuinhuoneistosta perittävää vuokraa, joka ei ole kohtuullinen, voidaan tuomioistuimen päätöksellä muuttaa. Tuomioistuin ei kummasakaan järjestelmässä muuta vuokraa, jos se poikkeaa kohtuullisesta vuokrasta vain vähän. Liian alhaista vuokraa voidaan sääntelyjärjestelmässä muuttaa vuokranantajan kanteesta. Molemmissa järjestelmissä vuokralaisen kanteesta voidaan alentaa kohtuuttoman korkeata vuokraa ja määrätä liikaa maksettua vuokraa palautettavaksi enintään kahdelta vuodelta ja sääntelyjärjestelmässä laittoman korotuksen tapauksissa jopa kolmelta vuodelta.

Sääntelyjärjestelmässä kanne on nostettava vuokrasuhteen aikana, mutta laittoman korotuksen tapauksissa se voidaan nostaa vielä vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Sääntelystä vapaassa kannassa kanne voidaan nostaa paitsi vuokrasuhteen aikana myös kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päätyttyä. Alentaessaan vuokraa tuomioistuin ottaa viran puolesta kantaa siihen, onko liikaa maksettua vuokraa palautettava. Sääntelyjärjestelmässä tuomioistuimen vahvistusta vaille jäänyt vuokranantajan yksipuolinen vuokran korotus, laitton korotus, ei kuitenkaan johda vuokran alennuksiin ja palautuksiin, jollei peritty vuokra myös ole ollut kohtuuton. Sääntelystä vapaassa järjestelmässä ei tällaista tuomioistuimen vahvistusta vaille jäänyttä korotuskysymystä voi esiintyä.

Molemmissa järjestelmissä kohtuullinen

vuokra määräytyy sen mukaan, mitä yleisesti paikkakunnalla peritään vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista. Kohtuullinen vuokra siis määräytyy huoneiston koon, sijainnin, kunnan, varustetason ja muiden vastaavien huoneiston ominaisuuksien ja huoneistoon liittyvien etuuksien tai haittojen mukaan sen mukaisesti, miten näitä ominaisuuksia kulloinkin paikkakunnalla arvostetaan. Vuokran kohtuullisuus määräytyy yksilöllisesti eikä laskennallisten tietojen tai ohjeiden mukaan, vaikka sääntelyjärjestelmässä taso- ja korotusyleisohjeet otetaan huomioon päätöksenteossa. Kohtuullisen vuokran määrittelyyn eivät myöskään vaikuta huoneiston rakennuskustannukset, hankinnan rahoitustapa tai muut vastaavat seikat, elleivät ne vaikuta myös huoneiston vuokra-arvoon. Kohtuullisen vuokran kehitykseen vaikuttaa eniten se, miten huoneiston eri ominaisuuksia kulloinkin arvostetaan.

2.2.4. Valtion lainoittamat ja korkotukemat asunnot

2.2.4.1. Huoneenvuokralain ja aravalainsäädännön soveltamisaika

Huoneenvuokralaki koskee myös niitä sopimussuhteita, joissa on annettu vuokralle valtion varoista lainoitettu asunto. Huoneenvuokralaki säätelee huoneenvuokrasuhteen osapuolten ja heiltä oikeutensa johtavien oikeudet ja velvollisuudet näissäkin sopimussuhteissa jäljempänä mainituihin lähinnä sopimussuhteissa perittävää vuokraa koskevin rajoituksin.

Seikka, että asunto on valtion varoista lainoitettu, on huoneenvuokralaissa otettu huomioon sen johdosta, että valtion varojen käytöllä on tiety tarkoitus ja tämän tarkoituksen toteutuminen on haluttu myös huoneenvuokralain säännöksiin turvata. Tällaisia säännöksiä ovat huoneenvuokralain 25, 36 ja 43 §. Nämä säännökset koskevat vain niitä huoneistoja, joihin on sovellettava 1 päivänä tammikuuta 1994 voimaan tulleen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/93) säännöksiä ja jotka ovat tämän lain 7 §:ssä määritellyn vuokranmäärityksen alaisia. Mainittujen säännösten soveltaminen kestää määrittämisen jälkeen vuokrasuhteen kokonaan huoneenvuokralain säännösten alainen. Nämä säännökset rajoittavat vuokranantajan

toimintavapautta, jotta valtion varoista lainoitettua asuntokantaa käytettäisiin lainoitukselle aravalainsäädännössä asetetun tarkoituksen mukaisesti.

Kohtuullista vuokraa korkeampaa vuokraa ei kuitenkaan saisi periä niissäkään vuokrasuhteissa, jotka ovat aravalainsäädännön asettaman käyttövelvoitteen alaisia. Vuokralainen voi näissä vuokrasuhteissa tuomioistuimessa vedota myös siihen, että vuokra ylittää edellä mainitun 7 §:n mukaan määräytyvän enimmäisvuokran ja siten saada vuokransa alennettua 7 §:n mukaiseksi. Enimmäisvuokranormi on pyritty määrittelemään siten, että vuokratulojen menot tulevat katetuiksi perityillä vuokrilla ja talojen mahdollisilla muilla tuloilla.

2.2.4.2. Huoneenvuokralain vuonna 1991 ja 1992 voimaan tulleiden muutosten vaikutus valtion tukemien asuntojen vuokrasuhteisiin

Valtion varoista lainoitettujen huoneistojen vuokrasuhteissa vuonna 1991 ja 1992 voimaan tulleet huoneenvuokralain muutokset vaikuttavat paitsi vuokralaisen hallinnansuojaan ja vuokrasuhteen kestosta sopimiseen myös vuokran määräytymiseen. Niitä valtion varoista lainoitettuja huoneistoja, jotka eivät missään vaiheessa ollenkaan olleet sen enempää asuntotuotantolain 15 f §:ssä tai asuntojen peruspantamisesta annetun lain 22 §:ssä tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia tai eivät ole vuoden 1994 alusta voimaan tulleen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain alaisia, mainitut huoneenvuokralain ja indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muutokset koskevat kaikilta osin, jos sopimus on sääntelystä vapaa.

Jos vuokralle annettu aravavuokra-asuntona käytettävä huoneisto siis on valmistunut 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen ja sijaitsee Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun tai Lapin läänissä lukuunottamatta Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun tai Rovaniemen kaupunkia, hallinnan suojaa koskeva normisto muuttui jo vuoden 1991 alusta lukien ja on siis erilainen kuin sääntelyyn kuuluvissa valtion lainoittamissa vuokra-asunnoissa. Jos sopimus on tehty 1 päivänä helmikuuta 1992 tai sen jälkeen, ovat myös valtion lainoittamat vuokra-

asunnot sääntelyyn kuuluneesta hallinnansuojajärjestelmästä vapaita asunnon sijainnista riippumatta. Tämä kanta kasvaa siten uusia sopimuksia tekemällä. Sopimus jää kuitenkin sääntelyyn kuuluvaan hallinnansuojaan, jos huoneisto annetaan vuokralle vuokralaiselle, jonka hallinnassa se jo ennen vuoden 1992 helmikuuta tehdyn sopimuksen nojalla ja välittömästi ennen uuden sopimuksen tekoa oli.

Vuoden 1991 alusta voimaan tulleet muutokset muuttivat myös sääntelyyn jääneitä vuokrasuhteita koskevien määräaikaisten sopimusten tekoperusteita. Muutos koski myös valtion lainoittamia vuokra-asuntoja. Sääntelystä luopumisen alueella sopimuksen tekemiseltä määräaikaisena ei edellytetä sen enempää teko- kuin päättymisperusteitakaan.

Sääntelyyn kuuluvien aravavuokra-asuntoina käytettävien huoneistojen vuokrasopimuksen irtisanominen vuokranantajan puolelta on rajoitetumpaa kuin mitä se muissa vuokrasuhteissa on. Tämä on perustunut paitsi vuoden 1993 loppuun saakka huoneenvuokralakiin myös asuntojen käyttötarkoitukseen vuokra-asuntoina ja näiden asuntojen omistajakuntaan. Enin osa huoneenvuokralain 53 §:n mukaisista perusteista ei tämän vuoksi käytännössäkään olisi tullut kysymykseen irtisanomisperusteina, koska sellaisia tilanteita ei aravavuokra-asuntoja koskevissa vuokrasuhteissa tapaa olla, jos näitä asuntoja käytetään aravalainsäädännön edellyttämällä tavalla. Huoneenvuokralain 53 §:n rakenteesta johtuen myös aravavuokrasuhteissakin ovat tehokkaita kaikki ne irtisanomisperusteet, jotka vuokralainen hyväksyy. Myös palvelussuhteen päättymisen oikeuttaa vuokranantajan irtisanomaan tällaisen työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen.

Sääntelyyn kuuluvien aravavuokra-asuntojen osalta, verrattuna niitä muihin sääntelyyn kuuluviin sopimuksiin, on vuokranantaja oikeutettu irtisanomaan toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen myös sellaisilla perusteilla, jotka eivät muissa sääntelyyn kuuluvissa sopimus-suhteissa tule kysymykseen, jos vuokralainen haluaa jatkaa huoneiston hallintaa. Jo vuoden 1970 lainmuutoksen perusteluissa ja myöhemmin myös vuoden 1987 huoneenvuokralain perusteluissa on todettu, että irtisanomisperusteena tulee kysymykseen myös, että asunto on julkisista varoista rahoitettu ja tarkoitettu tietyt edellytykset täyttävän väestön asuntona käytettäväksi. Käytännössä tällä seikalla ei ole ollut sanottavampaa merkitystä toistaiseksi voimas-

sa olevan sopimuksen päättymisperusteena, mutta määräaikaisten sopimusten tekoperusteena sillä on ollut erittäin huomattava merkitys. Opiskelija- ja tukiasuntojen vuokrasuhteiden on yleensä sovittu olemaan voimassa määrään. Sopimuksen tekeminen määräaikaisena on perustunut nimenomaan huoneistojen varamiseen vain tällaiseen erityisryhmään kuuluville.

Sääntelyn aikana ja edelleen sääntelyyn kuuluvien aravavuokra-asuntoja koskevien sopimusten irtisanominen toimenpiteenä ja siihen liittyvät menettelyt kiistämisineen ja irtisanomisperusteiden oikeellisuuden selvittämisoikeudenkäynteineen ovat samat kuin muissakin sääntelyyn kuuluvissa sopimusosuuksissa.

Sääntelystä vapaissa aravavuokrasuhteissa irtisanominen toimenpiteenä ja irtisanomissuoja muodostuvat samojen säännösten mukaan kuin muissakin sääntelystä vapaissa sopimusosuuksissa. Käytännössä tilanne voi kuitenkin olla hyvinkin erilainen johtuen aravavuokralojen käyttövelvoitteista ja omistajakunnasta. Samoista säännöksistä riippumatta hyväksyttävänä irtisanomisperusteina tulisivat siten kysymykseen sekä käytännössä että teoriassa erilaiset tilanteet ja syyt.

Myös valtion lainoittamien vuokra-asuntojen osalta on siis mainittujen lainmuutosten jälkeen otettava huomioon, että muun muassa sopimuksen irtisanominen on erilaisten pakottavien säännösten alainen riippuen siitä, missä asunto sijaitsee, milloin sopimus on tehty ja mahdollisesti milloin asunto on valmistunut. Tämä on edessä viimeistään silloin, kun velvollisuus käyttää huoneistoa aravavuokra-asuntona lakkaa, tai jo aikaisemmin, jos aika, joksi laina on myönnetty, päättyy tätä ennen. Enimmäisvuokranormin soveltamisaika on määritelty vuoden 1994 alussa voimaan tuleen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 3 §:n 4 momentissa.

Aravalainsäädännön enimmäisvuokranormi koskee käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja ja niistä vuokralaisilta perittäviä vuokria siitä riippumatta, kuuluuko sopimus sääntelyyn vai on siitä vapaa. Käyttö- ja luovutusrajoitusaika voi kestää pitempään kuin enimmäisvuokranormin soveltamisaika. Sekä sääntelyyn kuuluvaa että siitä vapaata aravavuokra-asunnon vuokran korottamista, vuokran kohtuullisuutta, kohtuuttoman vuokran alentamista ja liikaa maksetun vuokran palaut-

tamista koskevat samat huoneenvuokralain säännökset (27, 32—36 §) sinä aikana, kun huoneisto on aravavuokranmäärityksen alainen. Vuokran korottamisesta ilmoittamisesta ja korotuksen voimaantulosta on säädetty huoneenvuokralain 36 §:ssä. Vuokran korotus tulee voimaan aikaisintaan kahden kalenterikuukauden jälkeen ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Korotusilmoitus tulee tehdä kirjallisesti ja siinä on mainittava korotuksen peruste ja uusi vuokra. Kulutusmaksujen muutoksesta ei tarvitse ilmoittaa, jos etuus on sovittu korvattavaksi kulutuksen mukaan, mutta kulutus on ilmoitettava.

Vuodesta 1980 ovat vuokralolainoin tuotetut vuokralat olleet 45 vuoden ajan käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia, mutta sitä ennen on lainoitettu vuokralatuotantoa, jonka rajoitusaika kestää vain sen ajan, joksi laina on myönnetty. Jos tällaisen talon lainaehtoja on muutettu, saattaa valtion lainaa olla maksamatta vielä silloin, kun käyttöä koskevat rajoitukset lakkaavat ja vuokran määräytyminen aravasäännösten mukaan siis päättyy. Joidenkin vuosien kuluttua markkinoilla on taloja, joiden osalta rajoitusaika on päättynyt. Kun tällaisista taloista tehdään sopimuksia nyt joko toistaiseksi voimassa oleviksi tai määräaikaisina ylittäen kohteen käyttövelvoiteajan, on tämä syytä ottaa huomioon jo sopimusta tehtäessä. Vuokrasuhteen osapuolten olisi siis sovitava jo nyt siitä, miten vuokraa tarkistetaan käyttövelvoitteen ja aravalainsäädännön mukaisen enimmäisnormin vaikutuksen lakattua. Mikään ei estä sopimasta, että käyttövelvoitteen lakattuakin sovelletaan sopimussuhteessa edelleen aravavuokranmääritystä, mutta silloin vuokran määräytyminen perustuu siis sopimukseen eikä aravalainsäädäntöön. Jos mitään ei ole huomattu sopia, vuokra jää entiselleen, jollei muuta saada sovittua.

Aravalainsäädännön uudistamisen jälkeen aravavuokra-asunnon vuokralaisella on niin sääntelyyn kuuluvissa kuin sääntelystä vapaisakin sopimussuhteissa oikeus vaatia, että vuokra muodostuu paitsi huoneenvuokralain mukaisesti kohtuulliseksi myös mainitun enimmäisnormin mukaiseksi. Tarvittaessa asia voidaan selvittää tuomioistuimessa ja vuokralainen voi ajaa kannetta vuokransa alentamiseksi, jos se ylittää vaikkapa vain jomman kumman normin ja saada vuokransa alennetuksi ja lisäksi liikaa maksetut vuokrat takaisin.

Aravavuokra-asuntoja koskevasta käyttövelvoitteesta myöskin johtuu, ettei omistajan vaihtuminen sen enempää pakkohuutokaupan kuin moitekanteen tai lunastamisen johdosta, joista säädetään huoneenvuokralain 41 ja 42 §:ssä, oikeuta purkamaan vuokrasopimusta sinä aikana, kun huoneisto on aravalainsäädännön mukaan käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen. Tämä huoneenvuokralain 43 §:n säännös koskee niin sääntelyyn kuuluvaa kuin sääntelystä vapaatakin aravavuokra-asunnon vuokrasopimusta. Valtion varoista maksetaan myös korkotukea vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja peruskorjausta varten. Tällaiset korkotukilainat ovat olleet 10-vuotisia ja niiden rinnalle on vuoden 1994 alusta tullut voimaan mahdollisuus myöntää pitempää noin 20 vuoden korkotukilainaa. Korkotuetujen asuntojen vuokrat muodostuvat kokonaan huoneenvuokralain mukaan.

Valtion lainoittamassa muussa tuotannossa kuten omistusasunnoissa talonomistajan tai osakkeenomistajan vuokralaisena asuvan tai asumisoikeustalossa talonomistajan tai asumisoikeuden haltijan vuokralaisena asuvan vuokrasuhde on kokonaan huoneenvuokralain alainen. Vuoden 1994 alussa voimaan tulleen aravalainsäädännön uudistamisen yhteydessä poistettiin omistusasunon käyttörajoitukset, joten myös näitä asuntoja voi jatkossa tulla vuokralle entistä enemmän ja niitä koskevat vuokrasuhteet ovat myös kokonaan huoneenvuokralain alaisia.

2.3. Sääntelyn purun vaikutukset vuokra-asuntokantaan

Tilastokeskus ja väestörekisterikeskus ovat ympäristöministeriön toimeksiannosta selvittäneet sääntelyn purun vaikutuksia vuokriin ja vuokramarkkinoihin. Tutkimuksen tulokset on julkaistu ympäristöministeriön asunto- ja rakennusosaston sarjassa, Selvitys 1 1993 ja tilastokeskuksen julkaisuna, nimellä Uudet vuokrasuhteet, tilastaselvitys maksettujen vuokrien kehityksestä, elokuu 1993 ja elokuu 1994. Vaikka tutkimukset keskittyivätkin selvittämään vuokrien kehitystä, saatiin myös muita tietoja sääntelyn purun vaikutuksista. Tutkimukset kohdistuivat vapaarahoitteiseen ja korkotuettuun asuntokantaan sääntelyn purun toisen vaiheen aikana. Vastaavalla tavalla oli jo

tutkittu sääntelystä vapaita vuokria elokuussa 1992.

Sääntelyn purun vaikutuksista vuokra-asuntojen määrään voitiin todeta, että helmikuusta 1992 tammikuun 1993 loppuun mennessä uusia vapaarahoitteisia ja korkotuettuja vuokra-asuntoja oli tullut markkinoille noin 21 000, vuonna 1993 noin 17 000 asuntoa ja vuoden 1994 alkupuolella jo noin 8 000 asuntoa koko vuoden lisäyksen ollessa tilastokeskuksen arvioiden mukaan yli 15 000 asuntoa. Tarkasteluaikana vuokra-asuntoja kuitenkin muuttui ja muuttuu omistusasunnoiksi noin 15 000. Vuonna 1992 nettolisäys oli noin 15 000 vuokra-asuntoa, vuonna 1993 noin 11 000 asuntoa ja vuoden 1994 alkupuoliskolla jo noin 4 500 ja koko vuonna arviolta 9 000—9 500 asuntoa. Sääntelyn purun aikana on vuokra-asuntoja varovaisestikin arvioiden siten tullut tarjolle noin 45 000 asuntoa. Kun vuokra-asuntokäytöstä poistuneet otetaan huomioon, on vuokra-asuntokanta kasvanut sääntelyn purun aikana noin 30 000 asunnolla.

Vuokra-asuntokannan lisäys sääntelyn purun ensimmäisen vaiheen ja sääntelyn lieventämisen ajalta vuodesta 1991 vuoteen 1992 oli noin 26 500.

Vuokrien kehitystä ja tasoa vapaarahoitteisissa ja korkotuetuissa asunnoissa on tutkimuksissa verrattu myös säännellyissä vuokrasuhteissa tapahtuneisiin muutoksiin. Säännellyissä asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa vuokrat ovat nousseet nopeammin kuin sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa. Viimeksi mainitut vuokrat kohosivat vuodessa koko maassa ajalla elokuusta 1992 elokuuhun 1993 keskimäärin vain 1,1 prosenttia, kun elinkustannusindeksin muutos samalta ajalta oli 2,1 prosenttia. Sääntelystä vapaat vuokrat ovat vuodessa nousseet koko maassa ajalla elokuusta 1993 elokuuhun 1994 keskimäärin vain 0,9 prosenttia elinkustannusindeksin muutoksen ollessa samalta ajalta 1,9 prosenttia. Vuokrien muutos koko vapaarahoitteisessa asuntokannassa, josta noin puolet edelleen kuuluu sääntelyyn, oli koko maassa vuokratiedustelun mukaan ajalla huhtikuusta 1993 huhtikuuhun 1994 2,1 prosenttia.

Pieniä paikkakuntia lukuun ottamatta sääntelystä vapaat vuokrat laskivat, jos verrataan heinäkuun 1992 jälkeen tehtyihin sopimuksiin perustuvissa vuokrasuhteissa perittyä vuokraa vuokraan, jota perittiin vuonna 1992 ennen heinäkuuta 1992 tehtyyn, mutta sääntelystä vapaaseen sopimukseen perustuvassa vuok-

rasuhteessa. Isommissa kunnissa lasku oli keskimäärin noin 3,3 prosenttia ja 60 000—100 000 asukkaan kunnissa vuokrat olivat noin 1,8 prosenttia alhaisemmat kuin vuotta aikaisemmin. Alle 60 000 asukkaan kunnissa vuokrat pysyivät lähes ennallaan, mutta alle 20 000 asukkaan kunnissa uudet vuokrat nousivat inflaatiota voimakkaammin.

Jos taas verrataan samojen asuntojen vuokria elokuussa 1992 ja elokuussa 1993, ovat vuokrat keskimäärin nousseet koko maassa 1,1 prosenttia; nousten noin 0,50 prosenttia yli 100 000 asukkaan kunnissa ja noin 2,3 prosenttia alle 60 000 asukkaan kunnissa, mutta laskeneet noin 0,70 prosenttia 60 000—100 000 asukkaan kunnissa.

Samojen sääntelystä vapaiden asuntojen vuokrien kehitystä elokuusta 1993 elokuuhun 1994 verrattaessa voidaan todeta vuokrien koko maassa mousseen vain noin puolet elinkustannusindeksin saman tarkasteluajankohdan noususta. Kuntakoon mukaan luokiteltuna pienissä alle 20 000 asukkaan kunnissa sääntelystä vapaiden vuokrien muutos oli lähellä elinkustannusindeksin muutosta, mutta keskikokoisissa kunnissa vuokrat kohosivat keskimäärin 2—3 prosenttia ja suurissa yli 100 000 asukkaan kunnissa vuokrat laskivat keskimäärin 2,2 prosenttia.

Uusimmissa sopimuksissa, jotka on tehty heinäkuun 1993 ja kesäkuun 1994 välisenä aikana, vuokrat ovat elokuussa 1994 verrattaessa niitä vuotta aikaisemmin tehtyihin sopimuksiin koko maassa samalla tasolla kuin vuotta aikaisemmin, mutta edellä mainitun kuntaluokituksen mukaan tarkasteltuna vuokriin tapahtunut pieniä alle prosentin muutoksia paitsi kuntakoossa 20 000—60 000 asukasta, jossa vuokrat ovat nousseet 1,5 prosenttia. Tämäkin muutos on kuitenkin pienempi kuin elinkustannusindeksin muutos samalta tarkasteluajanjaksolta.

Vuokrien muutos elokuusta 1993 elokuuhun 1994 koko sääntelystä vapaassa sopimuskanassa on ollut siten varsin vähäinen. Keskkokoisilla paikkakunnilla 20 000—100 000 asukasta on tapahtunut noin 45—72 pennin neliövuokran nousu. Prosentteina ilmaistuna tämä muutos on 1,1—1,8 prosenttia.

Kaiken kaikkiaan sääntelystä vapaitten asuntojen neliövuokrat ovat sääntelyn puron aikana siis pysyneet lähes ennallaan. Korkeat vuokrat ovat suurissa kaupungeissa hieman laskeneet ja pienillä ja keskikokoisilla paikka-

kunnilla vuokrat ovat olleet lievässä nousussa. Keskimääräiset neliövuokrat vaihtelivat koko maassa noin 50 markasta 36 markkaan. Pienillä paikkakunnilla vuokrataso on noin 10—13 markkaa neliöltä kuukaudessa alhaisempi kuin suurissa kaupungeissa. Neliövuokrien määrää elokuussa 1993 ja 1994 sekä hajontaa sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa maan eri osissa sekä yleisen vuokratiedustelun tuloksia huhtikuulta 1993 ja 1994 ja niiden vuokrien määrää, joiden suorittamiseksi maksetaan asumistukea elokuussa 1993 ja lokakuussa 1994 on selvitetty liitteissä 2—7.

Sääntelystä vapaiden vapaarahoitteisten ja korkotuettujen asuntojen vuokranantajista noin 62 prosenttia oli yksityisiä henkilöitä. Kuolinpesiä oli vain noin 2 prosenttia. Taloyhtiö oli vuokranantajana noin 10 prosentissa, mutta yritysten määrä on vuoden 1994 selvityksen mukaan verrattaessa sitä vuoden 1993 selvitykseen laskenut 15 prosentista 12 prosenttiin. Säätiö tai muu taho on vuokranantajana 10 prosentissa havainnoista vuoden 1993 selvityksen mukaan ja 12 prosentissa vuoden 1994 selvityksen mukaan. Vuoteen 1992 verrattuna yksityishenkilöiden määrä vuokranantajina on hieman noussut.

Tilastokeskus on myös selvittänyt vuokra-psyntöjä ja verrannut sopimussuhteissa maksettavia vuokria vuokra-psyntöihin. Vuokra-psyntöt näyttävät vuonna 1993 pysyneen lähes samalla tasolla kuin vuonna 1992. Vuokra-psyntöjä on selvitetty vuodesta 1990 ja on voitu havaita, että vuokra-psyntöt ovat tänä aikana laskeneet. Sopimussuhteessa perittävät vuokrat ovat edelleen noin 10 prosenttia alhaisemmat kuin vuokra-psyntöt ovat olleet, mutta on myös sopimuksia, joissa sovittu vuokra on vuokra-psyntön mukainen.

Myös vuokrasuhteen kestosta saatiin tietoa. Vuokrasopimuksista toistaiseksi voimassa oleviksi oli vuoden 1993 selvityksen mukaan tehty 84 prosenttia ja määräaikaisiksi oli sovittu vain 16 prosenttia. Vuoden 1994 selvityksen mukaan toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia oli tehty hieman enemmän eli 89 prosenttia ja määräaikaisia sopimuksia oli sovittu enää 11 prosenttia. Toistaiseksi voimassa olevien sopimusten määrä oli siten vuoden 1994 selvityksen mukaan vuoden 1992 tilanteeseen verrattuna kasvanut seitsemällä prosenttiyksiköllä. Määräaikaisten sopimusten kesto-aika oli keskimäärin 1 vuosi 8 kuukautta vuoden 1993 selvityksen mukaan ja vuoteen 1992 verrattuna kesto-

aika oli pidentynyt neljällä kuukaudella. Vuoden 1994 selvityksen mukaan määräaikaisten sopimusten kesto oli kuitenkin yleisesti lyhennyt neljällä kuukaudella ollen jälleen keskimäärin vuosi ja neljä kuukautta.

Vuokran tarkistamisen perustetta ei ollut mainittu 60 prosentissa tapauksista. Indeksilauseke vuokran tarkistamisperusteena oli 21—22 prosentissa, marka- tai prosenttilauseke 5—6 prosentissa ja muunlaisia tarkistuslausekkeita 13 prosentissa sopimuksia. Indeksiehdon käyttö oli yleistynyt vuoteen 1992 verrattuna kuusella prosenttiyksiköllä. Niiden sopimusten osuus, joissa vuokran tarkistamisesta ei ollut sovittu mitään tai sitä ei tiedetty, oli vuoteen 1992 verrattuna vähentynyt noin 10 prosentilla.

Vuokra-asuntojen jakauma oli vapaarahoitteisissa ja korkotuetuissa asunnoista talotyyppittäin niin vuoden 1993 kuin vuoden 1994 selvityksen mukaan lähes vastaava kuin vuonna 1992. Sääntelystä vapaita vuokrasopimuksia oli 82—83 prosenttia kerrostaloissa sijaitsevilla huoneistoissa, 10 prosenttia rivitaloissa sijaitsevilla ja 6—7 prosenttia pientaloissa tai muissa rakennuksissa sijaitsevilla huoneistoissa. Ennen vuotta 1960 rakennettujen talojen huoneistoista sääntelystä vapaita sopimuksia oli 28—30 prosenttia, vuosina 1960—1980 rakennetuissa taloissa sijaitsevista huoneistoista 48—49 prosenttia ja vuoden 1980 jälkeen rakennetuissa taloissa sijaitsevista huoneistoista 22—23 prosenttia.

2.4. Nykytilan arviointi

2.4.1. Asuinhuoneistot

Vuokra-asuntokannan lisäystä lähes 45 000 vuokra-asunnolla, jotka etupäässä sijaitsevat myös ennen sääntelyn purkua rakennetussa asuntokannassa, voidaan pitää selvänä osoituksena sääntelyn purkamisen vaikutuksesta vuokraustoimintaan. Vuokra-asuntokanta on myös kasvanut paitsi vuosina 1992—1994 myös vuodesta 1991 vuoteen 1992, mikä ajoittuu sääntelyn purun ensimmäiseen vaiheeseen ja sääntelyn lieventämisaikaan. Vanhojen lähinnä omakotitalojen yläkertaa-asuntojen ja huonosti varustettujen asuntojen poistuma oli vuosina 1970—1990 huomattava ollen keskimäärin noin 10 000 asuntoa vuodessa, jota poistumaa kuitenkin korvasi huomattava aravavuokra-

asuntojen uustuotanto. Vuokra-asuntokannan arvioidaan olevan vuoden 1994 syksyllä noin 620 000 asuntoa, josta aravavuokra-asuntoja katsotaan olevan noin puolet.

Aravavuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa nykyisin 45 vuoden, mutta ennen vuotta 1980 myönnettyjen lainojen osalta sen ajan, joksi laina on myönnetty, yleensä noin 25 vuoden ajan. Ennen vuotta 1980 myönnettyillä lainoilla lainoitettuja taloja vapautuu siten käyttö- ja luovutusrajoitusten sekä aravavuokran enimmäisnormin soveltamisvelvollisuuden alaisuudesta jo vuodesta 1996 lukien. Vuonna 1996 rajoituksista vapautuu noin 16 000 asuntoa, vuonna 2000 vapautuneita on jo yli 90 000 asuntoa ja vuonna 2015 vapautuneiden määrä on lähes 200 000 asuntoa. Näiden asuntojen vuokrat määräytyvät tämän jälkeen huoneenvuokralain mukaan eli on selvitettävä, kuuluuko sopimus sääntelyyn vai on sääntelystä vapaa, jotta voitaisiin tietää, miten se on irtisanottava tai vuokraa tarkistettava. Myös aravavuokra-asunnoissa sääntelystä vapaa kanta kasvaa pääsääntöisesti sopimuksia tekemällä ja vuoden 2000 jälkeen enin osa sopimuksista lienee sääntelystä vapaita, mutta sääntelyyn kuuluviakin saattaa olla, koska aravavuokra-asunnoissa vuokralaisten vaihtuvuus ei ole kovin suurta. Nyt jo sopimuksia tehtäessä tähän seikkaan olisi kiinnitettävä huomiota ja sopimuksia tehtäessä vuokran tarkistamisesta tätä aikaa silmällä pitäen sovitava.

Niin vapaarahoitteisten kuin aravavuokratalojen kohdalla voi samassa talossa olla samalla omistajalla sekä sääntelyyn kuuluvia että sääntelystä vapaita sopimuksia, joissa muun muassa sopimusta irtisanottaessa on noudatettava erilaista menettelyä. Myös vuokran määräytymismenettely on erilainen.

Kun otetaan huomioon, että vuokrataso on sääntelyyn kuuluvissa sopimuksissa noussut voimakkaammiin kuin sääntelystä vapaita sopimuksissa ja että vuokratasoissa ei ole huomattavia eroja, jos verrataan keskimääräisiä vuokria toisiinsa, on huoneenvuokralain uudistamisen yhteydessä harkittu sääntelyn purkamista olemassa olevasta sopimuskannasta. Nykyinen kaksinormijärjestelmä on sekä vuokralaisille että vuokranantajille, mutta myös tuomioistuimille hankala, vaikka kukin sopimus kuuluu joko sääntelyyn tai sääntelystä vapaaseen normistoon. Tosin vuokran määrityksen osalta sopimus voi kuulua määrärajan arava-

vuokranmääritykseen tai olla valtion palvelusuhdeasuntoja koskevan säännösten alainen.

Sääntelyn purun aikana tapahtunut vuosittainen vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu vastaa vuosittaista aravavuokra-asuntojen tuotantoa, jonka aikaansaamiseen olisi pitänyt sijoittaa kunakin vuonna useampia miljardeja. Tässä mielessä toteutettua sääntelyn purkamista voidaan pitää vuokralle asumaan haluavien edun mukaisena toimenpiteenä. Sääntelyn purkamista siten kuin se on tehty voidaan niinkään valtionaloudellisesti arvioiden pitää perusteltuna. Jos sääntely puretaan myös niiden sopimusten osalta, jotka siihen vielä kuuluvat, on vuokralaisella ja vuokranantajalla mahdollisuus keskenään sopia uusista velvoitteista ja oikeuksista. Sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa vuokrasuhteen kestosta voidaan vapaasti sopia. Myös vuokrasta ja sen määräytymisestä voidaan vapaasti sopia. Tällä hetkellä tätä sopimisen vapautta jossain määrin rajoittaa vielä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki, mutta sen voimassaolo lakkaa vuoden 1994 päättyessä. Vuokrapyyntö ovat yleisesti ottaen myös korkeammat kuin tehtyjen sopimusten vuokrat, joten vuokralaisiksi ryhtyvien asema on sopimuksen ehtoista sovittaessa tasavertaistunut vuokranantajien kanssa.

2.4.2. Liikehuoneistot

Muuhun kuin asumiseen vuokrattujen tilojen määrästä ei ole kattavia tilastoja ennen kuin vuodelta 1990. Tilastokeskuksen toimitilatilaston mukaan vuoden 1990 lopussa näihin tiloihin kuului 181208 huoneistoa, joista 46 prosenttia hallittiin huoneenvuokrasopimuksen perusteella. Toimitila oli useammin vuokrattu kuin haltijansa oma. Toimitilaa oli noin 20,6 miljoonaa neliometriä. Tästä lähes kolmannes oli myymälä-, majoitus- tai ravitsemustilana, runsas neljännes teollisuustilana ja viidennes toimisto- ja hallintotilana. Vuokratuista toimitiloista lähes kaksi viidesosaa oli myymälä-, majoitus- tai ravitsemustilana, lähes kolmannes toimisto- ja hallintotilana ja joka kymmenes teollisuustilana. Kiinteistöt koettiin sekä vuokratuon että arvonnousun vuoksi merkittäviksi sijoituskohteiksi 1980 luvulla, jonka puolivälissä markkinoille tulivat myös kiinteistösijoitusyhtiöt. Taloudellisen taantuman myötä ovat kiinteistöjen hinnat ja arvot sekä vuokrat olennaisesti laskeneet. Niinpä voimakkaan raken-

tamisen ja sitä seuranneen hintojen laskun jälkeen on liikehuoneistoista tällä hetkellä selvää ylitarjontaa, mikä edelleen heijastuu vapautuvien huoneistojen vuokratason laskuna — jos tilat saadaan uudelleen vuokrattua — ja toisaalta olemassa olevissa sopimussuhteissa vuokran alentamisvaatimuksina. Vallitseva vuokrataso koko vuokrattu toimitilakanta huomioon ottaen ei kuitenkaan ole yhtä selvästi laskenut.

Vuoden 1993 alussa voimaan tullut ja myös vuonna 1994 voimassa oleva laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta rajoittaa enää alle kolmeksi vuodeksi tehdyn liikehuoneiston vuokrasopimuksen vuokrasta sopimista. Muissa toimitiloja koskevissa sopimuksissa on siten vuodesta 1993 lukien voitu sopia vuokrasuhteen ehdoista ja myös vuokrasta vapaasti. Myös olemassa olevaan sopimukseen, joka on tehty toistaiseksi voimassa olevana tai vähintään kolmeksi vuodeksi, vuokran tarkistamislauseke voidaan mainitun lain voimaan tulon jälkeen ottaa, jos sopimussuhteen osapuolet niin sopivat. Tämä on heijastunut jo sopimuskäytäntöön ja niinpä on havaittavissa selvää sopimusjärjestelyjen monipuolistumista. Liikehuoneistojen vuokrasopimus saattaakin jo olla osa laajempia järjestelyjä, joissa vuokratuotto-odotukset otetaan huomioon osana kauppahintaa ja siten näyttelevät keskeistä osaa myös vuokrasopimuksen synnyssä ja sen ehdoista sovittaessa. Sopimuskäytännön monipuolistuminen näkyy myös erilaisten kauppakeskusten sopimuskäytännössä. Vuokrasopimuksissa voi siten olla kauppakeskuksen markkinointiin, liikeideaan ja vastaaviin kuuluvia elementtejä ja varsinkin tavallista jo on vuokran määrän sitominen liikevaihdon kehitykseen.

Muuhun kuin asumiseen vuokrattujen tilojen käyttötarpeet sopimusosapuolten itsensä määrittelemänä ovat siinä määrin vaihtelevia, että sopimisen vapauden lisäämistä vuokrasuhteen ehdoista sovittaessa ja niitä muutettaessa siitä, mitä se voimassa olevan lain mukaan nyt on, voidaan pitää vuokrasuhteen kummankin osapuolen edun mukaisena. Sitä voidaan puoltaa myös siksi, että vuoden 1994 alussa voimaan tullutta elinkeinonharjoittajien välisten sopimusehtojen sääntelystä annettua lakia (1062/93) voidaan soveltaa myös huoneenvuokrasopimuksiin ja sen ehtoihin ja näin tarvittaessa sen nojalla puuttua sopimussuhteessa noudatettaviin kohtuuttomiin ehtoihin kieltämällä niiden käyttäminen. Liikehuoneiston vuok-

rasuhteen osapuolet usein myös ovat tasavertaisemmassa asemassa kuin asuinhuoneiston vuokrasuhteen osapuolet, minkä johdosta lain säännökset voivat sallia laajemman sopimisen vapauden. Lisäksi on otettava huomioon, että liikehuoneiston vuokrasopimus on eräs liikesopimuksen muoto.

3. Keskeiset ehdotukset

3.1. Yleiskatsaus ehdotettuihin muutoksiin ja uudistamislinjoihin

3.1.1. Lainsäädännön selkiyttäminen

Huoneenvuokrasuhdetta koskeva sääntely on jo vuoden 1987 laissa selvästi eriytetty vuokratun huoneiston käyttötarkoituksen perusteella. Kokemukset tästä osoittavat, että tätä eriyttämistä pitäisi vielä jatkaa sekä säännösten sisällön että säännösten lakiin sijoittamisen osalta. Teknisesti asia voitaisiin hoitaa siten, että asuinhuoneiston vuokranksesta ja muuhun käyttöön tarkoitettun huoneiston vuokranksesta laaditaan erilliset lait. Tämä toteutustapa myös tarjoaa nykyistä paremmat mahdollisuudet kehittää säännösten sisältöä paremmin vastaamaan kummankin vuokrasuhteen omia vaatimuksia. Lakien tulkinta myös helpottuisi, mille seikalle nimenomaaan vuokrasuhteitten osapuolien näkökulmasta on annettava arvoa. Kun asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokrasuhteisiin on sovellettu osittain samoja säännöksiä, on selvästi ollut havaittavissa, että liikehuoneistojen vuokranksen erityispiirteitä ei ole riittävästi otettu huomioon, vaan säännösten soveltaminen ja tulkinta on saanut sisältöä myös siitä, miten kutakin säännöstä on sovellettu asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa. Näin on käynyt siitakin huolimatta, että käsiteltävässä asiassa on näissä vuokrasuhteissa ollut selviä, merkittäviä ja yleisesti tunnettuja eroja. Näistä syistä on pidetty tarpeellisena laatia erilliset lait asuinhuoneiston ja muuhun kuin asumiseen käytettäväksi sovitun huoneiston eli liikehuoneiston vuokranksesta.

Vaikka asumista varten ja muuta käyttöä kuin asumista varten vuokrattujen huoneistojen huoneenvuokranksesta olisi erilliset lait, olisi edelleenkin huomattava joukko asiasisällöltään ja sanamuodoltaankin samoja säännöksiä. Tällaisten säännösten tulkinnassa ja sovel-

tamisessa sitävastoin on ja tuleeikin myös edelleen olla eroja, jos vuokranksen erilainen luonne sitä edellyttää.

Huoneiston sovitun pääasiallinen käyttö on katsottu parhaiten sopivan siksi perusteeksi, jonka mukaan ratkaistaan kysymys, kumman lain alaisuuteen vuokrankse kuuluu. Huoneiston pääasiallisen käytön ollessa asuminen olisi aina kyseessä asuinhuoneiston vuokrankse ja vuokranksesta sovellettaisiin asuinhuoneiston vuokranksesta nyt ehdotettua lakia. Pelkästään seikka, että huoneiston yksittäistä huonetta käytetään hammaslääkärin vastaanottotilana, tilitoimistona, asianajotoimistona tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen tai koko huoneistoa osan aikaa käytetään esimerkiksi perhepäivähoitotilana, ei vielä muuttaisi huoneiston käyttötarkoitusta liike- tai toimistokäytöksi.

Vastaavasti muuhun kuin asumiseen tarkoitettun huoneiston vuokrankse ei muuttuisi asuinhuoneiston vuokrankseksi sillä, että vähäistä osaa huoneistosta koko ajan tai osan aikaa käytetään tai voidaan käyttää myös asumiseen kuten yöpymiseen. Muuhun kuin asumiseen käytettäväksi vuokratun tilan huoneenvuokranksesta sovellettaisiin liikehuoneiston vuokranksesta ehdotettua lakia. Tämä laki koskisi siten niin varsinaisten liikehuoneistojen kuin toimistotilojenkin sekä varastojen, autotallien, saunojen, kerhohuoneiden ja vastaavien muiden tilojen huoneenvuokranksesta.

3.1.2. Sopimisen vapauden lisääminen

Yleistä

Sopimisen vapautta ja sen pitämistä, mitä on sovitun, ehdotetaan vahvistettavaksi niin asuinhuoneistojen kuin liikehuoneistojenkin vuokrankseissa. Tämä tarkoittaa myös sitä, että säännöksiä siitä, millä edellytyksillä vuokrankse osapuolet voivat saada muutoksia sopimusehtoihinsa tai sopimukseen sitovuuteen tuomioistuimen avulla, myös tarkistettaisiin. Sopimusehtoja koskevan erimielisyyden tai sovitun ehdon kohtuuttomaksi kokemisen ilmaantuessa osapuolten tulisi siten ensisijaisesti selvittää tilanne keskenään sopimalla ja vasta toissijaisesti kääntyä tuomioistuimen puoleen asian ratkaisemiseksi. Jotta näin myös käytännössä kävisi, tuomioistuimen ratkaisunormit on ehdotuksessa laadittu siten, että asian oikaisutarpeen tulisi olla selvä ja tilanteen siis

kohtuuton jommalle kummalle tai molemmille vuokrasuhteen osapuolille, ennen kuin tuomioistuin muuttaa sopimusta.

Sopimisen vapauden lisääminen merkitsisi myös sitä, että sopimussuhteen osapuolen vastuusta pitää voida sopia nykyistä vapaammin. Myös tästä näkökulmasta on säännöksiä ehdotettu uudistettaviksi.

Huoneiston kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta sopiminen

Huoneiston kunnosta, kunnossapidosta ja näihin liittyvästä vastuusta ehdotetaan voitavan sekä asuinhuoneiston että liikehuoneiston vuokrasuhteissa sopia nykyistä vapaammin ottaen kuitenkin huomioon, että muu lainsäädäntö kuten terveydenhoitolainsäädäntö, rakentamista koskeva lainsäädäntö ja ympäristölainsäädäntö usein asettavat perusvaatimuksia huoneistolle, jota käytetään vuokrasuhteen osapuolten sopimalla tavalla. Huoneenvuokrasuhdetta säätelevissä molemmissa laeissa olisi siten kyse eräänlaisesta peruskuntoa paremmasta ja mahdollisesti myös osapuolten itsensä määrittelemästä kunnosta. Sopimisen vapauden laajentamisesta huolimatta molemmissa laeissa tulee edelleen olla säännökset myös niitä tilanteita varten, että sopimusosapuolet eivät huomanneet huoneiston kunnosta, kunnossapidosta tai vastuista sopia tai eivät kykene näistä asioista sopimaan. Siltä varalta, että vuokrasuhteen osapuoli ei täyty, mitä huoneiston kunnan, kunnossapidon ja vastuiden osalta on sovittu, tarvitaan laissa edelleen myös säännöksiä.

Sopimusten kesto ja päättymistavat

Myös sopimusten kestosta voitaisiin sopia vapaasti. Molemmissa huoneenvuokrauksissa sopimukset olisivat edelleen joko toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaista. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voitaisiin kumman tahansa osapuolen taholta irtisanoa koska tahansa tai sovittuna ajankohtana, jolloin sopimus päättyisi irtisanomisajan kuluttua. Määräaikainen sopimus pääsääntöisesti sitoisi osapuolia sovittun ajan. Sekä toistaiseksi voimassa oleva että määräaikainen sopimus voisi päättyä myös sopimalla, jolloin se päättyisi sovittuna aikana. Molemmat sopimustyytit voitaisiin

myös purkaa jomman kumman osapuolen puolelta, mutta vuokranantajan taholta vain laissa mainituin perustein ja vuokralaisen taholta laissa mainituilla, mutta myös sovituilla perusteilla. Molempiin huoneenvuokrausta koskeviin lakeihin ehdotetaan otettavaksi säännökset siitä, mitkä sopimuksen päättymistavat ovat.

Vuokrasta sopimista käsitellään jäljempänä erikseen.

3.1.3. Pakottava säännös ja sopimusehdon mitättömyys

Vaikka sopimisen vapautta onkin huomattavassa määrin lisätty, sisältäisivät ehdotetut lait vielä säännöksiä, jotka olisivat pakottavia. Huoneenvuokralain säännökset ovat viime vuosikymmeninä kehittyneet yhä tahdonvaltaisempaan suuntaan ja niinpä nykyisen huoneenvuokralain pakottavakin säännös on sitä yleensä vain tietynlaiseen ehtoon nähden. Sen hyväksi, jonka oikeuden suojaamiseksi säännös on pakottava, voidaan yleensä sopia toisinkin ja lisätä etuja hänelle, muttei poistaa säännöksen antamaa suojaa. Pakottavuus on nykyisessä huoneenvuokralaissa kuten myös muun muassa asunto-osakeyhtiölaissa (809/91) ilmaistu siten, että muu sopimusehto on mitätön. Tämä ilmaisu ei tarkoita sitä, että mitättömän sopimusehdon mukainen suoritus tai menettely sinällään olisi merkityksetön tai mitätön. Sopimusehdon mitättömyys tarkoittaa lähinnä sitä, että sopimusehto ei sido sitä sopimussuhteen osapuolta tai häneltä oikeutensa johtanutta, jonka suojaksi sopimusehto on mitätön. Sopimussuhteen tämän osapuolen, jonka suojaksi säännös on, olisi itse vedottava siihen, jotta mitättömyys toteutuisi. Nyt ehdotetuissa laeissa säännösten pakottavuus on käsitetty nykyisen huoneenvuokralain mukaisella tavalla.

Säännöksiä, joiden suhteen ei voida ollenkaan sopia ja jotka siis ovat molempia osapuolia kohtaan pakottavia, olisivat lakiehdotusten prosessisäännökset ja sopimuksen päättymistä koskevien toimenpiteiden määrittelyt ja usein myös näihin sopimuksen päättymistoimiin kuuluvat toimenpiteet. Nämä säännökset velvoittaisivat osapuolta menettelemään säännöksessä säädetyllä tavalla, jos toimenpide on tarkoitettu olemaan säännöksessä mainittu. Hyväksyykö sopimusosapuoli mahdollisen virheellisen menettelyn oikeaksi ja menettelyvirheestä huolimatta noudattaa sitä, on hänen asiansa. Kos-

ka sopimukset voivat päättyä myös sopimalla, saattaa menettelyvirhe siten myös korjautua, jos osapuoli noudattaa esimerkiksi irtisanomisilmoitusta, jota ei ole asianmukaisesti annettu tiedoksi tai joka ei ole lain säännöksen mukainen tai jossa irtisanomisaika on väärä.

3.1.4. Saatavan vanheneminen ja kuittauskelpoisuus

Huoneenvuokrasopimukseen, huoneenvuokrasuhteeseen tai tähän lakiin perustuvan korvauksen tai muun saatavan vanhenemisen osalta ei ehdoteta muutosta siihen, miten näiden korvausten ja saamisten vanhenemisesta nykyisin on voimassa. Vanhenemisaikoja olisi siten edelleen kaksi: saamisen yleinen 10 vuoden vanhenemisaika, joka laskettaisiin saatavan erääntymisestä, ja erityinen kolmen vuoden vanhenemisaika, joka laskettaisiin huoneenvuokrasuhteen päättymisestä. Tämä erityinen saatavan ja korvauksen vanhenemisaika on edelleen tarpeen säilyttää, jotta riittäisyydet todella pyrittäisiin ratkaisemaan osapuolten kesken ja yleensä vuokrasuhteen aikana. Myös erääntynyt vuokra ja oikeus saada korvausta esimerkiksi irtisanomisen johdosta vanhenevat edellä mainitulla tavalla. Vuokran kohtuullistamista koskeva kante olisi ehdotuksen mukaan kuitenkin pantavissa vireille vain vuokrasuhteen aikana. Vuokran kohtuullistamiskysymys siten vanhenisi aikaisemmin kuin kumpikaan varsinainen saatavan vanhenemisaika.

Saatava tai korvaus, jonka vanhenemista ei ole katkaistu, vanhenisi sen vanhenemisajan mukaan, mikä ensinnä kuluu umpeen. Saatava tai korvaus, joka on tuomioistuimen päätöksellä jo vahvistettu, vanhenee kuitenkin yleisen kymmenen vuoden vanhenemisajan puitteissa kuten muutkin saatavat. Saatavan tai korvauksen erityinen kolmen vuoden vanhenemisaika tulisi myös tuomioistuimen ottaa huomioon viran puolesta. Saatavan tai korvauksen vanhenemisajalla on sikäli merkitystä, että ilman erityissäännöstä ei saatavaa, joka vanhenee muun kuin yleisen kymmenen vuoden vanhenemisajan kuluessa, voi vaatia sen vanhentuttua käytettäväksi kuittaukseen. Myös tämä seikka tuomioistuimen on viran puolesta otettava huomioon.

Muun lain nojalla suoritettava korvaus ei vanhenisi kolmen vuoden kuluessa huoneenvuokrasuhteen päättymisestä, vaikka saaminen

osittain perustuisikin myös huoneenvuokrasuhteeseen tai -sopimukseen. Jos esimerkiksi korvauksen suorittaminen perustuu rikoslakiin, vanhenee korvaus yleisen kymmenen vuoden vanhenemisajan mukaan.

Oikeus kuitata huoneenvuokrasopimukseen tai -suhteeseen perustuvaa saatavaa tai korvausta vastasaatavalla ei rajoitu vain tähän sopimussuhteeseen perustuviin saataviin, vaan kysymykseen tulevat mitkä tahansa kuittauskelpoiset saamiset ja korvaukset. Niinpä saatavaa, joka on vanhentunut yleisen kymmenen vuoden vanhenemisajan kulumisen vuoksi, voidaan myös käyttää kuittaukseen, jos kuittauksen muut edellytykset täyttyvät.

3.1.5. Vahingon korvaaminen

Huoneenvuokrasuhteissa vahinko on nykyisin voimassa olevan lain mukaan korvattu vain siihen määrään kuin sitä on syntynyt. Pelkätään sen johdosta, että sopimusta on rikottu, ei oikeutta korvaukseen ole ollut. Tosin myös huoneenvuokrasuhteissa on mahdollista sopia maksettavaksi hyvitystä tai sopimussakkoa sopimusrikkomuksen vuoksi. Nimenomaan liikehuoneistojen vuokrasuhteissa tällainen menettely on suositeltavaakin ja voi muodostua käytännössä vaihtoehtoiseksi toimintatavaksi sopimuksen purkamiselle. Huoneenvuokralaki on myös tuntenut hyvityksen, jonka maksaminen ei riipu vahingon määrästä. Alivuokralainen on ollut oikeutettu saamaan enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaavan hyvityksen, jos vuokrasuhde on päättynyt vuokranantajan sellaisen irtisanomisen vuoksi, johon ei ole alivuokrasuhteessa hyväksyttävää syytä. Vuoden 1992 marraskuun alusta lukien vastaavanlainen hyvitys tuli mahdolliseksi sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa vuokranantajan sanottua sopimuksen irti ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä ja sopimus tämän irtisanomisen johdosta päättyi.

Suomessa ei huoneenvuokrasuhteissa siten vahingonkorvausta ole määrätty rangaistuksenluontoisena tarkoituksena ojentaa rikkomuksen tehnyttä, jolloin vahingonkorvauksen määrä voisi olla riippuvainen vahinkoa aiheuttaneen maksukyvystä ja varallisuudesta. Näin ei myöskään nyt ehdoteta tehtäväksi, vaan vahinko edelleen korvattaisiin vain, jos sitä on syntynyt, ja pääsääntöisesti myös siihen mää-

rään kuin sitä on syntynyt. Tämän lisäksi korvausta määrättäessä syntyneen vahingon arvioinnissa voitaisiin kuitenkin kuten nykyisinkin ottaa huomioon vahinkoa kärsineen oma toiminta ja mahdollisuudet vähentää syntyvää tai syntyntä vahinkoa tai mahdollisuudet suojautua esimerkiksi yleisesti käytössä olevin vakuutuksin vahingon varalta. Vahingonkorvauksen maksajan kyky suoriutua hänen maksettavikseen tulevista korvauksista on tekijä, joka jo voimassa olevan huoneenvuokralain mukaan on voitu ottaa huomioon muun muassa huoneiston vahingoittumisen tai sopimuksen purkamisen ollessa korvausvelvollisuuden perusta korvauksen määrää asettaessa. Korvausvelvollisuutta on siis voitu sovittelaa. Nyt ehdotettujen lakien vahingon korvaamista koskevat säännökset on laadittu edellä mainituista lähtökohdista käsin ottaen kuitenkin huomioon, että myös huoneiston kunnosta, kunnossapidosta ja tähän liittyvästä vastuusta tai huoneiston vahingoittumisen vastuusta ehdotetaan nimenomaan voitavan sopia nykyistä vapaammin ja että kyseessä on sopimussuhde, jossa sen osapuolet velvoittautuvat jatkuviin suorituksiin toisilleen. Vuokralaiselle jo nykyisin kuuluva varsin väljä huoneiston käytön määräämisoikeus on vaikuttanut myös siihen, että hänen vastuunsakin on järjestetty toisin kuin esimerkiksi irtaimen esineen kaupassa. Vuokralaisen huoneistoa koskevan määräysvalan lisääminen on katsottu voitavan toteuttaa vain lisäämällä myös hänen vastuitaan.

Nimenomainen sovittelusäännös on kuitenkin katsottu olevan edelleen tarpeen kirjoittaa niin asuinhuoneiston vuokrausta kuin liikehuoneiston vuokrausta koskevassa laissa koskemaan huoneiston vahingoittumisesta aiheutuvaa vastuuta ja vuokranantajan suorittamasta sopimusrikkomukseen perustuvasta sopimuksen purkamisesta aiheutuvaa vastuuta kuten nykyisessäkin huoneenvuokralaissa sekä lisäksi liikehuoneistojen vuokrasuhteiden kohdalla koskemaan myös vuokranantajan vastuuta vuokralaisen purettua sopimuksen vuokranantajan sopimusrikkomuksen vuoksi. Lakiin ei ehdoteta nimenomaista säännöstä siitä, että vahinkoa kärsinyt saa itse kärsiä vahinkonsa tai lisävahingon, jos hän ei estä sitä tai ryhdy toimenpiteisiin sen rajoittamiseksi. Silti on selvää, että tällainen laiminlyönti vaikuttaa vahingon arviointiin ja korvauksen määrään ainakin silloin, kun mahdollisuus estää vahinko tai rajoittaa sitä on ollut todellinen.

3.1.6. Sopimusehtojen täyttämisen varmistaminen

Huoneenvuokralain säännöksiä, jotka mahdollistavat sopijapuolen turvata asemansa siltä varalta, että toinen sopijapuoli ei pystykään vastaamaan sopimusvelvoitteistaan, on katsottu olevan tarpeen tarkistaa. Tarkistukset koskisivat sekä vuokranantajan että vuokralaisen oikeuksia erilaisin sopimusehdoin turvata asemansa ja niin asuin- kuin liikehuoneistonkin vuokrauksesta säädettäväksi ehdotettua lakia.

Vuoden 1993 helmikuun alussa voimaan tullessiin yrityksen saneerauksesta ja yksityishenkilön velkajärjestelystä annettuihin lakeihin (47 ja 57/93) ja näihin liittyviin muihin lakeihin sisältyy säännöksiä, joiden nojalla voidaan saada aikaan huomattavia muutoksia huoneenvuokrasuhteen osapuolten asemaan ja muuttaa heidän oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan merkittävästikin siitä, mitä ne huoneenvuokrasuhdetta säätelevän lain tai sopimuksen mukaan muuten olisivat. Vuokranantajan oikeus pidättää vuokralaisen omaisuutta erääntyneiden ja liikehuoneistojen kohdalla seuraavan kuuden kuukauden aikana erääntyvien vuokrien maksamisen vakuudeksi on poistettu jo vuoden 1993 alussa velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetulla lailla (1578/92). Niinpä vakuudesta ja ennakkovuokrasta sopimista ehdotetaan lisättäväksi. Sopijapuolen mahdollisuuksia turvata asemaansa tilanteessa, jossa toinen sopijapuoli on kykenemätön vastaamaan velvoitteistaan, on katsottu myös vuokralaisen näkökulmasta. Vuokranantaja olisi jo sopimuksen tekovaiheessa velvollinen selvittämään, mihin hänen oikeutensa antaa huoneisto vuokralle perustuu, ja vuokrasuhteen aikana ilmoittamaan siinä tapahtuvista muutoksista ja oman hallintaperusteensa päättymisestä. Viimeksi mainitun ilmoituksen laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta hän olisi korvausvelvollinen vuokralaiselle. Vuokralaisen hyväksi annettavasta vakuudesta ehdotetaan nyt myös annettavaksi selvä säännös. Jos sovittua vakuutta ei annettaisi, ehdotetaan myös vuokralaiselle oikeus purkaa sopimus.

Vakuudeksi annetaan usein talletus tai rahaa, joka talletetaan. Vakuus annetaan sopimusehtojen täyttämiseksi yleensä tai tietyn sopimusehdon tai muun yksilöidyn velvoitteen täyttämiseksi. Vakuus on lähtökohtaisesti toissijainen velvoitteen täyttämiskeino. Vakuutta ei saa käyttää ollenkaan, jos velvoitteen, jonka

täyttämiseksi se on annettu, lain- tai sopimukseenmukaista täyttämistä ei laiminlyödä. Jos tällaista laiminlyöntiä sopimussuhteen päättyessä ei ole, on vakuus annettava kokonaan takaisin. Vakuudeksi annetun rahan tai talletuksen korot siis myös kuuluvat vakuuden antajalle, jollei muuta ole sovittu. Vakuus on annettava, jos sen käyttämiseen ei ole perusteita, takaisin vuokrasuhteen päätyttyä. Mutta siitä voidaan sopia, milloin vakuus vuokrasuhteen päätyttyä on viimeistään annettava takaisin, samoin kuin siitä, miten selvitetään ja todetaan, että vakuutta on nyt tarpeen käyttää tai tarvetta siihen ei ole, jolloin se palautetaan. Vakuudeksi annettu raha, talletus tai muu esine ei siis ole vuokranantajan varallisuutta eikä vakuudeksi annettuja varoja saa sekoittaa vuokranantajan muihin varoihin.

Kuten huoneenvuokralaissa nykyisin ei nyt säädettäväksi ehdotetuissa asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrausta koskevissa laeissa ehdoteta vakuutta koskevien säännösten kohdalla tehtäväksi eroa siinä, onko kyseessä valtion lainoittama vuokratuotanto tai muun rahoituksen turvin toteutettu vuokratalo tai yksittäisen asunnon vuokrasuhde. Vakuudesta sopiminen olisi nyt siis mahdollista kaikissa vuokrasuhteissa ja niin vuokralaisen kuin vuokranantajankin hyväksi.

3.1.7. *Ulkomaalaisen asema vuokrasuhteen osapuolena*

Siltä osin kuin Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen (ETA-sopimus) mukaan Suomessa on oikeus rajoittaa ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistön hankintaa ja esimerkiksi vapaa-ajan-asuntona käytettävien kiinteistöjen hankintaa tai vuokrausta, se on tapahtunut muulla kuin huoneenvuokrasuhdetta säätelevällä lainsäädännöllä. Niinpä asuinhuoneiston vuokrauksesta ja liikehuoneiston vuokrauksesta säädettäväksi ehdotettuihin lakeihin ei nytkään ehdoteta otettavaksi säännöksiä tällaisista rajoituksista ja niiden mahdollisista seuraamuksista.

Vuoden 1993 alusta tuli voimaan ulkomailla asuvien ja ulkomaalaisten yhteisöjen kiinteistö-hankintojen valvonnasta annettu laki (1613/92), joka koskee myös huoneenvuokrasopimuksen nojalla hallintaan saatuja mainitun lain säännösten alaisia rajavyöhykkeellä sijaitsevia kiinteistöjä, vapaa-ajan asuntoja ja virkis-

tyskäyttöön tarkoitettuja kiinteistöjä. Tämän lain vastainen huoneenvuokrasopimuskin voi siten raueta tai vuokralainen muutoin menettää huoneenvuokrasopimukseen perustuvan kiinteistön hallintaoikeuden, joka on saatu tämän lain säännösten vastaisesti. Vuokranantaja, joka on hankkinut kiinteistön omistukseensa tai hallintaansa tämän lain vastaisesti, voi menettää oikeutensa omistaa tai hallita kiinteistöä. Tämä merkitsee myös sitä, että huoneenvuokrasuhteessa vuokranantaja tällöin vaihtuu, mikä voi vaikuttaa sopimuksen pysyvyyteen.

3.1.8. *Asunto-oikeudet ja oikeudenkäynti huoneenvuokra-asioissa*

Vuoden 1993 joulukuun alusta tuli voimaan alioikeusuudistus, johon liittyen on uudistettu myös riita-asioiden oikeudenkäyntimenettely. Uudistettua riita-asioiden oikeudenkäyntimenettelyä on sovellettu osittain jo saman vuoden syyskuun alusta. Huoneenvuokra-asioita koskevaa niin asunto-oikeudessa kuin muussakin alioikeudessa tapahtuvaa oikeudenkäyntimenettelyä on tässä yhteydessä myös uudistettu.

Vuodesta 1974 lukien on eräissä suurimmissa tuomioistuimissa, joiden alueella huoneenvuokrasuhteista johtuvia riitaisuuksia yleensä on paljon, toiminut asunto-oikeus. Asunto-oikeudessa huoneenvuokrasuhteesta johtuvien riita-asioiden ratkaisemiseen osallistuu lainoppineen puheenjohtajan lisäksi yksi vuokranantaja- ja yksi vuokralaispiirejä edustava jäsen. Alioikeuksien yhtenäistämisen yhteydessä asunto-oikeuksien nykyisenlaista asemaa ja kokoonpanoa ei ole muutettu ja ne ovat siten käräjäoikeuden osastoja. Alioikeusuudistuksen yhteydessä asunto-oikeudessa noudatettavaan oikeudenkäyntimenettelyyn tehtiin muutoksia vain siltä osin kuin sen katsottiin olevan välttämätöntä alioikeuksien yhtenäistämisen ja riita-asioiden oikeudenkäyntimenettelyn uudistamisen johdosta. Sitä vastoin vuoden 1993 joulukuun alusta lukien niissä käräjäoikeuksissa, joihin ei ole perustettu asunto-oikeuksia, noudatetaan kaikilta osin nyt uudistettua riita-asioiden oikeudenkäyntimenettelyä kuten myös asunto-oikeuksissa siltä osin kuin se ei ole ristiriidassa sen kanssa, mitä oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetussa laissa (650/73) siihen myöhemmin ja viimeksi 1 päivänä joulukuuta 1993 voimaan tulleet muutokset huomioon ottaen säädetään.

Huoneenvuokrasuhteen kummankin osapuo-

len etuna voidaan pitää sitä, että erimielisyydet saadaan ratkaistua nopeasti ja että tuomioistuinkäsittelyä ei voida käyttää asian pitkittämiseen ja toisen osapuolen oikeutettujen etujen mitätöimiseen. Niinpä asunto-oikeudenkin puheenjohtaja ratkaisisi tietyn määräistä saamista ja häätöä koskevan asian yksipuolisella tuomiolla, jos vastaaja ei ole määrääjassa antanut vastinetta tai ei ole vastineessaan esittänyt perustetta kiistämislle taikka vetoaa ainoastaan sellaiseen perusteeseen, jolla selvästi ei ole vaikutusta asian ratkaisemisessa. Myös tiedoksiantotapoja on uudistettu.

Asunto-oikeudet käsittelevät nykyisin myös liikehuoneistojen vuokrasuhteita koskevia riita-asioita, jos vuokrattu huoneisto sijaitsee niiden toimivalta-alueella. Koska asunto-oikeuksien kokoonpanosta johtuvaa huoneenvuokra-asioiden erityistuntemusta katsotaan tarvittavan myös näiden asioiden ratkaisemisessa, ei ole katsottu olevan tarvetta siirtää liikehuoneiston vuokrasuhteesta johtuvia riita-asioita käräjäoikeuden normaalikokoonpanossa käsiteltäviksi.

Huoneenvuokralainsäädännön uudistamisen yhteydessä ei siten enää ole tarvetta muuttaa huoneenvuokra-asioita koskevaa oikeudenkäyntimenettelyä siltä osin kuin siitä säädetään muussa kuin nyt ehdotetussa lainsäädännössä.

3.2. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

3.2.1. Lain rakenne

Asuinhuoneistojen vuokrausta koskevan lain uudistamisessa on lähdetty siitä, että sama laki koskisi niin sääntelyyn nyt kuuluvia kuin siitä jo vapautuneita sekä niin ennen lain voimaantuloa tehtyjä kuin sen jälkeen tehtäviä sopimuksia.

Lakiehdotus asuinhuoneiston vuokrauksesta on laadittu noudattaen pääosin nykyisin voimassa olevan huoneenvuokralain rakennetta, vaikkakin asioiden uudelleen ryhmittämistä sekä lukuihin että säännöksiin on katsottu tarpeelliseksi tehdä. Lain luettavuutta ja ymmärrettävyyttä on näin pyritty parantamaan. Säännösten kieliasua ja sanontoja on ilmaisen parantamiseksi muutettu tarkoittamatta aina kuitenkaan muuttaa säännöksen asiasisältöä.

Lain alkuun 1 lukuun huoneenvuokrasuhteita koskeviin yleisiin säännöksiin on koottu säännökset, jotka koskevat lain soveltamisalaa, huoneenvuokrasuhdetta yleensä tai sopimuk-

sentekoa yleisesti taikka muutoin säätelevät tapahtumia tai toimintoja, jotka ovat huoneenvuokrasuhteen aikana yleisiä. Tästä syystä lain alkuun on sijoitettu nykyisen lain loppupuolelle erinäisiin säännöksiin sijoitettuja säännöksiä kuten säännökset vakuudesta, kiinnityksestä ja kuittausoikeudesta, saamisen vanhenemisesta, puolisoiden yhteisestä vastuusta, määrääjän päättymisestä, tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä, virka-avusta ja huoneenvuokrasuhdetta koskevien riita-asioiden käsittelyyn erikoistuneesta tuomioistuimesta, asunto-oikeudesta. Lukuun on siten koottu nykyisen lain 1, 2 ja 18 lukuun kuuluneita asiakokonaisuuksia.

Lain 2 luvussa ovat huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevat säännökset, jotka nykyisessä laissa on sijoitettu 3—6 lukuun. Muutos perustuu paitsi tarpeeseen tiivistää sanottavaa myös siihen asiamuutokseen, että huoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta ehdotetaan voitavan sopia nykyistä vapaammin, jolloin ei ole enää tarkoituksenmukaista ryhmitellä säännöksiä vuokralaisen tai vuokranantajan velvollisuuden tai oikeuden mukaan, jos nämä velvollisuudet ja oikeudet voivat vuokrasuhteessa kuulua jommalle kummalle sopijapuolelle sen mukaan ja siinä laajuudessa kuin osapuolet itse ovat sopineet.

Lain 3 luku koskee vuokran määräytymistä. Se vastaa nykyisen lain 7 lukua ”vuokran suuruus” sillä erotuksella, että nykyisen lain säännökset koskevat vuokran määräytymisjärjestelmää, vuokran kohtuullisuutta ja tuomioistuimen ratkaisutoimintaa vain asuinhuoneistojen sääntelyjärjestelmään kuuluvissa vuokrasuhteissa. Ehdotettu 3 luku sen sijaan koskisi kaikkia asuinhuoneistojen vuokrasuhteita.

Uuden lain 4 luku vuokran maksamisesta vastaisi vain vähäisin tarkistuksin nykyisen lain 8 lukua.

Lain 5 lukuun vuokranantajan vaihtumisesta on koottu nykyisen lain vastaavaa asiaa käsittelevään 9 lukuun kuuluvat säännökset eräin tarkistuksin ja lisäksi lukua on täydennetty säännöksellä vuokranantajan konkurssin ja velkajärjestelyjen vaikutuksista.

Lain 6 luku kattaisi nykyisen lain 10 lukuun kuuluvat asiakokonaisuudet. Luvun säännöksiä kuitenkin ehdotetaan myös tarkistettaviksi. Säännökset avopuolisoiden ja muiden yhdessä asuvien ryhmien yhdessä asumisen päättymisen vaikutuksista vuokrasuhteen pysyvyyteen ehdotetaan sijoitettaviksi tähän lukuun pykälään, joka koskee aviopuolisoiden avioeron tai yh-

teiselämän päättymisen vaikutuksia huoneiston hallintaan.

Lain 7 luku vuokrasopimuksen irtisanomisesta sisältäisi tätä sopimuksen päättymistoi-
menpidettä koskevat säännökset sellaisina kuin ne ovat voimassa sääntelystä vapaissa sopimus-
suhteissa niihin nyt ehdotettuine tarkistuksi-
neen. Sopimuksen irtisanomista koskevat sään-
nökset ovat nykyisen lain 11 luvussa, mutta
koskevat vain sääntelyyn kuuluvien sopimusten
irtisanomista. Ehdotetun 7 luvun säännökset
verrattuna nykyisen lain 11 luvun säännöksiin
olisivat näin ollen kaikki uusia sekä sanamuoto-
nsa että myös sisältönsä puolesta. Nykyisen
lain 12 luvun mukaista oikeudenkäyntiä ei enää
voitaisi panna vireille uuden lain voimaan
tultua muutoin kuin sellaisen irtisanomisen
johdosta, jonka vuokranantaja on antanut tiedoksi
ennen uuden lain voimaantuloa. Näin ollen
uudessa laissa ei ole tarvetta nykyisen lain
12 lukua vastaaville säännöksille.

Lain 8 luku vuokrasopimuksen purkamisesta
ja lakkaamisesta vastaisi asiasisällöltään vain
vähäisin tarkistuksin nykyisen lain 13 luvun
säännöksiä vuokrasopimuksen purkamisesta.
Lukuun on erillisinä sijoitettu vuokralaisen
puolelta tapahtuvaa sopimuksen purkamista
koskevat säännökset, jotka nykyisessä laissa
ovat joko samassa säännöksessä kuin vuok-
ranantajan puolelta tapahtunutta sopimuksen
purkamista koskevat säännökset tai muualla
laissa kuten huoneiston aiheuttamasta terveys-
riskistä ja huoneiston hallinnasta poisjoutumi-
sista johtuva sopimuksen purkamisoikeus (ny-
kyisen lain 10 §:n 3 momentti ja 45 §:n 2
momentti). Uuden sijoittelun myötä näiden
säännösten asiasisältöä on tarkistettu. Lukuun
on sijoitettu myös sopimuksen lakkaamista
koskevat säännökset, jotka nykyisessä laissa
ovat 13 §:ssä.

Lain 9 luku sisältää säännökset muutosta ja
muuttopäivän siirrosta ja 10 luku säännökset
asuinhuoneiston jälleenvuokrauksesta. Ne vas-
taavat vähäisin tarkistuksin nykyistä 14 lukua
ja nykyisen lain samannimistä 15 lukua.

Lain 11 luku asuinhuoneiston alivuokrauk-
sesta asiasisällöltään vastaa nykyisen lain 17
lukua, mutta olisi toisin kuin nykyisessä laissa
sijoitettu ennen työsuhdeasuntoja koskevaa lu-
kua.

Lain 12 luvussa olisivat nykyisen lain 16
lukua vastaavat työsuhdeasuntoja koskevat
säännökset, joita ne myös vain vähäisin tarkis-

tuksin, lähinnä irtisanomisaikojen sopimisen
vapauden lisäämisestä johtuvin muutoksin
myös vastaisivat.

Lain 13 luku sisältäisi asuinhuoneiston vuok-
rausta koskevan lain voimaantulosäännökset.

3.2.2. Säännösten normisisältö

3.2.2.1. Yleistä

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettavaksi
ehdotetun lain säännökset on laadittu ottaen
lähtökohdaksi sääntelystä vapaissa asuinhuo-
neistojen vuokrasuhteissa voimassa olevat
säännökset niin vuokran määräytymisen kuin
hallinnan suojankin osalta. Joitakin tarkistuk-
sia on kuitenkin katsottu tarpeelliseksi ehdot-
taa tehtäväksi muun muassa vuokraa ja hallin-
nansuojaa koskeviin säännöksiin.

3.2.2.2. Vuokran määrä ja määräytyminen

Yleistä

Vuokra määräytyisi lain voimaantulon jäl-
keen tehtävissä sopimuksissa siten kuin vuok-
rasuhteen osapuolet ovat sopineet ja muuttuisi
pääsääntöisesti vain sopimalla. Vuokran koh-
tuullistaminen tuomioistuimen avulla olisi
mahdollista, mutta pääsääntöisesti vuokra so-
pimussuhteessa kehittyisi siten kuin osapuo-
let sopivat tai ovat sen määräytymisestä sopi-
neet. Vuokran määräytymistä koskevat sään-
nökset olisivat maan eri osissa ja rakennusten
valmistumisvuodesta riippumatta samat kaikis-
sa sopimussuhteissa. Lain voimaan tullessa
olemassa olevia sopimussuhteita koskisivat kui-
tenkin eräät jäljempänä mainitut poikkeukset.
Muutoin kaikkia sopimussuhteita koskisivat
nyt sääntelystä vapaita sopimussuhteita koske-
vat säännökset jäljempänä mainituin muutok-
sin.

Sääntelystä vapaat sopimukset

Sääntelystä vapaita ovat pääsääntöisesti
kaikki rakennuksen valmistumisvuodesta riip-
pumatta 1 päivänä helmikuuta 1992 tai sen
jälkeen tehdyt sopimukset. Poikkeuksen teke-
vät ne sopimukset, joissa sama huoneisto on
uudelleen annettu vuokralle vuokralaiselle, jo-

ka jo 1 päivänä helmikuuta 1992 hallitsi samaa huoneistoa. Vain nämä uudet sopimukset ovat jääneet sääntelyyn. Sääntelystä vapaita ovat myös Pohjois-, Keski- ja Itä-Suomen lääneissä niiden korkeakoulukaupunkeja lukuunottamatta jo 1991 tai sen jälkeen valmistuneissa rakennuksissa sijaitsevista huoneistoista vuonna 1991 tai sen jälkeen tehdyt sopimukset.

Nyt ehdotetut vuokran määräytymistä koskevat muutokset ovat varsin vähäisiä sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa. Pääsääntö olisi edelleen, että vuokran määrästä ja tarkistamisesta olisi vuokrasuhteen osapuolten sovittava. Samoin vuokran tarkistamistavasta olisi osapuolten sovittava. Ehdotetut muutokset koskisivat vuokran kohtuullisuuden selvittämistä ja tuomioistuimen vuokran kohtuullisuutta koskevaa ratkaisua sekä oikeutta saada kohtuutonta vuokraa palautettavaksi.

Nyt ehdotetaan, että kanne vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuudesta olisi nostettava vuokrasuhteen aikana, kun vuokralainen nykyisin on voinut nostaa kanteen vuokran kohtuullisuuden selvittämiseksi paitsi vuokrasuhteen aikana myös vielä kolmen vuoden aikana vuokrasuhteen päättymisestä. Vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuutta koskevan kanteen voisi nyt nostaa myös vuokranantaja. Tämä on ollut voimassa olevankin lain mukaan mahdollista, koska mitä tahansa sopimusehtoa on voitu voimassa olevan lain 5 §:n nojalla kohtuullistaa. Näin ollen tätä koskevan normin kirjoittamista vuokran määräytymistä koskevien säännösten lukuun on pidettävä lähinnä lain selventämisenä. Se on myös tehty samaa asiakysymystä koskevien säännösten koostamiseksi, jotta vuokran kohtuullisuutta koskeva kokonaisuus hahmottuisi nykyistä paremmin.

Kun kanne vuokran kohtuullisuuden selvittämisestä nyt olisi aina nostettava vuokrasuhteen aikana, on katsottu tarkoituksenmukaiseksi ehdottaa, että sinä aikana, kun alioikeus käsittelee vuokralaisen nostamaa kannetta vuokran alentamiseksi tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon kohtuullistamista, ei vuokranantaja saa irtisanoa sopimusta. Tämä irtisanomiselta suojaaminen on katsottu olevan tarpeen, jotta vuokran alentamiskanteita myös voitaisiin nostaa silloin, kun todellista tarvetta siihen on.

Vuokran kohtuullisuutta koskevaa normia ehdotetaan myös tarkistettavaksi, jotta sään-

nöksestä kävisi ilmi, että vuokrasuhteen osapuolten sopimaa vuokraa tai sen määräytymistä koskevaa ehtoa tuomioistuimen ei pidä muuttaa, ellei vuokrasuhteessa perittävää vuokraa ole vuokranantajan vastasuoritukseen nähden pidettävä joko liian korkeana tai liian vähäisenä verrattaessa sitä vastaavista huoneistojen käyttöoikeuksista ja sen mukana saaduista muista etuuksista samalla alueella annettuihin vuokranantajien tai vuokralaisten suorituksiin.

Vuokran kohtuullistamista koskeva tuomioistuimen ratkaisunormi on katsottu olevan tarpeen kirjoittaa eri tavalla riippuen siitä, kumpi vuokrasuhteen osapuolista on kanteen nostanut. Vuokranantajan kanteesta vuokraa ja sen määräytymistä koskevaa ehtoa tuomioistuin ei muuttaisi, ellei vuokraa tai sen määräytymistä koskevaa ehtoa ole pidettävä kohtuuttomana lakiehdotuksen 6 §:n nojalla, joka tässä lakiehdotuksessa on sopimusehtojen yleinen kohtuullistamissäännös. Vuokralaisen ollessa kantajana vuokraa ei alennettaisi tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutettaisi, ellei vuokra tai sen määräytymistä koskeva ehto ja siis sen mukaan sopimussuhteessa perittäväksi muodostuva vuokra olennaisesti ylittäisi vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käypiä vuokria ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Kynnys muuttaa vuokrasuhteessa perittyä vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on siten tarkoituksella erilainen ja asetettu korkeammaksi vuokranantajalle kuin vuokralaiselle. Molempien kohdalla kuitenkin lähtökohta on, että sopimansa pitäisi pitää ja vain kohtuuttomissa tapauksissa sopimaansa saisi muutoksen tuomioistuimen avulla.

Kohtuuttoman vuokran palautusoikeutta ja palautettavaa määrää koskevia säännöksiä ehdotetaan tarkistettaviksi. Tuomioistuin ottaisi vuokran palautukseen edelleenkin aina kantaa viran puolesta, jos vuokra alennetaan tai ehtoa muutetaan siten, että vuokra laskee. Koska tarkoitus on, että sopimussuhteessa myös vuokran määrää koskevat eri näkemykset niiden ilmaannuttua yritettäisiin ratkaista osapuolten kesken välittömästi ja vuokrasuhteen aikana, ei kohtuuttoman vuokran palautusta saisi pääsääntöisesti alentamisvaatimuksen esittämistä edeltäneeltä ajalta. Alentamisvaatimuksen esittämistävän ei tarvitse olla haasteen tiedoksianto, vaan muikin vapaamuotoisempi

alentamisvaatimuksen esittäminen tulee kysymykseen. Erityisen painavista syistä palautusta voisi saada nyt enää vuoden ajalta ennen alentamisvaatimuksen tiedoksiantamisajankohdtaa. Nykyisin voimassa olevien säännösten mukaan palautusta on voinut saada kahdelta alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä vuodelta. Erityinen syy, joka voi oikeuttaa palautukseen tiedoksiantamista edeltäneeltä ajalta, voisi olla esimerkiksi poikkeuksellinen markkinatilanne, jossa vuokra-asuntoja on niukasti tarjolla ja tämän voidaan katsoa vaikuttaneen siihen, ettei vuokralainen ole vuokran alentamisvaatimustaan aikanaan voinut esittää vuokranantajalle.

Kuten nykyisinkin sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa vuokran määrän tai vuokran määrää koskevan ehdon muuttamiseksi vuokranantaja voisi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen. Kohtuuttoman vuokran vaatimista irtisanomisen avulla rajoitettaisiin kuitenkin edelleen siten, että vuokralainen voisi vaatia irtisanomisen julistamista tehottomaksi, jos sopimus on irtisanottu tällaisella perusteella. Määräaikaisessa sopimuksessa tällainen sopimusehtojen tarkistamiseksi tapahtunut irtisanominen ei ole nyt mahdollista eikä sellaista oikeutta myöskään ehdoteta. Sitävastoin määräaikainen sopimus voitaisiin tuomioistuimen luvalla irtisanoa, jos sopimussuhteessa pysymistä olisi pidettävä irtisanomista pyytävän sopijapuolen olosuhteet huomioon ottaen erittäin kohtuuttomana. Tämä muutos ehdotetaan koskemaan myös sääntelystä vapaita lain voimaan tullessa olemassa olevia määräaikaisia sopimuksia.

Edellä mainitut muutokset on katsottu tarpeelliseksi tehdä, jotta osapuolet todella saataisiin keskustelemaan sopimussuhteen aikanaan sopimussuhteessa ongelmallisiksi koetuista seikoista ja pyrkimään niiden ratkaisuun sen aikana. Ja jos asian ratkaisemiseen tarvitaan tuomioistuimen myötävaikutusta, myös sen tulisi tapahtua vuokrasuhteen aikana. Sopimuksen tekohetken tulisi osapuolten kiinnittää nykyistä enemmän huomiota ja todella selvittää, minkälaiseen sopimussuhteeseen he toisilleen velvoittautuvat.

Valtioneuvosto on ollut nykyisin oikeutettu antamaan suosituksia sääntelystä vapaiden asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamisesta, mikä valtuutus edelleen ehdotetaan laissa säilytettäväksi.

Sääntelyyn kuuluneet sopimukset

Sääntelyyn nyt kuuluvat sopimukset, jotka on tehty ennen 1 päivää helmikuuta 1992 paitsi ne sopimukset, jotka Pohjois-, Keski- ja Itä-Suomen lääneissä vapautuivat jo vuonna 1991. Myös ne uudet vuoden 1992 helmikuun 1 päivän jälkeen tehdyt sopimukset, joissa sama huoneisto on uudelleen annettu vuokralle vuokralaiselle, joka tuona ajankohtana jo hallitsi huoneistoa, kuuluvat sääntelyyn. Sääntelyyn kuuluvat myös ne Pohjois-, Keski- ja Itä-Suomen lääneissä sijaitsevia asuinhuoneistoja koskevat sopimukset, jotka koskevat vuotta 1991 vanhempaa rakennuskantaa tai koskevat näiden läänien korkeakoulukaupungeissa sijaitsevia asuinhuoneistoja ja ovat tehdyt pääsääntöisesti ennen helmikuuta 1992.

Sääntelyyn kuuluneita sopimuksia koskevat muutosehdotukset ovat huomattavampia kuin sääntelystä vapaita sopimuksia koskevat ehdotukset, koska sääntely purettaisiin. Vuokran määrästä ja tarkistamisesta olisi pääsääntöisesti aina nyt sovittava. Vuokranantajalla ei enää olisi oikeutta yksipuolisesti korottaa vuokraa sen enempää korotusyleisohjeen kuin tuomioistuimenkaan avulla. Korotusyleisohjeita ei enää annettaisi. Jos suosituksia annettaisiin, ei niihin liittyisi lain säännöksiä, jotka oikeuttaisivat suosituksien yksipuoliseen toteuttamiseen. Vuokranantajalla olisi oikeus korottaa vuokraa vain, jos hän sellaisen oikeuden itselleen sopii. Myöskään tasoylisohjeita ei enää olisi tarkoitus antaa.

Vuokran kohtuullistamisvaatimus voitaisiin edelleen esittää, mutta siten muutettuna kuin edellä on selostettu. Tässä suhteessa ehdotetut muutokset ovat sääntelyyn kuuluneissa sopimuksissa vähäisempiä kuin sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa, koska sääntelyssä vuokran alentamiskanne on pitänyt nostaa vuokrasuhteen aikana ja alioikeuden käsitellessä vuokran alentamiskannetta vuokranantaja ei ole ollut oikeutettu irtisanomaan sopimusta. Myös vuokranantaja on ollut oikeutettu kohtuullistamaan vuokraetta, mutta vain perustamalla kanteensa sopimuksen kohtuullistamissääntöön.

Vuokran kohtuullistamisnormi muuttuu samalla tavalla kuin sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa. Osapuolten sopimaa vuokraa tai vuokran määrää koskevaa ehtoa ei tuomioistuimella muuttaisi, ellei kyse ole selvästä kohtuuttomuudesta. Tältä osin normi olisi sama kuin

edellä on selostettu sääntelystä vapaiden sopimussuhteiden osalta.

Oikeus saada palautusta tilanteessa, jossa tuomioistuimien alentaa vuokraa, muuttuisi sääntelyyn kuuluneen sopimussuhteen vuokralaisen kohdalla enemmän kuin sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa olevan vuokralaisen kohdalla. Korotusyleisohjetta ja vaatimusta, että tuomioistuimen tulee vahvistaa sen ylittävä korotus, jotta korotettu vuokra tulisi vuokranantajan yksipuolisella toimin voimaan, ei olisi. Näin ollen ei myöskään voisi enää olla tuomioistuimen vahvistusta vaille jäänyttä vuokran korotusta, jota on voinut vaatia palautettavaksi paitsi vuokrasuhteen aikana myös vielä vuoden ajan sen päätyttyä. Tällaista vuokraa on myös voinut saada palautettua kolmelta vuokran alentamisvaatimuksen esittämistä edeltäneeltä vuodelta, jos vuokrasuhteessa peritty vuokra on ollut kohtuuton.

Sääntelyyn kuuluneiden sopimusten kohdalla merkittävin muutos lienee kuitenkin, että vuokranantaja voisi ehdotuksen mukaan irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen sopimusehtojen kuten vuokraehtojen tarkistamiseksi ja myös vuokran korottamiseksi. Jos tällaisen irtisanomisen avulla pyrittäisiin saamaan vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto kohtuuttomaksi, olisi vuokralainen oikeutettu vaatimaan tuomioistuinta julistamaan irtisanomisen tehottomaksi. Määräaikaisen sopimuksen kohdalla tällaista irtisanomismahdollisuutta ei ollenkaan nyt ole eikä myöskään ehdota lakiin otettavaksi. Toisaalta asuinhuoneiston määräaikaisen sopimuksen osalta kumpikin sopimusapuoli olisi oikeutettu tuomioistuimessa vaatimaan oikeutta saada irtisanoa sopimus, jonka voimassa pitämistä olisi pidettävä erittäin kohtuuttomana sen osapuolen kohdalla, joka irtisanomisoikeutta pyytää. Tämäkin sopimuksen irtisanomisoikeus tulisi koskemaan myös sääntelyyn kuuluneita sopimuksia.

Valtioneuvoston oikeus antaa suosituksia vuokrien tarkistamisesta tulisi koskemaan myös sääntelyssä olleita ja siitä nyt vapautuvaksi ehdotettuja olemassa olevia vuokrasuhteita. Näihin suosituksiin ei kuitenkaan liittyisi korotusyleisohjeiden yksipuolista täytäntöönpano-oikeutta vastaavaa oikeutta. Sitä vastoin voimaantulosäännöksessä ehdotetaan, että kolmen vuoden ajan asuinhuoneistojen vuokrauksesta ehdotetun lain voimaantulosta valtioneuvosto olisi velvollinen asuntoneuvoston vuok-

rajaostoa kuultuaan antamaan suosituksia vuokrien tarkistamistavoista. Myöskään nämä suositukset eivät olisi tuomioistuimia tai vuokrasuhteen osapuolia velvoittavia eikä niihin liittyisi yksipuolisia täytäntöönpano-oikeuksia kummallekaan sopimusosapuolelle. Ne toteutuisivat yksittäisissä sopimussuhteissa vain, jos osapuolet niin haluavat ja sellaisina kuin osapuolet ne sopivat. Korotusyleisohjeen antamisen ja siihen liittyvän vuokranantajan yksipuolisen vuokran korottamisoikeuden menettämisen sijaan ehdotetaan, että lain voimaan tullessa olemassa olevan vuokrasuhteen vuokranantaja on oikeutettu sen jälkeen, kun vuosi on kulunut lain voimaantulosta, korottamaan vuokraa vuosittain kuluttajahintaindeksin muutosta vastaavalla määrällä, jos osapuolet eivät muusta vuokran tarkistamisesta tai tarkistamistavasta ole sopineet.

Aravavuokra-asunnot

Sinä aikana kuin huoneisto on aravavuokran määrittämisen alainen, mikä merkitsee sitä, että huoneiston vuokran määräytymiseen sovelletaan 1 päivänä tammikuuta 1994 voimaan tullutta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettua lakia, sovellettaisiin näihin vuokriin asuinhuoneiston vuokrauksesta säädettyväksi ehdotetun lain 3 luvun säännöksistä 27 §:n 1 momenttia, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia ja 31 tai 32 §:ää, mutta ei sovellettaisi 27 §:n 2 momenttia, 28 §:ää, 30 §:n 2 momenttia eikä 33 §:ää. Nämä soveltamisen rajaukset merkitsevät sitä, että aravavuokra-asuntojen kohdalla nykyinen tilanne säilyisi lähes ennallaan. Vuokran korottaminen olisi siten mahdollista edelleen vuokranantajan yksipuolisella toimenpitein ilmoittamalla korotus, sen peruste ja uusi vuokra vuokralaiselle kirjallisesti. Uusi vuokra voisi nyt tulla voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

Aikaisinta mahdollista voimaantuloajankohdasta siten ehdotetaan aikaistettavan yhdellä kalenterikuukaudella. Myöskään vuokranantajan oikeus tuomioistuimessa vaatia vuokran määrää korotettavaksi tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevia ehtoja ei koskisi aravavuokria. Aravavuokraa voitaisiin siten edelleen vaatia myös alennettavaksi, jos sitä ei ole pidettävä mainitun erityislain 7 §:n enimmäis-

vuokranormin mukaisena tai sitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotetun lain 30 §:n 1 momentin nojalla olisi pidettävä kohtuuttomana. Vuokran alentamiskanne olisi myös näissä oikeudenkäynneissä pantava vireille vuokrasuhteen aikana. Myös liikaa maksetun vuokran palautusta voitaisiin saada samojen sääntöjen mukaan kuin muissakin asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa ehdotetaan nyt olevan mahdollista.

Ennen lain voimaantuloa tehdyissä arava-vuokra-asuntoja koskevissa sopimuksissa vuokra määräytyy aravavuokran määrittämisen lakattua kokonaan sen mukaan, mitä vuokrasuhteen osapuolet ovat sopineet tai sopivat. Tämä tilanne on jo olemassa niissä aravukuokra-asuntoja koskevissa sopimussuhteissa, jotka kuuluvat sääntelystä vapaisiin sopimuksiin, mutta joissa aravavuokra-asumista koskevasta erityislaista johtuen vuokra ei muodostu yksinomaan huoneenvuokralain säännösten mukaan. Nyt ehdotetun lain voimaan tultua ja aravavuokran määrittämisen noudattamisvelvoitteen lakattua vuokra ei siten sopimussuhteessa muuttuisi, ellei niin sovita. Tämän vuoksi on tarpeen ehdottaa, että myös tällaisissa sopimussuhteissa vuokranantaja olisi oikeutettu sen jälkeen, kun on kulunut vuosi lain voimaantulosta ja aravavuokran määrittämisvelvoite myös on lakannut, korottamaan vuokraa vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksen määrällä, jos muuta ei sovita. Valtioneuvostolle ehdotettu velvollisuus kolmen vuoden ajan lain voimaantulosta antaa suosituksia vuokran tarkistamistavoista koskisi myös aravavuokranmäärittämisen piiriin kuuluneita, mutta siitä lain voimaantulon jälkeen vapautuneita sopimuksia.

3.2.2.3. Hallinnan suoja

Yleistä

Lain voimaantulon jälkeen tehtäviin sopimuksiin perustuvissa huoneenvuokrasuhteissa sekä lain voimaan tullessa olemassa olevien niin sääntelystä vapaisiin kuin sääntelyyn tuoloin kuuluneihin sopimuksiin perustuvissa huoneenvuokrasuhteissa hallinnan suoja muodostuisi kaikissa samalla tavalla eräitä lain voimaantuloajankohtaan liittyviä lyhyehkön ajan voimassa olevia poikkeuksia lukuunottamatta. Hallinnan suoja määräytyisi sääntelystä

vapaissa sopimussuhteissa voimassa olevien säännösten mukaan siihen nyt ehdotetun jäljempänä mainituin tarkistuksin.

Hallinnan jatkuvuuden periaate

Asuinhuoneiston vuokrauksesta säädettäväksi ehdotetun lain hallinnan suoja koskevat säännökset on laadittu vastaavasta lähtökohdasta kuin nykyisin voimassa olevassa laissa. Ristiriitatilanteessa suoja annettaisiin tosiasialliselle hallinnalle.

Samaan huoneistoon kohdistuvien kilpailevien sopimusten ristiriita ratkaistaisiin kuten nykyisinkin sen hyväksi, joka on saanut huoneiston hallintaansa vilpittömässä mielessä. Myös hallinnan jatkumista koskevan oikeudenkäynnin aikana sopimusuhde jatkuisi kuten nykyisinkin. Vuokralaisen kuollessa samoin kuin hänen eläessään hänen kanssaan asuvien perheenjäsenten oikeus jatkaa huoneiston hallintaa olisi etuoikeutetussa asemassa samaan tapaan kuin mitä on voimassa nykyisin. Näissä suhteissa ei olisi eroa sääntelyyn kuuluneiden ja niistä vapaana olleiden sopimussuhteiden välillä.

Sopimusten päättyminen

Yleistä

Samaan pykälään, jossa säädettäisiin sopimusten kestosta, ehdotetaan nyt otettavaksi säännös siitä, mitkä ovat sopimuksen päättymistavat. Sopimukset olisivat edelleen joko toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaisia. Sopimusten päättymistavoille on luonteenomaista, että tieto sopimuksen päättymisestä on annettava sopijapuolelle tai häneltä oikeutensa johtaneelle tiedoksi ennen kuin sopimus kyseisen toimenpiteen johdosta päättyy. Vain sopimuksen päätyttyä sen lakkaamisen johdosta, joissakin tapauksissa esimerkiksi rakennuksen tuhouduttua, lakkaaminen voi olla tosiasiallisesti vaikuttavaa ja tapahtua, vaikka sopijapuolet eivät olisi asiasta tietoisia.

Määräaikaiset sopimukset olisivat voimassa sovitun ajan, mutta voisivat päättyä ennen sitä joko sopimalla tai jomman kumman sopijapuolen purettua sopimuksen, jos hänellä on siihen oikeus. Pääsääntöisesti määräaikaista sopimusta kumpikaan osapuoli ei voisi irtisanoa. Tämä

olisi mahdollista nyt ehdotetun lain perusteella vain tuomioistuimen luvalla sopimuksessa pysymisen tultua erittäin kohtuuttomaksi, vuokralaisen kuoltua tai työsuhteasunnon ollessa kyseessä palvelussuhteen päättymisen perusteella. Jos joku muu laki oikeuttaa irtisanoon, purkamaan tai muutoin päättämään myös määräaikaisen sopimuksen, voisi myös määräaikainen huoneenvuokrasopimus päättyä tällöin irtisanomisen, purkamisen tai muun sopimuksen päättämistävän johdosta siten kuin tuossa muussa laissa on säädetty.

Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset voisivat päättyä paitsi sopimalla myös jomman kumman sopijapuolen irtisanottua sopimuksen tai purettua sen, jos hänellä on siihen oikeus. Sopimuksen irtisanominen olisi sopijapuolen taholta periaatteessa mahdollista koska hyvänsä, jollei muuta ole sovittu. Irtisanominen ei kuitenkaan aina johda sopimuksen päättymiseen, jos irtisanomiselle asetettuja edellytyksiä ei ole ja sopijapuoli vetoaa siihen. Jos jonkun muun lain nojalla sopimus voidaan irtisanoa, purkaa tai saada muutoin päättymään, myös toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan irtisanoa, purkaa tai saada muutoin päättymään siten kuin tuossa muussa laissa säädetään.

Sekä määräaikainen että toistaiseksi voimassa oleva sopimus voivat päättyä myös sen johdosta, että sopimus lakkaa. Tällöin on kyse siitä, että viranomaisen on kieltänyt huoneiston käytön vuokrasopimuksessa sovittuun tarkoitukseen tai huoneisto on tuhoutunut.

Niin määräaikainen kuin toistaiseksi voimassa oleva sopimus voisivat päättyä myös vain jomman kumman sopijapuolen kohdalla ja jatkoa siis toisen sopijapuolen ja sopimuksesta vapautuvalta oikeutensa johtavan kanssa. Sopimussuhteessa tapahtuisi tällöin joko vuokranantajan vaihtuminen tai sopimuksen siirto vuokralaisen kohdalla.

Irtisanominen

Sopimuksen irtisanomisen osalta sääntelyyn kuuluneiden ja sääntelystä vapaiden sopimusten kohdalla on sekä yhtäläisyyksiä että eroja. Irtisanomisajat ovat samat eikä niihin nytkään ehdoteta muita muutoksia kuin että työsuhteasunnon vuokrasuhteissa voitaisiin sopia noudatettavaksi samaa irtisanomisaikaa kuin on noudatettava irtisanottaessa palvelussuhde,

kun työsuhteasunnon vuokrasopimus irtisanoon palvelussuhteen irtisanomisen johdosta. Irtisanomisen tiedoksianto ja irtisanomissuoja ovat sen sijaan nyt erilaisia. Niiden osalta ehdotetaan myös sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa voimassa oleviin säännöksiin eräitä jäljempänä mainittuja tarkistuksia. Lain voimaantulon jälkeen säännökset olisivat samat.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, miten vuokralaisen on meneteltävä hänen irtisanoessaan sopimuksen. Irtisanomisilmoituksen tiedoksiantotapoja ovat kaikki haasteen tiedoksiantotavat, jos ne muutoin ovat mahdollisia. Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, voitaisiin hänelle nyt toimittaa irtisanominen tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä hänen vuokraamaansa huoneistoon, jota koskevan sopimuksen irtisanomisesta on kyse. Myös kaikki irtisanomistavat, joilla irtisanominen voidaan todistettavasti näyttää tapahtuneen, ovat edelleen mahdollisia.

Määräaikaisia sopimuksia tehdään ja odotetaan lain voimaan tulon jälkeen myös tehtävän nykyistä enemmän ja pitempiäaikaisia, minkä johdosta lakiin on ehdotettu säännöstä siitä, että määräaikainen sopimus voitaisiin irtisanoa jomman kumman vuokrasuhteen osapuolen taholta, jos sopimuksessa pysyminen hänen kohdallaan olisi ilmeisen kohtuutonta. Tämä irtisanomisperuste olisi uusi ja koskisi lain voimaantulon jälkeen kaikkia sopimuksia niin uusia kuin lain voimaan tullessa olemassa olevia sääntelyyn kuuluneita kuin sääntelystä vapaitakin sopimuksia.

Sääntelyyn nyt kuuluvan sopimuksen vuokralaisen irtisanomissuoja irtisanomisen tapahtuessa lain voimaantulon jälkeen muuttuisi siitä, mitä se nyt on. Kun toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen vuokranantaja on eräitä erityistilanteita lukuunottamatta menestyksekkäästi voinut irtisanoa sopimuksen vain huoneenvuokralain 53 §:n mukaisilla perusteilla, jos vuokralainen haluaa edelleen jatkaa huoneiston hallintaa, voi hän nyt irtisanoa sopimuksen paitsi näillä perusteilla myös muilla perusteilla, joita on pidettävä huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan siis irtisanoa myös sopimusehtojen kuten vuokran määrän tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistamiseksi.

Säännöksiä vuokralaisen oikeudesta nostaa kante irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi ehdotetaan sanamuodoltaan uudistettaviksi,

koska myös vuokran kohtuullisuutta koskevaa säännöstä on ehdotettu tarkistettavaksi, mutta sisältö on sama. Jos irtisanomisen tarkoituksena on saada vuokra sellaiseksi, että sitä olisi pidettävä kohtuuttomana ja sitä olisi sen kohtuuttomuuden vuoksi voitu alentaa, voisi tuomioistuin julistaa irtisanomisen tehottomaksi. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen häneltä edellyttään huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävää irtisanomisen perustetta. Jos sopimus on irtisanottu ilman hyväksyttävää syytä ja irtisanomista olisi pidettävä vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen kohtuuttomana, voi tuomioistuin vuokralaisen kanteesta julistaa irtisanomisen tehottomaksi. Jos irtisanomiselle ei ole huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävää syytä, on vuokralainen oikeutettu vaatimaan korvausta sopimuksen päättymisestä tällaisen irtisanomisen johdosta. Tällaista korvausta vuokralainen voisi vaatia myös tilanteessa, jossa hän olisi ollut oikeutettu vaatimaan irtisanomisen julistamista tehottomaksi. Korvausta on vaadittava viimeistään kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Tältä osin vuokralaisen irtisanomissuojaa koskevat säännöksen siis vastaisivat nykyisin sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa voimassa olevia säännöksiä ja lain voimaantulon jälkeen koskisivat myös aikaisemmin sääntelyyn kuuluneita sopimuksia.

Sääntelyyn kuuluvan sopimuksen irtisanomisilmoitus muuttuisi. Lain voimaantulon jälkeen riittää, kun vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen irtisanomisilmoitus on kirjallinen ja siinä on mainittu vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisperuste. Kun vuokralaisen vastustaessa irtisanomista hänen asianansa olisi nyt nostaa kanne eikä enää vuokranantajan, ei siten lain voimaantulon jälkeen tapahtuneen irtisanomisen johdosta voitaisi panna vireille huoneenvuokralain 12 luvun mukaista irtisanomisperusteen selvittämisoikeudenkäyntiä. Irtisanomisilmoituksessa ei enää myöskään olisi tähän menettelyyn liittyvää ohjausta. Irtisanomisilmoituksen kiistämislmoitustakaan ei enää olisi, joten sitä koskevaa ohjaustakaan ei irtisanomisilmoitukseen tule enää liittää lain voimaan tultua.

Toisaalta niiden sopimusten osalta, jotka ovat kuuluneet sääntelyyn ja jotka vuokranantaja on sanonut irti ennen lain voimaantuloa, mutta huoneenvuokralain mukainen irtisanomisen kiistämisajaksi on vielä auki tai aika,

jonka kuluessa vuokranantajan olisi nostettava kanne irtisanomisperusteen selvittämiseksi, on kysymys irtisanomisen oikeellisuudesta selvitetävä huoneenvuokralain säännösten mukaan, jos vuokranantaja haluaa irtisanomisessaan pyysyä. Näin ollen näiden sopimusten osalta voidaan lain voimaantulon jälkeenkin nostaa vielä huoneenvuokralain 12 luvun mukainen oikeudenkäynti, joka kaikilta osin myös ratkaistaisiin nykyisen huoneenvuokralain säännösten mukaan.

Säännöksiä, joiden mukaan vuokralainen olisi oikeutettu saamaan korvausta, jos sopimus päättyy sellaisen vuokranantajan suorittaman irtisanomisen perusteella, jota ei ole pidettävä huoneenvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, ehdotetaan tarkistettaviksi. Huoneiston vuokra-arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä vuokralainen saisi korvausta vain, jos hänellä on ollut oikeus suorittaa nämä muutos- ja korjaustyöt eikä näitä ole aikaisemmin jo hänelle korvattu. Nämä parannukset korvattaisiin sopimussuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta. Säännöksen ehdotettu uusi sanamuoto vastaa korvaussäännöksen soveltamista ja muutos on siten lähinnä lain selkiyttämistä. Kuten nykyisinkin sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa on voimassa, korvattaisiin sopimuksen päättyessä tällaisen irtisanomisen johdosta muuttokustannukset ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneet kulut. Myös enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä olisi oikeus edelleen saada hyvityksenä vuokrasuhteen päättymisestä. Kuten nykyisinkin tämän irtisanomissuojan menettäisi, jos vuokralainen laiminlöisi velvollisuutensa vuokralaisena irtisanomisaikana. Vähäiset laiminlyönnit eivät kuitenkaan johtaisi suojan menettämiseen, mistä nyt ehdotetaan lakiin otettavaksi selvä käytäntöä vastaava säännös. Irtisanomisen johdosta tai sopimuksen päättymisen yhteydessä voidaan suorittaa myös muutakin korvausta, jos niin on sovittu.

Korvaus määräaikaisen sopimuksen jatkamiskiellon johdosta

Sekä sääntelyssä olevissa että sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa on määräaikaiseksi sovittu sopimus lähtökohtaisesti päättynyt ilman irtisanomista sovittuna päättymisajankohdaksi. Sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa

määräaikaisen sopimuksen vuokralainen on kuitenkin oikeutettu esittämään sopimussuhteen jatkamisvaateen ja jos tämä pyyntö on vuokranantajan taholta torjuttu ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttävänä pidettävää syytä, vuokralainen on oikeutettu saamaan korvausta huoneiston arvoa nostaneista muutos- ja korjaustoista, jos vuokralainen on ollut oikeutettu tekemään ne eikä ole jo saanut niistä korvausta. Tällaisen jatkamisvaateen esittämistä ja korvausoikeutta koskevia säännöksiä ehdotetaan nyt tarkistettaviksi. Pyyntö saada jatkaa sopimussuhdetta olisi esitettävä viimeistään kolme kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. Nykyisin tämä pyyntö tulee esittää viimeistään kuukautta ennen sopimuksen sovitua päättymisajankohtaa. Pyyntöön esittämisaikaa on haluttu pidentää siksi, että kysymys sopimussuhteen jatkamisesta otettaisiin — jos tällainen pyyntö aiotaan esittää — aikaisemmin esille ja että vastauskin säännönmukaisesti saataisiin nykyistä aikaisemmin, jolloin kielteisissä tapauksissa vuokralaiselle jäisi aikaa myös järjestellä uuden asunnon hankintaa ja muuttonsa. Nämä muutokset koskisivat sekä lain voimaantulon jälkeen tehtäviä sopimuksia että ennen lain voimaantuloa tehtyjä sääntelystä vapaita ja myös sääntelyyn kuuluneita sopimuksia. Sääntelyyn kuuluvissa sopimussuhteissa ei tällaista korvausoikeutta ole nyt ollut.

Sääntelyyn kuuluneissa määräaikaisissa sopimuksissa on vuokralainen voinut viimeistään kuukautta ennen sovitua päättymisajankohtaa saattaa päättymisperusteen tuomioistuimen tutkittavaksi. Tällaista tai vastaavaa oikeutta ei enää lain voimaantulon jälkeen olisi.

Pakkohuutokauppa

Pakkohuutokauppaostajan oikeus purkaa asuinhuoneiston vuokrasopimus, jota pakkohuutokaupassa ei ole pysytetty, ehdotetaan muutettavaksi oikeudeksi irtisanoa sopimus. Myös tällaisen sopimuksen päättymiseen liittyvää muuttopäivän siirtomahdollisuutta ehdotetaan tarkistettavaksi. Kun sopimuksen purkamisen muutetaan mahdollisuudeksi irtisanoa sopimus, ei oikeutta vaatia muuttopäivää siirrettäväksi enää olisi. Pakkohuutokauppaostaja joutuisi siten odottamaan huoneiston hallintaan saamista sopimuksen irtisanomisajan, mikä aika vuokralaisella nyt olisi aikaa hankkia uusi asunto ja järjestää muuttonsa. Tällä het-

kellä vuokralainen on voinut joutua muuttamaan kutakuinkin välittömästi saatuaan tiedon sopimuksen purkamisesta. Tilanne on siis vuokralaisen kohdalla voinut muodostua varsin kohtuuttomaksi, minkä johdosta sopimuksen purkamisoikeus ehdotetaan muutettavaksi sopimuksen irtisanomisoikeudeksi.

Pakkohuutokauppaostajan oikeus irtisanoa asuinhuoneiston vuokrasopimus ei kuitenkaan koskisi sellaista vuokrasopimusta, jonka asunto-osakeyhtiö on tehnyt yhtiön hallintaan otamasta huoneistosta. Huoneiston yhtiön hallintaanotto voi kestää kerrallaan enintään kolme vuotta. Jotta asunto-osakeyhtiöllä olisi tehokas keino yhtiötä kohtaan niskoittelevia osakkeenomistajia ja muita huoneiston haltijoita kohtaan, on katsottu tarpeelliseksi rajoittaa pakkohuutokaupalla osakkeiden ostaneen oikeuksia murtaa yhtiön tekemä huoneenvuokrasopimus.

Myös sopimuksen siirtopyyntöön liittynyt oikeus purkaa sopimus ehdotetaan muutettavaksi oikeudeksi irtisanoa sopimus. Säännöstä tarkistettaisiin siten, ettei luvan epäminen enää oikeuttaisi vuokralaista irrottautumaan sopimuksesta. Vuokralainen, jonka siirtopyyntöön vuokranantaja ei vastaisi, saisi oikeuden irtisanoa myös määräaikaisen sopimuksensa. Vuokranantajan vastausaikaa pidennettäisiin nykyisestä seitsemästä päivästä kuukaudeksi. Nämä muutokset on katsottu tarpeellisiksi tehdä, jottei siirtopyynnöillä ja lyhyillä vastausajoilla sopimuksen siirron sijasta haettaisikin sopimuksesta irrottautumista.

Aravavuokra-asunnot

Aravavuokra-asuntojen vuokrasopimuksen irtisanomisessa tapahtuisi vastaava muutos kuin edellä on selostettu sääntelyyn kuuluneissa ja sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa. Säänneltyyn sopimuskantaan kuuluvien ja aravavuokran määrityksessä olevien sopimusten irtisanominen vuokranantajan taholta on kuitenkin ollut rajoitetumpaa kuin muiden sääntelyyn kuuluneiden sopimusten kohdalla. Ero ei käytännössä kuitenkaan ole ollut kovin merkittävä, koska aravavuokran määrityksen alainen vuokratilokanta on sellaisessa omistuksessa, että huoneenvuokralain 53 §:n mukaan tehokkaista irtisanomisperusteista suurin osa on sellaisia, ettei tämän talokannan omistajilla sellaista käyttötarvetta ole.

Pakkohuutokauppaostajaa koskevat muutos ehdotukset eivät koskisi aravavuokra-asuntoja sinä aikana, kun nämä asunnot ovat niitä koskevan lainsäädännön mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

Purkaminen ja lakkaaminen

Sopimuksen purkamista ja lakkaamista koskeissa säännöksissä ei ole eroa sääntelyyn kuuluvien ja sääntelystä vapaiden sopimusten osalta. Toistaiseksi voimassa olevan tai määräaikaisen sopimuksen purkamisesta ei myöskään ole voimassa eri säännöksiä. Asuinhuoneiston sopimuksen purkamista koskeviin säännöksiin ehdotetaan tehtäväksi eräitä vähäisiä tarkistuksia. Sopimuksen lakkaamista koskevat säännökset ehdotetaan sijoitettaviksi sopimuksen purkamista koskevaan lukuun. Niihin ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia.

Sopimuksen purkamisperusteista edelleen merkittävimmät olisivat sopimusrikkomukset. Muista sopimuksen purkamisperusteista pakkohuutokauppaostajan nykyinen oikeus purkaa sopimus, jota ei pakkohuutokaupassa ole pysytetty, ja sopimuksen siirtopyyntöön vastusta ajallaan vaille jääneen oikeus purkaa sopimus ehdotetaan muutettaviksi oikeudeksi irtisanoa sopimus. Sopimusrikkomuksiin, jotka oikeuttavat vuokranantajan purkamaan sopimuksen, ehdotetaan lisättäväksi oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen käyttää huoneistoa muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty. Nykyisinhän jo vuokranantaja on oikeutettu purkamaan sopimuksen, jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin sopimusta tehtäessä on edellytetty. Uutta purkamisperustetta on pidetty tarpeellisenä muun muassa siksi, että huoneistojen käyttö muuhunkin kuin asumiseen on kasvanut ja tällöin vuokranantajan voi olla pakko rajoittaa esimerkiksi asunto-osakeyhtiöalossa sijaitsevan asuinhuoneiston käyttöä tähän muuhun toimintaan ottaen huomioon yhtiön muut asukkaat ja talon järjestyssäännöt.

Myös säännöksiä, joiden perusteella vuokralainen on oikeutettu purkamaan sopimuksen, ehdotetaan tarkistettaviksi. Huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen aiheutuessa ilmeistä vaaraa vuokralaisen tai hänen kotiväkeensä tai palveluksessaan olevien terveydelle, olisi vuokralainen oikeutettu aina heti purkamaan sopimuksen. Oikeus

purkaa sopimus olisi siitä riippumaton, onko vuokranantaja syypää jollain tavalla tapahtumaan vai ei. Sitävastoin vuokralaisen oikeus saada sopimuksen purkamisesta aiheutuneesta vahingosta korvausta olisi riippuvainen siitä, onko vuokranantajan katsottava olevan vastuussa terveystarvittavasta aiheuttavasta seikasta. Huoneiston tai sen osan joutuessa pois vuokralaisen hallinnasta syntyisi vuokralaiselle oikeus purkaa sopimus, jos tällä seikalla on olennainen merkitys. Tämä sopimuksen purkamisperuste on nyt kirjoitettu yleisempään muotoon koskien kaikkia sellaisia tilanteita, joissa vuokralainen menettää hänen käyttöönsä sovitut tilat. Kun vuokralainen voisi sitä vastaan, että vuokranantaja on kykenemätön suoriutuamaan velvoitteistaan, suojautua myös vakuuksin, on sovitun vakuuden jäädessä antamatta myös hänen puolellaan oltava oikeus purkaa sopimus. Vuokralaisen huoneiston kuntoon ja kunnossapitoon liittyvät oikeudet purkaa sopimus ovat ennallaan ottaen kuitenkin huomioon, että itse huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta ehdotetaan nyt voitavan sopia entistä vapaammin ja myös niin, että niistä kokonaankin huolehtiminen voi kuulua vuokralaiselle.

Purkamismenettelyyn ei ehdoteta muutoksia. Sopimuksen purkamisesta, jos purkajana on vuokranantaja, olisi vastaavissa tilanteissa kuin nykyisinkin ensin varoitettava. Varoituksen tiedoksiantotapoja kuitenkin lisättäisiin niin, että myös varoitus kuten irtisanomisilmoituskin voitaisiin julkaista virallisessa lehdessä ja antaa lisäksi tiedoksi huoneistoon, jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on.

Muutto ja muuttopäivän siirtäminen

Lain muuttoa ja muuttopäivän siirtoa koskeviin säännöksiin ehdotetaan vähäisiä tarkistuksia. Muuttopäivä olisi sopimuksen päättymisen jälkeinen päivä, jonka aikana myös olisi muutettava. Huoneistoon muuttavan tilanne huomioon ottaen muuttoaikaa siten lyhennettäisiin.

Liittyen siihen, että pakkohuutokauppaostajan oikeus purkaa sopimus, jota ei huutokaupassa ole pysytetty, ehdotetaan muutettavaksi oikeudeksi irtisanoa sopimus pakkohuutokaupapaannon johdosta, ehdotetaan, että muuttopäivää ei saisi enää ollenkaan siirtää, jos pakkohuutokauppaostaja on käyttänyt oikeut-

taan irtisanoa sopimus. Muutoin muuttopäivän siirron vaatimisen edellytykset olisivat samat kuin mitä ne nyt ovat. Vaatimus muuttopäivän siirtämisestä voitaisiin tehdä myös oikeudenkäynnissä, jonka vuokralainen on nostanut vaatiakseen irtisanomisen julistamista tehotomaksi. Muuttopäivän siirron vaikutukset ovat myös samat kuin nykyisin. Nämä säännökset koskisivat niin lain voimaantulon jälkeen tehtäviä kuin ennen sen voimaantuloa tehtyjä sääntelyyn kuuluneita kuin sääntelystä vapaitakin vuokrasuhteita.

3.2.2.4. Erityiset asuinhuoneiston vuokrasuhteet

Työsuhdeasunnot

Asuinhuoneiston vuokrauksesta säädettäväksi ehdotetussa laissa käsiteltäisiin pääsääntöisesti vain huoneenvuokrasuhteeseen perustuvaa työsuhdeasunnon hallintaa.

Jos oikeus pitää huoneistoa hallinnassa perustuu työsopimukseen tai virkasuhteeseen ja on osa asianomaisen huoneistohaltijan palkkaa, ei tällaisen asunnon hallintasuhde olisi lakiehdotuksen 79 §:ää lukuunottamatta tämän lain säännösten alaista. Kun asunnon käyttöoikeus on korvaus suoritetusta työstä, kyseessä on niin sanottu palkkaetuasunto. Kun tällainen palkkaetuasunto voi olla myös vuokraamalla työnantajan määräysvaltaan saatu ja edelleen työntekijän käyttöön hänen palkkaukseensa kuuluvana luovutettu, on tähän lakiehdotukseen otettu näiden asuntojen osalta jälleenvuokraustilanteeseen rinnastettavia tilanteita varten säännökset, kuten myös voimassa olevassa huoneenvuokralaissa on tehty. Palkkaetuasunnon hallintaa työsuhteen lakkaamisen jälkeen säännellään työsopimuslain 46 §:ssä, jota säännöstä ei tässä yhteydessä ehdoteta muutettavaksi. Näin ollen edelleenkin palkkaetuasunnon haltijan oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan työsuhteen lakattua kestää pääsääntöisesti sen saman ajan, joka olisi ollut noudatettava irtisanomisaika, jos kyseessä olisi ollut huoneenvuokrasuhteeseen perustuva työsuhdeasunnon hallinta.

Työsuhdeasunnon määrittelyä ei ehdoteta muutettavaksi. Se on sama niin sääntelyyn kuuluvissa kuin sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa. Myös laissa säädetyt työsuhdeasunnon irtisanomisajat olisivat entiset. Irti-

sanomisaikojen osalta ehdotetaan kuitenkin sopimisen vapautta lisättäväksi. Lain voimaantulon jälkeen voitaisiin sopia, että vuokranantajan irtisanoessa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen sen johdosta, että palvelussuhde päättyy, noudatettaisiin palvelussuhteen irtisanomisaikaa. Oikeus hallita työsuhdeasuntoa ja työsuhde voisivat silloin päättyä samanaikaisesti. Tällöinkin työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen osalta irtisanomisaikaa tulisi aina olla vähintään kuukausi laskettuna siitä, kun työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanominen on tapahtunut. Tämän on katsottu olevan välttämätöntä, jotta vuokralainen saisi jonkinlaisen kohtuullisen ajan hankkiakseen uuden asunnon ja järjestääkseen muuttonsa. Jos palvelussuhteen irtisanomisaika on kovin lyhyt, saattaa työsuhdeasunnon hallinta siten kuitenkin jatkua palvelussuhdetta pitempään.

Kun lain voimaantulon jälkeen työsuhdeasunnon vuokrasopimus voitaisiin irtisanoa muillakin kuin huoneenvuokralain 53 §:n ja palvelussuhteen päättymisen perusteella, koskisi nykyisin voimassa oleva palvelussuhteen päättymisen jälkeistä vuotta koskeva rajoitus irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimus palvelussuhteen päättymisen vuoksi vain määräaikaisia sopimuksia.

Asuinhuoneiston jälleenvuokraus

Asuinhuoneiston jälleenvuokrausta koskeviin säännöksiin ehdotetaan vain vähäisiä muutoksia. Lukuun ottamatta jälleenvuokralaisen oikeutta eräissä tilanteissa päästä välittömään vuokrasuhteeseen vuokranantajan kanssa ensivuokralaisen sopimussuhteen päätyttyä, ehdotetaan jälleenvuokrausta koskevia säännöksiä sovellettaviksi myös silloin, kun jälleenvuokralaisia on useampia ja asuinhuoneiston käyttöoikeus on kunkin osalta rajoitettu vain osaan huoneistoa. Asuinhuoneiston koko käyttöoikeus on myös tällöin luovutettu edelleen.

Asuinhuoneiston alivuokraus

Alivuokrauksen käsite ja säännökset vastaisivat asiasisällöltään voimassa olevaa lakia. Vuokran määräytyminen sääntelyyn kuuluneissa alivuokrasopimuksissa muuttuisi lain voimaantulon jälkeen vastaavalla tavalla kuin

muissakin vuokrasuhteissa edellä on todettu. Hallinnan suojassa ei tapahtuisi muutoksia.

3.2.3. Vapaa-ajan asunnot

Vapaa-ajan asuntona käytettävistä asunnoista monet soveltuvat vakituiseen asumiseen. Vapaa-ajan lisääntymisestä johtuen yhä useammin myös tehdään ympärivuotista käyttöä edellyttäviä sopimuksia. Tästä syystä huoneenvuokralain vapaa-ajan asumista koskevia säännöksiä on tarkistettava. Rakennuksen tai huoneiston sovittu käyttötarkoitus ehdotetaan siksi perusteeksi, jonka nojalla ratkaistaan, onko kyseessä vapaa-ajan asunnoksi vuokratun huoneiston vai muuhun asumiseen vuokratun huoneiston vuokrauksesta. Vapaa-ajan asuntojen vuokrauksessa ei ehdoteta enää tehtäväksi muita poikkeuksia kuin että tällaisen asunnon muuttopäivää ei voitaisi vaatia tuomioistuimessa siirrettäväksi ja että sopimus tällaisesta asunnosta voitaisiin tehdä paitsi kirjallisesti myös suullisesti, jolloin myös määräaikainen vuokrasopimus vapaa-ajan asunnosta voitaisiin tehdä suullisesti.

3.2.4. Valtion palvelussuhdeasunnot

Nykyisen huoneenvuokralain vuokran suuruutta koskevan 7 luvun säännöksiä ei ole sovellettu valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön virka- tai työsuhteen perusteella vuokralle annettujen huoneistojen sellaisiin vuokrasuhteisiin, joihin sovelletaan valtion palvelussuhdeasuntojen vuokrien määräytymismenettelyä tai sitä vastaavaa järjestelmää. Tässä järjestelmässä valtiovarainministeriö on määrännyt vuokrien tason viidellä jaollisina vuosina ja väli vuosina vuokrien tarkistaminen on seurannut huoneenvuokralain perusteella annetun korotusyleisohjeen mukaista vuokrien yleistä tarkistamista. Kun korotusyleisohjeita ei enää asuinhuoneiston vuokrauksesta säädettyväksi ehdotetun lain voimaan tultua annettaisi, ei tämä valtion palvelussuhdeasuntojen vuokrien määritysjärjestelmä enää toimisi.

Kun lain voimaan tultua vuokrien määrästä voitaisiin vapaasti sopia niin lain voimaan tulon jälkeen tehtyihin sopimuksiin perustuvissa vuokrasuhteissa kuin ennen sitä alkaneissa sopimussuhteissakin, ei siihen, onko palvelussuhdeasuntojen vuokran määräytymisessä oma

järjestelmänsä vai ei ja, jos on, niin millainen se olisi, ole tarvetta tässä yhteydessä enemmälti puuttua. Vuokrasuhteen osapuolet siten joko perivät samaa vuokraa tai muuta lain voimaantulon jälkeen sopimaansa vuokraa taikka lain voimaantulosäännöksen mukaan kuluttajahintaindeksin mukaan tarkistuvaa vuokraa.

3.2.5. Avioliitonomaiset suhteet ja ryhmäasumiset

Aviopuolisot voivat olla vuokrasuhteen osapuolia niin vuokralaisina kuin vuokranantajinakin siinä, missä kaksi muutakin tai useampi henkilö. Avioliiton perusteella aviopuoliso ei tule vuokralaiseksi, mutta tämän ominaisuutensa vuoksi hänellä on eräitä oikeuksia ja velvollisuuksia vuokrasuhteessa, joka koskee perheen yhteisenä kotina käytettyä huoneistoa. Nykyisin parisuhteista huomattava osa on avioliittoja, joissa puoliset elävät avioliitonomaisissa suhteissa avioliittoa kuitenkaan solmimatta. Avioliiton päättymisen syy usein kuitenkin on avioliiton solminen eikä parisuhteen hajoaminen. Avioliiton ulkopuolella syntyvistä lapsista valtaosa syntyy avioliitossa eläville vanhemmille. Niinpä kun on kyseessä perheen yhteisenä kotina käytetyn huoneiston huoneenvuokrasuhteesta, ei tavallisesti ole syytä tehdä eroa sen suhteen, ovatko puoliset keskenään avioliitossa vai avioliitossa, jos avopuolisoaseman osalta ei ole epäselvyyttä. Tämän vuoksi huoneenvuokralain eräitä aviopuolisoita ja avopuolisoita koskevia säännöksiä ehdotetaan tarkistettaviksi.

Huoneiston yhteiskäyttöoikeus puolison ja perheeseen kuuluvien muiden henkilöiden kesken, oikeus siirtää huoneiston vuokraoikeus puolisolle tai muulle perheen jäsenelle sekä puolison ja muun perheenjäsenen oikeus saada jatkaa huoneiston vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoltua, samoin kuin vastuu vuokrasuhteen ehtojen täyttämisestä koskisivat yhtä lailla sekä avio- että avopuolisoita. Myöskään avopuoliso ei saisi irtisanoa yhteisenä kotina käytetyn huoneiston vuokrasopimusta ilman puolisonsa suostumusta. Suostumuksen voisi kuten aviopuolisoittenkin kohdalla tarvittaessa antaa tuomioistuin.

Niin avio- kuin avopuolisollakin, joka ei ole vuokralainen, olisi oikeus pitää yhteisenä kotina käytettyä huoneistoa hallinnassaan toisen puolison muutettua huoneistosta, jolloin hän

myös vastaisi vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista niin kauan kuin hän pitää huoneistoa hallinnassa.

Tilanne, jossa aviopuolisoita ja avopuolisoita ei täysin voida rinnastaa toisiinsa, on huoneiston hallintakysymyksen ratkaisu tuomioistuimen tuomissa aviopuolisot avioeroon ja määrätessään heidän yhteiselämänsä lopetettavaksi.

Kun tuomioistuin tuomitsee aviopuolisot avioeroon tai määrää heidän yhteiselämänsä lopetettavaksi, se voisi edelleen kuten nykyisinkin määrätä myös siitä, kumpi puolisoista saisi jatkaa vuokrasuhdetta ja vapauttaa toisen puolison vastaamasta vuokrasuhteen ehtoista. Kun asunnon hallinnan jatkaminen saattaa taloudellisista tai muista syistä olla epätarkoituksenmukaista sen jälkeen, kun sitä ei enää käytettäisi yhteisenä kotina, ehdotetaan, että tuomioistuin voisi myös vapauttaa molemmat puoliset vuokrasuhteesta.

Vaikka avoliiton kohdalla ei vastaavaa prosessia avoliiton päättymisen toteamisesta ole, ehdotetaan, että niin avopuolisot kuin muutkin yhdessä asuvat henkilöt voisivat nostaa kanteen sen toteamiseksi, kuka saa tai ketkä heistä saavat jatkaa huoneiston vuokrasuhdetta yhteisen asumisen päätyttyä. Kanteen nostamisen edellytyksenä olisi, että huoneisto olisi vuokrattu avopuolisoiden tai muiden yhdessä asuvien ryhmien yhteiseksi asunnoksi. Tällaisen asunnon osalta ja tällaisessa tilanteessa tuomioistuin voisi vapauttaa myös kaikki vastaamasta huoneiston vuokrasuhteesta, jos aihetta siihen on. Kuten avioeron ja yhteiselämän lopettamispäätöksen yhteydessä tuomioistuimen tulisi myös näissä oikeudenkäynneissä varata vuokranantajalle tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Edellä tarkoitettuja määräyksiä ei myöskään saisi antaa, jos vuokranantaja saattaa todennäköiseksi, että hän joutuisi määräyksen johdosta kärsimään vahinkoa.

3.3. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta

3.3.1. Lain rakenne

Muiden kuin asuinhuoneistojen eli liikehuoneistojen vuokrasuhteita koskevan säännösten uudistamisen keskeisin lähtökohta on kirjoittaa omat säännökset tätä vuokrausta varten ja niin, että vuokrasuhteessa jo nyt voimassa oleva varsin laaja sopimisen vapaus käy niistä ilmi.

Lakiehdotus liikehuoneiston vuokrauksesta on laadittu rakenteeltaan eli lukujaoltaan ja säännöksiin sijoitettavien asiakysymysten osalta samaan järjestykseen kuin mitä asuinhuoneiston vuokrausta koskevassa lakiehdotuksessa on tehty. Nyt ehdotettujen asuinhuoneiston vuokrausta ja liikehuoneiston vuokrausta koskevien lakien jäsentely on siis tehty samaan tapaan, mutta säännösten sisältö ei luonnollisesti aina ole sama silloin, kun liikehuoneiston huoneenvuokrasuhteessa on katsottu voitavan menetellä tai sopia vuokrasuhteen ehdoista toisin kuin asuinhuoneiston vuokrasuhteessa.

Nykyisessä laissa on liikehuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskevat säännökset sijoitettu siten, että näitä vuokrasuhteita koskevat erityissäännökset on sijoitettu lain loppuun sen 19 lukuun. Luvun alussa viittaussäännöksessä on ilmoitettu ne nykyisen huoneenvuokralain 1—18 lukuun kuuluvat säännökset, joita sovelletaan asuinhuoneiston vuokrasuhteitten lisäksi myös liikehuoneiston huoneenvuokrasuhteeseen. Näin ollen uuden lain lukujako ja säännösten sijoittaminen sekä asiakokonaisuuksien sijoittaminen säännöksiin eroaa huomattavasti siitä, mitä se nykyisessä laissa on. Näin myös liikehuoneiston huoneenvuokrasuhteesta noudatettavista säännöksistä voidaan saada parempi kokonais käsitys kuin aikaisemmin.

Lain alkuun on sijoitettu vastaavat säännökset kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotettuun lakiin lukuun ottamatta säännöksiä, joiden vastinetta ei asiaeroista johtuen ole. Esimerkiksi puolison vastuuta ja soveltamisalan rajausta koskevia säännöksiä ei näin ollen tarvita.

Lain 2—9 lukuun on koottu nykyisen lain 19 lukuun ja muihin lukuihin sijoitettuja säännöksiä nyt ehdotetuina tarkistuksin seuraavasti:

Lain 2 luku koskee huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa, joista voidaan melko vapaasti sopia toisin. Siltä varalta, että jostain huoneiston käyttöä, kuntoa tai kunnossapitoa koskevasta asiasta tai niihin liittyvästä vastuusta ei ole sovittu, on luvussa säännökset. Lukuun on sijoitettu myös menettelytapasäännökset sen varmistamiseksi, että sovittu pidetään.

Lain 3 luku vuokran suuruudesta ja 4 luku vuokran maksamisesta vastaavat aihepiiriltään asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotetun lain 3 ja 4 lukua, mutta säännösten asiasisältö on jossain määrin toinen. Lain 5 luku sisältää vastaavat asiat kuin asuinhuoneiston vuokrausta koskevan lain 5 luku vähäisin asiamuu-

toksin. Lain 6 luvun vuokraoikeuden siirtoa koskevat säännökset vastaisivat vähäisin muutoksin vastaavia voimassa olevia liikehuoneiston vuokraoikeuden siirtoa koskevia säännöksiä ja kattaisivat vastaavan aihealueen kuin asuinhuoneiston vuokrausta koskevan lain 6 luku, johon nähden kuitenkin asiasisältöeroja edelleenkin on.

Lain 7 luku vuokrasopimuksen irtisanomisesta vastaa eräin tarkistuksin nykyisen lain 11 ja 19 luvun säännöksiä irtisanomisesta. Lai 8 luku sopimuksen purkamisesta sitävästoin vastaa vähäisin tarkistuksin nykyisen lain 13 luku. Tähän lukuun on tehty vastaavat muutokset, mitä asuinhuoneiston vuokrasopimuksen purkamista koskevaan 8 lukuun säännösten kokoamiseksi ja asioiden esittämistavan osalta on tehty. Ehdotetun 9 luvun muuttoa ja muuttopäivän siirtoa koskevat säännökset samoin vähäisin muutoksin vastaavat voimassa olevia nykyisen lain 14 ja 19 lukuun sijoitettuja muuttoa ja muuttopäivän siirtoa koskevia säännöksiä. Muuttopäivän siirron maksimialkaa koskeva säännös olisi uusi.

Lain 10 lukuun ehdotetaan otettavaksi liikehuoneiston edelleenvuokrausta koskevia säännöksiä. Niin luku kuin sen säännöksetkin olisivat nykyiseen lakiin verrattuna uusia.

Lain 11 lukuun on koottu alivuokrausta koskevia nykyisen lain 17 ja 19 luvussa olleita säännöksiä.

Ehdotettu 12 luku sisältäisi liikehuoneiston vuokrausta koskevan lain voimaantuloon liittyvät säännökset.

3.3.2. Säännösten normisisältö

3.3.2.1. Vuokran määräytyminen

Sopimussuhteessa maksettava vuokra määräytyisi sen mukaan, mitä osapuolet sopivat. Jos indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettua lakia ei uudisteta tai sen voimassaoloa jatketa, tämä huoneenvuokralain mukaan nykyisinkin voimassa oleva vuokran sopimisen vapaus jää sellaisenaan sovellettavaksi. Vaikka vuokra sopimussuhteessa olisi se, miksi se on sovittu, ja muuttuisi vain osapuolten sopimuksin, voitaisiin vuokraa ja vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa kuten mitä tahansa muutakin sopimussuhteen ehtoa määrätyn ehdoin sovittella. Jotta vuokra sopimussuhteen alkaessa ja sen aikana kuitenkin muodostuisi

etupäässä osapuolten sopimalla tavalla, säännöstä, jonka mukaan tuomioistuin muuttaisi osapuolten sopimaa vuokraa, on katsottu olevan tarpeen tarkistaa. Säännös on nyt kirjoitettu koskemaan kumpaakin sopimussuhteen osapuolta ja sopimusehdon kohtuullistamissäännökseen viittaavaksi säännökseksi.

Vuokran kohtuullistamisasia tulisi nyt selvittää vuokrasuhteen aikana. Nykyisin tällainen kanne on voitu panna vireille vielä vuokrasuhteen päätyttyäkin kolmen vuoden ajan. Vuokranantaja ei saisi irtisanoa sopimusta sinä aikana, kun vuokran alentamiskanne on alioikeuden tutkittavana, ellei hän saa siihen tuomioistuimelta lupaa. Tämä järjestely poikkeaisi asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa voimassa olevasta ja ehdotetusta järjestelystä. Ehdotetulla tavalla katsotaan voitavan antaa irtisanomismahdollisuus sellaiselle vuokranantajalle, jolla irtisanomiseen on perusteltu syy, mutta samalla estää perusteeton irtisanominen esimerkiksi sen johdosta, että vuokralainen on vaatinut vuokran alentamista tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon kohtuullistamista. Irtisanomissuoja myös mahdollistaisi vuokran kohtuullistamiskanteen esittämisen, milloin siihen on perusteltua tarvetta. Myös säännöksiä, jotka koskevat vuokran palautusta, ehdotetaan tarkistettaviksi. Palautusta ei saisi ollenkaan enää vuokran alentamisvaatimuksen esittämistä edeltäneeltä ajalta. Tällä muutoksella on haluttu ohjata vuokrasuhteen osapuolet vuokraa koskevien näkemyserojen synnyttynyä selvittämään asia keskenään.

3.3.2.2. Hallinnan suoja

Yleistä

Lain voimaantulon jälkeen hallinnan suoja muodostuisi samalla tavalla sekä sen voimaantulon jälkeen tehtäviin sopimuksiin että ennen sen voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin perustuvissa vuokrasuhteissa. Sopimuksen päättymistoimet tai siihen tähtäävät ennen lain voimaantuloa vireille pannut oikeudenkäynnit saatetaan loppuun ja ratkaistaan ennen lain voimaantuloa voimassa olleiden säännösten mukaan. Siltä osin kuin hallinnan suojaan liittyvää sopimisen vapautta nyt ehdotetaan lisättäväksi, voidaan lain voimaantulon jälkeen ennen sen voimaantuloa alkaneissa sopimussuhteissa myös sopia sen mukaisesti.

Hallinnan jatkuvuuden periaate

Hallinnan jatkuvuuden periaate on myös liikehuoneistojen vuokrasuhteissa omaksuttu periaatteeksi, jonka mukaan hallinnan suojaa koskevat ristiriitatilanteet ratkaistaan. Tämän lähtökohdan merkitys korostuu nimenomaan liike- ja toimitilojen kohdalla siten, että liike- tai toimitilan huoneenvuokraoikeuden pysyvyys on usein välttämätön edellytys liiketoiminnan harjoittamiselle. Huoneiston hallinnan suojaa koskevat ristiriitatilanteet pitää siten myös pystyä ratkaisemaan nopeasti ja tehokkaasti häiritsemättä turhaan liiketoiminnan harjoittamista.

Kilpailevien sopimusten ristiriita ratkaistaan sen hyväksi, jolla on vilpittömässä mielessä saatu hallinta. Oikeudenkäynnin aikana hallinta jatkuisi. Vuokralainen, joka harjoittaa huoneistossa kaupparekisteriin merkityllä toimimella liikettä, jonka harjoittamista varten huoneisto on vuokrattu, saisi liikkeensä luovutuksen yhteydessä siirtää myös huoneistonsa vuokraoikeuden, jollei vuokranantajan kanssa ole nimenomaisesti muuta sovittu. Nykyiseen lakiin nähden ehdotetaan, että vuokranantajan kanssa voitaisiin asiasta sopia eli rajoittaa tai täsmentää tällaiseenkin liikkeen luovutukseen liittyvää vuokraoikeuden siirto-oikeutta. Vuokralaisen kuollessa sopimus pysyy voimassa kuten nykyisinkin ja hänen kanssavuokralaisensa ja kuolinpesänsä oikeudet säilyisivät myös ennallaan.

Sopimusten päättyminen

Yleistä

Liikehuoneiston vuokrauksesta säädettäväksi ehdotettuun lakiin ehdotetaan säännöstä sopimusten päättymistavoista. Säännös sijoitettaisiin sopimuksen kestoja koskevaan pykälään. Sopimukset olisivat joko toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaista. Kaikki muut sopimusten päättymistavat paitsi sopimuksen lakkaaminen edellyttäisivät, että toimenpide on saatettu sopijapuolen tietoon, ennen kuin sopimus tämän toimenpiteen johdosta voi päättyä.

Liikehuoneiston määräaikaisten sopimukset olisivat voimassa pääsääntöisesti sovitun ajan ja päättyisivät siis tämän ajan umpeuduttua. Irtisanominen olisi kuten nykyisinkin mahdollista vain tilanteessa, jossa vuokralainen on

kuollut ja vuokralaisen kuolinpesä haluaa irtisanoa sopimuksen. Sopimus voi päättyä irtisanomisen johdosta myös silloin, jos jokin muu laki oikeuttaa sen irtisanomiseen. Määräaikainen sopimus voisi päättyä myös muuna aikana, jos päättymisajankohdasta sovitaan uudelleen tai sopimus jomman kumman sopijapuolen taholta puretaan edellyttäen, että purkavalla osapuolella on siihen oikeus.

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voi päättyä kuten nykyisinkin jomman kumman sopijapuolen taholta tapahtuneen sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen johdosta taikka niin, että osapuolet sopivat sen päättymisestä.

Sekä määräaikainen että toistaiseksi voimassa oleva sopimus voi päättyä myös vain toisen osapuolen kohdalla ja siis jäädä sellaisenaan voimaan jatkuakseen toisen sopijapuolen seuraajan kanssa. Silloin sopimussuhteessa vuokranantaja tai vuokralainen vaihtuu.

Irtisanominen

Irtisanomisen osalta muutokset ovat vähäisiä ja liittyvät tilanteeseen, jossa vuokralainen on vaatinut vuokran alentamista tai vuokranantaja on irtisanonut sopimuksen tarkistaakseen vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa. Vuokranantaja ei olisi oikeutettu ilman tuomioistuimen lupaa irtisanomaan sopimusta sinä aikana, kun alioikeus käsittelee vuokralaisen vuokran alentamiskannetta. Jos siis lain voimaantulon jälkeen vuokralainen vaatii tuomioistuinta alentamaan vuokraansa tai muuttamaan vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, tarvitsisi vuokranantaja irtisanomiselleen tuomioistuimen luvan. Tämä muutos koskisi myös ennen lain voimaantuloa tehtyjä sopimuksia. Kun vuokran kohtuullistamissäännöstä ehdotetaan muutettavaksi, ehdotetaan myös siihen liittyvää irtisanomisen tehottomaksi julistamisedellytystä koskevaa säännöstä muutettavaksi samalla tavalla.

Irtisanomisen toimittamiseen liikehuoneistojen vuokrasuhteissa ehdotetaan tehtäväksi samat muutokset kuin sääntelystä vapaiden asuinhuoneistojen vuokrasuhteiden osalta on ehdotettu.

Säännöstä vahingonkorvauksesta, johon vuokralainen on oikeutettu, jos vuokranantaja on irtisanonut toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen sellaisella perusteella, ettei sitä ole pidettävä huoneenvuokrasuhteissa noudatetta-

van hyvän tavan mukaisena, ehdotetaan tarkistettavaksi ja sanamuodoltaan selvennettäväksi. Korvausta saisi kuten nykyisinkin muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista. Huoneiston arvoa nostaneista korjauksista ja muutostöistä saisi korvausta, jos vuokralainen on niiden tekemiseen ollut oikeutettu. Tällaiset työt korvattaisiin niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta. Myös vuokralaisen toiminnan aikaansaamasta huoneiston arvonnalisästä — goodwill-arvosta — voitaisiin saada korvausta, mutta vain siltä osin kuin vuokralainen itse on katsottava toiminnallaan saaneen sitä aikaan.

Määräaikaisen sopimuksen päätyttyä vuokralainen olisi oikeutettu saamaan korvauksen huoneiston arvoa nostaneista sellaisista korjaus- ja muutostöistä, joiden suorittamiseen hän on ollut oikeutettu. Nämä työt korvattaisiin toisin kuin asuinhuoneistojen vuokrauksessa nyt siis siitä riippumatta, onko vuokralainen vaatinut vuokrasuhteen jatkamista. Goodwill-arvoa ei määräaikaisen sopimuksen päättyessä enää korvattaisi, jollei sen korvaamisesta ole erikseen sovittu.

Muuta korvausta sopimuksen päättymisestä olisi mahdollista myös liikehuoneistojen vuokrasuhteissa saada, jos niin on sovittu.

Purkaminen ja lakkaaminen

Sopimuksen purkaminen ja lakkaaminen sekä purkamista eräissä tapauksissa edeltävä varoituksen antaminen olisi käsitettävä samoin kuin vastaavat toimet asuinhuoneistojen vuokrasopimusten kohdalla ja ne tarkistukset, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotettuun lakiin tehtäisiin, ehdotetaan tehtäväksi myös liikehuoneiston vuokrausta koskevaan lakiin lukuun ottamatta pakkohuutokauppasaantoa koskevan purkamisoikeuden vaihtamista irtisanomisoikeudeksi.

Sopimuksen purkamisperusteita siten tarkistettaisiin niin, että liikehuoneistonkin vuokrasopimus voitaisiin purkaa vuokranantajan taholta myös silloin, kun huoneistoa käytetään muulla tavalla kuin mitä vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty eli joko nimenomaisesti sovittu tai katsottava sovitun kuten esimerkiksi, että ravintolatoiminnan harjoittamisessa hyvät tavat otetaan huomioon. Sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle ehdotetaan oikeutta purkaa liikehuoneiston vuokrasopimus, jos so-

pimusosapuoli olennaisella tavalla rikkoo, mitä huoneiston osalta on sovittu. Kun huoneiston käyttötarkoitus voi muiden kuin asumiseen tarkoitettujen tilojen osalta olla varsin moninainen, on katsottu olevan tarpeen ehdottaa kummallekin sopijapuolelle tällaista sopimuksen purkamisoikeutta. Myös tällä tavalla halutaan korostaa sitä, että sopimisen vapauden lisääminen merkitsee myös sopimansa pitämisen lisäämistä. Vuokranantajan, joka purkaa sopimuksen sen johdosta, että vuokralainen on hänen mielestään rikkonut sopimusta olennaisella tavalla, olisi ensin varoitettava sopimuksen purkamisesta. Jos vuokralaisen menettely on jo toistunut tai asiasta on aikaisemmin varoitettu tai vuokralaisen menettely on ollut erittäin moitittavaa, ei sopimuksen purkamisesta tarvitsisi ennakolta varoittaa. Vuokralaisen purkaessa sopimuksen tällä uudella tai muulla perusteella ei sopimuksen purkamisesta tarvitsisi kuten ei nykyisinkään ennakolta varoittaa.

Kuten asuinhuoneiston vuokrasuhteessa ehdotetaan myös liikehuoneiston vuokrasuhteessa vuokralaiselle annettavaksi oikeus purkaa sopimus huoneiston käytöstä sovittuun tarkoitukseen aiheutuvan terveysriskin vuoksi tai huoneiston tai sen osan jouduttua pois vuokralaisen hallinnasta sekä oikeus saada sopimuksen tällaisen päättymisen johdosta vuokranantajalta vahingonkorvausta.

Liikehuoneiston vuokrauksesta säädettäväksi ehdotettuun lakiin on katsottu olevan tarpeen ottaa sekä vuokralainen että vuokranantajan sopimuksen purkamisesta johtuvaa vahingonkorvausvelvollisuutta ja -oikeutta koskeva sovittelemättömyys. Vahinkoon johtaneet syyt ja niihin vaikuttaneet olosuhteet sekä vahinkoa kärsineen ja sitä aiheuttaneen tai sen syntymiseen myötävaikuttaneen sopimusosapuolen osuus voi liikehuoneiston käyttötarkoituksesta ja esimerkiksi huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta ja tähän liittyvästä vastuusta sovittu huomioon ottaen olla niin monenlainen, että sovittelemättömyys on tarpeellinen oikean ja kohtuullisen korvauksen määräämiseksi.

Muutto ja muuttopäivän siirtäminen

Liikehuoneiston vuokrasuhteessa muuttopäivä olisi, kuten asuinhuoneistonkin vuokrasuhteessa ehdotetaan, sopimuksen päättymisen jälkeinen päivä. Muuttoaika siis lyhenisi myös liikehuoneistojen vuokrasuhteissa. Muuttopäi-

vän siirto ja sen edellytykset olisivat liikehuoneistojen vuokrasuhteissa samat kuin nykyisin.

3.3.3. Liikehuoneiston edelleenvuokraus

Liikehuoneiston edelleenvuokrausta koskevat säännökset olisivat uusia. Liikehuoneiston edelleenvuokrauksessa niissä tilanteissa, joissa asuinhuoneiston jälleenvuokralainen on oikeutettu vaatimaan sopimussuhteen jatkamista, voisi liikehuoneiston edelleenvuokralainen saada korvausta vuokranantajaltaan sopimuksen päättymisen johdosta. Vastaavaa oikeutta, mikä nyt on asuinhuoneiston vuokranantajalla purkaa ensivuokralaisen ja jälleenvuokralaisen välinen sopimus huoneistoja ja sen käyttöä koskevan rikkomuksen johdosta, ehdotetaan myös liikehuoneiston vuokralle antaneelle vuokranantajalle.

3.4. Esitykseen sisältyvät muut lakiehdotukset

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi sekä vuokralaisen ja muiden huoneiston käyttöoikeuden saaneiden aseman että yhtiön itsensä aseman selkiyttämiseksi ja vahvistamiseksi tilanteessa, jossa yhtiö on ottanut huoneiston hallintaansa asunto-osakeyhtiölain 8 luvun perusteella.

Avioliittolain 24 §:n 2 momentti ehdotetaan kumottavaksi, koska se on ristiriidassa asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotetun lain sopimuksen siirtoa koskevien säännösten kanssa.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettun lain huoneenvuokralakiin viittaavat säännökset on tarpeen tarkistaa, jos tämän lain voimassaolo jatkuu nyt asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksesta säädettäväksi ehdotettujen lakien voimaantulon jälkeen.

4. Esityksen vaikutukset

4.1. Esityksen vaikutus vuokrasuhteen osapuolten asemaan ja vuokra-asuntojen tarjontaan

Ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin perustuvissa sopimussuhteissa osapuolten oikeudet ja velvollisuudet muodostuvat edelleen sen mukaan, mitä laki niistä säätää tai mitä osapuolet ovat niistä sopineet tai ne, joilta he oikeutensa johtavat, ovat sopineet. Mahdol-

liusuusia sopia joistakin asioista toisin kuin ennen tai väljemmin kuin ennen ei myöskään muuta sopimussuhteessa voimassa olevaa, ennen kuin osapuolet itse sopivat niin. Irtisanottaessa sopimus lain voimaantulon jälkeen on noudatettava uuden lain säännöksiä. Sama koskee myös muita sopimussuhteen oikeuksia ja velvollisuuksia, joista uudessa laissa on pakottavien säännöksiin säädetty. Kun esimerkiksi huoneiston kunnosta, kunnossapidosta ja näihin liittyvästä vastuusta, ennakkovuokrasta samoin kuin muustakin vuokrasta sekä sopimusehtojen täyttämiseksi annettavasta vakuudesta voitaisiin niin asuinhuoneistojen kuin liikehuoneistojenkin vuokrasuhteissa sopia nykyistä vapaammin, ei sopimussuhteessa tapahtu näiden ehtojen osalta muutosta, ennen kuin osapuolet sopivat asiasta.

Asuinhuoneiston vuokrasuhteessa vuokran määrääytymisessä vuokranantajan korotusyleisohjeeseen tai sen ylittävältä osalta tuomioistuimen vahvistukseen perustunut yksipuolinen vuokrantarkistamisoikeus poistuu. Tilalle voimaantulosäännöksen mukaan tulee oikeus vuoden kuluttua lain voimaantulon jälkeen vuosittain, jos muuta ei ole sovittu, korottaa vuokraa kuluttajahintaindeksin muutoksella. Vuokranantajan aseman ei voida kovin merkittävästi katsoa muuttuvan tämän uudistuksen yhteydessä. Kun vuokrasopimus voidaan irtisanoa sopimusehtojen tarkistamiseksi, voidaan se myös irtisanoa vuokraa koskevien sopimusehtojen tarkistamiseksi. Vuokralaisen aseman kannalta hyväksyttävänä pidettävien irtisanomisperusteiden laajennuksella saattaa joissakin asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanteissa, jos kysyntä selvästi ylittää tarjonnan, olla vaikutusta, mutta oloissa, joissa tarjontaa on kysyntää vastaavasti tai sen yli, uuden lain mukaista irtisanomissuojajärjestelmää voidaan pitää lähes saman arvoisena kuin voimassa olevan lain mukaista.

Lakiehdotuksen mukaan vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa hänen sopimuksensa irtisanoneen vuokranantajan vuokralaisena ja vaatii irtisanomisen julistamista tehottomaksi, jos laissa säädettyjä perusteita siihen on. Mutta vuokralainen voi myös vaihtaa vuokranantajaa ja siis ottaa korvauksen ilman hyväksyttävää syytä tapahtuneesta irtisanomisesta. Nykyisin vuokralaisen ainoa mahdollisuus on joko hyväksyä irtisanominen tai kiistää se. Jos kiistäminen menestyy, vuokralainen jatkaa saman vuokranantajan vuokralaisena. Vuokralaisen

kannalta irtisanomistilanne muuttuu myös siten, että hänen on nostettava kanne irtisanomisen julistamiseksi tehottomaksi. Vuokralainen, joka voimassa olevan huoneenvuokralain aikana kiistää vuokranantajan perustellun irtisanomisilmoituksen, tekee sen usein siksi, että vaihtoehtoista asuntoa ei ole ollut tarjolla. Sääntelyyn kuuluvaa ja nyt ehdotettua hallinnansuojajärjestelyä toisiinsa verrattaessa on siten myös asuntomarkkinatilanteeseen ja sen vaikutuksiin kiinnitettävä huomiota. Toisaalta voidaan tehdä myös havainto, että sääntelyn purun lyhyen historian aikana uusia asuntoja on tullut vuokramarkkinoille vastaten parin viime vuoden aravatuotantoa. Tämän voidaan katsoa johtuvan paitsi siitä, että vuokra muodostuu nyt sopimalla myös niistä hallinnan suojaa koskevista muutoksista, jotka ovat olleet voimassa sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa verrattuna niitä sääntelyyn kuuluviin sopimuksiin. Uusia säännöksiä ei voitane pitää ainakaan tarjontaa rajoittavina.

Vuokra-asuntojen tarjontaa selvästi lisäävänä voidaan pitää sitä, että vuokrasuhteen ehtoista voidaan nyt vapaammin sopia ja että ehdot ovat osapuolten itsensä asettamat. Tähän liittyy oikeus sopia vapaasti vuokrasuhteen kestosta, mikä on merkinnyt oikeutta tehdä määräaikaista sopimuksia ja luottaa siihen, että sovittu tältä osin pitää. Tällä seikalla on ollut myös sääntelystä vapaiden vuokrasuhteiden vuokralaisten asemaa vahvistava vaikutus ja heidän hallinnan suojansa on siten ollut vahvempi kuin sääntelyyn kuuluvissa sopimussuhteissa, joissa niissäkin on sääntelyn purun yhteydessä lisätty oikeutta sopia vuokrasuhteen kestosta. Toinen asiaan vaikuttanut seikka lienee irtisanomisperusteiden laajennus. Hyväksyttävä syy oikeuttaa aina irtisanomaan toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, jolloin vuokranantaja on voinut luottaa siihen, että yllättävän oman tai vastaavan tärkeän huoneiston käyttötärpeen ilmetessä huoneiston hallinnasta voidaan uudelleen määrätä. Näin ollen uusien säännösten sen enempiä vuokran määrän kuin hallinnan suojankaan kannalta ei voida katsoa merkittävällä tavalla muuttavan tai heikentävän sen enempiä jo vuokralla asuvien kuin vuokralle asumaan pyrkivienkään asemaa.

Vuokra-asuntojen saatavuuden ja nykyisen hyvän tarjontatilanteen jatkumisen kannalta huoneenvuokrasuhdetta koskevan lainsäädännön uusimisen lisäksi keskeinen merkitys on

vuokratuoton verotuskohtelu ja vuokra-asuntosijoituksen kilpailukyky muiden samanaikaisten sijoitusmuotojen kanssa. Viime aikoina vuokra-asuntosijoitusta ja vuokratuottoa on muun muassa verotuksessa kohdeltu kuten muitakin sijoitusmuotoja tai pääomatuloja, millä seikalla on oma vaikutuksensa nykyiseen tasapainoiseen kehitykseen vuokramarkkinoilla.

Asunto-osakeyhtiölakiin tehtäväksi ehdoteilla muutoksilla ja niihin liittyvillä asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotetun lain säännöksillä on haluttu vahvistaa asunto-osakeyhtiön hallintaan ottamasta huoneistosta tehdyn huoneenvuokrasopimuksen pysyvyyttä pakkohuutokaupalla osakkeet hankkinutta vastaan.

4.2. Esityksen taloudelliset vaikutukset

4.2.1. Vaikutukset julkiseen talouteen

Esityksellä ei ole välittömiä vaikutuksia julkiseen talouteen siinä mielessä, että sen toteuttaminen vaatisi valtion varoja tai että sen toteuttamisesta väistämättä seuraisi valtion varojen lisäämistarvetta muun lainsäädännön alaiseen toimintaan. Sääntelyn purun vaikutukset vuokratason ovat olleet siinä määrin vähäisiä ja joillakin alueilla ja huoneistotyypeissä vuokrat säänneltyihin vuokriin tai aravavuokriin verrattuna jopa alhaisempia, ettei asuinhuoneistojen vuokrauksesta ehdotetulla lailla ja sääntelyn purkamisen ulottamisesta olemassa oleviin asuinhuoneistojen vuokrasuhteisiin ole odotettavissa merkittäviä vuokratason muutoksia ja asumistukimenojen nousua.

Elokuussa vuonna 1993 ja elokuussa 1994 maksettuja vuokria ja niiden suorittamiseksi maksettua asumistukea tarkasteltaessa voidaan todeta, että sääntelystä vapaat vuokrat ovat useilla paikkakunnilla huoneistotyyppistä riippuen noin kolmesta kuuteen markkaa neliöltä kuukaudessa korkeammat kuin vuokrat sääntelyyn kuuluvissa sopimussuhteissa. Yksioissa vuokraero oli yleisesti enimmillään noin kuusi markkaa neliöltä kuukaudessa ja neljän huoneen ja suurempien asuntojen osalta yleisesti noin kolme markkaa neliöltä kuukaudessa, mutta alhaisempiakin eroja oli. Yksioissä varsinkin pääkaupunkiseudulla oli myös noin 10—12 markkaa neliöltä kuukaudessa kalliimpia vuokria. Jos oletetaan, että asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotetun lain voimaantulon jälkeen sääntelyyn kuuluneissa sopimussuh-

teissa vuokra tarkistettaisiin samalle tasolle kuin mitä se nyt on sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa, merkitsisi se sitä, että vuokria maksettaisiin noin 50 miljoonaa markkaa enemmän vuodessa kuin vuoden 1993 elokuussa sääntelyyn kuuluvissa sopimussuhteissa. Tämän vaikutus kuluttajahintaindeksiin olisi noin 0,02 %. Oletetun vuokrannousun vaikutus asumistuen tarpeeseen, jos määräytymisperusteita ei muuteta ja tuensaajien joukko on sama, olisi noin 40 miljoonaa markkaa vuodessa. Tämä summa edustaa noin 1,8 % vuoden 1994 asumistukimäärärahasta, joka on 2 300 miljoonaa markkaa. Vuonna 1993 asumistukien maksatukseen käytetystä 1 900 miljoonasta markasta se olisi ollut noin 2,2 %. Jos sääntelyyn kuuluvia vastaavia vuokria tarkistettaisiin kuluttajahintaindeksin muutoksella, vaikutukset olisivat huomattavasti vähäisempiä niin kuluttajahintaindeksiin kuin asumistukimäärärahan tarpeeseen. Vuokrien nousun oletettu vaikutus olisi tällöin noin 10 miljoonaa markkaa vuodessa ja sen vaikutus kuluttajahintaindeksiin olisi alle 0,01 %. Asumistuen oletettu lisätarve olisi noin 8 miljoonaa markkaa vuodessa. Vuoden 1994 määrärahasta se olisi noin 0,35 % ja vuoden 1993 tasolla noin 0,4 %. Vuositasolla noin 8—10 miljoonan markan asumistukimäärärahan vähennys arvioidaan syntyvän siitä, että asumistukilain 3 ja 15 §:ää muutetaan hallituksen 21 päivänä lokakuuta 1994 antaman hallituksen esityksen (HE no 272/1994 vp.) mukaisesti.

Sitävästoin uudistetun lainsäädännön vaikutusten vuokra-asuntojen tarjontaan voidaan odottaa, jos vuokratuoton ja vuokra-asunto-sijoituksen asemaa suhteessa muihin sijoitusmuotoihin ei nykyisestä heikennetä, olevan samanlaisia kuin sääntelyn purun vaikutukset nykyisiin vuokramarkkinoihin. Sääntelyn purun aikana vuokra-asuntojen tarjonnan nettolisäys on ollut vuosittain yli 10 000 asuntoa, mikä vastaa viime vuosien vuosittaista arava-vuokratalotuotantoa.

Vastaavan tuotannon aikaansaaminen arava-vuokratalotuotantona olisi vaatinut noin 2 000—3 000 miljoonan markan vuosittaisen sijoituksen, josta tosin rakentamiseen sisältyvinä veroina olisi vuosittain palautunut noin 40 % eli noin 800—1 200 miljoonaa markkaa. Sama verotusvaikutus luonnollisesti olisi myös korkotuetulla ja muulla tavalla rahoitetulla uustuotannolla.

Liikehuoneistojen vuokrauksesta säädetä-

väksi ehdotetulla lailla ei odoteta olevan välittömiä julkistaloudellisia vaikutuksia. Välillisiä myönteisiä vaikutuksia sitävästoin lienee oodotettavissa sen johdosta, että tehdyillä ehdotuksilla odotetaan olevan kiinteistö-sijoittamista priistävä vaikutus. Tämän katsotaan seuraavan siitä, että sopimisen vapautta ja sovitun pitämistä ehdotetaan vahvistettavaksi.

4.2.2. Vaikutukset kotitalouksiin

Nyt ehdotetulla laeilla ei ole välittömiä vaikutuksia muihin kotitalouksiin kuin niihin, jotka jo asuvat vuokralla tai pyrkivät asumaan vuokralla. Ehdotettujen lakien ei odoteta vaikuttavan merkittävästi olemassa olevien sopimusten pysyvyyteen tai niissä perittäviin vuokriin yksittäistapauksia lukuun ottamatta. Vuokra-asuntotarjonnan pysyessä nykyisellä tasolla tai parantuessa kotitalouksien mahdollisuus vuokralla asumiseen myös kasvaa. Sopimusten pysyvyyttä voidaan nykyisestä myös vahvistaa sen sopimisvapauden puitteissa, joka uusien lakien mukaan olisi käytettävissä.

4.2.3. Vaikutukset elinkeinoelämään

Sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta että liikehuoneiston vuokrauksesta säädettäväksi ehdotetuilla laeilla odotetaan olevan vaikutusta vuokra-huoneistojen niin asumiseen kuin muuhunkin käyttöön tarkoitettujen tilojen vuokrausta ja kiinteistö-sijoittamista harjoittaviin yrityksiin ja niiden toimintaan. Vuokra-asuntojen hyvä saatavuus esimerkiksi vapauttaa myös yritysten työntekijöidensä asuntokysymyksen järjestämisen sitomia varoja käytettäväksi yritysten omaan varsinaiseen tuotantoon ja toimintaan.

4.3. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Esityksellä ei ole organisatorisia eikä henkilöstövaikutuksia. Lainsäädännön uudistamisesta johtuva koulutus- ja tiedottamistarve on huomattava, mutta se katsotaan voitavan hoitaa nykyisin organisaatioin ja voimavaroin. Asuinhuoneiston vuokrasopimus- ja muiden kaavamallien vahvistaminen voidaan hoitaa nykyisin voimavaroin. Lainsäädännön muuttamisesta ei myöskään ole odotettavissa sellaista

oikeudenkäyntien kasvua, mikä vaatisi voimavarojen lisäämistä tuomioistuinlaitoksessa.

4.4. Ympäristövaikutukset

Esityksellä ei ole välittömiä ympäristövaikutuksia. Sekä asuinhuoneiston vuokrausta että liikehuoneiston vuokrausta koskevissa laeissa ehdotetaan vuokralaiselle oikeutta purkaa sopimus siitä riippumatta, mikä on vuokranantajan osallisuus siihen, että huoneiston käytöstä aiheutuu terveystarve huoneistoa sopimuksen mukaisesti käytettäessä. Tällä seikalla voidaan olettaa olevan välillisiä myönteisiä ennalta ehkäiseviä ympäristövaikutuksia.

5. Asian valmistelu

5.1. Eduskunnan lausuma

Eduskunta vastauksessaan hallituksen esitykseen laiksi huoneenvuokralain muuttamisesta ja laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta edellytti muun muassa, että:

— huoneenvuokralaki kirjoitetaan selkeäksi ja helposti ymmärrettäväksi ja

— hallitus valmistelee uuden huoneenvuokralain. Uudella lailla tulee puuttua säännellyistä vuokrasuhteista vapaaseen sopimiseen siirtymisestä mahdollisesti johtuviin epäkohtiin vuokralaisen asemassa ja oikeusturvassa.

5.2. Huoneenvuokralakitoimikunta

Eduskunnan edellyttämää uuden huoneenvuokralain laatimistyötä varten ympäristöministeriö asetti kesäkuussa 1992 toimikunnan, joka otti nimekseen huoneenvuokralakitoimikunta. Sen saaman toimeksiannon mukaan uutta huoneenvuokralakia laadittaessa lähtökohtana on, että säännellyistä vuokrasuhteista siirrytään vapaaseen sopimiseen. Toimeksiannossa kehoitetaan myös kiinnittämään huomiota tästä mahdollisesti aiheutuviin epäkohtiin vuokralaisen ja vuokranantajan asemassa ja oikeusturvassa. Ehdotuksensa vaikutuksiin vuokramarkkinatilanteeseen toimikunnan tuli myös kiinnittää huomioita. Ehdotus uudeksi huoneenvuokralaksi edellytettiin laadittavaksi hallituksen esityksen muotoon.

Toimikunnassa olivat edustettuina ympäristöministeriö ja asuntohallitus, sittemmin valtion asunTORahasto, asunToneuvosto ja sen vuokraosto sekä oikeusministeriö ja Helsingin raastuvanoikeus, sittemmin Helsingin kärjäoikeus.

Työnsä aikana toimikunta piti yhteyttä kuitenkin sen toimeksiannossa edellytettiin asunToneuvoston vuokraostoon. Tämän lisäksi toimikunta kuuli työn kannalta keskeisiä tahoja kuten Suomen Kiinteistöliittoa ja Vuokralaisten Keskusliittoa sekä oikeusministeriötä, Helsingin hovioikeutta, Vantaan asunto-oikeutta, Keskuskauppakamaria, Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliittoa ja Suomen Yrittäjien Keskusliittoa.

Lausunnonantajat olivat yksimielisiä siitä, että asuin- ja liikehuoneistojen vuokrasuhteita koskevat säännökset tulisi kirjoittaa erillisiksi kokonaisuuksiksi, mutta näkemykset siitä, miten se on tehtävä, poikkesivat toisistaan jo varsin huomattavasti. Monet lausunnonantajat näkivät mahdollisena useita vaihtoehtoja, joiden mukaan säännösten eriyttäminen voitaisiin toteuttaa. Useampi lausunnonantaja ehdotti myös omien lakien säätämistä asuin- ja liikehuoneistojen vuokrasuhteista.

Asuinhuoneistojen sääntelystä vapaita vuokrasuhteita koskevan normiston luettavampaan muotoon kirjoittaminen ja siitä johtuva koko lain uudelleen kirjoittamisen tarve lausunnoissa todettiin poikkeuksetta. Tarve purkaa sääntely nopeammin kuin mitä se nykyisten säännösten mukaan muuten tapahtuisi nähtiin laajasti ja hyväksyttiin Vuokralaisten Keskusliittoa lukuun ottamatta, joka olisi seurannut vielä muutaman vuoden sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa tapahtuvaa kehitystä ja ottanut asiaan kantaa vasta sitten.

Liikehuoneistojen vuokrasuhteitten osalta yleisesti oltiin sitä mieltä, että sopimisen vapautta tulisi lisätä erityisesti näissä sopimus-suhteissa.

Huoneenvuokralakitoimikunta luovutti 7 päivänä huhtikuuta 1994 ympäristöministeriölle mietintönsä ”Ehdotuksen uusiksi huoneenvuokralaeiksi” (komiteamietintö 1994:8). Toimikunta laati ehdotuksensa hallituksen esityksen muotoon. Ehdotuksessaan hallituksen esitykseksi uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta toimikunta ehdotti säädettäväksi lait asuinhuoneiston vuokrauksesta, liikehuoneiston vuokrauksesta, asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, avioliit-

tolain 24 §:n 2 momentin kumoamisesta ja indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta. Ehdottamansa lait toimikunta katsoi voitavan käsitellä tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Toimikunnan käsityksen mukaan sen ehdottamat lait tulisi niin pian kuin ne on hyväksytyt ja vahvistettu saattaa voimaan ottaen kuitenkin huomioon, että lainsäädännön uudistaminen aiheuttaa laajan koulutus- ja tiedotustarpeen. Toimikunnan käsityksen mukaan sen ehdottamat lait tulisi siten saattaa voimaan viimeistään vuoden 1996 aikana.

5.3. Lausunnot

Huoneenvuokralakitoimikunnan mietinnöstä ”Ehdotuksesta uusiksi huoneenvuokralaeiksi” ympäristöministeriö järjesti toukokuussa 1994 kuulemisminiaarin, johon liittyi myös mahdollisuus antaa lausunto toimikunnan ehdotuksesta. Lausunto pyydettiin yli kuudeltakymmeneltä huoneenvuokrausta harjoittavilta tai -suhteita käsitteleviltä tahoilta niin ministeriöiltä, keskusvirastoilta, lääninhallituksilta, tuomioistuinlaitokselta, lakimiesjärjestöiltä, vuokralais- ja vuokranantajajärjestöiltä, työmarkkinajärjestöiltä, asuntoalan järjestöiltä, kaupan ja elinkeinoelämän järjestöiltä, vuokra-asuntojen omistajilta ja tuottajilta kuin kilpailuviranomaisilta ja kuluttajia edustavilta viranomaisilta ja järjestöiltä. Pyydytyistä lausunnoista saatiin noin kaksi kolmasosaa osan lausunnonantajista ilmoitettua, ettei lausunto ole tarpeen, koska ehdotuksista ei ole huomautettavaa. Lausunnon antaneista enin osa katsoi ehdotuksen sekä selkiyttävän lainsäädäntöä että parantaneen lakien luettavuutta ja ymmärrettävyyttä. Vaikka toimikunnan ehdotukset yleisesti ottaen otettiin varsin hyvin vastaan, ehdotusten yksityiskohtia myös arvosteltiin ja tehtiin muutosehdotuksia. Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kannatettiin erillisten lakien säätämistä asuin- ja liikehuoneistojen vuokrasuhteista. Sääntelyn purkamisen jatkamista vielä sääntelyyn kuuluvista sopimussuhteista myös laajasti kannatettiin, mutta oli myös niitä, joiden mielestä sääntelyn purun vaikutuksia tulisi vielä seurata ja ottaa asiaan kantaa vasta muutaman vuoden kuluttua. Sääntelyn purun vaikutukset kuitenkin nähtiin yleisesti vuokramarkkinoitten toimivuutta lisänneiksi. Sopimisen vapauden lisäämistä pidettiin myös yleisesti

oikeana säännösten kehittämisteemana. Niemenomaan liikehuoneistojen vuokrauhteissa sopimisen vapautta toivottiin lisättäväksi joissakin yksityiskohdissa ehdotettua enemmän. Moni lausunnonantaja myös katsoi, että sopimisen vapauden jo tapahtunut lisääminen on vaikuttanut vuokra-asuntojen tarjonnan kasvuun. Vuokratietojen ja kiinteistökustannusten tilastoinnin puutteisiin monet lausunnonantajat kiinnittivät huomiota ja ehdottivat toimintaa tehostettavaksi niin asuinhuoneistojen kuin liikehuoneistojenkin vuokrauksen osalta. Säätämisyjärjestyksen osalta lausuttiin varsin harvoin ja osa lausunnonantajista epäili asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotetun lain mahdollisuuksia tulla käsitellyksi tavallisena lakina. Lakien voimaantuloa kiirehtivät lähinnä ne lausunnonantajat, jotka pitivät sääntelyn purun vaikutuksia hyvinä ja ne, jotka sääntelyn purun jatkumisen nopeuttamisen suhteen olivat varauksellisia tai vastaan, siirtäisivät lakien voimaantuloa ehdotetusta. Kaikki hovioikeudet ehdottivat asunto-oikeuksien lakkauttamista ja poistaisivat hovioikeuksista huoneenvuokraasioiden erityisasiantuntijajäsenet sekä kumoaisivat lain oikeudenkäynnistä huoneenvuokraasioissa ja siirtyivät myös huoneenvuokrasuhteita koskevissa riita-asioissa noudattamaan vuoden 1993 joulukuun alussa voimaan tullutta ja uudistettua riita-asioiden oikeudenkäyntimenettelyä. Saaduista lausunnoista on ympäristöministeriössä laadittu yhteenveto.

Hallituksen esitys perustuu huoneenvuokralakitoimikunnan ehdotuksiin. Lausunnoissa esitetyt lakiehdotusten yksityiskohtia koskevat huomautukset on, siltä osin kuin sen on katsottu olevan mahdollista, otettu huomioon.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Hallitus on 7 päivänä lokakuuta 1994 antanut hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain 3 ja 4 luvun, varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n, huoneenvuokralain 5 §:n ja maanvuokralain 4 §:n muuttamisesta (HE no 218/1994 vp). Tällä esityksellä on tarkoitus saattaa voimaan Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen liitesäännöstöön lisätty, Euroopan yhteisöjen neuvoston 5 päivänä huhtikuuta 1993 antama direktiivi (93/13/ETY) kohtuuttomista sopimusehdoista kuluttajasopimuksissa. Direktiivin

voimaan saattamiseksi esityksessä ehdotetaan kuluttajansuojalaissa säädettyä sopimusehtojen säätelyjärjestelmää täydennettäväksi siten, että se ulottuisi myös elinkeinonharjoittajien yhteenliittymien toimintaan. Samalla ehdotetaan tarkistettavaksi yksittäisten sopimusten sovitte-
lua koskevia säännöksiä ja lakiin lisättäväksi sopimuksen tulkintaa koskeva säännös. Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan väliset huoneenvuokrasopimukset kuuluvat kuluvan vuoden heinäkuun alusta voimaan tulleen kuluttajansuojalain muutoksen (16/94) perusteella myös kuluttajansuojalain soveltamisalan piiriin. Näin ollen direktiivin voimaansaattamiseksi kuluttajansuojalakiin tehtäväksi ehdotetut muutokset ulottaisivat vaikutuksensa myös tällaisiin huoneenvuokrasopimuksiin, minkä vuoksi huoneenvuokralain 5 §:n säännöstä on esityksessä myös ehdotettu tarkistettavaksi.

Kun nykyinen huoneenvuokralaki, jonka 5 §:ään direktiivin voimaan saattamiseksi ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, ehdotetaan tällä hallituksen esityksellä kumottavaksi, on tähän esitykseen sisältyvän asuinhuoneiston vuokrausta koskevan lakiehdotuksen 6 §:n 2 momentiksi ja liikehuoneiston vuokrausta koskevan lakiehdotuksen 5 §:n 2 momentiksi ehdotettu otettavaksi samansisältöinen säännös kuin

ehdotus voimassa olevaan lakiin on. Jos mainitun hallituksen esityksen käsittelyssä tehdään direktiivin voimaan saattamiseksi huoneenvuokrasopimusten kohdalla muutoksia, tulisi ne ottaa huomioon myös nyt annettavan esityksen mukaisia lakiehdotuksia käsiteltäessä.

Hallitus on 4 päivänä marraskuuta 1994 antanut hallituksen esityksen laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta (HE no 286/1994 vp.). Uusi laki on tarkoitettu olemaan voimassa vuosina 1995 ja 1996. Nykyisin voimassa olevaa indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain (1384/92) voimassaoloa ei siis ole tarkoitus jatkaa. Myös ehdotetussa uudessa laissa on tarkoitus jättää huoneenvuokrasopimukset lain soveltamisen ulkopuolelle samoin edellytyksin kuin on säädetty voimassa olevassa laissa. Tähän hallituksen esitykseen sisältyvää lakiehdotusta indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta käsiteltäessä, on siten otettava huomioon indeksiehdon käytöstä vuosille 1995 ja 1996 säädettäväksi ehdotettu laki. Jos vuosille 1995 ja 1996 ei säädetä indeksiehdon käytön rajoittavaa lakia, raukeaa myös tähän hallituksen esitykseen sisältyvä lakiehdotus indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

Lain rakenne

Huoneenvuokralain selkeyttä ja ymmärrettävyyttä on pyritty vuoden 1987 uudistukseen nähden lisäämään kirjoittamalla nyt asuinhuoneistojen ja muuhun kuin asumiseen tarkoitettujen huoneistojen eli liikehuoneistojen vuokrausta koskevat säännökset omiin lakeihinsa. Ilmaisuja on selkiytetty. Sekä säännökset että säännöksissä käsitellyt asiat on koottu tarkoituksenmukaisempiin kokonaisuuksiin. Pykälät on pyritty myös kirjoittamaan siten, että viittauksia lain muihin säännöksiin tarvittaisiin mahdollisimman vähän. Niinpä lain luottavuuden parantamiseksi säännösten ilmiäsuun, joissakin tapauksissa muutettu myös silloin, kun säännöksen asiasisältöä ei ehdoteta muutettavaksi.

1 luku. Yleiset säännökset

Yleistä. Luvun säännökset vastaisivat enimmäkseen voimassa olevaa lakia, mutta myös eräitä muutoksia ehdotetaan tehtäväksi. Lukuun ehdotetaan otettavaksi myös niitä säännöksiä, jotka aikaisemmin oli sijoitettu lukuun ”erinäiset säännökset” ja jotka koskevat yleisesti huoneenvuokrasuhdetta tai -sopimuksen tekemistä.

Huoneenvuokrasopimuksen ja -suhteen käsitteet säilyisivät ennallaan. Lakia ei edelleenkään sovellettaisi majoitusliikkeiden majoitus toimintaan eikä virka-asuntoihin. Muihin valtion tai muun julkisyhteisön virkamies-, viranhaltija -tai palvelussuhdeasuntoihin lakia taasen sovellettaisiin. Vapaa-ajan asuntojen ja valtion lainoittamien aravavuokra-asuntojen vuokrasuhteisiin lakia sovellettaisiin pääsääntöisesti. Poikkeamat olisivat siinä määrin vähäisiä, että soveltamisalan rajausta ei ole tarpeen näiden asuntojen osalta enää erikseen yleisissä säännöksissä todeta.

1 §. *Soveltamisala.* Huoneenvuokrasopimuksen tunnusmerkit olisivat pykälän 1 momentin mukaan samat kuin voimassa olevassa laissa. Säännöksen sanamuotoa on jouduttu tarkistamaan, koska tarkoitus on ehdottaa säädettä-

väksi kaksi lakia, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Huoneenvuokrasopimukselta edellytettäisiin kuten nykyisinkin, että sillä luovutetaan rakennus tai sen osa toisen tai häneltä oikeutensa johtaneen yksinomaiseen käyttöön ja että tästä suorituksesta maksetaan vastiketta, vuokraa. Rakennuksesta tai sen osasta käytettäisiin lakiehdotuksessa kuten nykyisessäkin laissa nimitystä huoneisto paitsi lain luottavuuden vuoksi myös siksi, että vuokrauksen kohde yleisimmin on huoneisto. Soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät siten eräät rakennelmat esimerkiksi auto-paikkatasot, koska niiden ei voida katsoa olevan rakennuksia olkoonkin, että niiden rakentamiseen on saatettu tarvita rakennuslupa.

Huoneenvuokrasopimuksen osapuolet ovat vuokranantaja, joka luovuttaa huoneiston käyttöoikeuden, ja vuokralainen, jolle käyttöoikeus tulee. Osapuolten välillä on huoneenvuokrasuhde. Vuokraoikeus voi kuulua myös useammalle yhdessä. Niin ikään vuokranantajana voi olla useampi henkilö, jos oikeus antaa huoneisto vuokralle kuuluu useammalle yhdessä. Sekä vuokranantaja että vuokralainen voivat olla luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä. Vuokranantajan velvollisuutena on luovuttaa huoneiston hallinta sopimuksen mukaisesti vuokralaiselle, mitä suoritusta vastaan vuokralainen puolestaan on velvollinen maksamaan vuokraa.

Huoneenvuokrasopimuksella luovutettavan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus olisi sopimusta tehtäessä määriteltävä ainakin sikäli, että tiedetään, onko sopimussuhteessa sovellettava tätä lakia vai liikehuoneiston vuokrauksesta ehdotettua lakia taikka jotain muuta lakia. Tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluisivat sopimukset, joilla rakennus tai sen osa, yleensä huoneisto on luovutettu käytettäväksi joko asumiseen tai pääasiallisesti asumiseen. Vakiintuneen käytännön mukaan huoneiston sovittu, pääasiallinen käyttötarkoitus määrää sen, onko huoneiston vuokrasuhteeseen sovellettava asuinhuoneistojen vuokrasuhteita vai liikehuoneiston vuokrasuhteita koskevia säännöksiä. Koska viimeksi mainittuja vuokrasuhteita koskevat säännökset ehdotetaan nyt eriytettäväksi omaan lakiinsa, otettaisiin säännös tästä ratkaisuperusteesta sen keskeisen merkityksen vuoksi myös pykälän 1 momenttiin.

Jos samalla sopimuksella on luovutettu useampi erillinen huoneisto ja niistä jonkun käyttötarkoitusta on muu kuin asuminen, on samasta sopimuksesta huolimatta muuhun kuin asumiseen tarkoitettu huoneiston osalta kyse liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain soveltamisalaan kuuluvasta sopimuksesta ja vuokrasuhteesta. Tämän huoneiston osalta vuokrasuhteeseen olisi siten sovellettava mainittua lakia tämän lain sijasta. Asumiseen tarkoitettua huoneiston osalta luonnollisesti sovellettaisiin tätä lakia.

Varsin tavallista on, että vuokralainen saa asuinhuoneiston vuokrasopimuksella huoneiston käyttöoikeuden lisäksi oikeuden yksinomaan käyttää myös muita tiloja kuten huoneistolle kuuluvia varasto- tai kylmäsäilytystiloja joko erikseen sovitusta korvauksesta tai huoneiston vuokraan sisältyvinä. Näiden tilojen käyttöön saamisesta voidaan tehdä myös erillinen muu kuin asuinhuoneiston vuokrasopimus.

Huoneenvuokrasuhde perustuu yleensä nimenomaiseen osapuolten kesken tehtyyn sopimukseen. Huoneenvuokrasuhde voi kuitenkin syntyä myös vähitellen. Missä vaiheessa osapuolten kesken on katsottava vuokrasopimuksen syntyneen, jää ratkaistavaksi tapausittain, koska yleispätevää sääntöä ei asiasta ole annettavissa.

Vuokra suoritetaan vastikkeena huoneiston käyttöoikeudesta. Mitä etuuksia huoneenvuokraa vastaan huoneiston käyttöoikeuden lisäksi sitten voidaan luovuttaa, jää viime kädessä myös tapausittain ratkaistavaksi. Jotta suoritusta olisi pidettävä huoneenvuokrana ja siis huoneenvuokralain alaisena korvauksena, tulee sen välittömästi liittyä ja vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Etuus, joka huoneenvuokraa vastaan voidaan luovuttaa, yleensä siten myös nostaa huoneiston vuokra-arvoa. Jos näin ei ole ja etuus on huoneiston käyttöön liittymätön, on sopimusta tältä osin pidettävä muuna kuin huoneenvuokrasopimuksena esimerkiksi irtaimen esineen vuokrauksena, johon huoneenvuokralakia ei sovellettaisi silloinkaan, kun etuus on sovittu luovutettavaksi samalla sopimuksella kuin huoneiston käyttöoikeus.

Etuuksia, joita huoneenvuokraa vastaan voidaan luovuttaa, on monenlaisia. Tällaisia etuuksia voivat olla esimerkiksi oikeus käyttää puhelinta, televisiota, erilaisia muita kodinkoneita, pesu- ja siivouspalveluja sekä saunan käyttöoikeus. Näiden etuuksien antamisesta

voidaan sopia myös erikseen ja siten, ettei etuutta luovuteta huoneenvuokraa vastaan. Eron tekeminen on siinä mielessä tärkeä, että korvauksen laiminlyönnin seuraamukset tai etuuden antamisen lakkauttamistoimet ovat erilaiset huoneenvuokran tai irtaimen esineen vuokran kohdalla.

Kuuluuko etuus huoneenvuokraan vai ei, on ratkaistava sen mukaan, mitä osapuolet ovat asiasta sopineet, jollei sitten ole kyse etuudesta, jota huoneenvuokraa vastaan ei voida ollenkaan luovuttaa. Esimerkkeinä etuudesta, jota huoneenvuokraa vastaan ei voida luovuttaa, on auton käyttöoikeus, vaikka siitä olisi sovittu samalla sopimuksella kuin huoneiston luovutuksesta. Talosaunan käyttöoikeus sitävastoin voidaan luovuttaa joko huoneenvuokrasopimuksella tai muulla sopimuksella. Kummasta sopimuksesta on kysymys, riippuu sopimuksesta. Muita tyyppillisiä huoneiston käyttöön kuuluvia etuuksia, jotka saadaan käyttöön joko huoneenvuokrasopimuksella tai muulla sopimuksella, ovat esimerkiksi lämmitys, sähkö ja huoneistoon tuleva vesi.

Huoneenvuokrasuhde syntyy, kun sopimuksella luovutetaan käyttöoikeus huoneistoon. Huoneiston käyttöoikeuden saaminen perustuu siis tähän sopimukseen. Jos huoneiston käyttöoikeus luovutetaan osana jotain muuta oikeutta, ei osapuolten välille tällä sopimuksella synny huoneenvuokrasuhdetta. Tällainen tilanne syntyy esimerkiksi silloin, kun myyjä kiinteistökaupassa pidättää itselleen toistaiseksi tai määräajaksi oikeuden hallita rakennusta tai sen osaa taikka huoneistoa, jonka hän on myynyt ja jonka omistusoikeus siirtyy ostajille, ennen kuin myyjän hallintaoikeus luovutus sopimuksen mukaan päättyy. Oikeus asua huoneistossa perustuu tällöin omaisuuden luovutukseen eikä huoneiston käyttöoikeuden luovutukseen.

Huoneiston käyttöoikeus olematta osa jotain muuta oikeutta voi perustua myös muuhun kuin huoneenvuokrasopimukseen kuten asumisoikeussopimukseen. Asumisoikeusasuminen on uusi asuntojen hallintamuoto, jota koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1 päivänä elokuuta 1990 (laki asumisoikeusasunnoista 650/90). Asumisoikeus perustetaan asumisoikeussopimuksella. Asumisoikeuden saaja maksaa asumisoikeutta perustettaessa talon omistajalle asumisoikeusmaksun ja sopii huoneiston hallinnan ehdoista. Asumisoikeustaloja on tällä hetkellä vain valtion lainoittamina, mutta myös korkotuettuina niitä on vuoden 1995 alusta

mahdollista rakentaa ja hankkia. Asumisoikeustalojen asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeusasuntoina, mutta jos asumisoikeudesta kiinnostuneita ei ole, voidaan näitä huoneistoja antaa myös vuokralle. Asumisoikeuden haltija voi joissakin tilanteissa antaa asuntonsa vuokralle osittain tai kokonaan. Asumisoikeusasumisessa on piirteitä sekä vuokra-asumisesta että myös omistusasumisesta lähinnä asunto-osakeyhtiöasumisesta.

Huoneenvuokrasopimuksella voitaisiin laakiehdotuksen mukaan edelleenkin luovuttaa maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi. Jotta kyseessä olisi huoneenvuokrasopimus, maa-alueen käyttöoikeuden tulee siten edelleenkin olla sopimuksessa sivuasiana ja pääpaino sopimuksessa olla huoneiston käyttöoikeudella. Varsinaista maanvuokrasopimusta ja siihen perustuvaa vuokrasuhdetta koskee oma lainsäädäntönsä eivätkä nämä sopimukset olisi mitään osin huoneenvuokralainsäädännön alaisia. Kumman lainsäädännön piiriin sopimussuhteen on katsottava kuuluvan, määräytyisi edelleen sen mukaan, mikä on sopimuksen mukainen vuokratun kohteen pääasiallinen käyttötarkoitus, huoneiston vai maa-alueen käyttö. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa.

Kun vuokralainen vuokrasuhteen johdosta saa yleensä käyttöönsä paitsi ne tilat, jotka hän nimenomaan on vuokrannut, myös oikeuden käyttää kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja tai laitteita kuten piha-aluetta, porraskäytäviä, hissejä, sauna- ja uima-allastiloja ja urheiluvälinevarastoa ilman, että asiasta on sopimuksessa nimenomaista mainintaa, on pykälän 3 momenttiin otettu säännös tämän lain soveltamisesta myös näihin tiloihin. Vuokralainen käyttäisi näitä tiloja ja laitteita lähinnä samojen vastuusääntöjen ja sopimuksen purkamisriskin alaisena kuin mitä on voimassa vuokrattua kohdetta käytettäessä. Asianomaisten säännösten kohdalla säädettäisiin tarkemmin lain soveltamisen ulottamisesta näihin tiloihin tai laitteisiin.

2 §. *Lain soveltamisalan rajoitukset.* Pykälän 1 momentin mukaan tätä lakia ei ollenkaan sovellettaisi huoneiden luovuttamiseen majoitustoiminnassa. Vastaava rajausta on tehty jo voimassa olevassa laissa. Ratkaisevaa olisi toiminnan laatu, liiketoimintana harjoitettu majoituselinkeino, eikä se, onko toimintaan sovellettava majoituselinkeino koskevia säännöksiä vai ei. Laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta on tarkoitettu säätelemään osapuolten oikeudet

ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja yleensä pitempiäaikaisemmassa asumisessa kuin mitä esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa yleensä on kyse. Onko kyse majoitustoiminnasta vai huoneenvuokrauksesta, riippuisi viime kädessä siitä, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet. Myös hotelleista, motelleista ja muista vastaavista majoitustoimintaa harjoittavista rakennuksista voitaisiin luovuttaa huoneiston käyttöoikeus huoneenvuokrasopimuksella. Opiskelija-asuntoloita esimerkiksi käytetään yleisesti oppilaitosten lomien aikana myös kesähotelleina, jolloin vallitsee tilanne, että osa huoneistoista on asukkaansa hallinnassa huoneenvuokrasopimuksen perusteella ja muissa huoneissa asukas on hotellivieraana. Viime aikoina on yleistynyt asuntohotellitoiminta, joissa viikko- tai kuukausikorvausta vastaan luovutetaan yleensä kalustetun huoneiston käyttöoikeus. Käyttöoikeuden lisäksi usein asukas saa joko samaa tai eri korvausta vastaan myös siivous- ja ravitsemuspalveluja. Toimintaa on yleensä pidettävä majoitustoimintana, mutta yhtä lailla kuin hotellina yleensä toimivasta rakennuksesta, niin myös tällainen huoneisto voitaisiin luovuttaa huoneenvuokraakin vastaan käytettäväksi. Asia riippuu siitä, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet.

Vapaa-ajan asunnon vuokrauksena pidettäisiin huoneiston vuokraamista käytettäväksi vapaa-ajan asuntona. Rakennuksen tai huoneiston sovittu käyttötarkoitus siten ratkaisisi sen, onko kyseessä vapaa-ajan asunnon vuokraus vai muunlainen vuokraus. Vapaa-ajan asuntona käytettävistä asunnoista monet soveltuvat myös ympärivuotiseen vakituiseen asumiseen. Niinpä vapaa-ajan asuntona käytettävien huoneistojen vuokrauksen kohdalla ei enää ehdotettaisi tehtäväksi muita poikkeuksia kuin että tuomioistuimien ei voisi siirtää muuttopäivää tai että tällaisen asunnon määräaikainen vuokrasopimus voitaisiin tehdä myös suullisesti.

Valtion lainoittaman tuotannon osalta lain eräiden säännösten soveltaminen syrjäytyisi siinä aikana, kun huoneisto on aravalainsäädännön mukaisen vuokranmäärityksen ja käyttövelvoitteiden alainen. Nämä poikkeustilanteet on erikseen asianomaisten säännösten kohdalla todettu.

Valtion, kuntien tai seurakuntien taikka muiden julkisyhteisöjen palveluksessa olevat voivat tämän palvelussuhteensa perusteella saada

käyttöönä asunnon joko palkkaukseensa liittyvänä etuna tai huoneenvuokraa vastaan. Jos tällainen asunto on palvelussuhteen ehtoja koskevan lainsäädännön nojalla nimenomaan määrätty virka-asunnoksi, siihen sovellettaisiin erityissäännöksiä eikä asunnon hallintasuhte miltään osin olisi asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettavaksi ehdotetun lain alaista. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa.

Muihin palvelussuhteen perusteella vuokralle annettuihin asuntoihin tätä lakia ehdotetaan sovellettavaksi. Kun vuokran määrästä ehdotetaan voitavan vapaasti sopia myös vuokrasuhteissa, joita koskeva sopimus on tehty ennen tämän lain voimaantuloa, voidaan, jos näin edelleen nähdään tarkoituksenmukaiseksi, pitää voimassa näitä palvelussuhteasuntoja koskevia erityisiä vuokranmääräytymisjärjestelmiä. Tarvetta säätää näiden vuokranmääritysjärjestelmien etusijasta suhteessa tähän lakiin ei kuitenkaan enää ole.

3 §. *Säännösten pakottavuus.* Yleisten sopimus oikeudellisten periaatteiden mukaan vuokranantaja ja vuokralainen saisivat edelleenkin sopimuksessa määritellä oikeussuhteensa yksityiskohdat, jollei laissa toisin säädettäisi. Yleisperusteluissa selostetuista syistä huoneenvuokralainsäädäntöön sisältyisi edelleen suuri joukko pakottavia säännöksiä, joista sopimuksin ei voida poiketa. Säännös vastaa voimassa olevan huoneenvuokralain 3 §:ää.

4 §. *Vuokrasopimuksen kesto.* Pykälä jäljempänä mainituin muutoksin asiallisesti vastaa voimassa olevaa sääntelyä vapaata sopimusuhdetta koskevia säännöksiä. Huoneenvuokrasuhteen kestosta voidaan sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa voimassa olevan lain mukaan vapaasti sopia. Sopimukset ovat joko toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaista. Määräaikainen sopimus ei kuitenkaan enää jatkuisi sovitun päättymisajankohdan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana sen johdosta, että vuokralainen ei ole muuttanut ja että vuokranantaja ei kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä ole kehottanut häntä muuttamaan.

Vuoden 1992 marraskuun alussa voimaan tulleen huoneenvuokralain muutoksen mukaan sopimus on kuitenkin toistaiseksi voimassa oleva sopimuksen päättymisehdosta huolimatta, jos sopimus on sovittu olemaan voimassa lyhyemmän ajan kuin kolme kuukautta ja näitä sopimuksia on tehty jo aikaisemmin ainakin kaksi kertaa osapuolten kesken samasta huo-

neistosta. Tämä ehdotetaan säilytettäväksi. Säännökset tästä olisivat pykälän 1 momentissa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettaviksi säännökset tämän lain mukaisista huoneenvuokrasopimusten päättymis- ja päättämistävoista vastaten sisällöltään asiallisesti sääntelystä vapaata sopimussuhdetta koskevia voimassa olevia säännöksiä.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan otettavaksi informatiivisuuden lisäämiseksi viittaussäännös siitä, missä säädetään muuttopäivästä.

5 §. *Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen keston.* Huoneenvuokrasuhde syntyy huoneenvuokrasopimuksella. Sopimusten tekemistä kirjallisena ehdotetaan pääsäännöksi. Jos sopimusta ei olisi tehty kirjallisesti, se olisi voimassa toistaiseksi. Vain vapaa-ajan asunnoksi tarkoitettu määräaikainen sopimus voitaisiin tehdä myös suullisesti. Muut sopimukset olisivat lain nojalla toistaiseksi voimassa olevia, jos niitä ei ole tehty kirjallisesti. Muuta määrämuotoa sopimuksilta ei edelleenkaan vaadittaisi ja sopimus voitaisiin tehdä vapaamuotoisesti. Voimassa olevaan lakiin nähden säännöksessä siten korostettaisiin kirjallisen sopimuksen merkitystä sekä sopijapuolten itsensä että heiltä oikeutensa tai velvollisuutensa johtavien tai esimerkiksi sopijapuolten velkojien edun vuoksi. Säännös asiallisesti vastaa voimassa olevia säännöksiä.

Huoneenvuokrasuhteesta mahdollisesti johtuvien riitaisuuksien välttämiseksi sopimusten kirjallisena tekemistä voidaan edistää myös laatimalla sopimussuhteessa tarpeellisia kaavamalleja. Ympäristöministeriö on vuoden 1987 huoneenvuokralain ja vuoden 1991 alussa sekä vuoden 1992 helmikuun alussa voimaan tulleisiin lainmuutoksiin liittyen antanut tällaisia kaavamalleja. Tätä koskeva säännös ehdotetaan otettavaksi pykälän 2 momenttiin. Säännös asiallisesti vastaa voimassa olevaa lakia.

6 §. *Kohtuuttomat sopimusehdot.* Säännöksen sanamuotoa on tarkistettu, mutta säännös vastaa asiasisällöltään voimassa olevan lain 5 §:n säännöstä siten muutettuna kuin hallitus on 7 päivänä lokakuuta 1994 eduskunnalle antamassaan hallituksen esityksessä laeiksi kuluttajansuojalain 3 ja 4 luvun, varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n, huoneenvuokralain 5 §:n ja maanvuokralain 4 §:n muuttamisesta (HE no 218/1994 vp.) ehdottanut. Voimassa olevaan lakiin verrattuna pykälän 2 momentti olisi siten uusi.

Pykälän 2 momentiksi ehdotettu viittaussäännös kuluttajansuojalakiin perustuu siihen, että kuluvan vuoden heinäkuun 1 päivänä tuli voimaan kuluttajansuojalain muutos, jonka mukaan myös kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välinen huoneenvuokrasopimus tulee kuluttajansuojalain soveltamisalan piiriin. Niinpä myös ne muutokset, joita kuluttajansuojalakiin ehdotetaan tehtäväksi Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen liitesäännöstöön lisätyn, Euroopan yhteisöjen neuvoston 5 päivänä huhtikuuta 1993 antaman direktiivin (93/13/ETY) kohtuuttomista sopimusehdoista kuluttajasopimuksissa voimaan saattamiseksi Suomessa, tulevat koskemaan myös kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiä huoneenvuokrasopimuksia. Lakien soveltamisen helpottamiseksi on pykälän 2 momenttiin kuluttajansuojalain soveltamista koskevan viittaussäännöksen lisäksi ehdotettu säännös siitä, että vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.

Pykälän 2 momentin säännös merkitsee sitä, että sopimisen vapautta on käytettävä siten, että sopimussuhteen ehdot jo alun alkaen sovitaan kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisissä huoneenvuokrasopimuksissa siten, että ne ovat kuluttajan kannalta kohtuullisia. Niinpä kuluttajansuojalaissa säädetty markkinaoikeudelliset pakkokeinot, kieltopäätös ja uhkasakko, voitaisiin kohdistaa myös sellaiseen elinkeinonharjoittajien yhteenliittymään, joka on laatinut kuluttajasopimuksia varten kohtuuttomia sopimusehtoja tai jonka antamat ohjeet tai suositukset muutoin ovat johtaneet kuluttajien kannalta kohtuuttomien ehtojen käyttämiseen. Yksittäisten sopimusten kannalta pykälän 2 momentin säännös merkitsisi myös uuden sopimuksen tulkintasäännön omaksumista. Se koskisi sopimusehtoa, joka on laadittu etukäteen ilman, että kuluttaja on voinut vaikuttaa ehdon sisältöön. Tällaista ehtoa, jos sen merkityksestä syntyy epäselvyyttä, olisi sulkettava kuluttajan hyväksi. Tämänlaatuisen ehdon kohtuuttomuutta arvioitaisiin seuraavissa tilanteissa muutoinkin kuluttajan näkökulmasta. Niinpä sopimusta tehtäessä jo kohtuuton tällainen ehto ei olosuhteiden muutoksen johdosta voi kohtuullistua kuluttajan vahingoksi ehtoa myöhemmin arvioidaessa. Tällaisen ehdon sovittelu tai huomiotta jättäminen ei oikeuta sovittelemaan muuta sopimusta, jos soviteltava tai huomiotta jätettävä ehto on sen luontoinen, että se johtaisi

hyvän tavan vastaisesti osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien huomattavaan epätasapainoon kuluttajan vahingoksi. Jos sopimus voi muilta osin jäädä voimaan, se siis jää voimaan muuttumattomana ja jos ei, se raukeaa. Nämä pykälän 2 momentista johtuvat sopimuksen sovittelurajoitukset olisi otettava huomioon sovellettaessa pykälän 1 momenttia kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen asuinhuoneiston vuokrasopimuksen sovitteluun. Muilta osin säännöksen soveltaminen huoneenvuokrasopimuksen tai sen ehtojen sovitteluun on sama kuin mikä se nykyisen lain mukaan on.

Kuluttajansuojalaki koskee kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. Kuluvan vuoden heinäkuun alusta kulutushyödykkeellä on tarkoitettu tavaroita, palveluksia sekä muita hyödykeitä ja etuuksia, joita tarjotaan luonnollisille henkilöille tai joita tällaiset henkilöt olennaisessa määrässä hankkivat yksityistä talouttaan varten. Tässä yhteydessä on myös määritelty, kuka on kuluttajansuojalain tarkoittama kuluttaja tai elinkeinonharjoittaja. Kuluttajana pidetään luonnollista henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten. Elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen ammatillisesti pitää kaupan, myy tai muutoin tarjoaa kulutushyödykkeitä vastiketta vastaan hankittaviksi. Kuten näistä kuluttajansuojalain kulutushyödykkeen, kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan määrittelyistä havaitaan, voi huoneenvuokrasopimuksin kuulua kuluttajansuojalain soveltamisalan piiriin, jos sen osapuolia on pidettävä edellä tarkoitettuina kuluttajina ja elinkeinonharjoittajina. Kuluttajansuojalain piiriin voi siten kuulua niin luonnollisten henkilöiden välisiä huoneenvuokrasopimuksia kuin vuokranantajana olevan yksityisen tai julkisen oikeushenkilön ja luonnollisen henkilön vuokralaisena välisiä huoneenvuokrasopimuksia. Luonnollisten henkilöiden välinen huoneenvuokrasopimus ei kuitenkaan aina ole kuluttajansuojalain soveltamisen alainen eikä kahden oikeushenkilön välinen kuten ei kuluttajansuojalain mukaisten elinkeinonharjoittajien välinen sopimus ole sitä koskaan. Jos huoneisto on hankittu vain tai pääasiassa vuokralaisen harjoittamaa elinkeinotoimintaa

varten, ei vuokralaista pidetä kuluttajansuojalain mukaisena kuluttajana eikä siten huoneenvuokrasopimukseen, vaikka vuokranantaja olisi kuluttajansuojalain mukaan pidettävä elinkeinonharjoittajana, ole kuluttajansuojalain soveltamisen piirissä. Jos elinkeinonharjoittaja on luonnollinen henkilö ja hän hankkii huoneiston muuta tarkoitusta varten kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten esimerkiksi omaksi tai työntekijänsä asunnoksi, on hänen ja kuluttajansuojalain mukaisen elinkeinonharjoittajan välistä huoneenvuokrasopimusta pidettävä kuluttajansuojalain soveltamisen alaisena. Jotta sopimusta olisi pidettävä kuluttajansuojalain soveltamisen piiriin kuuluvana tulee sopimus-suhteen vuokralaisen olla luonnollinen henkilö ja vuokranantajan luonnollinen tai oikeushenkilö, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadaksean ammattimaisesti tarjoaa huoneistoja vuokrattavaksi.

Myös aravavuokra-asuntoa koskeva huoneenvuokrasopimus kuuluu siten säännönmukaisesti kuluttajansuojalain soveltamisen piiriin sekä käyttö- ja luovutusrajoitusaikana että näiden rajoitusten voimassaolon lakattua. Sama koskee valtion korkotukeman asunnon huoneenvuokrasopimusta. Vuokralaisena olevan asukkaan ja hänen vuokralaisensa välinen asuinhuoneiston vuokrasopimus sitä vastoin ei yleensä kuuluisi kuluttajansuojalain soveltamisen piiriin.

Tuomioistuimen on siten edellä pykälän 2 momentista johtuvat kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä huoneenvuokrasopimusta koskevat sovittelurajoitukset huomioon ottaen soviteltava kohtuuttomaksi todettua huoneenvuokrasopimuksen ehtoa tai jätettävä se kokonaan tai osaksi huomioon ottamatta, jos ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muuten kohtuutonta. Sovittelua harkittaessa on kiinnitettävä huomiota huoneenvuokrasuhteen osapuolten suoritusten jatkuvaan vastaavuuteen. Sovittelu kuitenkin edellyttää, että osapuoli on vedonnut pykälän mukaiseen perusteeseen. Toisaalta pykälän mukaan voitaisiin sovitella mitä tahansa huoneenvuokrasopimuksen ehtoa, jollei sovittelun tulos muodostu lain pakottavan säännöksen vastaiseksi. Säännös antaa mahdollisuuden sovitella sekä alunperin kohtuutonta sopimusehtoa että sopimuksen teon jälkeen muutuneiden olosuhteiden johdosta kohtuuttomaksi käynnyttä sopimusehtoa.

Jos vain kohtuullistettavaksi vaadittua ehtoa

saataisiin sovitella, saattaa käydä niin, että sopimus kokonaisuudessaan tai joltakin muilta osin jää tai tulee kohtuuttomaksi. Jotta tämä ei olisi sovittelun lopputulos, on edelleenkin lähdetty siitä, että sopimusta voitaisiin sovitella muiltakin osin tai määrätä se raukeamaan, jos soviteltavaksi vaadittu ehto on sellainen, että sopimuksen jättäminen voimaan muilta osin muuttumattomana ei ehdon sovittelun vuoksi olisi kohtuullista.

Säännös vastaa lain pakottavista säännöksistä johtuvin rajoituksin varallisuus oikeudellista oikeustoimista annetun lain 36 §:n (856/82) yleistä kohtuullistamissäännöstä, joka on tullut voimaan vuoden 1983 alusta. Myös tätä säännöstä on edellä mainitulla hallituksen esityksellä ehdotettu siten tarkistettavaksi, että kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä kulutus-hyödykettä koskevan sopimuksen sovittelussa sovellettaisiin, mitä kuluttajansuojalaissa säädetään.

7 §. *Kilpailevat asuinhuoneistoja koskevat sopimukset.* Pykälä vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 7 §:ää. Kahdelle vuokraamisessa tai muun käyttöoikeuden luovuttamistilanteessa etusija annettaisiin sille vuokralaiselle tai muun käyttöoikeuden saajalle, joka vilpittömässä mielessä on ottanut huoneiston hallintaansa, katsomatta siihen, kumpi kilpailevista sopimuksista oli tehty ensin. Muissa tapauksissa etusija edelleen olisi aikaisemmin tehdyllä sopimuksella. Sillä, jonka täytyy väistyä, olisi, samoin kuin voimassa olevankin lain mukaan, oikeus saada vuokranantajalta korvaus kärsimästään vahingosta. Säännöksessä asetettu vilpittömän mielen vaatimus on tulkittava samoin kuin sopimusoikeudessa yleensä. Näin ollen kilpailevan vuokrasopimuksen tehnyt vuokralainen saisi pitää huoneiston hallinnassaan vain, jos hän ei tiennyt eikä hänen ole normaalia huolellisuutta noudattaen katsottava pitäneenkään tietää siitä, että huoneiston vuokraamisesta tai muusta luovuttamisesta oli jo aikaisemmin sovittu toisen vuokralaisen tai muun haltijan kanssa.

Vilpittömässä mielessä saatu hallinnan suoja ei edelleenkaan antaisi etusijaa käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi voimassa olevaa kiinnitystä vastaan. Jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys, etusija olisi siten edelleen näissä kaksoisluovutus tapauksissa kiinnitetyllä vuokraoikeudella.

Pykälän mukaan siis ratkaistaisiin myös ky-

symys kilpailevien sopimusten etuoikeudesta siinä tapauksessa, että kysymyksessä ovat huonevuokrasopimus ja joku muu sopimus, jolla huoneiston käyttöoikeus on luovutettu. Esimerkiksi jos huoneiston omistaja myydessään huoneiston pidättää itselleen oikeuden käyttää osaa siitä, mutta ei vielä ole ottanut tätä hallintaansa, ja uusi omistaja vuokraa saman huoneiston osan toiselle, joka on ottanut sen vilpittömässä mielessä hallintaansa, joutuisi ensimmäisen omistajan käyttöoikeus väistymään. Vastaavasti, jos huoneistoon luovutetaan lahjanluontoisesti käyttöoikeus toiselle ja samasta huoneistosta tehdään vuokrasopimus, käyttöoikeus väistyisi, jos vuokrasopimuksen tehnyt vuokralainen vilpittömässä mielessä ehtii ottaa huoneiston hallintaansa.

8 §. *Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa.* Kohtuuttomien vuokratarkuuden ja muiden vakuuksien vaatimisen ehkäisemiseksi vuoden 1987 huoneenvuokralain 101 §:ksi otettiin nimenomainen säännös sallitun vakuuden määrästä. Säännös on edelleen tarpeen. Kun muun muassa vuokrasopimusten kestosta voidaan vapaasti sopia ja siten tehdä huomattavan pitkiäkin määräaikaista sopimuksia, on yhä useammin myös vuokralaisen edun mukaista suojautua sen varalta, että vuokranantaja tulee kykenemättömäksi vastaamaan vuokrasopimuksen hänelle asettamien velvoitteiden täyttämistä. Tämän vuoksi ehdotetaan säännöksen sanamuotoa tarkistettavaksi siten, että siitä selvästi ilmenee, että kummankin sopijapuolen hyväksi voidaan sopia annettavaksi vakuus sen varalta, että sopijapuoli ei pysty täyttämään velvoitteitaan. Tämä on ollut mahdollista voimassa olevan lainkin mukaan, joka on rajannut vain vuokralaisen antaman vakuuden määrää koskevaa sopimisen vapautta.

Pykälän 1 momentin mukaan saataisiin vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisestä sopijapuolelta vaatia vakuutena enintään määrä, joka kohtuudella vastaa vastapuolelle aiheutuvaa vahinkoa siitä, että sopijapuoli laiminlöisi velvollisuutensa sopijapuolena. Vakuus voitaisiin sopia asetettavaksi vuokrasopimusta tehtäessä. Peruskorjaus, jälleenvuokralaisen siirtyminen välittömään vuokrasuhteeseen ensivuokrasuhteen lakattua ja vuokralaisen vaihtuminen yleensäkin ovat tilanteita, jolloin vuokranantajalla on perusteltua syytä vaatia vakuutta. Samoin saattaa vakuuden vaatiminen olla perusteltua vuokrasopimuksen ehtoja muutettaessa, esimerkiksi laajennettaessa vuokralla olevia

tiloja tai pidennettäessä vuokranmaksukautta. Vakuudesta olisi vuokranantajan ja vuokralaisen sovitava.

Vakuuden asettamista saataisiin vaatia myös 50 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa.

Vakuudeksi voitaisiin antaa esimerkiksi rahaa, tavaraa, sitoumuksia tai osakkeita. Myös kiinteää omaisuutta voitaisiin käyttää vakuutena joko välillisesti tai välittömästi. Vakuutena on edelleen myös hyväksyttävä järjestely, jonka mukaan vuokralainen ottaa vuokranantajan hyväksi tai, jos vakuus on annettu vuokralaisen hyväksi, vuokranantaja ottaa vahinkovakuutuksen tai sitoutuu vastaamaan vastapuolen ottaman vahinkovakuutuksen maksuista. Vakuutena olisi tällöin annettu sitoumus. Vakuuden määrä, arvosteltaessa sen kohtuullisuutta, olisi tässä tapauksessa yhtä kuin vakuutusmaksujen suuruus.

Yleisin vahinko, joka vuokranantajalle voisi aiheutua, on vuokran maksamatta jättäminen. Tämä oikeuttaisi vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. Purkamiseen ja siihen mahdollisesti liittyvään häätömenettelyyn kuluva aika vastaava vuokran määrä muodostaa siten keskeisen perusteen hyväksyttävän vakuuden arvoa harkittaessa. Kohtuullisen vakuuden määräksi, kun vakuus annetaan vuokranantajan hyväksi, tulisi tämän mukaan enintään kuuden kuukauden vuokra. Kahden kuukauden vuokra vastaava määrä on ollut yhä useammin viime vuosina yleinen vakuudeksi sovittu summa. Kohtuullisen vakuuden arvo siten vaihtelisi yleensä 2—6 kuukauden vuokraa vastaavasti.

Vuokralainen voi laiminlyödä velvollisuutensa myös muulla tavoin kuin jättämällä vuokran suorittamatta, esimerkiksi siten, että hän hoitaa huoneistoa huonosti. Vakuuden vaatiminen tällaisen vahingon varalta olisi edelleen myös mahdollista.

Vuokralaisen hyväksi annettavan vakuuden kohtuullisuus riippuu siitä vahingosta, jota voidaan pitää todennäköisenä tässä sopimus-suhteessa ja jonka varalta vakuus on annettu. Kohtuullisena pidettävän vakuuden määrä saattaa siten eri sopimussuhteissa olla erilainen ja arvoltaan huomattavasti suurempikin kuin vuokranantajan hyväksi annettu vakuus.

Vuokrasopimuksen sen osapuolen, joka on saanut toiselta sopimusosapuolelta vakuuden, tulee hoitaa vakuutta huolellisesti. Se on myös palautettava vuokrasuhteen päätyttyä, jollei ole perustetta vaatia vakuuden käyttämistä sellai-

sen vahingon korvaamiseksi, jonka varalta se oli annettu. Jos vakuutena on annettu sitoumus vahinkovakuutusmaksujen suorittamisesta, ei maksettuja vakuutusmaksuja olisi tarpeen palauttaa, mutta sitoumus maksujen suorittamiseen ei olisi enää voimassa vuokrasuhteen päätyttyä. Ajasta, jonka kuluttua vakuus vuokrasuhteen päätyttyä on palautettava, voidaan myös sopia. Samoin voitaisiin sopia siitä, missä ajassa vaatimus vakuuden käytöstä on viimeistään esitettävä. Tällöin olisi kuitenkin otettava huomioon, että huoneenvuokrasuhteesta johtuva saatava vanhenisi edelleen viimeistään kolmen vuoden kuluessa sopimussuhteen päättymisestä. Säännös tästä on lakiehdotuksen 10 §:ssä.

Varsin usein vakuudeksi annetaan talletus. Tällöin herää kysymys, kenelle kuuluvat talletuksesta kertyvät korot. Talletus yleensä on vakuuden antajan varoja ja niinpä lähtökohtaisesti korotkin kuuluvat hänelle, jollei muuta ole sovittu.

Kun vakuus voi tulla asetettavaksi myös vasta vuokrasuhteen aikana, on laissa oltava säännökset myös sen varalta, ettei sovittua vakuutta aikanaan anneta. Pykälän mukaan sopijapuoli, jonka hyväksi vakuus on sovittu annettavaksi, saisi purkaa sopimuksen, jollei sovittua vakuutta annettaisi ajallaan. Purkamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokranantaja ja vuokralainen ovat päässeet vakuuden suuruudesta ja asettamisajasta sopimukseen. Jos vakuus kuitenkin asetettaisiin ennen purkamisilmoituksen tiedoksiantoa, ei purkamisoikeutta olisi. Vastaava menettely on 50 §:ssä tarkoitettujen vakuuden asettamisen tehosteena.

Pykälä olisi pakottava siten, ettei asuinhuoneiston vuokrasuhteessa 2 momentin mukaan saisi vaatia suurempaa tai muuta vakuutta kuin 1 momentin mukaan on pidettävä kohtuullisena.

9 §. *Kielletty ehto kiinnityksestä ja kuittausoikeudesta.* Pykälä vastaa voimassa olevan lain 96 §:ää. Vuokraoikeuden etusijasta suhteessa muihin huoneiston hallinnasta kilpaileviin sopimuksiin, jos vuokraoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys, säädetään 7 §:ssä. Tällaisen vuokraoikeuden pysyvyydestä uutta omistajaa kohtaan puolestaan säädettäisiin 38 §:ssä.

Oikeus kuitata vuokraa vastasaatavalla ei edelleenkaan rajoittuisi vain vuokrasuhteesta johtuviin saataviin, vaan kysymykseen tulevat kaikki keskenään kuittauskelpoiset saatavat.

Myös sellaista huoneenvuokrasuhteesta johtuvaa saatavaa, jota yleisen kymmenen vuoden vanhenemisajan kulumisen vuoksi ei enää voida vaatia suoritettavaksi, saadaan käyttää kuittaukseen.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotetun lain säännös kuittausoikeudesta ei muuta niitä yleisiä edellytyksiä, joita kuittaukselta muun lain mukaan vaaditaan. Niinpä lakiehdotuksen 10 §:n mukaan vanhentunut saaminen ei olisi kuittauskelpoinen.

10 §. *Vuokrasuhteesta johtuvan saamisen vanheneminen.* Vastaava säännös on voimassa olevan lain 95 §:ssä. Pykälän mukaisen erityisen vanhentumisajan lisäksi olisi huoneenvuokrasuhteeseen perustuvaan saatavaan sovellettava myös yleistä kymmenen vuoden vanhentumisaikaa, joka lasketaan saamisen erääntymisestä. Lain 29 §:ssä olisi erityissäännös vuokran kohtuullistamiskanteen esittämiselle. Kanne olisi nostettava vuokrasuhteen aikana. Tätä määräaikaa olisi noudatettava 10 §:ssä säädetyn vanhenemisajan sijasta. Käytännössä olisi siten sovellettava sitä vanhenemisaikaa, jonka mukaan saaminen ensin vanhenee.

Pykälässä tarkoitettu erityinen kolmen vuoden vanhenemisaika tuomioistuimen tulisi viran puolesta ottaa huomioon.

Pykälän mukaan vanhenisivat kaikki huoneenvuokrasuhteeseen perustuvat korvaukset ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotetun lain nojalla suoritettava muu saaminen. Pykälän mukaan vanhenisi siten myös erääntynyt vuokra. Sen mukaan määräytyisi myös oikeus saada korvausta irtisanomisen johdosta. Tuomioistuimen päätöksellä määrätty suoritus sen sijaan vanhenisi yleisen kymmenen vuoden vanhenemissäännön mukaan.

Muun lain nojalla suoritettava korvaus ei vanhenisi tämän pykälän mukaan. Siten esimerkiksi rikosperusteista korvausta voitaisiin vaatia vielä kolmen vuoden kuluttuakin vuokrasuhteen päättymisestä, vaikka saamisen yhtenä perusteena olisi myös huoneenvuokrasuhde.

Kuittaukseen ei ilman erityissäännöstä voida käyttää saamista, joka on vanhentunut muun kuin yleisen kymmenen vuoden vanhenemisajan mukaan. Näin ollen ei pykälän mukaan vanhentunutta saamista voisi vaatia käytettäväksi kuittaukseen. Tältäkin osin säännös vastaa nykyistä lakia.

11 §. *Puolisoiden vastuu asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta.* Pykälä vastaa asiallisesti voi-

massa olevan lain 99 §:ää ja osittain 100 §:n säännöstä avopuolisoiden yhteisestä vastuusta. Jos aviopuolisot tai niin sanotut avopuolisot asuvat yhdessä vuokraamassa tai toisen puolison vuokraamassa asuinhuoneistossa, he vastaisivat edelleen yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Säännöksen soveltamisen kannalta ei olisi merkitystä sillä, onko huoneiston yhteishallinta syntynyt jo vuokrasuhteen alkaessa vai vasta sen jälkeen.

Puolisoiden yhteinen vastuu on voimassa sen ajan, jonka he pitävät yhdessä hallussaan vuokrattua asuinhuoneistoa. Jos puoliso, joka ei ole vuokrasuhteen osapuoli, muuttaa pois huoneistosta, lakkaa myös huoneiston yhteishallinta ja pois muuttanut puoliso vapautuu pykälän sanamuodon mukaan vuokrasopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Avioliittolaisista saattaa kuitenkin johtua, että puoliso jää edelleen vastuuseen myös vuokravelasta perheensä elatukseen kuuluvana velkana.

Jos pois muuttanut puoliso on vuokrannut huoneiston, hän ei luonnollisestikaan vapaudu velvollisuuksistaan vuokralaisena eikä hän muuttonsa perusteella myöskään menetä oikeuttaan hallita huoneistoa. Huoneiston tosiasiallinen hallinta voi kuitenkin jäädä sille puolisolle, joka ei ole vuokrasopimusta tehnyt. Tämän vuoksi pykälässä on selventävä säännös siitä, että puoliso, joka tosiasiallisesti hallitsee huoneistoa mutta joka ei ole tehnyt vuokrasopimusta, vastaa vuokrasuhteen ehtoista niin kauan kuin huoneisto on hänen hallinnassaan.

Pykälän mukaan tuomioistuimessa käsiteltävässä asiassa, joka koskee puolisojen yhteisesti hallitsemää huoneistoa, kummallekin puolisolle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, milloin siihen katsotaan olevan syytä. Tällainen syy on yleensä aina olemassa silloin, kun puoliso voi joutua yhteisvastuuseen vuokrasopimuksesta johtuvasta velvollisuudesta.

Yhdessä asuminen avioliittoa solmimatta on nykyisin siinä määrin yleistä, että säännöksessä avopuolisot ehdotetaan selkeästi rinnastettaviksi aviopuolisoihin. Tällaisten avopuolisoiden kesken vallitsee monesti suhde, joka on verrattavissa avioliittoon. Lainsäädännössä tällainen yhteiselämisen muoto on eräissä tapauksissa jo rinnastettu avioliittoon esimerkiksi asumistukilaissa ja verolainsäädännössä.

Myös muutoin huoneenvuokrasuhteissa esiintyy tilanteita erityisesti kuoleman sattuessa tai irtisanomistapauksissa, jolloin avopuoliso

voi joutua kohtuuttomien oikeusseuraamusten kohteeksi, jollei häntä rinnasteta aviopuolisoon. Ehdotetulla 11 §:llä puolisoiksi on määritelty paitsi aviopuolisot myös nykyisen lain 100 §:n mukaisesti avioliitonomaisissa olosuhteissa elävät henkilöt. Heidät siten rinnastetaan aviopuolisoihin muun muassa silloin, kun on kysymys asuinhuoneiston vuokraoikeuden siirrostä perheenjäsenelle (46 §), perheenjäsenen oikeudesta jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kuoltua (47 §) ja puolison suostumuksesta irtisanomiseen (53 §).

Pykälässä tarkoitetut oikeudet ja velvollisuudet koskisivat vain sellaisia avopuolisoita, joilla kummallakin on koti huoneistossa. Selvimmin tämä ilmenee siitä, että heidät on molemmat rekisteröity huoneistossa asuviksi.

12 §. *Määräajan päättyminen.* Pykälä vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 97 §:ää ja huoneenvuokrasuhteessa määräaikaisten laskemisen sa vakiintunutta käytäntöä.

13 §. *Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen.* Pykälä vastaisi asiallisesti voimassa olevan lain 98 §:ää. Pykälä koskisi kaikkia lain mukaisia ilmoituksia lukuun ottamatta niitä, joista on säädetty erikseen. Sopimuksen irtisanomisen, purkamisen ja sitä yleensä edeltävän varoituksen antamisen toimittamisesta on muun muassa säädetty erikseen. Irtisanominen esimerkiksi olisi toimitettava lakiehdotuksen 54 §:n mukaan. Tämän säännöksen ja käsillä olevan pykälän tiedoksiantotapojen erotuksena olisi, että jos irtisanominen on suoritettu esimerkiksi vuokralaisen tai vuokranantajan lähettämällä kirjatulla kirjeellä, todistusvelvollisuus siitä, että ilmoitus on saavuttanut vastaanottajan, kuuluisi 54 §:n mukaan ilmoituksen lähettäjälle. Sen sijaan muiden ilmoitusten osalta 13 §:n mukaan olisi lähettäjän katsottava täyttäneen, mitä hänen ilmoitusvelvollisuuteensa kuuluu, silloin kun hän on pykälän mukaisesti lähettänyt ilmoituksen postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella.

Pykälä ei edelleenkaan olisi pakottava, vaan ilmoitukset saataisiin toimittaa myös muulla tavoin. Tällöin kuitenkin lähettäjän vastuulle jäisi, että ilmoitus saavuttaa vastaanottajan, jotta ilmoitukseen liittyisi siihen tarkoitettu oikeusvaikutus.

Pykälän 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus voitaisiin toimittaa tiedoksi jommalle kummalle puolisoista riippumatta siitä, onko tämä vuokralainen vai ei. Tämän momentin säännös

koskisi aviopuolisoiden yhdessä vuokraamaa huoneistoa tai toisen puolison tekemän vuokrasopimuksen perusteella puolisoiden yhteisenä asuntona käyttämää huoneistoa.

Jos jompikumpi puolisoista on muuttanut pois huoneistosta, haaste ja muu ilmoitus olisi toimitettava ainakin sille puolisolle, joka on vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen. Kun 13 §:n 2 momentin edellytyksiä toimittaa haaste jommalle kummalle puolisoista ei enää ole ja kun puoliso, joka ei ole huoneistoa vuokranut, 11 §:n mukaan vastaisi toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen vuokrasopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämisestä niin kauan kuin hän asuu huoneistossa, olisi haaste tai muu ilmoitus annettava vuokralaispuolison lisäksi tiedoksi myös huoneistoa hallitsevalle puolisolle, jos vaatimus halutaan kohdistaa häneen.

14 §. *Virka-apu.* Pykälä vastaa vähäisin muutoksin nykyisen lain 103 §:ää. Koska ulosotonhaltijoiden toiminta alioikeusudistuksen yhteydessä lakkasi joulukuun alussa vuonna 1993, on säännöksestä poistettu maininta virka-avun saamisesta tältä taholta. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin vuokranantajan ja 2 momentissa vuokralaisen oikeudesta saada poliisiviranomaiselta virka-apua. Vuokralainen olisi oikeutettu virka-apuun, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää häntä käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai lain mukaan kuuluvaa oikeutta. Vuokranantajalla ei olisi edelleenkään oikeutta panna omin valloin häätötuomiota täytäntöön, vaan tämä kuuluu täytäntöönpanoviranomaisille. Toisaalta vuokralainen on velvollinen korvaamaan etuudet, joita hän nauttii täytäntöönpanoa odottaessaan.

Virka-avun antamisen edellytyksenä on, että virka-apua pyytävän oikeus on selvä. Näin ollen oikeus virka-apuun rajoittuu lähinnä niihin tapauksiin, jolloin vuokranantajalla tai vuokralaisella on vuokrasopimuksen tai lain mukainen selvä oikeus, jonka käyttämistä estetään. Virka-apua pyytävän sopijaosapuolen on esitettävä selvitys avun saamisen perusteista.

15 §. *Asunto-oikeudet.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 106 §:ää. Oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa on annettu erillinen laki (650/73), jota tässä yhteydessä ei ehdoteta muutettavaksi. Huoneenvuokra-asioita koskevien riita-asioiden käsittelyä on lähemmin selostettu yleisperusteluissa kohdassa 3.1.8 Asunto-oikeudet ja oikeudenkäynti huoneenvuokra-asioissa.

2 luku. Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

Yleistä. Lukuun on koottu huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevat säännökset, jotka voimassa olevassa laissa ovat sijoitettuina sen 3—6 lukuun. Luvun säännökset vastaisivat monilta osin näitä säännöksiä, mutta myös muutoksia ehdotetaan tehtäväksi. Keskeisin muutos koskisi oikeutta sopia huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Ehdotetun muutoksen mukaan näistä seikoista voitaisiin sopia nykyistä vapaammin ja myös niin, että vuokralainen ottaa vastatakseen huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Ehdotettu muutos vaikuttaa useiden muiden säännösten sisältöön, joiden sanamuotoa on jo tästä syystä jouduttu tarkistamaan.

Huoneiston kuntoa koskevia säännöksiä on myös muualla lainsäädännössämme. Rakennus-, ympäristönsuojelu- ja terveydenhoitolainsäädäntö esimerkiksi asettavat lukuisia ja merkittäviä vaatimuksia, jotka rakennusten ja varsinkin asuinrakennusten tulee täyttää. Myös nämä säännökset on otettava huomioon ja niinpä ne rajaavat sitä, mitä vuokrasuhteen osapuolet voivat esimerkiksi huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta sopia.

Huoneiston hallinnan ja käytön osalta säännökset vastaisivat asiasisällöltään voimassa olevia vastaavia säännöksiä. Lukuun kuuluisivat huoneiston hallintaa ja käyttöä koskevat yleissäännökset, mutta erityistilanteista kuten jälleenvuokrauksesta ja alivuokrauksesta säädettäisiin edelleen omissa luvuissaan, jälleenvuokrauksesta 10 luvussa ja alivuokrauksesta 11 luvussa.

Luvun kaikkien säännösten luettavuutta ja ymmärrettävyyttä on pyritty parantamaan säännösten sanamuotoja tarkistamalla.

Mainitun muun lainsäädännön asettamien vaatimusten täyttämistä voidaan usein myös vaatia, mutta sitä varten on yleensä käännettävä valvontaviranomaisen puoleen. Tämän vuoksi huoneenvuokrasuhdetta koskevassa lainsäädännössä on edelleen tarpeen olla säännökset siitä, miten määritellään vuokrasuhteen osapuolten oikeudet ja velvollisuudet sekä vastuu huolehtia huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta sekä myös menettelytapasäännökset siitä, miten tarvittaessa nämä velvoitteet ja oikeudet sekä vastuu sopimussuhteessa toteutetaan.

16 §. *Asuinhuoneiston hallintaan saaminen ja*

sen viivästyminen. Säännöksen sanamuotoa on tarkistettu, mutta asiallisesti se vastaisi, mitä voimassa olevan lain 8 ja 9 §:ssä huoneiston hallintaan saamisen ajankohdasta ja sen viivästyksen seuraamuksista on säädetty. Huoneisto olisi pidettävä vuokralaisen saatavana sinä päivänä, jolloin vuokralaisen oikeus saada huoneisto hallintaansa alkaa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan voimassa olevan lain 9 §:n säännöstä vastaavat säännökset huoneiston käyttöön saamisen viivästyksestä.

17 §. *Asuinhuoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi.* Pykälä vastaa asiasisällöltään nykyisen lain 21 §:ää. Pykälän rakennetta ehdotetaan kuitenkin muutettavaksi siten, että pykälän 1 momentissa säädettäisiin niistä huoneiston käyttötavoista, joiden ei katsota edellyttävän vuokranantajan erikseen antamaa lupaa vaan joihin vuokralainen olisi oikeutettu jo lain nojalla sen johdosta, että huoneisto on tarkoitettu käytettäväksi asumiseen tai pääasiallisesti siihen. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin niistä huoneiston käyttötavoista, jotka edellyttäisivät vuokranantajan lupaa.

Pykälän säännösten pakottavuudesta säädettäisiin 26 §:ssä.

Pykälän 1 momentin sanamuotoa ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että vuokralainen saisi aina käyttää huoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseensä kuuluvien lasten kanssa. Säännös tältä osin vastaisi myös voimassa olevan lain 21 §:n tulkintaa ja vallitsevaa käytäntöä. Perhekokoonpanot ovat nykyään siinä määrin vaihtelevia, ettei ole syytä tehdä eroa sen suhteen, onko puoliso avio- vai avopuoliso tai ovatko lapset puolisoitten yhteisiä tai vain jomman kumman puolison omia, otto- tai kasvattilapsia.

Pykälän 1 momenttiin koottaisiin myös säännökset niistä muista tilanteista, joissa vuokranantajalla ei yleensä ole katsottava huoneiston luovuttamisesta toisen käytettäväksi aiheutuvan huomattavaa haittaa. Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että haitan lisäksi huomattavan häiriön syntyminen voisi myös estää huoneiston yhteiskäytön tai huoneiston käytön luovutuksen.

Kun pykälän 1 momentin mukaisissa huoneiston käyttötavoissa vain harvoin syntyy haittaa tai häiriötä, ei ole katsottu tarpeelliseksi tässä laissa erikseen säätää menettelystä, jossa etukäteen todettaisiin, syntykö luovutuksesta haittaa tai häiriötä siinä määrin, että luovutus

olisi estettävä. Jos huomattavaa haittaa tai häiriötä silloin ilmenee eikä tilanne varoituksen johdosta oikene, olisi vuokranantaja oikeutettu purkamaan sopimuksen, kuten lakiehdotuksen 61 §:ssä säädettäisiin. Kuten nykyisinkin edellä tarkoitettuja huoneiston käyttötapoja, jotka eivät edellyttäisi vuokranantajan lupaa, olisivat lähisukulaisen tai puolison lähisukulaisen huoneistoon asumaan ottaminen. Tällöin on yleensä kyseessä huoneiston yhteiskäyttö edellä mainitun henkilön kanssa. Enintään puolet huoneistosta vuokralainen voisi edelleen luovuttaa toisen käytettäväksi joko vastiketta vastaan, jolloin osapuolten kesken olisi alivuokrasuhde, tai vastikkeetta. Myös lähisukulainen voi olla alivuokralaisena.

Lähisukulaisella pääsääntöisesti tarkoitettaisiin suoraan etenevässä tai takenevassa sukulaisuussuhteessa vuokralaiseen tai tämän puolison olevaa henkilöä. Myös vuokralaisen tai tämän puolison sisarukset sekä ottovanhemmat ja kasvattivanhemmat olisivat säännöksessä tarkoitettuja lähisukulaisia. Lähisukulaisia voisivat olla myös muut vuokralaisen tai tämän puolison sukulaiset riippuen siitä, miten läheisiä he ovat toisilleen.

Säännöksessä tarkoitettua huomattavaa haittaa tai häiriötä ei ole katsottava syntyvän vain sen johdosta, että huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä jonkin verran lisääntyy. Huoneistoon ja sen käyttöön kuuluvien etuuk-sien kulutus voi henkilöluvun nousun johdosta kasvaa, mihin voidaan perustaa vaatimus vuokran tai sen osan kuten kulutusmaksujen korottamisesta. Tällä perusteella ei voitaisi edelleenkaan vastustaa huoneiston hallinnan luovutusta ja huoneiston käyttöä.

Pykälän 2 momentin säännös vastaa voimassa olevaa lakia. Muissa kuin 1 momentin tilanteissa vuokralainen olisi velvollinen hankkimaan etukäteen vuokranantajan luvan, jos hän luovuttaa huoneiston tai sen osan toisen käytettäväksi. Lupa voitaisiin antaa joko vuokrasopimuksessa tai erikseen kirjallisesti tai suullisesti. Jos huoneisto tai sen osa luovutetaan luvatta toisen käytettäväksi, vaikka lupa olisi ollut tarpeen, olisi vuokranantaja oikeutettu purkamaan sopimuksen kuten 61 §:ssä säädettäisiin.

Kun vuokralainen on luovuttanut huoneiston tai sen osan toisen käytettäväksi, vuokralaisen ja luovutuksensaajan välille voisi syntyä huoneenvuokrasuhde. Myös muunlainen hallintasuhde voisi olla mahdollinen. Joka tapauk-

nessa luovutuksensaajan oikeus käyttää huoneistoa päättyisi samana ajankohtana, kun luovutuksen tehneen vuokralaisen oikeus käyttää huoneistoa päättyy.

Pykälän säännökset olisivat 26 §:n mukaan vuokralaisen suojaksi pakottavia.

18 §. *Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi.* Pykälä vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 22 §:ää.

Pykälän 1 momentin mukaan vuokralainen saisi luovuttaa koko huoneiston hallinnan toiselle, jos hän joutuu tilapäisesti oleskelemaan toisella paikkakunnalla. Perusteena luovutukselle olisi edelleenkin vuokralaisen työ, opinnot tai muu sellainen syy, esimerkiksi asevelvollisuuden suorittaminen. Säännöksessä työllä tarkoitettaisiin paitsi työsuhteeseen myös muuhun palvelussuhteeseen perustuvaa työtä. Esimerkinä syistä, joiden vuoksi vuokralainen saattaa joutua oleskelemaan pitkäänkin toisella paikkakunnalla, minkä vuoksi hänelle syntyy säännöksessä mainittuihin syihin rinnastettava tilanne, ehdotetaan mainittavaksi myös sairaus. Lisäksi edellytettäisiin, ettei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Tälläkin osin säännös asiallisesti vastaisi voimassa olevaa lakia. Huoneisto saataisiin edelleenkin luovuttaa toisen käyttöön enintään kahdeksi vuodeksi.

Vuokralaisen ja hallinnan luovutuksensaajan välille syntyisi useimmiten vuokrasuhde. Jos tällaiseen vuokraukseen olisi sellainen lupa, jota jälleenvuokraussuhteen syntyminen edellyttäisi, kysymys olisi 10 luvun säännösten alaisesta jälleenvuokrauksesta.

Jos etukäteen annettua lupaa hallinnan luovutukseen ei ole, asia olisi selvitettävä jo ennen luovutusta. Vuokralaisen olisi viimeistään kuukautta ennen 1 momentissa tarkoitettua luovutusta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Vuokranantajan, joka haluaisi vastustaa suunniteltua luovutusta, tulisi 14 päivän kuluessa asiasta tiedon saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen ratkaistavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan perusteen, sen olisi kiellettävä luovutus. Kuitenkin, jottei muutosta haettaisi tarpeettomasti, vuokranantajan muutoksenhakemus ei edelleenkään estäisi huoneiston hallinnan luovutusta, jos alioikeus on hylännyt vuokranantajan kanteen.

Pätevä peruste luvan epäämiseen olisi, jos vuokranantajalla on perusteltu syy olettaa, että luovutuksensaaja menettelee tavalla, joka oike-

uttaisi vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. Henkilöluvun suurenemista vastustusperusteena on selvitetty edellä 17 §:n kohdalla.

Voimassa olevan lain mukaan vuokralaiselle kuuluvaa oikeutta huoneiston hallinnan luovutukseen ei saa sopimusehdoin rajoittaa. Vastava kielto sisältyisi 26 §:ään.

19 §. *Asuinhuoneiston toisen käytettäväksi luovuttaneen ja luovutuksensaajan vastuu.* Pykälä vastaa asiasisällöltään voimassa olevan lain 24 §:ää. Vuokralaisen ja huoneiston tai sen osan käyttöönsä saaneen vastuu olisi edelleen laaja, jollei vastuusta olisi toisin vuokranantajan kanssa sovittu. Kattavalla vastuulla on vaikutuksensa siihen, että vuokranantajalla ei yleensä voida katsoa olevan pätevää syytä vastustaa huoneiston 17 tai 18 §:n mukaista käyttötapaa. Mainittujen säännösten mukaan vuokralaisen oikeus käyttää huoneistoa olisi laaja.

Pykälän mukaista vuokralaisen tai huoneiston tai sen osan käyttöönsä saaneen vastuuta ei voitaisi sopia ankarammaksi, jos huoneistoa käytetään pelkästään asumiseen. Jos huoneistoa tai vuokrasuhteen johdosta käyttöön saatuja tiloja käytetään myös muuhun, vastuu voitaisiin sopia ankarammaksi. Vastuun laajentava ehto olisi muissa tilanteissa mitätön. Säännös tästä on 26 §:ssä. Sitävastoin vastuuta vähentävät ehdot olisivat mahdollisia.

Pykälässä kuten nykyisessäkin säädettäisiin vain vuokralaisen ja luovutuksensaajan vastuusta suhteessa vuokranantajaan eikä heidän keskinäisestä vastuustaan suhteessa toisiinsa. Säännöksen mukainen yhteisvastuu vuokranantajaan nähden ei estä sitä vuokralaista tai luovutuksensaajaa, joka ei ole korvauksen aiheuttaneeseen tekoon syyllinen hakemasta korvausta siltä, joka teon on tehnyt tai jonka laiminlyönnistä on ollut kysymys, jos hän on joutunut maksamaan vuokranantajalle tämän varsinaisen tekijän puolesta.

20 §. *Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus.* Pykälä vastaisi jäljempänä mainituin tarkistuksin, mitä voimassa olevan lain 8, 10 ja 12 §:ssä on huoneiston kunnosta, sen puutteellisuuden korjaamisesta ja huoneiston kunnan piilevästä puutteellisuudesta säädetty.

Pykälän 1 momentin säännökset huoneiston kunnosta vastaavat muutoin voimassa olevan lain 8 §:n säännöstä, mutta nyt ehdotetaan, että huoneiston kunnosta voitaisiin sopia. Sopia voitaisiin myös, että vuokralainen vastaisi vuokrasuhteen johdosta hänen käytössään ole-

vien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta sekä kiinteistöille kuuluvista velvoitteista.

Säännös mahdollistaisi sen, että vuokralainen huolehtisi huoneiston kunnosta koko vuokrasuhteen aikana. Voitaisiin sopia siitä, missä kunnossa huoneiston on oltava vuokrasuhteen alkaessa, sen aikana ja myös siitä, missä kunnossa huoneiston on oltava vuokrasuhteen päättyessä. Siltä varalta, että huoneiston kunnosta tai kunnossapidosta ei ole sovittu, pykälässä säädettäisiin, missä kunnossa huoneiston on oltava ja että vuokranantajan on huolehdittava tästä kunnosta sekä vuokrasuhteen alkaessa että vuokrasuhteen aikana.

Kun sekä terveydenhoitolaissa että rakennuslaissa ja nykyisin myös ympäristöläinsäädännössä on säännöksiä siitä, missä kunnossa asumiseen käytettävän huoneiston tulee olla, voidaan itse asiassa sopia vain siitä, että huoneiston on oltava tätä tasoa paremmassa kunnossa.

Rakennuskannastamme huomattava osa on sellaista, että se uudisrakentamista edullisemmin on korjaus- ja perusparannustoimin palautettavissa tai muutettavissa sopivaksi asuinkäyttöön tai sitä palveleviksi tiloiksi. Jo tämän vuoksi olisi välttämätöntä, että huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta voitaisiin sopia laajemmin kuin mitä nyt on mahdollista.

Omakoti- tai rivitalotyyppinen asuminen on Suomessa varsin tavallinen asumismuoto. Samoin kerrostalokannasta enin osa on suhteellisen pieniä alle kymmenen huoneiston taloja. Tämän laatusessa asumisessa on tavallista, että asukkaat itse kukin vuorollaan huolehtivat kiinteistön tilojen ja laitteiden huollosta ja hoidosta. Sama koskee kiinteistöille kuuluvia velvoitteita kuten lumen luontia tai muuta kunnossapitoa. Ei ole mitään syytä lailla enää estää vuokralaista ja vuokranantajaa sopimasta, että vuokralainenkin voisi ottaa huolehtiakseen näistä tehtävistä.

Pykälän 2 momentti vastaisi voimassa olevan lain 10 §:n 1 ja 2 momenttia siten tarkistettuna, että säännöksen sanamuodossa on otettu huomioon, että huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta voidaan pykälän 1 momentin mukaan sopia myös siten, että vuokralainen vastaa siitä. Pykälän 2 momentin säännös koskisi siten vain niitä tilanteita, joissa huoneisto on puutteellisessa kunnossa jo vuokrasuhteen alkaessa tai tulee sellaiseksi vuokrasuhteen aikana ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnossa olemisesta.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan voimassa olevan lain 12 §:ää vastaavaa säännöstä siten täsmennettynä, ettei vuokralainen voisi vedota tietämättömyyteensä sellaisen virheen tai puutteellisuuden osalta, joka on tietyllä rakentamistavalle tai -ajalle tyypillinen kuten asbestin käyttö eristeenä. Muina esimerkkeinä tällaisesta rakentamisesta voidaan mainita 1970- ja 1980-luvullekin vielä tyypillinen tasakattorakenne, joka aikaa myöten usein alkaa vuotaa. Ulkoseinäbetonointi siten tehtynä kuin 1970-luvulla erityisesti oli tapana, ei kestä säätä siten kuin on odotettu. Myös betoniparvekkeet tältä ajalta edellyttävät korjaamista odotettua aikaisemmin muun muassa betonin raudoittamisessa tehtyjen virheiden vuoksi. Nämäkin virheet ovat tyypillisiä ja niitä on syytä odottaa olevan saman ajan taloissa. Pykälän 3 momentti koskisi vain niitä tilanteita, joissa vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta. Paikkakunnan huoneistokannan sijasta sitä verrattaisiin nyt alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kuntoon, jota vuokralainen voisi odottaa huoneiston iän ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

21 §. *Korjaus- ja muutostyöt.* Pykälä vastaa jäljempänä mainituin muutoksin asiallisesti voimassa olevan lain 18 ja 19 §:n säännöksiä. Pykälään on nyt kattavasti koottu säännökset, jotka koskisivat korjaus- ja muutostöitä, joiden suorittamiseen jompi kumpi vuokrasuhteen osapuoli olisi oikeutettu. Pykälässä olisivat myös säännökset menettelytavoista, joihin hoitotoimenpiteisiin tai muutos- tai korjaustyöhön ryhtyminen velvoittaa sopimusosapuoleen nähden eri tilanteissa.

Pykälän 1 momenttiin kirjattaisiin pääsääntö, että hoitotoimenpiteestä tai korjaus- ja muutostyöstä voitaisiin aina sopia, niin itse työstä, työstä ilmoittamisesta kuin kaikista muistakin niihin liittyvästä. Pykälään ehdotetaan myös säännöstä korjaus- ja muutostöistä, joiden suorittamiseen vuokralainen olisi oikeutettu. Jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja huoneisto on puutteellisessa kunnossa, olisi vuokralainen 20 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tilanteessa oikeutettu itse huolehtimaan puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajan kustannuksella. Toinen tilanne olisi huoneistoa uhkaava vahingoittuminen. Tällaisessa tilanteessa vuokralainen olisi oikeutettu ja jopa velvollinenkin ryhtymään toimenpiteisiin välittömän vahingon estämiseksi tai sen rajoittamiseksi. Myös vahingon jo tapah-

duttua vuokralainen olisi oikeutettu toimenpiteisiin, jotka rajaavat huoneiston lisävahingoitumista. Tyypillisiä tällaisia tilanteita ovat putkivauriot ja niistä aiheutuvat vesivahingot kiinteistölle itselleen ja kiinteistössä olevalle omaisuudelle. Uhkaava vahinko voidaan, jos se havaitaan ajoissa, estää ja lähes aina vahingon määrää voidaan tai olisi voitu nopeilla asiallisilla toimenpiteillä rajoittaa.

Pykälän 2 momentissa olisivat säännökset niistä tilanteista, joissa vuokranantaja on oikeutettu korjaus- tai muutostyöhön, mutta vuokralaisella ei olisi oikeutta purkaa sopimusta tulossa olevan hoitotoimenpiteen tai muutos- tai korjaustyön johdosta. Nämä työt saisi nyt suorittaa myös irtisanomisajan aikana.

Tällaisia töitä olisivat välittömät korjaustyöt, joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Tältä osin säännös vastaisi voimassa olevan lain 19 §:n 1 momenttia. Myös tällaisesta työstä pitäisi ilmoittaa, mutta se voi tapahtua työn kiireellisyyden sitä vaatiessa samalla, kun vikaa jo aletaan korjata. Tällaisia töitä olisivat myös hoitotoimenpiteet, jotka samanaikaisesti on täytöntöön pantava useissa huoneistoissa kuten turkiskuuoriaisten hävittäminen.

Jos hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö ei aiheuttaisi olennaista haittaa vuokraoikeuden käytössä, voitaisiin kuten nykyisinkin tällaiseen työhön ryhtyä ilmoittamalla siitä vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Nykyiseen verrattuna ei olisi enää estettä sille, että tällaista työtä tehtäisiin irtisanomisaikana.

Huomattava osa vuokralla olevista asunnoista sijaitsee useampiasuntoisessa talossa. Töiden tarkoituksenmukainen ja taloudellinen suorittaminen yleensä edellyttää, että ne voidaan suorittaa ohjelmoidusti tai yhtäaikaan ja usein myös yhteishankintoina. Näitä töitä on siten voitava tehdä myös irtisanomisaikana.

Vuokranantaja olisi aina oikeutettu myös suorittamaan huoneistossa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, joista vuokralaisen kanssa ei ole sovittu. Onhan kyse yleensä hänen varallisuudestaan ja sen säilyttämisestä, joten ehdotonta kieltoa tällaisille töille ei ole katsottu mahdolliseksi asettaa siinäkään tapauksessa, että olisi sovittu huoneiston kunnossapidon ja sovitun kuntotason saavuttamisen ja säilymisen kuuluvan vuokralaiselle. Jos näin on sovittu, tulisi se kuitenkin myös vuokranantajan ottaa huomioon, jottei hän omalta osaltaan riko sopimusta. Voidaankin sanoa, että säännös oikeuttaisi tällaisissa tilanteissa vuokranantajan suo-

rittamaan vain sellaisia toimia, jotka ovat välttämättömiä huoneiston arvon säilymiseksi. Suositeltavaa myös olisi, että tällaisissakin tilanteissa asiasta neuvoteltaisiin vuokralaisen kanssa.

Töistä, joista ei vuokralaisen kanssa ole sovittu, olisi aina ilmoitettava etukäteen. Töihin saisi ryhtyä aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun työstä on ilmoitettu vuokralaiselle, jos on kyse muusta kuin 2 momentissa tarkoitettusta välitöntä korjausta vaativasta työstä. Jos vuokralainen vaihtuu, ei laskettaisi uutta määräaika, mutta itse työstä olisi ilmoitettava myös uudelle vuokralaiselle. Säännöksessä ehdotettu määräaika olisi hie- man lyhyempi kuin nykyisin. Voimassa oleva kuuden kuukauden määräaika luetaan ilmoitusta seuraavan kalenterikuukauden alusta kuten irtisanomisaikakin. Jos sopimus korjaus- tai muutostöiden johdosta samalla irtisano- taan, kun työstä ilmoitetaan, olisivat määräajat nykyiset. Tällöin korjaustyö ei häiritsisi vuokraoikeuden käyttöä, koska korjaustyö voisi alkaa vasta sopimuksen päättymisen jälkeen. Nämä säännökset olisivat pykälän 3 momen- tissa. Jotta nyt ehdotettu kuuden kuukauden määräajan laskemissääntö ei aiheuttaisi sitä, että korjauksia aletaan tehdä jo irtisanomisajan aikana, ehdotetaan, että työ tällöin edellyttäisi vuokralaisen suostumusta.

Pykälän 3 momentin säännökset muutoin liittyvät momentissa tarkoitettuun vuokranan- tajan ilmoitukseen ja asiallisesti vastaisivat voi- massa olevan lain 18 §:n 2 ja 4 momentin säännöksiä. Jos sopimus on irtisanottu, ei korjaustyötä saisi tehdä irtisanomisajan kulu- essa ilman vuokralaisen suostumusta.

Pykälä ei edelleenkään koskisi vuokrasu- hteen ulkopuolisten tahojen suorittamia hoito- toimenpiteitä tai korjaus- tai muutostöitä. Jos asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka ei ole vuokranantajana, suorittaa korjaus- tai muutostöitä, säännös ei koskisi ollenkaan tällaista tilannetta. Tällaisissakin tilanteissa korjauksista luonnollisesti tulisi ilmoittaa kai- kille talossa huoneistoja hallitseville tai ainakin niille, joiden hallitsemiin tiloihin hoitotoimen- piteet tai korjaus- tai muutostyöt vaikuttavat.

Pykälän säännösten pakottavuutta ehdote- taan myös tarkistettavaksi. Pykälän säännökset olisivat nyt enää vain siten pakottavia, että sopimusehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oi- keutta purkaa sopimus, olisi mitätön. Säännös tästä olisi 26 §:ssä.

22 §. *Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon.* Pykälä vastaisi asiasisällöltään voimassa olevan lain 17 §:ää. Huoneiston kunnan ja tarpeellisen hoidon valvomiseksi vuokranantajalla olisi 1 momentin mukaan oikeus viivytystä päästä huoneistoon. Pykälän 1 momentti antaisi oikeuden päästä huoneistoon ennen korjaustöitä niiden tarpeellisuuden selvittämiseksi ja korjaustöiden aikana töiden suorittamisen valvomiseksi sekä korjaustöiden jälkeen sen tarkistamiseksi, että työ on oikein suoritettu. Monelle korjaustyöllekin annetaan nykyään takuu tai vakuus, joten työn laatua ja kestävyyttä on voitava seurata ainakin takuajan. Myös tämän olisi katsottava kuuluvan huoneiston kunnan valvontaan.

Kun huoneisto on uudelleen vuokrattavissa tai tarkoitettu myytäväksi, vuokranantajan olisi 2 momentin mukaan sovittava vuokralaisen kanssa siitä, milloin hän pääsee näyttämään huoneistoa. Tätä osoittaa 2 momentin sanonta ”sopivana aikana”. Osapuolten tulee ottaa huomioon toistensa kohtuulliset toivomukset sopivasta ajasta.

23 §. *Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 11 ja 20 §:n säännöksiä.

Pykälän 1 momentti asettaisi vuokranantajalle velvollisuuden hoitaa huoneiston näyttö, kunnan valvonta ja korjaus- ja muutostyöt siten, että ne mahdollisimman vähän haittaavat tai häiritsevät vuokraoikeuden käyttämistä. Mainitut toimet ovat kaikki sellaisia, jotka vuokralaisen on sallittava ja joiden suorittamiseen vuokralaisen on sopeuduttava.

Vuokralaisella on oikeus vaatia vuokraansa vastaan vuokranantajalta täyttä suoritusta. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin vuokranantajan puutteellisen suorituksen vaikutuksista vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuteen. Jos huoneistoa ei ollenkaan voitaisi käyttää tai huoneisto ei olisi sovitussa tai vaadittavassa lakiehdotuksen 20 §:n 1 momentissa tarkoitettussa kunnossa, vuokralainen olisi vastaavalta ajalta oikeutettu vuokran alennukseen tai vuokran maksusta vapautukseen. Tätä oikeutta ei luonnollisestikaan olisi, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuisi vuokralaisen itsensä laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta kuten siitä, että hänen asianansa oli huolehtia huoneiston kunnosta tai kunnossapidosta eikä hän ole sitä tehnyt. Vuokran alennusta tai vapautusta sen maksamisesta ei myöskään voitaisi vaatia, jos korjaus- tai muutostyö on

jouduttu tekemään sellaisen vahingon johdosta, josta vuokralainen on vastuussa. Kuten nykyisinkin vuokrasuhteen aikana ilmenneen huoneiston puutteellisuuden vuoksi vuokran alennusta tai vapautusta sen maksamisesta voitaisiin vaatia vasta siltä ajalta, jolta vuokranantaja on saanut tiedon huoneiston kunnan puutteellisuudesta. Tältä osin säännös täydentää lakiehdotuksen 20 §:n ja 24 §:n säännöksissä asetettua ilmoitusvelvollisuutta huoneiston puutteellisesta kunnosta tai huoneiston vahingoittumisesta.

Tässä luvussa tarkoitettujen toimenpiteiden saatavat aiheuttaa suoranaista vahinkoa kuten huoneistoa näytettäessä matto likaantuu, putken rikkouduttua vesi turmelee vuokralaisen omaisuutta tai sitä särkyä korjaus- tai muutostyön aikana korjaustyötä suoritettaessa. Pykälän 3 momentin mukaan vuokralainen olisi oikeutettu saamaan vuokranantajalta korvauksen tällaisen vahingon johdosta. Kuten nykyisinkin oikeutta korvaukseen ei olisi, jos vuokranantaja pystyy osoittamaan, että huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ei johtunut vuokranantajasta.

Jos huoneiston korjaus- tai muutostyö on jouduttu suorittamaan vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta, ei vuokralaisella olisi oikeutta saada korvausta vuokranantajaltaan. Tämä ei merkitse sitä, etteikö vuokralainen voisi olla oikeutettu korvaukseen yritykseltä tai henkilöltä, joka on korjaustyön tehnyt ja vahingon aiheuttanut. Pykälän 3 momentin säännökset vastaavat voimassa olevan lain 11 §:n 2 momenttia ja 20 §:n säännöksiä vuokranantajan korvattavasta vahingosta.

Pykälän säännökset olisivat siten pakottavia, ettei vuokralaisen oikeutta pykälän mukaiseen vahingonkorvaukseen voitaisi sopimuksin rajoittaa. Tällainen sopimusehto olisi mitätön. Säännös tästä olisi 26 §:ssä. Sitä vastoin vuokran alentamisesta tai sen maksamisesta vapautumisesta voitaisiin kuten nykyisinkin sopia toisinkin, mitä pykälässä on säädetty, sen jälkeen, kun peruste vuokran alennukseen tai sen maksamisesta vapauttamiseen taikka vahingonkorvaukseen on ilmennyt. Etukäteen ei siis edelleenkään voitaisi sitovasti luopua oikeudesta vuokranalennukseen, sen maksamisesta vapautumiseen tai vahingonkorvaukseen.

24 §. *Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus.* Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 16 §:ää siten

tarkistettuna, että pykälän 1 momentin mukainen ilmoitusvelvollisuus koskisi vain huoneiston puutteellisuuksia ja vahingoittumisia, joista vuokranantaja on korjausvastuussa. Jos huoneisto tulee puutteelliseen kuntoon tai vahingoittuu ja on sovittu, että vuokralainen huolehtii kaikissa oloissa huoneiston säilymisestä kunnossa, kuuluu korjausvastuukin vuokralaiselle, joten hänen on ryhdyttävä korjaustyöhön. Luonnollisesti myös tällaisessa tilanteessa saattaa olla hyvä ilmoittaa tapahtuneesta vuokranantajalle, jolla saattaa olla perusteltu käsitys siitä, miten vika on korjattava tai että nyt olisi samalla syytä suorittaa myös jokin huoneistoparannus, jolloin kustannusvastuu voisi osittain tai kokonaan kuulua myös vuokranantajalle.

Velvollisuus ilmoittaa huoneiston puutteellisuudesta tai vahingoittumisesta voisi syntyä vasta, kun vuokralainen olisi saanut tiedon tapahtuneesta. Ilmoitus olisikin tämän jälkeen tehtävä viipymättä eikä sen tekemistä saisi aiheetta lykätä. Jos vahinko olisi sen laatuinen, että se voi suureta, olisi ilmoitus tehtävä heti. Ilmoituksen tekemistä saisi tällöin lykätä vain ylivoimainen este. Säännökset tästä olisivat pykälän 1 momentissa.

Vuokralaisen olisi pykälän 2 momentin mukaan ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston jättämisestä tyhjäksi pitkäksi aikaa. Vuokralaisen olisi myös varattava vuokranantajalle pääsy huoneistoon. Kun tämä olisi tehty, riski huoneiston vahingoittumisesta siirtyisi vuokranantajalle siksi ajaksi, kun vuokralainen ilmoituksensa mukaan on poissa. Jos huoneisto tänä aikana vahingoittuu, olisi vuokralainen 1 momentin mukaisesti kuitenkin velvollinen viipymättä ilmoittamaan tapahtuneesta vuokranantajalle siitä tiedon saatuaan, mikäli huoneiston korjausvelvollisuus kuuluu vuokranantajalle.

Jos vuokralainen laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, joka hänellä 1 tai 2 momentin mukaan on, vastaa vuokralainen siitä vahingosta, joka aiheutuu ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä. Säännöksessä ei siten ollenkaan oteta kantaa siihen, kenen asiana olisi korjata tai korvata huoneiston puutteellisuus tai vahingoittuminen. Säännös ei myöskään koskisi huoneiston tavanomaista kulumista ja siitä ilmoittamista. Tältä osin vuokranantajan asiana olisi järjestää huoneiston kunnan seuranta, jos hän on vastuussa huoneiston kunnossapidosta ja kunnan säilymisestä.

Pykälän säännökset olisivat sikäli pakottavia, että vuokralaisen vastuuta ilmoitusvelvollisuuden laiminlyömisestä ei voitaisi sopia ankarammaksi. Tällainen sopimusehto olisi mitätön. Säännös tästä olisi 26 §:ssä.

25 §. *Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta.* Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 15 §:ää pykälän 1 momenttiin tehdyin tarkistuksin.

Pykälän 1 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että vuokralainen ei vastaisi huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Tarkistus johtuu lakiehdotuksen 20 §:ään ehdotetusta muutoksesta, jonka mukaan nyt voitaisiin huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta sopia entistä vapaammin muun muassa siten, että vuokralainen ottaisi vastatakseen myös näistä.

Pykälän 1 momentissa asetettaisiin edelleen vuokralaiselle velvollisuus kaikissa tilanteissa hoitaa huoneistoa huolellisesti.

Pykälän 2 momentin säännös vuokralaisen velvollisuudesta korvata huoneistolle aiheuttamansa vahinko vastaisi voimassa olevan lain 15 §:n 2 momenttia. Yleisten todistustaakkaa koskevien periaatteiden mukaan sen, jolla on toisen omaisuus hallussaan, on yleensä näytettävä, ettei omaisuuden vahingoittuminen ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan. Huoneenvuokrasuhteessa näyttövelvollisuus olisi siten vuokralaisella. Hänen olisi näytettävä, ettei hän ole menetellyt huoneiston hoidossa huolimattomasti taikka aiheuttanut vahinkoa toimenpiteellään tai laiminlyönnillään. Tämä perustuu siihen, että huoneiston tosiasiallisella haltijalla on lähes aina paremmat mahdollisuudet esittää asiassa näyttöä kuin omistajalla.

Vuokralaisen vastuu huoneiston vahingoittumisesta, jonka on aiheuttanut toinen henkilö, on ehdotuksessa niinkään säilytetty ennallaan. Vuokralainen olisi velvollinen korvaamaan vahingon, jonka huoneistossa hänen luvallaan oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka tuottamuksellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralaisella olisi näissä tapauksissa kuten nykyisinkin omasta tuottamuksestaan riippumaton niin sanottu isännänvastuu vuokranantajaan nähden.

Tämä vuokralaisen vastuu saattaa johtaa vahingonkorvauslain (412/74) säännösten johdosta eräisiin päällekkäisyyksiin. Vuokralainen vastaisi nimittäin vuokranantajalle myös vuokralaisen lukuun toimivan henkilön aiheutta-

masta vahingosta, esimerkiksi silloinkin, kun itsenäinen yrittäjä tai hänen työntekijänsä vuokralaisen toimeksiannosta suorittaa korjauksen huoneistossa. Vahingonkorvauslain mukaan vuokranantaja voisi tällöin saada korvausta myös suoraan itsenäiseltä yrittäjältä tämän työntekijän aiheuttamasta vahingosta. Vuokranantajaan nähden olisi mainitun kaltaisissa tapauksissa kaksi eri vastuunkantajaa. Vastuun asettaminen myös vuokralaiselle perustuu siihen, että vastuu huoneiston käyttämisestä muutenkin kuuluu ensisijaisesti hänelle. Vuokralaisella olisi puolestaan oikeus hakea korvausta itsenäiseltä yrittäjältä, jos vuokralainen on joutunut suorittamaan korvausta vuokranantajalle. Henkilö, jonka menettelystä vuokralainen 3 momentin mukaan vastaisi, voi myös olla vuokralaisen työntekijä, hänen kotiväkeensä kuuluva tai esimerkiksi koko huoneiston tai osan siitä vuokralaiselta edelleen vuokrannut henkilö. Vuokralaisen omaa laininlyöntiä edellyttävä vastuu toisen aiheuttamasta vahingosta on myös pysytetty ehdotuksessa entisellään. Säännös tästä on 3 momentissa.

Vuokralainen ei — kuten ei nykyisinkään — vastaisi vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan, rakennuksen tai huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja. Tällainen henkilö ei ole huoneistossa vuokralaisen luvan perusteella, vaan vuokralainen on velvollinen sallimaan tällaisen oleskelun huoneistossa.

Vahingonkorvausoikeuteen sisältyy nykyisin yleisesti kohtuullistamissäännöksiä, joiden mukaan vahingonkorvausta voidaan sovittelulla, jos korvausvelvollisuus muutoin muodostuisi kohtuuttoman raskaaksi. Erityisesti tällainen sovittelu voi tulla kysymykseen silloin, kun lieväläkin tuottamuksella on aiheutettu huomattavia vahinkoja. Niin ikään kiinnitetään huomiota vahingon aiheuttajan ja vahingonkärsineen taloudelliseen asemaan ja mahdollisuuteen ennalta suojautua mahdollisten vahinkojen varalta vakuutuksien avulla. Tällaisia tilanteita voi esiintyä myös huoneenvuokrasuhteissa varsinkin, kun vuokralainen usein on taloudellisesti heikommassa asemassa kuin vuokranantaja. Sovittelu voisi koskea sekä vuokralaisen itsensä että vuokralaisen luvalla huoneistossa oleskelevan henkilön tahallisesti aiheuttaman vahingon korvausvelvollisuutta. Pykälän 5 momentin säännökset vastaavat voimassa olevan lain 15 §:n 5 momentin säännöksiä vuokralaisen

vastattavan vahingon korvausvelvollisuuden sovittelusta.

Lakiehdotuksen yleisperusteluissa kohdassa 3.1.5. ”vahingon korvaaminen” on tarkemmin selvitetty huoneenvuokrasuhteessa aiheutuneen vahingon korvaus- ja kohtuullisuusperiaatteita.

Koska vuokralainen vuokrasuhteensa johdosta saa yleensä käyttää myös talon asukkaille varattuja yhteisiä tiloja ja laitteita joko korvauksetta tai eri korvauksesta, on jo talon asukkaiden keskinäisten suhteitten ja järjestyksenpidon vuoksi paikallaan, että myös näitä tiloja ja laitteita käytetään saman vastuun ja korvausvelvollisuuden alaisena kuin itse huoneistoa. Säännös tästä olisi pykälän 4 momentissa.

Pykälän säännökset olisivat sikäli pakottavia, ettei vuokralaisen vastuuta huoneistolle aiheutuneesta vahingosta voitaisi sopia ankarammaksi kuin pykälässä on säädetty, jos huoneistoa käytetään asumiseen. Siltä osin kuin tiloja käytetään muuhun, voidaan sopia myös ankarammasta vastuusta. Säännös tästä olisi 26 §:ssä.

Vuokralaisen korvausvastuun mahdollinen rajoittaminen sovittelun johdosta merkitsee sitä, ettei myöskään vuokralaisen antamaa 8 §:ssä tarkoitettua vakuutta voitaisi käyttää siltä osin kuin korvausvelvollisuutta on vähennetty. Korvausvelvollisuuden sovittelu sitä vastoin ei rajoittaisi vuokranantajan oikeutta purkaa sopimus, jos hänellä tapahtuneen johdosta on tällainen esimerkiksi lakiehdotuksen 61 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu peruste.

26 §. *Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta.* Pykälässä säädettäisiin tämän luvun säännösten pakottavuudesta. Sopimuslausekkeella ei voitaisi poistaa tai rajoittaa tämän luvun säännösten mukaista oikeutta käyttää huoneistoa, luovuttaa se tai osa siitä toisen käytettäväksi, vaatia huoneistolta laissa säädettyä tai sovittua kuntoa, purkaa sopimus tai saada vahingonkorvausta. Sopimuksin oikeuksia voitaisiin sitä vastoin lisätä.

Pykälä vastaisi voimassa olevan lain vastavia 14 §:n, 15 §:n 6 momentin, 16 §:n 4 momentin, 18 §:n 5 momentin, 20 §:n 3 momentin, 21 §:n 3 momentin, 22 §:n 3 momentin sekä 24 §:n 2 momentin säännöksiä siten tarkistettuna, että huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta, korjaus- ja muutostöistä sekä vuokranalennuksesta tai sen maksamisesta vapautumi-

sesta voitaisiin lakiehdotuksen 20, 21 ja 25 §:n mukaan nykyistä vapaammin sopia. Vapaammin voitaisiin sopia myös vuokralaisen ja huoneiston tai sen osan käyttöönsä saaneen vastuusta huoneiston vahingoittumisesta. Vastuu voitaisiin sopia ankarammaksi kuin mitä se tämän luvun säännösten mukaan muuten olisi, jos huoneistoa käytetään myös muuhun kuin asumiseen. Tästä sopimisen mahdollisuudesta säädettäisiin tässä pykälässä.

Pykälän vastaiset sopimuslausekkeet eivät sitoisi vuokralaista tai muuta henkilöä, jonka oikeuksien suojaksi säännös on. Ne eivät myöskään estäisi vuokranantajaa sitoutumasta enempään kuin mihin vuokranantaja tämän luvun säännösten mukaan olisi velvollinen. Vuokranantaja ja vuokralainen voisivat siten esimerkiksi sopia siitä, missä ajassa huoneiston puutteellisuus poistetaan ja millä summalla vuokraa alennetaan tältä ajalta vai vapautuuko vuokralainen kokonaan vuokranmaksusta siltä ajalta, jonka vuokranantaja tarvitsee saattaakseen huoneiston laissa säädettyyn tai sovittuun kuntoon.

3 luku. Vuokran suuruus

Yleistä. Luvun säännökset pohjautuvat keskeisiltä osiltaan asuinhuoneistojen sääntelystä vapaita vuokrasuhteita koskeviin säännöksiin sellaisina kuin ne ovat olleet 1 päivästä marraskuuta 1992 lukien, mutta myös huomattavia muutoksia ehdotetaan tehtäväksi.

Sääntelystä vapaassa vuokrasuhteissa pääsääntö vuokran määräytymisen osalta olisi edelleen, että vuokraa muutetaan sen mukaan, mitä vuokrasuhteen osa-puolet ovat keskenään sopineet. Vuokran määrästä ja sen tarkistamisesta siis sovitaan. Tätä lähtökohtaa korostettaisiin myös luvun säännöksiin ehdotettujen muutosten avulla. Vuokran kohtuullistamista koskeva kanne olisi nyt pantava vireille vuokrasuhteen aikana. Liikaa maksettua vuokraa palautettaisiin alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä ajalta vain, jos siihen olisi jokin erityinen syy, ja tällöinkään sitä ei palautettaisi enää vuotta pidemmältä ajalta ennen alentamisvaatimuksen esittämistä. Lakiehdotuksen 6 §:ssä on yleinen sopimusehtojen kohtuullistamissäännös. Tämän luvun mukaiseen erilliseen säännökseen perustuva oikeus kohtuullistaa vuokraa ajamalla sitä koskevaa kannetta tuomioistuimessa ehdotetaan annetta-

vaksi myös vuokranantajalle. Säännöstä, jonka mukaan tuomioistuin ratkaisee vuokran kohtuullisuutta koskevan kanteen, tarkistettaisiin. Tarkoitus on, että tuomioistuin puuttuisi vuokran määrään tai ehtoon, jonka mukaan vuokra sopimussuhteessa määräytyy, vain sellaisissa tilanteissa, joissa vuokra on kohtuuton tai vuokran muodostamisen määrittävä ehto johtaisi epäilyksettä kohtuuttomaan vuokraan. Tällä pyritään siihen, että myös vuokraa koskevat erimielisyydet vuokrasuhteen aikana ensisijaisesti ratkaistaan osapuolten kesken.

Luvun säännöksissä on otettu huomioon muun muassa vuokran määrää tai sovittu vuokran muuttamista ohjaava lainsäädäntö. Tällaisia säännöksiä sisältyy indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettuun lakiin ja aravalainsäädäntöön.

27 §. *Vuokran määräytyminen.* Pykälä vastaa voimassa olevan lain 21 luvun säännöksiä sääntelystä vapaassa vuokrasuhteessa maksettavan vuokran määräytymisestä.

Pykälän 1 momentissa olisi lausuttu vuokran suuruuden määrittävä perussääntö. Vuokra määräytyisi sen mukaan, mitä siitä on sovittu. Tämä merkitsisi sitä, että vuokran määrästä olisi sovittava paitsi vuokrasopimusta tehtäessä myös sen aikana, jos vuokraa halutaan muuttaa. Myös vuokran tarkistamista koskevasta menettelystä olisi sovittava, jos halutaan, että vuokra tarkistuu sopimussuhteessa tätä menettelyä noudattamalla. Muuten vuokran muuttamisesta olisi sovittava aina erikseen. Vuokran tarkistamista ei pääsääntöisesti siis tapahtuisi, elleivät osapuolet siitä sovi.

Sääntelystä vapaassa sopimuksessa voitaisiin toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanoa vuokran tarkistamiseksi. Jos vuokraa yritetään irtisanomalla saada kohtuuttomalle tasolle, voisi tuomioistuin kuitenkin julistaa irtisanomisen tehottomaksi tai velvoittaa suorittamaan vahingonkorvausta sopimuksen päättymisen vuoksi. Toinen mahdollisuus on ajaa kannetta vuokran tarkistamiseksi. Tuomioistuin ei kuitenkaan muuttaisi perittyä tai sovittua vuokraa, ellei vuokra olisi kohtuuton. Jotta vuokraa voitaisiin pitää kohtuuttomana, tulisi sen selvästi ja perusteetta poiketa siitä, mitä vuokra-arvoltaan ja käyttöavaltaan vastaavista huoneistoista alueella maksetaan. Näin ollen sekä sopimuksen irtisanominen että kanteen ajaminen tuomioistuimessa olisivat vain tietyissä tilanteissa käyttökelpoisia keinoja muuttaa vuokraa koskevia sopimusehtoja.

Vuokraehto kuten muitakin sopimusehtoja ensisijaisesti tarkistettaisiin osapuolten kesken sopimalla.

Vuokran määrää ja sen tarkistamista koskevia sopimuslausekkeita tulisi siten kummankin osapuolen nykyistä tarkemmin miettiä jo sopimusta tehtäessä niin, että siitä, mistä on sovittu, syntyy osapuolille sama käsitys sekä määrän että menettelyn osalta. Laissa ei nimittäin enää olisi kummankaan osapuolen hyväksi säännöksiä, jotka antaisivat oikeuden yksipuolisesti tarkistaa vuokraa vuokrasuhteen aikana. Jos tällaista oikeutta halutaan, senkin saamisesta on osapuolten kesken sovittava. Ainoa tämän laatuinen lailla järjestetty korottamisoi-keus liittyisi enää aravavuokran määrittämiseen. Säännös tästä yksipuolisesta vuokranantajan vuokran korottamisoi-keudesta ja siihen liittyvästä menettelystä olisi lakiehdotuksen 32 §:ssä.

Pääsääntöä, että vuokra määräytyisi sen mukaan, mitä siitä on sovittu, rajaisivat kuitenkin eräät tämän lain säännökset, mutta myös muu lainsäädäntö. Tämän lakiehdotuksen 29 § vuokran kohtuullisuuden selvittämisestä ja siihen liittyvät 30 § vuokran muuttamisesta tuomioistuimessa ja 31 §:n säännös vuokraa koskevasta tuomioistuimen ratkaisusta sisältäisivät tällaisia säännöksiä. Myös muussa lainsäädännössä on rajoitettu mahdollisuutta sopia vuokran määrästä tai sen tarkistamisesta. Vuoden 1993 alusta voimaan tullut ja vuoden 1994 loppuun saakka voimassa oleva laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta rajaa vuokran tarkistamista koskevaa sopimisen vapautta. Tätä koskeva viittaussääntö olisi pykälän 2 momentissa. Aravavuokra-asuntoa koskeva lainsäädäntö rajaa sekä määrän että tarkistusmenettelyn osalta vuokrasta sopimista. Tätä rajausta koskeva viittaussääntö olisi pykälän 3 momentissa ja vuokran korottamista koskeva menettelytapasääntö lakiehdotuksen 32 §:ssä.

Myös vuokran tarkistamisen menettelystä voidaan sopia monella tapaa. Yksipuolista vuokran tarkistamisoi-keutta ei kuitenkaan ole, jollei siitä sovita. Vuokra ei myöskään itsestään muutu, ellei ole sovittu siitä, miten se muuttuu. Siitäkin, onko esimerkiksi jomman kumman osapuolen ilmoitettava vuokran muutoksesta ennen sitä vai ei, pitäisi sopia. Jos sovittaisiin, että vuokra tarkistetaan aina tietystä ajankohdasta lukien ilman eri ilmoitusta, tarkistuslausekkeen tulisi olla varsin yksiselitteisen. Vuokran tarkistamisen mahdollisuuksia olisi siis nyt

useita, mutta kaikilta niiltä tulisi vaatia yksiselitteisyyttä ja ymmärrettävyyttä.

Pykälän 2 momentiksi on otettu säännös, joka rajoittaa vuokran tarkistamisesta sopimista niin kauan kuin nykyisenlainen indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki on voimassa. Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettua lakia muutettiin sääntelyn purkamisen toisen vaiheen yhteydessä 1 päivästä helmikuuta 1992. Tämä muutos merkitsi sitä, että vuokran tarkistamisesta voitiin nyt myös entistä vapaammin sopia. Ehtona jo tuolloin oli, että asuinhuoneiston vuokrasopimus olisi sääntelystä vapaa ja tehty joko toistaiseksi voimassa olevana tai sovittu olemaan voimassa vähintään kolme vuotta. Voimaantulosäännöksen mukaan sääntelystä sen ensimmäisessä vaiheessa vapautunutta asuntokantaa koskevaan sopimukseen voitiin myös liittää vuokran tarkistamista vuokrasuhteen aikana koskeva ehto, jos osapuolet niin halusivat.

Mainittu indeksiehdon käytön rajoittamista koskeva ehto teki mahdolliseksi sopia täysin vapaasti siitä, miten vuokra vuokrasuhteen aikana kehittyy ja miten sitä tarkistetaan. Näin tulivat mahdolliseksi sekä sellaiset vuokran tarkistuslausekkeet, joissa vuokran pääoma-arvon kehitys on sidottu jonkun indeksin muutokseen tai vuokraa tarkistetaan jollain muulla perusteella, esimerkiksi tietyllä prosenttimäärällä tai tietyllä markkamäärällä tai jollain muulla osapuolten sopimalla perusteella. Osapuolten vapaasti valittavana on myös indeksi, jonka mukaan vuokra kehittyy. Tällaisia indeksejä, jotka voivat tulla kysymykseen, on lukuisia, kuten elinkustannus-, kuluttajahinta-, asuntojen hinta-, palkka- ja ansiotasoindeksit. Myös muita indeksejä voidaan käyttää. Voidaan myös laatia yhdistelmäindeksejä, jolloin vuokran kehitys voidaan sitoa useamman tekijän muutokseen.

Jos sopimus on tehty määräaikaisena ja sovittu olemaan voimassa kolmea vuotta lyhyemmän ajan, rajoittaa mainittu indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu lain muutos vielä tällaisessa vuokrasuhteessa vuokrasta sopimista. Lain 6 §:stä johtuu, että lain vastaiset lausekkeet ovat mitättömiä, ja niinpä vuokrasta tulee näissä sopimussuhteissa sopia aina erikseen.

Kun indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki vuoden 1993 alusta uusittiin, oikeus sopia vuokran kehittymisestä rajoitettiin samalla tavalla, mitä vuoden 1992 helmikuun alussa

voimaan tulleella lailla tehtiin, tosin sillä erotuksella, että nyt myös muuhun kuin vain asumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen huoneenvuokrasopimuksissa tuli voimaan sama sopimisen vapaus kuin mitä oli jo ollut voimassa asuinhuoneistojen sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa. Nykyinen laki on voimassa vuoden 1994 loppuun, jona aikana sen asettamat vaatimukset on otettava huomioon vuokran määräytyksessä.

Pykälän 3 momentiksi on otettu viittaussäännös aravalainsäädäntöön, joka on myös vastikään uudistettu. Vuoden 1994 alusta voimaan tullut aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettu laki rajoittaa myös vuokrasta sopimista siinä määrin, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotetun lain eräitä säännöksiä ei ole tarkoituksenmukaista soveltaa sinä aikana, kun näitä erityissäännöksiä sovelletaan. Aravavuokran määrittäminen käsitelty tarkemmin lakiehdotuksen yleisperusteissa.

Tämän luvun säännöksistä sovellettaisiin aravavuokraan 27 §:n 1 momentin säännöstä vuokran määräytymisestä, 29 §:ää vuokran kohtuullisuuden selvittämisestä, 30 §:n 1 momenttia, joka koskee vuokralaisen oikeutta vaatia tuomioistuinta alentamaan kohtuuttomana pitämäänsä vuokraa, ja 31 §:ää vuokraa koskevasta tuomioistuimen ratkaisusta sekä 32 §:ää aravavuokra-asunnon vuokran korottamisesta.

28 §. *Vuokraa koskevat suositukset.* Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 21 luvun mukaan sääntelystä vapaassa vuokrasuhteessa olemassa olevaa valtuussäännöstä vuokran tarkistamista koskevien suositusten antamisesta. Säännös ei velvoita eikä oikeuta vuokran tarkistamiseen suosituksessa ehdotetulla tavalla, vaan vuokrasuhteen osapuolet päättäisivät keskenään siitä, noudattavatko ja miten suositusta, joka tämän pykälän nojalla mahdollisesti annettaisiin.

29 §. *Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen.* Pykälä vastaisi siinä mielessä sääntelystä vapaassa vuokrasuhteessa voimassa olevan lain 21 luvun mukaista tilannetta, että vuokralainen voisi vaatia tuomioistuinta alentamaan vuokraansa, jos hän pitää sitä kohtuuttomana. Nyt kante on voitu nostaa paitsi vuokrasuhteen aikana myös sen jälkeen, mutta ei enää kolmen vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä. Huoneenvuokrasuhteesta johtuva saaminen ni-

mittäin vanhenee kolmen vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä tai yleisen, viimeistään 10 vuoden vanhenemisajan kuluttua saatavan erääntymisestä lukien. Sinä aikana, kun alioikeus käsittelee vuokralaisen kantea, on vuokranantajan suorittama sopimuksen irtisanominen ollut mahdollista. Säännöstä ehdotetaan sekä kanteennostoajan että irtisanomismahdollisuuden osalta tarkistettavaksi. Lisäksi ehdotetaan, että myös vuokranantaja olisi oikeutettu saattamaan vuokran kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Ehdotetulla muutoksella pyritään siihen, että vuokran määrää koskevat asiat, myös erimielisyydet, käsiteltäisiin ensisijaisesti osapuolten kesken. Jos yksimielisyyteen ei päästä, ne joka tapauksessa yritettäisiin käsitellä vuokrasuhteen aikana. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kantea ei voitaisi panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä. Nämä säännökset olisivat pykälän 1 momentissa. Jotta vuokran kohtuullistamiskanne kuitenkin voitaisiin panna vireille vuokrasuhteen aikana siinäkin tapauksessa, että vuokralainen on kantajana, ehdotetaan pykälän 2 momentiksi säännöstä siitä, että vuokranantaja ei voisi irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun alioikeus käsittelee vuokralaisen vaatimusta.

30 §. *Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa.* Pykälässä säädettäisiin niistä perusteista, joiden nojalla tuomioistuin ratkaisisi vuokran kohtuullistamista koskevan vaatimuksen. Peruste olisi erilainen riippuen siitä, onko kyseessä vuokran alentamisvaatimuksen vai sen korottamista koskevan vaatimuksen ratkaisemisesta.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin niistä perusteista, joiden nojalla tuomioistuin ratkaisisi vuokralaisen sille esittämän vaatimuksen alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa. Säännös vastaisi vähäisin tarkistuksin nykyisin sääntelystä vapaassa vuokrasuhteessa lain 21 luvun mukaan sovellettavaa huoneenvuokralain 112 §:ää. Säännöstä ehdotetaan siten tarkistettavaksi, että vertailuvuokrana otettaisiin huomioon vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat eikä kuten nyt tällaisten huoneistojen paikkakunnalla käypä vuokra. Vertailuvuokrana ei siis käytettäisi pelkästään tilastollisia vanhojen ja uusien sopimusten vuokria paikkakunnan keskiarvoina, vaan pyrittäisiin selvittämään nykyistä eriytyneemmin alueen vuokra-asuntomarkkinat ja niillä vallitsevat

vuokrat ja sopimusehdot yleensä sekä erityisesti vuokraa koskevat sopimusehdot ja vuokraa vastaan saadut etuudet. Tuomioistuin voisi muuttaa vuokraa vain, jos vuokra sopimussuhteessa olennaisesti ylittäisi edellä mainitut alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Vain samoin edellytyksin tuomioistuin voisi muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöksiä niistä perusteista, joilla tuomioistuin voisi vuokranantajan vaatimuksesta korottaa vuokran määrää tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa. Säännös on siinä mielessä uusi, että nimenomaista säännöstä vuokran korottamisesta tuomioistuimen päätöksellä ei sääntelystä vapaassa sopimussuhteessa ole ollut voimassa. Toisaalta tällainen mahdollisuus on kyllä ollut olemassa sitä kautta, että huoneenvuokralain 5 §:n kohtuuttoman sopimusehdon sovittelua koskevan säännöksen nojalla myös vuokran määrää tai määräytymistä koskevan ehdon muuttaminen on sääntelystä vapaassa vuokrasuhteessa ollut mahdollista. Lakiehdotuksen 6 § asiasisällöltään vastaisi nykyisen lain 5 §:ää. Nimenomaista säännöstä asiasta ehdotetaan sen vuoksi, että kokonaiskäsitys vuokran muuttamisesta sopimalla tai muulla tavalla muodostuisi asiallisesti oikeaksi.

Sillä, että tuomioistuimen ratkaisuperuste olisi erilainen sen mukaan, kumpi vuokrasuhteen osapuolista on vaatinut vuokran kohtuullistamista, on myös haluttu korostaa vuokran määrän ja sitä koskevien ehtojen muuttamista sopimalla siitä osapuolten kesken. Vuokranantajan asema on usein sopimuksentekotilanteessa vahvempi, joten vuokraa koskevien sopimusehtojen kohtuullistamiskynnys voidaan asettaa hänelle korkeammalle kuin vuokralaiselle. Toisaalta, jos on tiedossa, että huomattavat kohtuuttomuudet voidaan kohtuullistaa, voidaan myös helpommin sopia vuokra kulloinkin molempien osapuolien olosuhteita ja odotuksia vastaavaksi ja ne huomioon otavaksi.

Kun tuomioistuin muuttaa vuokran määrää, se harkitsee vapaasti sen, millainen muutos on tarpeen, jotta kohtuuttomuus poistuu ja sopimus uusin ehdoin muodostuu kohtuulliseksi molemmille osapuolille. Jos osapuolet voivat saavuttaa yhteisen tai lähes saman näkemyksen kohtuullisemmasta ehdosta, jonka mukaan vuokra määräytyisi vastaisuudessa, olisi tälle seikalle asiaa ratkaistaessa pantava myös pai-

noa. Olipa kysymys vuokran kohtuullistamisesta pantu vireille kummalta puolelta tahansa, tarkoitus on, että tuomioistuin puuttuu siihen, mitä on sovittu, vain siinä tapauksessa, että kohtuuttomuus on selvä.

31 §. *Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi jäljempänä mainitun poikkeuksin sääntelystä vapaassa vuokrasuhteessa voimassa olevan lain 21 luvun mukaista järjestelyä tuomioistuimen ratkaisusta vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon muuttamisesta ja sen voimaantulosta. Myös sääntelyn piirissä olevissa vuokrasuhteissa nämä asiat ovat määräytyneet lähes samalla tavalla.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin tuomioistuimen vuokran määrää koskevan päätöksen tai vuokran määräytymistä koskevan muutetun ehdon voimaantulosta. Ehdotus vastaisi voimassa olevaa säännöstä vastaavasta asiasta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin liikaa maksetun vuokran palauttamisesta. Palautusta on nykyisin voinut saada vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä ajalta ja jopa kahdelta tällaiselta vuodelta.

Sääntelyyn kuuluvassa sopimussuhteessa liikaa maksettua tuomioistuimen vahvistusta vaatinutta, mutta sitä ilman jäänyttä korotettua vuokraa on ollut mahdollista määrätä palautettavaksi kolmelta vuodelta alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä ajalta. Kanne tämän palautuksen saamiseksi on voitu nostaa vielä vuoden aikana vuokrasuhteen päättymisestä.

Nyt ehdotetaan, että liikaa maksettu vuokra voitaisiin määrätä palautettavaksi vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä ajalta vain, jos siihen on erityisiä syitä, eikä tällöinkään vuotta pidemmältä ajalta ennen alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista. Tällä ehdotuksella pyritään siihen, että vuokrasta aidosti sovittaisiin ja riitaisuudet selvitetäisiin osapuolten kesken mahdollisimman pian vuokrasuhteen aikana.

Sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa vuokran alentamiskanne on voitu nostaa myös vuokrasuhteen päätyttyä kolmen vuoden aikana, mitä mahdollisuutta ei lakiehdotuksen 29 §:n mukaan enää olisi. Tällä seikalla on myös liikaa maksettujen vuokrien kertymää vähentävä merkitys. Aikaa, jolta palautusta voisi saada, voitaisiin siten tästäkin syystä pääsääntöisesti lyhentää. Erityinen syy määrätä palautusta alentamisvaatimuksen esittämistä

edeltäneeltä ajalta olisi esimerkiksi vuokramarkkinoilla vallitseva huomattava epäsuhte tarjonnan ja kysynnän välillä, jos sen on voitu katsoa vaikuttaneen siihen, ettei vuokran alentamisasiaa ole osapuolten kesken otettu ajallaan esille vuokran muodostuttua kohtuuttoman korkeaksi. Harkittaessa palautuksen määrää ja aikaa, jolta palautusta määrättäisiin, olisi siten otettava huomioon, että sopimusehdon muodostuttua kohtuuttomaksi tulisi tällöinkin sen kohtuullistamiseen ensisijaisesti pyrkiä sopimalla asia sopimusosapuolten kesken. Mitä pidempään ehto on voimassa ilman, että sen kohtuuttomuuteen vedotaan, sitä suurempi kynnyks on asetettava sen muuttamiselle taannehtivasti.

Vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamisella säännöksessä tarkoitettaisiin paitsi vuokran alentamista koskevan haastehakemuksen tiedoksiantamista myös vuokralaisen ennen haastehakemuksen esittämistä jo esittämän alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista vuokranantajalle. Tällä tähdennettäisiin jälleen sitä, että vuokran määrää koskevat erimielisyydet selvitettäisiin osapuolten kesken ja vuokrasuhteen aikana.

Vuokran palautuksesta olisi kuten nykyisinkin tuomioistuimen lausuttava viran puolesta, kun se päättää alentaa vuokraa. Muutosta ei myöskään ehdoteta niihin perusteisiin, joiden nojalla tuomioistuin määrää palautettavan määrän.

32 §. *Aravavuokra-asunnon vuokran korottaminen.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi jäljempänä mainituin poikkeuksin voimassa olevan lain 36 §:n 2 ja 3 momenttia.

Pykälän 1 momentissa säädetty yksipuolinen vuokranantajan vuokran korotusoikeus on pidetty välttämättömänä säilyttää, jotta aravavuokra-asumisessa sitä koskevan lainsäädännön mukainen omakustannusajatteluun perustuva vuokran määrittäminen toimisi. Niinpä korotuksen voimaantulon osalta ehdotetaan, että korotettu vuokra voisi tulla voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden, joka yleensä on kalenterikuukausi, alusta. Nykyisin vastaava karenssiaika on kaksi kuukautta.

33 §. *Vuokratilastot.* Vastaava säännös on voimassa olevan huoneenvuokralain 105 §:ssä.

4 luku. Vuokran maksaminen

Yleistä. Asiasisällöltään ja sanamuodoltaan luvun säännökset vähäisin poikkeuksin vastaavat voimassa olevan lain säännöksiä. Lukuun on lisätty säännös vuokranmaksuveloitteen kestosta vuokrasuhteen päätyttyä. Ennakkovuokran määrää koskevaa säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi.

34 §. *Vuokran maksamisen ajankohta ja kesto.* Vuokralaisen pääveloitteena on vuokran maksaminen. Pykälässä säädettäisiin siitä, milloin tämä velvoite on täytettävä. Pykälän 1 momentti vastaa voimassa olevan lain 37 §:n 1 momenttia. Pykälä koskee edelleen kaikkia maksuja, joita huoneiston käyttöoikeuteen kuuluvana vuokranantajalle suoritetaan. Kysymystä, mitä etuuksia vuokraan sisältyy, on käsitelty 1 §:n perusteluissa.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuokrasuhteen aikana siitä riippumatta, käyttääkö hän vuokraoikeuttaan vai ei. Vuokra on suoritettava myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen vielä tällöin käyttää huoneistoa. Säännöksen sanamuotoa ehdotetaan täydennettäväksi. Tämä voimassa olevaa käytäntöä vastaava täsmennys ehdotetaan otettavaksi pykälän 3 momenttiin. Se koskisi myös vuokralaiselta oikeutensa johtavan kuten vuokralaisen konkurssipesän (50 §) tai puolison maksuveloitetta, jos hän edelleen käyttää huoneistoa vuokrasopimuksen päätyttyä (11 §).

Jos vuokrasopimus päättyy kesken vuokranmaksukauden, eikä vuokralainen käytä huoneistoa enää sen jälkeen, hän ei myöskään ole velvollinen suorittamaan vuokraa vuokrasopimuksen päättymisen ja huoneiston käyttämisen päättymisen jälkeiseltä ajalta. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun vuokralaisen irtisanomisaika on kuukautta lyhyempi, jos sopimus päättyy sen johdosta, että vuokralainen on irtisanonut sen.

Pykälän 2 momentin säännös muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksamisajankohdasta vastaa voimassa olevan lain 37 §:n 2 momenttia. Tällaisen vuokran maksamistavasta ja ajankohdasta olisi aina sovittava. Muuna kuin rahana suoritettavat vuokrat ovat käytännössä siinä määrin harvinaisia ja tapauskohtaittain vaihtelevia, että osapuolten on myös sovittava asia.

35 §. *Vuokran maksutapa.* Pykälä vastaa nykyisen lain 38 §:ää.

36 §. *Vuokran periminen ennakolta.* Pykälä vastaa jäljempänä mainituin täsmennyksin voimassa olevan lain 39 §:ää. Säännös täsmentäisi myös ehdotetun 34 §:n mukaista vuokran maksujankohtaa koskevaa sopimisen vapautta.

Pykälän 1 momenttia ehdotetaan täsmennettäväksi säännöksellä siitä, että kyse on yhdeltä tai useammalta vuokranmaksukaudelta suoritettavan vuokran maksamisesta eli sopimussuhteessa suoritettavasta vuokrasta ja sen maksuajankohdasta eikä mistään ylimääräisestä vuokrasta. Vuokraa voitaisiin ennakolta periä siten, että sitä on koko ajan maksettuna vuokranmaksukausiin nähden etupainoisesti, jolloin ennakkovuokralla on myös vakuuden luonne. Sopia voitaisiin myös siten, että vuokraa suoritetaan tietyltä vuokranmaksukaudelta etupainoisesti, jonka jälkeen tilanne tasataan ja siirrytään suorittamaan vuokranmaksukausittain. Jos vuokrasuhteen päättyessä vuokra on sitten suoritettu pitemmältä ajalta kuin vuokralainen on hallinnut huoneistoa, on liikaa suoritettu vuokra tietysti palautettava. Palauttamisajasta voidaan myös sopia. Jos vuokran palauttamista joudutaan vaatimaan kanteella, vanhenee myös tämä saatava 10 §:n mukaisesti. Kanne olisi siten pantava vireille viimeistään kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

Pykälän 1 momenttia selvennettäisiin myös siten, että vuokralaisen vapaaehtoisesti ennakkoon suorittamaa vuokraa ei pidettäisi mitättömänä suorituksena. Vuokralainen saisi aina säännöksen estämättä suorittaa vuokraansa ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta, jos hän niin haluaa. Tällaista vuokran ennenaikaista maksamista käytännössä jo esiintyy, tosin selvästi poikkeusluontoisesti, mutta se voi olla varsin perusteltu toimenpide esimerkiksi pitempiäaikaisen ulkomailla olon vuoksi.

Ennakkovuokraa voitaisiin edelleenkin edellyttää suoritettavaksi vain vuokrasopimusta tehtäessä. Ennakkovuokran perimisestä olisi aina sovittava, minkä johdosta säännöksen sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi vaihtamalla sana vaatia sanaksi sopia. Vuokranmaksukauteensa nähden etupainoisesta vuokran suorittamisesta olisi siten sovittava samassa yhteydessä kuin muistakin vuokrasuhteen ehtoista. Lisäksi edelleen edellytettäisiin, että vuokran perimiseen ennakolta on jokin erityinen syy kuten ennakolta suoritettujen vuokran käyttäminen huoneiston kunnostukseen.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan edelleen säännöstä ennakkoon perittävän vuokran

enimmäismääristä. Ennakolta ei vuokraa saisi periä pitemmältä kuin kolmelta kuukaudelta tai vuokranmaksukauden ollessa kolmea kuukautta pitemmän, yhdeltä vuokranmaksukaudelta. Muu sopimusehto, joka velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa ennakolta tätä pitemmältä ajalta, olisi mitätön. Ennakkovuokran enimmäismäärää koskevaa muutosta on pidetty välttämättömänä sen johdosta, että vuokranantaja on vuoden 1993 alussa menettänyt oikeuden erääntyneen vuokran suorittamisen turvaamiseksi pidättää vuokralaisen vuokratuissa tiloissa olevaa ulosmittauskelpoista omaisuutta. Kohtuullisen ennakkovuokran määrää, mikäli vuokranmaksukausi on kuukautta pidempi, ei ehdoteta nostettavaksi.

Säännös liittyy läheisesti ehdotuksen 8 §:ään, jossa säädettäisiin vuokrasuhteen ehtojen täyttämisen varmistamiseksi sovittavasta vakuudesta. Pykälän 3 momentissa on viittaussäännös tähän 8 §:ään.

5 luku. Vuokranantajan vaihtuminen

Yleistä. Luvun säännöksistä 37 ja 44 § olisi-
vat uusia. Muut luvun säännökset vähäisin muutoksin vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain saman nimisen 9 luvun säännöksiä.

Merkittävin muutos koskisi pakkohuuto-
kauppassaannon suhdetta huoneenvuokrasopi-
muksen pysyvyyteen sekä asunto-osakeyhtiön
pakkokeinojen kuten huoneiston yhtiön hallin-
taan ottamisen suhdetta huoneenvuokrasopi-
muksen pysyvyyteen ja vuokralaisen aseman
järjestämiseen. Tältä osin esitykseen liittyy eh-
dotus laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttami-
sesta.

Luvun uusista säännöksistä 37 §:ssä asetettaisiin kaikille vuokranantajille ilmoitusvelvollisuus oman vuokranantaja-aseman selvittämiseksi vuokralaiselleen. Säännöstä on pidetty tarpeellisenä sen johdosta, että vuokranantajan menetettyä oman hallintaoikeutensa huoneistoon se yleensä heijastuu myös vuokraoikeuden pysyvyyteen tai johtaa ainakin siihen, että sopimussuhteessa vuokranantaja vaihtuu. Vuokranantaja joutuisi myös korvausvastuuseen vahingosta, joka vuokralaiselle on aiheutunut sen johdosta, että vuokranantajan hallintaoikeuden menetyksestä ei ole tiedotettu vuokralaiselle.

Lukuun ehdotettua 44 §:ää on pidetty tar-

peellisena, jotta tilanne tiedostettaisiin oikein. Sekä konkurssimenettely että erilaiset vuokranantajan velkojen velkajärjestelyä koskevat menettelyt saattavat nimittäin johtaa siihen, että vuokranantaja sopimussuhteessa vaihtuu tai sopimus muulla kuin huoneenvuokralain mukaisella perusteella tai toimenpiteen johdosta päättyy.

37 §. *Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus.* Säännös olisi uusi. Sillä pyritään korostamaan vuokranantajan vastuuta sopimusvelvoitteidensa täyttämisessä. Säännös on katsottu tarpeelliseksi, jotta vuokralaisiksi haluavat jo sopimusta tehtäessä ja siitä neuvoteltaessa pystyisivät arvioimaan eri vuokranantajiin liittyviä riskejä ja vuokrasuhteen aikana seuraamaan näiden riskien kehitystä. Tärkein tällainen asia vuokralaisen kannalta on vuokranantajan oman hallintaoikeuden laatu ja pysyvyys niiden tilojen osalta, jotka vuokralainen on vuokrannut häneltä. Vuokranantajan menetettyä tämän oikeutensa vaikutukset ulottuvat varsin usein myös vuokralaisen asemaan ja ainakin sopimussuhteessa vuokranantaja vaihtuu. Usein vaikutus on myös se, että vuokralaisenkin hallintaoikeus päättyy.

Jotteivät vuokranantajan huoneiston hallintaoikeuden menettäminen ja siitä johtuvat vaikutukset tulisi vuokralaiselle täytenä yllätyksenä, ehdotetaan vuokranantajalle säännöksessä tarkoitettua ilmoitusvelvollisuutta. Sen mukaan vuokranantaja olisi velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselleen, mihin hänen oikeutensa antaa huoneisto tai sen osa vuokralle perustuu. Jos jokin seikka rajoittaa tätä oikeutta, sekin olisi ilmoitettava. Vuokralaisen on hyvä tietää esimerkiksi, onko vuokranantajana oleva asunto-osakeyhtiö antaessaan huoneiston vuokralle vuokrananut huoneiston, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet se on lunastanut ja siis itse omistaa, vai onko kyseessä huoneisto, jonka se on ottanut osakkeenomistajalta yhtiön hallintaan. Vuokralaisen vuokraoikeuden pysyvyyden kannalta katsottuna mainituilla eroilla voi olla huomattavaakin merkitystä.

Säännöksessä asetettaisiin myös ilmoitusvelvollisuus siitä, että vuokranantajan oikeus hallita huoneistoa ja oikeus antaa se vuokralle päättyvät. Ilmoitus olisi tehtävä viivytyksettä. Jos näin ei meneteltäisi ja vuokralaiselle ilmoituksen laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa, syntyisi vuokranantajalle velvollisuus korvata laiminlyönnistä aiheutunut vahinko. Syntyy vahinkoa tai ei, vuokranantaja olisi velvollinen

korvaamaan yllätyksenä tulevan vuokralaisen hallintaoikeuden päättymisen johdosta vuokralaiselle aiheutuneet muuttokustannukset. Jos vuokralainen muutoin tiesi vuokranantajan huoneiston hallintaoikeuden päättymisestä ja vuokranantaja pystyisi näyttämään tämän, ei korvausvelvollisuutta tämän säännöksen perusteella syntyisi. Korvausvelvollisuus saattaa kuitenkin olla tämän tai muun lain taikka sopimusehdon perusteella. Näyttökysymysten vuoksi pykälässä tarkoitettut ilmoitukset olisi syytä tehdä kirjallisesti, mutta muikin osoitus ilmoituksesta on hyväksyttävä.

38 §. *Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen.* Pykälässä säädettäisiin vuokrasopimuksen pysyvyydestä silloin, kun huoneiston omistusoikeus siirtyy vastikkeellisen tai vastikkeettoman vapaaehtoisen luovutuksen taikka perhetai perintöoikeudellisen saannon tai yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta. Pykälä jäljempänä mainituin muutoksin asiasisällöltään vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 40 §:ää huoneiston luovutuksesta toiselle.

Pykälän 1 momentin mukaan aikaisemman omistajan tekemä vuokrasopimus sitoisi luovutuksen saajaa, jos luovutusta koskevassa sopimuksessa on määrätty, että vuokrasopimus pysyy. Jos vuokralainen on ennen luovutusta ottanut huoneiston hallintaansa, sitoo vuokrasopimus myös tällöin uutta omistajaa. Vuokrasopimus pysyisi uutta omistajaa kohtaan voimassa myös edelleen siinä tapauksessa, että vuokraoikeuden pysyvyys on vahvistettu kiinnityksellä.

Vuokrasopimus sitoisi uutta omistajaa edellä mainituilla edellytyksillä silloinkin, kun hän on saanut huoneiston osituksessa tai muuten puolisoiden varallisuuden selvittelyssä avio-oikeuden tai naimaosan perusteella taikka kun huoneisto on saatu testamentin nojalla tai perintönä tai sen johdosta, että useamman omistajan yhteisomistussuhde on purettu siitä annetussa laissa säädetyssä järjestyksessä.

Vuokranantajan vaihtumista koskevat säännökset siitä, milloin huoneiston aikaisemman omistajan tekemä vuokrasopimus pysyy voimassa uutta omistajaa vastaan, määräävät vain sen, jatkuuko vuokrasuhde huoneiston uuden omistajan ja vuokralaisen kesken. Uudella omistajalla olisi aina käytettävänä kaikki lain mukaan vuokranantajalle kuuluvat muut oikeudet saada sopimus päättymään. Näin ollen uusi omistaja voisi käyttää lain mukaista oikeutta irtisanoa tai purkaa vuokrasopimus.

Vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle voi perustua muuhunkin kuin omistusoikeuteen, esimerkiksi vuokranantajan tekemään vuokrasopimukseen huoneiston omistajan kanssa. Tällöinkin vuokrasopimuksen pysyvyys määräytyisi 1 momentin mukaan, jos oikeus, jonka perusteella vuokrasopimus on tehty, luovutetaan toiselle esimerkiksi siirtämällä. Säännös tästä on pykälän 2 momentissa. Vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle voi perustua muuhunkin oikeuteen kuin omistus- tai vuokraoikeuteen. Asunto-osakeyhtiön ollessa vuokranantajana sen oikeus antaa huoneisto vuokralle on voinut perustua siihen, että yhtiö on ottanut huoneiston hallintaansa. Tällöin yhtiö on asunto-osakeyhtiölain 85 §:n nojalla velvollinen vuokraamaan huoneiston siksi ajaksi, minkä huoneisto on yhtiön hallinnassa. Aika, jonka yhtiö voi päättää pitää huoneistoa hallinnassaan, voi kerrallaan olla enintään kolme vuotta. Yhtiön oikeus antaa huoneisto vuokralle ei siten myöskään voi jatkua tätä pitempään.

Tähän esitykseen liittyy ehdotus laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, jossa on tarkoitettu nykyistä yksityiskohtaisemmin järjestää huoneistoa hallitsevan vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden siihen saaneen sekä yhtiön asema yhtiön otettua huoneiston hallintaansa. Samalla selkiytettäisiin myös yhtiön oman vuokralaisen asema huoneiston hallinnassaoloaikana ja sen päätyttyä. Ehdotusta on tarkemmin selostettu tämän esityksen yleisperusteluisa. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi viittaussäännös asunto-osakeyhtiölakiin, jossa nämä säännökset ensisijaisesti olisivat.

Pykälän 3 momentissa on säännökset uuden omistajan 1 ja 2 momentin mukaisen oikeuden käyttämiseksi asetetusta määräajasta. Säännökset tältä osin vastaisivat voimassa olevaa lakia.

Pykälän säännökset olisivat 4 momentin mukaan siten pakottavia, ettei vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta voitaisi sopimuksin rajoittaa.

39 §. *Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen.* Säännös vastaisi jäljempänä mainituin muutoksien asiasisällöltään voimassa olevan huoneenvuokralain 41 §:n säännöksiä.

Ulosottolain 5 luvun 49 §:n mukaan ostajan oikeudesta irtisanoa vuokramies tai vuokralainen, jonka vuokraoikeutta ei myytäessä ole pysytetty voimassa, on säädetty erikseen. Silloin, kun vuokralle annettu huoneisto kuuluu rakennukseen tai muuhun omaisuuteen, joka

myydään ulosottoin niin kuin kiinteästä omaisuudesta on voimassa, pakkohuutokauppaostajan oikeus purkaa vuokrasopimus, jota pakkohuutokaupassa ei ole pysytetty, määräytyisi tämän pykälän mukaan. Ostajalla on pykälän mukaan ollut oikeus purkaa vuokrasopimus, vaikka vuokralainen olisi jo ottanut huoneiston hallintaansa. Jos vuokraoikeus on sisällynyt alimpaan hyväksytyyn tarjoukseen taikka pakkohuutokaupassa muutoin on tehty ehto vuokrasopimuksen pysyvyydestä, ei pakkohuutokauppaostajalla olisi oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen pakkohuutokaupan johdosta.

Pakkohuutokauppaostajan johdosta uuden omistajan sopimuksen purkamisoikeus ehdotetaan muutettavaksi irtisanomisoikeudeksi, jolloin vuokralaisille jäisi irtisanomisajasta riippuen kolmesta kuukaudesta kuuteen kuukauteen aikaa järjestää syntynyttä tilannetta. Muuttopäivän siirtomahdollisuutta ei kuitenkaan ehdotettaisi. Tätä tarkoittava kielto ehdotetaan lakiehdotuksen 69 §:n 3 momentin säännökseen.

Voimassa olevan huoneenvuokralain 41 §:n mukaan pakkohuutokauppaostajalla on säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa oikeus purkaa vuokrasopimus, mutta vuokralaisella huoneenvuokralain 67 §:n 2 momentin mukaan on mahdollisuus vaatia muuttopäivän siirtoa. Vaikka ehdotettu muutos siis pidentäisi vähimmäisaikaa, jonka kuluttua uusi omistaja saisi huoneiston hallintaansa, sitä on molempien edut huomioon ottaen pidettävä kohtuullisempaan kuin nykyistä säännöstä. Tuleehan vuokranantajan pakkohuutokauppa ja sopimuksen säännöksessä tarkoitettu irtisanominen varsin usein vuokralaiselle yllätyksenä ja hän on tilanteeseen täysin varautumaton.

Aikaa, jonka kuluessa pakkohuutokauppaostajan olisi toimittava, jos hän voi ja haluaa käyttää oikeuttaan irrottautua sopimuksesta, ei ehdoteta muutettavaksi. Se olisi edelleen kuukausi. Aika luettaisiin edelleen siitä, kun ostaja on ottanut kiinteistön hallintaansa tai tätä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja on saanut tiedon sopimuksesta. Jos pakkohuutokaupassa on tehty ehto sopimuksen pysyvyydestä, ei saannosta sinällään edelleenkään seuraisi oikeutta sopimuksesta irrottautumiseen. Sitä vastoin uudella omistajalla olisi sama oikeus kuin muillakin vuokranantajilla irtisanoa tai purkaa sopimus muilla perusteilla.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutetta-

vaksi samalla tavalla kuin 1 momenttia eli sopimuksen purkamisoikeus muutettaisiin irtisanomisoikeudeksi. Muutoin säännös asiasisällöltään vastaisi vastaavaa voimassa olevan lain 41 §:n 2 momenttia.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä, joka liittyy tähän esitykseen kuuluvaan ehdotukseen laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Jotta asunto-osakeyhtiön oikeus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan käytännössä myös muodostuisi tehokkaaksi ja toimivaksi yhtiön pakkokeinoksi velvoitteensa laiminlyönyttä osakkeenomistajaa kohtaan, ehdotetaan, että pakkohuutokauppaostajalla ei olisi tällaisessa tilanteessa tässä pykälässä tarkoitettua oikeutta sopimuksen irtisanomiseen. Kummankaan muutoksen ei oleteta merkittävästi vaikuttavan sen enempää kiinteistöjen kuin osakkeidenkaan vakuusarvoihin.

40 §. *Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta.* Pykälä jäljempänä mainituin tarkistuksin vastaisi voimassa olevan lain 42 §:ää. Pykälässä säädetään vuokrasopimuksen pysyvyydestä silloin, kun moitekanteen johdosta osoittautuu, ettei vuokranantaja ollutkaan oikeutettu antamaan huoneistoa vuokralle tai kun on käytetty yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeutta.

Moitekanne voisi tulla kysymykseen esimerkiksi kaksoisluovutustapauksissa. Säännöksen soveltaminen ei edellyttäisi, että vuokranantaja tai vuokralainen olisivat toimineet vilpillisessä mielessä. Säännöksen perusteena on, ettei ole kohtuullista, että oikea omistaja olisi sidottu sellaiseen vuokrasopimukseen, jonka tekemiseen hän ei ole myötävaikuttanut.

Moitekanteen hyväksyvä tuomioistuimen lopullinen ratkaisu ei siis sellaisenaan johtaisi vuokrasopimuksen purkamiseen, vaan tämä edellyttäisi oikean omistajan purkamisilmoitusta. Jotta oikea omistaja voisi käyttää tämän pykälän mukaista oikeuttaan, edellytettäisiin, että hänen omistusoikeutensa vahvistava tuomioistuimen päätös on lainvoimainen. Tämä tarkoittaa, ettei oikea omistaja voisi käyttää pykälässä säädettyä oikeuttaan vielä hovioikeudenkaan ratkaisun perusteella, jos siihen haetaan muutosta.

Oikealla omistajalla olisi tästä säännöksestä riippumatta käytettävissään kaikki muut asuinhuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotetun lain mukaan vuokranantajalle kuuluvat mahdollisuudet saada vuokrasopimus päätty-mään.

Lunastusoikeuden käyttämisestä olisivat voimassa pykälän 2 momentin mukaan samat säännökset kuin omistajasta, jonka oikeus on moitekanteen johdosta vahvistettu. Lunastusoikeus koskisi yhtälailla yhtiön sisällä kuin yhtiön ulkopuolellekin siirtyneitä osakkeita. Pykälän 2 momentin säännöstä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että osakkeita koskevan lunastusriidan aika rinnastettaisiin lunastusajkaan. Tätä tarkistusta ehdotetaan siksi, että riski siitä, että lunastusriidan aikana tehdyn vuokrasopimuksen vuokranantaja ei ole oikea omistaja eikä siten oikea henkilö määräämään vuokratun omaisuuden käytöstä, on sama kuin itse lunastusajkana tehdyn vuokrasopimuksen kohdalla.

Jos vuokrasopimus olisi tehty ennen osakkeiden sitä luovutusta, jota lunastusoikeus koskee, olisi kyseessä 38 §:ssä säännelty tilanne ja oikean omistajan oikeus purkaa vuokrasopimus määräytyisi mainitun säännöksen mukaan.

41 §. *Aravavuokra-asuntoa koskevat rajoitukset.* Pykälän viittaussäännöksiä on tarpeen tarkistaa vastaamaan tämän lakiehdotuksen säännöksiä. Muutoin säännös vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 43 §:ää.

42 §. *Muutoksen, ehdon tai suorituksen sitovuus uutta omistajaa kohtaan.* Pykälän säännöksistä 3 momentti olisi uusi. Muutoin pykälän säännökset vastaisivat nykyisen lain 44 §:ää siten tarkistettuna, että säännöksissä annettaisiin oikeusohje myös sellaisen merkinnän tai väitteen varalta, että vuokranantajan vaihtumisen jälkeen erääntynyt suoritus on maksettu. Pykälässä säädetään edelleen myös kirjallisen vuokrasopimuksen ehdon tai siihen tehdyn muutoksen tai lisäyksen sitovuudesta silloin, kun siitä ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen, ja huoneiston vuokranantaja on vaihtunut. Säännöksen tarkistamista on pidetty tarpeellisena, jottei vuokralainen voituaan näyttää ehdon, muutoksen tai suorituksen todeksi joudu kärsimään siitä, että vuokranantaja ei ole tätä seikkaa siirronsaajalle selvittänyt.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, milloin vuokralaisen on suoritusta tehdessään otettava huomioon sopimussuhteessa tapahtunut vuokranantajan vaihtuminen. Vuokralainen voisi aina siihen saakka, kunnes vuokranantajan vaihtumisesta on hänelle kirjallisesti ilmoitettu, tehdä suorituksensa sen mukaisesti kuin vuokrasopimuksessa tai vuokranantajan kanssa on sovittu, ellei hän muutoin ole ollut

tietoinen siitä, että vuokranantaja on vaihtunut. Jos vuokralaisen suoritus on hänen sopimuskappaleensa mukainen, on vuokranantajan, joka vetoaa siihen, että suoritus olisi pitänyt suorittaa hänelle, velvollinen näyttämään toteen, että vuokralainen tiesi hänen jo olevan oikean vuokranantajan tässä sopimus-suhteessa.

Omaisuuuden luovutustilanteessa siis luovuttajan ja luovutuksensaajan olisi sovittava siitä, miten vuokrasuhde vaikuttaa luovutukseen ja missä vaiheessa vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät sekä huolehdittava luovutuksen yhteydessä tehdyistä vuokrasuhdetta koskevista sopimusehdoista vuokralaiselle ilmoittamisesta. Ehdotettu säännös täydentää lakiehdotuksen 37 §:ää asuinhuoneiston vuokranantajan ilmoitusvelvollisuudesta. Säännös merkitsisi myös sitä, että vuokranantaja, joka jättää ilmoittamatta luovutuksensaajalleen, että huoneisto on vuokrattu ja mitkä vuokrauksen ehdot ovat, vastaa luovutuksensaajalle syntyvästä vahingosta, joka mahdollisesti aiheutuu siitä, että vuokralainen ei ole tietoinen vuokranantajan vaihtumisesta.

43 §. *Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen päättymisestä.* Pykälä osittain muutettuna vastaisi voimassa olevan lain 45 §:ää. Jos vuokralaisen vuokrasopimus 38—40 tai 42 §:ssä tarkoitetulla perusteella päättyy, vuokralaisella olisi oikeus saada tästä vuokrasopimuksen enenaikaisesta päättymisestä aiheutuneesta vahingostaan korvaus siltä vuokranantajalta, jonka laiminlyönnistä vuokrasuhteen päättymisperuste on aiheutunut tai joka päättymisperusteen syntyessä muuten olisi vuokralaiseen nähden vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä. Korvausvastuu vuokrasopimuksen päättymisestä olisi siten sillä vuokranantajalla, joka sopimuksen päättymisperusteen syntyessä oli vastuussa vuokralaiselle sopimuksen pysyvyydestä. Pykälässä tarkoitettua oikeutta korvauksen ei olisi vuokralaisella, joka itse tiesi tai jonka normaalia huolellisuutta noudattaen olisi pitänyt tietää vuokrasopimuksen päättymisperusteesta edellä mainittujen pykälien mukaan.

Vahingonkorvausvelvollisuus kohdistuisi vuokranantajaan, joka vuokranantajan vaihtumisen yhteydessä on laiminlyönyt velvollisuutensa huolehtia vuokralaisen oikeuden turvaamisesta. Vuokrasuhteen päättymisperusteen syntyminen ei kuitenkaan aina perustu vuokranantajan viaksi jäävään laiminlyöntiin edelleenkin eikä myöskään pykälässä asetettu

korvausvelvollisuus. Niinpä myös sellaisella vuokranantajalla, joka vuokrasuhteen päättymisperusteen syntyessä muuten on vuokralaiseen nähden vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä, olisi korvausvelvollisuus. Tämä korvausperuste koskisi lähinnä sellaisia tapauksia, joilla vuokrasuhde päättyy vuokranantajaan kohdistuneen pakkotäytäntöönpanon, moitekanteen tai lunastusvaatimuksen johdosta.

Pykälän mukaisen vahingonkorvauksen määrää harkittaessa voidaan lähtökohtana pitää sitä, että vuokralaiselle on korvattava vahinko ainakin siltä ajalta, jonka hän sopimuksen mukaan olisi ollut oikeutettu pitämään huoneistoa hallinnassaan. Näin ollen vahingon määrää harkittaessa on selvitetävä, milloin vuokranantaja lain tai vuokrasopimuksen mukaan aikaisintaan olisi voinut saada vuokrasopimuksen päättymään sovellettavaksi tulleen pykälän mukaisen purkamis- tai irtisanomisperusteen ilmenemisen jälkeen. Vahinko voidaan korvata paitsi rahasuorituksella, myös esimerkiksi osoittamalla vuokralaiselle uusi asunto. Tällöinkin tuomioistuimen harkittavaksi vielä jäisi, tulevatko myös muutokustannukset ja muut vastaavat kustannukset korvattaviksi.

Pykälän 2 momentissa olisi säännös vuokralaisen oikeudesta vuokran alennukseen, joka siis tulisi vahingonkorvauksen lisäksi, jos vain osa huoneistoa on joutunut säännöksessä tarkoitetusta syystä vuokralaisen hallinnasta. Sillä, että osa huoneistoa tai muita tiloja, joita vuokralainen on vuokrasopimuksensa nojalla hallinnut, joutuu hänen hallinnastaan pois, voi olla varsin olennainen merkitys sopimuksen jatkamisen mielekkyyden kannalta. Jos näin on, vuokralainen olisi oikeutettu myös purkamaan sopimuksen. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 63 §:n 2 momentissa.

44 §. *Vuokranantajan konkurssi tai velkojen velkajärjestely.* Pykälän säännökset olisivat uusia, mutta vastaisivat voimassa olevaa lainsäädäntöä. Pykälän säännöksiä on pidetty tarpeellisenä tässä luvussa, koska niin konkurssimenettely kuin erilaiset velkajärjestelymenettelytkin vaikuttavat sopimussuhteeseen. Vuokranantajan puheoikeutta usein tulee käyttämään muut henkilöt, menettelyn yhteydessä yleensä ryhdytään toimenpiteisiin, joiden johdosta sopimussuhteessa vuokranantaja vaihtuu tai sopimuksen pysyvyys vaarantuu taikka sopimus tämän tai muun lain säännöksen perusteella irtisanotaan tai puretaan. Vuokralaisen on siten syytä seurata tilanteen kehittymistä.

Vuokranantajan omaisuuden luovuttaminen konkurssiin tai velkoja koskevan velkajärjestelyn aloittaminen eivät lakkauta vuokrasopimusta. Pykälän 1 momentissa todettaisiin tämä asia.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan viittaussäännöstä konkurssimenettelyä ja erilaisia velkajärjestelyä koskevaan lainsäädäntöön.

Pykälän säännöksistä myöskin havaittaisiin, että kaikista niistä tilanteista, jotka saattavat vaikuttaa vuokrasopimuksen pysyvyyteen tai vuokranantajan vaihtumiseen, ei ole tyhjentävästi säännelty asuinhuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotetussa laissa tai tässä luvussa.

Pykälän säännökset ovat informatiivisia ja vastaavat voimassa olevaa lainsäädäntöä.

6 luku. Vuokraoikeuden siirto ja jatkaminen

Yleistä. Luvun säännökset jäljempänä olevia muutoksia lukuun ottamatta vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain samannimisen 10 luvun säännöksiä.

Keskeisimmät luvun säännösten muutokset ehdotetaan tehtäväksi 45, 47, 49 ja 50 §:ään. Muut luvun säännökset vastaisivat asiasisällöltään voimassa olevan lain vastaavia säännöksiä. Myös sanamuotoja on tarkistettu.

Pääsääntö edelleen olisi, että vuokraoikeutta ei saa siirtää ilman vuokranantajan lupaa. Lupa olisi saatava joko vuokrasopimuksessa tai erikseen. Huoneistossa asuvan perheenjäsenen ja vuokralaisen välinen sopimuksen siirto olisi edelleen sallittu ilman etukäteen annettua nimenomaista lupaa, ellei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Sitä vastoin tarkistettaisiin säännöksiä, joiden mukaan vuokralainen on oikeutettu nykyisin purkamaan sopimuksen, jos hän ei saa vastausta pyyntönsä siirtää sopimus. Vuokralaisen kuoltua hänen kanssaan huoneiston vuokranneelle ehdotetaan oikeutta irtisanoa sopimus omalta osaltaan siitä riippumatta, miten vuokralaisen kuolinpesä vuokraoikeuden kanssa menettelee.

Lukuun kuuluisivat edelleen säännökset avioeron tai yhteiselämän lopettamisen vaikutuksesta vuokrasuhteen jatkamiseen. Säännöksiä ehdotetaan täydennettäväksi muiden kuin aviopuolisoiden yhteiseksi asunnokseen vuokraaman huoneiston hallinnasta yhteiselämän

päätyttyä. Lukuun kuuluvaa vuokralaisen konkurssia koskevaa säännöstä ehdotetaan myös tarkistettavaksi.

Jos vuokraoikeus saadaan vuokranantajaa kuulematta siirtää kolmannelle, on myös huoneenvuokrasopimukseen perustuva vuokraoikeus perinnöllinen, testamenttavissa ja se voidaan myös ulosmitata.

45 §. *Vuokraoikeuden siirrettävyys.* Pykälä vastaisi jäljempänä mainituin muutoksin voimassa olevan huoneenvuokralain 46 §:n 1—3 momenttia.

Pykälän 1 momentin nykyisen 46 §:n 1 ja 2 momenttia vastaavaa säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että vuokranantajan vastausaikaa vuokralaisen pyytäessä lupaa saada siirtää vuokraoikeutensa pidennettäisiin nykyisestä seitsemästä päivästä yhdeksi kuukaudeksi. Tämä on katsottu tarpeelliseksi, jotta pyyntöä ja siihen annettavaa vastausta voitaisiin perustellusti harkita, kuten selvittää, onko löydettävissä sopiva siirronsaaja. Lisäksi säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi myös siten, ettei vuokralaisella olisi enää oikeutta purkaa sopimusta, vaan sopimuksen purkamisoikeus muutettaisiin oikeudeksi irtisanoa sopimus. Tämä oikeus seuraisi enää vain siitä, että vuokranantaja ei mainitussa kuukauden määräajassa vastaisi vuokralaiselle, joka on pyytänyt lupaa siirtää sopimuksensa. Näillä muutoksilla halutaan tähdentää sitä, että sopimussuhde on nimenomaan näiden osapuolten välinen ja että sopimusta myös sopijapuolten itsensä kohdalta muutetaan ensisijaisesti sopimalla.

Pykälän 2 momentin säännös siirtomenettelystä vastaisi asiasisällöltään voimassa olevan lain 46 §:n 3 momentin säännöstä.

Pykälän 2 momentin mukaan vuokralainen vapautuisi vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan siitä lukien, kun hän on siirtänyt sopimuksen toiselle ja ilmoittanut tästä vuokranantajalle. Jos oikeutta siirtää vuokraoikeus ei ole, ei vapautumista luonnollisesti tapahtuisi. Pelkkä siirtäminen ei siis riittäisi vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista vapautumiseen, vaan vuokralainen vastaisi sopimusvelvoitteistaan kuten vuokran suorittamisesta siihen saakka, kunnes ilmoitus vuokrasopimuksen siirtämisen jälkeen on tehty vuokranantajalle.

Siirtomenettely koskisi paitsi sellaisen vuokraoikeuden siirtoa, joka vuokrasopimuksen mukaan tarvitsee erikseen annetun luvan, myös siirtoa, johon lupaa ei enää tarvita.

Pykälän säännökset olisivat siten pakottavia, että ehto, jolla rajoitetaan siinä säädettyjä vuokralaisen oikeuksia, olisi mitätön. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 48 §:ssä.

46 §. *Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle.* Pykälä vastaisi jäljempänä mainituin muutoksin asiasisällöltään voimassa olevan huoneenvuokralain 47 §:ää. Vuokralainen olisi pykälän 1 momentin mukaan kuten nykyisinkin oikeutettu siirtämään vuokraoikeutensa huoneistossa jo asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai vanhemmalleen. Nyt ehdotetaan, että sopimus voitaisiin siirtää myös puolison vanhemmalle.

Siirto ei, kuten ei nykyisinkään, olisi sallittu, jos vuokranantaja osoittaa, että hänellä on perusteltu syy vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Kun vuokralaiseksi siirtyvä edellä mainittu perheenjäsen jo asuu huoneistossa, ei vuokranantajalla yleensä liene syytä vastustaa vuokrasuhteen siirtoa. Perusteltuna syynä vastustaa siirtoa voi lähinnä tulla kysymykseen vuokranantajan taloudellisen riskin merkittävä lisääntyminen.

Harkittaessa, milloin vuokranantajalla on katsottava olevan riittävä syy siirron kieltämiseen, on selvítettävä, millä tavoin vuokranantajan asema siirron johdosta muuttuisi, esimerkiksi joutuuko huoneisto alttiiksi olennaista suuremmalle kulumiselle siirron johdosta. Perusteltu syy siirron kieltämiseen olisi esimerkiksi sellainen siirronsaajaan liittyvä seikka, joka oikeuttaisi vuokranantajan siirron jälkeen irtisanomaan tai purkamaan sopimuksen.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, vuokranantajan tulisi pykälän 3 momentin mukaan saattaa kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantaja on saanut tiedon siirrosta, vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Säännös ei kuitenkaan estäisi vuokralaista luopumasta vuokranantajan vastustamisen johdosta siirtopäätöksestään. Asiasta voitaisiin siis aina myös sopia, mutta vuokralaisen pysyessä siirtopäätöksessään vuokranantajan olisi saatettava vastustamisensa tuomioistuimen tutkittavaksi asetetussa määräajassa.

Sinä aikana, jolloin asia on tuomioistuimen tutkittavana, vuokrasuhde jatkuisi entisin ehdoin. Jos tuomioistuin hyväksyisi vuokranantajan vastustamiselleen ilmoittaman syyn, sen olisi kiellettävä vuokraoikeuden siirto.

Vuokralaisen vastuu vuokrasopimuksen mu-

kaisista velvoitteista siirron jälkeen määräytyisi 45 §:n mukaan.

Samoin kuin voimassa olevassa laissa pykälän säännökset olisivat vuokralaisen suojaksi pakottavia. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 48 §:ssä.

47 §. *Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua.* Pykälä jäljempänä mainituin muutoksin vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 48 ja 49 §:n säännöksiä. Vuokralaisen kuolema ei lakkauttaisi vuokrasopimusta. Vuokraoikeus siten kuuluisi vuokralaisen kuolinpesään myös silloin, kun sen siirto kolmannelle ei ole sallittua ilman vuokranantajan lupaa. Kuolinpesä olisi vastuussa sopimusehtojen täyttämisestä. Kuolinpesällä olisi pykälän 1 momentin mukaan oikeus aina irtisanoa sopimus kuten toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Vastaava oikeus on voimassa myös nykyisin. Sopimus voitaisiin siten irtisanoa siitä riippumatta, mitä sen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu. Säännöksen sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi tältä osin. Jos vuokralainen on vuokrannut huoneiston yhdessä jonkun muun kanssa, ehdotetaan, että kuolinpesällä ja eloonjääneellä vuokralaisella olisi nykyisen yhteisen irtisanomisoikeutensa rinnalla oikeus sanoa sopimus irti omalta osaltaan. Tällaista oikeutta on pidetty perusteltuna sen johdosta, että tilanne eloonjääneen vuokralaisen ja kuolinpesänkin kohdalla voi muodostua muutoin kohtuuttomaksi, jos yhteistä näkemystä vuokraoikeuden käyttämisestä ei ole.

Pykälän 2 ja 3 momentin säännökset asiasisällöltään vastaisivat voimassa olevia vastaavia säännöksiä.

Pykälä olisi eloonjääneen, huoneistossa asuvan vuokralaisen ja kuolinpesän sekä sen osakkaan osalta sikäli pakottava, että sopimuksin ei voitaisi rajoittaa heidän tämän pykälän mukaisia oikeuksiaan. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 48 §:ssä.

48 §. *Kielletyt ehdot vuokraoikeuden siirrosta ja vuokrasuhteen jatkamisesta.* Pykälä vastaa voimassa olevan lain 46 §:n 4 momentin, 47 §:n 4 momentin, 48 §:n 3 momentin ja 49 §:n 3 momentin säännöksiä. Edellä tarkoitettua 45, 46 ja 47 §:n mukaista vuokralaisen, huoneistossa asuvan, kuolinpesän tai sen osakkaan oikeutta ei voitaisi sopimuksin rajoittaa. Säännöksen vastainen sopimusehto olisi mitätön, eikä siis sitoisi sitä, jonka oikeuksien suojaksi säännös on pakottava.

49 §. *Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lo-*

pettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen. Pykälä osittain vastaisi huoneenvuokralain 50 §:ää. Pykälään liittyy ehdotus laiksi avioliittolain 24 §:n 2 momentin kumoamisesta. Pykälään ehdotetaan myös otettavaksi säännökset muiden kuin aviopuolisoiden yhdessä vuokraaman huoneiston hallinnan jatkamisesta, kun yhteiselämä heidän välillään päättyy.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin aviopuolisoiden avioeron ja tuomioistuimen määräämän yhteiselämän lopettamispäätöksen vaikutuksesta heidän yhteisenä kotina käyttämänsä huoneiston hallintaan. Antaessaan määräyksen yhteiselämän lopettamisesta tai tuomitessaan puoliset avioeroon tuomioistuin voisi kuten nykyisinkin samalla määrätä sen puolisoista, joka enemmän olisi asunnon tarpeessa, jatkaamaan vuokrasuhdetta ja vapauttaa toisen puolisoista vuokrasuhteesta.

Kun yhteisenä asuntona käytetty huoneisto voi olla kummallekin puolisoista yksin esimerkiksi asumiskustannuksiltaan liian kallis tai muuten yksin käytettynä epätarkoituksenmukainen, ehdotetaan, että tuomioistuin voisi myös vapauttaa molemmat puoliset vuokrasuhteesta johtuvista velvoitteista.

Kuten nykyisinkin säännöksessä tarkoitettu yhteisenä kotina käytetty huoneisto voisi olla puolisoiden yhteiseksi kodiksi vuokraama, mutta myös vain toisen puolison vuokraama.

Pykälän 2 momentin säännös olisi uusi. Käytännössä olisi usein tarvittu säännöstä siitä, miten menetellään, jos muut kuin aviopuolisot ovat vuokranneet huoneiston käytettäväksi yhteisenä asuntonaan ja yhteiselämä syystä tai toisesta päättyy ja pitäisi ratkaista kysymys siitä, kumpi tai kuka saa tai ketkä saavat jatkaa vuokrasuhdetta, eikä siitä päästä yksimielisyyteen. Käytännössä tällainen tilanne koskee usein avopuolisoita, mutta voi koskea myös muita asukaskokoonpanoja kuten opiskelijaryhmää, joka on vuokrannut huoneiston yhteiseksi kodikseen.

Ehdotetun säännöksen mukaan tuomioistuin voisi jonkun huoneistoa yhteisenä asuntonaan käyttävän vaatimuksesta määrätä, että vuokrasuhdetta saa jatkaa huoneistoa eniten tarvitseva tai tarvitsevat ja vapauttaa muun tai muut siitä. Samasta syystä kuin 1 momentissakin voi olla kohtuullista yhteiselämän kariuduttua vapauttaa kaikki vuokrasuhteesta. Säännöksessä edellytettäisiin, että huoneisto on nimenomaan vuokrattu yhteisenä asuntona käytettäväksi ja

vuokranantaja olisi siten tietoinen tästä huoneiston käyttötarkoituksesta ja käyttötavasta sekä henkilöistä tai henkilöryhmästä, joka huoneistossa asuu.

Pykälän 3 momentin asettama velvollisuus varata vuokranantajalle tilaisuus tulla kuulluksi asiassa vastaisi voimassa olevan lain vaatimusta. Sellaista määräystä ei saisi antaa, joka todennäköisesti aiheuttaisi vuokranantajalle vahinkoa.

Pykälän 4 momentin säännös vastaisi avioliittolain 24 §:n säännöstä yhteiselämän lopettamispäätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta. Pykälän muiden määräysten täytäntöönpanokelpoisuuden osalta ei myöskään ole syytä omaksua muuta kantaa.

Pykälän 1 tai 2 momentissa tarkoitettu määräys voidaan antaa vain jonkun säännöksessä tarkoitettua huoneistoa yhteisenä kotinaan käyttävän henkilön kanteesta tai vaatimuksesta.

50 §. *Vuokralaisen konkurssi tai velkojen velkajärjestely.* Pykälän säännökset keskeisiltä osiltaan vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 51 §:ää vuokralaisen konkurssista.

Pykälää ehdotetaan selvennettäväksi siten, että 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä konkurssipesän velvollisuudesta vastata vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista siltä ajalta, minkä konkurssipesä käyttää vuokraoikeutta. Tämä velvoite olisi riippumaton siitä, onko konkurssipesä nimenomaisesti ottanut vai ei vastatakseen sopimuksen asettamista velvoitteista. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan myös lausuttavaksi, että omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei lakkauta vuokrasopimusta. Vastava selvennys ehdotetaan vuokranantajan konkurssia koskevaan 44 §:ään.

Pykälän 2 momentti asiasisällöltään siten tarkitettuna, että paitsi vuokralaisen itsensä niin myös konkurssipesän asettama vakuus estäisi vuokranantajan sopimuksen purkamisoikeuden, vastaisi voimassa olevan lain 51 §:n säännöstä.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan otettavaksi viittaussäännös sen havaitsemiseksi, että vuokralaisen velkojen velkajärjestelymenettely mahdollisesti vaikuttaa vuokraoikeuden pysyvyyteen ja saattaa johtaa vuokralaisapuolen vaihtumiseen sopimussuhteessa tai koko sopimussuhteen päättymiseenkin.

Pykälästä on poistettu vuokranantajan oikeus saada sopimuksen päättymisestä aiheutu-

neesta vahingosta korvaus sen johdosta, että hän on käyttänyt pykälässä tarkoitettua sopimuksen purkamisoikeuttaan.

7 luku. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Yleistä. Lukuun on koottu sopimuksen irtisanomista koskevat yleiset säännökset. Kun määräaikainen sopimus ei pääsääntöisesti edelleenkin olisi sopijapuolen irtisanottavissa, mutta toistaiseksi voimassa oleva sopimus sitä olisi, koskisivat luvun säännökset etupäässä toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia. Irtisanominen on toimenpide, jolla sopijapuoli voi yksipuolisin tahdonilmaisuin päättää sopimuksen päättymisestä.

Luvun säännökset keskeisiltä osiltaan vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 21 luvun säännöksiä, joita noudatetaan irtisanottaessa asuinhuoneistojen sääntelystä vapaa sopimus. Luvun säännöksistä osa olisi kuitenkin kokonaan uusia ja joitakin ehdotetaan myös asiasisällöltään uudistettaviksi. Kaikkien säännösten sanamuotoja on myös säännösten luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi tarkistettu.

Kokonaan uusi säännös koskisi määräaikaisen sopimuksen irtisanomista silloin, kun sopimuksen pitäminen voimassa muodostuisi sopimuspuolelle erittäin kohtuuttomaksi. Myös irtisanomisilmoituksen tiedoksiantotapoja uudistettaisiin ja lisättäisiin.

Luvun säännökset olisivat edelleen vuokralaisen suojaksi pakottavia.

51 §. *Vuokrasopimuksen päättymisen irtisanomisen johdosta.* Pykälässä säädettäisiin sopimuksen irtisanomisen seurauksista. Pykälän 1 momentti osittain vastaisi asiasisällöltään voimassa olevan huoneenvuokralain 52 §:n 1 momenttia. Se koskisi toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomista. Sopimus päättyisi, kun se on irtisanottu, irtisanomisajan kuluttua. Irtisanomisaika laskettaisiin kuten nykyisinkin sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka kuukauden aikana sopimus on irtisanottu. Tämä olisi pääsääntö, mutta myös toisin voitaisiin sopia.

Jos irtisanomisen vaikutuksista on tässä tai muussa laissa toisin säädetty, päättyisi sopimus näiden säännösten mukaisesti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin määräaikaisen sopimuksen päättymisestä irtisanomisen johdosta. Määräaikainen sopimus voitaisiin

irtisanoa vain niissä tilanteissa, joissa se olisi tämän lakiehdotuksen 39, 45, 47, 55, 90 tai 91 §:n mukaan mahdollista. Jos muussa laissa on säädetty mahdollisuudesta irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus, on yleensä myös säädetty siitä, mitä irtisanomisesta seuraa. Jos näin on, sopimus päättyisi siten kuin siitä on tässä muussa laissa säädetty. Tällainen irtisanomisoikeus on muun muassa yrityksen saneerauslausekkeesta annetun lain (47/93) 27 §:ssä ja yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain (57/93) 19 §:ssä. Mainittujen säännösten mukaan irtisanomisaika on kaksi kuukautta ja sopimus päättyy tämän ajan kuluttua irtisanomisesta.

Pykälän 2 momentin mukaan myös määräaikainen sopimus, silloin kun se on irtisanottavissa, päättyisi irtisanomisajan kuluttua sopimuksen irtisanomisesta, jollei toisin olisi säädetty tai sovittu. Tämän lakiehdotuksen 39 §:n säännös oikeuttaisi pakkohuutokauppaostajan säännöksessä tarkoitettussa tilanteessa irtisanomaan sopimuksen. Lakiehdotuksen 45 §:n mukaan vuokralainen, joka ei saisi säädettyssä määräajassa vastausta pyyntöönsä saada lupa siirtää vuokraoikeutensa, olisi oikeutettu irtisanomaan sopimuksen. Molempien säännösten mukainen irtisanomisoikeus olisi kuitenkin vain kuukauden ajan käytettävissä. Jos sopimusta ei tässä ajassa irtisanota, sitä ei enää näiden säännösten mukaan voitaisi irtisanoa. Jos sopimus irtisanotaan, se päättyisi irtisanomisajan kuluttua.

Tuomioistuimien voisi lakiehdotuksen 55 §:ssä määritellyssä tilanteessa oikeuttaa vuokrasuhteen osapuolen irtisanomaan sopimuksen, mutta samalla velvoittaa korvaamaan toisen sopijapuolen vahingon, mikä sopimuksen päättymisestä aiheutuu. Lakiehdotuksen 47 §:n säännös oikeuttaisi vuokralaisen kuolinpesän irtisanomaan myös määräaikaisen vuokrasopimuksen. Tällöin sopimus, kun se on irtisanottavissa kuten toistaiseksi voimassa oleva sopimus, päättyisi irtisanomisajan kuluttua.

Lakiehdotuksen 90 § oikeuttaisi irtisanomaan työsuhdeasunnon niin määräaikaisen kuin toistaiseksikin voimassa olevan vuokrasopimuksen päättymään 14 päivän kuluttua irtisanomisesta tai päättymään irtisanomisaikaa noudattamatta samanaikaisesti palvelussuhteen päättymisen kanssa. Sopimus voisi tällöin siis päättyä muun ajan kuin irtisanomisajan kuluttua. Palvelussuhteen päättymisen oikeuttaisi edelleen irtisanomaan myös työsuhdeasunnon

määräaikaisen vuokrasopimuksen. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 91 §:ssä. Myös tällöin sopimus päättyisi irtisanomisajan kuluttua, mutta eräissä tilanteissa irtisanomisajan laske-
misessa olisi noudatettava lakiehdotuksen 92 §:n 3 momentin säännöksiä. Palvelussuhteen päättymisen perusteella ei voitaisi vuoden kuluttua palvelussuhteen päättymisestä irtisanoa vuokrasopimusta eikä palvelussuhteen aikana irtisanoa sopimusta päättymään ennen palvelussuhdetta. Näin ollen vuokrasopimus saattaisi päättyä muun ajan kuin irtisanomisajan kuluttua.

52 §. *Vuokrasopimuksen irtisanomisaika.* Pykälän säännökset asiallisesti vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 52 §:n säännöksiä irtisanomisajan laskemisesta ja sen kestosta. Säännöksen sanamuotoa on siten tarkastettu, että pykälän 2 momenttiin on koottu vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevat säännökset ja pykälän 3 momenttiin vuokralaisen irtisanomisaikaa koskevat säännökset. Pykälän 4 momentissa säädettäisiin irtisanomisaikaa koskevan sopimusehdon pätevydestä. Pykälän mukaista vuokranantajan irtisanomisaikaa ei voitaisi sopimuksin lyhentää eikä vuokralaisen irtisanomisaikaa pidentää. Vastaava sopimisen rajoitus on voimassa myös nykyisin. Kuten nykyisinkin vuokranantajan irtisanomisajan pitenemistä kolmesta kuukaudesta kuuteen kuukauteen ei tapahtuisi, ellei vuokrasuhde ole yhtäjaksoisesti välittömästi ennen irtisanomista kestänyt vähintään yhden vuoden. Jos näin ei ole, olisi irtisanomisaika aina vähintään kolme kuukautta vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen.

53 §. *Puolison suostumus vuokrasopimuksen irtisanomiseen.* Säännös vastaisi voimassa olevan lain 55 §:ää, jota saman lain 100 §:n mukaan sovelletaan myös avopuolisoihin. Säännöksen soveltaminen avopuolisoihin edellyttää luonnollisesti, että kysymys puoliso-
asemasta on selvä. Säännöstä sovellettaisiin myös tilanteisiin, joissa jompikumpi puoliso on vuokranut huoneiston itselleen jo ennen avioliiton solmimista, mutta sittemmin avioliiton solmittuaan käyttänyt huoneistoa perheen yhteisenä asuntona. Säännös perustuu siihen, että puolisoiden on toimittava yhdessä molempia puolisoita koskevissa asioissa. Pykälässä säännel-
täisiin myös tapaukset, jolloin voidaan olettaa, että puoliso käyttää väärin oikeuttaan myötävaikuttaa irtisanomiseen tai että hänen suostumustaan ei muusta syystä saada ilman hanka-

luksia. Asia voi tulla tuomioistuimessa käsiteltäväksi puolison tekemän hakemuksen perusteella tai muusta syystä vireillä olevassa oikeudenkäynnissä.

54 §. *Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen.* Pykälässä säädettäisiin sopimuksen irtisanomismenettelystä. Sopimus sanottaisiin irti antamalla sopijapuolelle tiedoksi irtisanomisilmoitus. Pykälässä säädettäisiin tarkemmin myös siitä, millainen irtisanomisilmoituksen tulisi olla ja miten se olisi annettava tiedoksi, jotta irtisanomisen katsottaisiin tapahtuneen. Irtisanominen on toimenpide, jolla sopijapuoli yksipuolisoin tahdonilmaisuin päättää sopimuksen päättymisestä.

Pykälän säännökset jäljempänä mainituin tarkistuksin vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 21 luvun mukaista sääntelystä vapaiden asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa noudatettavaa sopimuksen irtisanomista.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin irtisanomisilmoituksesta, joka vuokranantajan tulisi antaa hänen irtisanoessaan sopimuksen. Säännös vastaisi nykyisin sääntelystä vapaisissa vuokrasuhteissa voimassa olevan huoneenvuokralain 116 §:n säännöstä siten tarkistettuna, että joulukuun alussa vuonna 1993 voimaan tullut alioikeusuudistus on otettu huomioon. Tällöin nimittäin päättyi nykyisten ulosotonhaltijoiden toiminta. Häätöä olisi haettava tuomioistuimesta.

Irtisanomisilmoituksen tulisi olla kirjallisen ja siinä olisi mainittava vuokrasopimuksen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste kuten nykyisinkin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin irtisanomisilmoitukselle asetettavista vaatimuksista vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen. Säännös asiasisällöltään vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 57 §:ää irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen irtisanomisilmoitus voidaan aina antaa kirjallisena, mutta kuten nykyisinkin vuokralainen voisi edelleen irtisanoa sopimuksen myös suullisesti. Irtisanomisen tapahtumisen mahdollisten todistamisvaikeuksien varalta olisi suositeltavaa, että myös vuokralainen aina antaisi irtisanomisestaan kirjallisen ilmoituksen. Siinäkin tapauksessa, että vuokralainen irtisanoo sopimuksen ilmoittamalla siitä suullisesti, olisi vuokranantajan tai hänen edustajan-
sa syytä vaatia vuokralaiselta kirjallinen tunnus sopimuksen irtisanomisesta. Myös vuokralaisen itsensä etu yleensä on, että hän

voi näyttää irtisanomisen tapahtuneen, joten vuokranantajalta tulisi suullisesti irtisanottaessa vaatia tunnustus siitä, että tämä on vastaanottanut vuokralaisen irtisanomisen.

Jos vuokralainen irtisanoo sopimuksen sellaisessa tilanteessa, että irtisanominen on mahdollista vain tietyllä perusteella, olisi tämä peruste irtisanottaessa ilmoitettava. Muulloin vuokralainen ei olisi edelleenkään velvollinen irtisanomisensa syytä ilmoittamaan. Mitään estettä irtisanomisperusteen ilmoittamiselle ei ole, joten se voitaisiin aina myös ilmoittaa, jos vuokralainen niin haluaa menetellä.

Myöskään sopimuksen päättymisajankohtaa ei edelleenkään edellytetä esitettäväksi vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen. Estettä siihen ei kuitenkaan olisi. Päättymisajankohta lienee yleensä hyvä selvyuden vuoksi mainita. Joskus se olisi välttämätöntäkin. Esimerkiksi, jos irtisanominen perustuu palvelussuhteen päättymiseen ja vuokralainen haluaa myös työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen päättyvän yhtä aikaa palvelussuhteen päättymisen kanssa, olisi tämä mainittava. Tämä johtuu siitä, että irtisanomisperuste olisi säännöksen mukaan ilmoitettava.

Kuten nykyisinkin irtisanominen voitaisiin tehdä ilmoittamalla siitä paitsi vuokranantajalle itselleen myös sille, joka vuokranantajan lukuun perii vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle. Jos rahalaitoksen kanssa on toisin sovittu, voitaisiin ilmoitus tällöin myös tehdä sille.

Pykälän 3 momentti vastaisi asiasisällöltään voimassa olevia säännöksiä irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta.

Pykälän 4 momentti olisi uusi. Aina ei tiedetä, kuka vuokralainen kulloinkin on, mutta tiedetään, että huoneisto on annettu vuokralle, ja vuokrasopimus pitäisi irtisanoa. Tätä tilannetta varten ehdotetaan, että sopimus voitaisiin irtisanoa julkaisemalla irtisanomisilmoitus virallisessa lehdessä ja toimittamalla huoneistoon, jota irtisanottava sopimus koskee, siitä tiedonanto. Irtisanomisilmoituksen katsottaisiin tällöin tulleen vuokralaisen tiedoksi virallisen lehden ilmestymispäivänä.

Sopimuksen irtisanominen olisi tehoton, jollei sitä olisi toimitettu pykälässä säädetyllä tavalla. Sopijapuolen ei siten tarvitsisi mitenkään reagoida irtisanomiseen, joka olisi toimitettu virheellisesti. Pykälä olisi siten edelleen pakottava, kuten se nykyisinkin on vuokranantajan suorittaman irtisanomisen osalta. Sään-

nös tästä olisi pykälän 5 momentissa. Kun sopimus voi päättyä myös sopimalla siitä, ei sopimussuhteen ulkopuolinen voisi vedota virheelliseen irtisanomiseen, jos sopijapuolet ovat samaa mieltä sopimuksen päättymisestä, vaikkapa virheellisen sopimuksen irtisanomisen johdosta.

55 §. *Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen.* Pykälän säännökset olisivat uusia. Kun sopimuksen kestosta voitaisiin vapaasti sopia, saattaa syntyä tilanne, että sopimuksen pitäminen voimassa olisi jomman kumman sopijapuolen olosuhteet huomioon ottaen ilmeisen kohtuutonta, vaikka se ei sitä aikaisemmin ole ollut. Tällaisen tilanteen varalta ehdotetaan, että tuomioistuimien voisi oikeuttaa sopimusosapuolen irtisanomaan sopimuksen. Määräystä ei kuitenkaan saisi antaa, ellei sopimuksen toiselle osapuolelle ole annettu tilaisuutta tulla kuulluksi asiassa. Säännökset tästä olisivat pykälän 1 momentissa.

Kohtuuttomuutta, joka oikeuttaisi vaati- maan ja antamaan 1 momentin nojalla määräyksen irtisanoa sopimus, voisi olla monenlaista ja kysymys olisi viime kädessä ratkaistava tapaus kerrallaan. Jotta sopimuksen pitämistä voimassa olisi pidettävä kohtuuttomana, voitaneen vaatia, että tilanne on irtisanomisoikeutta pyytävän kohdalla huomattavasti muuttunut siitä, mitä sopimusta tehtäessä molemmat osapuolet ovat voineet olettaa ja odottaa. Jos esimerkiksi vuokralainen joutuu työtä saadakseen pysyvästi muuttamaan toiselle paikkakunnalle tai toiseen maahan tai sairastuu ja joutuu loppuelämäkseen hoidettavaksi muualle, joista systä vuokratulla huoneistolla ei ole vuokralaiselle enää mitään käyttöä, saattaisi sopimuksen irtisanomisoikeuden antaminen olla paikallaan.

Säännös liittyy läheisesti lakiehdotuksen 6 §:ään, jonka mukaan sopimusehtoja voidaan kohtuullistaa siitä riippumatta, onko ehto alun alkaen ollut kohtuuton tai vasta sopimussuhteen aikana olosuhteiden muututtua tai muusta syystä muodostunut sellaiseksi. Mainitun 6 §:n nojalla sopimusta voitaisiin kohtuullistaa myös muilta osin tai määrätä jokin ehto tai koko sopimuskin raukeamaan. Sopimusehtojen kohtuullistamisen tarkoituksena nimittäin olisi, että kohtuullistamisprosessin jälkeen lopputuloksena on kummallekin sopijapuolelle kohtuullinen sopimus ja että sopimussuhde tämän jälkeen jatkuu sen mukaisin ehdoin.

Pykälän soveltamisessa ei siis olisi kysymys

tästä, vaan siitä, että sopimuksen voimassa pitäminen olisi sopijapuolelle ilmeisen kohtuutonta. Kohtuuttomaksi koettua tilannettahan on jo voitu yrittää ratkaista esimerkiksi pyytämällä lupaa siirtää sopimus, mutta yhteysmääräykseen ei ole päästy. Myös sopimusehtoja on voitu yrittää muuttaa, esimerkiksi sopia sopimuksen kestosta toisin, mutta tämäkään ei ole johtanut tulokseen. Sopimuksen päättymisestähän myös aina voidaan sopia. Jos siis kohtuullisuus sopijapuolten välille voitaisiin aikaansaada sopimusehtoja tarkistamalla ja sovittelemalla niitä, tuomioistuimen ei tulisi antaa säännöksessä tarkoitettua irtisanomisoikeutta, vaan asia olisi käsiteltävä lakiehdotuksen 6 §:n mukaisena kysymyksenä. Irtisanomisoikeuden antaminen tulisi kysymykseen vain tilanteessa, jossa sopimuksen voimassa pitäminen olisi ilmeisen kohtuutonta ja kohtuuttomuuden poistamiseen ei muuta keinoa ole.

Säännös koskisi niin vuokralaista kuin vuokranantajaakin. Kummallakin olisi säännöksessä tarkoitettussa tilanteessa oikeus vaatia tuomioistuinta oikeuttamaan sopimuksen irtisanomiseen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin velvollisuudesta korvata sopimusosapuolelle sopimuksen ennaikaisesta päättymisestä aiheutunut vahinko. Vahinko voisi johtua saamatta jäävistä vuokrista, mutta voisi koostua myös huoneiston kunnostuskustannuksista ja uuden huoneiston vuokrauskustannuksista. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen korvattavaan vahinkoon voisi kuulua esimerkiksi huoneiston uudelleen vuokraamisesta johtuvat kohtuulliset kustannukset. Tähän voisi kuulua muun muassa ilmoituskuluja, välityspalkkioita ja huoneiston kunnostuskustannuksia. Tuomioistuin harkitsisi, minkä suuruinen korvaus olisi kussakin tilanteessa kohtuullinen aiheutuneesta vahingosta.

56 §. *Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa.* Pykälä keskeiseltä asiasisällöltään vastaisi nykyisin sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa voimassa olevaa vuokralaisen irtisanomissuojajärjestelyä, josta on säännökset voimassa olevan huoneenvuokralain 21 luvussa ja 117 §:ssä.

Pykälän luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi sen sanamuotoa on tarkistettu. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi myös siten, että irtisanomisen perusteena tulisi olla vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon muuttaminen ja vuokran tulisi uuden

ehdon tai sopimuksen mukaan muodostua kohtuuttomaksi, jotta irtisanominen voitaisiin säännöksen 1 kohdan nojalla julistaa tehottomaksi. Kohtuuttomuus arvosteltaisiin kuten nykyisinkin samalla perusteella kuin saman vuokrasuhteen vuokraa olisi vuokralaisen kanteesta alennettava. Lakiehdotuksessa tämä säännös olisi 30 §:n 1 momentissa. Muutoin pykälän säännökset asiasisällöltään vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 117 §:n säännöksiä.

57 §. *Vahingonkorvaus toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta.* Pykälä asiasisällöltään jäljempänä mainituin muutoksin vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 118 §:n 1 momenttia, jota huoneenvuokralain 130 §:n nojalla sovelletaan myös sääntelystä vapaissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa. Säännöksen sanamuotoa on luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi tarkistettu.

Kuten nykyisinkin vuokralainen olisi oikeutettu korvaukseen, jos sopimus päättyy sellaisen irtisanomisen johdosta, johon vuokranantajalla ei ole hyväksyttävää syytä. Korvausta voisi edelleen saada muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista sekä huoneiston arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä. Säännöstä ehdotetaan täsmennettäväksi ottamalla siihen mainitua korjaus- ja muutostöiden arvon arviointiajan kohdasta. Nämä työt korvattaisiin sopimussuhteen päättymisajankohdan mukaisen arvonsa mukaan. Lisäksi ehdotetaan, että korjaus- ja muutostyöt korvattaisiin vain, jos vuokralainen on ollut oikeutettu tämän lain mukaan tekemään ne. Jos työt on jo aikaisemmin korvattu esimerkiksi alennetun vuokran muodossa tai erikseen korvaamalla, ei niitä vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä enää korvattaisi. Säännöksen mukaan voitaisiin edelleen tällaisissa tilanteissa saada myös hyvitystä vuokrasuhteen päättymisen johdosta. Tämä mahdollisuus lisättiin huoneenvuokralain sen 130 §:ään marraskuun alussa vuonna 1992 voimaan tulleella muutoksella. Hyvityksenä huoneiston vaihtamisen aiheuttamasta haitasta vuokralainen olisi oikeutettu saamaan enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaavan rahasumman. Jos vuokrasuhteen osapuolet ovat sopineet tai sopivat, että vuokralainen vuokrasuhteen päättyessä on oikeutettu saamaan myös muuta korvausta, suoritetaan sitä niin kuin siitä on sovittu. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 60 §:ssä.

Kuten nykyisinkin pykälän mukaista korvausta voitaisiin vaatia vielä vuokrasuhteen päätyttyäkin, mutta ei enää kolmen vuoden kuluttua siitä. Lakiehdotuksen 10 §:n mukaan huoneenvuokrasuhteesta johtuva saaminen vanhenisi yleisen 10 vuoden vanhenemisajan lisäksi myös kolmen vuoden vanhenemisajan mukaan. Saaminen vanhenisi siten sen vanhentumisajan mukaan, mikä ensinnä tulee täyteen.

58 §. *Korvaus korjaus- ja muutostöistä määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä.* Pykälä keskeiseltä asiasisällöltään jäljempänä mainituin muutoksien vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 119 §:ää. Säännöksen sanamuotoa on sen luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi tarkistettu. Säännöksen ehdotetaan tehtäväksi vastaava huoneiston korjaus- ja muutostöitä koskeva täsmennys, mikä on ehdotettu myös 57 §:ään. Myös määräaikaisen sopimuksen vuokralaisen oikeus vaatia korvausta korjaus- ja muutostöiden johdosta vanhenisi lakiehdotuksen 10 §:n mukaisesti. Korvauksia ei siten voitaisi vaatia enää kolmen vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä.

Nykyisen lain 119 §:ään verrattuna säännöstä tarkistettaisiin myös siten, että vuokralainen saisi huoneiston arvoa lisänneestä toiminnastaan korvausta vain silloin, kun tällaisesta korvauksesta on nimenomaan vuokranantajan kanssa sovittu ja siten kuin siitä on sovittu. Huoneiston käyttötavan ollessa asuminen tällaista arvonlisää ei yleensä synny. Jos on sovittu myös muusta käyttötavasta, samalla sovittaneen myös sen mahdollisesti aikaansaaman vuokranantajalle koituvan hyödyn korvaamisesta. Huoneiston arvoa lisännyt toiminta korvattaisiin siten sekä määräaikaisen että toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättyessä saman periaatteen mukaisesti ja siis nyt enää vain, jos sen korvaamisesta on sovittu tai sovitaan. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 60 §:ssä.

Ilmoitus halusta jatkaa huoneiston hallintaa ehdotetaan tehtäväksi vähintään kolme kuukautta ennen sopimussuhteen sovittua päättymisajankohtaa. Nykyisin tämä määräaika on vähintään yksi kuukausi ennen sanottua ajankohtaa. Määräaikaa ehdotetaan pidennettäväksi, jotta ilmoitukseen ehdittäisiin säännönmukaisesti vastata vuokrasuhteen aikana. Näin vuokralaiselle jäisi yleensä myös uuden huoneiston hankinta- ja muuttoaikaa nykyistä enemmän, jos vuokranantaja vastaa jatkamis-

pyyntöön kieltävästi tai ei vastaa ollenkaan. Sopimussuhteen jatkamisesta voidaan toki keskustella osapuolten kesken myöhemminkin ja lähempänä sopimussuhteen päättymisajankohdasta, mutta korvauksen saamisen edellytyksenä siis olisi, että ilmoitus on esitetty nykyistä aikaisemmin ja siis vähintään kolme kuukautta ennen sopimuksen sovittua päättymisajankohdasta.

Pykälän mukainen ilmoitus voitaisiin nyt antaa tiedoksi kuten lakiehdotuksen 13 §:ssä on säädetty. Nykyisin tämä ilmoitus on annettava tiedoksi samalla tavalla kuin irtisanomis- ja purkamisilmoitus.

59 §. *Irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettäminen.* Pykälä asiasisällöltään jäljempänä mainituin vähäisin muutoksien vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 120 §:ää, jota huoneenvuokralain 21 luvun mukaan sovelletaan myös sääntelystä vapaissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa. Säännöksen ehdotetaan lisättäväksi, ettei vähäinen vuokralaisen velvollisuuksien laiminlyönti johtaisi irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettämiseen. Tämä täsmennys vastaa voimassa olevaa säännöksen tulkintaa.

60 §. *Kielletyt ehdot irtisanomissuojasta ja korvauksista sekä sopimuksenvarainen korvaus.* Pykälän säännökset olisivat kuten nykyisinkin siten pakottavia, ettei sopimuksin voitaisi rajoittaa vuokralaisen oikeutta pykälän säännösten mukaiseen irtisanomissuojaan tai korvaukseen. Tällainen sopimusehto olisi mitätön. Pykälän säännös tältä osin vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 121 §:ää, jota saman lain 130 §:n nojalla sovelletaan myös sääntelystä vapaissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa.

Säännös ei siten edelleenkaan estäisi vuokranantajaa vuokrasuhteen päättyessä korvaamasta huoneiston korjaus- tai muutostöitä laajemmin kuin tässä luvussa on säädetty tai suorittamaan muuta korvausta vuokrasuhteen päättyessä. Jos jostain muusta korvauksesta on sovittu, sitä suoritettaisiin vain sen mukaan, mitä sen suorittamisesta on sovittu. Koska vuokrasuhteen kestosta ja huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta voitaisiin lakiehdotuksen mukaan vapaasti sopia, ehdotetaan, että pykälän säännöstä täydennetään säännöksellä näistä sopimuksenvaraisista korvauksista.

Esimerkkinä toiminnasta, joka saattaa lisätä myös asuinhuoneiston arvoa vuokrahuoneistona ja huoneistoa uudelleen vuokrattaessa olla vuokranantajalle koitunutta edellisen vuokra-

laisen aikaansaamaa hyötyä, on huoneiston käyttö paitsi asumiseen myös muuhun toimintaan esimerkiksi hammaslääkärin vastaanotto-tilana. Hyöty syntyy siitä, että potilaat ovat tottuneet saamaan hammaslääkäripalveluja tästä paikasta. Jos on sovittu, että tämä hyöty korvataan vuokralaiselle, se korvattaisiin siten kuin sen korvauksesta osapuolet ovat sopineet.

8 luku. Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen

Yleistä. Luvun säännökset vastaisivat keskeiseltä asiasisällöltään voimassa olevia huoneenvuokralain 13 luvun säännöksiä, jotka ovat koskeneet niin asuinhuoneistojen sääntelyyn kuuluvia kuin sääntelystä vapaita asuinhuoneistojen vuokrasuhteita sekä muita kuin asuinhuoneistojen vuokrasuhteita.

Lukuun on koottu sopimuksen purkamismenettelyä koskevat yleiset säännökset sekä yleisimmät sopimuksen purkamisperusteita koskevat säännökset. Lukuun ehdotetaan otettavaksi myös sopimuksen lakkaamista koskevat säännökset.

Vuokrasopimuksen purkaminen on toimenpide, jolla sopijapuoli yksipuolisoin tahdonilmaisuin voi saada sopimuksen päättymään irtisanomisaikaa noudattamatta ja jopa välittömästi.

Sopimus purettaisiin edelleen antamalla sopijapuolelle tiedoksi kirjallinen purkamisilmoitus, jossa olisi mainittava purkamisperuste ja ajankohta, jolloin sopimus halutaan päättyväksi, jos sopimuksen purkava osapuoli haluaa sen päättyvän myöhempänä ajankohtana kuin purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

Purkamisperusteet olisivat edelleenkin vain sellaisia, ettei olisi kohtuullista edellyttää sopijapuolen enää pysyvän sopimuksessa. Vuokranantaja voisi purkaa sopimuksen vain laissa hänelle sallituilla perusteilla. Vuokralaisen sopimuksen purkamisperusteita voitaisiin sopimuksin lisätä, mutta ei vähentää tai poistaa. Kummankaan sopijapuolen kohdalla purkamisperusteen mukaisen tilanteen syntyminen ei edellyttä, että sopimus myös olisi purettava. Kuten nykyisinkin vuokranantaja olisi ennen sopimuksen purkamista useissa tapauksissa velvollinen varoittamaan siitä. Varoitus tulisi siten edelleen kysymykseen tilanteissa, joissa vuokralaisen menettely on voinut johtua huomaa-

mattomuudesta tai ymmärtämättömyydestä ja on yleensä nopeasti oikaistavissa.

61 §. *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus.* Pykälä vähäisin muutoksin vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 61 §:ää purkamisperusteista. Muutokset koskisivat 1 momentin 3 kohtaa. Pykälän 2 ja 3 momentin järjestystä ehdotetaan muutettavaksi, koska 3 momentin edellytys koskisi myös 2 momentissa tarkoitettua menettelyä. Pykälässä mainittaisiin ne lain tai sopimuksen rikkomistilanteet, joissa vuokranantaja olisi oikeutettu purkamaan sopimuksen. Vahingonkorvauksesta, joka saattaisi aiheutua sopimuksen purkamisesta pykälän mukaisella perusteella, säädettäisiin 64 §:n 1 momentissa. Vuokralaisen oikeudesta purkaa sopimus säädettäisiin lakiehdotuksen 63 §:ssä.

Pykälän 1 momentin mukaiset purkamisperusteet vastaisivat huoneenvuokralain 61 §:n 1 momentissa mainittuja. Ne vastaisivat myös niitä perusteita, joilla asunto-osakeyhtiö on oikeutettu ottamaan osakkeenomistajan tai tältä oikeutensa johtavan vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden nojalla hallitseman huoneiston yhtiön hallintaan. Myös asumisoikeustalon omistaja on oikeutettu vastaavilla perusteilla purkamaan asumisoikeussopimuksen, minkä seurauksena asumisoikeuden haltija ja häneltä oikeutensa johtaneet menettävät huoneiston hallinnan.

Momentin 1 kohdan mukaan vuokran suorittamisen laiminlyönti sovituissa tai säädetyssä ajassa oikeuttaisi vuokranantajan purkamaan sopimuksen. Sopimuksen purkamisesta tällä perusteella ei tarvitsisi etukäteen varoittaa. Vuokran maksamisanjankohdasta säädettäisiin lakiehdotuksen 34 §:ssä

Vuokraoikeuden siirrosta säädettäisiin lakiehdotuksen 6 luvussa ja huoneiston tai sen osan toisen käytettäväksi luovuttamisesta 2 luvussa. Näiden säännösten vastainen menettely oikeuttaisi myös vuokranantajan purkamaan sopimuksen momentin 2 kohdan perusteella. Myöskään tämän kohdan perusteella tapahtuvasta sopimuksen purkamisesta vuokranantajan ei tarvitsisi varoittaa.

Momentin 3 kohdan säännöstä ehdotetaan täydennettäväksi. Sen mukaan vuokranantaja voisi purkaa sopimuksen, kuten nykyisinkin, jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty. Nyt ehdotetaan, että sopimus voitaisiin purkaa myös, jos huoneistoa käytetään muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on

edellytetty. Sopimusta tehtäessä on voitu sopia siitä, että osaa huoneistosta saadaan käyttää asumisen ohella esimerkiksi hammaslääkäriin, kosmetologin tai kampajaan vastaanottotilana, mutta vastaanottoajat tulee sovittaa tiettyihin vuorokauden aikoihin. Vastaanotto on esimerkiksi päätyttävä viimeistään kello 21.00 eikä saa alkaa ennen kello 7.00. Säännöksen tarkistamista ehdotetulla tavalla on pidetty välttämättömänä, jotta vuokranantaja voisi täyttää esimerkiksi ne velvoitteet, joita hänen vuokranantajansa tai asunto-osakeyhtiö, jonka omistamasta talosta osakkeenomistaja on antanut huoneiston vuokralle, on edellyttänyt huoneiston käyttötavalta.

Huoneistoa olisi katsottava käytettävän myös muuhun kuin sovittuun tarkoitukseen tai sovittulla tavalla, jos huoneistoa asumisen lisäksi käytetään muuhun toimintaan kuin mitä erityisesti on sovittu. Sopimuksen purkamisesta 3 kohdan perusteella olisi etukäteen varoitettava.

Momentin 4 kohdan mukainen sopimuksen purkamisoikeus on edelleen perusteltu, koska suurin osa vuokrahuoneistoista sijaitsee taajaan asutulla alueella tai kerrostaloissa. Naapurit ja muut talossa asuvat tai liike- ja toimitilojen haltijat on otettava huomioon. Sopimuksen purkamisesta tällä perusteella olisi yleensä myös varoitettava.

Lakiehdotuksen 2 luvussa säädetään vuokralaisen vastuusta ja velvollisuudesta huolehtia huoneistosta. Näiden säännösten vastainen menettely oikeuttaisi vuokranantajan momentin 5 kohdan perusteella purkamaan sopimuksen. Koska menettely yleensä on oikaistavissa, edellytetään edelleen, että sopimuksen purkamisesta tällä perusteella varoitettaisiin ennen sopimuksen purkamista.

Ilman että asiasta on erikseen sovittu tai asuinhuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotetussa laissa säädetty, on pidettävä selvänä, että huoneistoa on käytettävä ottaen huomioon, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Momentin 6 kohdan mukaan muunlainen huoneiston käyttö oikeuttaisi vuokranantajan edelleen purkamaan sopimuksen. Sopimuksen purkamisesta tällä perusteella olisi yleensä ensin varoitettava.

Pykälän 2 momentti asiasisällöltään vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 61 §:n 3 momenttia. Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan nykyisen huoneenvuokralain 61 §:n 2 momentin mukaisista säännöistä. Järjestystä ehdotetaan vaihdetta-

vaksi, koska ehdotetun 3 momentin kannaton on katsottava koskevan myös ehdotettua 2 momentin mukaista tilannetta, mikä asia näin saataisiin ilmaistua entistä selvemmin.

Yleensä sopimusrikkomukseen, jota pykälän mukaiset vuokranantajan purkamisperusteetkin ovat, on vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun tällainen rikkomus on tullut sopimuksen purkamiseen oikeutetun sopijapuolen tietoon. Tämä edellytys purkamisoikeuden käyttämiselle asetettaisiin edelleen. Pykälän 4 momentti, jossa tätä tarkoittava säännös olisi, vastaa voimassa olevan lain 61 §:n 4 momenttia. Mitä kunkin purkamisperusteen kohdalla olisi pidettävä kohtuullisena aikana, jonka kuluessa siihen olisi vedottava, vaihtelee perusteesta riippuen. Purkamisperusteista ne, jotka mainitaan pykälän 1 momentin 1 ja 4 kohdassa, saattavat nimittäin muodostua myös vähitellen. Purkamisperusteita ne olisivat silloin, kun menettelyä ei enää voitaisi pitää vähäisenä. Kohtuullinen aika, jossa näihin purkamisperusteisiin olisi vedottava, alkaisi kulua, kun tämän sietokynnyksen on katsottava ylittyvän. Toisaalta tapauksissa, joissa purkamisperusteen jo muodostava menettely edelleen jatkuu, ei vuokranantaja menettäisi sopimuksen purkamisoikeuttaan sen johdosta, että hän on antanut vuokralaiselle aikaa moitittavan menettelyn tai tilanteen korjaamiseen. Esimerkiksi siitä, että vuokranantaja antaa maksuaikaa suorittaa eräänntyneet vuokrasaavat, ei saisi seurata sopimuksen purkamisoikeuden menetyttä. Jos näin kävisi, ei tilapäisillekään vuokralaisen maksuvaikeuksille tai muulle ongelmalle voitaisi osoittaa vuokranantajan taholta ymmärtämystä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että näihin pykälän 1 momentin 1 ja 4—6 kohdan purkamisperusteisiin voitaisiin kuten nykyisinkin vedota niin kauan kuin näissä kohdissa tarkoitettu moitittava menettely jatkuu.

Kun sopimuksen purkamisperuste on pykälän 1 momentin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu menettely, vuokranantajan olisi käytettävä purkamisoikeuttaan kohtuullisessa ajassa. Jos näin ei menetellä, ei sopimusta enää tämän rikkomuksen johdosta voitaisi myöhemmin purkaa. Ehdotonta määräaikaa sille, mitä olisi pidettävä kohtuullisena aikana, jonka kuluessa purkamisoikeutta tulisi käyttää, ei olisi syytä edelleenkaan asettaa, vaan tämä asia olisi ratkaistava tapauksittain. Tässä arvostelussa painoa olisi pantava paitsi sille, kuinka kauan vuokranantaja on rikkomuksesta tiennyt myös

sille, mitkä ovat olleet vuokranantajan todelliset reagointimahdollisuudet tapahtuneen johdosta hänen saatuaan tiedon rikkomuksesta.

Lakiehdotuksessa olisi edelleen eräitä muita säännöksiä, jotka oikeuttaisivat vuokranantajan purkamaan sopimuksen. Pykälän 5 momentiksi ehdotetaan siten viittaussäännöstä näihin muihin säännöksiin.

62 §. *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä.* Pykälä vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 62 §:ää vähäisin muutoksin. Tämän pykälän 1 momentin säännöstä varoituksen tiedoksiantamisesta ehdotetaan tarkistettavaksi. Sen perusteena on, että vuokralaisen menettely, joka 61 §:n 1 momentin mukaan voisi olla vuokrasopimuksen purkamisperuste, saattaa johtua ajattelemattomuudesta tai tietämättömyydestä. Tämän vuoksi olisi edelleen aiheellista, että tietyissä tapauksissa purkamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokranantaja on varoittanut vuokralaista. Vuokranantaja ei olisi oikeutettu purkamaan vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin 3—6 kohdassa mainituilla perusteilla ilman tällaista kirjallista varoitusta.

Pykälän 1 momentissa olisi lisäksi säännös varoituksen tiedoksiantotavasta. Varoituksen tärkeyden huomioon ottaen varoitus olisi annettava tiedoksi siten kuin 54 §:n 3—5 momentissa on irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta säädetty.

Lakiehdotuksen 61 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan purkamisperusteet johtuvat tahallisesta menettelystä ja ovat vuokranantajan kannalta varsin vakavia, joten niiden johdosta ei edelleenkaan vaadittaisi varoituksen antamista vuokralaiselle.

Varoituksen tarkoituksena on, että vuokralainen korjaa menettelynsä. Tämän vuoksi pykälän 2 momentin mukaan vuokranantaja ei saisi käyttää oikeuttaan vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralainen varoituksen johdosta ilman aiheutonta viivytystä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu. Jos asiantilaan tulee korjaus vuokralaisesta riippumatta esimerkiksi ulkopuolisen toimesta, jää käyttännössä yksittäistapauksessa harkittavaksi, onko peruste katsottava lakiehdotuksen 61 §:n 3 momentin mukaan merkitykseltään vähäiseksi ja tämän takia kelpaamattomaksi purkamisperusteena.

Pykälän mukaan varoitus tulisi kysymykseen vain kerran. Näin ollen, jos vuokralaisen 61 §:n 1 momentissa tarkoitettu menettely toistuu ja

häntä on jo kerran varoitettu, ei uutta varoitusta tarvittaisi. Vuokranantajalla olisi menettelyn toistuttua oikeus välittömästi purkaa vuokrasopimus. Niin ikään pykälän 3 momentin mukaan varoitusta ei tarvittaisi, jos häiritsevään elämään huoneistossa tai muuhun 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettuun purkamisperusteeseen liittyy vuokralaisen erittäin moitittava menettely, esimerkiksi vakava rikos.

63 §. *Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus.* Pykälään koottaisiin vuokralaisen sopimuksen purkamisperusteita koskevat säännökset. Vahingonkorvauksesta, joka saattaa tulla kysymykseen sopimuksen purkamisesta pykälän mukaisella perusteella, säädettäisiin lakiehdotuksen 64 §:n 2 momentissa.

Pykälän 1 momentin säännös asiasisällöltään vastaisi jäljempänä mainituin muutoksin nykyisen huoneenvuokralain 10 §:n 3 momentin säännöstä vuokralaisen oikeudesta purkaa sopimus, jos huoneisto on sellainen, että sen käyttämisestä olisi terveydelle ilmeistä vaaraa. Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että sopimus voitaisiin purkaa, jos huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen aiheutuu ilmeistä vaaraa vuokralaiselle, hänen kotiväkeensä kuuluvalla tai hänen palveluksessaan olevalle. Sopimus voitaisiin purkaa riippumatta siitä, aiheutuuko terveyden vaarantuminen vuokranantajan toimenpiteestä vai ulkopuolisista tekijöistä. Sopimus voitaisiin niin ikään purkaa, vaikka huoneiston käyttö ei yleensä vaarantaisi terveyttä, vaan tekisi sen vain näiden henkilöiden kohdalla esimerkiksi heidän sairautensa tai alttiutensa johdosta. Lähtökohdaksi on siten otettu, että kenenkään ei pitäisi olla sidottu vasten tahtoaan sopimukseen ja huoneistoon, joka vaarantaa hänen tai hänen perheensä tai palveluksessaan olevan terveyden siinäkin tapauksessa, että terveyden vaarantuminen johtuu näiden henkilöiden tai jonkun heistä henkilökohtaisista ominaisuuksista. Kuten nykyisinkin purkamisperusteeksi riittäisi, että terveyden vaarantuminen on ilmeistä.

Pykälän 2 momentti vastaisi jäljempänä mainituin muutoksin nykyisen huoneenvuokralain 45 §:n 2 momentin säännöstä vuokralaisen oikeudesta purkaa sopimus, jos osa huoneistoa on joutunut pois hänen hallinnastaan vuokranantajan vaihtumisen vuoksi. Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi yleisempään muotoon. Sen mukaan vuokralainen olisi aina

oikeutettu purkamaan sopimuksen, jos osa huoneistoa tai koko huoneisto on joutunut pois hänen hallinnastaan, jos tällä seikalla on hänelle olennainen merkitys. Näin yleensä olisi, jollei kyse sitten ole esimerkiksi huoneiston lisäksi vuokraoikeuden nojalla käyttöön saatujen muiden tilojen kuten varasto-, kylmäsäilytystilojen tai piha-alueen osittaisesta tai kokonaan käytöstä poistumisesta. Tällaisella seikalla ei välttämättä ole aina niin suuri merkitys, että sopimus olisi perusteltua purkaa. Asiaa olisi arvosteltava koko sopimus ja sen tuomat oikeudet huomioon ottaen. Joka tapauksessa vuokran alentaminen on perusteltua siinäkin tilanteessa, jossa menetystä voitaisiin pitää siinä määrin vähäisenä, ettei se oikeuttaisi sopimuksen purkamiseen. Vuokran alentamisesta osan huoneistosta jouduttua pois vuokralaisen hallinnasta säädettäisiin 43 §:n 2 momentissa.

Vuokralainen voi menettää koko huoneiston hallinnan esimerkiksi sen johdosta, että asunto-osakeyhtiö ottaa huoneiston hallintaansa eikä vuokraa sitä hallintaanottoajaksi hänelle. Tällaisessa tilanteessa olisi vuokralainen oikeutettu purkamaan sopimuksen. Sopimuksen purkamisen voisi tulla kysymykseen myös siinä tapauksessa, että vuokralainen saadakseen huoneiston yhtiön hallinnassaoloajaksi vuokralle joutuisi hyväksymään ankarammat sopimusehdot kuten korkeamman vuokran.

Pykälään ehdotetaan myös viittaussäännöstä niihin muihin lakiehdotuksen säännöksiin, joiden perusteella vuokralainen olisi oikeutettu purkamaan sopimuksen. Tämä viittaussäännös olisi pykälän 3 momentissa.

64 §. *Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta.* Pykälän 1 momentti vastaisi asiasisällöltään nykyisen huoneenvuokralain 63 §:ää. Vahinko, jonka perusteella momentin nojalla korvausta vaaditaan, tulee voida näyttää. Vahinkoa voidaan katsoa syntyvän siitä, että vuokranantaja menettää vuokratuloja sopimuksen päättymisen johdosta. Huoneiston uudelleen vuokrauksesta saattaa myös aiheutua kustannuksia. Vuokratulojen menetystä laskettaessa on verrattava huoneistosta saatua ja uudelta vuokralaiselta saatavaa vuokraa. Myös huoneiston tyhjillään olo olisi otettavissa korvattavana vahinkona huomioon, jos huoneistoa ei yrityksistä huolimatta onnistuta vuokraamaan uudelleen.

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokralainen ei ole sidottu vuokraso-

pimukseensa irtisanomisaikaansa pidempää aikaa, joten vahinkoa ei vuokratulojen menetyksen muodossa voisi syntyä tätä irtisanomisaikaa pitemmältä ajalta. Määräaikaisen sopimuksen vuokralainen sitä vastoin olisi sidottu sopimukseensa sen sovitun keston ajan. Näin ollen vuokratulojen menetystä voisi kertyä koko sopimuksen loppuajalta. Toisaalta, jos vuokranantaja saa huoneiston uudelleen vuokrattua, ei uudelleen vuokrauksen ajalta voida ottaa huomioon kuin mahdollinen vuokraero, jos vuokra uudessa sopimuksessa olisi alhaisempi kuin puretussa sopimussuhteessa.

Pykälän 1 momentin sovittelusäännös vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 63 §:n 2 momenttia, joka säännös lisättiin pykälään helmikuun alussa vuonna 1992 voimaan tulleella lainmuutoksella. Jos korvaus muodostuisi kohtuuttomaksi, sitä voitaisiin säännöksen mukaan sovitella. Tällöin olisi otettava huomioon luonnollisesti korvauksen määrä, mutta myös vuokralaisen sopimuksen purkamiseen johtanut menettely ja siihen johtaneet syyt sekä muut seikat. Tällaisina muina seikkoina voitaisiin muun muassa pitää vuokranantajan omaa toimintaa huoneiston uudelleen vuokraamiseksi ja sopimuksen purkamisesta hänelle aiheutuvan vahingon määrän muita rajaamistoimia.

Pykälän 2 momentti jäljempänä mainituin muutoksin asiasisällöltään vastaisi osittain nykyisen huoneenvuokralain 11 §:ää ja 45 §:n 2 momenttia. Se liittyisi lakiehdotuksen 63 §:ään vuokralaisen oikeudesta purkaa sopimus. Sopimuksen 63 §:n 1 tai 2 momentin tarkoitettua syytä johtuneesta päättymisestä aiheutunut vahinko ehdotetaan vuokranantajan velvollisuudeksi korvata vain siinä tapauksessa, että hän on syyppä sopimuksen purkamisen aiheuttaneeseen asiaan tai tilanteeseen. Sopimuksen purkamisen aiheuttanut seikka tulee siten voida lukea vuokranantajan syyksi, johtua hänen laiminlyönnistään tai muusta huolimattomuudestaan tai tahallisesta teosta. Jos esimerkiksi huoneistossa tai sen ympäristössä oleva haitta, joka vaarantaisi huoneistoa käyttävien terveyttä, ei johdu vuokranantajasta, vaan on jonkun muun aikaansaamaa, ei vuokranantaja olisi korvausvelvollinen, mutta sopimus voitaisiin kyllä tällaisessakin tilanteessa 63 §:n nojalla purkaa.

Vuokralaisella olisi oikeus saada korvausta sopimuksen purkamisesta hänelle aiheutuneesta vahingosta tämän lakiehdotuksen mukaan myös seuraavissa muissa tapauksissa. Lakieh-

dotuksen 23 §:n mukaan vuokralaisella, joka purkaa sopimuksensa lakiehdotuksen 16, 20 tai 21 §:ssä säädetyllä perusteella, olisi oikeus saada sopimuksen päättymisestä aiheutuneesta vahingosta vuokranantajaltaan korvaus. Lakiehdotuksen 43 §:n perusteella vuokralainen olisi oikeutettu saamaan korvauksen vuokranantajalta muun muassa silloin, kun vuokralaisella olisi oikeus 42 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tilanteessa purkaa sopimus. Vahingonkorvauksesta sopimuksen lakkaamisen johdosta säädetään 67 §:ssä.

65 §. *Kielletyt ehdot vuokrasopimuksen purkamisesta.* Pykälä vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain vastaavaa 64 §:ää.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että vuokranantaja ei voisi purkaa sopimusta kuin laissa sallitulla perusteella. Tämän lakiehdotuksen mukaan tällaisia säännöksiä olisivat 61 § ja sen 3 momentissa mainitut säännökset 8, 38, 40 ja 50 §.

Vuokralaisen sopimuksen purkamisperusteita voitaisiin sopimuksin lisätä, mutta ei vähentää tai poistaa. Siten vuokralaisen lakiehdotuksen 63 §:n tarkoittamaa ja siinä viitattua sopimuksen purkamisoikeutta ei voitaisi sopimuksin rajoittaa. Säännös olisi siis asiasisällöltään voimassa olevan lain mukainen, mutta muodoltaan uusi sekä yhdensuuntainen ja jossain määrin päällekkäinenkin edellä mainittujen säännösten kanssa, mutta silti tarpeen. Käytännössä on nimittäin havaittu, että säännöksen puuttuessa myös vuokralaisen sopimuksen purkamisperusteisiin suhtaudutaan siten, että niitä ei voitaisi sopimuksin lisätä siitä, mitä ne tämän lain mukaan muuten olisivat.

Vuokralainen ei edelleenkään olisi sidottu sopimusehtoon, jonka mukaan hän olisi velvolinen maksamaan vuokraa sopimusajan päättymisen jälkeiseltä ajalta. Tämä edellyttäisi, ettei hän myöskään käytä enää huoneistoa. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa ja vastaa nykyisen lain 64 §:n 2 momenttia. Jos vuokralainen sopimuksen päättymisen jälkeen edelleen pitää huoneistoa käytössään, olisi hän velvolinen edelleen koko tämän ajan myös suorittamaan vuokraa. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 34 §:n 3 momentissa.

66 §. *Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 65 §:ää siten tarkistettuna, että maininta ulosotonhaltijasta on poistettu. Pykälän mukaan purkamismenettelyyn kuuluisi edelleen purkamisilmoitus ja sen tiedoksianta-

minen. Purkamismenettely olisi sama vuokranantajalle ja vuokralaiselle. Purkamisilmoituksen tulisi edelleen aina olla kirjallinen. Siinä olisi mainittava purkamisen peruste ja vuokrasuhteen päättymisajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättävän myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Kun nämä seikat on mainittava myös häätöhaasteessa, käy tällainen haaste edelleen purkamisilmoituksesta.

Vuokrasopimus päättyisi välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiantamisesta, jollei purkava sopimusosapuoli halua sen päättyvän myöhemmin. Purkamisoikeuttaan käyttävä osapuoli voisi siten myös asettaa määräajan, jonka jälkeen vuokrasuhde vasta päättyy.

Purkamisilmoituksen saanut vuokranantaja tai vuokralainen voisi saattaa kanteella purkamisperusteen pätevyuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Peruste voisi tulla tutkittavaksi myös siinä tapauksessa, että vuokranantaja on purkanut vuokrasopimuksen, mutta vuokralainen ei ole muuttanut, vaan häntä vastaan nostetaan häätökanteen. Tätä tutkittaessa tulee samalla selvitetäväksi myös vuokrasopimuksen purkamisperusteen pätevyys.

Purkamisilmoitus olisi pykälän 2 momentin mukaan annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus olisi aina myös annettu asianmukaisesti tiedoksi, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Käytännössä voidaan helposti joutua siihen, että vuokranantajan halutessa vedota purkamisperusteeseen hän tekee sen nostamalla heti häätökanteen. Lakiehdotuksen tarkoituksena kuitenkin on, että erillistä purkamisilmoitusta käytettäisiin aina, kun erityisen pakottavat syyt eivät vaadi häädön vaatimista välittömästi, vaikka tätä koskeva kanteen purkamisilmoitukseksi hyväksytäänkin.

67 §. *Vuokrasopimuksen lakkaaminen.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 13 §:n säännöstä.

9 luku. Muutto asuinhuoneistosta

Yleistä. Luvun säännökset asiallisesti lukuunottamatta muuttoaikaa koskevaa ehdotusta vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 14 luvun vastaavia säännöksiä. Muuttopäivänä olisi nyt myös muutettava. Luvun säännösten sanamuotoa on säännösten luetta-

vuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi muutettu. Säännöksiä on myös muutettu lakiehdotuksen eräiden muiden säännösten muutosehdotusten vuoksi.

68 §. *Muuttopäivä asuinhuoneiston vuokrasopimuksen päättyttyä.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 66 §:ää. Sen mukaan muuttopäivä olisi sopimuksen päättymisen jälkeinen päivä. Sopimus päättyisi sinä päivänä, jona se irtisanomisen tai purkamisen taikka sovitun vuokra-ajan kuluttua päättyy. Päättymisajankohta siten määräytyisi irtisanomis-ilmoituksen tai purkamisilmoituksen mukaan. Sopimus voi myös päättyä siten, että sopimusosapuolet sopivat sen päättymisajankohdasta. Muuttopäivä olisi siten edelleen sopimuksen päättymispäivää seuraava lähin arkipäivä, jonka jälkeisenä päivänä huoneisto pitäisi jättää kokonaan vuokranantajan hallintaan. Muuttopäivänä olisi siten myös muutettava, jollei muuta ole sovittu. Kuten nykyisinkin muuttopäivänä jo olisi puolet huoneistosta jätettävä vuokranantajan käytettäväksi. Arkipäivänä ei lakiehdotuksen 12 §:n mukaan edelleenkään pidettäisi lauantaita.

Muuttopäivästä voitaisiin sopia toisinkin kuin pykälässä olisi säädetty.

69 §. *Muuttopäivän siirtäminen.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 67 §:ää ja 2 §:n 2 momentin säännöstä vapaa-ajan asunnoista. Pykälän sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi lakiehdotuksen 39 §:ään ehdotetun muutoksen johdosta. Säännöksen sanamuotoa on myös sen luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi tarkistettu.

Muuttopäivän siirtämistä harkittaessa olisi edelleen otettava huomioon, aiheutuisiko siitä vuokranantajalle tai muulle huomattavaa haittaa tai vahinkoa. Jos haittaa tai vahinkoa aiheutuisi, muuttopäivää ei saisi siirtää. Uuden vuokralaisen asemaa olisi siten myös arvioitava muuttopäivän siirtoa harkittaessa. Muita henkilöitä, joiden asemaa olisi harkittava, voisivat olla esimerkiksi naapurit.

Lakiehdotuksen 39 §:n mukaan pakkohuuto-kauppaostaja ei säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa saisi enää, kuten nykyisin, purkaa sopimusta, vaan hänelle ehdotetaan sopimuksen irtisanomisoikeutta. Sitä vastoin ehdotetaan, että vuokralaisella ei hänen saadessa hyväkseen sopimuksen jatkumisen irtisanomisaikana, olisi enää oikeutta vaatia muuttopäivän siirtoa. Kun vuokralainen on itse irtisanonut

tai purkanut sopimuksen, hänen on myös katsottava riittävästi harkinneen tai varmistaneen uuden asunnon saantimahdollisuutensa. Vuokranantaja voisi siten luottaa siihen, että vuokrasuhde myös päättyy vuokralaisen ilmoittamana ajankohtana. Määräaikaisen sopimuksen luonteeseen kuuluu, että se päättyy ilman irtisanomista sovituna sopimuksen päättymisajankohtana.

Pykälän 4 momentin mukaan pykälän säännökset olisivat edelleen vuokralaisen suojaksi pakottavia.

Pykälän 5 momentti asiallisesti vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 2 §:n 2 momenttia. Muuttopäivän siirto ei olisi siten mahdollista, jos huoneisto on vuokrattu vapaa-ajan asunnoksi. Myös ympärivuotiseen asumiseen soveltuva huoneisto voisi siten tulla kysymykseen, jos on sovittu, että huoneisto vuokrataan käytettäväksi vapaa-ajan asuntona.

70 §. *Vaatimus muuttopäivän siirtämisestä.* Pykälän sanamuotoa on vähäisessä määrin tarkistettu, mutta asiallisesti se vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 68 §:ää.

Oikeudenkäynnin aikana sopimus jatkuisi entisin ehdoin, mikä merkitsee sitä, että sopimusveloitteet on tänäkin aikana täytettävä puolin ja toisin. Sopimus voidaan siten esimerkiksi vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta purkaa. Vuokra voi myös tänä aikana muuttua, jos se sopimusehdon mukaan niin tekee. Luonnollisesti siitä kuten muistakin ehdoista voidaan myös erikseen sopia tänä aikana. Sopimusehdot ja veloitteet on siis kaikilta osin oikeudenkäynnin aikana täytettävä kuten ennenkin.

Jos vaatimus muuttopäivän siirtämisestä tuomioistuimen päätöksellä hylätään ja 68 §:n mukainen muuttopäivä olisi jo mennyt, olisi tuomioistuimen viran puolesta veloitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta. Erillistä häätökannetta ei siten edelleenkään tarvitsisi nostaa.

Oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain 24 §:n mukaan alioikeuden muuttopäivää koskeva ratkaisu on lopullinen.

71 §. *Muuttopäivän siirtämisen vaikutus vuokrasuhteeseen.* Pykälä vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 69 §:ää.

Kun tuomioistuin siirtää muuttopäivää, sen olisi edelleen samalla veloitettava vuokralainen muuttamaan, vaikka tätä koskevaa vaatimusta ei oikeudenkäynnissä olisikaan esitetty.

Tällainen määräys olisi siis kuten nykyisinkin annettava viran puolesta.

Jos muuttopäivää siirretään, vuokrasuhde jatkuu enintään tuomioistuimen määräämään uuteen muuttopäivään saakka. Sopimus voi siten päättyä esimerkiksi purkamisen johdosta tai sopimalla sen päättymisestä. Myös vuokra voidaan tänä aikana tarkistaa, jos se sopimusehtojen mukaan olisi mahdollista tai jos siitä erikseen sovitaan. Kaikki sopimusvelvoitteet on siis täytettävä kuten ennenkin, jollei muuta sovita.

10 luku. Asuinhuoneiston jälleenvuokraus

Yleistä. Luvun säännökset asiasisällöltään vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 15 luvun ja 21 luvun mukaan sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa voimassa olevia säännöksiä. Luvun säännösten soveltaminen edellyttäisi edelleen, että vuokranantaja on kirjallisesti antanut luvan vuokralaiselleen vuokrata koko huoneiston edelleen. Luvun säännöksien sanamuotoja niiden luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi kuitenkin myös tarkistettaisiin. Vuokrasuhteen jatkamisoikeutta lukuun ottamatta luvun säännöksiä ehdotetaan sovellettavan myös silloin, kun jälleenvuokralaisia on useampia ja asuinhuoneiston käyttöoikeus on kunkin kohdalla rajoitettu vain osaan huoneistosta. Jälleenvuokralaisten vuokranantaja ei myöskään tässä tilanteessa itse pidä huoneistoa hallinnassaan edes osittain, vaan olisi vuokrannut koko huoneiston edelleen.

72 §. *Jälleenvuokrasuhde ja ensivuokrasuhde.* Pykälän säännökset keskeiseltä asiasisällöltään vastaisivat nykyisen lain 70 §:n säännöksiä. Pykälän 2 momentti olisi uusi.

Pykälän 1 momentissa määriteltäisiin ensi- ja jälleenvuokrasuhteen käsitteet. Jälleenvuokrasuhteella tarkoitettaisiin kuten nykyisinkin sitä vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokralainen vuokraa koko huoneiston edelleen vuokranantajansa vuokrasopimuksessa tai erikseen antaman suullisen tai kirjallisen luvan perusteella. Vuokranantajalta huoneiston vuokrannutta nimitettäisiin ensivuokralaiseksi ja hänen vuokralaistaan jälleenvuokralaiseksi. Vuokranantajan ja hänen vuokralaisensa eli ensivuokralaisen välinen vuokrasuhde olisi ensivuokrasuhde ja ensivuokralaisen ja jälleenvuokralaisen välinen vuokrasuhde jälleenvuok-

rasuhde. Ensivuokrasuhteita voisi olla useitakin. Huoneiston hallinta kuuluisi jälleenvuokralaiselle. Ensivuokralainen ei siis itse pitäisi osakaanaan huoneistoa välittömässä hallinnassaan. Jos näin olisi, kyseessä olisi alivuokrasuhde eikä jälleenvuokrasuhde hänen ja hänen vuokralaisensa välillä.

Ensivuokrasopimus ja jälleenvuokrasopimus koskisivat samaa huoneistoa. Kummankin sopimuksen kohteena on huoneiston koko käyttöoikeus. Ensivuokrasopimuksen kohteena voi olla huoneiston lisäksi myös muita huoneistoja tai tiloja. Huoneiston käyttötarkoitus määräisi sopimusten luonteen. Ensivuokrasopimus voisi olla pelkästään asuinhuoneiston vuokrasopimus tai asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrasopimus, mutta jälleenvuokrasopimuksen olisi aina oltava asuinhuoneiston vuokrasopimus. Jälleenvuokrasopimus voisi olla myös 12 luvussa tarkoitettu, työsuhteasuntoa koskeva vuokrasopimus.

Pykälän 2 momentin mukaan luvun säännöksiä vuokrasuhteen jatkamisoikeutta lukuun ottamatta sovellettaisiin myös silloin, kun koko huoneiston hallinta on vuokrattu edelleen, mutta kukin jälleenvuokralainen on sopimuksensa mukaisesti oikeutettu pitämään hallinnassaan vain osaa huoneistosta tai vuokratuista tiloista.

Pykälän 3 momentin mukaan, joka vastaisi nykyisen lain 70 §:n 2 momenttia, ensi- ja jälleenvuokrasuhteeseen olisi sovellettava myös, mitä muualla tässä lakiehdotuksessa säädetäisiin huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johtuisi. Tässä luvussa annettaisiin jälleenvuokraustilannetta koskevat erityissäännökset. Nämä säännökset olisivat edelleen sikäli pakottavia, ettei sopimuksin voitaisi rajoittaa niiden mukaan jälleenvuokralaiselle kuuluvaa oikeutta. Säännös tästä olisi pykälän 4 momentissa. Lakiehdotuksen 82 §:ssä tarkoitettun omakotitalon vuokrasuhteeseen ei kuitenkaan sovellettaisi luvun säännöksiä, vaikka vuokralainen olisi vuokranantajan luvalla luovuttanut huoneiston edelleen vuokralle.

Jälleenvuokrausta koskevat erityissäännökset määrittelisivät lähinnä osapuolten ilmoitusvelvollisuuden sekä sääntelisivät vuokrasopimuksen lakkaamistilanteet. Sen sijaan muut vuokranantajan ja vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet määräytyisivät lain muiden säännösten mukaan.

73 §. *Ilmoittamisvelvollisuus jälleenvuokrauksessa.* Pykälän säännökset asiasisällöltään vastaisivat voimassa olevan lain 71 §:ää. Jälleenvuokrauksen osapuolten kannalta on välttämätöntä, että heillä on tieto myös muista jälleentai ensivuokrasuhteen osapuolista kuin omasta vuokranantajastaan tai vuokralaisestaan. Huoneiston hallinnassaan pitävällä vuokralaisella nimittäin olisi tietyin edellytyksin oikeus jatkaa huoneiston hallintaa ensivuokrasopimuksen ehdoin. Tämän vuoksi ensivuokrasopimuksen ehtojen lisäksi nämä muut ensi- ja jälleenvuokrauksen osapuolet olisi ilmoitettava hänelle. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin tästä ilmoitusvelvollisuudesta.

Kuten nykyisinkin, jälleenvuokralainen olisi oikeutettu saamaan tiedon ensivuokrasuhteen vuokranantajasta. Jälleenvuokralaiselle tämä olisi tärkeää myös sen takia, että hän voisi varmistua jälleenvuokrauksen edellyttämän luvan olemassaolosta.

Ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta olisi vuokranantajan annettava pykälän 2 momentin mukaan tieto myös sille jälleenvuokrasuhteen tai ensivuokrasuhteen osapuolelle, johon toimenpidettä ei ole kohdistettu. Myös tältä osin säännös vastaisi voimassa olevaa lakia. Vuokranantaja, jolle ilmoitusvelvollisuus säännöksen mukaan kuuluisi, voisi siten olla joko ensi- tai jälleenvuokrasuhteen vuokranantaja.

Kun jälleenvuokralainen irtisanoo tai purkaa sopimuksen, ei hänen edelleenkaan tarvitsisi ilmoittaa tästä ensivuokrasuhteen vuokranantajalle. Tällainen ilmoitusvelvollisuus ei ole tarpeen, koska jälleenvuokrasuhteen päättymisellä ei ole suoranaisia vaikutuksia ensivuokrasuhteeseen.

74 §. *Oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi nykyisen lain 72 §:ää. Ensivuokrasuhteen vuokranantajalla ei ilman lain nimenomaista oikeutusta olisi mahdollisuutta puuttua jälleenvuokrasuhteeseen. Poikkeuksena tästä olisivat tilanteet, joissa jälleenvuokralaisen menettely ulottaa vaikutuksena myös ensivuokrasuhteen vuokranantajaan. Kun vuokralainen menettelee moitittavasti huoneistoa käyttäessään, vuokranantajalla olisi oikeus kuten nykyisinkin 61 §:n mukaan purkaa vuokrasopimus. Myös ensivuokranantajan tulisi tällöin voida purkaa jälleenvuokrasopimus.

Sen sijaan, kun jälleenvuokralainen jättää

vuokransa maksamatta, laiminlyönti kohdistuu vain jälleenvuokrasuhteeseen, eikä asia kuulu ensivuokranantajalle. Tämän vuoksi kuten nykyisinkin myös ensivuokrasuhteen vuokranantaja voisi edelleen vedota kaikkiin muihin huoneenvuokrasuhteen purkamisperusteisiin paitsi 61 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun laiminlyöntiin suorittaa vuokra jälleenvuokranantajalle.

75 §. *Irtisanomisen julistaminen tehottomaksi.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi sääntelystä vapaita vuokrasuhteita koskevaa voimassa olevan lain 130 §:n 2 momentin mukaista säännöstä.

Säännöksen tarkoituksena on asettaa jälleenvuokralainen samaan asemaan kuin mitä hän sopimuksen tultua irtisanotuksi vuokranantajan taholta olisi, jos hän olisi ollut vuokranantajan vuokralaisena eikä tämän vuokralaisen eli ensivuokralaisen vuokralaisena. Toisaalta säännöksen tarkoituksena on myös varmistaa, että vuokranantajan suorittama irtisanominen johtaa jälleenvuokrauksesta huolimatta samaan tulokseen kuin ilman sitä. Vuokranantaja, jolla on irtisanomiseen hyväksyttävä syy, saa siis menettelemällä pykälässä säädetyllä tavalla molemmat vuokrasuhteet päättymään samanaikaisesti.

Ensivuokrasuhteen päättymisen vuokranantajan irtisanomisen johdosta merkitsisi, että myös jälleenvuokrasopimus päättyisi. Tämän johdosta kummallakin vuokralaisella olisi erikseen oikeus ottaa itsenäisesti kantaa vuokranantajan suorittamaan ensivuokrasopimuksen irtisanomiseen. Jotta tämä olisi mahdollista, olisi vuokranantajan annettava irtisanomisilmoituksensa tiedoksi myös jälleenvuokralaiselle. Luonnollisesti irtisanomisilmoitus annettaisiin tiedoksi myös ensivuokralaiselle.

Kuten nykyisinkin tuomioistuimen tulisi oikeudenkäynnissä, jossa irtisanomista vaaditaan julistettavaksi tehottomaksi, varata sille ensi- tai jälleenvuokralaiselle, joka ei ole tehottomaksi julistamista vaatinut, tilaisuus tulla kuuluksi.

76 §. *Jälleenvuokralaisen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen.* Pykälän säännökset vastaisivat nykyisen lain 74 §:n 1 momentin säännöksiä. Lakiehdotuksen 76 §:n ja siihen liittyvän 77 §:n tavoitteena olisi antaa jälleenvuokralaiselle sama oikeus asuinhuoneiston hallintaan vastiketta vastaan, joka hänellä olisi, jos huoneistoa koskevia vuokrasopimuksia ei olisi useita, vaan vuokralainen olisi saanut hallitsemansa huoneiston vuokralle suoraan ensivuok-

rasuhteen vuokranantajalta, joka usein on myös huoneiston omistaja. Toisaalta vuokralaisen suojan ei tulisi myöskään muodostua paremmaksi sen vuoksi, että kysymyksessä on jälleenvuokrasuhde. Säännöksen on lisäksi oltava sellaisen, että jo ensivuokrasuhdetta ja jälleenvuokrasuhdetta perustettaessa voidaan ennakoita, minkälaiseksi vuokrasuhde voi muuttua sen johdosta, että vuokrasuhde ensivuokralaisen osalta päättyy.

Pykälän mukaan jälleenvuokralaisella olisi kuten nykyisinkin oikeus jatkaa hallitsemansa asuinhuoneiston osalta vuokrasuhdetta, jos ensivuokrasuhde muuten päättyisi pykälässä mainitulla perusteella sinä aikana, jolloin huoneisto on jälleenvuokralaisen käytössä.

Jälleenvuokralaisella olisi oikeus jatkaa vuokrasuhdetta ensinnäkin, jos ensivuokrasopimuksen osapuolet olisivat sopineet ensivuokrasuhteen päättymisestä. Toiseksi jatkamisoikeus olisi, jos ensivuokrasopimus päättyisi sen johdosta, että ensivuokralainen on irtisanonut tai purkanut ensivuokrasopimuksen. Oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen jälleenvuokralaisella olisi myös, jos vuokranantaja on purkanut ensivuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu tai vaadittua vakuutta ole asetettu ensivuokralaisen jouduttua konkurssiin. Oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen voisi lisäksi perustua siihen, että on ryhdytty ensivuokralaisena olevan oikeushenkilön purkamista koskevaan menettelyyn.

Jälleenvuokrasuhteen vuokralaisen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta silloin, kun hänen vuokranantajanaan oleva ensivuokralainen on purkanut tai irtisanonut ensivuokrasopimuksen, on perusteltua, koska irtisanominen tai purkaminen voi tapahtua mistä syystä hyvänsä, jos ei halua vedota välittömään irtisanomis-suojaan silloin, kun se olisi mahdollista. Samoin voivat ensivuokrasopimuksen osapuolet sopia siitä, että ensivuokrasopimus lakkaa. Tällaisissa tapauksissa on myös kohtuullista, että jälleenvuokralaiselle varataan mahdollisuus pitää huoneistoa edelleen hallinnassa.

Silloin, kun vuokranantaja purkaa ensivuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu tai vaadittua vakuutta ole asetettu ensivuokralaisen jouduttua konkurssiin, on ensivuokrasuhteen vuokranantajan kannalta riittävä, että hänen oikeutensa vuokranmaksun saantiin turvataan. Kun jälleenvuokrasuhteen

vuokralainen saa tässä tapauksessa jatkaa vuokrasuhdetta ja hän vastaisi vuokranmaksun suorittamisesta vuokranantajalle, tämän oikeus vuokrasaamiseen tulisi tyydytettyä. Jälleenvuokralaisen ei siten tulisi menettää huoneiston hallintaa sen vuoksi, että hänen vuokranantajansa on rikkinut oman vuokrasopimuksensa tavalla, johon jälleenvuokrasuhteen vuokralainen on täysin syytön.

Jälleenvuokralaisen pykälän 1 momentin 4 kohdan mukainen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta silloin, kun hänen vuokranantajanaan oleva ensivuokralainen lakkaa olemasta oikeushenkilön purkamisen johdosta, perustuu paljolti samoihin syihin kuin 3 kohdan mukainen oikeuskin. Tässäkin tapauksessa olisi kohtuullista, että jälleenvuokralainen saa pitää huoneiston edelleen hallinnassaan ottamalla vastataksaan ensivuokrasopimuksen velvoitteista vuokranantajalle.

Vuokrasuhteen osapuolen kuolema ei aiheuttaisi muita muutoksia kuin että sijaan tulisi hänen kuolinpesänsä. Sekä ensi- että jälleenvuokrasopimus jatkuisivat entisin ehdoin. Jos kuolinpesä irtisanoisi ensivuokrasopimuksen, olisi jälleenvuokralaisella samanlainen jatkamisoikeus kuin siinä tapauksessa, että vuokranantaja tai ensivuokralainen olisi eläissään sanonut ensivuokrasopimuksen irti.

Säännöksen mukainen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen edellyttäisi, että jälleenvuokralaisella on huoneisto hallinnassaan. Muussa tapauksessa ei jälleenvuokralaisen suojaamiseksi ole perusteltua vaatia vuokrasuhteen jatkamista.

Lakiehdotuksessa on, samoin kuin voimassa olevassa laissa, eräät vuokranantajan irtisanomis- ja purkamisperusteet katsottu vahvemmiksi kuin vuokralaisen oikeus pitää huoneisto hallinnassaan. Jälleenvuokraustapauksessa tällainen tilanne olisi silloin, kun vuokranantajalla on 74 §:ssä tarkoitettu purkamisoikeus. Tällöin ei jälleenvuokralaisella siis olisi oikeutta saada jatkaa vuokrasuhdetta. Nämä tapaukset ovat kaikki sellaisia, jolloin huoneistoa hallitaan tai hoidetaan vuokrasopimuksen tai lain vastaisesti.

Pykälää ei sovellettaisi myöskään, jos 75 §:n mukaan ensivuokrasopimuksen irtisanominen todettaisiin tehokkaaksi.

Koska jälleenvuokraukseen sovellettaisiin myös muita huoneenvuokralain tai muun lain säännöksiä, päättyisi jälleenvuokrasuhde esimerkiksi silloin, kun uusi omistaja 42 §:n mu-

kaisesti ilmoittaa, ettei aikaisemman omistajan antama lupa jälleenvuokraukseen sido häntä.

Jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta ei 77 §:ssä mainittua mahdollista pidennystä lukuun ottamatta muuta ensivuokrasopimuksen kestoja siitä, mitä se muuten on. Se ei myöskään aiheuta muutoksia perusteisiin, joiden johdosta ensivuokrasopimus voisi päättyä.

77 §. *Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot.* Pykälän säännökset asiallisesti vastaisivat nykyisen lain 74 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä sekä 75 §:n säännöksiä. Muutos on tehty vuokrasuhteen jatkamismenettelyä koskevien säännösten kokoamiseksi samaan pykälään.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin menettelystä, jolla jälleenvuokralaiselle kuuluva oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen toteutetaan. Jos jälleenvuokralainen haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, hänen olisi kuten nykyisinkin ilmoitettava tästä ensivuokrasuhteen vuokranantajalle. Ilmoitus olisi tehtävä kirjallisesti ja annettava tiedoksi vuokranantajalle 54 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla. Ilmoitus olisi tehtävä viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun vuokralainen on saanut tiedon 76 §:ssä tarkoitettusta päättymisperusteesta ja ensivuokrasopimuksen ehdoista. Näin ollen laininlyönti ilmoittaa 73 §:n 1 momentin mukaisesti ensivuokrasopimuksen ehdoista, johtaisi siihen, ettei tämä yhden kuukauden määräaika alkaisi kulua, jollei sitten näytettäisi, että jälleenvuokralainen muuten tiesi mainituista ehdoista. Vuokrasuhteet eivät edellenkään päättyisi ennenkuin tämä määräaika on kulunut. Ensivuokrasuhteen kestoajaksi saattaisi siis joissakin tilanteissa pitkittyä siitä, mitä se muuten olisi.

Vaikka 76 §:n mukaiset tilanteet yleensä ovat tunnusmerkistöiltään selkeitä, saattaisi silti syntyä tilanteita, joissa vuokranantaja ja jälleenvuokralainen ovat perustellustikin eri mieltä siitä, onko jälleenvuokralaisella sijaantulo-oikeutta. Tämän vuoksi pykälän 2 momentin mukaan vuokranantajan olisi kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokralainen on asianmukaisesti ilmoittanut haluavansa jatkaa vuokrasuhdetta, saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi, jos hän haluaa estää jatkamisoikeuden toteutumisen. Vastustaminen menestyy, jos vuokranantajalla olisi esittää vuokrasuhteen jatkamisen estävä seikka tai jos jatkamisilmoitusta ei ole tehty 1 momentin mukaisesti.

Jos oikeutta jatkaa vuokrasuhdetta ei määrääjässä käytetä, jälleenvuokrasuhde päättyisi 78 §:n mukaisesti ensivuokrasopimuksen päättymisen johdosta.

Jos jälleenvuokralainen ilmoittaa käyttävänsä oikeuttaan vuokrasuhteen jatkamiseen, mutta ensivuokrasuhteen vuokranantaja ei tätä hyväksy, vuokranantajan olisi edellä mainituksa määrääjässä saatettava oikeus jatkaa vuokrasuhdetta tuomioistuimen ratkaistavaksi. Jotta jälleenvuokralaiselle säännöksen mukaan kuuluva oikeus voisi käytännössä myös toteutua, vuokrasuhde jatkuisi oikeudenkäynnin ajan. Vuokrasuhteessa olisi kuitenkin noudatettava ensivuokrasopimuksen ehtoja. Jos alioikeus ei hyväksy vuokranantajan kannetta ja vuokranantaja hakee tähän muutosta, jälleenvuokralainen saisi jatkaa vuokrasuhdetta alioikeuden päätöksen antamisen jälkeenkin kuten nykyisin muutoksenhausta huolimatta. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen olisi päätöksessään viran puolesta mainittava myös siitä, milloin jälleenvuokralaisen oikeus asua huoneistossa päättyisi, ja veloitettava hänet tällöin muuttamaan huoneistosta. Tätä koskeva säännös on pykälän 3 momentissa. Jälleenvuokralaisella ei kuitenkaan olisi oikeutta vuokrata tai muuten luovuttaa koko huoneistoa edelleen.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin siitä, minkälaisena vuokrasuhde vuokranantajan ja jälleenvuokralaisen välisenä jatkuu, kun jälleenvuokralainen käyttää 76 §:ssä tarkoitettua oikeuttaan.

Vuokrasuhteessa tulisivat kuten nykyisinkin lain mukaan noudatettavaksi ensivuokrasopimuksen ehdot. Näin turvattaisiin myös se, ettei vuokranantaja joudu sellaiseen vuokrasuhteeseen, jota hän ei alunperin ole voinut ennakoida. Jos esimerkiksi vuokran määrää ja vakuutusta koskevat ehdot ovat ensivuokrasopimuksessa erilaiset kuin jälleenvuokrasopimuksessa, muuttuisi myös tämä suoritusvelvollisuus ensivuokrasopimuksen mukaiseksi. Ensivuokrasopimuksessa saattaa olla ehto, että vuokralainen käyttää asuntoa jälleenvuokraukseen tai palkkaetuasuntona. Jälleenvuokralaisen vuokrasuhteen jatkamisoikeuden tarkoituksena on suojata olemassa olevaa hallintaa. Tämän vuoksi olisi edelleen asianmukaista, ettei jälleenvuokralainen, joka saa jatkaa vuokrasuhdetta, kuitenkaan olisi oikeutettu eikä velvollinen vuokraamaan tai muuten luovuttamaan huoneistoa edelleen.

Vuokrasuhde koskisi edelleen sitä samaa asuinhuoneistoa, joka jälleenvuokrasopimuksella oli luovutettu jälleenvuokralaiselle. Jos ensivuokrasopimus on koskenut myös muita huoneistoja, ei jälleenvuokralainen tule osalliseksi ensivuokrasopimuksen näistä osista. Vuokrasuhde jatkuisi edelleen asuinhuoneiston vuokrasuhteena.

Luvun säännösten tarkoituksena ei ole antaa jälleenvuokrasuhteen vuokralaiselle parempaa hallinnan suojaa kuin mitä hänellä olisi välitömässä vuokrasuhteessa. Jos jälleenvuokrasopimus oli määräaikainen, rajoittuisi edelleen jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa huoneiston hallintaa ensivuokrasopimuksen ehdoin määräajasta jäljellä olevaan aikaan. Jos ensivuokrasopimus on määräaikainen ja tämä määräaika täyttyy aikaisemmin, päättyisi oikeus jatkaa huoneiston hallintaa jo tällöin.

78 §. *Jälleenvuokrasuhteen päättyminen ensivuokrasuhteen päättymisen johdosta.* Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 76 §:ää. Pykälässä säädettäisiin jälleenvuokrasuhteen päättymisestä ensivuokrasopimuksen päättymisen johdosta silloin, kun vuokralainen ei ole käyttänyt oikeuttaan vuokrasuhteen jatkamiseen taikka tämän oikeuden käyttämiseksi ei ole 76 §:ssä säädettyjä edellytyksiä. Jälleenvuokrasuhde päättyisi kuten nykyisinkin tällöin ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin ensivuokrasuhde.

79 §. *Työnantajan vuokraama palkkaetus asunto.* Pykälän säännökset asiasisällöltään vastaisivat nykyisen lain 77 §:ää ja 130 §:n 3 momenttia. Jos työntekijälle on palkkaan sisältyvänä etuna annettu käytettäväksi asuinhuoneisto, jonka työnantaja on hankkinut käyttöönsä vuokraamalla, on vuokrasuhteen jatkumisella tai päättymisellä sama vaikutus palkkaetusannon hallinnan pysyvyyteen kuin jälleenvuokraustilanteessa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että lakiehdotuksen jälleenvuokrausta koskevan luvun säännöksiä edelleen olisi sovellettava myös palkkaetusannoksi luovutetun asunnon vuokrasuhteessa, jos vuokranantaja on kirjallisesti tai suullisesti vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan käyttää vuokralle antamaansa huoneistoa palkkaetusasuntona. Työnantaja voi itse olla huoneiston vuokralle ottaja, mutta kysymykseen tulevat myös 86 §:ssä tarkoitetut yhteisöt, yhtiöt tai säätiöt. Palkkaetusannon haltijalla olisi siten käytettävänä samat mahdollisuudet saada jatkaa huoneiston hallintaa vuokrasuhteessa kuin jälleenvuokralaisellakin

on. Myös tältä osin ehdotettu säännös vastaisi voimassa olevaa lakia.

11 luku. Asuinhuoneiston alivuokraus

Yleistä. Luvun säännökset asiasisällöltään vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 17 luvun säännöksiä alivuokrasuhteista. Säännösten sanamuotoja on niiden luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi jonkin verran tarkistettu.

Alivuokrasuhteita koskevien erityissäännösten kokoamista omaan lukuunsa voidaan pitää edelleen tarpeellisena. Alivuokrasuhteen osapuolet jakavat saman huoneiston hallinnan ja ovat siten läheisessä kosketuksessa toisiinsa, mikä on oikeuksien ja velvollisuuksien määrittelyssä tämän vuokrasuhteen kohdalla otettava huomioon.

80 §. *Alivuokrasuhde.* Pykälän säännökset asiasisällöltään vastaisivat nykyisen huoneenvuokralain 89 ja 91 §:n säännöksiä. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, millainen vuokrasuhteen tulee olla ollakseen alivuokrasuhde. Alivuokrasuhde muodostuisi tämänkin lakiehdotuksen mukaan kuten nykyisin eli silloin, kun vuokralainen luovuttaa osan hallinnassaan olevasta huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Huoneiston osan hallinnan luovuttanut vuokralainen olisi alivuokrasuhteen vuokranantaja eli alivuokranantaja ja hänen vuokralaisensa alivuokralainen.

Kuten nykyisinkin alivuokrasuhteen katsotaisiin syntyvän myös silloin, kun huoneiston osan vuokralle antajana on muu kuin vuokralainen, esimerkiksi omistaja, joka jää itse hallitsemaan osaa huoneistosta. Tällainen alivuokrasuhde voisi syntyä esimerkiksi osakkeenomistajan tai palkkaetusannon tai virka-asunnon tai asumisoikeusasunnon haltijan luovuttaessa osan huoneistosta toisen hallintaan vastiketta vastaan.

Osapuolten välille syntyisi alivuokrasuhde siitä riippumatta, onko huoneiston hallinnan luovutukseen silloin, kun alivuokranantajalla on oma vuokran antajansa saatu vuokranantajan lupa vai ei. Jos lupa on tarpeen, voi sen puuttuminen johtaa siihen, että alivuokrasuhde ei voi jatkua.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tämän luvun säännösten suhteesta lakiehdotuksen muihin säännöksiin. Kuten nykyisinkin luvun säännökset syrjäyttäisivät erityissäännöksiä

lakiehdotuksen muiden säännösten soveltamisen, jos säännösten sisältö olisi ristiriidassa keskenään. Lakiehdotuksessa on lisäksi eräitä säännöksiä, joiden soveltamista alivuokrasuhteessa ei voida edelleenkaan pitää perusteltuna. Tällaisia olisivat 17 § huoneiston luovuttamisesta toisen käytettäväksi, 18 § huoneiston luovutuksesta väliaikaisesti toisen käytettäväksi, 56 § vuokralaisen irtisanomissuojasta toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa, 57 § vahingonkorvauksesta toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta, 58 § korvauksesta korjaus- ja muutostöistä määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä, 59 § irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettämisestä ja 60 § kielletyistä ehdoista irtisanomissuojasta ja korvauksesta sekä sopimuksenvaraisesta korvauksesta.

81 §. *Ilmoittamisvelvollisuus alivuokrauksessa.* Pykälän säännös olisi uusi. Siinä ehdotettaisiin vastaava velvollisuus alivuokranantajalle kuin mitä vuokranantajalle yleensä ehdotetaan asetettavaksi lakiehdotuksen 37 §:ssä. Alivuokranantajan velvollisuudesta ja vastuusta ilmoittaa oman hallintaoikeutensa päättymisestä alivuokralaiselle säädettäisiin lakiehdotuksen 85 §:ssä. Koska alivuokralaisen oikeus pitää hänelle vuokratun huoneiston osaa hallinnassaan päättyisi samanaikaisesti kuin alivuokranantajan oikeus hallita huoneistoa, on jo alivuokrasopimusta tehtäessä aiheellista selvittää alivuokranantajan huoneiston hallinta- ja vuokralleantoperusta.

82 §. *Omakotitalon alivuokraus.* Asiasisällöltään vastaava säännös on nykyisen lain 90 §:ssä. Pykälän mukaan alivuokrasuhteena pidettäisiin myös vuokrasuhdetta, jos kaksi huoneistoa käsittävän omakotitalon huoneisto vuokrataan toiselle ja rakennuksen omistaja, koko talon vuokralle ottanut tai muu haltija itse asuu toisessa huoneistoista. Näissä tapauksissa vuokralaisen ja omistajan asumistilanne liittyy niin kiinteästi toisiinsa, että asuinhuoneiston vuokrausta yleensä koskevien säännösten soveltaminen ei olisi perusteltua.

Kun vuokralaisen käytössä olisi erillinen huoneisto, vuokranantajalle ei yleensä aiheutuisi siitä, että vuokralainen käyttäisi huoneistoa puolisonsa tai lähisukulaisensa kanssa, sellaista haittaa kuin tavallisessa alivuokrasuhteessa. Tämän vuoksi näissä tapauksissa vuokralaiselle annettaisiin oikeus käyttää huoneistoa yhdessä puolisonsa, perheeseen kuuluvien lasten tai lähisukulaisensa taikka puolisonsa lähisukulai-

sen kanssa siinäkin tapauksessa, että vuokrasuhteeseen olisi muuten sovellettava alivuokrasuhdetta koskevia säännöksiä.

Lakiehdotuksen 82 §:ssä tarkoitettuna omakotitalon vuokrasuhteeseen ei pykälän mukaan sovellettaisi jälleenvuokrausta koskevan 10 luvun säännöksiä, vaikka vuokralainen olisi vuokranantajan luvalla luovuttanut huoneiston edelleen vuokralle. Niin kauan kuin omistaja tai koko rakennuksen vuokralle ottanut tai muu haltija hallitsee toista huoneistoista, ei tällaisessa vuokraustilanteessa asukkaiden välille siis voisi syntyä jälleenvuokrasuhdetta vaan sovellettaisiin alivuokrausta koskevia säännöksiä. Myös tältä osin säännös vastaisi voimassa olevaa lakia.

83 §. *Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika sekä muuttopäivä.* Pykälän säännökset asiasisällöltään vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 92 §:n säännöksiä. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin alivuokranantajan ja alivuokralaisen irtisanomisajoista. Tältä osin säännös asiallisesti vastaisi myös voimassa olevaa lakia. Jos sopimus on määräaikainen, se päättyisi kuten nykyisinkin, sovittuna päättymisajankohtana ilman irtisanomista.

Alivuokralaisen muuttopäivää ja muuttopäivän siirtoa koskevat säännökset sisältyisivät pykälän 2 momenttiin. Myös nämä säännökset vastaisivat voimassa olevaa lakia.

Kuten nykyisinkin pykälän irtisanomisaikaa koskevat säännökset olisivat siten pakottavia, ettei alivuokranantajan irtisanomisaikaa saisi sopimuksin lyhentää eikä alivuokralaisen irtisanomisaikaa pidentää. Pykälän vastainen sopimusehto ei siten sitoisi sopijapuolta, jonka suojaksi säännös olisi pakottava. Säännökset tästä olisivat pykälän 3 momentissa.

84 §. *Vahingonkorvaus alivuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta.* Pykälän säännökset asiasisällöltään vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 93 §:n säännöksiä.

Alivuokranantajan irtisanoessa sopimuksen hyväksyttävän syyn arvioiminen jäisi edelleen yksittäistapauksissa ratkaistavaksi. Irtisanomisperusteen hyväksyttävyyttä harkittaessa olisi otettava huomioon, että alivuokranantajan ja alivuokralaisen asumistilanteet liittyvät hyvin läheisesti toisiinsa. Tästä johtuen hyväksyttävänä irtisanomisperusteena olisi otettava huomioon muun muassa vuokralaisen vähäisemmässä määrin moitittava menettely kuin vuokrasuhteessa yleensä.

Pykälän säännökset olisivat kuten nykyisin-

kin sikäli pakottavia, ettei sopimuksin voitaisi rajoittaa vuokralaisen oikeutta pykälän säännösten mukaiseen vahingonkorvaukseen. Pykälän säännösten vastainen sopimusehto olisi mitätön. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa.

85 §. *Alivuokrasuhteen päättymisen alivuokranantajan hallintaoikeuden päättymisen johdosta.* Pykälän säännökset asiasisällöltään vastaisivat nykyisen huoneenvuokralain 94 §:n säännöksiä.

12 luku. Työsuhdeasunto

Yleistä. Luvun säännökset keskeisiltä osiltaan asiallisesti vastaisivat nykyisen huoneenvuokralain 16 luvun säännöksiä. Niitä on asiasisällöltään ehdotettu tarkistettaviksi lähinnä vain lakiehdotuksen muihin säännöksiin ehdotettujen muutosten johdosta. Luonnollisesti myös muusta lainsäädännöstä johtuva säännösten muutostarve on otettu huomioon kuten yrityksen velkasaneerauksesta ja yksityishenkilön velkajärjestelystä annettujen lakien vaikutus luvun säännöksiin.

Kun vuokrasta ja vuokrasuhteen kestosta voitaisiin nyt vapaasti sopia, heijastuu se myös tämän luvun 89 ja 91 §:ään. Uusi säännös luvussa olisi, että vuokranantajan irtisanomisaika voitaisiin sopia siten, että palvelussuhde ja työsuhdeasunnon vuokrasopimus voitaisiin irtisanoa noudattaen samaa irtisanomisaikaa. Säännös tästä olisi 93 §:ssä. Uutta luvussa olisi myös säännösten suhteen määrittely alivuokrausta koskevan luvun säännöksiin.

Lakiehdotuksessa kuten nykyisessäkin laissa tarkoitettaisiin työsuhdeasunnolla vain sellaista huoneistoa, josta on tehty huoneenvuokrasopimus työ- tai virkasuhteen perusteella. Pelkästään se seikka, että vuokrasopimuksen osapuolet myös olisivat palvelussuhteen osapuolia, ei siten edelleenkaan tekisi heidän välistään vuokrasopimusta työsuhdeasunnon vuokraukseksi.

Kun palkkaetusasunto on haltijansa palkkaa eikä huoneiston hallinta perustu huoneenvuokrasopimukseen, ei lakiehdotuksessa kuten ei nykyisessäkään huoneenvuokralaissa olisi ehdotettua 79 §:n säännöstä lukuun ottamatta säännöksiä, jotka koskisivat palkkaetusasuntoa tai sen hallintaa. Kun tässä yhteydessä työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanomisaikojen vuokranantajan ollessa irtisanojana ei ehdoteta

muutettaviksi, ei ole tarvetta esittää muutoksia myöskään työsopimuslain 46 §:n säännöksiin.

Luvun säännökset syrjäyttäisivät lain muut säännökset siltä osin kuin ne olisivat ristiriidassa työsuhdeasuntoa koskevan luvun säännösten kanssa. Mikäli alivuokrausta koskevan luvun säännökset olisivat ristiriidassa tämän luvun säännösten kanssa, noudatettaisiin kuitenkin alivuokrausta koskevan luvun säännöksiä. Muuten työsuhdeasunnon vuokraus olisi tämän lakiehdotuksen mukainen asuinhuoneiston vuokraus.

86 §. *Työsuhdeasunto ja siihen sovellettavat säännökset.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi voimassa olevan lain 78 §:ää jäljempänä mainituin muutoksin.

Pykälän 1 momentissa määriteltäisiin huoneenvuokrasuhteeseen perustuvat työsuhdeasunnot. Käsitteeseen kuuluisi kuten nykyisinkin, että asunto on annettu vuokralle työ- tai virkasuhteen perusteella. Jos näin ei olisi, kyseessä ei olisi työsuhdeasunnon vuokraus, vaikka vuokrasopimuksen osapuolet olisivat myös saman palvelussuhteen osapuolia. Vuokrasopimus voitaisiin tehdä joko samanaikaisesti kuin työsuhde tai myöhemmin, mutta vuokrasopimuksen perusteena olisi aina oltava, että vuokralainen on vuokranantajan palveluksessa tai sellaisen työnantajan palveluksessa, joka käyttäisi vuokranantajan määräysvaltaa vuokrattavan asunnon osalta.

Työsuhdeasunnon vuokrauksesta olisi siten kysymys, jos työnantaja työsuhteen perusteella välittömästi vuokraa omistamansa tai vuokralle ottamansa asunnon työntekijälleen. Työsuhdeasunnon vuokraaminen olisi kysymyksessä myös silloin, kun työnantaja tosiasiallisesti voisi vaikuttaa siihen, että huoneisto annetaan työntekijälle työsuhteen perusteella vuokralle. Tällainen tilanne käytännössä olisi esimerkiksi, kun työnantajan perustama eläkesäätiö omistaa ja antaa vuokralle asunnon työnantajan kanssa tehdyn palvelussopimuksen perusteella. Vastaava tilanne on kyseessä, jos virasto, joka hoitaa valtion palvelussuhdeasuntojen vuokralle antoa, antaa asunnon vuokralle valtion palvelussuhteen perusteella. Työsuhdeasunnon vuokrausta olisi myös se, että työnantaja on jäsenenä tai osakkaana yhteisössä, joka antaa asunnon vuokralle jäsenenä tai osakkaina olevien työnantajien osoituksen mukaan näiden työntekijöille.

Työsuhdeasuntoa koskevaan lukuun olisi koottu ne erityissäännökset, jotka aiheutuvat

työ- tai virkasuhteen säilymisestä tai lakkaamisesta vuokrasopimuksen taustalla. Alivuokrausta koskevan luvun säännöksiä lukuunottamatta muut huoneenvuokralain säännökset siis syrjäytyisivät siltä osin kuin tässä luvussa olisi toisin säädetty. Samasta syystä luvun säännökset olisivat myös sikäli pakottavia, ettei sopimuksin voitaisi rajoittaa vuokralaiselle tai hänen perheenjäsenelleen tämän luvun mukaan kuuluvaa oikeutta. Säännökset tästä olisivat pykälän 2 ja 3 momentissa ja vastaisivat myös voimassa olevaa lakia.

Alivuokrausta koskevien säännösten ensisijaisuus tämän luvun säännöksiin nähden olisi tarpeen todeta selkeästi myös itse säännöksessä, koska lukujen järjestystä voimassa olevaan lakiin nähden ehdotetaan muutettavaksi.

87 §. *Vuokraoikeuden siirto ja luovuttaminen toisen käytettäväksi.* Pykälän säännökset asiasisällöltään vastaisivat nykyisen lain 79 §:n säännöksiä.

Lakiehdotuksen mukaan työsuhteasunnon vuokraoikeuden siirtoon tai huoneiston hallinnan luovuttamiseen toiselle vaadittaisiin edelleenkin vuokranantajan lupa.

Asuinhuoneiston vuokralainen olisi lakiehdotuksen mukaan oikeutettu luovuttamaan osan huoneistosta vuokranantajaa kuulematta. Työsuhteasunnoissa tällaista mahdollisuutta ei edelleenkään olisi ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralainen voisi kuitenkin ilman vuokranantajan lupaa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona puolisonsa, perheeseen kuuluvien lasten sekä lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa. Sitä, ketkä kulloinkin ovat lähisukulaisia, on selvitetty 17 §:n kohdalla. Muille henkilöille vuokralaisella ei olisi ilman vuokranantajan lupaa oikeutta luovuttaa osaa huoneiston hallinnasta.

Pykälässä tarkoitettua oikeutta käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona ei olisi, jos vuokranantajalle aiheutuisi siitä huomattavaa haittaa.

88 §. *Vuokrasuhteen jatkaminen.* Pykälä vastaisi keskeiseltä asiasisällöltään voimassa olevan lain 80 §:ää. Työsuhteasunnon osalta ehdotetaan tehtäväksi vastaava muutos kuin mitä on ehdotettu 49 §:n kohdalla avopuolisoiden ja yhdessä jo asuvan ryhmän jäsenen oikeudesta jatkaa huoneiston hallintaa. Muun kuin avio- puolison mahdollisuus 49 §:n nojalla jatkaa huoneiston hallintaa olisi uusi, mutta sekin olisi työsuhteasunnon kohdalla mahdollista vain, jos jatkamista haluava olisi myös työ- tai

virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan. Jos näin ei ole, jatkaminen vaatisi vuokranantajan luvan.

Kysymys siitä, milloin vuokrasuhteen jatkamista tai siirtoa haluava on työ- tai virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan, olisi ratkaistava erikseen kussakin yksittäistapauksessa. Ongelmia saattaa aiheutua silloin, kun työnantajana on suuri yritys, jolla on tytäryhtiöitä tai joka harjoittaa toimintaa eri toiminimillä. Kysymys samasta työnantajasta olisi ratkaistava muodollisista seikoista riippumatta käyttäen perusteena 86 §:n 1 momentin mukaista määrittämisvaltaa huoneistoon.

89 §. *Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus.* Pykälän 1 momentin säännökset keskeiseltä sisällöltään vastaisivat nykyisen lain 82 §:n säännöksiä. Säännöksen sanamuodossa olisi myös otettu huomioon, että palvelussuhteen päätyttyä perittävästä vuokrasta voitaisiin nyt myös sopia. Yleensä työsuhteasunnoista peritään käypää tasoa alemmalla vuokraa. Kun palvelussuhde päättyy, mutta vuokralainen vielä saa pitää huoneistoa hallinnassaan, ei yleensä ole perustetta alhaisemman vuokran perimiselle. Vuokrasopimus ei työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta pääty, ellei sitä irtisanota. Kun työsuhteasunnon vuokrasopimus yleensä irtisanotaan työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, jatkuu työntekijän oikeus hallita huoneistoa palvelussuhteen päätyttyä yleensä enintään noin puoli vuotta. Kun vuokra muuttuisi nyt vain sopimalla ja siis, jos muuta ei sovita, jäisi myös palvelussuhteen päätyttyä silleen, ehdotetaan, että vuokranantajalla säilyisi oikeus yksipuolisesti korottaa vuokraa tasolle, jota ei yleisesti ottaen voida pitää sellaisena, että vuokran määrä muodostuisi vuokralaiselle kohtuuttoman suureksi. Tällaisena tasona voidaan pitää edelleen valtioneuvoston asumistukilain 7 §:n nojalla paikkakunnalle vahvistamia kohtuullisia enimmäisasumismenoja neliometriä kohden. Nämä vuokrat ovat riippumattomia huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärästä. Päätös tarkistetaan vuosittain ja annetaan koko maata koskevana.

Pykälän 2 momentin säännökset vuokran korottamisesta ilmoittamisen ja korotuksen voimaantumisen osalta vastaisivat voimassa olevan lain 81 §:n 2 momentin säännöksiä.

Pykälän nojalla vuokraa saataisiin korottaa vain kerran siinä edellytetyyn tasoon. Sen jälkeen vuokran korottamiseen tai alentami-

seen tässä sopimussuhteessa sovellettaisiin, mitä lakiehdotuksen 3 luvussa on säädetty vuokran korottamisesta tai alentamisesta eli vuokra pääsääntöisesti muuttuisi vain sopimalla. Pykälän mukainenkin korotus voi jäädä toteutumatta, jos vaadittu vuokra ylittää kohtuullisena pidettävän vuokran ja vuokralainen nostaa kanteen ajoissa estääkseen sen voimaantulon.

90 §. *Vuokralaisen irtisanomisoikeus.* Pykälän säännökset asiallisesti vastaisivat voimassa olevan lain 83 §:n säännöksiä.

Pykälässä säädettäisiin vuokralaiselle oikeus irtisanoa työsuhteasunnon vuokrasopimus noudattamatta lakiehdotuksen 52 §:n säännöksiä irtisanomisaikojen pituudesta. Vuokralainen olisi kuten nykyisinkin oikeutettu irtisanomaan työsuhteasunnon vuokrasopimuksen päättymään 14 päivän kuluttua irtisanomisesta. Työsuhteasunnon vuokrasopimus päättyisi tämän irtisanomisen johdosta siitä riippumatta, milloin työ- tai virkasuhde päättyy.

Vuokralainen voisi irtisanoa työsuhteasunnon vuokrasopimuksen päättymään aina myös samanaikaisesti, kun työ- tai virkasuhde päättyy. Tällöin ei erityistä irtisanomisaikaa tarvitsisi noudattaa. Pykälän irtisanomisoikeus koskisi edelleenkin myös työsuhteasunnon määräaikaista vuokrasuhdetta.

91 §. *Vuokranantajan irtisanomisoikeus.* Pykälä keskeiseltä asiasisällöltään vastaisi nykyisen lain 84 §:ää.

Pykälän mukaan työ- tai virkasuhteen päättymisenä kuten nykyisinkin oikeuttaisi vuokranantajan irtisanomaan työsuhteasunnon vuokrasopimuksen riippumatta siitä, mitä vuokrasopimuksen kestoista ehkä on sovittu. Näin ollen, jos työsuhteasunnon vuokrasopimus on sovittu kestävänsä määräajan, vuokrasopimus voitaisiin sanoa irti, jos työsuhte päättyy työsopimuslain mukaisella perusteella. Työsuhteasunnon vuokralaisen suoja vuokranantajan irtisanomista vastaan määräytyisi siten samojen perusteiden mukaan kuin työsuhteen irtisanomissuojakin.

Koska työsuhteen irtisanomisaika voidaan sopia pitemmäksi kuin 92 §:n mukainen työsuhteasunnon pakottava irtisanomisaika, on tarpeen edelleen ottaa lakiin säännös, jolla varmistetaan, ettei työsuhteasunnon vuokrasopimusta irtisanoa päättymään ennen työ- tai virkasuhteen päättymistä, mikäli työsuhteasunnon irtisanomisperusteena on palvelusuhteen päättymisenä.

Työsuhteasunnon määräaikaisen vuokraso-

pimuksen irtisanomista ei työ- tai virkasuhteen päättymisen perusteella saisi toimittaa enää sen jälkeen, kun on kulunut vuosi palvelusuhteen päättymisestä. Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen kohdalla sopimus voitaisiin myös tällä perusteella irtisanoa myöhemminkin kuin vuoden kuluttua palvelusuhteen päättymisestä. Pykälässä säädetyin lisäksi työsuhteasunnon vuokranantajalla olisi käytettävissä lain mukaiset muut vuokrasopimuksen irtisanomis- tai purkamisperusteet. Vastaavasti työsuhteasunnon vuokralainen voisi näitä perusteita vastaan suojaautua samalla tavalla kuin muukin asuinhuoneiston vuokralainen.

92 §. *Vuokranantajan irtisanomisaika.* Pykälän säännökset keskeiseltä asiasisällöltään vastaisivat nykyisen lain 85 ja 86 §:n säännöksiä. Pykälän säännöksissä olisi otettu huomioon, että sopimuksen päättyessä muun lain nojalla myös irtisanomisaika voisi olla muu kuin säännöksessä asetettu. Tällainen irtisanomisoikeus on muun muassa yrityksen saneerausesta annetun lain 27 §:ssä ja yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 19 §:ssä.

Vuokranantajan irtisanomisaika kuten nykyisinkin määräytyisi lakiehdotuksen mukaan sen perusteella, kuinka kauan vuokrasuhde on kestänyt. Työsuhteasunnoissa sen sijaan irtisanomisajan pituus määräytyisi työ- tai virkasuhteen keston perusteella. Pykälän 1 momentin pääsäännön mukaan vuokranantajan irtisanomisaika olisi kuusi kuukautta, jos työ- tai virkasuhde on kestänyt vuoden, sekä muussa tapauksessa kolme kuukautta. Myös tältä osin säännös vastaisi voimassa olevaa lakia. Momentin säännöksiä irtisanomisajasta olisi sovellettava siinäkin tapauksessa, että työsuhteasunnon vuokrasopimus sanotaan irti, mutta työ- tai virkasuhde vielä jatkuu. Tästä pääsäännöstä olisi kuitenkin tämän pykälän 2 ja 3 momentin mukaiset poikkeukset. Niitä sovellettaisiin vain silloin, kun työsuhteasunnon vuokrasopimus sanotaan irti työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta.

Eritystä 1 momentissa säädettyä lyhyempää irtisanomisaikaa vuokranantaja saisi noudattaa, kun työsuhte puretaan muulla perusteella kuin työntekijän sairauden johdosta. Lyhyt irtisanomisaika perustuu tällöin työsuhteen purkamiseen työntekijän moitittavan menettelyn johdosta. Vastaavasti jos työntekijä purkaa työsuhteen ilman työsopimuslain 43 §:ssä tarkoitettua työnantajan moitittavaan menettelyyn perustuvaa aihetta, vuokranantajan irtisa-

nomisaika lyhenisi siitä, mitä 1 momentissa säädetään. Irtisanomisaika olisi kolme kuukautta, jos työsuhde on kestänyt vähintään yhden vuoden. Jos työsuhde on kestänyt yhtä vuotta lyhemmän ajan, irtisanomisaika olisi yksi kuukausi.

Silloin kun työntekijän suoritettavaksi sovitettu työ edellyttää asumista tietyssä kiinteistössä tai huoneistossa, esimerkiksi kun kysymyksessä on talonmiehen tai vartijan työ, on työnantajan kannalta erityisen tarpeellista saada työntekijän vaihtuessa nopeasti huoneisto uuden työntekijän käyttöön. Tämän vuoksi pykälän 3 momentin mukaan näissä tapauksissa vuokranantajan irtisanomisaika olisi työ- tai virkasuhteen kestoajasta riippumatta yksi kuukausi, jos työsuhteasunnon vuokrasopimus sanotaan irti työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta. Edellytyksenä pykälän mukaisen irtisanomisaikan käyttämiseen olisi, että joko työsuhtesopimuksessa tai vuokrasopimuksessa on kirjallisesti todettu työn edellyttävän asumista määrättyssä kiinteistössä tai huoneistossa.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan otettavaksi nykyisen lain 86 §:n 1 momenttia vastaavat säännökset. Momentti poikkeaisi 52 §:n mukaisesta vuokranantajan irtisanomisaikan laskemisestä säännöstä. Momenttia sovellettaisiin irtisanottaessa työsuhteasunnon vuokrasopimus palvelusuhteen vielä kestäessä. Momentin säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että vuokrasopimuksen irtisanomisaika ei ala kulua ennen palvelusuhteen irtisanomisajan kulumista ja että toisaalta, jos irtisanomisajat ovat eri pituiset, irtisanomisaika laskettuna vuokrasopimuksen irtisanomisesta aina olisi vähintään yksi kuukausi.

93 §. *Kielletyt ehdot irtisanomisajasta.* Pykälä osittain vastaisi nykyisen lain 86 §:n 2 momentin säännöstä ja osittain olisi uusi.

Kuten nykyisinkin pääsääntö olisi, että vuokranantajan 92 §:n kuten lakiehdotuksen 52 §:nkään mukaista irtisanomisaikaa ei voitaisi sopimuksin lyhentää. Tällainen ehto olisi siis pääsääntöisesti edelleen mitätön.

Uutta säännöksessä kuitenkin olisi, että vuokranantajan irtisanomisaika voitaisiin sopia samaksi, jota on noudatettava irtisanottaessa palvelusuhteasunnon vuokrasopimus irtisanotaan palvelusuhteen irtisanomisesta johtuvan päättymisen vuoksi. Palvelusuhteasunnon vuokrasopimus voitaisiin siten sanoa irti noudattaen samaa irtisanomisaikaa ja saada päättymään, jos vuok-

ranantaja niin haluaa, samanaikaisesti. Tämän sopimussuhteiden samanaikaisen päättymisen aikaansaamiseksi on välttämätöntä, että sopimisen vapautta siitä, mistä se nyt on, tarkistetaan ja laajennetaan ehdotetulla tavalla. Vuokrasopimuksen irtisanominen olisi kuitenkin hoidettava siten, että myös tällaisissa tilanteissa irtisanomisen jälkeen on vuokraoikeutta käytettävissä vähintään kuukauden ajan. Myös säännös tästä olisi pykälässä.

94 §. *Vaihtoehtoisen asunnon osoittaminen.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi voimassa olevan lain 87 §:ää.

95 §. *Muuttopäivän siirtäminen.* Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 88 §:ää. Vaikka yleensä voitaisiin pitää asianmukaisena, että työnantajalle on tärkeätä saada huoneisto mahdollisimman pian toisen työntekijän käyttöön, kun vuokrasopimus on irtisanottu työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, ei ehdotonta muuttopäivän siirtämisen kieltämistä voida pitää edelleenkin perusteltuna. Kun työsuhteasunnon vuokrasopimus voidaan myös irtisanoa työ- tai virkasuhde säilyttäen, pitäisi kuten nykyisinkin myös työsuhteasunnon muuttopäivää voida siirtää samoin edellytyksin kuin muunkin asuinhuoneiston muuttopäivää. Työsuhteasunnon muuttopäivän siirtämisen rajoittamista koskeva 95 §:n säännös ehdotetaan tämän vuoksi koskemaan vain niitä tapauksia, jolloin vuokrasopimus on irtisanottu työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta. Tällöinkin olisi muuttopäivää voitava siirtää, kun palvelusuhteen päättymisen perusteena on vuokralaisen sairaus, työkyvyttömyys tai siirtyminen vanhuuseläkkeelle. Näissä tapauksissa pykälän mukaan työsuhteasunnonkin muuttopäivää saataisiin siirtää, jollei kysymyksessä ole 92 §:n 3 momentissa tarkoitettu työ- tai virkasuhde, joka edellyttää asumista tietyssä huoneistossa.

Tässä pykälässä säädettäisiin vain siitä, milloin muuttopäivän siirtäminen yleensä olisi mahdollista, kun työsuhteasunnon vuokrasopimus irtisanotaan työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta. Muuttopäivän siirron edellytyksistä ja siirtomenettelystä olisi voimassa, mitä 9 luvussa säädetään.

13 luku. Voimaantulosäännökset

Yleistä. Luvussa annettaisiin lain voimaantuloa ja siirtymävaihetta koskevat säännökset.

Tarkoitus olisi, että lakia sovellettaisiin sen voimaan tullessa jo olemassa oleviin sopimuksiin. Siltä osin kuin olisi tarpeen poiketa tästä pääsäännöstä, säädettäisiin siitä myös tässä luvussa.

96 §. *Voimaantulo.* Laki olisi tarkoitus saattaa voimaan vuoden 199 aikana.

Koska samanaikaisesti tämän asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotetun lain kanssa on tarkoitus saattaa voimaan myös laki liikehuoneiston vuokrauksesta, ehdotetaan, että tällä lailla asuinhuoneiston vuokrauksesta kumottaisiin nykyinen vuoden 1987 huoneenvuokralaki siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen ja lisäyksineen.

Lain täytäntöönpanon edellyttämiin erilaisiin toimiin tulee voida ryhtyä jo ennen lain voimaan tuloa. Tällaisia toimia voivat muun muassa olla huoneenvuokrasopimus- ja ilmoitusten tai kehoitusten kaavamallien antaminen ja uusiminen sekä oikeudenkäyntimenettelyyn liittyvän lomakkeiston ajanmukaistaminen.

97 §. *Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset.* Vaikka ehdotettua lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta onkin tarkoitus pääsääntöisesti soveltaa myös sen voimaan tullessa olemassa oleviin vuokrasopimuksiin ja -suhteisiin, on vuokrasuhteiden jatkuvuuden vuoksi eräitä kumottavaksi ehdotetun lain säännöksiä kuitenkin voitava edelleen soveltaa uuden lain voimaantulon jälkeenkin. Näistä tapauksista säädettäisiin tässä ja 98 §:ssä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, että vuoden 1987 huoneenvuokralain asuinhuoneiston jälleenvuokrausta koskeneen 15 luvun säännösten soveltamisen ulkopuolelle jääneet sopimukset jäisivät myös nyt ehdotetun lain 10 luvun jälleenvuokrausta koskevien säännösten soveltamisen ulkopuolelle. Näitä olisivat mainitun huoneenvuokralain 127 §:n 2 momentin perusteella 15 luvun soveltamisen ulkopuolelle jääneet sopimukset ja nyt ehdotetun lain 72 §:n 2 momentissa tarkoitettut ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt sopimukset ja sopimus-suhteet. Jos vuokranantaja nyt ehdotetun lain voimaan tuloa jälkeen antaa luvan vuokralaiselleen vuokrata koko huoneiston edelleen ja vuokralainen niin tekee, sovellettaisiin näitä 10 luvun säännöksiä ja siis myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn ensivuokrasopimukseenkin tämän lain 10 luvun säännöksiä. Näin meneteltäisiin silloinkin, kun lupa vuokrata huoneisto kokonaan edelleen on kyllä annettu

ennen lain voimaantuloa, mutta huoneiston edelleen vuokraus tapahtuu vasta tämän lain voimaantulon jälkeen.

Sääntelystä vapaissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa on määräaikaisen sopimuksen päättyessä voinut vuokralainen, joka ilmoittaa haluavansa jatkaa vuokrasuhdetta, saada niistä huoneiston korjaus- ja muutostöistä, joiden tekemiseen hän on ollut oikeutettu, korvausta vuokranantajaltaan, jolla ei ole hyväksyttävää syytä kieltäytymiselleen jatkaa sopimussuhdetta. Lakiehdotuksen 58 §:ssä säädettäisiin tästä korvauksesta. Sääntelyyn kuuluvan määräaikaisen sopimuksen vuokralaisella ei tällaista oikeutta eikä hänen vuokranantajallaan vastaavasti tällaista velvollisuutta ole ollut. Tämän vuoksi korvausvelvollisuus ehdotetaan sovellettavaksi vain sellaisiin ennen lain voimaan tuloa tehtyihin sopimuksiin, jotka ovat sääntelystä vapaita. Tällaisia ovat huoneenvuokralain 129 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettut sopimukset. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan lähinnä selventävää säännöstä siitä, että lakiehdotuksen 92 §:n 3 momenttia, joka vastaa nykyisen huoneenvuokralain 85 §:n 3 momenttia, sovellettaisiin myös ennen 1 päivää joulukuuta 1987 tehtyyn säännöksessä tarkoitettuun sopimukseen, vaikka säännöksen mukaista ehtoa ei ole kirjallisesti todettu. Soveltamisen edellytykseksi riittäisi edelleen, että työ edellyttää asumista määrättyssä kiinteistössä tai huoneistossa. Vastava säännös on vuoden 1987 huoneenvuokralain 127 §:n 4 momentissa.

Tämän lain 6 §:n 2 momentin säännöstä ehdotetaan sovellettavaksi samasta ajankohdasta kuin huoneenvuokralain 5 §:ään lisättäväksi ehdotettua 3 momenttia sovellettaisiin. Näin ollen tämän lain 6 §:n 2 momentin säännöstä sovellettaisiin paitsi tämän lain voimaantulon jälkeen tehtäviin sopimuksiin myös ennen sen voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin, jos sopimus kuitenkin on tehty huoneenvuokralain 5 §:ään lisätyn 3 momentin voimassaoloaikana.

98 §. *Kuhmassa oleva määräaika ja vireillä oleva oikeudenkäynti sekä irtisanomisperusteen selvittäminen.* Jos ennen tämän lain voimaantuloa on jo ryhdytty johonkin toimenpiteeseen, johon huoneenvuokralain mukaan liittyy tietty oikeusvaikutus, ei siviilioikeudessamme omaksuman yleisen periaatteen mukaan tätä vaikutusta tulisi uudella lailla muuttaa ilman erittäin painavia syitä. Tämän vuoksi pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että seura-

ukset ilmoituksesta tai toimenpiteestä, joka on tehty ennen tämän lain voimaantuloa, samoin kuin ilmoitukseen tai toimenpiteeseen liittyvän määräajan pituus määräytyisivät edelleen huoneenvuokralain mukaan. Tällaisia säännöksessä tarkoitettuja toimenpiteitä olisivat esimerkiksi sopimuksen irtisanominen, sen vastustaminen tai vuokran korottaminen tai alentaminen vaatiminen.

Pykälän 2 momentin mukaan tuomioistuimessa vireillä oleva huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia edellä jo mainituista syistä käsiteltäisiin ja ratkaistaisiin huoneenvuokralain mukaan.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä, joka liittyy 2 momentin soveltamiseen. Sen mukaan huoneenvuokralain 12 luvun säännöksiä sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeenkin oikeudenkäyntiin, joka perustuu sopimuksen irtisanomiseen ennen lain voimaantuloa. Jos vuokranantaja on irtisanonut huoneenvuokrasopimuksen ennen tämän lain voimaantuloa ja vuokralainen käyttää huoneenvuokralain 56 §:n mukaista oikeuttaan kiistää irtisanomisen peruste, olisi vuokranantajan, jos hän haluaa irtisanomisessaan pysyä, lain mahdollisesta voimaantulosta huolimatta nostettava huoneenvuokralain 58 §:ssä tarkoitettu kanne irtisanomisperusteen selvittämiseksi. Asia käsiteltäisiin siis loppuun saakka huoneenvuokralain säännösten mukaan. Tässä oikeudenkäynnissä sekä tällaiseen irtisanomiseen perustuvan sopimuksen päätyttyä vuokranantajan nostamassa häätöoikeudenkäynnissä vuokralainen olisi oikeutettu vaatimaan huoneenvuokralain 68 §:n 2 momentin mukaisesti myös muuttopäivän siirtoa. Määräaikaisen sopimuksen päättymisperuste olisi myös selvitettävä huoneenvuokralain 12 luvun säännösten mukaan, jos huoneenvuokralain 59 §:n mukainen kanne on nostettu ennen tämän lain voimaantuloa tai kyseessä on lain voimaantulon jälkeen vireille pantu huoneenvuokralain 60 §:ssä tarkoitettu oikeudenkäynti vuokralaisen häätämiseksi ennen tämän lain voimaantuloa päättyneen määräaikaisen sopimuksen johdosta.

99 §. *Säänneltyjen vuokrien tarkistaminen.* Sääntelyn päätyttyä vuokra sopimussuhteessa muuttuu vain, jos sopimussuhteen osapuolet niin sopivat tai tuomioistuin niin päättää jomman kumman kanteesta. Jos osapuolet eivät vuokrasta tai sen tarkistamisesta pääse sopimukseen, vuokra pääsääntöisesti jää siksi, mikä se lain voimaan tullessa oli. Myös vuok-

ranantajan oikeus yksipuolisesti korottaa vuokraa joko korotusyleisohjeen mukaiseen määrään saakka tai tuomioistuimen hyväksymään sen ylikin poistuu. Vuokranantajalla on vuokran tarkistamisoikeus vain siinä tapauksessa, että niin on sovittu, ja vain siten kuin osapuolet ovat sopineet.

Sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa toiseksi voimassa oleva sopimus voidaan irtisanoa minkä tahansa sopimusehdon myös vuokran tarkistamiseksi. Lakiehdotuksen 51 §:n mukaan määräaikaista vuokrasopimusta ei voitaisi kuten ei myöskään voimassa olevan huoneenvuokralain mukaan irtisanoa sopimusehtojen tarkistamiseksi. Tällainen sopimus voitaisiin lakiehdotuksen 55 §:n mukaan tuomioistuimen avulla irtisanoa, jos sopimuksessa pysyminen olisi ilmeisen kohtuutonta. Sopimusehtojen kohtuullistaminen olisi mahdollista kaikissa huoneenvuokrasuhteissa.

Jos lain voimaantulon jälkeen osapuolet sopivat siitä, mikä vuokra lain voimaan tulon jälkeen on tai miten vuokra sopimussuhteessa vastaisuudessa kehittyi, sopimussuhteessa noudatettaisiin sitä. Ennen lain voimaantuloa tehdyissä sopimussuhteissa nyt korotusyleisohjeeseen perustuva vuokran tarkistamisoikeus poistuisi. Tämän seurauksena sopimussuhteissa, joissa vuokrasuhteen osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen lain voimaantulon jälkeen perittävästä vuokrasta, saatettaisiin joutua tilanteeseen, jossa sopimussuhde on irtisanottava lukkiutuneen tilanteen laukaisemiseksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että vuokranantaja saisi oikeuden korottaa vuokraa kuluttajahintaindeksin muutoksen määrällä. Jos osapuolet eivät vuokran tarkistamisesta muita sopineet, vuokranantaja olisi sen jälkeen, kun on kulunut vuosi lain voimaantulosta, oikeutettu korottamaan vuokraa ilmoittamalla korotuksen määrä, uusi vuokra ja uuden vuokran voimaantuloajankohta. Ilmoitus olisi tehtävä vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra voisi tulla voimaan aikaisintaan ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Lain voimaantulon jälkeen tapahtunut kuluttajahintaindeksin muutos muodostaisi rajan, jota enempää vuokranantaja ei sopimatta asiasta vuokralaisensa kanssa voisi yksipuolisin toimenpitein saattaa voimaan.

Kuluttajahintaindeksiä tuottaa tilastokeskus, joka julkaisee indeksin muutokset kuukausittain. Näin ollen vuokran korottaminen enintään kuluttajahintaindeksin muutosta vastaa-

valla määrällä on teknisesti helposti hoidettavissa oleva toimenpide. Kun vuokraa korotettiin kuluttajahintaindeksin muutoksella, vuokrat muuttuivat siitä, mitä ne lain voimaan tullessa olivat vain siinä tapauksessa, että kuluttajahintaindeksi nousee tai osapuolet vuokran tarkistamisesta sopivat. Jos kuluttajahintaindeksi laskisi, ei vuokran nimellisarvo laskisi siitä, mitä se lain voimaan tullessa tai edellisellä vuokranmaksukaudella oli, jolleivät osapuolet muuta sovi tai tuomioistuimien toisin päättä. Säännökset tästä olisivat pykälän 1 momentissa.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä aravavuokran määräytykseen kuuluneen vuokran määräytymisestä ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin kuuluvissa sopimussuhteissa sen jälkeen, kun vuokrasuhteessa vuokra ei enää muodostu tämän järjestelmän mukaisesti. Myös näissä vuokrasuhteissa syntyy tilanne, että vuokra tämän jälkeen muuttuu vain sopimalla tai kohtuullistamalla se tuomioistuimen toimesta jomman kumman sopijapuolen kanteesta. Myös tällaisen vuokrasuhteen vuokranantajalle ehdotetaan oikeutta korottaa vuokra vuosittain kuluttajahintaindeksin muutosta vastaavalla määrällä sen jälkeen, kun vuosi on kulunut tämän lain voimaantulosta ja aravavuokran määräytyminen päättyneenä, jolleivät osapuolet ole muuta sopineet. Jos vuokran tarkistamisesta on muuta sovittu, sopimussuhteessa noudatettaisiin sitä.

100 §. *Valtioneuvoston suositukset vuokran tarkistamiseksi.* Jotta sopimussuhteessa jo olevien tai sopimussuhteeseen aikovien olisi helppo päästä sopimukseen vuokran määrästä tai määräytymisestä koskevasta ehdosta tai tuomioistuimen ratkaista vuokran määrää tai vuokran määräytymisestä koskevan ehdon kohtuullisuus, ehdotetaan, että valtioneuvosto olisi tietyn ajan velvollinen antamaan suosituksia erilaisista yleisistä ja mahdollisista vuokran tarkistamistavoista. Suositukset annettaisiin asuntoneuvoston vuokrajaoston annettua asiasta lausuntonsa. Näin ehdotetaan meneteltävän lain voimaantulosta kolmen vuoden ajan, minkä jälkeen tämän laatuisten suositusten antoa voitaisiin jatkaa tai antaa muunlaisia, vuokrasuhteen osapuolia ja tuomioistuimia tukevia suosituksia. Suositukset eivät olisi sen enempää vuokrasuhteen osapuolia kuin tuomioistuintakaan sitovia, vaan ne olisivat tarkoitettuja avuksi. Sopimussuhteen osapuolet itse päättäisivät siitä, noudattavatko ne niitä vai eivät. Tällaisten

suositusten antamistarvetta on nähty olevan nimenomaan sopimussuhteissa, jotka lain voimaan tullessa kuuluivat sääntelyyn.

Lain voimaantulon jälkeen aravavuokran määräytyksen päätyttyä sopimussuhteessa on vastaava tilanne. Vuokra muuttuu vain sopimalla tai tuomioistuimen myötävaikutuksella. Näin ollen suosituksia annettaisiin myös näitä sopimussuhteita varten.

1.2. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta

Lain rakenne

Huoneenvuokrasuhteita koskevan lainsäädännön selkeyttä on pyritty edistämään kirjoittamalla asuinhuoneistoja ja muuhun kuin asumiseen käytettäväksi tarkoitettuja huoneistoja koskevat säännökset nyt omiin lakeihinsa. Ensin mainitut säännökset koottaisiin lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta ja viimeksi mainitut säännökset tähän lakiin liikehuoneiston vuokrauksesta. Säännösten sijoittelu pykäliin ja lukuihin sekä lukujen järjestys tässä lakiehdotuksessa noudattaisi samaa järjestystä, jossa vastaava asia ehdotetaan käsiteltävän asuinhuoneistojen vuokrasuhteita koskevassa lakiehdotuksessa. Säännökset on myös pyritty kirjoittamaan siten, että viittauksia muihin säännöksiin olisi mahdollisimman vähän. Tästä johtuu, että säännösten ilmaisua on joissakin tapauksissa ehdotettu muutettavaksi myös silloin, kun sen asiasisältöä ei ehdoteta tarkistettavaksi.

1 luku. Yleiset säännökset

Yleistä. Luvun säännökset vastaisivat enimmäkseen voimassa olevaa lakia, mutta myös eräitä muutoksia ehdotetaan tehtäväksi. Lukuun ehdotetaan otettavaksi myös niitä säännöksiä, jotka aikaisemmin oli sijoitettu lukuun ”erinäiset säännökset” ja jotka koskisivat yleisesti huoneenvuokrasuhdetta tai sopimuksen tekemistä.

Huoneenvuokrasopimuksen ja -suhteen käsitteet säilyisivät ennallaan. Liikehuoneisto määritellään huoneistoksi, jota sopimuksen mukaan käytetään pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen.

1 §. *Soveltamisala.* Huoneenvuokrasopimuksen tunnusmerkit olisivat pykälän 1 momentin

mukaan samat kuin voimassa olevassa laissa. Säännöksen sanamuodon tarkistaminen on välttämätöntä jo sen vuoksi, että tarkoitus on ehdottaa säädettäväksi omat lakinsa asuinhuoneistojen ja muuhun kuin asumiseen käytettävien huoneistojen vuokrasuhteista. Ollakseen huoneenvuokrasopimus sopimukselta edellytettäisiin, että sillä luovutetaan rakennus tai sen osa toisen tai häneltä oikeutensa johtaneen yksinomaiseen käyttöön ja että tästä suorituksesta maksetaan vastiketta, vuokraa. Rakennuksesta tai sen osasta käytettäisiin lakiehdotuksesta kuten nykyisessäkin laissa nimitystä huoneisto, paitsi lain luettavuuden vuoksi myös siksi, että vuokrauksen kohde yleisimmin on huoneisto. Soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät siten eräät rakennelmat, esimerkiksi autopaikat, katasot tai avo- ja vain katetut varastot, koska niiden ei voida katsoa olevan rakennuksia olkoonkin, että niiden rakentamiseen on saatettu tarvita rakennuslupa.

Lain soveltamisalan piiriin kuuluisivat kaikki muut huoneenvuokrasuhteet kuin asuinkäyttöön luovutetut huoneistot. Niistä käytetään nimitystä liikehuoneisto, koska liiketoiminta on tähän ryhmään kuuluvien huoneistojen yleisin käyttötarkoitus. Lain soveltamisalan piiriin kuuluisivat siten esimerkiksi toimisto-, työ- ja varastohuoneistot, autotallit ja teollisuustilat.

Huoneenvuokrasopimuksen osapuolet ovat vuokranantaja, joka luovuttaa huoneiston käyttöoikeuden, ja vuokralainen, jolle käyttöoikeus tulee. Osapuolten välillä on huoneenvuokrasuhde. Vuokraoikeus voisi kuulua myös useammalle yhdessä. Myös vuokranantajana voisi olla useampi henkilö, jos oikeus antaa huoneisto vuokralle kuuluu useammalle yhdessä. Sekä vuokranantaja että vuokralainen voisivat olla luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä. Vuokranantajan velvollisuutena on luovuttaa huoneiston hallinta sopimuksen mukaisesti vuokralaiselle, mitä suoritusta vastaan vuokralainen puolestaan on velvollinen maksamaan vuokraa.

Huoneenvuokrasopimuksella luovutettavan rakennuksen tai osan käyttötarkoitus olisi sopimusta tehtäessä määriteltävä ainakin sikäli, että tiedetään, onko sopimussuhteessa sovellettava tätä lakia vai asuinhuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotettua lakia taikka jotain muuta lakia. Lain soveltamisalan piiriin kuuluisivat siis kaikki muut huoneenvuokrasopimukset kuin asumiseen tai pääasiallisesti asumiseen käytetyt huoneistot. Vakiintuneen käyt-

tännön mukaan huoneiston sovittu, pääasiallinen käyttötarkoitus määräisi sen, onko huoneiston vuokrasuhteeseen sovellettava liikehuoneistojen vuokrasuhteita vai asuinhuoneiston vuokrasuhteita koskevia säännöksiä. Koska mainittuja vuokrasuhteita koskevat säännökset ehdotetaan nyt eriytettäväksi omiin lakeihinsa, ehdotetaan säännös tästä ratkaisuperusteesta sen keskeisen merkityksen vuoksi otettavaksi pykälän 1 momenttiin.

Liikehuoneistojen vuokrasopimuksessa on erityisen tärkeää se, että käyttötarkoitus sovitaan vuokrasopimuksessa mahdollisimman yksiselitteisesti, koska lain soveltamisala ulottuu kaikkeen muuhun kuin asuinkäyttöön. Sopimuksella käyttötarkoitus voidaan rajata osapuolten haluamalla tavalla joko koko huoneiston osalta tai määritellä huoneiston eri osille omat käyttötarkoituksensa.

Jos samalla sopimuksella on luovutettu useampi erillinen huoneisto ja niistä jotakin on tarkoitus käyttää asuinhuoneistona, on samasta sopimuksesta huolimatta asumiseen tarkoitettujen huoneiston osalta kyse asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltamisalaan kuuluvasta sopimuksesta ja vuokrasuhteesta. Tämän huoneiston osalta vuokrasuhteeseen olisi siten sovellettava mainittua lakia tämän lain sijasta. Selkeämpää tietenkin on, että vuokralainen tekee eri vuokrasopimuksen asuinhuoneiston osalta.

Huoneenvuokrasuhde perustuu yleensä nimenomaiseen osapuolten kesken tehtyyn sopimukseen. Huoneenvuokrasuhde voi kuitenkin syntyä myös vähitellen. Missä vaiheessa osapuolten kesken on katsottava vuokrasopimuksen syntyneen, jää ratkaistavaksi tapausittain, koska yleispätevää sääntöä ei asiasta ole annettavissa.

Vuokra suoritetaan vastikkeena huoneiston käyttöoikeudesta. Mitä etuuksia huoneenvuokraa vastaan huoneiston käyttöoikeuden lisäksi voidaan luovuttaa, jää viime kädessä myös tapausittain ratkaistavaksi. Jotta suoritusta olisi pidettävä huoneenvuokrana ja siis huoneenvuokrasuhdetta säätelevän lain alaisena korvauksena, tulee sen välittömästi liittyä ja vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Etuus, joka huoneenvuokraa vastaan voidaan luovuttaa, yleensä siten myös nostaa huoneiston vuokraarvoa. Jos näin ei ole ja etuus on huoneiston käyttöön liittymätön, sopimusta on tältä osin pidettävä muuna kuin huoneenvuokrasopimuksena, esimerkiksi irtaimen esineen vuokraukse-

na, johon huoneenvuokraa koskevaa lakia ei sovellettaisi silloinkaan, kun etuus on sovittu luovutettavaksi samalla sopimuksella kuin huoneiston käyttöoikeus.

Etuuksia, joita huoneenvuokraa vastaan voidaan luovuttaa, on monenlaisia. Tällaisia etuuksia voivat olla esimerkiksi oikeus käyttää puhelinta, atk-laitteita, kopiokoneita, telefax-laitteita tai oikeus käyttää kylmähuoneita tai varastoja. Vuokraa vastaan voidaan saada myös erilaisia palveluja kuten toimisto- tai vain siivouspalveluja. Näiden etuuksien antamisesta voidaan sopia myös erikseen ja siten, ettei etuutta luovuteta huoneenvuokraa vastaan. Eron tekeminen on siinä mielessä tärkeä, että korvauksen laiminlyönnin seuraamukset tai etuuden antamisen lakkauttamistoimet ovat erilaiset huoneenvuokran tai irtaimen esineen vuokran kohdalla.

Kuuluuko etuus huoneenvuokraan vai ei, on ratkaistava sen mukaan, mitä osapuolet ovat asiasta sopineet, jollei ole kyse etuudesta, jota huoneenvuokraa vastaan ei voida ollenkaan luovuttaa. Esimerkkeinä etuudesta, jota huoneenvuokraa vastaan ei voida luovuttaa, on auton käyttöoikeus, vaikka siitä olisi sovittu samalla sopimuksella kuin huoneiston luovutuksesta. Muita huoneiston käyttöön liittyviä etuuksia, joita saadaan käyttöön joko huoneenvuokraa vastaan tai eri sopimuksella ja muuta korvausta vastaan, ovat esimerkiksi lämmitys, sähkö ja huoneistoon tuleva vesi.

Huoneenvuokrasuhde syntyy, kun sopimuksella luovutetaan käyttöoikeus huoneistoon. Huoneiston käyttöoikeuden saaminen perustuu siis tähän sopimukseen. Jos huoneiston käyttöoikeus luovutetaan osana jotain muuta oikeutta, ei osapuolten välille tällä sopimuksella synny huoneenvuokrasuhdetta. Tällainen tilanne syntyy esimerkiksi silloin, kun myyjä kiinteistökaupassa pidättää itselleen toistaiseksi tai määräajaksi oikeuden hallita rakennusta tai sen osaa taikka huoneistoa, jonka myyjä on myynyt ja jonka omistusoikeus siirtyy ostajalle ennen kuin myyjän hallintaoikeus luovutus sopimuksen mukaan päättyy.

Huoneenvuokrasopimuksella voitaisiin lakiehdotuksen mukaan edelleenkin luovuttaa maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi. Jotta kyseessä olisi huoneenvuokrasopimus, maa-alueen käyttöoikeuden tulisi siten edelleenkin olla sopimuksessa sivuasiana ja pääpaino sopimuksessa olla huoneiston käyttöoikeudella. Varsinaista maanvuokrasopimusta ja siihen pe-

rustuvaa vuokrasuhdetta koskee oma lainsäädäntönsä eivätkä nämä sopimukset olisi miltei osin huoneenvuokralainsäädännön alaisia. Kunnan lainsäädännön piiriin sopimussuhde olisi katsottava, määräytyisi edelleen sen mukaan, mikä on sopimuksen mukainen vuokratun kohteen pääasiallinen käyttötarkoitus, huoneiston vai maa-alueen käyttö. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa.

Kun vuokralainen vuokrasuhteen johdosta saa yleensä käyttöönsä paitsi ne tilat, jotka hän nimenomaan on vuokrannut, myös oikeuden käyttää kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja tai laitteita kuten piha-aluetta, porraskäytäviä, hissejä, sauna- ja uima-allastiloja ja varastoja ilman, että asiasta on sopimuksessa nimenomaista mainintaa, on pykälän 3 momenttiin otettu säännös tämän lain soveltamisesta myös näihin tiloihin. Vuokralainen käyttäisi näitä tiloja ja laitteita lähinnä samojen vastuusääntöjen ja sopimuksen purkamisriskin alaisena kuin mitä on voimassa vuokrattua kohdetta käytettäessä. Asianomaisten säännösten kohdalla säädettäisiin tarkemmin lain soveltamisen ulottamisesta näihin tiloihin tai laitteisiin.

2 §. *Säännösten pakottavuus.* Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan vuokranantaja ja vuokralainen saisivat edelleenkin sopimuksessa määritellä oikeussuhteensa yksityiskohdat, jollei laissa toisin säädettäisi. Yleisperusteluissa selostetuista syistä myös liikehuoneistojen vuokrauksesta annettavaksi ehdotettuun lakiin sisältyisi edelleen joitakin pakottavia säännöksiä, joista sopimuksin ei voida poiketa. Nämä pakottavat säännökset on mainittu asianomaisessa lainkohdassa tai luvussa.

3 §. *Vuokrasopimuksen kesto.* Säännös jäljempänä mainituin muutoksin vastaa asiallisesti voimassa olevia säännöksiä. Huoneenvuokrasuhteen kestosta voidaan sopia vapaasti. Lakiin on kuitenkin otettu maininta siitä, että vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi, jos ei muuta ole sovittu tai vuokrasuhteen kestäessä sovita. Määräaikainen sopimus ei kuitenkaan enää jatkuisi sovitun päättymisajankohdan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana sen johdosta, että vuokralainen ei ole muuttanut ja että vuokranantaja ei kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä ole kehottanut häntä muuttamaan.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettaviksi säännökset sopimusten päättymis- ja päättä-

mistavoista. Säännökset vastaavat asiallisesti voimassa olevia säännöksiä.

Pykälän 3 momentissa on viittaussäännös siihen, missä tässä laissa on säädetty muutto-päivästä.

4 §. *Vuokrasopimuksen muoto.* Huoneenvuokrasuhde syntyy huoneenvuokrasopimuksella. Sopimusten tekemistä kirjallisena ehdotetaan pääsäännöksi ehdottamalla, että sopimus, jota ei ole tehty kirjallisesti, olisi voimassa toistaiseksi. Voimassa olevassa laissa tämä sääntö on koskenut vain asuinhuoneiston vuokrasuhteita, mutta nyt ehdotetaan sen ulottamista koskemaan myös liikehuoneistojen vuokrasuhteita. Vain toistaiseksi voimassa oleva sopimus voitaisiin siten tehdä myös suullisesti. Näyttökysymysten vuoksi sopimuksen tekeminen kirjallisesti olisi kuitenkin suositeltavampaa. Sopimusten tekemistä kirjallisesti on pidettävä perusteltuna myös sen vuoksi, että liikehuoneiston vuokrauksessa voidaan laajemmin kuin asuinhuoneiston vuokrauksessa sopia vuokrasuhteen ehoista. Tällaiset lain pääsäännöistä poikkeavat sopimusehdot on syytä kirjata mahdollisimman täsmällisesti sopimukseen.

5 §. *Kohtuuttomat sopimusehdot.* Säännöksen sanamuotoa on tarkistettu, mutta säännös vastaa asiasisällöltään voimassa olevan lain 5 §:n säännöstä siten muutettuna kuin hallitus on 7 päivänä lokakuuta 1994 eduskunnalle antamassaan hallituksen esityksessä laeiksi kuluttajansuojalain 3 ja 4 luvun, varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n, huoneenvuokralain 5 §:n ja maanvuokralain 4 §:n muuttamisesta (HE no 218/1994 vp.) ehdottanut. Voimassa olevaan lakiin verrattuna pykälän 2 momentti olisi siten uusi.

Pykälän 2 momentiksi ehdotettu viittaussäännös kuluttajansuojalakiin perustuu siihen, että kuluvan vuoden heinäkuun 1 päivänä tuli voimaan kuluttajansuojalain muutos, jonka mukaan myös kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välinen huoneenvuokrasopimus tulee kuluttajansuojalain soveltamisalan piiriin. Niinpä myös ne muutokset, joita kuluttajansuojalakiin ehdotetaan tehtäväksi Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen liitesäännöstöön lisätyn, Euroopan yhteisöjen neuvoston 5 päivänä huhtikuuta 1993 antaman direktiivin (93/13/ETY) kohtuuttomista sopimusehdoista kuluttajasopimuksissa voimaan saattamiseksi Suomessa, tulevat koskemaan myös kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiä huoneenvuokrasopimuksia. Lakien soveltamisen helpottamiseksi

on pykälän 2 momenttiin kuluttajansuojalain soveltamista koskevan viittaussäännöksen lisäksi ehdotettu säännös siitä, että vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.

Pykälän 2 momentin säännös merkitsee sitä, että sopimisen vapautta on käytettävä siten, että sopimussuhteen ehdot jo alun alkaen sovitaan kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisissä huoneenvuokrasopimuksissa siten, että ne ovat kuluttajan kannalta kohtuullisia. Niinpä kuluttajansuojalaissa säädettyt markinaoikeudelliset pakkokeinot, kieltopäätös ja uhkasakko, voitaisiin kohdistaa myös sellaiseen elinkeinonharjoittajien yhteenliittymään, joka on laatinut kuluttajasopimuksia varten kohtuuttomia sopimusehtoja tai jonka antamat ohjeet tai suositukset muutoin ovat johtaneet kuluttajien kannalta kohtuuttomien ehtojen käyttämiseen. Yksittäisten sopimusten kannalta pykälän 2 momentin säännös merkitsisi myös uuden sopimuksen tulkintasäännön omaksumista. Se koskisi sopimusehtoa, joka on laadittu etukäteen ilman, että kuluttaja on voinut vaikuttaa ehdon sisältöön. Tällaista ehtoa, jos sen merkityksestä syntyy epäselvyyttä, olisi tulkittava kuluttajan hyväksi. Tämänlaatuisen ehdon kohtuuttomuutta arvioitaisiin seuraavissa tilanteissa muutoinkin kuluttajan näkökulmasta. Niinpä sopimusta tehtäessä jo kohtuuton tällainen ehto ei olosuhteiden muutoksen johdosta voi kohtuullistua kuluttajan vahingoksi ehtoa myöhemmin arvioitaessa. Tällaisen ehdon sovitte lu tai huomiotta jättäminen ei oikeuta sovittelemaan muuta sopimusta, jos soviteltava tai huomiotta jätettävä ehto on sen luontoinen, että se johtaisi hyvän tavan vastaisesti osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien huomattavaan epätasapainoon kuluttajan vahingoksi. Jos sopimus voi muilta osin jäädä voimaan, se siis jää voimaan muuttumattomana ja jos ei, se raukeaa. Nämä pykälän 2 momentista johtuvat sopimuksen sovitte lu rajoitukset olisi otettava huomioon sovellettaessa pykälän 1 momenttia kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen sovitte luun. Muilta osin säännöksen soveltaminen huoneenvuokrasopimuksen tai sen ehtojen sovitte luun on sama kuin mikä se nykyisen lain mukaan on.

Kuluttajansuojalaki koskee kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. Kuluvan vuoden heinäkuun alusta kulutushyödyk-

keellä on tarkoitettu tavaroita, palveluksia sekä muita hyödykeitä ja etuuksia, joita tarjotaan luonnollisille henkilöille tai joita tällaiset henkilöt olennaisessa määrässä hankkivat yksityistä talouttaan varten. Tässä yhteydessä on myös määritelty, kuka on kuluttajansuojalain tarkoittama kuluttaja tai elinkeinonharjoittaja. Kuluttajana pidetään luonnollista henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten. Elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen ammattimaisesti pitää kaupan, myy tai muutoin tarjoaa kulutushyödykeitä vastiketta vastaan hankittaviksi. Kuten näistä kuluttajansuojalain kulutushyödykkeen, kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan määrittelyistä havaitaan, voi huoneenvuokrasopimuksin kuulua kuluttajansuojalain soveltamisalan piiriin, jos sen osapuolia on pidettävä edellä tarkoitettuina kuluttajina ja elinkeinonharjoittajina. Kuluttajansuojalain piiriin voi siten kuulua niin luonnollisten henkilöiden välisiä huoneenvuokrasopimuksia kuin vuokranantajana olevan yksityisen tai julkisen oikeushenkilön ja luonnollisen henkilön vuokralaisena välisiä huoneenvuokrasopimuksia. Luonnollisten henkilöiden välinen huoneenvuokrasopimus ei kuitenkaan aina ole kuluttajansuojalain soveltamisen alainen eikä kahden oikeushenkilön välinen kuten ei kuluttajansuojalain mukaisen elinkeinonharjoittajienkaan välinen sopimus ole sitä koskaan. Jos huoneisto on hankittu vain tai pääasiassa vuokralaisen harjoittamaa elinkeinotoimintaa varten, ei vuokralaista pidetä kuluttajansuojalain mukaisena kuluttajana eikä siten huoneenvuokrasopimukseen, vaikka vuokranantaja olisi kuluttajansuojalain mukaan pidettävä elinkeinonharjoittajana, ole kuluttajansuojalain soveltamisen piirissä. Jos elinkeinonharjoittaja on luonnollinen henkilö ja hän hankkii huoneiston muuta tarkoitusta varten kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten esimerkiksi omaksi tai työntekijänsä asunnoksi, on hänen ja kuluttajansuojalain mukaisen elinkeinonharjoittajan välistä huoneenvuokrasopimusta pidettävä kuluttajansuojalain soveltamisen alaisena. Jotta sopimusta olisi pidettävä kuluttajansuojalain soveltamisen piiriin kuuluvana tulee sopimusuhteen vuokralaisen olla luonnollinen henkilö ja vuokranantajan luonnollinen tai oikeushenkilö, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä

saadakseen ammattimaisesti tarjoaa huoneistoja vuokrattavaksi.

Muu kuin asuinhuoneiston vuokrasopimus voi siten myös olla kuluttajansuojalain soveltamisen piiriin kuuluva, jos sen osapuolia on kuluttajansuojalain mukaan pidettävä kuluttajana ja elinkeinonharjoittajana. Autotalleja ja varastoja silloin, kun niitä ei ole vuokrattu elinkeinotoimintaa varten, koskeva huoneenvuokrasopimus siten hyvin usein on tällainen kuluttajansuojalain soveltamisen piiriin kuuluva huoneenvuokrasopimus.

Tuomioistuimen on siten edellä pykälän 2 momentista johtuvat kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä huoneenvuokrasopimusta koskevat sovittelurajoitukset huomioon ottaen soviteltava kohtuuttomaksi todettua huoneenvuokrasopimuksen ehtoa tai jätettävä se kokonaan tai osaksi huomioon ottamatta, jos ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muuten kohtuutonta. Sovittelua harkittaessa on kiinnitettävä huomiota huoneenvuokrasuhteen osapuolten suoritusten vastaavuuteen. Sovittelu kuitenkin edellyttää, että osapuoli on vedonnut pykälän mukaiseen perusteeseen. Toisaalta pykälän mukaan voitaisiin sovitella mitä tahansa huoneenvuokrasopimuksen ehtoa, jollei sovittelun tulos muodostu lain pakottavan säännöksen vastaiseksi. Säännös antaa mahdollisuuden sovitella sekä alunperin kohtuutonta sopimusehtoa että sopimuksen teon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden johdosta kohtuuttomaksi käynyttä sopimusehtoa.

Jos vain kohtuullistettavaksi vaadittua ehtoa saataisiin sovitella, saattaa käydä niin, että sopimus kokonaisuudessaan tai joltakin muilta osin jää tai tulee kohtuuttomaksi. Jotta tämä ei olisi sovittelun lopputulos, on edelleenkin lähdetty siitä, että sopimusta voitaisiin sovitella muiltakin osin tai määrätä se raukeamaan, jos soviteltavaksi vaadittu ehto on sellainen, että sopimuksen jättäminen voimaan muilta osin muuttumattomana ei ehdon sovittelun vuoksi olisi kohtuullista.

Säännös vastaa lain pakottavista säännöksistä johtuvien rajoitusten varallisuus oikeudellista oikeustoimista annetun lain 36 §:n yleistä kohtuullistamissäännöstä, joka on tullut voimaan vuoden 1983 alusta. Myös tätä säännöstä on edellä mainitulla hallituksen esityksellä ehdotettu siten tarkistettavaksi, että kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä kulutushyödyket-

tä koskevan sopimuksen sovittelussa sovellettaisiin, mitä kuluttajansuojalaissa säädetään.

Lakiin ei ehdoteta asuinhuoneistoja koskevan lain 55 §:ään ehdotettua säännöstä määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuudesta tuomioistuimen luvalla. Siten myös määräaikaisen sopimuksen päättämisehdon kohtuullistaminen, jos sopimuksen kohtuuttomuus johtuu siitä, tulee harkittavaksi tämän kohtuullistamissäännöksen perusteella. Sopimuksen päättämisehtoa koskeva kohtuullistaminen tulee kuitenkin kyseeseen ainoastaan poikkeustapauksessa.

Tämän säännöksen lisäksi liikehuoneistojen vuokrasuhteisiin voidaan joissain tapauksissa soveltaa 1 päivänä tammikuuta 1994 voimaan tullutta lakia elinkeinonharjoittajien välisten sopimusehtojen sääntelystä (1062/93).

6 §. *Kilpailevat liikehuoneistoa koskevat sopimukset.* Pykälä vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 7 §:ää. Kahdelle vuokraamisessa tai muun käyttöoikeuden luovuttamistilanteessa etusija annettaisiin sille vuokralaiselle tai muun käyttöoikeuden saajalle, joka vilpittömässä mielessä on ottanut huoneiston hallintaansa, katsomatta siihen, kumpi kilpailevista sopimuksista oli tehty ensin. Muissa tapauksissa etusija edelleen olisi aikaisemmin tehdyllä sopimuksella. Sillä, jonka täytyy väistyä, olisi samoin kuin voimassa olevankin lain mukaan, oikeus saada vuokranantajalta korvaus kärsimästään vahingosta. Säännöksessä asetettu vilpittömän mielen vaatimus on tulkittava samoin kuin sopimusoikeudessa yleensä. Näin ollen kilpailevan vuokrasopimuksen tehnyt vuokralainen saisi pitää huoneiston hallinnassaan vain, jos vuokralainen ei tiennyt eikä hänen ole normaalia huolellisuutta noudattaessaan pitänytään tietää siitä, että huoneiston vuokraamisesta tai muusta luovuttamisesta oli jo aikaisemmin sovittu toisen vuokralaisen tai muun haltijan kanssa.

Vilpittömässä mielessä saatu hallinnan suoja ei edelleenkaan antaisi etusijaa käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi voimassa olevaa kiinnitystä vastaan. Jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys, etusija olisi siten edelleen näissä kaksoisluovutustapauksissa kiinnitetyllä vuokraoikeudella.

Pykälän mukaan siis ratkaistaisiin myös kysymys kilpailevien sopimusten etuoikeudesta siinä tapauksessa, että kysymyksessä ovat huoneenvuokrasopimus tai joku muu sopimus, jolla huoneiston käyttöoikeus on luovutettu.

Esimerkiksi jos huoneiston omistaja myydessään huoneiston pidättää itselleen oikeuden käyttää osaa siitä, mutta ei vielä ole ottanut tätä hallintaansa, ja uusi omistaja vuokraa saman huoneiston osan toiselle, joka on ottanut sen vilpittömässä mielessä hallintaansa, joutuisi ensimmäisen omistajan käyttöoikeus väistymään. Vastaavasti, jos huoneistoon luovutetaan lahjan luontoisesti käyttöoikeus toiselle ja samasta huoneistosta tehdään vuokrasopimus, käyttöoikeus väistyisi, jos vuokrasopimuksen tehnyt vuokralainen vilpittömässä mielessä ehtii ottaa huoneiston hallintaansa.

7 §. *Vakuus liikehuoneiston vuokrasuhteessa.* Ehdotettu pykälä vastaa vuokranantajalle annettavan vakuuden osalta asiasisällöltään voimassa olevaa lainsäädäntöä. Uutta säännöksessä — jos kohta sitä ei nytkään ole kielletty — olisi mahdollisuus, että vuokralainenkin voisi edellyttää vuokranantajan antavan vakuuden sopimusehtojen täyttämisen turvaamiseksi. Kun muun muassa vuokrasopimusten kestosta voidaan vapaasti sopia ja siten tehdä huomattavan pitkiäkin määräaikaisia sopimuksia, on yhä useammin myös vuokralaisen edun mukaista suojautua sen varalta, että vuokranantaja tulee kykenemättömäksi vastaamaan vuokrasopimuksen hänelle asettamien velvoitteiden täyttämisestä. Tämän vuoksi ehdotetaan säännöstä tarkistettavaksi siten, että kummankin sopijapuolen hyväksi voidaan sopia annettavaksi vakuus sen varalta, että sopijapuoli ei pysty täyttämään velvoitteitaan.

Pykälän 1 momentin mukaan saataisiin vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisestä sopijapuolelta vaatia vakuutena enintään määrä, joka kohtuudella vastaa vastapuolelle aiheutuva vahinkoa siitä, jos sopijapuoli laiminlöisi velvollisuutensa sopijapuolena. Vakuus voitaisiin sopia asetettavaksi vuokrasopimusta tehtäessä. Peruskorjaus ja vuokralaisen vaihtuminen ovat esimerkkejä tilanteista, joissa vuokranantajalla on perusteltua syytä vaatia vakuutta. Samoin saattaa vakuuden vaatiminen olla perusteltua vuokrasopimuksen ehtoja muutettaessa, esimerkiksi laajennettaessa vuokralla olevia tiloja tai pidennettäessä vuokranmaksukautta. Vakuudesta olisi vuokranantajan ja vuokralaisen sovittava.

Vakuudesta, jonka asettamista voitaisiin vaatia vuokralaisen konkurssipesältä, on säännös ehdotuksen 40 §:ssä.

Vakuudeksi voitaisiin antaa rahaa tai tavaraa, mutta myös esimerkiksi sitoumuksia ja

osakkeita. Myös kiinteää omaisuutta voitaisiin käyttää vakuutena joko välillisesti tai välittömästi. Vakuutena on edelleen myös hyväksyttävä järjestely, jonka mukaan vuokralainen ottaa vuokranantajan hyväksi vastuun tai vahinkovakuutuksen tai, jos vakuus on annettu vuokralaisen hyväksi, vuokranantaja ottaa vahinkovakuutuksen tai sitoutuu vastaamaan vastapuolen ottaman vahinkovakuutuksen maksuista. Vakuutena olisi tällöin annettu sitomus. Vakuuden määrä, arvosteltaessa sen kohtuullisuutta, olisi tässä tapauksessa yhtä kuin vakuutusmaksujen suuruus.

Yleisin vahinko, joka vuokranantajalle voisi aiheutua, on vuokran maksamatta jättäminen. Tämä oikeuttaisi vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. Purkamiseen ja siihen mahdollisesti liittyvään häätömenettelyyn kuluva aika vastaava vuokran määrä muodostaa siten keskeisen periaatteen hyväksyttävän vakuuden arvoa harkittaessa. Kohtuullisen vakuuden määräksi, kun vakuus annetaan vuokranantajan hyväksi, tulisi tämän mukaan noin 2—6 kuukauden vuokra. Tämän suuruista vuokraa vastaava määrä on viime vuosina ollut yleinen liikehuoneistojen vuokrasuhteissa vakuudeksi sovittu summa, mutta erityistapauksissa myös suurempikin markkamäärä voi olla perusteltu ja kohtuulliseksi katsottava vakuus. Silloin kun vuokranantaja on kustannuksellaan suorittanut kalliin saneerauksen vuokralaisen tarpeita varten, vakuus voisi olla tämä huomioon ottaen edellä mainittua määrää huomattavasti suurempi.

Vuokralainen voi laiminlyödä velvollisuutensa myös muulla tavoin kuin jättämällä vuokran suorittamatta, esimerkiksi siten, että vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti. Vakuuden vaatiminen tällaisen vahingon varalta olisi edelleen mahdollista.

Vuokralaisen hyväksi annettavan vakuuden kohtuullisuus riippuu siitä vahingosta, jota voidaan pitää todennäköisenä tässä sopimussuhteessa ja jonka varalta vakuus on annettu. Kohtuullisena pidettävän vakuuden määrä saattaa siten eri sopimussuhteissa sekä vuokranantajan ja vuokralaisen hyväksi olla erilainen.

Vuokrasopimuksen sen osapuolen, joka on saanut toiselta sopimusosapuolelta vakuuden, tulee hoitaa vakuutta huolellisesti. Se on myös palautettava vuokrasuhteen päättyttyä, jollei ole perustetta vaatia vakuuden käyttämistä sellaisen vahingon korvaamiseksi, jonka varalta se

oli annettu. Jos vakuutena on annettu sitomus vahinkovakuutusmaksujen suorittamisesta, ei maksettuja vakuutusmaksuja olisi tarpeen palauttaa, mutta sitomus maksujen suorittamiseen ei olisi enää voimassa vuokrasuhteen päättyttyä. Ajasta, jonka kuluessa vakuus vuokrasuhteen päättyttyä on palautettava, voidaan myös sopia. Samoin voitaisiin sopia siitä, missä ajassa vaatimus vakuuden käytöstä on viimeistään esitettävä. Tällöin olisi kuitenkin otettava huomioon, että huoneenvuokrasuhteesta johtuva saatava vanhenisi edelleen viimeistään kolmen vuoden kuluessa sopimussuhteen päättymisestä. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 9 §:ssä.

Varsin usein vakuudeksi annetaan talletus. Tällöin herää kysymys siitä, kenelle talletuksesta kertyvät korot kuuluvat. Talletus yleensä on vakuuden antajan varoja ja niinpä lähtökohtaisesti korotkin kuuluvat tälle, jollei muuta ole sovittu.

Kun vakuus voi tulla asetettavaksi vasta vuokrasuhteen aikana, on laissa oltava säännökset myös sen varalta, ettei sovittua vakuutusta aikanaan annetakaan. Pykälän mukaan sopijapuoli, jonka hyväksi vakuus on sovittu annettavaksi, saisi purkaa sopimuksen, jollei sovittua vakuutta annettaisikaan ajallaan. Purkamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokranantaja ja vuokralainen ovat päässeet vakuuden suuruudesta ja asettamisajasta sopimukseen. Jos vakuus kuitenkin asetettaisiin ennen purkamisilmoituksen tiedoksiantoa, ei purkamisoikeutta olisi. Vastaava menettely on 40 §:ssä tarkoitetun vakuuden asettamisen tehosteena.

Koska liikehuoneistoa koskevasta vakuudesta voidaan sopia vapaasti, ei tähän lakiin ehdoteta otettavaksi määräystä suurimmasta sallitusta vakuudesta. Maininnalla vakuuden kohtuullisuudesta ei ole siten tarkoitettu muuttava säännöstä verrattuna siihen, mitä nyt on voimassa.

8 §. *Kielletty ehto kiinnityksestä ja kuittaus- oikeudesta.* Pykälä vastaa voimassa olevan lain 96 §:ää. Vuokraoikeuden etusijasta suhteessa muihin huoneiston hallinnasta kilpaileviin sopimuksiin, jos vuokraoikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys, säädettäisiin 6 §:ssä. Tällaisen vuokraoikeuden pysyvyydestä uutta omistajaa kohtaan puolestaan säädettäisiin 31 §:ssä.

Oikeus kuitata vuokraa vastasaatavalla ei edelleenkaan rajoittuisi vain vuokrasuhteesta

johtuviin saataviin, vaan kysymyksen tulisivat kaikki keskenään kuittauskelpoiset saatavat. Myös sellaista huoneenvuokrasuhteesta johtuvaa saatavaa, jota yleisen kymmenen vuoden vanhenemisajan kulumisen vuoksi ei enää voida vaatia suoritettavaksi, saadaan käyttää kuittaukseen.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotetun lain säännös kuittausoikeudesta ei muuta niitä yleisiä edellytyksiä, joita kuittaukselta muun lain mukaan vaaditaan. Sen sijaan 9 §:n mukaan vanhentunut saaminen ei olisi kuittauskelpoinen.

9 §. *Vuokrasuhteesta johtuvan saamisen vanheneminen.* Vastaava säännös on voimassa olevan lain 95 §:ssä. Pykälän mukaisen erityisen vanhenemisajan lisäksi olisi huoneenvuokrasuhteeseen perustuvaan saatavaan sovellettava myös yleistä kymmenen vuoden vanhentumisaikaa, joka lasketaan saamisen erääntymisestä. Lain 25 §:ssä olisi erityissäännös vuokran kohtuullistamiskanteen esittämiselle. Kanne olisi nostettava vuokrasuhteen aikana. Tätä määräaika olisi noudatettava 9 §:ssä säädetyn vanhenemisajan sijasta. Käytännössä olisi siten sovellettava sitä vanhenemisaikaa, jonka mukaan saaminen ensin vanhenee.

Pykälässä tarkoitettu erityinen kolmen vuoden vanhenemisaika tuomioistuimen tulisi ottaa huomioon viran puolesta.

Pykälän mukaan vanhenisivat kaikki huoneenvuokrasuhteeseen perustuvat korvaukset ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotetun lain nojalla suoritettava muu saaminen. Pykälän mukaan vanhenisi siten myös erääntynyt vuokra. Sen mukaan määräytyisi myös oikeus saada korvausta irtisanomisen johdosta. Tuomioistuimen päätöksellä määrätty suoritus sen sijaan vanhenisi yleisen kymmenen vuoden vanhenemissäännön mukaan.

Muun lain nojalla suoritettava korvaus ei vanhenisi tämän pykälän mukaan. Siten esimerkiksi rikosperusteista korvausta voitaisiin vaatia vielä kolmen vuoden kuluttuakin vuokrasuhteen päättymisestä, vaikka saamisen yhtenä perusteena olisi myös huoneenvuokrasuhde.

Kuittaukseen ei ilman erityissäännöstä voida käyttää saamista, joka on vanhentunut muun kuin yleisen kymmenen vuoden vanhenemisajan mukaan. Näin ollen ei pykälän mukaan vanhentunutta saamista voisi vaatia käytettäväksi kuittaukseen. Tältäkin osin säännös myös vastaa nykyistä lakia.

10 §. *Määräajan päätyminen liikehuoneiston vuokrasuhteessa.* Pykälä vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 97 §:ää ja huoneenvuokrasuhteessa määräaikojen laskemisessa vakiintunutta käytäntöä.

11 §. *Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen.* Pykälä vastaisi asiallisesti voimassa olevan lain 98 §:ää. Pykälä koskisi kaikkia lain mukaisia ilmoituksia lukuun ottamatta niitä, joista on säädetty erikseen. Sopimuksen irtisanomisen, purkamisen ja sitä yleensä edeltävän varoituksen antamisesta on muun muassa säädetty erikseen. Irtisanominen esimerkiksi olisi toimitettava lakiehdotuksen 43 §:n mukaan. Tämän säännöksen ja kyseessä olevan pykälän tiedoksiantotapojen erotuksena olisi, että jos irtisanominen on suoritettu esimerkiksi vuokralaisen tai vuokranantajan lähettämällä kirjatulla kirjeellä, todistusvelvollisuus siitä, että ilmoitus on saavuttanut vastaanottajan, kuuluisi 43 §:n mukaan ilmoituksen lähettäjälle. Sen sijaan muiden ilmoitusten osalta 11 §:n mukaan olisi lähettäjän katsottava täyttäneen, mitä ilmoitusvelvollisuuteen kuuluu, silloin kun lähettäjä on pykälän mukaisesti lähettänyt ilmoituksen postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella.

Pykälä ei edelleenkään olisi pakottava, vaan ilmoitukset saataisiin toimittaa myös muulla tavoin. Tällöin kuitenkin lähettäjän vastuulle jäisi, että ilmoitus saavuttaa vastaanottajan, jotta ilmoitukseen liittyisi siihen tarkoitettu oikeusvaikutus.

12 §. *Virka-apu.* Pykälä vastaa vähäisin muutoksien nykyisen lain 103 §:ää. Ulosotonhaltijoiden toiminta päättyi joulukuun alussa vuonna 1993, minkä vuoksi säännöstä on tarkistettu. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin vuokranantajan ja 2 momentissa vuokralaisen oikeudesta saada poliisiviranomaiselta virka-apua. Vuokralainen olisi oikeutettu virka-apuun, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä vuokrasopimuksen tai lain mukaan kuuluvaa oikeutta. Vuokranantajalla ei olisi edelleenkään oikeutta panna omin valloin häätöuomiota täytäntöön, vaan tämä kuuluu täytäntöönpanoviranomaisille. Toisaalta vuokralainen on velvollinen korvaamaan etuudet, joita vuokralainen nauttii täytäntöönpanoa odottaessa.

Virka-avun antamisen edellytyksenä on, että virka-apua pyytävän oikeus on selvä. Näin ollen oikeus virka-apuun rajoittuu lähinnä niihin tapauksiin, joissa vuokranantajalla tai

vuokralaisella on vuokrasopimuksen tai lain mukainen selvä oikeus, jonka käyttämistä esitetään. Virka-apua pyytävän sopijaosapuolen on esitettävä selvitys avun saamisen perusteesta.

13 §. *Asunto-oikeudet.* Säännös vastaa voimassa olevan lain 106 §:ää. Oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa on annettu erillinen laki, jota tässä yhteydessä ei ehdoteta muutettavaksi. Huoneenvuokra-asioita koskevien riita-asioden käsittelyä on lähemmin selostettu yleisperusteluissa kohdassa 3.1.8. ”Asunto-oikeudet ja oikeudenkäynti huoneenvuokra-asioissa”.

2 luku. Liikehuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

Yleistä. Lukuun on koottu huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevat säännökset, jotka voimassa olevassa laissa on nyt sijoitettu sen 3—6 lukuun sekä 109 §:ään. Luvun säännökset vastaisivat osin näitä säännöksiä, mutta myös muutoksia ehdotetaan tehtäväksi. Keskeisin muutos olisi ehdotuksen 14 §, jossa pääsääntönä olisi, että huoneiston kuntoon ja kunnossapitoon liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista voitaisiin sopia nykyistä vapaammin. Osa säännöksistä ehdotetaan kuitenkin jätettäväksi pakottavaksi lainsäädännöksi.

Huoneiston kuntoa koskevia säännöksiä on myös muualla lainsäädännössä. Rakennus-, ympäristönsuojelu- ja terveydenhoitolainsäädäntö esimerkiksi asettavat lukuisia vaatimuksia, jotka rakennusten tulee täyttää. Myös nämä säännökset on otettava huomioon ja niinpä ne rajaavat sitä, mitä vuokrasuhteen osapuolet voivat esimerkiksi huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta sopia.

Huoneiston hallinnan ja käytön osalta säännökset vastaisivat asiasisällöltään voimassa olevia vastaavia säännöksiä. Lukuun kuuluisivat huoneiston hallintaa ja käyttöä koskevat yleissäännökset, mutta huoneiston käytön erityistilanteista säädettäisiin omissa luvuissaan. Alivuokrauksesta säädettäisiin 11 luvussa. Ehdotuksen 10 luvussa olisivat kokonaan uudet huoneiston edelleenvuokrausta koskevat säännökset.

Luvun kaikkien säännösten luettavuutta ja ymmärrettävyyttä on pyritty parantamaan säännösten sanamuotoja tarkistamalla.

Mainitun muun lainsäädännön asettamien vaatimusten täyttämistä voidaan myös vaatia, mutta sitä varten on yleensä käännyttävä valvontaviranomaisen puoleen. Tämän vuoksi huoneenvuokrasuhdetta koskevassa lainsäädännössä on edelleen tarpeen olla säännökset siitä, miten määritellään vuokrasuhteen osapuolten oikeudet ja velvollisuudet sekä vastuu huolehtia huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta sekä myös menettelytapasäännökset siitä, miten tarvittaessa nämä velvoitteet ja oikeudet sekä vastuu sopimussuhteessa toteutetaan.

14 §. *Liikehuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta sopiminen.* Pykälässä olisi huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevan sopimusvapauden pääsääntö. Lähtökohdana olisi, että vuokranantaja ja vuokralainen voisivat sopia vapaasti huoneiston käyttöön, kuntoon ja kunnossapitoon liittyvistä oikeuksistaan ja velvoitteistaan. Ehdotettu säännös laajentaisi siten sopimisen vapautta. Voimassa olevan lain mukaan sopiminen on ollut sallittua ainoastaan lain 109 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa.

Mikäli osapuolet eivät sopisi joltain osin liikehuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta, noudatettaisiin 2 luvun säännöksiä.

Pykälään ehdotetaan edellä mainitusta sopimisen vapaudesta otettavaksi poikkeussääntö, jonka mukaan vuokralaiselle kuuluvaa oikeutta ei voitaisi eräissä tilanteissa rajoittaa. Tällainen sopimusehto olisi mitätön eli se ei sitoisi vuokralaista. Näitä tilanteita olisivat 15 §:ään ehdotettu oikeus saada huoneisto hallintaansa sinä päivänä kuin tästä on sovittu, sekä oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli hallinnan luovutus aiheuttomasti viivästyy. Edelleen mitätön sopimusehto olisi 18 §:n 2 momentin vastainen ehto eli tilanne, jossa vuokralaiselta sopimuksella estettäisiin mahdollisuus purkaa sopimus, mikäli huoneisto ei ole vaadittavassa tai vuokrasopimuksessa sovitussa kunnossa. Samoin ei voitaisi sulkea pois vuokralaisen oikeutta korjata puutteellisuus vuokranantajan siitä kieltäytyessä. Edelleen vuokralaista sitomaton olisi 18 §:n 3 momentin piilevää virhettä koskevan erityissäännöksen vastainen sopimusehto ja 21 §:n 3 momentin säännöksen vastainen vuokralaisen korvausoikeutta koskeva sopimusehto. Pakottavia olisivat myös 23 §:n 3 ja 4 momentti siten, ettei voitaisi sopia, että vuokralainen vastaisi vuokranantajan tai huoneiston omistajan lukuun tehtävien töiden suorittamisesta huoneistossa tai muussa vuokrasuhteen nojalla

hallittavissa tiloissa tai että vuokralaisen vastuu sovittaisiin ankarammaksi kuin mitä se säännöksen mukaan olisi. Myöskään ei voitaisi sulkea pois vahingonkorvauksen sovittelumahdollisuutta.

15 §. *Liikehuoneiston hallintaan saaminen ja sen viivästyminen.* Säännöksen sanamuotoa on tarkistettu, mutta asiallisesti se vastaisi, mitä voimassa olevan lain 8 ja 9 §:ssä on säädetty huoneiston hallintaan saamisen ajankohdasta ja sen viivästyksen seuraamuksista. Huoneisto olisi pidettävä vuokralaisen saatavana sinä päivänä, jolloin vuokralaisen oikeus saada huoneisto hallintaansa alkaa. Tämä velvoite olisi pykälän 1 momentin mukaan edelleen asetettu vuokranantajalle ja koskisi kaikkia saantoja.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan voimassa olevan lain 9 §:n säännöstä vastaavat säännökset huoneiston käyttöön saamisen viivästyisestä. Ne ovat voimassa, jos viivästyksen varalta ei ole sovittu suoritettavaksi korvausta. Tällöinkin sopimuksen purkaminen tällaisesta korvausehdosta huolimatta voisi tulla kyseen, jos sopimuksessa pysymistä olisi pidettävä kohtuuttomana.

Tässä pykälässä säädetystä ei voitaisi sopia poikettavan vuokralaisen vahingoksi.

16 §. *Liikehuoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi voimassa olevan lain 110 §:ää vastaava säännös. Sanamuotoa on kuitenkin tarkistettu. Perusajatuksena on, että vuokralainen saisi luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi. Jos tämä luovuttaminen tapahtuu vastiketta vastaan, olisi kyse alivuokrasuhteesta. Luovuttaminen voisi kuitenkin tapahtua myös vastikkeetta.

Vuokranantaja voisi estää luovutuksen, mikäli vuokranantaja osoittaa, että luovutuksesta aiheutuu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä.

Luovutusosoikeus voitaisiin, kuten nykyisinkin, kieltää ottamalla sitä koskeva ehto vuokrasopimukseen.

17 §. *Liikehuoneiston toisen käytettäväksi luovuttaneen ja luovutuksen saajan vastuu.* Pykälä vastaa asiasisällöltään voimassa olevan lain 24 §:ää. Vuokralaisen ja huoneiston tai sen osan käyttöönsä saaneen vastuu olisi edelleen laaja, jollei vastuusta olisi vuokranantajan kanssa toisin sovittu. Tiukka vastuu olisi vuokralaisen kannalta etu, koska vuokranantaja voinee helpommin suostua huoneiston hallin-

nan kokonaan tai osittain luovuttamiseen edelleen, jos vuokralainen edelleen jää myös vastuuseen sopimusvelvoitteissaan.

Pykälän mukainen vuokralaisen tai huoneiston tai sen osan käyttöönsä saaneen vastuu voitaisiin sopia pykälää ankarammaksikin, jos siihen on perusteltua syytä ottaen huomioon sopimuksen mukainen käyttötarkoitus. Säännös tästä on ehdotuksen 23 §:ssä. Vastuuta vähentävät ehdot olisivat myös mahdollisia.

Pykälässä kuten nykyisessäkin säädettäisiin vain vuokralaisen ja luovutuksensaajan vastuusta suhteessa vuokranantajaan eikä näiden keskinäisestä vastuustaan suhteessa toisiinsa. Säännöksen mukainen yhteisvastuu vuokranantajaan nähden ei estä sitä vuokralaista tai luovutuksensaajaa, joka ei ole korvauksen aiheuttaneeseen tekoon syyllinen, hakemasta korvausta siltä, joka teon on tehnyt tai jonka laiminlyönnistä on ollut kysymys, jos on jouduttu vuokranantajalle maksamaan tämän varsinaisen tekijän puolesta.

18 §. *Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus.* Pykälä vastaisi jäljempänä mainituin tarkistuksin, mitä voimassa olevan lain 8, 10 ja 12 §:ssä on säädetty huoneiston kunnosta, sen puutteellisuuden korjaamisesta ja huoneiston kunnan piilevästä puutteellisuudesta.

Lakiehdotuksen 14 §:n mukaan olisi mahdollista sopia aikaisempaa vapaammin siitä, kumpi osapuoli huolehtii huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Kuitenkin sellainen sopimusehto, jolla rajoitettaisiin pykälän 2 tai 3 momenteissa vuokralaiselle säädettyjä oikeuksia, olisi mitätön.

Liikehuoneistot poikkeavat kunnoltaan ja ominaisuuksiltaan hyvinkin paljon toisistaan. Toisissa vuokrasuhteissa osapuolten kannalta tarkoituksenmukaisempaa on, että vuokranantaja huolehtii joko kokonaan tai osittain huoneiston kunnosta, toisissa taas on perusteltua, että vuokralainen ottaa huolehtiakseen koko huoneiston tai esimerkiksi koko vuokrauksen kohteena olevan rakennuksen kunnosta ja kunnossapidosta. Kuntoa ja kunnossapitoa koskevat sopimusehdot ovatkin tärkeimpiä liikehuoneiston vuokrasopimukseen otettavia ehtoja. Huoneiston kuntoa ja kunnossapitoa koskevat sopimusehdot liittyvät luonnollisesti myös vuokran suuruuteen. Siten voitaisiin sopia esimerkiksi niin, että vuokralainen laittaa huoneiston kuntoon ja saa tästä hyvityksen vuokrassa. Myös sopimuksen kesto vaikuttaa siihen,

kumman huolehdittavaksi huoneiston kunto on syytä sopia.

Siltä varalta, että huoneiston kunnosta tai kunnossapidosta ei ole sovittu, pykälässä säädetäisiin, missä kunnossa huoneiston on oltava ja että vuokranantajan on huolehdittava tästä kunnosta sekä vuokrasuhteen alkaessa että sen aikana. Säännös mahdollistaisi sen, että vuokralainen huolehtisi huoneiston kunnosta koko vuokrasuhteen aikana. Siten voitaisiin sopia siitä, missä kunnossa huoneiston on oltava vuokrasuhteen alkaessa, sen aikana ja myös siitä, missä kunnossa huoneiston on oltava vuokrasuhteen päättyessä.

Pykälän 2 momentti vastaisi voimassa olevan lain 10 §:n 1 ja 2 momenttia siten tarkistettuna, että säännöksen sanamuodossa on otettu huomioon, että huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta voidaan sopia myös siten, että vuokralainen vastaa siitä. Pykälän 2 momentin säännös koskisi siten vain niitä tilanteita, joissa huoneisto on puutteellisessa kunnossa jo vuokrasuhteen alkaessa tai tulee sellaiseksi vuokrasuhteen aikana ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnossa olemisesta.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan voimassa olevan lain 12 §:ää vastaavaa säännöstä siten täsmennettynä, ettei vuokralainen voisi vedota tietämättömyyteensä sellaisen virheen tai puutteellisuuden osalta, joka on tietyille rakentamistavalle tai -ajalle tyypillinen kuten asbestin käyttö eristeenä. Muina esimerkkeinä tällaisesta rakentamisesta voidaan mainita 1970- ja 1980-luvullekin vielä tyypillinen tasakattorakenne, joka aikaa myöten usein alkaa vuotaa. Ulkoseinäbetonointi siten tehtynä kuin 1970-luvulla erityisesti oli tapana, ei kestä säätä siten kuin on odotettu. Virhe on tyypillinen ja sen on syytä odottaa olevan saman ajan taloissa. Pykälän 3 momentti koskisi vain niitä tilanteita, joissa vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta. Paikkakunnan huoneistokannan sijasta sitä verrattaisiin nyt alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kuntoon, jota vuokralainen voisi odottaa huoneiston iän ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

19 §. *Korjaus- ja muutostyöt.* Pykälä vastaa jäljempänä mainituin muutoksin asiallisesti voimassa olevan lain 18 ja 19 §:n säännöksiä. Pykälään on nyt kattavasti koottu säännökset, jotka koskisivat korjaus- ja muutostöitä, joiden suorittamiseen jompi kumpi vuokrasuhteen osapuoli olisi oikeutettu. Pykälässä olisivat

myös säännökset menettelytavoista, joihin hoitotoimenpiteisiin tai muutos- tai korjaustyöhön ryhtyminen velvoittaa sopimusosapuoleen näiden eri tilanteissa.

Pykälässä olevat säännökset olisivat kokonaisuudessaan sellaisia, että niistä voitaisiin sopimuksella poiketa. Sopimukseen voitaisiin siten esimerkiksi ottaa maininta siitä, että vuokranantaja ei ollenkaan suorita korjaustöitä vuokrasuhteen aikana tai että töitä voidaan suorittaa noudattamatta laissa olevia ilmoitusaikoja. Edelleen voitaisiin vuokralaiselle antaa joko vapaa tai jollakin tavalla rajattu oikeus suorittaa huoneistossa muutostöitä. Mahdollista olisi esimerkiksi, että vuokralainen saisi tehdä ennalta sovitut muutostyöt ennen vuokrasuhteen alkua ja tämä otettaisiin huomioon vuokran määrästä ja vuokrasuhteen kestosta sovittaessa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan säännöstä niistä korjaus- ja muutostöistä, joiden suorittamiseen vuokralainen olisi oikeutettu. Jos vuokranantaja vuokrasopimuksen mukaan on vastuussa huoneiston kunnosta ja huoneisto on puutteellisessa kunnossa, olisi vuokralainen momentissa tarkoitettussa tilanteessa kehoitettu vuokranantajaa oikeutettu itse huolehtimaan puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajan kustannuksella. Toinen tilanne olisi huoneistoa uhkaava vahingoittuminen. Tällaisessa tilanteessa vuokralainen olisi oikeutettu ja jopa velvollinenkin ryhtymään toimenpiteisiin välittömän vahingon estämiseksi tai sen rajoittamiseksi. Myös vahingon jo tapahduttua vuokralainen olisi oikeutettu toimenpiteisiin, jotka rajaavat huoneistoa lisävahingoittumiselta. Tyypillisiä tällaisia tilanteita ovat putkivauriot ja niistä aiheutuvat vesivahingot kiinteistölle itselleen ja kiinteistössä olevalle omaisuudelle. Uhkaava vahinko voidaan, jos se havaitaan ajoissa, estää ja lähes aina vahingon määrää voidaan tai olisi voitu nopeilla asiallisilla toimenpiteillä rajoittaa.

Vuokranantajalla olisi oikeus, mikäli muuta ei ole sovittu, suorittaa huoneistossa välttämättömiä korjaus- ja muutostöitä. Tästä olisi säännökset pykälän 2 ja 3 momentissa. Vuokranantajan muutostyöoikeutta on pidetty perusteltuna, koska kyse on yleensä vuokranantajan varallisuudesta ja sen säilyttämisestä. Vaikka säännökset olisivat tahdonvaltaisia, tulisi vuokranantajan muutostyöoikeuden pois-sulkeminen sopimuksella kyseeseen ainoastaan poikkeustilanteissa, kun vuokralaisen harjoitta-

man toiminnan laadun vuoksi olisi erityisen tärkeää, että vuokranantaja ei tekisi huoneistossa mitään töitä.

Pykälän 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa vuokranantaja voisi suorittaa hoitotoimenpiteitä tai korjaus- tai muutostöitä siitä ennakolta vuokralaiselleen ilmoittamattakin. Tällöin tulisi kuitenkin myös vuokranantajan ottaa huomioon, että vuokralaisen toimintaa häiritään mahdollisimman vähän. Säännös oikeuttaisi tällaisessa tilanteessa vuokranantajan suorittamaan lähinnä vain sellaisia toimia, jotka ovat välttämättömiä huoneiston arvon säilymiseksi tai uhkaavan tai jo tapahtuneen vahingon vuoksi välttämättömiä korjauksia tai parannuksia tai jotka muutoin on tehtävä mahdollisimman pian tai samanaikaisesti useissa huoneistoissa kuten turkiskuoriaisten hävittäminen. Suositeltavaa myös olisi, että tällaisissakin tilanteissa asiasta neuvoteltaisiin mahdollisuuksien mukaan vuokralaisen kanssa.

Jos hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö ei olisi niin kiireinen, että siihen on välittömästi ryhdyttävä eikä se aiheuttaisi olennaista haittaa vuokraoikeuden käytössä, voitaisiin kuten nykyisinkin tällaiseen työhön ryhtyä ilmoittamalla siitä vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Nykyiseen verrattuna ei olisi enää estettä sille, että tällaista työtä tehtäisiin irtisanomisaikanakin. Liike-, toimisto-, varasto- ja autotallitiloja sijaitsee usein kerrostalossa. Taloyhtiössä suoritettavat hoitotoimenpiteet tai korjaus- ja muutostyöt, jotta ne voitaisiin suorittaa taloudellisesti ja tarkoituksenmukaisesti, edellyttävät, että ne suoritetaan ohjelmoidusti, yhtäaikaan ja usein myös yhteishankintoina. Tällaisia töitä on siten voitava tehdä myös vuokrasopimuksen irtisanomisaikana. Pykälän 2 momentissa olevat korjaustyöt olisivat sellaisia, että vuokralaisella ei olisi niiden johdosta vuokrasopimuksen purkamisoikeutta.

Pykälän 3 momentissa olisi säännös sellaisista korjaus- ja muutostöistä, joista saattaisi aiheutua haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä. Töihin saisi ryhtyä aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun työstä on ilmoitettu vuokralaiselle. Jos vuokralainen vaihtuu, ei uutta määräaikaan laskettaisi, mutta itse työstä olisi ilmoitettava vuokralaiselle. Ehdotettu määräaika olisi hieman lyhyempi kuin nykyisin. Nykyisin kuuden kuukauden määräaika lasketaan ilmoitusta seuraavan kalenterikuukauden alusta kuten irtisanomisaikanakin. Jos sopimus irtisanottaisiin korjaus- tai muu-

tostöiden johdosta samalla, kun työstä ilmoitetaan, olisivat määräajat samat kuin nykyisin. Korjaustyö voisi alkaa vasta sopimuksen päättymisen jälkeen. Toisaalta vuokralainen voisi antaa suostumuksen siihenkin, että työt tehdään jo irtisanomisajan kuluessa.

Kun vuokralaiselle ilmoitettaisiin 3 momentissa tarkoitetusta työstä, olisi tällä oikeus 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päättymään silloin, kun korjaus- tai muutostyöhön aikaisintaan saataisiin ryhtyä.

Pykälä ei edelleenkaan koskisi vuokrasuhteen ulkopuolisten tahojen suorittamia korjaus- tai muutostöitä. Jos asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka ei ole vuokranantajana, suorittaa korjaus- tai muutostöitä, säännös ei koskisi ollenkaan tällaista tilannetta. Tällaisessakin tilanteessa korjauksista luonnollisesti tulisi ilmoittaa kaikille talossa huoneistoja hallitseville tai ainakin niille, joiden hallitsemiin tiloihin korjaus- tai muutostyöt vaikuttavat.

20 §. *Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon.* Pykälä vastaisi asiasisällöltään voimassa olevan lain 17 §:ää. Huoneiston kunnan ja tarpeellisen hoidon valvomiseksi vuokranantajalla olisi 1 momentin mukaan oikeus päästä huoneistoon viivytyksettä. Pykälän 1 momentin säännös antaisi oikeuden päästä huoneistoon ennen korjaustöitä niiden tarpeellisuuden selvittämiseksi, korjaustöiden aikana töiden suorittamisen valvomiseksi sekä korjaustöiden jälkeen sen tarkistamiseksi, että työ on oikein suoritettu. Monelle korjaustyöllekin annetaan nykyään takuu tai vakuus, joten työn laatua ja kestävyyttä on voitava seurata ainakin tämän ajan. Myös tämän olisi katsottava kuuluvan huoneiston kunnan valvontaan.

Kun huoneisto on uudelleen vuokrattavissa tai tarkoitettu myytäväksi, vuokranantajan olisi 2 momentin mukaan sovittava vuokralaisen kanssa siitä, milloin vuokranantaja pääsee näyttämään huoneistoa. Tätä osoittaa 2 momentin sanonta ”sopivana aikana”. Osapuolten tulee ottaa huomioon toistensa kohtuulliset toivomukset sopivasta ajasta.

Myös tämä säännös olisi tahdonvaltainen eli vuokrasopimuksessa voitaisiin sopia niinkin, että vuokranantajalla ei ole oikeutta päästä huoneistoon tai esimerkiksi sopia ilmoitusajoista ja -tavoista huoneistoon tulemisen varalta.

21 §. *Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 11 ja 20 §:n säännöksiksi.

Pykälän 1 momentti asettaisi vuokrananta-

jalle velvollisuuden hoitaa huoneiston näyttö, kunnan valvonta ja korjaus- ja muutostyöt siten, että ne mahdollisimman vähän haittaavat tai häiritsevät vuokraoikeuden käyttämistä. Mainitut toimet ovat kaikki sellaisia, jotka vuokralaisen on sallittava ja joiden suorittamiseen vuokralaisen on sopeuduttava.

Vuokralaisella on oikeus vaatia vuokraansa vastaan vuokranantajalta täyttä sovittua suoritusta. Pykälän 2 momentissa säädetäisiin vuokranantajan puutteellisen suorituksen vaikutuksista vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuteen. Jos huoneistoa ei ollenkaan voitaisi käyttää tai huoneisto ei olisi sovituksessa tai vaadittavassa, lakiehdotuksen 18 §:n 1 momentissa tarkoitettussa kunnossa, vuokralainen olisi vastaavalta ajalta oikeutettu vuokran alennukseen tai vuokran maksusta vapautukseen. Tätä oikeutta ei luonnollisestikaan olisi, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuisi vuokralaisen itsensä laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta kuten siitä, että vuokralaisen asiana oli huolehtia huoneiston kunnosta tai kunnosapidosta eikä vuokralainen ole sitä tehnyt. Vuokran alennusta tai vapautusta sen maksamisesta ei myöskään voitaisi vaatia, jos korjaus- tai muutostyö on jouduttu tekemään sellaisen vahingon johdosta, josta vuokralainen on vastuussa. Kuten nykyisinkin vuokrasuhteen aikana ilmenneen huoneiston puutteellisuuden vuoksi vuokran alennusta tai vapautusta sen maksamisesta voitaisiin vaatia vasta siltä ajalta, jolta vuokranantaja on saanut tiedon huoneiston kunnan puutteellisuudesta. Tältä osin säännös täydentää lakiehdotuksen 18 §:n ja 22 §:ssä asetettua ilmoitusvelvollisuutta huoneiston puutteellisesta kunnosta tai huoneiston vahingoittumisesta.

Tässä luvussa tarkoitettut toimenpiteet saattavat aiheuttaa suoranaista vahinkoa kuten huoneistoa näytettäessä matto likaantuu, putken rikkouduttua vesi turmelee vuokralaisen omaisuutta tai sitä särkyä korjaus- tai muutostyön aikana korjaustyötä suoritettaessa. Pykälän 3 momentin mukaan vuokralainen olisi oikeutettu saamaan vuokranantajalta korvauksen tällaisen vahingon johdosta. Kuten nykyisinkin oikeutta korvaukseen ei olisi, jos vuokranantaja pystyy osoittamaan, että huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ei johtunut vuokranantajasta.

Jos huoneiston korjaus- tai muutostyö on jouduttu suorittamaan vuokralaisen vastatta-

van vahingon johdosta, ei vuokralaisella olisi oikeutta saada korvausta vuokranantajaltaan. Tämä ei merkitse sitä, etteikö vuokralainen voisi olla oikeutettu korvaukseen yritykseltä tai henkilöltä, joka on korjaustyön tehnyt ja vahingon aiheuttanut. Pykälän 3 momentin säännökset vastaavat voimassa olevan lain 11 §:n 2 momenttia ja 18 §:n säännöksiä vuokranantajan korvattavasta vahingosta.

Pykälän säännökset olisivat siten pakottavia, ettei vuokralaisen oikeutta pykälän mukaiseen vahingonkorvaukseen voitaisi etukäteen sopimuksin rajoittaa. Tällainen sopimusehto olisi mitätön. Säännös tästä olisi 14 §:ssä. Sitä vastoin vuokran alentamisesta tai sen maksamisesta vapautumisesta voitaisiin sopia toisinkin, mitä pykälässä on säädetty, sen jälkeen, kun peruste vuokran alennukseen tai sen maksamisesta vapautumiseen taikka vahingonkorvaukseen on ilmennyt.

22 §. *Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus.* Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 16 §:ää siten tarkistettuna, että pykälän 1 momentin mukainen ilmoitusvelvollisuus koskisi vain huoneiston puutteellisuuksia ja vahingoittumisia, joista vuokranantaja on korjausvastuussa. Jos huoneisto tulee puutteelliseen kuntoon tai vahingoittuu ja on sovittu, että vuokralainen huolehtii kaikissa oloissa huoneiston säilymisestä kunnossa, kuuluu korjausvastuukin vuokralaiselle, jonka on ryhdyttävä korjaustyöhön. Luonnollisesti myös tällaisessa tilanteessa saatava olla hyvä ilmoittaa tapahtuneesta vuokranantajalle, jolla saattaa olla perusteltu käsitys siitä, miten vika on korjattava tai että samalla voitaisiin suorittaa myös jokin huoneistoparanus, jolloin kustannusvastuu voisi osittain tai kokonaan kuulua myös vuokranantajalle.

Velvollisuus ilmoittaa huoneiston puutteellisuudesta tai vahingoittumisesta voisi syntyä vasta, kun vuokralainen olisi saanut tiedon tapahtuneesta. Ilmoitus olisikin tämän jälkeen tehtävä viipymättä eikä sen tekemistä saisi aiheetta lykätä. Jos vahinko olisi sen laatuinen, että se voisi suurenta, olisi ilmoitus tehtävä heti. Ilmoituksen tekemistä saisi tällöin lykätä vain ylivoimainen este. Säännökset tästä olisivat myös pykälän 1 momentissa.

Vuokralaisen olisi pykälän 2 momentin mukaan ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston jättämisestä tyhjäksi pitkäksi aikaa. Vuokralaisen olisi myös varattava vuokranantajalle pääsy huoneistoon. Kun tämä olisi tehty, riski huoneiston vahingoittumisesta siirtyisi vuok-

ranantajalle siksi ajaksi, kun vuokralainen ilmoituksensa mukaan on poissa. Jos huoneisto tänä aikana vahingoittuu, vuokralainen olisi 1 momentin mukaisesti kuitenkin velvollinen viivymättä ilmoittamaan tapahtuneesta vuokranantajalle siitä tiedon saatuaan, mikäli huoneiston korjausvelvollisuus kuuluu vuokranantajalle.

Jos vuokralainen laiminlyö 1 tai 2 momentin mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa, tulee vuokralainen vastuuseen siitä vahingosta, joka aiheutuu ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä. Säännöksessä ei siten ollenkaan oteta kantaa siihen, kenen asiana olisi korjata tai korvata huoneiston puutteellisuus tai vahingoittuminen. Säännös ei myöskään koskisi huoneiston tavanomaista kulumista ja siitä ilmoittamisesta. Tältä osin vuokranantajan asiana olisi järjestää huoneiston kunnan seuranta, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnossapidosta ja kunnan säilymisestä.

23 §. *Vuokralaisen vastuu liikehuoneiston vahingoittumisesta.* Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 15 §:ää pienin tarkistuksin.

Pykälän 1 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että vuokralainen ei vastaisi huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Pykälän 1 momentissa asetetaisiin edelleen vuokralaiselle velvollisuus kaikissa tilanteissa hoitaa huoneistoa huolellisesti.

Pykälän 2 momentin säännös vuokralaisen velvollisuudesta korvata huoneistolle aiheuttamansa vahinko vastaisi voimassa olevan lain 15 §:n 2 momenttia. Yleisten todistustaakkaa koskevien periaatteiden mukaan sen, jolla on toisen omaisuus hallussaan, on yleensä näytettävä, ettei omaisuuden vahingoittuminen ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan. Huoneenvuokrasuhteessa näyttövelvollisuus olisi siten vuokralaisella. Tämän olisi näytettävä, ettei ole menetellyt huoneiston hoidossa huolimattomasti taikka aiheuttanut vahinkoa toimenpiteellään tai laiminlyönnillään. Tämä perustuu siihen, että huoneiston tosiasiallisella haltijalla on lähes aina paremmat mahdollisuudet esittää asiassa näyttöä kuin omistajalla.

Vuokralaisen vastuu huoneiston vahingoittumisesta, jonka on aiheuttanut toinen henkilö, on ehdotuksessa niinkään säilytetty ennallaan. Vuokralainen olisi velvollinen korvaamaan vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka tuottamuksellaan aiheuttanut huoneistolle.

Vuokralaisella olisi näissä tapauksissa kuten nykyisinkin omasta tuottamuksestaan riippumaton niin sanottu isännänvastuu vuokranantajaan nähden.

Tämä vuokralaisen vastuu saattaa johtaa vahingonkorvauslain säännösten johdosta eräisiin päällekkäisyyksiin. Vuokralainen vastaisi nimittäin vuokranantajalle myös vuokralaisen lukuun toimivan henkilön aiheuttamasta vahingosta, esimerkiksi silloinkin, kun itsenäinen yrittäjä tai hänen työntekijänsä vuokralaisen toimeksiannosta suorittaa korjaustyön huoneistossa. Vahingonkorvauslain mukaan vuokranantaja voisi tällöin saada korvausta myös suoraan itsenäiseltä yrittäjältä tämän työntekijän aiheuttamasta vahingosta. Vuokranantajaan nähden olisi mainitun kaltaisissa tapauksissa kaksi eri vastuunkantajaa. Vastuun asettaminen myös vuokralaiselle perustuu siihen, että vastuu huoneiston käyttämisestä muutenkin kuuluu ensisijaisesti tälle. Vuokralaisella olisi puolestaan oikeus hakea korvausta itsenäiseltä yrittäjältä, jos vuokralainen on joutunut suorittamaan korvausta vuokranantajalle. Henkilö, jonka menettelystä vuokralainen 3 momentin mukaan vastaisi, voi myös olla vuokralaisen työntekijä, hänen kotiväkeensä kuuluva tai esimerkiksi koko huoneiston tai osan siitä vuokralaiselta edelleen vuokrannut henkilö. Vuokralaisen omaa laiminlyöntiä edellyttävä vastuu toisen aiheuttamasta vahingosta on myös pysytetty ehdotuksessa entisellään. Säännös tästä on 3 momentissa.

Vuokralainen ei kuten ei nykyisinkään vastaisi vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan, rakennuksen tai huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja. Tällainen henkilö ei ole huoneistossa vuokralaisen luvan perusteella, vaan vuokralainen on velvollinen sallimaan tällaisen oleskelun huoneistossa.

Vahingonkorvausoikeuteen sisältyy nykyisin yleisesti kohtuullistamisäännöksiä, joiden mukaan vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos korvausvelvollisuus muutoin muodostuisi kohtuuttoman raskaaksi. Erityisesti tällainen sovitelu voi tulla kysymykseen silloin, kun lieväläkin tuottamuksella on aiheutettu huomattavia vahinkoja. Niin ikään tällöin kiinnitetään huomiota vahingon aiheuttajan ja vahingonkärsineen taloudelliseen asemaan ja mahdollisuuteen ennalta suojautua mahdollisten vahinkojen varalta vakuutuksien avulla. Tällaisia tilanteita voi esiintyä myös huoneenvuokrasuh-

teissa varsinkin, kun vuokralainen usein on taloudellisesti heikommassa asemassa kuin vuokranantaja. Sovittelu voisi koskea sekä vuokralaisen itsensä että vuokralaisen luvalla huoneistossa oleskelevan henkilön tahallisesti aiheuttaman vahingon korvausvelvollisuutta. Pykälän 5 momentin säännökset vastaavat voimassa olevan lain 15 §:n 5 momentin säännöksiä vuokralaisen vastattavan vahingon korvausvelvollisuuden sovittelusta.

Lakiehdotuksen yleisperusteluissa kohdassa 3.1.5. ”vahingon korvaaminen” on tarkemmin selvitetty huoneenvuokrasuhteessa aiheutuneen vahingon korvaus- ja kohtuullisuusperiaatteita.

Koska vuokralainen vuokrasuhteensa johdosta saa yleensä käyttää myös talon käyttäjille varattuja yhteisiä tiloja ja laitteita joko korvauksetta tai eri korvauksesta, myös näitä tiloja ja laitteita käytettäisiin saman vastuun ja korvausvelvollisuuden alaisena kuin itse huoneistoa. Tästä olisi säännös pykälän 4 momentissa.

Pykälän 2, 3 ja 4 momentin säännökset olisivat sikäli pakottavia, että niistä ei voitaisi sopia vuokralaisen vahingoksi. Pykälän 2 momentin mukaan kuitenkin vuokralaiselle kuuluva vastuu voitaisiin sopia pääsääntöä ankarammaksikin, jos siihen on perusteltua syytä ottaen huomioon huoneiston sopimuksen mukainen käyttötarkoitus. Tämä säännös ehdotetaan lisättäväksi sen vuoksi, että vuokranantaja ja vuokralainen voisivat myös sopimusehdoin siirtää vastuun esimerkiksi erityisen vaarallisen ja siten mahdollisesti rakennukselle vahinkoa aiheuttavan toiminnan riskeistä vuokralaiselle, jonka velvollisuutena olisi pyrkiä järjestämään toimintansa niin, ettei siitä aiheudu rakennukselle haittaa. Tällaista vaarallista toimintaa voisi olla esimerkiksi vaarallisten aineiden käsittely huoneistossa.

Vuokralaisen korvausvastuun mahdollinen rajoittaminen sovittelun johdosta merkitsee sitä, ettei myöskään vuokralaisen antamaa 7 §:ssä tarkoitettua vakuutta voitaisi käyttää siltä osin kuin korvausvelvollisuutta on vähennetty. Korvausvelvollisuuden sovittelu sitä vastoin ei rajoittaisi vuokranantajan oikeutta purkaa sopimus, jos vuokranantajalla tapahtuneen johdosta on tällainen esimerkiksi lakiehdotuksen 48 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu huoneiston huonoon hoitoon perustuva syy.

3 luku. Vuokran suuruus

Yleistä. Luvun säännökset pohjautuvat keskeisimmiltä osiltaan voimassa olevaan lakiin. Merkittävin muutos on siinä, että liikehuoneiston vuokran alentamista koskeva nykyinen 112 § ehdotetaan muutettavaksi siten, että kohtuullisuutta arvioitaessa ratkaisevaa on 5 §:ssä mainittu yleinen sopimusten ja sopimusehtojen kohtuullisuusperiaate.

Pääsääntö vuokran määräytymisen osalta olisi edelleen, että vuokra on ja muuttuu vain sen mukaan, mitä vuokrasuhteen osapuolet ovat keskenään sopineet. Vuokran määrästä ja sen tarkistamisesta siis aina sovitaan. Tätä lähtökohtaa korostettaisiin myös luvun säännöksiin ehdotettujen muutosten avulla. Vuokran kohtuullistamista koskeva kanne olisi nyt pantava vireille aina vuokrasuhteen aikana. Vuokraa voitaisiin määrätä palautettavaksi vain vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamisen jälkeiseltä ajalta. Tuomioistuimen harkitessa vuokran alentamista on tarkoitukseen, että tuomioistuin puuttuisi vuokran määrään tai ehtoon, jonka mukaan vuokra sopimussuhteessa määräytyy, vain sellaisissa tilanteissa, joissa vuokra on selvästi kohtuuton tai vuokran muodostumisen määrittävä ehto johdaisi selvästi kohtuuttomaan vuokraan. Näillä muutoksilla pyritään siihen, että myös vuokraa koskevat erimielisyydet vuokrasuhteen aikana ensisijaisesti ratkaistaisiin sopijaosapuolten kesken ja vuokrasuhteen aikana.

Vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon muuttamista koskee myös muu lainsäädäntö. Tällaisia säännöksiä sisältyy ennen kaikkea indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettuun lakiin.

Lakiehdotukseen ei ehdoteta säännöstä valtuutuksesta vuokran tarkistamista koskevien suositusten antamiseksi, vaikka tällainen säännös ehdotetaan säilytettäväksi asuinhuoneistojen vuokrauksessa. Liikehuoneistojen osalta suosituksia pidetään tarpeettomina.

24 §. *Vuokran määräytyminen.* Pykälän 1 momentissa olisi lausuttu vuokran suuruuden määrittävä perussääntö. Vuokra määräytyisi sen mukaan, mitä siitä on sovittu. Tämä merkitsisi sitä, että vuokran määrästä olisi sovittava paitsi vuokrasopimusta tehtäessä myös vuokrasuhteen aikana, jos vuokraa halutaan muuttaa. Myös vuokran tarkistamista koskevasta menettelystä olisi sovittava, jos halutaan, että vuokra tarkistuu sopimussuh-

teessa tätä menettelyä noudattamalla. Muuten vuokran muuttamisesta olisi sovittava aina erikseen. Vuokran tarkistamista ei pääsääntöisesti siis tapahtuisi, elleivät osapuolet siitä sovi.

Vuokran tarkistamiseksi voitaisiin vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa irtisanoa. Kohtuulliseen vuokraan voitaisiin päästä siis tehostamalla vuokrantarkistamisvaatimusta sopimuksen irtisanomisella. Jos vuokra yritetään irtisanomalla saada kohtuuttomalle tasolle, voisi tuomioistuin kuitenkin julistaa irtisanomisen tehottomaksi tai määrätä maksettavaksi vahingonkorvausta. Tästä ehdotetaan otettavaksi säännökset 44 ja 45 §:ään.

Toinen mahdollisuus on ajaa kanna vuokran tarkistamiseksi. Tuomioistuin ei kuitenkaan muuttaisi perittyä tai sovittua vuokraa, ellei vuokra olisi kohtuuton. Jotta vuokraa voitaisiin pitää kohtuuttomana, tulisi sen selvästi ja perusteetta poiketa siitä, mitä vuokrarvoltaan ja käyttötavaltaan vastaavista huoneistoista vastaavissa sopimussuhteissa alueella maksetaan. Näin ollen sekä sopimuksen irtisanominen että kanteen ajaminen tuomioistuimessa olisivat vain tietyissä tilanteissa käytökelpoisia keinoja muuttaa vuokraa koskevia sopimusehtoja.

Vuokran määrää ja sen tarkistamista koskevat sopimuslausekkeet olisivat nyt sopimuksen tärkeimpiä kohtia ja siksi ne tulisi huolellisesti ja yksiselitteisesti kirjata vuokrasopimukseen jo sopimusta tehtäessä. Tämä on tärkeää jo siksi, että molemmille osapuolille syntyisi sama käsitys vuokran määrästä ja sen määräytymisestä vuokrasuhteen aikana. Myös vuokran tarkistamismenettelystä olisi nyt sovittava.

Pääsääntöä, että vuokra määräytyisi sen mukaan, mitä siitä on sovittu, rajaisivat kuitenkin eräät tämän lain säännökset, mutta myös muu lainsäädäntö. Tämän lakiehdotuksen 25 § vuokran kohtuullisuuden selvittämisestä sekä siihen liittyvä 26 § vuokran muuttamisesta tuomioistuimessa olisivat tällaisia säännöksiä. Myös muussa lainsäädännössä on säännöksiä, jotka rajoittavat mahdollisuutta sopia vuokran määrästä tai sen tarkistamisesta. Vuoden 1993 alusta voimaan tullut ja vuoden 1994 loppuun saakka voimassa oleva laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta rajaa vuokran tarkistamista koskevaa sopimisen vapautta. Tätä koskeva viittaussäännös olisi pykälän 2 momentissa.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu

laki mahdollisti myös liikehuoneistojen vuokrasuhteissa saman sopimisen vapauden, mikä jo helmikuun alussa vuonna 1992 voimaan tulleella lainmuutoksella oli tehty mahdolliseksi sääntelystä vapaissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa. Tämä muutos merkitsi sitä, että vuokran tarkistamisesta voitiin myös entistä vapaammin sopia sekä uusissa lain voimaantulon jälkeen alkavissa että ennen sen voimaantuloa tehdyissä vuokrasuhteissa. Ehtona on, että liikehuoneiston vuokrasopimus on tehty joko toistaiseksi voimassa olevana tai sovittu olemaan voimassa vähintään kolme vuotta. Jos sopimus sen sijaan on tehty määräaikaisena ja sovittu olemaan voimassa kolme vuotta lyhyemmän ajan, rajoittaa edellä mainittu indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki vielä tällaisessa vuokrasuhteessa vuokrasta sopimista. Lain 6 §:stä johtuu, että lain vastaiset lausekkeet ovat mitättömiä ja niinpä vuokrasta tulisi näissä sopimussuhteissa sopia aina erikseen. Nykyinen indeksiehdon käyttöä rajoittava laki on voimassa vuoden 1994 loppuun.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen mukaan oli mahdollista ottaa uusi vuokrantarkistusehto myös lain voimaan tullessa voimassa olleeseen sopimukseen. Näissä ennen vuotta 1993 tehdyissä sopimuksissa indeksiehdon käyttöä koskevat aikaisemmat säännökset rajoittivat merkittäväällä tavalla vuokran tarkistuksesta sopimista.

Uudet indeksiehdon käytön rajoittamista koskevat säännökset tekivät mahdolliseksi sopia siitä, miten vuokra vuokrasuhteen aikana kehittyä ja miten sitä tarkistetaan. Näin tulivat mahdolliseksi sellaiset vuokran tarkistuslausekkeet, joissa vuokran pääoma-arvon kehitys on sidottu johonkin indeksimuutokseen tai vuokraa tarkistetaan jollain muulla perusteella kuten tietyllä prosenttimäärällä tai tietyllä markkamäärällä tai esimerkiksi erikseen prosenttimäärän ja indeksin yhdistelmällä, taikka jollain muulla osapuolten sopimalla perusteella. Lauseke voi sisältää myös kannanoton, että vuokra ainoastaan korotetaan indeksimuutosten mukaisesti, mutta ei siis alenneta. Osapuolten vapaasti valittavana on myös indeksi, jonka mukaan vuokra kehittyä. Indeksejä, jotka voivat tulla kysymykseen, on lukuisia, kuten elinkustannus-, kuluttajahinta-, asuntojen hinta-, palkka-, ansiotaso- ja kiinteistöjen hoitoindeksit. Myös muita indeksejä voidaan käyttää. Voidaan myös laatia yhdistelmäindeksejä, joilla vuokran kehitys voidaan sitoa useamman teki-

jän muutokseen. Sallittua on myös ottaa esimerkiksi liikeyrityksen liikevaihtoon tai muuhun yrityksen toimintaa kuvaavaan muuttuun sidottu vuokran määräytymisehto.

Myös vuokran tarkistamismenettelystä voidaan sopia monella tapaa. Yksipuolista vuokran tarkistamisoikeutta ei kuitenkaan ole, jollei siitä sovita. Vuokra ei myöskään itsestään muutu, ellei ole sovittu siitä, miten se muuttuu. Siten on esimerkiksi sovittava siitä, onko jomankumman osapuolen ilmoitettava vuokran muutoksesta ennen muutoksen voimaan tuloa vai ei. Jos halutaan, että vuokraa tarkistettaisiin aina tietystä ajankohdasta lukien ilman eri ilmoitusta, olisi tästäkin sovittava. Vuokran tarkistamisen mahdollisuuksia olisi nyt siis useita, mutta kaikilta niiltä tulisi vaatia yksiselitteisyyttä ja ymmärrettävyyttä.

25 §. *Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen.* Pykälässä oleva säännös poikkeaisi voimassa olevasta laista huomattavasti. Vuokran kohtuullisuuden selvittämisen voisi panna vireille kumpi tahansa vuokrasuhteen osapuolista. Vuokran alentamistilanteessa ei laissa enää yksityiskohtaisesti määriteltäisi alentamisen perusteita, vaan säännöksessä ainoastaan viitattaisiin 5 §:ssä olevaan sopimusehtojen yleiseen kohtuullistamisäännökseen. Kanne vuokran kohtuullisuuden selvittämisestä olisi nostettava aina vuokrasuhteen aikana. Nyt kanne on voitu nostaa paitsi vuokrasuhteen aikana myös sen jälkeen vielä kolmen vuoden aikana vuokrasuhteen päättymisestä. Ehdotetuilla muutoksilla pyritään siihen, että vuokran määrää koskevat asiat, myös erimielisyydet, käsiteltäisiin ensisijaisesti osapuolten kesken, ja jos yksimielisyyteen ei päästä, ne joka tapauksessa yritettäisiin käsitellä vuokrasuhteen aikana.

Pykälään otetulla säännöksellä molempipuoleisesta kanteen nostamismahdollisuudesta ja sillä, että vuokran alentamisen erityiset perusteet poistettaisiin laista, on pyritty sopimuksen pitävyyden periaatteen korostamiseen. Edelleen ehdotuksen perusteena on, että liikehuoneistojen vuokrasopimus lähes aina myös on liikesuhde varsinkin, jos on kyse liike- ja myymälätilojen vuokrauksesta, ja osapuolten sopiman ehdon muuttamiseen on oltava suurempi kynnys kuin asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa, jossa sosiaalisille näkökohdille voidaan antaa suurempi merkitys. Toimisto-, varasto- tai autotallitilan vuokrauksessaakin on usein kyse liikesuhteesta.

Usein sekä vuokranantajan että vuokralaisen

etu on, ettei sopimusta pureta esimerkiksi vuokralaisen vuokranmaksukyvyyn heikennettyä, vaan toiminnan ja siten vuokranmaksun jatkuminen turvataan yhteisellä sopimuksella. Osapuolet voivat esimerkiksi sopia vuokran korotuksista luopumisesta tai määräaikaisesta vuokran alennuksesta, mitä molempia menettelyjä myös käytännössä esiintyy.

Vuokran määrää ja sen tarkistamista koskevat sopimusehdot voisivat olla hyvinkin erilaisia eri sopimuksissa. Merkittävä tekijä saattaisi olla esimerkiksi, kumpi vuokrasuhteen osapuoli on saattanut vuokrahuoneiston kuntoon ennen vuokrasuhteen alkamista tai pitää huoneiston jatkuvasti kunnossa vuokrasuhteen aikana.

Lisäksi pitkäaikaisessa määräaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokrat eivät yleensä joustu, vaan suhdannevaihteluiden seurauksena saattaa syntyä tilanne, että vuokra jonkin aikaa ylittää tai alittaa vast'ikään vuokralle annettujen huoneistojen tai pitempäänkin jo vuokralla olleiden huoneistojen yleisesti maksetut vuokrat. Lainmuutoksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole, että tuomioistuimet puuttuisivat suhdannevaihteluiden aiheuttamiin epäsuhteisiin osapuolten suoritusten ja vastasuoritusten välillä, ellei sopimusehtojen muuttamiseen ole myös muita erittäin painavia syitä. Suhdannevaihteluiden aiheuttaman epätasapainon korjaaminenkin olisi siten mahdollista, mutta vain poikkeustapauksissa.

Vuokran kohtuullisuutta arvioitaessa olisi siten kiinnitettävä huomiota koko sopimukseen ja nimenomaan sen osapuolten sopimaan oikeuksien ja velvollisuuksien vastaavuuteen ja katsottava, onko tämä vastaavuus muuttunut. Ennen kuin osapuolen sopimaa vuokraa muutettaisiin, tulisi vuokran olla selvässä epäsuhteessa sitä vastaan annettuihin suorituksiin verrattuna siihen, mitä osapuolet ovat sopineet ja miten vuokraehdot ja vuokra vastaan annettavat suoritukset ovat muissa vastaavissa sopimuksissa kehittyneet.

Tässä kohtuullisuusarvioinnissa olisi otettava huomioon, että vuokraehto on saatettu sopia ottaen huomioon kiinteistösijoittamiseen ja kiinteistöliiketoimintaan liittyvät pääomajärjestelyt. Taustalla saattaa olla rahoitusjärjestelyjä, joissa muun muassa liikehuoneisto tai koko rakennus, jossa vuokrattu liikehuoneisto sijaitsee, on vakuutena. Tuomioistuimen tulisi siten kokonaistarkastelussaan ottaa huomioon myös tämänlaatuiset ja vastaavat muut seikat, joilla huoneiston vuokralle antamiseen sovituin eh-

doin saattaa olla ollut keskeinen merkitys. Arvioitaessa vuokran kohtuullisuutta ei siten pitäisi pelkästään kiinnittää huomiota siihen, mikä on perityn vuokran suhde vast'ikään tehdyissä vuokrasopimuksissa tai pitempäänkin jo vuokralla olleiden huoneistojen yleisesti perittyihin vuokriin tai edes näiden keskitasoon.

Vuokrahuoneiston sijainnilla on vuokra-markkinoilla myös olennainen merkitys osapuolen sopiessa vuokrasta ja sen muutoksista. Liikehuoneistoista maksettavat vuokrat vaihtelevat erittäin paljon samallakin paikkakunnalla ja jopa samassa rakennuksessa huoneiston sijainnista ja käyttötarkoituksesta riippuen. Tästä johtuen paikkakunnan tai alueen tai rakennuksen keskimääräisten vuokratietojen ei voida useinkaan katsoa edustavan sopivaa vertailuvuokraa vuokran kohtuullisuutta arvioitaessa.

Kun tuomioistuin muuttaa vuokran määrää, sen olisi harkittava, millainen muutos on tarpeen, jotta kohtuuttomuus poistuisi ja sopimussuhde sen vahvistamin ehdoin jatkuisi ja muodostuisi kohtuulliseksi molemmille osapuolille. Vuokran määrää koskevan ehdon muuttaminen saattaa näin ollen johtaa myös siihen, että myös jotain muuta sopimuksen ehtoa on samalla tarkistettava, esimerkiksi muutettava sopimuksen kestoä koskevaa ehtoa, koska vuokraa on alennettu. Jos osapuolet voivat saavuttaa yhteisen tai lähes saman näkemyksen kohtuullisemmasta ehdosta, jonka mukainen vuokra vastaisuudessa olisi tai jonka mukaan vuokra määräytyisi, olisi tälle seikalle asiaa ratkaistaessa pantava myös painoa. Olipa kysymys vuokran kohtuullistamisesta pantu viireille kummalta puolelta hyvänsä, tarkoitus siten on, että tuomioistuin puuttuu siihen, mitä osapuolet ovat sopineet, vain siinä tapauksessa, että kohtuuttomuus on selvä.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi asuinhuoneistoja koskevan lakiehdotuksen 29 §:n 3 momenttia vastaava säännös, jonka mukaan vuokranantaja ei voisi irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuutta koskeva asia on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden käsiteltävänä. Säännös on uusi. Säännöksen tarpeellisuutta puoltaa se, että muussa tapauksessa vuokralaisella olisi suuri riski joutua irtisanotuksi, jos hän panee viireille vuokranalennuskanteen. Toisaalta tuomioistuin voisi välitoimena hyväksyä irtisanomisen, jolloin voitaisiin puuttua pelkästään

vuokrasuhteen pitkittämistä silmällä pitäen nostettuihin kanteisiin.

26 §. *Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu.* Pykälä vastaa asiasisällöltään jäljempänä mainituin poikkeuksin aikaisempaa lakia.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin tuomioistuimen vuokran määrää koskevan päätöksen tai vuokran määräytymistä koskevan muutetun ehdon voimaantulosta. Tuomioistuin määräisi päätöksessään, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymisehto tulisi voimaan. Muutoksenhakutilanteessa vuokralaisella olisi kuitenkin oikeus maksaa vuokraa sopimuksen mukaisena, kunnes hovioikeuden ratkaisu asiassa on annettu. Osapuolet voivat kuitenkin sopia toisenlaisestakin järjestelystä.

Pykälän 2 momentissa on annettu tuomioistuimelle mahdollisuus määrätä liikaa perittyä vuokraa palautettavaksi. Voimassa olevaan alennetun vuokran palauttamista koskevaan säännökseen verrattuna palautusta ei missään tapauksessa enää voisi määrätä liikehuoneiston vuokrausta koskevan lain perusteella vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksisaamista aikaisemmalta ajalta. Tällä on pyritty korostamaan sitä, että vuokran määrää koskevat erimielisyydet on pyrittävä aina ratkaisemaan vuokrasuhteen aikana.

4 luku. Vuokran maksaminen

Yleistä. Asiasisällöltään ja sanamuodoltaan luvun säännökset vähäisin poikkeuksin vastaisivat voimassa olevan lain säännöksiä. Lukuun on lisätty säännös vuokranmaksuvelvoitteen kestosta vuokrasuhteen päätyttyä.

27 §. *Vuokran maksamisen ajankohta ja kesto.* Vuokralaisen päävelvoitteena on vuokran maksaminen. Pykälässä säädettäisiin siitä, milloin tämä velvoite on täytettävä. Pykälän 1 momentti vastaa voimassa olevan lain 37 §:n 1 momenttia. Pykälä koskee edelleen kaikkia maksuja, joita huoneiston käyttöoikeuteen kuuluvana vuokranantajalle suoritetaan. Kysymystä, mitä etuusia vuokraan sisältyy, on käsitelty 1 §:n perusteluissa.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuokrasuhteen aikana siitä riippumatta, käyttääkö hän vuokraoikeuttaan vai ei. Vuokra on suoritettava myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen vielä tällöin käyttää huoneistoa. Säännöksen sanamuotoa ehdotetaan täydennettäväksi.

väksi voimassa olevaa käytäntöä vastaavalla vuokranmaksuvelvoitteen kestoja koskevalla täsmennyksellä. Tämä täsmennys ehdotetaan otettavaksi pykälän 3 momenttiin.

Jos vuokrasopimus päättyy kesken vuokranmaksukauden, eikä vuokralainen käytä huoneistoa enää sen jälkeen, vuokralainen ei myöskään ole velvollinen suorittamaan vuokraa vuokrasopimuksen päättymisen ja huoneiston käyttämisen päättymisen jälkeiseltä ajalta. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun vuokralaisen irtisanomisaika on kuukautta lyhyempi, jos sopimus päättyy sen johdosta, että vuokralainen on irtisanonut sen.

Pykälän 2 momentin säännös muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksamisajankohdasta vastaa voimassa olevan lain 37 §:n 2 momenttia. Tällaisen vuokran maksamistavasta ja ajankohdasta olisi aina sovittava. Muuna kuin rahana suoritettavat vuokrat ovat käytännössä siinä määrin harvinaisia ja tapauskohtaittain vaihtelevia, että osapuolten on myös sovittava asia.

Pykälän 3 momentin säännös koskisi vuokralaiselta oikeutensa johtavan maksuvelvoitetta, jos tämä edelleen käyttää huoneistoa vuokrasopimuksen päätyttyä. Säännös on uusi, mutta vastaa voimassa olevan lain vakiintunutta tulkintaa ja voimassa olevaa käytäntöä.

28 §. *Vuokran maksutapa.* Pykälä vastaa nykyisen lain 38 §:ää.

Säännökseen ei ehdoteta asuinhuoneistoja koskevan lain 35 §:n 4 momenttia vastaavaa säännöstä, jonka mukaan vuokralaisen maksutapojen käyttöä ei voisi sopimuksin rajoittaa. Tämä on katsottu tarpeettomaksi rajoitukseksi liikehuoneistojen vuokrasuhteissa. Liikesuhteissa on perusteltua saada vapaasti sopia sallittujen maksutapojen käytöstä.

29 §. *Vuokran periminen ennakoita.* Ennakkovuokran perimismahdollisuutta on lakiehdotuksessa lisätty. Tällä on osittain pyritty korvaamaan vuokranantajalle velkojen maksusaantijärjestyksestä annetulla lailla vuoden 1993 alusta lukien poistettu mahdollisuus pidättää vuokralaisen irtaimistoa vuokranmaksun turvaamiseksi.

Pykälän 1 momenttia ehdotetaan täsmennettäväksi säännöksellä siitä, että kyse on yhdeltä tai useammalta vuokranmaksukaudelta suoritettavan vuokran maksamisesta eli sopimussuhteessa suoritettavasta vuokrasta ja sen maksuajankohdasta eikä mistään ylimääräisestä vuokrasta. Vuokraa voitaisiin ennakoita sopia

perittäväksi siten, että sitä on koko ajan maksettuna vuokranmaksukausiin nähden etupainoisesti, jolloin ennakkovuokralla on myös vakuuden luonne. Sopia voitaisiin myös siten, että sitä suoritetaan tietystä vuokranmaksukaudelta etupainoisesti, jonka jälkeen tilanne tasataan ja siirrytään suorittamaan vuokraa vuokranmaksukausittain, Jos vuokrasuhteen päättyessä vuokra on sitten suoritettu pitemmältä ajalta kuin vuokralainen on hallinnut huoneistoa, on liikaa suoritettu vuokra tietysti palautettava. Palauttamisajasta voidaan myös sopia. Jos vuokran palauttamista joudutaan vaatimaan kanteella, vanhenee myös tämä saatava 9 §:n mukaisesti. Kanne olisi siten pantava vireille viimeistään kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

Pykälän 1 momenttia selvennettäisiin myös siten, että vuokralaisen vapaaehtoisesti ennakkoon suorittamaa vuokraa ei pidettäisi mitättömänä suoritukseksi. Vuokralainen saisi aina säännöksen estämättä suorittaa vuokraansa ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta, jos vuokralainen niin haluaa.

Ennakkovuokraa voitaisiin edelleenkin pääsääntöisesti edellyttää suoritettavaksi vain vuokrasopimusta tehtäessä. Vuokran maksu-kauteen nähden etupainotteisesta vuokran suorittamisesta olisi siten sovittava samassa yhteydessä kuin muistakin vuokrasuhteen ehtoista. Vuokranantajalla olisi kuitenkin erityisesti syystä oikeus edellyttää ennakkovuokraa suoritettavaksi myös vuokrasopimuksen ehtoja muutettaessa tai vuokralaisen vaihtuessa. Laisa tarkoitettu vuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen voisi olla esimerkiksi vuokran määrää koskevan ehdon muuttaminen. Muutoin kuin edellä mainituissa tilanteissa erityisestä syystä vuokrasuhteen kestäessä ei vuokralaiselta voisi vaatia ennakkovuokraa.

Pykälään ei edelleenkaan sisällytettäisi asuinhuoneistojen vuokrausta koskevan lain 36 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä ennakkovuokran enimmäismäärästä. Osapuolet voisivat siten sopia ennakkovuokran määrän vapaasti.

Pykälän 2 momentissa olisi viittaussäännös pykälään läheisesti liittyvään lakiehdotuksen 7 §:ään, jossa säädettäisiin vuokrasuhteen ehtojen täyttämisen varmistamiseksi sovitusta vakuudesta.

5 luku. Vuokranantajan vaihtuminen

Yleistä. Luvun säännöksistä 30 ja 36 § olisi-

vat uusia. Muut luvun säännökset vähäisin muutoksin vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain samannimisen 9 luvun säännöksiä.

Merkittävin muutos koski pakkohuuto-kauppasaannon suhdetta huoneenvuokrasopimuksen pysyvyyteen sekä asunto-osakeyhtiön pakkokeinoja kuten huoneiston yhtiön hallintaan ottamisen suhdetta huoneenvuokrasopimuksen pysyvyyteen ja vuokralaisen ja muiden huoneistoon käyttöoikeuden saaneiden aseman järjestämiseen. Tältä osin esitykseen liittyy ehdotus laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.

Luvun uusista säännöksistä 30 §:ssä asetettaisiin kaikille vuokranantajille ilmoitusvelvollisuus oman vuokranantaja-aseman selvittämiseksi vuokralaiselleen. Säännöstä on pidetty tarpeellisena sen johdosta, että vuokranantajan menetettyä oman hallintaoikeutensa huoneistoon se yleensä heijastuu myös vuokraoikeuden pysyvyyteen tai johtaa ainakin siihen, että sopimussuhteessa vuokranantaja vaihtuu. Vuokranantaja joutuisi myös korvausvastuuseen vahingosta, joka vuokralaiselle on aiheutunut sen johdosta, että vuokranantajan hallintaoikeuden menetyksestä ei ole tiedotettu vuokralaiselle.

Lukuun ehdotettua 36 §:ää on pidetty tarpeellisena, jotta tilanne tiedostettaisiin oikein. Sekä konkurssimenettely että erilaiset vuokranantajan velkojen velkajärjestelyä koskevat menettelyt saattavat nimittäin johtaa siihen, että vuokranantaja sopimussuhteessa vaihtuu tai sopimus muulla kuin huoneenvuokralain mukaisella perusteella tai toimenpiteen johdosta päättyy.

30 §. *Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus.* Säännös olisi uusi. Sillä pyritään korostamaan vuokranantajan vastuuta sopimusvelvoitteidensa täyttämiseksi. Säännös on katsottu tarpeelliseksi, jotta vuokralaisiksi haluavat jo sopimusta tehtäessä ja siitä neuvoteltaessa pystyisivät arvioimaan eri vuokranantajiin liittyviä riskejä ja vuokrasuhteen aikana seuraamaan näiden riskien kehitystä. Tärkein tällainen asia vuokralaisen kannalta on vuokranantajan oman hallintaoikeuden laatu ja pysyvyys niiden tilojen osalta, jotka vuokralainen on vuokranut häneltä. Vuokranantajan menetettyä tämän oikeutensa vaikutukset ulottuvat varsin usein myös vuokralaisen asemaan ja ainakin sopimussuhteessa vuokranantaja vaihtuu. Usein

vaikutus on myös se, että vuokralaisen hallintaoikeus päättyy.

Jotteivät vuokranantajan huoneiston hallintaoikeuden menettäminen ja siitä johtuvat vaikutukset tulisi vuokralaiselle täytenä yllätyksenä, ehdotetaan vuokranantajalle säännöksessä tarkoitettua ilmoitusvelvollisuutta. Sen mukaan vuokranantaja olisi velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselleen, mihin oikeus antaa huoneisto tai sen osa vuokralle perustuu. Jos jokin seikka rajoittaa tätä oikeutta, sekin olisi ilmoitettava. Vuokralaisen on hyvä tietää esimerkiksi, onko vuokranantajana oleva asunto-osakeyhtiö antanut vuokralle huoneiston, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet se on lunastanut ja ne myös itse omistaa, vai huoneiston, jonka se on ottanut osakkeenomistajalta yhtiön hallintaan. Vuokraoikeuden pysyvyyden kannalta katsottuna sillä seikalla, kummasta tilanteesta on kysymys, voi olla huomattavaa merkitystä.

Säännöksessä asetettaisiin myös ilmoitusvelvollisuus siitä, että vuokranantajan oikeus hallita huoneistoa ja oikeus antaa se vuokralle päättyvät. Ilmoitus olisi tehtävä viivytyksettä. Jos näin ei meneteltäisi ja vuokralaiselle ilmoituksen laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa, syntyi vuokranantajalle velvollisuus korvata laiminlyönnistä aiheutunut vahinko. Syntyy vahinkoa tai ei, vuokranantaja olisi velvollinen korvaamaan yllätyksenä tulevan vuokralaisen hallintaoikeuden päättymisen johdosta vuokralaiselle aiheutuneet muuttokustannukset. Jos vuokralainen muutoin tiesi vuokranantajan huoneiston hallintaoikeuden päättymisestä ja vuokranantaja pystyisi näyttämään tämän, ei korvausvelvollisuutta tämän säännöksen perusteella syntyisi. Korvausvelvollisuus saattaa kuitenkin olla tämän tai muun lain taikka sopimusehdon perusteella. Nättökysymysten vuoksi pykälässä tarkoitettut ilmoitukset olisi syytä tehdä kirjallisesti, mutta muukin osoitus ilmoituksesta on hyväksyttävä.

31 §. *Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen.* Pykälässä säädettäisiin vuokrasopimuksen pysyvyydestä silloin, kun huoneiston omistusoikeus siirtyy vastikkeellisen tai vastikkeettoman vapaaehtoisen luovutuksen taikka perhe- tai perintöoikeudellisen saannon tai yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta. Pykälä jäljempänä mainituiin muutoksiin asiasisällöltään vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 40 §:ää huoneiston luovutuksesta toiselle.

Pykälän 1 momentin mukaan aikaisemman omistajan tekemä vuokrasopimus sitoisi luovu-

tuksen saajaa, jos luovutusta koskevassa sopimuksessa on määrätty, että vuokrasopimus pysyy. Jos vuokralainen on ennen luovutusta ottanut huoneiston hallintaansa, sitoo vuokrasopimus myös tällöin uutta omistajaa. Vuokrasopimus pysyisi uutta omistajaa kohtaan voimassa myös edelleen siinä tapauksessa, että vuokraoikeuden pysyvyys on vahvistettu kiinnityksellä.

Vuokrasopimus sitoisi uutta omistajaa edellä mainituilla edellytyksillä silloinkin, kun tämä on saanut huoneiston osituksessa tai muuten puolisoiden varallisuuden selvittelyssä avio-oikeuden tai naimaosan perusteella taikka kun huoneisto on saatu testamentin nojalla tai perintönä tai sen johdosta, että useamman omistajan yhteisomistussuhde on purettu siitä annetussa laissa säädetyssä järjestyksessä.

Vuokranantajan vaihtumista koskevat säännökset siitä, milloin huoneiston aikaisemman omistajan tekemä vuokrasopimus pysyy voimassa uutta omistajaa vastaan, määräävät vain sen, jatkuuko vuokrasuhde huoneiston uuden omistajan ja vuokralaisen kesken. Uudella omistajalla olisi aina käytettävänä kaikki lain mukaan vuokranantajalle kuuluvat muut oikeudet saada sopimus päätymään. Näin ollen uusi omistaja voisi käyttää lain mukaista oikeutta irtisanoa tai purkaa vuokrasopimus.

Vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle voi perustua paitsi omistusoikeuteen myös muuhun oikeuteen, esimerkiksi vuokranantajan tekemään vuokrasopimukseen huoneiston omistajan kanssa. Tällöinkin vuokrasopimuksen pysyvyys määräytyisi 1 momentin mukaan, jos oikeus, jonka perusteella vuokrasopimus on tehty, luovutetaan toiselle esimerkiksi siirtämällä. Säännös tästä on pykälän 2 momentissa. Vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle voi perustua muuhunkin oikeuteen kuin omistus- tai vuokraoikeuteen. Asunto-osakeyhtiön ollessa vuokranantajana sen oikeus antaa huoneisto vuokralle on voinut perustua siihen, että yhtiö on ottanut huoneiston hallintaansa. Tällöin yhtiö on asunto-osakeyhtiölain 85 §:n nojalla velvollinen vuokraamaan huoneiston siksi ajaksi, minkä huoneisto on yhtiön hallinnassa. Aika, jonka yhtiö voi päättää pitää huoneistoa hallinnassaan, voi kerrallaan olla enintään kolme vuotta. Yhtiön oikeus antaa huoneisto vuokralle ei siten myöskään voi jatkua tätä pitempään.

Tähän esitykseen liittyy ehdotus laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, jossa on tar-

koitus nykyistä yksityiskohtaisemmin järjestää huoneistoa hallitsevan vuokralaisen sekä yhtiön asema yhtiön ottaessa huoneiston hallintaansa. Samalla selkiytettäisiin myös yhtiön muun vuokralaisen asema huoneiston hallinnassaoloaikana ja sen päätyttyä. Ehdotusta on tarkemmin selostettu tämän esityksen yleisperusteluissa. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi viittaussäännös asunto-osakeyhtiölakiin.

Pykälän 3 momentissa on säännökset uuden omistajan 1 ja 2 momentin mukaisen oikeuden käyttämiselle asetetusta määräajasta. Säännökset tältä osin vastaisivat voimassa olevaa lakia.

Pykälän säännökset olisivat 4 momentin mukaan siten pakottavia, ettei vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta voitaisi sopimuksin rajoittaa.

32 §. *Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen.* Säännös vastaisi jäljempänä mainitun muutoksen asiasisällöltään voimassa olevan huoneenvuokralain 41 §:n säännöksiä. Silloin kun vuokralle annettu huoneisto kuuluu rakennukseen tai muuhun omaisuuteen, joka myydään ulosottoimoin niin kuin kiinteästä omaisuudesta on voimassa, pakkohuutokauppaostajan oikeus purkaa vuokrasopimus, jota pakkohuutokaupassa ei ole pysytetty, määräytyisi tämän pykälän mukaan. Ostajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, vaikka vuokralainen olisi jo ottanut huoneiston haltuunsa. Jos vuokraoikeus on sisältänyt alimpaan hyväksytyyn tarjoukseen taikka pakkohuutokaupassa muutoin on tehty ehto vuokrasopimuksen pysyvyydestä, ei pakkohuutokauppaostajalla olisi oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen pakkohuutokaupan johdosta.

Asuinhuoneistoja koskevasta säännöksestä poiketen pakkohuutokaupan johdosta uuden omistajan sopimuksen purkamisoikeus ehdotetaan säilytettäväksi eikä muutettavaksi irtisanomisoikeudeksi. Tämä ehdotus on tehty sen vuoksi, että nimenomaan asuinhuoneistojen vuokralaisen kannalta on kohtuutonta, jos vuokrasuhde yllättäen päättyy purkamiseen. Liikehuoneistossa käynee usein niin, että pakkohuutokauppaostaja ei pura vuokrasopimusta, vaan nimenomaan huoneistosta saatava vuokratulo saattaa jopa olla ratkaiseva seikka ostopäätöstä tehtäessä.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä, joka liittyy tähän esitykseen kuuluvaan ehdotukseen laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Tätä ehdotusta on tarkemmin selostettu

yleisperusteluissa ja asianomaisen lakiehdotuksen kohdalla. Jotta asunto-osakeyhtiön oikeus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan käytännössä myös muodostuisi tehokkaaksi ja toimivaksi yhtiön pakkokeinoksi velvoitteensa laiminlyönyttä osakkeenomistajaa kohtaan, ehdotetaan, että pakkohuutokauppaostajalla ei olisi tällaisessa tilanteessa tässä pykälässä tarkoitettua oikeutta sopimuksen purkamiseen. Kummankaan muutoksen ei oleteta merkittävästi vaikuttavan sen enempää kiinteistöjen kuin osakkeidenkaan vakuusarvoihin.

33 §. *Liikehuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta.* Pykälä jäljempänä mainituin tarkistuksin vastaisi voimassa olevan lain 42 §:ää. Pykälässä säädetään vuokrasopimuksen pysyvyydestä silloin, kun moitekanteen johdosta osoittautuu, ettei vuokranantaja ollutkaan oikeutettu antamaan huoneistoa vuokralle tai kun on käytetty yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeutta.

Moitekanne voisi tulla kysymykseen esimerkiksi kaksoisluovutustapauksissa. Säännöksen soveltaminen ei edellyttäisi, että vuokranantaja tai vuokralainen olisi toiminut vilpillisessä mielessä. Säännöksen perusteena on, ettei ole kohtuullista, että oikea omistaja olisi sidottu sellaiseen vuokrasopimukseen, jonka tekemiseen tämä ei ole myötävaikuttanut.

Moitekanteen hyväksyvä tuomioistuimen lopullinen ratkaisu ei siis sellaisenaan johtaisi vuokrasopimuksen purkamiseen, vaan tämä edellyttäisi oikean omistajan purkamisilmoitusta. Jotta oikea omistaja voisi käyttää tämän pykälän mukaista oikeuttaan, edellytettäisiin, että omistusoikeuden vahvistava tuomioistuimen päätös on lainvoimainen. Tämä tarkoittaa, ettei oikea omistaja voisi käyttää pykälässä säädettyä oikeuttaan vielä hovioikeudenkaan ratkaisun perusteella, jos siihen haetaan muutosta.

Oikealla omistajalla olisi tästä säännöksestä riippumatta käytettävissään kaikki muut liikehuoneiston vuokrauksesta annettavaksi ehdotetun lain mukaan vuokranantajalle kuuluvat mahdollisuudet saada vuokrasopimus päättyämään.

Lunastusoikeuden käyttämisestä olisivat voimassa pykälän 2 momentin mukaan samat säännökset kuin omistajasta, jonka oikeus on moitekanteen johdosta vahvistettu. Lunastusoikeus koskisi yhtäläillä yhtiön sisällä kuin yhtiön ulkopuolellekin siirtyneitä osakkeita. Pykälän 2 momentin säännöstä ehdotetaan täy-

dennettäväksi siten, että osakkeita koskevan lunastusriidan aika rinnastettaisiin lunastusaikaan. Tämä muutos on perusteltu siksi, että riski siitä, että lunastusriidan aikana tehdyn vuokrasopimuksen vuokranantaja ei ole oikea omistaja eikä siten oikea henkilö määräämään vuokratun omaisuuden käytöstä, on sama kuin itse lunastusaikana tehdyn vuokrasopimuksen kohdalla.

Jos vuokrasopimus olisi tehty ennen osakkeiden sitä luovutusta, jota lunastusoikeus koskee, olisi kyseessä 31 §:ssä säännelty tilanne ja oikean omistajan oikeus purkaa vuokrasopimus määräytyisi mainitun säännöksen mukaan.

34 §. *Muutoksen, ehdon tai suorituksen sitovuus uutta omistajaa kohtaan.* Pykälän säännöksistä 3 momentti olisi uusi. Muutoin pykälän säännökset vastaisivat nykyisen lain 44 §:ää siten tarkistettuna, että säännöksissä annettaisiin oikeusohje myös sellaisen merkinnän tai väitteen varalta, että vuokranantajan vaihtumisen jälkeen erääntynyt suoritus on maksettu. Pykälässä säädetään edelleen myös kirjallisen vuokrasopimuksen ehdon tai siihen tehdyn muutoksen tai lisäyksen sitovuudesta silloin, kun siitä ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen, ja huoneiston vuokranantaja on vaihtunut. Säännöksen tarkistamista on pidetty tarpeellisena, jottei vuokralainen voituaan näyttää ehdon muutoksen tai suorituksen todeksi joudu kärsimään siitä, että vuokranantaja ei ole tätä seikkaa siirron yhteydessä siirronsaajalle selvittänyt.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, milloin vuokralaisen on suoritusta tehdessään otettava huomioon sopimussuhteessa tapahtunut vuokranantajan vaihtuminen. Vuokralainen voisi aina siihen saakka, kunnes vuokranantajan vaihtumisesta on vuokralaiselle kirjallisesti ilmoitettu tehdä suorituksensa sen mukaisesti kuin vuokrasopimuksessa tai vuokranantajan kanssa on sovittu, ellei vuokralainen muutoin ole ollut tietoinen siitä, että vuokranantaja on vaihtunut. Jos vuokralaisen suoritus on vuokralaisen sopimuskappaleen mukainen, on uuden vuokranantajan, joka vetoaa siihen, että suoritus olisi pitänyt suorittaa tälle, velvollinen näyttämään toteen, että vuokralainen tiesi uuden vuokranantajan jo olevan oikean vuokranantajan tässä sopimussuhteessa.

Omaisuuksien luovutustilanteessa siis luovuttajan ja luovutuksensaajan olisi sovittava siitä, miten vuokrasuhde vaikuttaa luovutukseen ja

missä vaiheessa vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät sekä huolehdittava luovutuksen yhteydessä tehdyistä vuokrasuhdetta koskevista sopimusehdoista vuokralaiselle ilmoittamisesta. Ehdotettu säännös täydentää lakiehdotuksen 30 §:ää liikehuoneiston vuokranantajan ilmoitusvelvollisuudesta. Säännös merkitsisi myös sitä, että vuokranantaja, joka jättää ilmoittamatta luovutuksensaajalleen, että huoneisto on vuokrattu ja mitkä vuokrauksen ehdot ovat, vastaa luovutuksensaajalle syntyvästä vahingosta, joka mahdollisesti aiheutuu siitä, että vuokralainen ei ole tietoinen vuokranantajan vaihtumisesta.

35 §. *Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen päättymisestä.* Pykälä osittain muutettuna vastaisi voimassa olevan lain 45 §:ää. Jos vuokralaisen vuokrasopimus 30—33 §:ssä tarkoitetulla perusteella päättyy, vuokralaisella olisi oikeus saada tästä vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä aiheutuneesta vahingostaan korvaus siltä vuokranantajalta, jonka laiminlyönnistä vuokrasuhteen päättymisperuste on aiheutunut tai joka päättymisperusteen syntyessä muuten olisi vuokralaiseen nähden vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä. Pykälässä tarkoitettua oikeutta korvaukseen ei olisi vuokralaisella, joka itse vuokrasopimusta tehtäessä tiesi tai jonka normaalia huolellisuutta noudattaen olisi tuolloin pitänyt tietää vuokrasopimuksen päättymisperusteista edellä mainittujen pykälien mukaan.

Vahingonkorvausvelvollisuus kohdistuisi vuokranantajaan, joka vuokranantajan vaihtumisen yhteydessä on laiminlyönyt velvollisuutensa huolehtia vuokralaisen oikeuden turvaamisesta. Vuokrasuhteen päättymisperusteen syntyminen ja pykälässä mainittu korvausvelvollisuus eivät kuitenkaan aina perustuisi vuokranantajan viaksi jäävään laiminlyöntiin. Niinpä myös sellaisella vuokranantajalla, joka vuokrasuhteen päättymisperusteen syntyessä muuten olisi vuokralaiseen nähden vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä, olisi korvausvelvollisuus. Tämä korvausperuste koskisi lähinnä sellaisia tapauksia, joissa vuokrasuhde päättyy vuokranantajaan kohdistuneen pakkotäytännönpanon, moitekanteen tai lunastusvaatimuksen johdosta.

Pykälän mukaisen vahingonkorvauksen määrää harkittaessa voidaan lähtökohtana pitää, että vuokralaiselle on korvattava vahinko ainakin siltä ajalta, jonka tämä sopimuksen mukaan olisi ollut oikeutettu pitämään hu-

oneistoa hallinnassaan. Näin ollen vahingon määrää harkittaessa on selvítettävä, milloin vuokranantaja lain tai vuokrasopimuksen mukaan aikaisintaan olisi voinut saada vuokrasopimuksen päättymään sovellettavaksi tulleen pykälän mukaisen purkamis- tai irtisanomisperusteen ilmenemisen jälkeen. Vahinko voidaan korvata paitsi rahasuorituksella, myös esimerkiksi osoittamalla vuokralaiselle hänen liiketoimintaansa sopiva uusi huoneisto. Tällöinkin tuomioistuimen harkittavaksi vielä jäisi, tulevatko myös muuttokustannukset ja muut vastaavat kustannukset korvattaviksi.

Pykälän 2 momentissa olisi säännös vuokralaisen oikeudesta vuokran alennukseen, joka siis tulisi vahingonkorvauksen lisäksi, jos vain osa huoneistoa on joutunut säännöksessä tarkoitettua syystä vuokralaisen hallinnasta. Sillä, että osa huoneistoa tai muita tiloja, joita vuokralainen on vuokrasopimuksensa nojalla hallinnut, joutuu tämän hallinnasta pois, voi olla varsin olennainen merkitys sopimuksen jatkamisen mielekkyyden kannalta. Jos näin on, vuokralainen olisi oikeutettu myös purkamaan sopimuksen. Säännös tästä olisi nyt lakiehdotuksen 50 §:n 1 momentin 2 kohdassa.

36 §. *Vuokranantajan konkurssi tai velkojen velkajärjestely.* Pykälän säännöksiä on pidetty tarpeellisena tässä luvussa, koska niin konkurssimenettely kuin erilaiset velkajärjestelymenettelytkin vaikuttavat sopimussuhteeseen. Vuokranantajan puheoikeutta usein tulevat käyttämään muut henkilöt, menettelyn yhteydessä yleensä ryhdytään toimenpiteisiin, joiden johdosta sopimussuhteessa vuokranantaja vaihtuu tai sopimuksen pysyvyys vaarantuu tai sopimus tämän tai muun lain säännöksen perusteella irtisanotaan tai puretaan. Vuokralaisen on siten syytä seurata tilanteen kehittymistä.

Vuokranantajan omaisuuden luovuttaminen konkurssiin tai velkoja koskevan velkajärjestelyn aloittaminen eivät lakkautta vuokrasopimusta. Pykälän 1 momentissa todettaisiin tämä asia.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan viittaus-säännöstä konkurssimenettelyä ja erilaisia velkajärjestelyä koskevaan lainsäädäntöön.

Pykälän säännöksistä myöskin havaittaisiin, että kaikista niistä tilanteista, jotka saattavat vaikuttaa vuokrasopimuksen pysyvyyteen tai vuokranantajan vaihtumiseen, ei olisi tyhjentävästi säännelty tässä luvussa tai edes tässä laissa. Pykälän säännökset ovat siten informa-

tiivisia ja vastaavat voimassa olevaa lainsäädäntöä.

6 luku. Vuokraoikeuden siirto ja jatkaminen

Yleistä. Luvun säännökset jäljempänä mainittuja muutoksia lukuunottamatta vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain samannimisessä 10 luvun säännöksiä.

Keskeisimmät luvun säännösten muutokset ehdotetaan tehtäväksi 37, 39 ja 40 §:n säännöksiin.

Pääsääntö edelleen olisi, että vuokraoikeutta ei saisi siirtää ilman vuokranantajan lupaa. Lupa olisi saatava joko vuokrasopimuksessa tai erikseen. Vuokraoikeus olisi kuitenkin aina siirrettävissä liikettä luovutettaessa, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa tai sitä ei ole sopimuksessa nimenomaisesti kielletty. Ehdotus poikkeaisi siten voimassa olevasta laista, jonka mukaan siirto-oikeutta liikettä luovutettaessa ei voida kieltää.

Säännökset, jonka mukaan vuokralainen on oikeutettu purkamaan sopimuksen, jos tämä ei saa vastausta määräajassa pyyntöönsä siirtää sopimus, ehdotetaan myös siihen liittyvien taktikointimahdollisuuksien vuoksi poistettaviksi. Siirrosta pitäisi sopia osapuolten kesken. Vuokralaisen kanssa huoneiston vuokranneelle ehdotetaan nyt oikeutta irtisanoa sopimus omalta osaltaan siitä riippumatta, miten vuokralaisen kuolinpesä vuokraoikeuden kanssa menettelee.

Jos vuokraoikeus saadaan vuokranantajaa kuulematta siirtää kolmannelle, on myös huoneenvuokrasopimukseen perustuva vuokraoikeus perinnöllinen, testamentattavissa ja se voidaan myös ulosmitata.

37 §. *Vuokraoikeuden siirrettävyys.* Pykälän 1 momenttiin on otettu pääsääntö, jonka mukaan vuokralainen ei saisi ilman vuokrasopimuksessa annettua tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa siirtää vuokraoikeuttaan. Lakiin ei enää ehdoteta otettavaksi voimassa olevan lain 46 §:ää vastaavaa säännöstä siitä, että vuokralaisella hänen tiedusteltuaan vuokranantajalta vuokraoikeuden siirtoa olisi oikeus purkaa sopimus, jos vuokranantaja ei määräajassa vastaa siirtopyyntöön tai epää sen riittämättömin syin. Tämä säännös on katsottu väärinkäytösmahdollisuuksien vuoksi tarpeet-

tomaksi. Liikehuoneistojen vuokrasuhteissa sopimuksen siirrosta tulisi sopia osapuolten kesken.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös tilanteesta, jossa vuokralaisella vuokranantajan luvalla on siirto-oikeus. Tällöin hän vapautuisi vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan siitä lukien, kun hän on siirtänyt sopimuksen toiselle ja ilmoittanut tästä vuokranantajalle. Jos oikeutta siirtää vuokraoikeus ei olisi, ei vapautumista luonnollisesti tapahtuisi. Pelkkä siirtäminen ei siis riittäisi vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista vapautumiseen, vaan vuokralainen vastaisi sopimusvelvoitteistaan kuten vuokran suorittamisesta siihen saakka, kunnes ilmoitus vuokrasopimuksen siirtämisen jälkeen on vuokranantajalle tehty. Ilmoitus sopimuksen siirrosta olisi tehtävä kirjallisesti.

38 §. *Vuokraoikeuden siirto liikettä luovutettaessa.* Pykälän mukaan vuokraoikeus voitaisiin ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa toiselle silloin, kun vuokralainen luovuttaa tälle myös liikkeensä. Edellytyksenä olisi ensinnäkin, että vuokralainen on harjoittanut huoneistossa liiketoimintaa kaupparekisteriin merkityllä toiminimellä ja huoneisto on vuokrattu kokonaan tai osaksi tätä liikkeen harjoittamista varten.

Lisäksi edellytettäisiin, ettei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa siirtoa. Tällöin on kiinnitettävä huomiota uuden vuokralaisen mahdollisuuksiin hoitaa huoneistoa sekä pystyä suorittamaan sopimusvelvoitteensa, liiketoiminnan laatuun sekä muihin vuokranantajan kannalta keskeisiin seikkoihin.

Oikeus siirtää vuokraoikeus voitaisiin kieltää vuokrasopimukseen otetulla sitä koskevalla sopimusehdolla. Sopimuksissa, joissa vuokranantajalle on normaalia suurempi merkitys sillä, kuka vuokralaisena on, siirto-oikeus käytännössä myös kiellettäen. Esimerkiksi kauppa-keskuksissa vuokranantaja voisi siirtokiellon avulla valvoa, että vuokralaiset täyttävät esimerkiksi edellytetyt ammattitaitoon ja vakavaraisuuteen asetetut erityiset vaatimukset.

Siirtokiello ei koskisi sellaista tilannetta, jossa yritys säilyy samana ja jossa vain vuokralaisena olevan yrityksen omistajat vaihtuvat. Esimerkiksi osakeyhtiön osakekannan luovutus ei olisi pykälässä tarkoitettu liiketoiminnan luovutus, koska vuokralaisena oleva liiketoimintaa jatkava oikeushenkilö on sama kuin ennen luovutusta.

Pykälän 2 momentissa on vuokraoikeuden siirtymistä koskevat menettelytapasäännökset. Vuokralaisen tulisi viimeistään kaksi kuukautta ennen suunniteltua vuokraoikeuden siirtämistä kirjallisesti ilmoittaa asiasta vuokranantajalle. Jollei vuokranantaja hyväksy siirtoa, tämän tulisi kuukauden kuluessa ilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Sinä aikana, jolloin asia on tuomioistuimen tutkittavana, vuokrasuhde jatkuisi entisin ehdoin. Jos tuomioistuin hyväksyisi vuokranantajan vastustamiselle ilmoittaman syyn, sen olisi kiellettävä vuokraoikeuden siirto.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan otettavaksi säännös sen tilanteen varalta, että vuokralaisella on sopimusehdon tai vuokranantajan erikseen antaman luvan perusteella oikeus siirtää sopimus vuokranantajaa enempiä asiassa kuulematta. Tässä siirtotilanteessa 2 momentissa tarkoitettua ilmoitusta ei ole tehtävä, vaan vuokralainen vapautuisi velvoitteistaan vuokralaisena ilmoittamalla sopimuksen siirrosta kirjallisesti vuokranantajalleen.

39 §. *Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua.* Pykälä jäljempänä mainituin muutoksin vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 114 ja 115 §:n säännöksiä. Vuokralaisen kuolema ei lakkauttaisi vuokrasopimusta. Vuokraoikeus siten kuuluisi vuokralaisen kuolinpesään myös silloin, kun sen siirto kolmannelle ei ilman vuokranantajan lupaa ole sallittua. Kuolinpesä olisi vastuussa sopimusehtojen täyttämistä. Kuolinpesällä olisi pykälän 1 momentin mukaan oikeus aina irtisanoa sopimus kuten toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Vastaava oikeus on voimassa myös nykyisin. Jos vuokralainen on vuokrannut huoneiston yhdessä jonkun muun kanssa, ehdotetaan, että kuolinpesällä ja eloonjääneellä vuokralaisella olisi nykyisen yhteisen irtisanomisoikeutensa rinnalla oikeus sanoa sopimus irti omalta osaltaan. Tällaista oikeutta on pidetty perusteltuna sen johdosta, että tilanne eloonjääneen vuokralaisen ja kuolinpesänkin kohdalla voi muodostua muutoin varsin kohtuuttomaksi, jos yhteistä näkemystä vuokraoikeuden käyttämisestä ei ole.

Pykälän 2 ja 3 momentin säännökset asiasällöltään vastaisivat voimassa olevia vastaavia säännöksiä.

Pykälän 2 momentin säännös vastaisi voimassa olevan lain 114 §:n 3 momentin säännöksiä. Vuokralaisen tai kuolinpesän oikeutta ei

voitaisi sopimuksin rajoittaa. Säännöksen vastainen sopimusehto olisi mitätön, eikä siis sitoisi sitä, jonka oikeuksien suojaksi säännös on pakottava.

40 §. *Vuokralaisen konkurssi tai velkojen velkajärjestely.* Pykälän säännökset keskeisiltä osiltaan vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 51 §:ää vuokralaisen konkurssista.

Pykälää ehdotetaan selvennettäväksi siten, että 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä konkurssipesän velvollisuudesta vastata vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista siltä ajalta, minkä konkurssipesä käyttää vuokraoikeutta. Tämä velvoite olisi riippumaton siitä, onko konkurssipesä nimenomaisesti ottanut vai ei vastatakseen sopimuksen asettamista velvoitteista. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan myös lausuttavaksi, että omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei lakkautta vuokrasopimusta. Vastaava selvennys ehdotetaan vuokranantajan konkurssia koskevaan 36 §:ään.

Pykälän 2 momentti asiasällöltään siten tarkistettuna, että paitsi vuokralaisen itsensä niin myös konkurssipesän asettama vakuus estäisi vuokranantajan sopimuksen purkamisoikeuden, vastaisi voimassa olevan lain 51 §:n säännöstä.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan otettavaksi viittaussäännös sen havaitsemiseksi, että vuokralaisen velkojen velkajärjestelymenettely mahdollisesti vaikuttaa vuokraoikeuden pysyvyyteen ja saattaa johtaa vuokralaisosapuolen vaihtumiseen sopimussuhteessa tai koko sopimussuhteen päättymiseenkin.

Pykälästä on poistettu vuokranantajan oikeus saada sopimuksen päättymisestä aiheutuneesta vahingosta korvaus sen johdosta, että tämä on käyttänyt pykälässä tarkoitettua sopimuksen purkamisoikeuttaan.

7 luku. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Yleistä. Lukuun on koottu sopimuksen irtisanomista koskevat yleiset säännökset. Kun määräaikainen sopimus ei pääsääntöisesti edelleenkaan olisi sopijapuolen irtisanottavissa, mutta toistaiseksi voimassa oleva sopimus sitä pääsääntöisesti olisi, koskisivat luvun säännökset etupäässä toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia. Irtisanominen on toimenpide, jolla sopijapuoli voi yksipuolisoin tahdonilmaisuin päättää sopimuksen päättymisestä.

Luvun säännökset keskeisiltä osiltaan vastai-

sivat voimassa olevan lain 52, 57, 116, 117, 118, 120 ja 121 §:n säännöksiä. Luvun säännöksistä osa olisi kuitenkin kokonaan uusia ja joitakin ehdotetaan myös asiasisällöltään uudistettaviksi. Kaikkien säännösten sanamuotoja on niiden luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi tarkistettu.

Luvun säännökset olisivat edelleen vuokralaisen suojaksi pakottavia.

Lukuun ei ehdoteta otettavaksi asuinhuoneistoja koskevan lain 55 §:ää vastaavaa säännöstä määräaikaisen sopimuksen irtisanomismahdollisuudesta tuomioistuimen luvalla.

41 §. *Vuokrasopimuksen päättymisen irtisanomisen johdosta.* Pykälässä säädettäisiin sopimuksen irtisanomisen seurauksista. Pykälän 1 momentti osittain vastaisi asiasisällöltään voimassa olevan huoneenvuokralain 52 §:n 1 momenttia. Se koskisi toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomista. Sopimus päättyisi, jos se on irtisanottu, irtisanomisajan kuluttua. Tämä olisi pääsääntö, mutta myös toisin voitaisiin sopia.

Jos irtisanomisen vaikutuksista on tässä tai muussa laissa toisin säädetty, päättyisi sopimus näiden säännösten mukaisesti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin määräaikaisen sopimuksen päättymisestä irtisanomisen johdosta. Määräaikainen sopimus voitaisiin irtisanoa vain niissä tilanteissa, joissa se olisi lakiehdotuksen 39 §:n mukaan mahdollista. Jos muussa laissa on säädetty mahdollisuudesta irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus, on yleensä myös säädetty siitä, mitä irtisanomisesta seuraa. Tällaisia säännöksiä on esimerkiksi velkajärjestelyjä koskevissa laeissa (laki yrityksen saneerauksesta ja laki yksityishenkilön velkajärjestelystä). Jos näin on, sopimus päättyisi siten kuin siitä tässä muussa laissa on säädetty.

Pykälän 2 momentin mukaan myös määräaikainen sopimus, silloin kun se on irtisanottavissa, päättyisi irtisanomisen johdosta irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin olisi säädetty tai sovittu. Tällöin irtisanomisaika laskettaisiin sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka kuukauden aikana sopimus on irtisanottu, jollei muuta sovita tai ole säädetty.

Lakiehdotuksen 39 § oikeuttaisi vuokralaisen kuolinpesän irtisanomaan myös määräaikaisen vuokrasopimuksen. Tällainen sopimus, kun se on irtisanottavissa kuten toistaiseksi voimassa oleva sopimus, päättyisi siis irtisanomisajan kuluttua.

42 §. *Vuokrasopimuksen irtisanomisaika.* Py-

kälän säännökset asiallisesti vastaisivat voimassa olevan lain 52 §:n 1 ja 2 momentin säännöksiä irtisanomisajan laskemisesta ja irtisanomisajan kestosta. Pykälän 1 momentissa olisi säännökset siitä, miten irtisanomisaika laskettaisiin.

Irtisanomisajat voitaisiin edelleen sopia vuokrasopimuksessa vapaasti. Mikäli muuta ei olisi sovittu, olisi irtisanomisaika kolme kuukautta vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen ja yksi kuukausi vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen.

43 §. *Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen.* Pykälässä säädettäisiin sopimuksen irtisanomismenettelystä. Sopimus sanottaisiin irti antamalla sopijapuolelle tiedoksi irtisanomisilmoitus. Pykälässä säädettäisiin tarkemmin siitä, millainen irtisanomisilmoituksen tulisi olla ja miten se olisi annettava tiedoksi, jotta irtisanomisen katsottaisiin tapahtuneen. Irtisanominen on toimenpide, jolla sopijapuoli yksipuolisoin tahdonilmaisuin päättää sopimuksen päättymisestä.

Pykälän 1 ja 4 momentissa olevat säännökset vastaisivat voimassa olevan lain 116 §:ssä olevaa säännöstä siten tarkistettuna, että joulukuun alussa vuonna 1993 voimaan tullut alioikeusuudistus on otettu huomioon. Tällöin päättyi säännöksessä tarkoitettujen ulosotonhaltijoiden toiminta. Häätö on haettava tuomioistuimesta sanotun joulukuun alun jälkeen.

Irtisanomisilmoituksen tulisi olla kirjallisen ja siinä olisi mainittava vuokrasopimuksen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste kuten nykyisinkin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin irtisanomisilmoitukselle asetettavista vaatimuksista vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen. Asiasisällöltään säännös vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 57 §:ää irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen irtisanomisilmoitus voidaan aina antaa kirjallisena, mutta kuten nykyisinkin vuokralainen voisi edelleen irtisanoa sopimuksen myös suullisesti. Irtisanomisen tapahtumisen mahdollisten todistamisvaikeuksien varalta olisi suositeltavaa, että myös vuokralainen aina antaisi irtisanomisestaan kirjallisen ilmoituksen. Siinäkin tapauksessa, että vuokralainen irtisanoo sopimuksen ilmoittamalla siitä suullisesti, olisi vuokranantajan tai tämän edustajan syytä vaatia vuokralaiselta kirjallinen tunnus- tus sopimuksen irtisanomisesta. Myös vuokralaisen itsensä etu yleensä on, että hän voi

näyttää irtisanomisen tapahtuneen, joten vuokranantajalta tulisi suullisesti irtisanottaessa vaatia tunnustus siitä, että tämä on vastaanotanut vuokralaisen irtisanomisen.

Jos vuokralainen irtisanoo sopimuksen selaisessa tilanteessa, että irtisanominen on mahdollista vain tietyllä perusteella, olisi tämä peruste irtisanottaessa ilmoitettava. Muulloin vuokralainen ei olisi edelleenkaan velvollinen irtisanomisensa syytä ilmoittamaan. Mitään estettä irtisanomisperusteen ilmoittamiselle ei ole, joten se voitaisiin aina myös ilmoittaa, jos vuokralainen niin haluaa menetellä.

Myöskään sopimuksen päättymisajankohtaa ei edelleenkaan edellytetä esitettäväksi vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen. Estettä siihen ei kuitenkaan olisi. Päättymisajankohta lienee yleensä hyvä selvyyden vuoksi mainita.

Kuten nykyisinkin irtisanominen voitaisiin tehdä ilmoittamalla siitä paitsi vuokranantajalle itselleen myös sille, joka vuokranantajan lukuun perii vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle. Jos rahalaitoksen kanssa on toisin sovittu, voitaisiin ilmoitus tällöin myös tehdä sille.

Pykälän 3 momentti vastaisi asiasisällöltään voimassa olevia säännöksiä irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta.

Pykälän 4 momentti olisi uusi. Aina ei tiedetä, kuka vuokralainen kulloinkin on, mutta tiedetään, että huoneisto on annettu vuokralle, ja vuokrasopimus pitäisi irtisanoa. Tätä tilannetta varten ehdotetaan, että sopimus voitaisiin irtisanoa julkaisemalla irtisanomisilmoitus virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jota irtisanottava sopimus koskee. Irtisanomisilmoitus katsottaisiin tällöin tulleen vuokralaisen tiedoksi virallisen lehden ilmestymispäivänä.

Sopimuksen irtisanominen olisi tehoton, jollei sitä olisi toimitettu pykälässä säädetyllä tavalla. Sopijapuolen ei siten tarvitsisi mitenkään reagoida irtisanomiseen, joka olisi toimitettu virheellisesti. Pykälä olisi siten edelleen pakottava, kuten se nykyisinkin on vuokranantajan suorittaman irtisanomisen osalta. Säännös tästä olisi pykälän 5 momentissa. Kun sopimus voi päättyä myös sopimalla siitä, ei virheelliseen irtisanomiseen voisi sopimussuhteen ulkopuolinen vedota, jos sopijapuolet ovat samaa mieltä sopimuksen päättymisestä, vaikkapa virheellisen sopimuksen irtisanomisen johdosta.

44 §. *Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaisek-*

si voimassa olevassa vuokrasuhteessa. Pykälä keskeiseltä asiasisällöltään vastaa huoneenvuokralain 117 §:ssä olevia säännöksiä.

Pykälän luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi on sen sanamuotoa tarkistettu. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi myös siten, että irtisanomisen perusteena tulisi olla vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistaminen ja pyydettyä vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa olisi yleisen sopimusehtojen kohtuullistamissäännöksen eli lakiehdotuksen 5 §:n perusteella pidettävä kohtuuttomana.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan muutettavaksi irtisanomisen tehottomaksi julistamista koskevaa määräaika siten, että kanne olisi nostettava nykyisin voimassa olevan kolmen kuukauden sijasta viimeistään kuukauden kulltua irtisanomisen tiedoksisaannista.

45 §. *Vahingonkorvaus määräaikaisen sopimuksen päättyessä sekä toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisen johdosta.* Pykälä vastaa jäljempänä mainituin muutoksin voimassa olevan huoneenvuokralain 118 ja 119 §:n säännöksiä. Säännösten sanamuotoa on luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi tarkistettu.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös määräaikaisen sopimuksen päättyessä vuokralaiselle maksettavista korvauksista. Ehdotettu säännös vuokralaisen oikeudesta korvauksiin poikkeaa voimassa olevan lain 119 §:n säännöksistä sillä tavoin, että vuokralaisella ei olisi oikeutta saada korvausta muista kuin lakiehdotuksen 18 §:n 2 momentin ja 19 §:n 1 momentin mukaan suorittamistaan korjauksista. Korvattavaksi tulisivat siten ainoastaan vuokralaisen suorittamat sellaiset korjaukset, jotka vuokralainen on suorittanut kehoitettuun vuokranantajaa korjaamaan korvausvastuunsa piiriin kuuluvan vian tai jotka ovat 19 §:n 1 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä eli töitä, joiden suorittaminen on ollut välttämätöntä vahingon syntymisen tai suurenemisen estämiseksi. Näidenkin osalta korvattavaksi tulisivat korjaukset ainoastaan niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta. Muita korvauksia määräaikaisen sopimuksen päättyessä vuokralainen ei olisi oikeutettu saamaan.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännöksiä vuokralaisen oikeudesta korvauksiin toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen

irtisanomisen johdosta. Tältä osin säännös vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 118 §:n 1 momenttia.

Kuten nykyisinkin vuokralainen olisi oikeutettu korvaukseen, jos sopimus päättyy sellaisen irtisanomisen johdosta, johon vuokranantajalla ei ole vuokrasuhteissa noudatettavaa hyväksyttävää syytä. Kun sopimus voidaan tehdä joko määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi, on molemmilla osapuolilla toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa riski sopimuksen päättymisestä irtisanomisaikaa noudattaen. Vuokrasopimuksen irtisanomistilanteesta olisi siten oltava jotain tavanomaisesta tilanteesta poikkeavaa, jotta tuomioistuimella olisi syytä katsoa peruste hyvän tavan vastaiseksi. Hyvän tavan mukaisia perusteita olisivat esimerkiksi vuokran tarkistaminen kohtuulliselle tasolle, huoneiston myyminen ja huoneiston ottaminen vuokranantajan omaan käyttöön.

Korvausta voisi edelleen saada muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista sekä huoneiston arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä. Säännöstä ehdotetaan täsmennettäväksi ottamalla siihen maininta korjaus- ja muutostöiden arvon arviointiajankohdasta. Nämä työt ehdotetaan korvattaviksi sopimussuhteen päättymisajankohdan mukaisen arvonsa mukaan.

Lisäksi ehdotetaan kuten määräaikaisen sopimisenkin osalta, että korjaus- ja muutostyöt korvattaisiin vain, jos vuokralainen on ollut oikeutettu lakiehdotuksen 18 §:n 2 momentin mukaan suorittamaan ne. Jos työt on jo aikaisemmin korvattu esimerkiksi alennetun vuokran muodossa tai erikseen korvaamalla, ei niitä vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä enää korvattaisi.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisäksi säännöstä korvauksista asiakaspiiriin vähentymisestä ja vuokra-arvon lisäyksestä. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 118 §:n 2 momenttia. Korvauksen saamisen edellytyksenä oleva kahden vuoden vähimmäisaika on tarkoitettu ehdottomaksi. Jotta irtisanottu vuokralainen voisi saada korvausta, olisi hänen siis pitänyt harjoittaa huoneistossa pykälässä tarkoitettua ansiotoimintaa vähintään kaksi vuotta. Jollei tämä vähimmäisvaatimus ole täyttynyt, irtisanotulla vuokralaisella ei olisi oikeutta korvaukseen siinäkään tapauksessa, että tämä itse on maksanut korvausta edelliselle vuokralaiselle. Säännöksessä ei sitä vastoin edellytet-

täisi, että myös edellinen vuokralainen, jolle irtisanottu vuokralainen mahdollisesti on suorittanut korvausta, olisi harjoittanut ansiotoimintaa huoneistossa vähintään kaksi vuotta. Tässä tapauksessa ei myöskään voisi laskea yhteen edellisen vuokralaisen ja irtisanotun vuokralaisen vuokra-aikaa.

Pykälässä tarkoitetun korvauksen vaatimiseksi ei ehdoteta määräaikaa. Vaatimus säännöksen mukaisesta korvauksesta olisi siis esitettävä ennen vuokrasuhteesta johtuvan saamisen kolmen vuoden vanhenemisajan päättymistä. Oikeus korvaukseen vanhenee myös yleisen 10 vuoden vanhenemisajan mukaan saatavan syntymisestä.

Pykälään ei ehdoteta nykyisen lain 118 §:n 3 momentin mukaista korvausmahdollisuutta edellisen vuokralaisen aikaansaamasta vuokraarvon lisäyksestä, josta vuokralainen on maksanut korvausta edeltäjälleen. Ehdotuksella on pyritty siihen, että korvausta voisi vaatia ja saada vain vuokralaisen omista toimista.

Lakiehdotukseen ei esitetä otettavaksi asuinhuoneistoja koskevan lakiehdotuksen 57 §:ssä olevaa mainintaa mahdollisesta kolmen kuukauden vuokraa vastaavasta hyvityksestä. Tätä pidetään liikehuoneistojen osalta tarpeettomana.

46 §. *Irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettäminen.* Asiasisällöltään jäljempänä mainitun vähäisin muutoksin pykälä vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 120 §:ää. Säännökseen ehdotetaan lisättäväksi, ettei vähäinen vuokralaisen velvollisuuksien laiminlyönti johtaisi irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettämiseen. Tämä täsmennys vastaa voimassa olevan säännöksen tulkintaa.

47 §. *Kielletyt ehdot irtisanomissuojasta ja korvauksista sekä sopimuksenvarainen korvaus.* Pykälän säännökset olisivat kuten nykyisinkin siten pakottavia, ettei sopimuksin voitaisi rajoittaa vuokralaisen oikeutta luvun säännösten mukaiseen irtisanomissuojaan tai korvaukseen. Tällainen sopimusehto olisi mitätön.

Säännös ei siten edelleenkään estäisi vuokranantajaa vuokrasuhteen päättyessä korvaamasta huoneiston korjaus- tai muutostöitä laajemmin kuin tässä luvussa on säädetty tai suorittamaan muuta korvausta vuokrasuhteen päättyessä. Jos jostain muusta korvauksesta on sovittu, sitä suoritettaisiin vain sen mukaan, mitä sen suorittamisesta on sovittu. Koska vuokrasuhteen kestosta ja huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta voitaisiin lakiehdotuksen

mukaan vapaasti sopia, ehdotetaan, että pykälää täydennetään säännöksellä näistä sopimustenvaraisista korvauksista, jotka sopimussuhteen päättyessä suoritetaan. Esimerkkinä toiminnasta, joka saattaa lisätä myös liikehuoneiston arvoa vuokrahuoneistona ja huoneistoa uudelleen vuokrattaessa olla vuokranantajalle koitunutta edellisen vuokralaisen aikaansaamaa hyötyä, on huoneiston käyttö esimerkiksi hammaslääkärin vastaanottotilana, suutarin verstaana tai erikoisalan myymälänä kuten kukkakauppana. Hyöty syntyy siitä, että potilaat tai asiakkaat ovat tottuneet saamaan näitä palveluja tästä paikasta. Jos on sovittu, että tämä hyöty korvataan vuokralaiselle, se korvattaisiin siten kuin osapuolet ovat sopineet sen korvaamisesta.

8 luku. Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen

Yleistä. Luvun säännökset vastaisivat keskeiseltä asiasisällöltään voimassa olevia huoneenvuokralain 13 luvun säännöksiä.

Lukuun on koottu sopimuksen purkamismenettelyä koskevat yleiset säännökset sekä yleisimmät sopimuksen purkamisperusteita koskevat säännökset. Lukuun ehdotetaan otettavaksi myös sopimuksen lakkaamista koskevat säännökset.

Vuokrasopimuksen purkaminen on toimenpide, jolla sopijapuoli yksipuolisoin tahdonilmaisuin voisi saada sopimuksen päättymään irtisanomisaikaa noudattamatta ja jopa välittömästi.

Sopimus purettaisiin edelleen antamalla sopijapuolelle tiedoksi kirjallinen purkamisilmoitus, jossa olisi mainittava purkamisperuste ja ajankohta, jolloin sopimus halutaan päättyväksi, jos sopimuksen purkava osapuoli haluaa sen päättyvän myöhemmänä ajankohtana kuin purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

Purkamisperusteet olisivat edelleenkin sellaisia, ettei olisi kohtuullista edellyttää sopijapuolen enää pysyvän sopimuksessa. Purkamisperusteisiin ehdotetaan lisättäväksi sekä vuokranantajalle että vuokralaiselle mahdollisuus purkaa sopimus myös siinä tapauksessa, että toinen osapuoli olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu. Kummankaan sopijapuolen kohdalla purkamisperusteen mukaisen tilanteen syntyminen ei edellytä, että sopimus myös olisi purettava.

Kuten nykyisinkin ennen sopimuksen purkamista vuokranantaja olisi useissa tapauksissa velvollinen varoittamaan siitä. Varoitus tulisi siten edelleen kysymykseen tilanteessa, jossa vuokralaisen menettely on voinut johtua huolimattomuudesta tai ymmärtämättömyydestä ja on yleensä nopeasti oikaistavissa.

48 §. *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus.* Pykälä jäljempänä mainituin muutoksin vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 61 §:ää purkamisperusteista. Muutokset koskisivat pykälän 1 momentin 3 ja 7 kohtaa. Pykälien 2 ja 3 momentin järjestystä ehdotetaan muutettavaksi. Pykälässä mainittaisiin ne lain tai sopimuksen rikkomistilanteet, joissa vuokranantaja olisi oikeutettu purkamaan sopimuksen. Vahingonkorvauksesta, joka saattaisi aiheutua sopimuksen purkamisesta pykälän mukaisilla perusteilla, säädettäisiin 51 §:n 1 momentissa. Vuokralaisen oikeudesta purkaa sopimus säädettäisiin nyt lakiehdotuksen 50 §:ssä.

Pykälän 1 momentin mukaiset purkamisperusteet vastaisivat suunnilleen niitä perusteita, joilla asunto-osakeyhtiö on oikeutettu ottamaan osakkeenomistajan tai tältä vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden saaneen hallitsemman huoneiston yhtiön hallintaan.

Momentin 1 kohdan mukaan vuokran suorittamisen laiminlyönti sovitussa tai säädetyssä ajassa oikeuttaisi vuokranantajan purkamaan sopimuksen. Sopimuksen purkamisesta tällä perusteella ei tarvitsisi etukäteen varoittaa. Vuokran maksamisajankohdasta säädettäisiin lakiehdotuksen 27 §:ssä.

Vuokraoikeuden siirrosta säädettäisiin lakiehdotuksen 6 luvussa ja huoneiston tai sen osan toisen käytettäväksi luovuttamisesta 2 luvussa. Näiden säännösten vastainen menettely oikeuttaisi myös vuokranantajan purkamaan sopimuksen momentin 2 kohdan perusteella. Tämänkään kohdan perusteella tapahtuvasta sopimuksen purkamisesta vuokranantajan ei tarvitsisi etukäteen varoittaa.

Momentin 3 kohdan säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi. Voimassa olevan vastaavan säännöksen mukaan vuokranantaja voi purkaa sopimuksen, jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty. Nyt ehdotetaan, että sopimus voitaisiin purkaa myös, jos huoneistoa käytetään muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on nimenomaisesti edellytetty tai katsottava edellytetyn ottaen huomioon esimerkiksi

alalla vallinnut vakiintunut maan tapa. Tällainen käyttövaatimus voisi liittyä esimerkiksi huoneiston aukioloaikoihin. Vuokrattaessa huoneisto, joka sijaitsee jossakin kauppakeskuksessa, joka suljetaan tiettyinä kellonaikana, voitaisiin sopimuksessa jo edellyttää, että myös liikehuoneisto suljetaan samaan aikaan. Samoin voitaisiin esimerkiksi edellyttää muutoin asuintalona käytettävässä kiinteistössä sijaitsevan ravintolan aukioloaikojen rajoittamista.

Huoneistoa olisi katsottava käytettävän myös muuhun kuin sovittuun tarkoitukseen tai sovittulla tavalla, jos huoneistoa sovittuun käytön lisäksi käytetään muuhun toimintaan kuin mitä erityisesti on sovittu tai olosuhteista johtuen katsottava tarkoitettuna ottaen huomioon sovittu käyttötarkoituksen ja alalla vakiintuneen tavan. Sopimuksen purkamisesta 3 kohdan perusteella olisi etukäteen varoitettava.

Säännöksen tarkistamista ehdotetulla tavalla on pidetty välttämättömänä, jotta vuokranantaja voisi täyttää esimerkiksi ne velvoitteet, joita tämän oma vuokranantaja tai asunto-osakeyhtiö, jonka omistamasta talosta osakeenomistaja on antanut huoneiston vuokralle, on edellyttänyt huoneiston käyttötavalta.

Momentin 4 kohdan mukainen sopimuksen purkamisoikeus on edelleen perusteltu, koska moni vuokrahuoneistoista sijaitsee taajaan asutulla alueella tai kerrostaloissa. Naapurit ja muut talossa asuvat on otettava huomioon. Sopimuksen purkamisesta tällä perusteella olisi yleensä myös varoitettava.

Lakiehdotuksen 2 luvussa säädetään vuokralaisen vastuusta ja velvollisuudesta huolehtia huoneistosta. Näiden säännösten vastainen menettely oikeuttaisi vuokranantajan momentin 5 kohdan perusteella purkamaan sopimuksen. Koska menettely yleensä on oikaistavissa, edellytetään edelleen, että sopimuksen purkamisesta tällä perusteella varoitettaisiin ennen sopimuksen purkamista.

Ilman että asiasta on erikseen sovittu tai huoneenvuokrasuhdetta säätelevässä laissa säädetty, on pidettävä selvänä, että huoneistoa on käytettävä ottaen huomioon, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Momentin 6 kohdan mukaan muunlainen huoneiston käyttö oikeuttaisi vuokranantajan edelleen purkamaan sopimuksen. Sopimuksen purkamisesta tällä perusteella olisi yleensä ensin varoitettava.

Momentin 7 kohtaan ehdotetaan otettavaksi kokonaan uusi säännös. Sen mukaan vuok-

ranantajalla olisi oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu. Tämä yleissäännös on katsottu tarpeelliseksi liikehuoneistoissa, jossa huoneiston käyttötarkoitus ja myös sopimukset saattavat poiketa huomattavasti toisistaan. Säännöksellä on haluttu saattaa liikehuoneistojen vuokrasopimuksessa sovellettavaksi yleinen sopimusten sitovuuden ja sopimusrikkomusten seurauksia säätelevä periaate. Kohdassa tarkoitettu tilanne voisi olla esimerkiksi kauppakeskus, jossa sopimuksen mukaan edellytetään yhtenäistä sisustusta tai mainoksia ja vuokralainen laiminlyö tämän sopimusvelvoitteensa. Toinen esimerkki voi olla asuinkiinteistö, johon vuokralle tulevan ravintolan sallittu toimintatapa voitaisiin rajata sopimuksessa, jotta asumiselle aiheutuisi mahdollisimman vähän häiriötä. Toimintatapaa voitaisiin myös muulla tavoin tämentää ja määritellä varsin tarkkaankin harjoitettavan toiminnan laatu ja taso.

Pykälän 2 momentti asiasisällöltään vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 61 §:n 3 momentin säännöstä ja 3 momentti puolestaan nykyisen huoneenvuokralain 61 §:n 2 momentin mukaisista säännöistä, joten 3 momentin kannanoton on katsottava koskevan myös 2 momentin mukaisista tilannetta, mikä asia näin saataisiin ilmaista entistä selvemmin.

Yleensä sopimusrikkomukseen, jota pykälän mukaiset vuokranantajan purkamisperusteetkin ovat, on vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun tällainen rikkomus on tullut sopimuksen purkamiseen oikeutetun sopijapuolen tietoon. Tämä edellytys purkamisoikeuden käyttämiselle asetettaisiin edelleen. Pykälän 4 momentti, jossa tätä tarkoittava säännös olisi, vastaa voimassa olevan lain 61 §:n 4 momenttia. Mitä kunkin purkamisperusteen kohdalla olisi pidettävä kohtuullisena aikana, jonka kuluessa siihen olisi vedottava, vaihtelee perusteesta riippuen. Purkamisperusteista ne, jotka mainitaan pykälän 1 momentin 1 ja 4—7 kohdassa, saattavat nimittäin muodostua myös vähitellen. Purkamisperuste niistä muodostuisi silloin, kun menettelyä ei enää voitaisi pitää vähäisenä. Kohtuullinen aika, jossa näihin purkamisperusteisiin olisi vedottava, alkaisi kulua, kun tämän sietokynnyksen on katsottava ylittyvän. Toisaalta tapauksissa, joissa purkamisperusteen jo muodostava menettely edelleen jatkuu, ei vuokranantaja saisi menettää sopimuksen purkamisoikeuttaan sen johdosta, että

vuokranantaja on antanut vuokralaiselle aikaa moitittavan menettelyn tai tilanteen korjaamiseen. Siitä esimerkiksi, että vuokranantaja antaa maksuaikaa suorittaa erääntyneet vuokramisoikeuden menetyksiä. Jos näin kävisi, ei tilapäisillekään vuokralaisen maksuvaikeuksille tai muulle ongelmalle voitaisi osoittaa vuokranantajan taholta ymmärtämystä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että näihin 1 momentin 1 ja 4—7 kohdan purkamisperusteisiin voitaisiin kuten nykyisinkin vedota niin kauan kuin näissä kohdissa tarkoitettu moitittava menettely jatkuu.

Kun sopimuksen purkamisperusteena on pykälän 1 momentin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu menettely, vuokranantajan olisi käytettävä purkamisoikeuttaan kohtuullisessa ajassa. Jos näin ei menetellä, ei sopimusta enää tämän rikkomuksen johdosta voitaisi myöhemmin purkaa. Ehdotonta määräaika sille, mitä olisi pidettävä kohtuullisena aikana, jonka kuluessa purkamisoikeutta tulisi käyttää, ei olisi syytä edelleenkaan asettaa, vaan tämä asia olisi ratkaistava tapausittain. Tässä arvostelussa painoa olisi pantava paitsi sille, kuinka kauan vuokranantaja on rikkomuksesta tiennyt, myös sille, mitkä ovat olleet vuokranantajan todelliset reagointimahdollisuudet tapahtuneen johdosta hänen saatuaan tiedon rikkomuksesta.

Lakiehdotuksessa olisi edelleen eräitä muita säännöksiä, jotka oikeuttaisivat vuokranantajan purkamaan sopimuksen. Pykälän 5 momentiksi ehdotetaan siten viittaussäännöstä näihin muihin säännöksiin.

49 §. *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä.* Pykälä vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 62 §:ää vähäisin muutoksin. Tämän pykälän 1 momentin säännöstä varoituksen tiedoksiantamisesta ehdotetaan tarkistettavaksi. Sen perusteena on, että vuokralaisen menettely, joka 48 §:n 1 momentin mukaan voisi olla vuokrasopimuksen purkamisperuste, saattaa johtua ajattelemattomuudesta tai tietämättömyydestä. Tämän vuoksi olisi edelleen aiheellista, että tietyissä tapauksissa purkamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokranantaja on varoittanut vuokralaista. Vuokranantaja ei olisi oikeutettu purkamaan vuokrasopimusta 48 §:n 1 momentin 3—7 kohdassa mainituilla perusteilla ilman tällaista kirjallista varoitusta.

Pykälän 1 momentissa olisi lisäksi säännös varoituksen tiedoksiantotavasta. Varoituksen

tärkeyden huomioon ottaen varoitus olisi annettava tiedoksi siten kuin 43 §:n 3—5 momentissa on säädetty irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta.

Lakiehdotuksen 48 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan purkamisperusteet johtuvat tahallisesta menettelystä ja ovat vuokranantajan kannalta varsin vakavia, joten niiden johdosta ei edelleenkään vaadittaisi varoituksen antamista vuokralaiselle ennen kuin sopimus voidaan purkaa.

Varoituksen tarkoituksena on, että vuokralainen korjaa menettelynsä. Tämän vuoksi pykälän 2 momentin mukaan vuokranantaja ei saisi käyttää oikeuttaan vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralainen varoituksen johdosta ilman aiheetonta viivytystä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu. Jos asiantilaan tulee korjaus varoituksesta riippumatta, jää käytännössä yksittäistapauksessa harkittavaksi, onko peruste katsottava lakiehdotuksen 48 §:n 3 momentin mukaan merkitykseltään vähäiseksi ja tämän takia kelpaamattomaksi purkamisperusteena.

Pykälän mukaan varoitus tulisi kysymykseen vain kerran. Näin ollen, jos vuokralaisen 48 §:n 1 momentissa tarkoitettu menettely toistuu, ja siitä on jo kerran varoitettu, ei uutta varoitusta tarvittaisi. Vuokranantajalla olisi menettelyn toistuttua oikeus välittömästi purkaa vuokrasopimus. Niin ikään pykälän 3 momentin mukaan varoitusta ei tarvittaisi, jos häiritsevään elämään huoneistossa tai muuhun 48 §:n 1 momentin 4, 6 tai 7 kohdassa tarkoitettuun purkamisperusteeseen liittyy vuokralaisen erittäin moitittava menettely, esimerkiksi vakava rikos tai muu erittäin sopimaton toiminta.

50 §. *Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus.* Pykälään koottaisiin vuokralaisen sopimuksen purkamisperusteita koskevat säännökset. Vahingonkorvauksesta, joka saattaa tulla kysymykseen sopimuksen purkamisesta pykälän mukaisella perusteella, säädettäisiin lakiehdotuksen 51 §:n 2 momentissa.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan säännös asiasisällöltään vastaisi jäljempänä mainituihin muutoksin nykyisen huoneenvuokralain 10 §:n 3 momentin säännöstä vuokralaisen oikeudesta purkaa sopimus, jos huoneisto on sellainen, että sen käyttämisestä olisi terveydelle ilmeistä vaaraa. Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että sopimus voitaisiin purkaa, jos huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyn tarkoitukseen aiheutuu ilmeistä vaaraa

vuokralaiselle tai vuokralaisen palveluksessa olevalle. Sopimus voitaisiin purkaa riippumatta siitä, aiheutuuko terveyden vaarantuminen vuokranantajan toimenpiteestä vai ulkopuolisista tekijöistä. Sopimus voitaisiin niin ikään purkaa, vaikka huoneiston käyttö ei yleensä vaarantaisi terveyttä, vaan tekisi sen vain näiden henkilöiden kohdalla esimerkiksi heidän sairautensa tai alttiutensa johdosta. Lähtökohdaksi on siten otettu, että kenenkään ei pitäisi olla sidottu vasten tahtoaan sopimukseen ja huoneistoon, joka vaarantaa hänen tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveyden siinäkin tapauksessa, että terveyden vaarantuminen johtuu näiden henkilöiden tai jonkun heistä henkilökohtaisista ominaisuuksista. Kuten nykyisinkin purkamisperusteiksi riittäisi, että terveyden vaarantuminen on ilmeistä.

Pykälän 1 momentin 2 kohta vastaisi jäljempänä mainituin muutoksin nykyisen huoneenvuokralain 45 §:n 2 momentin säännöstä vuokralaisen oikeudesta purkaa sopimus, jos osa huoneistoa on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta vuokranantajan vaihtumisen vuoksi. Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi yleisempään muotoon. Sen mukaan vuokralainen olisi aina oikeutettu purkamaan sopimuksen, jos osa huoneistoa tai koko huoneisto on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, jos tällä seikalla on olennainen merkitys. Näin yleensä olisi, jollei kyse sitten ole esimerkiksi huoneiston lisäksi vuokraoikeuden nojalla käyttöön saatujen muiden tilojen kuten varasto-, kylmäsäilytystilojen tai piha-alueen osittaisesta tai kokonaan käytöstä poistumisesta. Tällaisella seikalla ei välttämättä ole aina niin suuri merkitys, että sopimus olisi perusteltua purkaa, mutta voi myös olla. Asiaa olisi arvosteltava koko sopimus ja sen tuomat oikeudet huomioon ottaen. Joka tapauksessa vuokran alentaminen on perusteltua siinäkin tilanteessa, jossa menetyttä voitaisiin pitää siinä määrin vähäisenä, ettei se oikeuttaisi sopimuksen purkamiseen. Vuokran alentamisesta tällä perusteella säädettäisiin 35 §:n 2 momentissa.

Vuokralainen voi menettää koko huoneiston hallinnan esimerkiksi sen johdosta, että asunto-osakeyhtiö ottaa huoneiston hallintaansa eikä vuokraa sitä hallintaannoajaksi hänelle. Tällaisessa tilanteessa olisi vuokralainen oikeutettu purkamaan sopimuksen. Sopimuksen purkamisen voisi tulla kysymykseen myös siinä tapauksessa, että vuokralainen saadakseen huoneiston yhtiön hallinnassaoloajaksi joutuisi hyväksy-

mään ankarammat sopimusehdot kuten korkeamman vuokran.

Pykälän 1 momentin 3 kohdaksi ehdotetaan vastaavaa uutta sopimuksen purkamisperustetta kuin mitä edellä on ehdotettu otettavaksi 48 §:n 1 momentin 7 kohdaksi vuokranantajan ollessa sopimuksen purkaja. Jos vuokranantaja olennaisella tavalla rikkoisi, mitä huoneiston osalta on sovittu, olisi vuokralainen oikeutettu purkamaan sopimuksen. Myös vuokralaisen huoneistossa harjoittaman sovittun toiminnan kannalta voi olla tärkeää, että esimerkiksi kauppakeskus, jossa vuokrattu huoneisto tai kauppapaikka sijaitsee, noudattaa sovittua toimintatapaa.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetun säännöksen mukaan myös vuokralaisen oikeus sopimuksen purkamiseen edellyttäisi, ettei moitittava menettely ole vähäinen.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettävän siitä, missä ajassa sopimus olisi purettava, jos pykälän 1 momentin mukainen sopimuksen purkamiseen oikeuttava tilanne syntyy. Jos huoneisto tai osa siitä joutuu pois vuokralaisen hallinnasta, olisi tähän 2 kohdan mukaiseen purkamisoikeuteen vedottava kuukauden kuluessa siitä, kun näin kävi, edellyttäen luonnollisesti, että vuokralainen tällöin tiesi asiasta. Jos vuokranantaja on rikkonut sopimusta olennaisella tavalla, sopimus olisi purettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun vuokralainen on saanut rikkomuksesta tiedon. Jos tämä rikkomus olisi jatkuva, voisi vuokralainen vedota siihen niin kauan kuin moitittava menettely jatkuu. Momentin 1 kohdan mukaiseen perusteeseen ehdotetaan voitavan sitä vastoin vedota koska tahansa.

Pykälään ehdotetaan myös viittaussäännöstä niihin muihin lakiehdotuksen säännöksiin, joiden perusteella vuokralainen olisi oikeutettu purkamaan sopimuksen. Tämä viittaussäännös olisi pykälän 4 momentissa.

51 §. *Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta.* Pykälän 1 momentti vastaisi asiasisällöltään nykyisen huoneenvuokralain 63 §:ää. Vahinko, jonka perusteella momentin nojalla korvausta vaaditaan, tulee voida näyttää. Vahinkoa voidaan katsoa syntyvän siitä, että vuokranantaja menettää vuokratuloja sopimuksen päättymisen johdosta. Huoneiston uudelleen vuokrauksesta saattaa myös aiheutua kustannuksia. Vuokratulojen menetystä laskettaessa on verrattava huoneistosta saatua ja uudelta vuokralaiselta saatavaa vuokraa. Myös

huoneiston tyhjillään olo olisi otettavissa korvattavana vahinkona huomioon, jos huoneistoa ei yrityksistä huolimatta onnistuta vuokraamaan uudelleen.

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokralainen ei ole sidottu vuokrasopimukseensa irtisanomisaikaansa pidempää aikaa, joten vahinkoa ei vuokratulojen menetyksen muodossa voisi syntyä tätä irtisanomisajaa pitemmältä ajalta. Määräaikaisen sopimuksen vuokralainen sitä vastoin olisi sidottu sopimukseensa sen sovitun keston ajan. Näin ollen vuokratulojen menetystä voisi kertyä koko sopimuksen loppuajalta. Toisaalta, jos vuokranantaja saa huoneiston uudelleen vuokrattua, ei uudelleen vuokrauksen ajalta voida ottaa huomioon kuin mahdollinen vuokraero, jos vuokra uudessa sopimuksessa olisi alhaisempi kuin puretussa sopimussuhteessa.

Pykälän 2 momentti jäljempänä mainituin muutoksin asiasisällöltään vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 11 §:ää ja 45 §:n 2 momenttia. Siten se liittyisi lakiehdotuksen 50 §:ään vuokralaisen oikeudesta purkaa sopimus. Sopimuksen päättymisestä aiheutunut vahinko ehdotetaan vuokranantajan velvollisuudeksi korvata vain siinä tapauksessa, että tämä on syyppää sopimuksen purkamisen aiheuttaneeseen asiaan tai tilanteeseen. Sopimuksen purkamisen aiheuttanut seikka tulee siten voida lukea vuokranantajan syyksi, johtua tämän laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta tai tahallisesta teosta. Jos esimerkiksi huoneistossa tai sen ympäristössä oleva haitta, joka vaarantaisi huoneistoa käyttävien terveyttä, ei johdu vuokranantajasta, vaan on jonkun muun aikaansaamaa, ei vuokranantaja olisi korvausvelvollinen, mutta sopimus voitaisiin kyllä tällaisessakin tilanteessa purkaa 50 §:n nojalla.

Pykälän 3 momentin sovittelessä säännös vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 63 §:n 2 momenttia, joka säännös lisättiin pykälään helmikuun alussa vuonna 1992 voimaan tulleella lainmuutoksella. Jos korvaus muodostuisi kohtuuttomaksi, sitä voitaisiin säännöksen mukaan sovitella. Tällöin olisi otettava huomioon luonnollisesti korvauksen määrä, mutta myös vuokralaisen sopimuksen purkamiseen johtanut menettely ja siihen johtaneet syyt sekä muut seikat. Tällaisina muina seikkoina voitaisiin muun muassa pitää vuokranantajan omaa toimintaa huoneiston uudelleen vuokraamiseksi ja sopimuksen purkamisesta hänelle aiheutuvan vahingon määrän muita rajaamistoimia.

Uutuutena 3 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan myös vuokranantajan maksettavaa korvausta voidaan vastaavasti sovitella samoilla perusteilla kuin vuokralaisen maksettavaa korvausta 1 momentin nojalla. Tällä muutoksella on pyritty korostamaan sitä, että liikesuhteessa osapuolten sopimusvapauden ja sopimusrikkomusten seurausten tulee olla samanlaisia.

Vuokralaisella olisi oikeus saada korvausta sopimuksen purkamisesta aiheutuneesta vahingosta tämän lakiehdotuksen mukaan myös seuraavissa muissa tapauksissa. Lakiehdotuksen 21 §:n nojalla vuokralaisella on oikeus saada korvaus vuokranantajan lakiehdotuksen 2 luvussa tarkoitettusta toimenpiteestä aiheutuneesta vahingosta. Lakiehdotuksen 35 §:n mukaan vuokralainen olisi oikeutettu saamaan korvauksen vuokranantajalta vahingon syntyisestä muun muassa silloin, kun vuokralaisella olisi oikeus 34 §:n 2 momentissa tarkoitettua tilanteessa purkaa sopimus. Vahingonkorvauksesta sopimuksen lakkaamisen johdosta säädetään 54 §:ssä.

52 §. *Kielletyt ehdot vuokrasopimuksen purkamisesta.* Pykälä vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 64 §:ää.

Pykälän 1 momentti säätäisi sen, että vuokranantaja ei voisi purkaa sopimusta muulla kuin laissa sallitulla perusteella. Tämän lakiehdotuksen mukaan tällaisia säännöksiä olisivat 48 § ja sen 4 momentissa mainitut säännökset eli 7, 32 ja 40 pykälät.

Vuokralaisen sopimuksen purkamisperusteita voitaisiin sopimuksin lisätä, mutta ei vähentää tai poistaa. Siten vuokralaisen lakiehdotuksen 50 §:ssä tarkoitettua ja siinä viitattua sopimuksen purkamisoikeutta ei voitaisi sopimuksessa rajoittaa.

Vuokralainen ei edelleenkään olisi sidottu sopimusehtoon, jonka mukaan vuokralainen olisi velvollinen maksamaan vuokraa sopimusajan päättymisen jälkeiseltä ajalta. Tämä edellyttäisi, ettei hän myöskään käytä enää huoneistoa. Säännös tästä olisi pykälän 3 momentissa ja vastaa nykyisen lain 64 §:n 2 momenttia. Jos vuokralainen sopimuksen päättymisen jälkeen edelleen pitää huoneistoa käytössään, olisi vuokralainen velvollinen edelleen koko tämän ajan myös suorittamaan vuokraa. Säännös tästä olisi lakiehdotuksen 27 §:n 3 momentissa.

53 §. *Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 64 §:ää.

neenvuokralain 65 §:ää siten tarkistettuna, että maininta ulosotonhaltijasta on poistettu. Pykälän mukaan purkamisenettelyyn kuuluisi edelleen purkamisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen. Purkamisenettely olisi sama vuokranantajalle ja vuokralaiselle. Purkamisilmoituksen tulisi edelleen aina olla kirjallinen. Siinä olisi mainittava purkamisen peruste ja ajankohda, jos vuokrasuhde halutaan päättyvän myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Kun nämä seikat on mainittava myös häätöhaasteessa, käy tällainen haaste edelleen purkamisilmoituksesta.

Vuokrasopimus päättyisi välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiantamisesta, jollei purkava sopimusosapuoli halua sen päättyvän myöhemmin. Purkamisoikeuttaan käyttävä osapuoli voisi siten myös asettaa määräajan, jonka jälkeen vuokrasuhde vasta päättyy.

Purkamisilmoituksen saanut vuokranantaja tai vuokralainen voisi saattaa kanteella purkamisperusteen pätevyuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Peruste voisi tulla tutkittavaksi myös siinä tapauksessa, että vuokranantaja on purkanut vuokrasopimuksen, mutta vuokralainen ei ole muuttanut, vaan vuokralaista vastaan nostetaan häätökante. Tätä tutkittaessa tulee samalla selvitettäväksi myös vuokrasopimuksen purkamisperusteen pätevyys.

Purkamisilmoitus olisi pykälän 2 momentin mukaan annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus olisi aina myös annettu asianmukaisesti tiedoksi, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Käytännössä voidaan helposti joutua siihen, että vuokranantaja halutessaan vedota purkamisperusteeseen tekee sen nostamalla heti häätökanteen. Lakiehdotuksen tarkoituksena kuitenkin on, että erillistä purkamisilmoitusta käytettäisiin aina, kun erityisen pakottavat syyt eivät vaadi häädön vaatimista välittömästi, vaikka tätä koskeva kante purkamisilmoitukseksi hyväksytäänkin.

54 §. *Vuokrasopimuksen lakkaaminen.* Pykälä asiasisällöltään vastaisi nykyisen huoneenvuokralain 13 §:n säännöstä.

9 luku. Muutto liikehuoneistosta

Yleistä. Luvun säännökset asiallisesti vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 14 luvun vastaavia säännöksiä. Luvun säännösten

sanamuotoa on säännösten luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi muutettu. Säännöksiä on myös muutettu lakiehdotuksen eräiden muiden säännösten muutosehdotusten vuoksi.

55 §. *Muuttopäivä vuokrasopimuksen päättyttyä.* Pykälän mukaan muuttopäivä olisi sopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Sopimus päättyisi sinä päivänä, jona se irtisanomisen tai purkamisen taikka sovitun vuokra-ajan kuluttua päättyy. Päätymisajankohta siten määräytyisi irtisanomisilmoituksen tai purkamisilmoituksen mukaan. Sopimus voi myös päättyä siten, että sopimusosapuolet sopivat sen päätymisajankohdasta. Arkipäivänä ei lakiehdotuksen 10 §:n mukaan edelleenkään pidettäisi lauantaita.

Muuttopäivästä voitaisiin sopia toisinkin kuin pykälässä olisi säädetty.

Voimassa olevaan lakiin verrattuna ehdotetaan poistettavaksi säännös, jonka mukaan muuttopäivänä olisi jätettävä vain puolet huoneistosta vuokranantajan käytettäväksi ja loput viimeistään vasta kolmantena päivänä. Säännöstä ei ole pidetty liikehuoneistojen vuokrasuhteissa tarpeellisena. Liikehuoneiston jääminen osaksi edellisen vuokralaisen hallintaan vaikeuttaisi uuden vuokralaisen asemaa.

56 §. *Muuttopäivän siirtäminen.* Pykälä vastaa asiallisesti jäljempänä mainituin poikkeuksin huoneenvuokralain 122 §:n säännöksiä. Säännöksen sanamuotoa on jossain määrin tarkistettu.

Pykälän 1 momenttiin on otettu aikaisempaa lakia vastaava säännös, jonka mukaan muuttopäivää ei saa siirtää, jos vuokrasuhde on määräaikainen. Oikeutta muuttopäivän siirtämiseen ei myöskään ole, jos vuokranantaja on purkanut vuokrasopimuksen 48 §:n nojalla tai vuokralainen on irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen.

Pykälän 2 momenttiin on lisätty nykyisestä laista puuttunut muuttopäivän siirron enimmäisaikaa koskeva säännös. Enimmäisajaksi ehdotetaan kuutta kuukautta. Muuttopäivän siirron edellytykset on säilytetty ennallaan. Muuttopäivää voitaisiin siten siirtää, jos uuden huoneiston hankkiminen ja huoneistossa harjoitettavan toiminnan lopettaminen vaikeuttaisivat vuokralaisen toimeentulomahdollisuuksia kohtuuttomasti.

Pykälä on kirjoitettu asuinhuoneiston vuokralaisen muuttopäivän siirtoedellytyksiin ver-

rattuna erilaiseksi, jotta muuttopäivän siirtäminen ei tulisi niin usein kyseeseen kuin asuinhuoneiston vuokrasuhteissa.

Säännös olisi tahdonvaltainen, joten muuttopäivää olisi mahdollista sopimuksin siirtää säännöksestä poikkeavalla tavalla.

Mahdollista olisi myös jo sopimusta tehtäessä sopia siitä, missä olosuhteissa vuokralainen on oikeutettu siirtämään muuttopäivää ja siitä ajasta, jonka kuluttua uusi muuttopäivä olisi. Sopia voitaisiin myös siitä, että sopimussuhteessa ei ole oikeutta hakea muuttopäivän siirtoa.

57 §. *Vaatus muuttopäivän siirtämisestä.* Vähäisiä sanamuotomuutoksia lukuunottamatta säännös vastaa voimassa olevan lain 123 §:n säännöksiä.

Pykälän 1 momentin mukaan kanne olisi pantava vireille viimeistään seitsemän päivän kuluessa irtisanomisen tai purkamisen tiedoksisaannista ja ennen siirrettäväksi pyydettyä muuttopäivää. Koska liikehuoneiston osalta irtisanomisajan pituudesta sopimista ei ole rajoitettu, voi irtisanomisaika olla seitsemää päivää lyhyempikin.

Jotta oikeus muuttopäivän siirtämisestä myös käytännössä voisi toteutua, on vuokrasuhteen jatkuttava oikeudenkäynnin ajan. Oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain 24 §:n mukaan alioikeuden muuttopäivän siirtoa koskeva ratkaisu on lopullinen. Mikäli oikeudenkäynti kestää niin kauan, että muuttopäivä on jo mennyt tuomioistuimen ratkaisun antamishetkellä, tuomioistuimen olisi viran puolesta veloitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta.

58 §. *Muuttopäivän siirtämisen vaikutus vuokrasuhteeseen.* Pykälä vastaisi sekä sanamuodoltaan että sisällöltään nykyisen huoneenvuokralain 69 §:ää.

Kun tuomioistuin siirtää muuttopäivää, sen olisi edelleen samalla veloitettava vuokralainen muuttamaan, vaikka tätä koskevaa vaatimusta ei oikeudenkäynnissä olisikaan esitetty. Tällainen määräys olisi siis kuten nykyisinkin annettava viran puolesta.

Jos muuttopäivää siirretään, vuokrasuhde jatkuu enintään tuomioistuimen määräämään uuteen muuttopäivään saakka. Sopimus voi siten päättyä esimerkiksi purkamisen johdosta tai sopimalla sen päättymisestä. Myös vuokraa voidaan tänä aikana tarkistaa, jos se sopimusehtojen mukaan olisi mahdollista tai jos

siitä erikseen sovitaan. Kaikki sopimusveloitteet on siis täytettävä kuten ennenkin, jollei muuta sovita.

10 luku. Liikehuoneiston edelleenvuokraus

Yleistä. Luvun säännökset olisivat kokonaan uusia. Huoneiston edelleenvuokrauksella tarkoitettaisiin tilannetta, jossa huoneiston vuokrananut vuokralainen vuokranantajan antaman luvan perusteella vuokraisi koko huoneiston edelleen yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselleen. Tällaisessa tilanteessa edelleen vuokraajalla olisi velvollisuus pyrkiä huolehtimaan siitä, ettei vuokraajan oman vuokralaisen vuokrasuhde päätty vastoin tämän tekemää sopimusta. Tämän turvaamiseksi ehdotetaan säännökset, joiden mukaan huoneiston edelleen vuokranneelle vuokralaiselle tulisi tiettyssä tilanteessa velvollisuus korvata omalle vuokralaiselleen tälle aiheutuva vahinko vuokrasuhteen ennakaisesta päättymisestä. Toisaalta ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan huoneiston vuokranneelle vuokranantajalle, joka on antanut luvan huoneiston edelleen vuokraamiseen, annettaisiin oikeus purkaa vuokrasopimus myös edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen ja tämän vuokralaisen väliltä, jos purkamisen perusteena on huoneistoa hallitsevan vuokralaisen huoneistoon kohdistunut sopimusrikkomus.

Lukuun ei ehdoteta otettavaksi asuinhuoneiston jälleenvuokrauksessa noudatettavia säännöksiä siitä, että huoneiston edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen vuokralaisella olisi oikeus jatkaa vuokrasuhdetta tiettyssä tilanteessa suoraan huoneiston vuokranantajan omana vuokralaisena.

59 §. *Edelleen vuokralle antaneen vastuu sopimuksen pysyvyydestä.* Pykälän 1 momentissa määriteltäisiin edelleenvuokrauksen sisältö. Säännöstä sovellettaisiin, mikäli vuokralainen vuokrasopimuksen tai vuokranantajan erikseen antaman luvan perusteella vuokraisi koko huoneiston edelleen yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselleen. Tilanne eroaisi siis alivuokrasuhteesta, josta säädettäisiin lakiehdotuksen 61 §:ssä. Edelleenvuokraustilanteessa huoneistoa hallitsevan vuokralaisen tai vuokralaisten oikeus käyttää huoneistoa päättyisi samanaikaisesti kuin edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen oikeus hallita huoneistoa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin huoneis-

toa hallussaan pitävän oikeussuojasta. Jos perusteena sopimuksen päättymiselle olisi edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen käytös eli edelleen vuokralle antanut itse on sopinut oman vuokranantajansa kanssa vuokrasopimuksen päättymisestä taikka irtisanonut tai purkanut tämän vuokrasopimuksen tai vuokranantaja on purkanut vuokrasopimuksen edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen vuokranmaksun laiminlyönnin tai vakuuden antamisen laiminlyönnin johdosta, edelleen vuokranneella olisi velvollisuus korvata omalle vuokralaiselleen hallinnan päättymisestä aiheutunut vahinko. Säännöksellä pyrittäisiin siihen, että edelleen vuokralle antaneella vuokralaisella olisi intressiä pyrkiä säilyttämään voimassa vuokrasuhde, jossa tämä itse on vuokranantaja. Samalla pyrittäisiin siihen, että huoneistoa hallinnassaan pitävä vuokralainen turvaisi taloudellisen asemansa oman vuokranantajansa sopimusrikkomustilanteessa.

Lakiehdotuksen 30 §:ään ehdotetaan säännöstä vuokranantajan ilmoitusvelvollisuudesta oman hallintansa perusteesta ja siinä tapahtuvista tai jo tapahtuneista muutoksista, joilla voi olla vaikutusta huoneistoa hallitsevan vuokralaisen vuokrasuhteen pysyvyyteen. Tämä velvollisuus koskisi myös edelleenvuokraustilannetta.

60 §. *Vuokranantajan oikeus purkaa edelleenvuokrausta koskeva sopimus.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan vuokranantajalla olisi oikeus purkaa huoneiston edelleen vuokralle antaneen ja huoneistoa hallussaan pitävän vuokralaisen välinen vuokrasopimus, jos huoneistoa hallitseva vuokralainen menettelee sopimuksensa vastaisesti. Purkamisperusteina tulisivat kyseeseen vuokralaisen omasta menettelystä aiheutuvat perusteet eli muut lakiehdotuksen 48 §:ssä mainitut perusteet paitsi vuokranmaksu. Säännöksellä on pyrytty siihen, että jos esimerkiksi edelleen vuokralle antaneelta huoneiston vuokranantaja vuokralainen häiritsee muita taloa käyttäviä, tulee vuokranantajalla olla tehokkaat keinot saada häiriö loppumaan. Sama peruste koskee myös muita olennaisia sopimusrikkomuksia.

Purkaessaan vuokrasopimuksen vuokranantajan olisi ilmoitettava tästä myös omalle sopimuskumppanilleen eli huoneiston edelleen vuokranneelle vuokralaiselle.

Mikäli vuokranantaja purkaisi sopimuksen pykälässä tarkoitetulla perusteella, olisi vuokralaisella eli edelleen vuokranneella oikeus vaa-

tia omalta vuokralaiseltaan vahingonkorvausta sopimuksen ennenaikaisen päättymisen johdosta. Vuokranantajalla olisi oikeus myös purkaa sopimus oman vuokralaisensa kanssa. Yleensä olisikin luultavasti perustellumpaa purkaa vuokrasuhde oman vuokralaisensa kanssa. Säännös tulisi siten sovellettavaksi lähinnä sellaisessa poikkeustilanteessa, että omaa vuokralaista ei ole helposti tavoitettavissa, minkä tilanteen varalta säännös myös on tarpeen.

11 luku. Liikehuoneiston alivuokraus

Yleistä. Luvun säännökset asiasisällöltään vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 17 luvun säännöksiä alivuokrasuhteista. Säännösten sanamuotoja on niiden luettavuuden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi tarkistettu.

Alivuokrasuhteita koskevien erityissäännösten kokoamista omaan lukuunsa voidaan pitää edelleen tarpeellisena. Alivuokrasuhteen osapuolet jakavat saman huoneiston hallinnan ja ovat siten läheisessä kosketuksessa toisiinsa, mikä on oikeuksien ja velvollisuuksien määrittelyssä tämän vuokrasuhteen kohdalla otettava huomioon.

61 §. *Alivuokrasuhde.* Pykälän säännökset asiasisällöltään vastaisivat nykyisen huoneenvuokralain 89 ja 91 §:n säännöksiä. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, millainen vuokrasuhteen tulee olla ollakseen alivuokrasuhde. Alivuokrasuhde muodostuisi tämänkin lakiehdotuksen mukaan kuten nykyisin eli silloin, kun vuokralainen luovuttaa osan hallinnassaan olevasta huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Huoneiston osan hallinnan luovuttanut vuokralainen olisi alivuokrasuhteen vuokranantaja eli alivuokranantaja ja hänen vuokralaisensa alivuokralainen.

Kuten nykyisinkin alivuokrasuhteen katsotaisiin syntyvän myös silloin, kun huoneiston osan vuokralleantajana on muu kuin vuokralainen, esimerkiksi omistaja, joka jää itse hallitsemaan osaa huoneistosta. Tällainen alivuokrasuhde voisi syntyä muun muassa osakkeenomistajan luovuttaessa osan huoneistosta toisen hallintaan vastiketta vastaan.

Osapuolten välille syntyisi alivuokrasuhde siitä riippumatta, onko huoneiston hallinnan luovutukseen saatu vuokranantajan lupa vai ei.

Jos lupa on tarpeen, voi sen puuttuminen johtaa siihen, että alivuokrasuhde ei voi jatkua.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tämän luvun säännösten suhteesta lakiehdotuksen muihin säännöksiin. Kuten nykyisinkin luvun säännökset syrjäyttäsivät erityissäännöksinä lakiehdotuksen muiden säännösten soveltamisen, jos säännösten sisältö olisi ristiriidassa keskenään. Lakiehdotuksessa on lisäksi eräitä säännöksiä, joiden soveltamista alivuokrasuhteessa ei voida edelleenkään pitää perusteltuna. Tällaisia ovat vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa (44 §), vuokralaisen oikeus saada vahingonkorvausta määräaikaisen vuokrasuhteen päättyessä tai toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen irtisanomisen johdosta (45 §) sekä siihen liittyvä irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettämistä koskeva 46 §.

62 §. *Ilmoittamisvelvollisuus alivuokrauksessa.* Pykälän säännös olisi uusi. Siinä ehdotettaisiin vastaava velvollisuus alivuokranantajalle kuin mitä vuokranantajalle yleensä ehdotetaan asetettavaksi lakiehdotuksen 30 §:ssä. Alivuokranantajan velvollisuudesta ja vastuusta ilmoittaa oman hallintaoikeutensa päättymisestä alivuokralaiselle säädettäisiin lakiehdotuksen 65 §:ssä. Koska alivuokralaisen oikeus pitää hänelle vuokratun huoneiston osaa hallinnassaan päättyisi samanaikaisesti kuin alivuokranantajan oikeus hallita huoneistoa, on jo alivuokrasopimusta tehtäessä aiheellista selvittää alivuokranantajan huoneiston hallinta- ja vuokralleantoperusta.

63 §. *Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika sekä muuttopäivä.* Myös liikehuoneiston alivuokrasuhteessa voitaisiin irtisanomisajat ja muuttopäivät sopia vapaasti. Mikäli muuta ei olisi sovittu, olisi irtisanomisaika vuokranantajan irtisanoessa yksi kuukausi ja vuokralaisen irtisanoessa 14 päivää. Säännös poikkeaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 92 §:n säännöksistä siinä, että vuokranantajan irtisanomisaika olisi yksi kuukausi myös sen jälkeen, kun vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden.

Pykälän 2 momentin säännös vastaisi voimassa olevan huoneenvuokralain 124 §:n säännöstä. Alivuokralaisen olisi siten aina muutettava alivuokrasuhteen päättymistä lähinnä seuraavana arkipäivänä eikä oikeutta muuttopäivän siirtoon olisi.

64 §. *Vahingonkorvaus alivuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta.* Pykälän säännökset

asiasisällöltään vastaisivat voimassa olevan huoneenvuokralain 93 §:n säännöksiä.

Alivuokranantajan irtisanoessa sopimuksen hyväksyttävän syyn arvioiminen jäisi edelleen yksittäistapauksissa ratkaistavaksi. Irtisanomisperusteen hyväksyttävyyttä harkittaessa olisi otettava huomioon, että alivuokranantajan ja alivuokralaisen asumistilanteet liittyvät hyvin läheisesti toisiinsa. Tästä johtuen hyväksyttävänä irtisanomisperusteena olisi otettava huomioon muun muassa vuokralaisen vähäisemmässä määrin moitittava menettely kuin vuokrasuhteessa yleensä.

Pykälän säännökset olisivat kuten nykyisinkin sikäli pakottavia, ettei sopimuksin voitaisi rajoittaa vuokralaisen oikeutta pykälän säännösten mukaiseen vahingonkorvaukseen. Pykälän säännösten vastainen sopimusehto olisi mitätön. Säännös tästä olisi pykälän 2 momentissa.

65 §. *Alivuokrasuhteen päättyminen alivuokranantajan hallintaoikeuden päättymisen johdosta.* Pykälän säännökset sisällöltään vastaisivat nykyisen huoneenvuokralain 94 §:n säännöksiä.

12 luku. Voimaantulosäännökset

Yleistä. Luvussa annettaisiin lain voimaantuloa ja siirtymävaihetta koskevat säännökset. Tarkoitus olisi, että lakia sovellettaisiin sen voimaan tullessa jo olemassa oleviin sopimuksiin. Siltä osin kuin olisi tarpeen poiketa tästä pääsäännöstä, säädettäisiin siitä tässä luvussa.

66 §. *Voimaantulo.* Laki olisi tarkoitus saattaa voimaan vuoden 199 aikana.

Samanaikaisesti tämän lakiehdotuksen kanssa on tarkoitus saattaa voimaan myös ehdotettu laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Sillä kumottaisiin nykyinen vuoden 1987 huoneenvuokralaki siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen ja lisäyksineen.

Lain täytäntöönpanon edellyttämiin erilaisiin toimiin tulee voida ryhtyä jo ennen tämän lain voimaantuloa. Tällaisia toimia voivat olla muun muassa oikeudenkäyntimenettelyyn liittyvien asiakirjakaavojen ajanmukaistaminen.

67 §. *Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset.* Ehdotettu lakia on tarkoitus soveltaa myös sen voimaan tullessa voimassa oleviin vuokrasopimuksiin ja -suhteisiin. Pykälän 2 ja

3 momenttiin sekä 68 §:ään ehdotetaan eräitä tarpeellisia poikkeuksia tähän lain soveltamista koskevaan pääsääntöön.

Pykälän 2 ja 3 momentissa säädettäisiin siitä, milloin uusia 10 luvun säännöksiä huoneiston edelleenvuokrauksesta sovellettaisiin vanhoihin sopimuksiin. Säännökset tulisivat sovellettaviksi, jos vuokranantaja on ennen lain voimaantuloa vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan vuokrata huoneiston edelleen ja vuokralainen tämän luvan perusteella lain voimaantulon jälkeen antaa huoneiston vuokralle. Tällaisessa tilanteessa liikehuoneiston vuokranantajalle ehdotetaan oikeutta kuitenkin kuuden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta ilmoittaa, että tähän vanhaan lupaan ei enää voi vedota eikä huoneistoa saa antaa edelleen vuokralle. Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja annettava tiedoksi siten kun 43 §:ssä on säädetty. Säännös vastaa niitä siirtymäsäännöksiä, jotka otettiin huoneenvuokralakiin asuinhuoneiston jälleenvuokrausta koskevien säännösten säätämisen yhteydessä.

Tämän lain 5 §:n 2 momentin säännöstä ehdotetaan sovellettavaksi samasta ajankohdasta kuin huoneenvuokralain 5 §:ään lisättäväksi ehdotettua 3 momenttia sovellettaisiin. Näin ollen tämän lain 5 §:n 2 momentin säännöstä sovellettaisiin paitsi tämän lain voimaantulon jälkeen tehtäviin sopimuksiin myös ennen sen voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin, jos sopimus kuitenkin on tehty huoneenvuokralain 5 §:ään lisätyn 3 momentin voimaoloaikaana.

68 §. *Kulumassa oleva määräaika ja vireillä oleva oikeudenkäynti.* Jos ennen tämän lain voimaan tuloa on jo ryhdytty johonkin toimenpiteeseen, johon huoneenvuokralain mukaan liittyy tietty oikeusvaikutus, ei siviilioikeudessamme omaksutun yleisen periaatteen mukaan tätä vaikutusta tulisi uudella lailla muuttaa ilman erittäin painavia syitä. Tämän vuoksi pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että seuraukset ilmoituksesta tai toimenpiteestä, joka on tehty ennen tämän lain voimaantuloa, samoin kuin ilmoitukseen tai toimenpiteeseen liittyvän määräajan pituus määräytisivät edelleen huoneenvuokralain mukaan. Tällaisia säännöksessä tarkoitettuja toimenpiteitä olisivat esimerkiksi sopimuksen irtisanominen, sen vastustaminen tai vuokran korottaminen tai vuokran alentamisen vaatiminen.

Pykälän 2 momentin mukaan tuomioistuimessa vireillä oleva huoneenvuokrasuhdetta

koskeva asia edellä jo mainituista syistä käsiteltäisiin ja ratkaistaisiin huoneenvuokralain mukaan.

1.3. Asunto-osakeyhtiölaki

82 §. *Varoituksen antaminen.* Pykälän 1 momentissa, jossa säädetään yhtiön huoneiston hallintaan ottamisesta varoittamisesta, on otettu huomioon vain tilanteet, joissa huoneistoa pitää hallinnassaan osakkeenomistaja tai, jos tämä on vuokrannut huoneiston, vuokralainen tai muu huoneistossa asuva. Muita huoneistoon käyttöoikeuden saaneita ei mainita. Toisaalta vuokralaistakaan ei kaikissa säännöksessä mainituissa varoituksen tiedoksiantotilanteissa ole aina mainittu eikä huoneiston muuta haltijaa.

Varsin usein huoneiston yhtiön hallintaan ottamisen synä on huoneistoa hallinnassaan pitävän menettely. Kun yhtiö sitten ottaa huoneiston hallintaansa, seuraukset kaikissa huoneiston hallintaan ottamistilanteissa kohdistuvat huoneistoa vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden nojalla hallinnassaan pitävään. Varoituksen antamisella ennen huoneiston hallintaan ottamista pyritään siihen, että virheellinen menettely korjataan tai oikaistaan. Tämän vuoksi olisi perusteltua, että vuokraoikeuden tai muun huoneiston käyttöoikeuden nojalla huoneistoa hallinnassaan pitävälle annetaan myös varoitus aina tiedoksi. Tämän pitäisi koskea kaikkia huoneiston yhtiön hallintaanottilanteita samoin kuin varoituksen tiedoksiantotilanteita ja -tapoja. Säännöstä ehdotetaan tältä osin tarkistettavaksi.

Aina ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja on, minkä johdosta momentin mukaisesti on mahdollista antaa varoitus tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä. Kun virallinen lehti ei käytännössä useinkaan tavoita osakkeenomistajaa ja siten osakkeenomistajakaan ei saa tietoa uhkaavasta huoneiston yhtiön hallintaanottamisesta, ehdotetaan nyt, että myös huoneistoon, jonka yhtiö aikoo ottaa hallintaansa, tulisi toimittaa tieto tästä. Samalla tieto varoituksesta siten tulisi myös huoneistoa hallinnassaan pitävälle vuokralaiselle tai muulle huoneiston käyttöoikeuden saaneelle. Näin tieto uhkaavasta hallinnan menetyksestä tavoitaisi myös nämä silloin, kun osakkeenomistaja ei itse pidä huoneistoa hallinnassaan tai ei tiedetä, kuka vuokralainen tai muu käyttöoi-

keuden saaja on. Samalla annettaisiin oikeus-
suoja myös todelliselle hallinnalle.

83 §. *Päätöksen tiedoksianto.* Pykälän mukainen määräaika, jonka kuluessa yhtiökokouksen huoneiston hallintaanottopäätös on annettava tiedoksi, on nyt vain 30 päivää. Aika on varsin lyhyt. Jos päätöstä ei onnistuta antamaan tiedoksi tässä ajassa, päätös raukeaa. Toisaalta kaikkien niiden, joiden asemaan ja oikeuksiin päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan vaikuttaisi, etu olisi, että päätöksen toteutuminen ei kovin pitkään olisi avoin kysymys. Päätös olisi siten tehokkaasti saatava täytäntöön. Näin ollen ehdotetaan, että yhtiökokouksen huoneiston yhtiön hallintaanottopäätös olisi annettava tiedoksi 60 päivässä sen tekemisestä.

Edelleen saattaa tämänkin tiedoksiantoajan puitteissa syntyä tilanteita, joissa päätöstä ei onnistuta antamaan ajoissa tiedoksi esimerkiksi ulkomailla oleville. Kun yhtiökokouksen huoneiston hallintaanottopäätös annettaisiin pykälän mukaisesti edelleen tiedoksi kuten varoitus saman lain 82 §:n mukaan annetaan tiedoksi, tehostuisivat myös yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantomahdollisuudet niiden ehdotusten kautta, joita edellä on ehdotettu tehtäväksi 82 §:n 1 momenttiin.

Pykälän säännöstä ehdotetaan selvennettäväksi myös siten, että yhtiökokouksen huoneiston hallintaanottopäätös annettaisiin tiedoksi paitsi osakkeenomistajalle myös muulle huoneistoa hallinnassaan pitävälle niin vuokralaiselle kuin muullekin käyttöoikeuden huoneistoon saaneelle. Säännöksen sanamuoto on nyt siinä suhteessa epäselvä, että siitä ei selvästi ilmene, onko päätös huoneiston yhtiön hallintaan ottamisesta annettava vuokralaiselle tiedoksi aina, kun huoneisto on vuokrattu vai vain, jos huoneiston yhtiön hallintaanotto perustuu 81 §:n 1 momentin 3, 4 tai 5 kohtaan. Kun huoneiston yhtiön hallintaanotto perustuu lain 81 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohtaan eli osakkeenomistajan laiminlyöntiin maksaa eräänäntynyt vastike tai huoneiston jättäminen niin huonoon hoitoon, että siitä on yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle haittaa, heijastuu huoneiston yhtiön hallintaanottopäätös myös vuokralaiseen tai muun huoneistoon käyttöoikeuden saaneen asemaan ja oikeuksiin. Näin ollen päätöksen tiedoksiantoa myös näille on pidettävä perusteltuna ja tämän velvoitteen olisi selkeästi ilmentävä säännöksestä.

84 §. *Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpa-*

no. Pykälän 1 momentin säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että vuokralaisen ja osakkeenomistajan lisäksi muu huoneistoon käyttöoikeuden saanut olisi oikeutettu moittimaan yhtiön huoneiston hallintaanottopäätöstä. Koska yhtiön tällainen päätös aina vaikuttaisi näiden muidenkin käyttöoikeuden saajien asemaan ja oikeuksiin, on perusteltua, että myös näillä olisi osakkeenomistajasta tai vuokralaisesta riippumaton oma moiteoikeus. Tämä olisi perusteltua myös siksi, että osakkeenomistajan ja huoneistoa hallitsevan vuokralaisen tai muun huoneistoon käyttöoikeuden saaneen edut eivät kaikissa tilanteissa ole yhteneväiset.

Pykälän 3 momentin mukaan päätös huoneiston yhtiön hallintaan ottamisesta pannaan täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häättöuomio. Joulukuun alusta vuonna 1993 voimaan tulleen alioikeusudistuksen yhteydessä häädön osalta säännökset ovat muuttuneet ja häättöäkin on nyt haettava tuomioistuimelta. Kysymys siitä, onko huoneisto vuokrattu tai pitääkö sitä hallinnassaan joku jonkun muun käyttöoikeuden nojalla, pyritään luonnollisesti selvittämään viimeistään tässä yhteydessä. Jotta häättöä ei kohdistettaisi huoneistoa hallussaan laillisesti pitävään ilman, että hänen on katsottava saaneen tiedon yhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa, ehdotetaan, ettei häättöä saa kohdistaa henkilöön, joka vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden huoneistoon saaneena hallitsee huoneistoa, jos päätös huoneiston yhtiön hallintaan ottamiseen on perustunut osakkeenomistajan laiminlyöntiin vastikkeiden suorittamisessa eikä päätöstä huoneiston yhtiön hallintaan ottamisesta ole annettu häädettävälle tiedoksi. Tällaisesta yhtiön huoneiston hallintaanottoperusteesta muut kuin osakkeenomistaja eivät välttämättä tiedä eivätkä sen enempää vuokralainen kuin muunkaan käyttöoikeuden saajat ole siihen osallisia. Aina ei myöskään yhtiö ole tietoinen siitä, että huoneisto on vuokrattu tai annettu jonkun muun käyttöoikeuden nojalla toisen hallintaan. Säännös liittyy lain 85 §:n säännökseen, joka velvoittaa asunto-osakeyhtiön ensisijaisesti vuokraamaan huoneiston huoneistoa hallussaan pitävälle vuokralaiselle siksi ajaksi, kun huoneisto on yhtiön hallinnassa, jos huoneiston hallintaanotto ei ole johtunut tämän menettelystä.

Jos häättövaiheessa huoneistoa laillisesti hallitseva henkilö on sama kuin annettaessa päätös tiedoksi 83 §:n mukaisesti, ei huoneiston

yhtiön hallintaan ottamisesta tarvitsisi enää erikseen ilmoittaa. Pykälän 3 momentin säännös on siten tarpeen vain niitä tilanteita varten, että huoneistoa hallinnassaan pitävä henkilö on vaihtunut tai huoneiston vuokralle anto tai muu käyttöoikeuden luovutus huoneistoon on tapahtunut 83:n määräajan jälkeen.

Asettamalla hädän toimittamiselle edellytys, että huoneistoa hallitseva vuokralainen tai muu käyttöoikeuden haltijakin saa siitä tiedon varmistetaan myös, että yhtiö tulee tietoiseksi tällaisesta käyttöoikeuden haltijasta ja käyttöoikeuden haltija tietoiseksi tilanteesta viimeistään tässä vaiheessa ja voi itse käynnistää yhtiön kanssa 85 §:ssä tarkoitetut sopimusneuvottelut.

85 §. *Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen.* Pykälän 1 momentin säännöstä ehdotetaan siten tarkistettavaksi, että myös tässä säännöksessä huomioitaisiin muut huoneistoon käyttöoikeuden saaneet kuin vain vuokralaiset. Yhtiön olisi siten ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus huoneiston yhtiön hallinnassaoloajaksi huoneistoa hallineen vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen kanssa, jos huoneiston yhtiön hallintaan ottaminen ei ole johtunut tästä.

Säännöksen sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi myös yhtiön tekemän vuokrasopimuksen keston osalta. Vuokrasopimus, jonka yhtiö tekee asunto-osakeyhtiölain 81 §:n nojalla hallintaansa ottamastaan huoneistosta, päättyisi ilman irtisanomista riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu, viimeistään huoneiston hallintaanottoajan päättyessä. Vuokrasuhde, joka perustuu asunto-osakeyhtiön kanssa tehtyyn sopimukseen, voisi siis jatkua käytännössä pitempään kuin yhtiön oma oikeus määrätä huoneiston hallinnasta.

86 §. *Uuden omistajan oikeus saada huoneisto hallintaansa.* Pykälän nimikettä on tarpeen tarkistaa vastaamaan pykälää sekä pykälän sanamuotoa tarkistaa viittausäännöksellä huoneenvuokralain tilalle säädettäväksi ehdotettuihin lakeihin, lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta ja lakiin liikehuoneiston vuokrauksesta. Uuden omistajan oikeudesta saada huoneisto hallintansa säädettäisiin näissä laeissa.

1.4. Avioliittolaki

Avioliittolain 24 §:n 2 momentti ehdotetaan kumottavaksi osittain päällekkäisenä ja ristiri-

dassa olevana nykyisen huoneenvuokralain 46 ja 50 §:n sekä tähän esitykseen liittyvän asuinhuoneistojen vuokrauksesta säädettäväksi ehdotetun lain 45 ja 49 §:n kanssa. Vastaava määräys, minkä tuomioistuin avioliittolain 24 §:n 2 momentin nojalla voi määrätessään puolisoiden yhteiselämän lopetettavaksi antaa yhteisenä kotina käytetyn asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamisesta ja toisen puolison vapauttamisesta vuokrasuhteesta, voitaisiin joka tapauksessa antaa mainitun lakiehdotuksen 49 §:n nojalla. Avioliittolain 24 §:n nojalla annetut määräykset ovat voimassa toistaiseksi ja niitä voidaan muuttaa tai ne voidaan peruuttaa. Vuokraoikeuden siirtoa koskeva päätös ei kuitenkaan ole tällä tavalla muutettavissa tai peruutettavissa, vaan sopimuksen tultua siirretyksi siirronsaaja vastaa siitä ja siirtäjä vapautuu vastaamasta vuokraopimuksen asettamista velvoitteista. Kun avioliittolain 24 §:ää säädettäessä vuokraoikeuden siirronsaajan tai siirtäjän asemassa ei ollut tarkoituskaan tehdä muutosta, ehdotetaan lainsäädäntöä selkeytettäväksi siten, että avioliittolain 24 §:n 2 momentti kumottaisiin.

1.5. Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta

2 §. *Poikkeukset.* Pykälän 8 kohdan mukaan sääntelystä vapaan asuinhuoneiston vuokrasuhteessa ja 9 kohdan mukaan muun kuin asuinhuoneiston vuokrasuhteessa on vuokrasta saatu sopia vapaasti tämän lain säännösten estämättä, jos sopimus on toistaiseksi voimassa oleva tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi. Kun huoneenvuokralaki, johon säännöksen 8 kohdassa viitataan, ehdotetaan kumottavaksi tähän esitykseen liittyvällä asuinhuoneiston vuokrauksesta säädettäväksi ehdotetulla lailla, on pykälän 8 kohtaa vastaavasti tarpeen tarkistaa. Niitä edellytyksiä, joiden mukaan asuinhuoneistojen ja muiden kuin asuinhuoneistojen osalta vuokrasta sopimisen mahdollisuus olisi tämän lain säännösten rajoittamatta mahdollista, ei tässä yhteydessä ehdoteta muutettavaksi. Tämän vuoksi ehdotetaan asuinhuoneistoja ja muita kuin asuinhuoneistoja koskeva poikkeussäännös sijoitettavaksi pykälän 8 kohtaan.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki on voimassa vuodet 1993 ja 1994. Hallitus on 4 päivänä marraskuuta 1994 antanut hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta (HE no 286/1994

vp.). Uusi laki on tarkoitettu olemaan voimassa vuosina 1995 ja 1996. Ehdotettu laki on huoneenvuokrasopimusten osalta samansisältöinen kuin mitä vuosina 1993 ja 1994 voimassa oleva laki on. Mikäli uutta lakia ei anneta, raukeaa myös nyt ehdotettu lain muutosehdotus.

2. Voimaantulo

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta ehdotetaan tuleviksi voimaan mahdollisimman pian lakien hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen ottaen kuitenkin huomioon, että niiden sisällöstä tiedottamiseen ja näitä lakeja soveltavien viranomaisten kouluttamiseen tulisi jättää kohtuullisesti aikaa. Koulutettavia ovat muun muassa tuomioistuinten jäsenet ja vuokralais- ja vuokranantajajärjestöjen henkilökunta. Uudet lait vaativat myös tuomioistuinten huoneenvuokrasoioiden oikeudenkäyntimenettelyssä käytettävien ja siihen liittyvien lomakkeiden uusimista. Uudet asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrausta koskevat lait niihin liittyvine lakeineen ehdotetaan siten tuleviksi voimaan viimeistään vuoden 1996 aikana.

3. Säättämisyjärjestys

Esitykseen sisältyvät lakiehdotukset ehdotetaan käsiteltäviksi tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Mihinkään niistä ei ehdoteta sisällytettäväksi säännöksiä, jotka loukkaisivat hallitusmuodossa säädettyjä perusoikeuksia ja siten edellyttäisivät lakiehdotusten käsittelyä perustuslain säätämisyjärjestyksessä.

Esitykseen kuuluvista laeista lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta ja lakia liikehuoneiston vuokrauksesta ehdotetaan sovellettaviksi myös näiden lakien voimaan tullessa olemassa oleviin ja siis ennen näiden lakien voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin perustuviin sopimussuhteisiin. Mainituilla laeilla ei kuitenkaan muutetaisi sitä, mitä sopimussuhteen osapuolet ovat jo sopineet. Niissäkään tapauksissa, joissa sopimisen vapautta näiden lakiehdotusten mukaan lisättäisiin verrattuna siihen lainsäädäntöön, jonka aikana sopijapuolet ovat sopimussensa tehneet ja sopimus oikeuttaan käyttäneet, ei muutettaisi jo sovittua. Myös näissä tapauksissa sopimussuhteissa sopimisen vapauden li-

säys merkitsisi sitä, että jo sovittu voi muuttua vain, jos sopimussuhteiden näiden lakien voimaantulon jälkeen niin sopivat.

Näiden lakien voimaan tullessa vireillä olevat oikeudenkäynnit ratkaistaisiin myös huoneenvuokralain mukaan. Jos ilmoitukseen tai toimenpiteeseen liittyvä määräaika päättyisi vasta näiden lakien voimaantulon jälkeen, määräytyisi myös ilmoituksen tai toimenpiteen vaikutus sekä määräajan pituus huoneenvuokralain mukaan. Vuokranantajan suorittaman asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisen oikeellisuus voitaisiin myös asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotetun lain voimaantulon jälkeen selvittää huoneenvuokralain 12 luvun säännösten mukaisesti, jos sopimuksen irtisanominen on tapahtunut ennen lain voimaantuloa.

Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta ehdotetaan lain voimaantulon jälkeen sovellettavaksi eräin vähäisin poikkeuksin myös lain voimaan tullessa olemassa oleviin vuokrasuhteisiin, mikä merkitsisi muun muassa sitä, että vuokran suuruus ja hallinnan suoja määräytyisivät merkittävästi eri tavalla kuin aikaisemmin, jos kyseessä on asuinhuoneistojen sääntelyyn kuulunut vuokrasuhde. Vuokran määräytymisen osalta suurin ero koskisi vuokran tarkistamista koskevaa menettelyä. Säänneltyssä sopimussuhteissa vuokraa on voitu tarkistaa korotusyleisohjeen mukaiseen määrään saakka vuokranantajan yksipuolisella ilmoituksella ja tuomioistuimen suostumuksella sen ylikin sekä vuodesta 1991 lukien myös osapuolten kesken sopimalla. Sääntelystä vapaissa sopimussuhteissa vuokraa on voitu tarkistaa vain sopimalla. Myös menettelystä, jonka mukaan vuokraa tarkistetaan, on sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa sovittava. Lain säätämisyjärjestyksen näkökulmasta nyt ehdotetut säännökset eivät muuta sääntelystä vapautuneiden vuokrasuhteiden osalta tilannetta, mutta sääntelyyn kuuluneissa sopimussuhteissa lain voimaantulon jälkeen vallitsisi tilanne, että vuokra muuttuu vain osapuolten keskeisin sopimuksin tai tuomioistuimen päätöksellä taikka voimaantulosäännöksen nojalla vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella, jos vuokranantaja niin haluaa. Vuokra siten olisi se, mikä se lain voimaan tullessa oli, jollei muuta sovita tai voimaantulosäännöksestä muuta johdu. Toisaalta kohtuullisen vuokran käsite on sekä sääntelyyn kuuluvissa että sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa ollut ja olisi edelleen kutakuin-

kin sama ja molemmissa järjestelmissä on ollut mahdollisuus tuomioistuimessa vaatia liian korkeaa vuokraa kohtuullistettavaksi. Korotusyleisohjeen mukaisesti korotettuakin vuokraa on voitu alentaa, jos se on ollut kohtuuton. Vuokranantajan oikeus yksipuolisesti korottaa vuokraa korotusyleisohjeen mukaiseen määrään on toki ollut tapa säännellä korotusten kohtuullisuutta, mutta korotusyleisohje on myös rahjannut vuokrankorotukset tuomioistuimen vahvistusta vaativiin ja sitä ilman toteuttaviin, sovittavissa oleviin korotuksiin. Korotusyleisohjeella on siten ollut myös selvä prosessiekonominen tehtävä. Näin ollen korotusyleisohjeitten antamista ja siihen liittyvää vuokranantajan yksipuolista vuokran korottamisoikeutta voimaantulosäännökseen perustuva korotusoikeus huomioon ottaen ei voida pitää sellaisena oikeutena, jonka poistamisella olisi katsottava kajottavan hallitusmuodon 6 §:ssä säädettyyn omaisuuden suojaan.

Myös ennakkovuokraa koskevat muutokset tulisivat koskemaan olemassa olevia sopimussuhteita. Siltä osin kuin tätä sopimusvapautta on lisätty, voitaisiin sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta että liikehuoneiston vuokrauksesta ehdotetun lain voimaan tultua sopia nykyistä vapaammin myös ennakkovuokran määräytymisestä. Muutos sopimussuhteessa syntyisi siten vasta sopimalla. Jos sopimus irtisanotaan sopimusehtojen tarkistamiseksi, voidaan tässä yhteydessä asiasta sopia edellyttäen, että uusi sopimus päätetään tehdä. Muiden kuin asuinhuoneistojen kohdalla ennakkovuokraa koskevat säännökset eivät ole nykyisinkään pakottavia, vaan ennakkovuokran perinnästä voidaan sopia toisinkin kuin mitä laissa säädetään.

Mahdollisuus sopia huoneiston kunnosta, kunnossapidosta sekä huoneiston vahingoittamiseen perustuvasta vastuusta laajenee niin asuinhuoneistojen kuin muittenkin huoneistojen vuokrasuhteessa. Myös nämä muutokset tulisivat koskemaan olemassa olevia sopimussuhteita vain, jos osapuolet niin sopivat ja siten kuin osapuolet näistä seikoista sopivat. Jos huoneiston kunnosta, kunnossapidosta tai vastuusta huoneistoa kohdanneesta vahingosta ei osapuolten kesken ole mitään sovittu, määräytyisivät nämä seikat asuinhuoneiston vuokrauksesta ja liikehuoneiston vuokrauksesta ehdotettujen lakien mukaan. Tältä osin säännökset vastaavat huoneenvuokralain voimassa olevia säännöksiä. Muuhun kuin asumiskäyttöön so-

vitun huoneiston kunnosta, kunnossapidosta ja vahingoittumista koskevasta vastuusta on nykyisinkin voitu sopia toisin kuin mitä laissa on säädetty.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta ja liikehuoneiston vuokrauksesta ehdotettujen lakien voimaantulon jälkeen säilyy oikeus kohtuullistaa vuokraa, mutta aikaa, jolta vuokraa voidaan määrätä palautettavaksi, ehdotetaan lyhennettäväksi. Niinpä asuinhuoneistojen kohdalla vuodella ja muiden kuin asuinhuoneistojen kohdalla palautusta ei enää ollenkaan voisi saada alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä ajalta. Näillä muutoksilla on pyritty siihen, että erimielisyydet niin vuokran kuin muidenkin sopimusehtojen kohdalla selvitettäisiin niin pian kuin mahdollista niiden ilmennyttyä. Kun kysymys siitä, palautetaanko vuokraa ja, jos palautetaan, olisi niin nykyisen kuin ehdotettujenkin lakien mukaan tuomioistuimen harkinnassa, ei ehdotettujen muutosten ole katsottava merkitsevän sellaista menetystä, joka olisi hallitusmuodon 6 §:n mukaan suojattu.

Siltä osin kuin asuinhuoneistojen vuokrauksesta ehdotetussa laissa ehdotetaan muutoksia hallinnansuojaa koskeviin säännöksiin verrattuna nyt voimassa oleviin sääntelystä vapaita vuorasuhteita koskeviin säännöksiin, muutokset ovat vähäisiä eivätkä vaikuta lain säätämisyjärjestykseen. Sääntelyyn kuuluvissa vuokrasuhteissa noudatettava hallinnan suoja koskeva järjestelmä on sitä vastoin ollut huomattavan erilainen. Lain säätämisyjärjestyksen kannalta merkittävimmät erot koskevat toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomista vuokranantajan ollessa sopimuksen irtisanojana. Toisaalta irtisanomisenettä koskevat säännökset ovat myös huoneenvuokralaissa olleet säännöksiä, joista sopimussuhteen osapuolet eivät juurikaan ole voineet sopia. Järjestelmien erot kohdistuvat lähinnä prosessuaallisiin säännöksiin kuten siihen, että sääntelyssä vuokralainen on ollut oikeutettu kiistämään irtisanomisen, mistä on seurannut, että vuokranantajan on ollut nostettava irtisanomisperusteen selvittämistä koskeva kanne kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisajan alkamisesta, jos hän on halunnut irtisanomisessaan pysyä. Tässä oikeudenkäynnissä vuokranantajan on ollut näytettävä kanteensa toteen ja että irtisanomisperuste on yhä tosi. Vielä häätämistä koskevassa oikeudenkäynnissä, jos vuokralainen on onnistunut näyttämään, ettei irtisa-

nomisperuste ole ollut lain mukainen tai ettei sitä esimerkiksi olosuhteitten muuttumisen vuoksi enää ole, on irtisanominen voitu julistaa tehottomaksi. Tällaista vuokranantajan irtisanomisperusteen kiistämistä ja siitä johtuvaa irtisanomisperusteen selvittämisoikeydenkäyntiä koskevaa säännöstä ei sääntelystä vapaissa vuokrasuhteita koskevissa säännöksissä ole. Myöskään ehdotetussa laissa ei vastaavia säännöksiä olisi. Lakiehdotuksen 98 §:n 3 momentin mukaan tällainen oikeudenkäynti voitaisiin lain voimaantulon jälkeen panna vireille vain, jos vuokranantaja on irtisanonut sopimuksen ennen lain voimaantuloa ja sopimus on lain voimaan tullessa kuulunut sääntelyyn. Vuokranantajan suorittamalta irtisanomiselta on lisäksi sääntelyssä edellytetty, että vuokranantajalla on sopimuksen irtisanomiselleen laissa hyväksytty irtisanomisperuste, jos vuokralainen haluaa edelleen jatkaa huoneiston hallintaa.

Lakiehdotuksen mukaan vuokranantajan suorittama irtisanominen voitaisiin julistaa tehottomaksi vain lakiehdotuksen 56 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa. Tällöin olisi kyse siitä, että sopimus on irtisanottu vuokran tarkistamiseksi ja vuokrapyyntöä on pidettävä kohtuuttomana tai irtisanomiselle ei ole hyväksyttävää syytä ja sitä on muutoinkin pidettävä vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen kohtuuttomana. Kantennostovelvoite olisi kuitenkin vuokralaisen puolella. Jos irtisanomiselle ei ole hyväksyttävää syytä, voisi vuokralainen aina vaatia vahingonkorvausta sopimuksen päättymisestä tällaisen irtisanomisen johdosta. Järjestelmien erot ovat siten osittain prosessuaallisia, mutta koskevat myös irtisanomisperusteita. Sääntelystä vapaissa vuokrasuhteissa toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan myös irtisanoa sopimusehtojen tarkistamiseksi.

Muun kuin asuinhuoneiston vuokralaisella ja sääntelystä vapaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen vuokralaisella on nykyisin oikeus saada korvaus huoneiston arvoa nostaneista korjauksista. Vaikka näitä säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi, on muutoksia pidettävä nykyistä korvausoikeutta vastaavina ja säännösten selventämisenä, koska asuinhuoneiston vuokrausta koskevan lain mukaan vuokralaisen oikeus tehdä korjauksia ilman vuokranantajan suostumusta pysyy samana kuin mitä se huoneenvuokralain mukaan nyt on. Jos korja-

usten tekemisestä on sovittu, on yleensä sovittu myös niiden korvaamisesta tai huomioon ottamisesta vuokran määrässä.

Muuttopäivän siirtomahdollisuus on ehdotettu poistettavaksi tilanteessa, jossa pakko- huutokauppaostaja on irtisanonut asuinhuoneiston vuokrasopimuksen. Muutos perustuu siihen, että pakkohuutokauppaostajan oikeus purkaa sopimus on ehdotettu muutettavaksi oikeudeksi irtisanoa asuinhuoneiston vuokrasopimus. Ehdotus siten merkitsisi nykyiseen lakiin verrattuna sitä, että vuokralainen saa irtisanomisajan vielä hallita huoneistoa. Nykyisen lain mukaan purkaminen voisi merkitä sitä, että huoneiston hallintaoikeus päättyy välittömästi, joten mahdollisuus vaatia muuttopäivää siirrettäväksi on nykyisen lain mukaan ollut varsin teoreettinen. Muuttopäivän siirtoa on nimittäin vaadittava viimeistään kuukautta ennen siirrettävää muuttopäivää.

Lain säätämisyjärjestyksen näkökulmasta on huomattava, ettei hallinnan suoja koskevilla ehdotetuilla uusilla säännöksillä muutettaisi sopimussuhteessa jo sovittua eikä välittömästi vaikutettaisi olemassa olevien sopimussuhteiden pysyvyyteen. Kun sopimus jomman kumman osapuolen taholta lain voimaantulon jälkeen mahdollisesti irtisanoetaan, sen olisi tapahduttava nyt näiden uusien säännösten eikä enää huoneenvuokralain mukaan. Samoin asiaan liittyvät mahdolliset erimielisyydet ratkaistaisiin nyt ehdotettujen säännösten mukaan.

Voimaantulosäännökset huomioon ottaen asuin- ja liikehuoneistojen vuokrauksesta ehdotetuilla laeilla ei myöskään muutettaisi sitä, mitä ennen lakien voimaantuloa tehdystä irtisanomisesta seuraa tai voi seurata.

Hallinnan suoja koskevat uudet säännökset eivät siten itsessään kajoaisi hallitusmuodon suojaamiin perusoikeuksiin, joten sekä asuinhuoneistojen vuokrauksesta että liikehuoneistojen vuokrauksesta ehdotettujen lakien käsittelemiseen tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä ei pitäisi olla estettä. Hallitus pitää kuitenkin suotavana, että esityksestä hankitaan perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**asuinhuoneiston vuokrauksesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (*huoneisto*) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (*asuinhuoneiston huoneenvuokra sopimus*). Huoneiston käytötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö.

Huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä.

Siten kuin jäljempänä säädetään, tätä lakia sovelletaan myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin.

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan.

Valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön virka-asunnoista on voimassa, mitä niistä erikseen säädetään tai määrätään.

3 §

Säännösten pakottavuus

Tämän lain säännöksistä voidaan huoneenvuokrasopimuksessa poiketa, jollei siitä tässä laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi.

4 §

Vuokrasopimuksen kesto

Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai sovita taikka muusta laista muuta johdu. Jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi,

vuokrasopimus on määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalan päätymisestä.

Muuttopäivästä säädetään 9 luvussa.

5 §

Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen keston

Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Vapaa-ajan asunnoksi vuokratun huoneiston määräaikainen vuokrasopimus voi kuitenkin olla myös suullinen.

Ympäristöministeriö voi antaa vuokrasopimuslomakkeille sekä vuokrasuhteessa tarpeellisille ilmoitus- ja kehotuslomakkeille kaavamalleja.

6 §

Kohtuuttomat sopimusehdot

Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään. Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä tässä laissa säädetään.

7 §

Kilpailevat asuinhuoneistoa koskevat sopimukset

Jos vuokralainen on vuokrasopimuksen no-

jalla vilpittömässä mielessä ottanut huoneiston hallintaansa, on muu sopimus, jolla sama huoneisto vuokrataan tai siihen muuten annetaan käyttöoikeus toiselle, vuokralaista kohtaan tehdon. Jos kuitenkin toisen vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on voimassa kiinnitys, on kiinnityksen haltijalla etusija. Muissa tapauksissa etusija on aikaisemmin tehdyllä sopimuksella.

Sillä, joka sopimuksen tehdessään oli vilpittömässä mielessä, mutta jonka vuokrasopimus kilpailevista sopimuksista jää tehottomaksi, on oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta.

8 §

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, voidaan sopia. Jos vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi tai muu vakuus kuin 1 momentissa säädetään, on mitätön.

9 §

Kielletty ehto kiinnityksestä ja kuittausoikeudesta

Vuokrasopimuksen ehto, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi ei saa hakea kiinnitystä tai että vuokralaisella ei ole oikeutta kuitata vuokraa vastasaatavallaan, on mitätön.

10 §

Vuokrasuhteesta johtuvan saamisen vanheneminen

Oikeus huoneenvuokrasopimukseen, huoneenvuokrasuhteeseen tai tähän lakiin perustuvaan korvaukseen tai muuhun saamiseen on rauennut, jollei kannetta ole pantu vireille kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

11 §

Puolisoiden vastuu asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta

Aviopuolisot ja henkilöt, jotka elävät avio-

liitonomaisissa olosuhteissa, (*puolisot*) vastaa- vat yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa. Myös puoliso, joka ei ole huoneistoa vuokrannut, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen vuokrasopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämistä, niin kauan kuin hän asuu tässä huoneistossa. Tällaista asuinhuoneistoa koskevassa asiassa kummallekin puolisolle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, milloin siihen harkitaan olevan syytä.

12 §

Määräajan päättyminen

Jos se päivä, jona tämän lain mukainen toimenpide on suoritettava, on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä taikka joului- tai juhannusaatto, toimenpiteen saa suorittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Laskettaessa päivinä ilmaistua sellaista määräaikaa, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, ei oteta lukuun sitä päivää, josta eteenpäin toimenpiteen suorittamiselle tässä laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Kuukausina tai vuosina ilmaistu sellainen määräaika, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, päättyy sinä määräkuukauden päivänä, joka nimeltään tai järjestysnumeroltaan vastaa sitä päivää, josta tässä laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Jos vastaavaa päivää ei ole siinä kuussa, jona määräaika päättyisi, pidetään sen kuukauden viimeistä päivää määräajan loppupäivänä.

Päivinä, kuukausina tai vuosina ennen nimettyä päivää määrätty aika lasketaan taaksepäin siitä päivästä samojen perusteiden mukaan kuin se 2 momentin mukaan on laskettava eteenpäin.

Mitä tässä pykälässä säädetään, koskee myös päivää, jona vuokralaisen on muutettava huoneistosta.

13 §

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen

Jollei tässä laissa muuta säädetä, voidaan tämän lain mukaiset ilmoitukset ja kehotukset lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella. Jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä

saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle.

Aviopuolisoiden yhdessä taikka toisen heistä vuokraamaa yhteisenä kotina käytettävää huoneistoa koskeva haaste tai muu tämän lain mukainen ilmoitus tai kehotus saadaan toimittaa jommalle kummalle puolisoista.

14 §

Virka-apu

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos 21 tai 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

Vuokralaisella on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

15 §

Asunto-oikeudet

Sen mukaan kuin erikseen säädetään, voi huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat käsitellä ja ratkaista yleiseen alioikeuteen asetettu erityinen osasto, jonka nimi on asunto-oikeus.

2 luku

Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

16 §

Asuinhuoneiston hallintaan saaminen ja sen viivästyminen

Vuokranantajan on pidettävä huoneisto vuokralaisen saatavana sinä päivänä, jona vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa.

Jollei huoneisto ole valmis tai vapaa silloin, kun vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa, ja viivästyksestä on vuokralaiselle olennaista haittaa, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus jo ennen kuin hänen on määrä saada huoneisto hallintaansa, jos on ilmeistä, että huoneiston hallintaan saaminen tulee edellä mainitulla tavalla viivästyämään.

17 §

Asuinhuoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa

omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiin.

Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi.

18 §

Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää vuokranantajan kanteen, vuokranantajan muutoksenhakemus ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

19 §

Asuinhuoneiston toisen käytettäväksi luovuttaneen ja luovutuksensaajan vastuu

Kun vuokralainen on luovuttanut huoneiston kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi, vuokralainen vastaa, jollei vuokranantajan kanssa ole toisin sovittu, edelleen vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta, jonka huoneiston kokonaan tai osittain käytettäväkseen saanut on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle. Huoneiston käytettäväkseen saanut vastaa vuokranantajalle sellaisesta vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos

vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston tai sen osan hänelle.

20 §

Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

Huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole sovittu. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta tai kiinteistölle kuuluvista velvoitteista.

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole vaadittavassa tai sovitus kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä tai sovitus ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Jos huoneisto on vuokrasopimuksen ehdon mukaan vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä, voi vuokralainen silti käyttää edellä tässä pykälässä säädettyä oikeuttaan, jos vuokralainen sopimuksen tehdessään ei tiennyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut havaita tai odottaa sitä huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnon ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

21 §

Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia huoneistossa suoritettavista korjaus- tai muu-

tostöistä taikka hoitotoimenpiteistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa ilman vuokranantajan lupaa huoneistossa muuta korjaus- tai muutostyötä kuin 20 §:n 2 momentissa tarkoitettujen puutteellisuuden korjaamiseksi. Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Tässä momentissa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Jos vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistossa muun kuin edellä tarkoitettujen korjaus- tai muutostyön, vuokranantajan on ilmoitettava siitä vuokralaiselle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Jos vuokralainen ilmoituksen tekemisen jälkeen vaihtuu, myös uudelle vuokralaiselle on ilmoitettava työstä, mutta tämän osalta ei lasketa uutta määräaika. Vuokralaisella on oikeus 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päättymään silloin, kun korjaus- tai muutostyöhön aikaisintaan saadaan ryhtyä. Irtisanomisen jälkeen ei työtä saa suorittaa ilman vuokralaisen suostumusta.

22 §

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Huoneiston kunnan ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon.

Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.

23 §

Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään

Vuokranantajan tulee huolehtia siitä, ettei vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitettuja toimenpiteistä aiheudu vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus

vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Tämän momentin mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitetun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta paitsi, jos vuokranantaja osoittaa, ettei huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, taikka jos korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.

24 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, vuokralaisen on ilmoitettava siitä vuokranantajalle ja varattava tälle mahdollisuus päästä huoneistoon.

Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta.

25 §

Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan toimesta taikka rakennuksen, huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja.

Tämän pykälän mukainen vuokralaisen vastuu koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Vuokralaisen maksettavaa vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuullista ottaen huomioon vahinkoon johtaneet syyt, vuokralaisen mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen, olemassa olevat vakuutukset ja vakuutusmahdollisuudet sekä muut seikat.

26 §

Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta

Sellainen ehto on mitätön, jolla rajoitetaan vuokralaiselle tämän luvun säännösten mukaan kuuluvaa oikeutta käyttää huoneistoa, luovuttaa se tai osa siitä toisen käytettäväksi, vaatii huoneistolta laissa säädettyä tai sovittua kuntoa, purkaa sopimus tai saada vahingonkorvausta taikka jolla vuokralaisen tai sen, jolle vuokralainen on luovuttanut huoneiston tai sen osan käytettäväksi, vastuu huoneistossa asumiinseen käytettäväksi sovituille tiloille aiheutuneesta vahingosta sovitaan ankarammaksi kuin tässä luvussa säädetään.

3 luku

Vuokran suuruus

27 §

Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia otta-

en huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1384/92) säädetään.

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/93) säännöksiä vuokran määrittämisestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainitussa laissa säädetään tai sen nojalla määrätään.

28 §

Vuokraa koskevat suositukset

Valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan antaa suosituksia vuokrien tarkistamisesta.

29 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

Vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräämistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana.

30 §

Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa

Tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräämistä koskevaa ehtoa, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokrarvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä.

Tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräämistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräämistä koskevaa ehtoa on 6 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana.

31 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määrääty-

mistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on päätöksessään määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräämistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräämistä koskevaan alioikeuden päätökseen haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruusena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

Jos tuomioistuin päättää alentaa vuokraa, sen tulee huomioon ottaa vuokran alentamisen perusteet ja muut asiassa ilmenneet seikat viran puolesta samalla määrätä, onko vuokranantajan palautettava perimäänsä vuokraa. Palautusta ei kuitenkaan saa määrätä vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista aikaisemmalta ajalta, ellei siihen ole erityisen painavia syitä, eikä ollenkaan alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltänyttä vuotta aikaisemmalta ajalta.

32 §

Aravavuokra-asunnon vuokran korottaminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä vuokran määrittämisestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

Tässä pykälässä tarkoitettuna vuokranantajan ei kuitenkaan tarvitse erikseen ilmoittaa vedestä, sähköstä tai muusta asuinhuoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan korvauksen sellaisesta korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, jos etuus on vuokrasopimuksessa sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on tällöin ilmoitettava vuokralaiselle.

33 §

Vuokratilastot

Tilastokeskuksen tehtävänä on vuosittain tuottaa tarvittavat tilastot asuinhuoneistojen vuokrista ja kiinteistökustannuksista.

4 luku

Vuokran maksaminen

34 §

Vuokran maksamisen ajankohta ja kesto

Rahana suoritettava vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien, jollei maksuajasta ole toisin sovittu. Vuokranmaksukautena pidetään kuukautta tai muuta ajanjaksoa, jolta vuokra sopimuksen mukaan on maksettava.

Muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksamisesta on sovittava erikseen.

Vuokra on maksettava myös huoneiston hallinto-oikeuden kestoajalta ja hallinto-oikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa.

35 §

Vuokran maksutapa

Rahana maksettava vuokra saadaan aina suorittaa posti- tai pankkisiirron välityksellä tai postiosoituksena. Suorituksen katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jonka posti tai pankki on merkinnyt maksupäiväksi maksajalle annettavaan kuittiin tai jona vuokranantajan osoitteella varustettu postiosoitus on maksajan saaman kuitin mukaan jätetty postin kuljetettavaksi.

Jos vuokra suoritetaan muulla tavalla kuin posti- tai pankkisiirron välityksellä tai postiosoituksena, vuokranantajan on annettava siitä vuokralaiselle kuitti.

Huoneiston sijaintipaikkakunnalla vuokra saadaan suorittaa vuokranantajan asunnossa, liikehuoneistossa tai muussa vuokranantajan määräämässä paikassa.

Ehto, jolla vuokralaista kielletään käyttämästä posti- tai pankkisiirtoa taikka postiosoitusta vuokranmaksutapana, on mitätön.

36 §

Vuokran periminen ennakolta

Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan erityisesti syystä sopia vuokraa suoritettavaksi ennakolta useammalta vuokramaksukaudelta. Ehto, jonka mukaan vuokralaiselle vuokrasuhteen aikana saadaan asettaa velvollisuus maksaa vuokraa ennakolta, on mitätön. Vuokralainen saa kuitenkin aina maksaa vuokraa ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta kuin on erääntynyt.

Ehto, jonka mukaan vuokralaisen on suoritettava vuokraa ennakolta pidemmältä ajalta kuin kolmelta kuukaudelta tai, jos vuokranmaksukausi on sitä pitempi, yhdeltä vuokranmaksukaudelta, on mitätön.

Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämiseksi annettavasta vakuudesta sopimisesta säädetään 8 §:ssä.

5 luku

Vuokranantajan vaihtuminen

37 §

Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselleen, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto tai sen osa vuokralle perustuu taikka mikä rajoittaa vuokranantajan oikeutta antaa huoneisto vuokralle. Jos vuokranantajan oikeus hallita huoneistoa päättyy, on vuokranantaja velvollinen viivytyksettä ilmoittamaan tästä vuokralaiselleen. Jos viimeksi mainittu ilmoitus laiminlyödään, vuokralaisella on oikeus saada kohtuullinen korvaus muuttokustannuksistaan ja laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta, jollei vuokranantaja voi näyttää, että vuokralainen muutoin tiesi tästä vuokranantajan hallinto-oikeuden päättymisestä.

38 §

Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen

Jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet vapaaehtoisesti luovutetaan tai siirtyvät toisen omistukseen taikka jos omistusoikeus siirtyy avio-oikeuden, naimaosan, testamentin tai perintöoikeuden nojalla tai yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta, sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa:

1) jos vuokralainen on ennen luovutusta tai saantoa ottanut huoneiston hallintaansa;

2) jos luovutussopimukseen on otettu määräys vuokrasopimuksen pysyvyydestä; tai

3) jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys.

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hal-

lintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (809/91).

Vuokrasopimus, joka 1 tai 2 momentin mukaan ei sido uutta omistajaa tai oikeuden saajaa, pysyy kuitenkin voimassa, jollei omistaja tai oikeuden saaja pura sopimusta kuukauden kuluessa saannostaan tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin tämä sai tiedon vuokrasopimuksesta.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

39 §

Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen

Pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus irtisanoa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei pakkohuutokaupassa ole tehty ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöistä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksiin, joka voidaan myydä pakkohuutokaupalla niin kuin kiinteä omaisuus.

Sama oikeus irtisanoa vuokrasopimus on sillä, joka on ostanut vuokralle annetun huoneiston käsittävän rakennuksen tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos rakennus tai osakkeet on ulosmitattu ja myyty niin kuin irtaimen omaisuuden ulosmittaamisesta ja myymisestä säädetään.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta vuokrasopimukseen, jonka yhtiö on tehnyt asunto-osakeyhtiölain 85 §:n nojalla yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta.

40 §

Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

Jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat moitekanteen johdosta joutuneet pois huoneiston vuokralle antaneelta tai siltä, jolle rakennus tai osakkeet ovat tältä siirtyneet, oikealla omistajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa moitekanteen johdosta annetun tuomion tultua lainvoimaiseksi tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin omistaja sai sopimuksesta tiedon.

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta päätöksestä taikka siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

41 §

Aravavuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä pakkohuutokaupasta ja omistajanvaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 §:ssä tarkoitettuun vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainitussa laissa tarkoitettujen rajoitusten alainen.

42 §

Muutoksen, ehdon tai suorituksen sitovuus uutta omistajaa kohtaan

Vuokrasopimukseen tehty muutos ja lisätty ehto sekä vuokrasopimukseen perustuva huoneiston luovutuksen tai siirtymisen jälkeen erääntynyt suoritus eivät ole voimassa huoneiston uutta vuokranantajaa kohtaan, jos muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen tai siitä esitetä muuta luotettavaa näyttöä eikä uusi vuokranantaja huoneiston luovutuksen tai siirtymisen tapahtuessa tiennyt muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta. Muutos, ehto tai suoritus tulee kuitenkin uutta vuokranantajaa sitovaksi, jollei tämä ilmoita vuokralaiselle kuukauden kuluessa muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta tiedon saatuaan, ettei sitä hyväksytä.

Jos vuokranantaja tekee tässä pykälässä tarkoitetun ilmoituksen, vuokralaisella on oikeus kuukauden kuluessa sen jälkeen purkaa vuokrasopimus.

Jos omistaja tai muu vuokranantaja on sopimussuhteessa vaihtunut eikä tästä ole kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle, voi vuokralainen vedota suoritukseensa, jonka vuokralai-

nen on tehnyt voimassa olevan sopimuksensa mukaisesti, jos vuokralainen ei tiennyt vuokranantajan vaihtumisesta.

43 §

Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen päättymisestä

Kun vuokrasopimus päättyy tässä luvussa tarkoitettua syytä, vuokralaisella on oikeus saada vuokrasuhteen päättymisestä aiheutuneesta vahingosta korvaus vuokranantajalta, joka vuokrasuhteen päättymisperusteiden syntyessä oli vuokralaiseen nähden vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos vuokralainen itse vuokrasopimusta tai sen muutosta tai lisäystä tehtäessä taikka eräännyttä suoritusta maksettaessa tiesi tai vuokralaisen olisi pitänyt tietää vuokrasuhteen päättymisperusteesta.

Jos vuokranantajan vaihtumisen vuoksi vain osa huoneistosta on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, vuokralaisella on oikeus saada vahingonkorvauksen lisäksi vuokra kohtuullisesti alennetuksi.

44 §

Vuokranantajan konkurssi tai velkojen velkajärjestely

Vuokranantajan omaisuuden luovuttaminen konkurssiin tai velkoja koskevan velkajärjestelyn alkaminen ei lakkauta vuokrasopimusta.

Konkurssin tai velkajärjestelyn alkamisen ja päättymisen vaikutuksista vuokrasopimuksen pysyvyyteen ja vuokrasopimuksesta vuokranantajalle aiheutuvien veloitteiden täyttämiseen säädetään erikseen.

6 luku

Vuokraoikeuden siirto ja jatkaminen

45 §

Vuokraoikeuden siirrettävyys

Vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa annettua tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, ellei jäljempänä tässä luvussa toisin säädetä. Jos vuokranantaja ei anna vastausta kuukauden kuluessa luvan pyytämisestä, vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus kuukauden kuluessa

siitä, kun aika vastauksen antamiseen päättyi.

Kun vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa, vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokranantajalle. Jos vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeutensa, vuokralainen vapautuu velvollisuuksistaan vuokralaisena siitä lukien, kun vuokralainen on ilmoittanut siirrosta vuokranantajalle.

46 §

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

Siirron ilmoittamisesta ja vuokralaisen vapautumisesta velvollisuuksistaan säädetään 45 §:n 2 momentissa.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa siirrosta tiedon saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Kun oikeus vuokrasuhteen siirtämiseen on saatettu tuomioistuimen ratkaistavaksi, vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan ilmoittaman syyn, sen on kiellettävä vuokraoikeuden siirto.

47 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Jos huoneiston vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin säädetä, ja vuokralaisen kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä. Riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu, kuolinpesä voi kuitenkin aina sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta säädetään. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen kanssa, irtisanomisoikeus kuuluu kuolinpesälle ja eloon jääneelle vuokralaiselle yhteisesti. Kummallakin on myös oikeus irtisanoa sopimus omalta osaltaan.

Sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa sitä. Sama oikeus vuokrasuhteen

jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä asuinhuoneistossa asuvalla puolisololla, perheeseen kuuluvalla lapsella ja vuokralaisen tai hänen puolisonsa vanhemmalla. Vuokrasuhteen jatkamista haluavan on kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Kun ilmoitus on tehty, kuolinpesän vastuu vuokraehtojen täyttämisestä päättyy ja vastuu siirtyy jatkamisilmoituksen tehneelle.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja veloitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

48 §

Kielletyt ehdot vuokraoikeuden siirrosta ja vuokrasuhteen jatkamisesta

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen, huoneistossa asuvan, kuolinpesän tai sen osakkaan tämän luvun mukaista oikeutta, on mitätön.

49 §

Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen

Jos aviopuolisot ovat vuokranneet tai toinen heistä on vuokrannut yhteisenä kotina käytettävän huoneiston, tuomioistuin voi määrätä heidän yhteiselämänsä lopetettavaksi tai tuomitessaan heidät avioeroon samalla määrätä sen aviopuolison, joka enemmän on asunnon tarpeessa, jatkamaan vuokrasuhdetta ja vapauttaa toisen aviopuolison vuokrasuhteesta taikka vapauttaa molemmat aviopuolisot vuokrasuhteesta.

Jos muut kuin aviopuolisot ovat vuokranneet huoneiston käytettäväksi heidän yhteisenä asuntonaan, tuomioistuin voi jonkun heistä sitä vaatiessa yhteisen asumisen päätyttyä määrätä huoneistoa eniten tarvitseva tai tarvitsevat jatkamaan vuokrasuhdetta sekä vapauttaa toisen tai muut vuokrasuhteesta taikka vapauttaa heidät kaikki vuokrasuhteesta.

Ennen 1 ja 2 momentissa tarkoitettua mää-

räyksen antamista vuokranantajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Määräystä vuokrasuhteen jatkamisesta ei saa antaa, jos vuokranantaja saattaa todennäköiseksi, että vuokranantaja joutuisi määräyksen johdosta kärsimään vahinkoa.

Tuomioistuimen päätös voidaan panna heti täytäntöön, vaikka se ei ole saanut lainvoimaa, jollei päätöksessä ole toisin määrätty.

50 §

Vuokralaisen konkurssi tai velkojen velkajärjestely

Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei lakkauta vuokrasopimusta. Jos konkurssipesä käyttää vuokraoikeutta, se on tämän ajan vastuussa vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden täyttämisestä, vaikkei se erikseen olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämistä.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen konkurssin johdosta purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen tai konkurssipesä ei vuokranantajan asettamassa vähintään 14 päivän määräajassa aseta vakuutta tai konkurssipesä ei ole samassa määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden täyttämistä. Jos vakuus asetetaan myöhemmin, mutta ennen kuin ilmoitus vuokrasopimuksen purkamisesta on annettu tiedoksi, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole. Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei estä vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista muualla tässä laissa säädetyin perustein.

Vuokralaisen velkoja koskevan velkajärjestelyn alkamisen ja päättymisen vaikutuksista vuokrasopimuksen pysyvyyteen ja vuokrasopimuksesta vuokralaiselle aiheutuvien velvoitteiden täyttämiseen säädetään erikseen.

7 luku

Vuokrasopimuksen irtisanominen

51 §

Vuokrasopimuksen päätyminen irtisanomisen johdosta

Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy irtisanomisen johdosta vain siten kuin 39, 45, 47, 55, 90 ja 91 §:ssä säädetään. Jollei muuta ole säädetty tai sovittu, sopimus irtisanomisen johdosta päättyy irtisanomisajan kuluttua.

Jos määräaikainen vuokrasopimus irtisanoetaan muussa laissa säädetyllä perusteella, se päättyy siten kuin tässä muussa laissa säädetään.

52 §

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika laskeaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (*vuokranantajan irtisanomisaika*).

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi (*vuokralaisen irtisanomisaika*).

Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön.

53 §

Puolison suostumus vuokrasopimuksen irtisanomiseen

Kun puoliset asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen heistä vuokraamassa yhteisenä kotina käytettävässä asuinhuoneistossa, ei puoliso saa irtisanoa vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta. Jos sitä ei voida hankaluuksista saada, ei suostumusta tarvita.

Jos puoliso ilman hyväksyttävää syytä kieltäytyy antamasta suostumustaan, tuomioistuim voi antaa luvan irtisanomiseen.

54 §

Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokralaiselle annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Irtisanomisilmoituksesta käy myös sel-

lainen haaste vuokralaisen häätämisestä, jossa vuokrasuhde vaaditaan päättymään.

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokranantajalle tai sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle, joko annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus tai ilmoitettava vuokrasopimuksen irtisanomisesta suullisesti. Samalla on mainittava irtisanomisen peruste, jos irtisanominen edellyttää tämän tai muun lain mukaan erityistä perustetta.

Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on myös asianmukaisesti toimitettu, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jollei irtisanomista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, irtisanominen on tehoton.

55 §

Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen

Jos määräaikaisen sopimuksen pitäminen voimassa olisi vuokralaisen tai vuokranantajan olosuhteet huomioon ottaen ilmeisen kohtuutonta, voi tuomioistuin oikeuttaa sopimuksen tämän osapuolen irtisanomaan sopimuksen. Ennen tällaisen määräyksen antamista on vuokrasopimuksen toiselle osapuolelle varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

Vuokrasopimuksen sillä osapuolella, joka ei ole sopimusta irtisanonut, on oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennakkaikaisesta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

56 §

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos:

1) irtisanomisen perusteena on vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistaminen ja pyydettyä vuokraa tai vuokran

määräytymistä koskevaa ehtoa olisi 30 §:n perusteella pidettävä kohtuuttomana; tai

2) irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä.

Vaatus irtisanomisen julistamisesta tehotomaksi on pantava vireille vuokrasuhteen keskeisessä ja viimeistään kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisen tiedoksisaannista. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin.

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuimien päätöksistä tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päättä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päättyttyä.

57 §

Vahingonkorvaus toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus muutokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista sekä suorittamistään huoneiston vuokra-arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta, jos vuokralaisella on ollut tämän lain mukaan oikeus suorittaa nämä työt eikä niitä ole jo korvattu. Niin ikään vuokralaisella on oikeus saada enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä huoneiston vaihtamisen aiheuttamasta haitasta.

58 §

Korvaus korjaus- ja muutostöistä määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä

Jos vuokralainen vähintään kolme kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisajankohtaa ilmoittaa vuokranantajalle haluavansa edelleen jatkaa vuokrasuhdetta, mutta vuokranantaja kieltäytyy siitä ilman huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttävänä pidettävää syytä, vuokralaisella on oikeus saada korvaus

suorittamistaan huoneiston arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta, jos vuokralaisella on ollut tämän lain mukaan oikeus suorittaa nämä työt eikä niitä ole jo korvattu.

59 §

Irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettäminen

Jos vuokralainen irtisanomisen tai 58 §:ssä tarkoitetun ilmoituksensa jälkeen laiminlyö velvollisuutensa vuokralaisena, vuokralainen on menettänyt oikeutensa saada irtisanominen julistetuksi tehottomaksi tai oikeutensa saada korvausta sopimuksen päättymisestä irtisanomisen johdosta. Vuokralainen ei kuitenkaan menetä oikeuttaan, jos laiminlyönti on vähäinen.

60 §

Kielletyt ehdot irtisanomissuojasta ja korvauksista sekä sopimuksenvarainen korvaus

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta 56—58 §:n mukaiseen irtisanomissuojaan tai korvaukseen, on mitätön. Vuokrasuhteen päättyessä tämän luvun mukaan vuokranantaja on velvollinen suorittamaan vuokralaiselle muuta korvausta vain sen mukaan, mitä sen maksamisesta on sovittu.

8 luku

Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen

61 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

- 1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;
- 2) jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;
- 3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
- 4) jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;
- 5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai

6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Vuokranantajan on vedottava vuokrasopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei kuitenkaan menetä purkamisoikeuttaan niin kauan kuin 1 momentin 1 tai 4—6 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu.

Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 8, 38, 40 ja 50 §:ssä.

62 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin 3—6 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin 54 §:n 3—5 momentissa säädetään irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytystä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa on menettänyt erittäin moitittavalla tavalla.

63 §

Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on oikeus heti purkaa vuokrasopimus, jos vuokralaisen, hänen kotiväkeensä kuuluvan tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun huoneisto

tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, jos tällä seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys.

Vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 8, 16, 20, 21 ja 42 §:ssä.

64 §

Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta

Vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta 61 §:n 1 momentin nojalla. Korvausta voidaan sovittelulla, jos se olisi kohtuuton ottaen huomioon korvauksen määrä, vuokralaisen menettely ja siihen johtaneet syyt sekä muut seikat.

Vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta, joka vuokralaiselle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta 63 §:n 1 ja 2 momentin nojalla, jos purkaminen on aiheutunut vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Vuokralaisen oikeudesta saada korvaus sopimuksen purkamisen johdosta säädetään myös 23 ja 43 §:ssä.

65 §

Kielletyt ehdot vuokrasopimuksen purkamisesta

Ehto, jonka mukaan vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen muulla kuin tässä laissa säädetyllä perusteella, on mitätön.

Voidaan sopia, että vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus myös muulla kuin tässä laissa säädetyllä perusteella.

Ehto, jonka mukaan vuokralainen on vuokrasopimuksen tultua puretuksi velvollinen maksamaan vuokraa vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta, on mitätön.

66 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää tässä laissa säädettyä oikeutta purkaa vuokrasopimus, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättäväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus on myös asianmukaisesti annettu tiedoksi silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

67 §

Vuokrasopimuksen lakkaaminen

Vuokrasopimus lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Jos tämä aiheutuu vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, vuokralaisella on oikeus saada korvaus näin aiheutuneesta vahingosta.

Jos vuokrasopimus lakkaa ennen kuin vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaansa eikä vuokranantaja lakkaamisen perusteesta tiedon saatuaan viipymättä ilmoita siitä vuokralaiselle, tällä on oikeus saada korvaus vuokranantajan menettelystä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

9 luku

Muutto asuinhuoneistosta

68 §

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistoa vuokranantajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan.

69 §

Muuttopäivän siirtäminen

Määräaikaisessa vuokrasuhteessa muuttopäivää ei voida siirtää.

Jos toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa vuokralaiselle aiheutuu huomattavia vaikeuksia saada toinen asunto muuttopäivään mennessä, tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta siirtää muuttopäivää enintään yhdellä vuodella. Muuttopäivän siirtäminen voidaan rajoittaa koskemaan vain osaa huoneistoa.

Muuttopäivää ei saa siirtää, jos siitä aiheutuu vuokranantajalle tai muulle huomattavaa haittaa tai vahinkoa. Muuttopäivää ei myös-

kään saa siirtää, jos vuokranantaja on irtisanonut vuokrasopimuksen 39 §:n nojalla tai jos vuokranantajalla on 61 §:n 1 tai 2 momentin nojalla oikeus purkaa vuokrasopimus taikka jos vuokralainen on itse irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta vaatia muuttopäivää siirrettäväksi, on mitätön.

Vuokralaisen oikeus vaatia muuttopäivää siirrettäväksi ei koske asuinhuoneistoa, joka on vuokrattu vapaa-ajan asunnoksi.

70 §

Vaatimus muuttopäivän siirtämisestä

Vuokralaisen muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään kuukautta ennen muuttopäivää.

Muuttopäivän siirtämistä koskevan oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Jos vuokralaisen vaatimus muuttopäivän siirtämisestä hylätään ja 68 §:ssä tarkoitettu muuttopäivä on mennyt, tuomioistumen on veloitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta välittömästi.

Jos vuokralainen on pannut vireille kanteen vuokranantajan suorittaman irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi, vuokralainen voi samassa yhteydessä vaatia muuttopäivän siirtämistä.

71 §

Muuttopäivän siirtämisen vaikutus vuokrasuhteeseen

Kun muuttopäivää on siirretty, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin enintään tuomioistuimen määräämään muuttopäivään saakka ja päättyy ilman irtisanomista. Siirtäessään muuttopäivää tuomioistumen on veloitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

10 luku

Asuinhuoneiston jälleenvuokraus

72 §

Jälleenvuokrasuhde ja ensivuokrasuhde

Jälleenvuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokranantajalta asuinhuoneiston vuokrannut (*ensivuokralainen*) vuokraa koko huoneiston vuokrasopimuksen tai vuokranantajan erikseen antaman luvan

perusteella edelleen yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselleen (*jälleenvuokralainen*). Ensivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokranantajan ja ensivuokralaisen kesken olevaa vuokrasuhdetta.

Jos jälleenvuokralaisia on useampia ja asuinhuoneiston käyttöoikeus on kunkin osalta rajoitettu osaan huoneistoa, sovelletaan jälleenvuokraukseen tällöin tämän luvun säännöksistä vain 72—75 ja 78 sekä 79 §:ää.

Jälleenvuokrasuhteeseen ja ensivuokrasuhteeseen sovelletaan, mitä muualla tässä laissa säädetään huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu.

Vuokrasopimuksen ehto, jolla rajoitetaan jälleenvuokralaiselle tämän luvun mukaan kuuluvaa oikeutta, on mitätön.

73 §

Ilmoittamisvelvollisuus jälleenvuokrauksessa

Ensivuokralaisen on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä vuokranantajalleen jälleenvuokrasuhde ja jälleenvuokralainen.

Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta vuokranantajan ja ensivuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

74 §

Oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus

Jos ensivuokralaisella on oikeus purkaa jälleenvuokrasopimus, vuokranantaja saa käyttää samaa sopimuksen purkamisoikeutta ja purkaa jälleenvuokrasopimuksen paitsi, milloin purkaminen perustuu siihen, että jälleenvuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa.

75 §

Irtisanomisen julistaminen tehottomaksi

Jos vuokranantaja haluaa irtisanoa ensivuokrasopimuksen, hänen on tehtävä vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus sekä ensivuokralaiselle että jälleenvuokralaiselle. Näistä kummallakin on oikeus vaatia irtisanomisen julis-

tamista tehottomaksi tai vahingonkorvausta niin kuin 56 ja 57 §:ssä säädetään. Tuomioistuimen on varattava myös sille ensivuokralaiselle tai jälleenvuokralaiselle, joka ei ole vaatinut irtisanomisen julistamista tehottomaksi, tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

76 §

Jälleenvuokralaisen oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen

Jollei vuokranantajan oikeudesta purkaa jälleenvuokrasopimus muuta johdu, on jälleenvuokralaisella oikeus jatkaa hallitsemaansa asuinhuoneiston vuokrasuhdetta, jos ensivuokrasuhde päättyy jälleenvuokrasuhteen voimasaoloaikana sen johdosta, että:

1) ensivuokrasuhteen osapuolet ovat sopineet ensivuokrasuhteen päättymisestä;

2) ensivuokralainen on irtisanonut tai purkanut ensivuokrasopimuksen;

3) vuokranantaja on purkanut ensivuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu taikka ettei vaadittua vakuutta ole asetettu ensivuokralaisen jouduttua konkursiin; tai

4) ensivuokralaisena olevan oikeushenkilön purkamista tai lakkaamista koskeva menettely on pantu vireille.

77 §

Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot

Jälleenvuokralaisen, joka haluaa käyttää oikeuttaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamiseen, on kirjallisesti ilmoitettava tästä vuokranantajalle viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokralainen on saanut tiedon ensivuokrasuhteen päättymisperusteesta ja ensivuokrasuhteen ehtoista. Ilmoitus on annettava vuokranantajalle tiedoksi 54 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteet eivät pääty, ennen kuin edellä tarkoitettu määräaika on kulunut.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin ajan ensivuokrasuhteen mukaisin ehdoin. Ensivuokrasuhteen ehtoa, jonka

mukaan huoneisto on annettava edelleen vuokralle tai käytettävä työntekijän palkkaetusuntona, ei kuitenkaan sovelleta.

Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan kanteen vuokrasuhteen jatkamisen vastustamisesta, tuomioistuimen on päätöksessään määrättävä, milloin jälleenvuokralaisen oikeus asua huoneistossa päättyy, ja veloitettava jälleenvuokralainen muuttamaan huoneistosta.

Jos jälleenvuokralainen saa jatkaa huoneiston vuokrasuhdetta, sovelletaan siihen tämän lain säännöksiä ja sen ehdot muutoin ovat samat kuin ensivuokrasopimuksessa oli. Ensivuokrasopimuksen ehtoa, jonka mukaan huoneisto on annettava edelleen vuokralle tai käytettävä työntekijän palkkaetusuntona, ei kuitenkaan sovelleta. Jos jälleenvuokrasopimus on ollut määräaikainen, jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa huoneiston vuokrasuhdetta kestää kuitenkin enintään tämän määräajan loppuun.

78 §

Jälleenvuokrasuhteen päättyminen ensivuokrasuhteen päättyminen johdosta

Muissa kuin 76 ja 77 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa jälleenvuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin ensivuokrasuhde.

79 §

Työnantajan vuokraama palkkaetusunto

Jos vuokranantaja on vuokrannut asuinhuoneiston työnantajalle ja kirjallisesti tai suullisesti joko vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut työnantajalle luvan käyttää huoneistoa palkkaetusuntona työnantajan työntekijöille, vuokranantajan ja työnantajan välillä noudatetaan, mitä ensivuokrasuhteesta, sekä työnantajan ja työntekijän välillä, mitä jälleenvuokrasuhteesta tässä luvussa säädetään. Lisäksi noudatetaan vuokranantajan ja työntekijän välillä, mitä vuokranantajasta ja jälleenvuokralaisesta tässä luvussa säädetään.

11 luku

Asuinhuoneiston alivuokraus

80 §

Alivuokrasuhde

Alivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuh-

detta, joka syntyy, kun vuokralainen luovuttaa osan vuokraamastaan tai muu kuin vuokralainen luovuttaa osan hallitsemastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen.

Alivuokrasuhteeseen sovelletaan, mitä muualla tässä laissa säädetään huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu. Mitä 17 ja 18 §:ssä säädetään huoneiston luovuttamisesta sekä 56—60 §:ssä vuokralaisen irtisanomissuojasta ja vahingonkorvauksesta, ei kuitenkaan sovelleta alivuokrasuhteeseen.

81 §

Ilmoittamisvelvollisuus alivuokrauksessa

Alivuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan alivuokralaiselleen, mihin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa ja oikeus antaa osa huoneistosta vuokralle perustuu.

82 §

Omakotitalon alivuokraus

Mitä alivuokrasuhteesta on voimassa, sovelletaan kaksi asuinhuoneistoa käsittävässä omakotitalossa olevan koko huoneiston vuokrasopimukseen, jos omakotitalon omistaja tai koko talon vuokralle ottanut tai muu haltija itse asuu toisessa huoneistossa. Alivuokralainen saa tällöin käyttää asuinhuoneistoa yhteisenä asuntona puolisonsa, perheeseen kuuluvien lasten sekä lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa. Jos alivuokralainen saa antaa vuokraamansa asuinhuoneiston kokonaan edelleen vuokralle, sovelletaan jälleenvuokrasuhteen asemesta myös tähän vuokrasuhteeseen, mitä alivuokrasuhteesta on voimassa.

83 §

Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika sekä muuttopäivä

Alivuokranantajan irtisanoessa alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos alivuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa yksi kuukausi (*alivuokranantajan irtisanomisaika*). Alivuokralaisen irtisanoessa alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on 14 päivää (*alivuokralai-*

sen irtisanomisaika). Jos alivuokrasopimuksessa kuitenkin on sovittu vuokrasuhteen päättyvän tietyssä ajankohtana ilman irtisanomista, tätä on noudatettava.

Alivuokralaisen on muutettava viimeistään alivuokrasuhteen päättymisen jälkeisenä arkipäivänä. Jos alivuokralainen käyttää asuntoa perheensä asuntona taikka hän on iäkäs tai vaikeasti sairas, muuttopäivää voidaan siirtää siten kuin 69 ja 70 §:ssä säädetään, kuitenkin enintään kuudella kuukaudella. Muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on tällöin pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään 14 päivää ennen muuttopäivää.

Ehto, jolla alivuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai alivuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön.

84 §

Vahingonkorvaus alivuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta

Jos alivuokranantaja on ilman alivuokrasuhteessa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä irtisanonut alivuokrasopimuksen, alivuokralaisella on oikeus saada alivuokranantajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista ja uuden vuokra-asunnon hankkimisesta aiheutuneista kuluista sekä enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä huoneiston vaihtamisen aiheuttamasta haitasta.

Ehto, jolla oikeutta vahingonkorvaukseen alivuokrasuhteen irtisanomisen johdosta rajoitetaan, on mitätön.

85 §

Alivuokrasuhteen päättyminen alivuokranantajan hallintaoikeuden päättymisen johdosta

Alivuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa.

Alivuokranantajan on viivytyksettä ilmoitettava alivuokralaiselle, milloin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa ja alivuokrasuhde päättyvät. Jos alivuokranantaja laiminlyö ilmoituksen, alivuokralaisella on oikeus saada alivuokranantajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei alivuokranantaja voi näyttää, että alivuokralainen muutoin tiesi alivuokranantajan oikeuden päättymisestä.

12 luku

Työsuhdeasunto

86 §

Työsuhdeasunto ja siihen sovellettavat säännökset

Työsuhdeasunnolla tarkoitetaan työ- tai virkasuhteen perusteella vuokralle annettua asuinhuoneistoa, johon työnantajalla on määräämisvalta vuokranantajana, yhteisön jäsenyyden tai osuuden perusteella taikka perustamansa säätiön tai vastaavan välityksellä.

Työsuhdeasunnon vuokrasuhteeseen sovelletaan, mitä muualla tässä laissa säädetään huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu. Jos työsuhdeasunto on vuokrattu alivuokrauksena, sovelletaan tätä lukua kuitenkin vain, jos alivuokrausta koskevista säännöksistä ei muuta johdu.

Työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tai hänen perheensä kuuluvan tämän luvun mukaista oikeutta, on mitätön.

87 §

Vuokraoikeuden siirto ja luovuttaminen toisen käytettäväksi

Työsuhdeasunnon vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan eikä muulla tavoin luovuttaa huoneistoa toisen käytettäväksi. Hän saa kuitenkin ilman vuokranantajan lupaa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona puolisonsa, perheeseen kuuluvien lasten sekä lähisukulaisensa ja puolison lähisukalaisen kanssa, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa.

88 §

Vuokrasuhteen jatkaminen

Mitä vuokraoikeuden jatkamisesta 46—49 §:ssä säädetään, sovelletaan työsuhdeasunnon vuokrasuhteeseen vain, jos jatkamista haluava myös on työ- tai virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan.

89 §

Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus

Jollei muuta ole sovittu ja jos vuokralainen työ- tai virkasuhteen päätyttyä edelleen asuu

työsuhdeasunnossa, vuokranantaja saa korottaa vuokran enintään niin suureksi kuin asuminen (408/75) nojalla on vahvistettu paikkakunnalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliometriä kohden.

Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa 1 momentin mukaisesti, vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa vuoralaiselle korotus, uusi vuokra ja korotuksen ajankohta, joka voi aikaisintaan olla ilmoitusta seuraavan vuokramaksukauden alku.

Mitä 3 luvussa säädetään vuokran suuruudesta, sovelletaan myös tässä pykälässä tarkoitetulla tavalla korotettuun vuokraan.

90 §

Vuokralaisen irtisanomisoikeus

Vuokralaisella on oikeus riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisaikojen alkamisesta on säädetty tai sovittu, irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimusta päättämään 14 päivän kuluttua irtisanomisesta taikka irtisanomisaikaa noudattamatta samanaikaisesti työ- tai virkasuhteen päättymisen kanssa.

91 §

Vuokranantajan irtisanomisoikeus

Vuokranantaja saa riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisaikojen alkamisesta on säädetty tai sovittu, irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, kun työsopimus tai virkasuhde on sanottu irti, purettu tai sen lakkaamisesta muutoin päätetty. Vuokrasopimusta ei tällä perusteella saa irtisanoa päättämään ennen työ- tai virkasuhteen päättymistä eikä määräaikaista vuokrasopimusta tällä perusteella ollenkaan enää vuoden kuluttua työ- tai virkasuhteen päättymisestä.

92 §

Vuokranantajan irtisanomisaika

Vuokranantajan irtisanoessa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokrasuhteen kestosta riippumatta kuusi kuukautta, jos työ- tai virkasuhde, jonka perusteella työsuhdeasunto on annettu vuokralle, on kestänyt vähintään vuoden, sekä muutoin kolme kuukautta, jollei jäljempänä toisin säädetä tai muusta laista muuta johdu.

Kun työnantaja on purkanut työsopimuksen

muulla perusteella kuin työntekijän sairauden johdosta tai kun työntekijä itse on irtisanonut työsopimuksen tai irtisanomisaikaa noudattamatta purkanut työsopimuksen ilman työsopimuslain (320/70) 43 §:ssä tarkoitettua syytä ja vuokranantaja työsuhteen päättymisen johdosta irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen, on irtisanomisaika kolme kuukautta, jos työsuhde on kestänyt vähintään vuoden, ja muulloin yksi kuukausi.

Jos sovittu työ on edellyttänyt asumista määrättyssä kiinteistössä tai huoneistossa ja tämä on kirjallisesti työsopimuksessa tai vuokrasopimuksessa todettu, on irtisanomisaika vuokranantajan irtisanoessa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta työ- tai virkasuhteen kestoajasta riippumatta yksi kuukausi.

Vuokranantajan irtisanoessa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta palvelussuhteen vielä kestäessä irtisanomisaika alkaa kulua sen kalenterikuukauden viimeisenä päivänä, jonka aikana työsopimuksen tai virkasuhteen irtisanomisaika alkaa kulua tai työ- tai virkasuhde ilman irtisanomista päättyy, jollei muusta laista muusta johdu. Irtisanomisaika on aina vähintään yksi kuukausi laskettuna vuokrasopimuksen irtisanomisesta eteenpäin, jollei muusta laista muuta johdu.

93 §

Kielletyt ehdot irtisanomisajasta

Ehto, jolla työsuhdeasunnon vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään, on mitätön. Kuitenkin voidaan sopia, että vuokranantajalla on oikeus irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimusta noudattaen samaa irtisanomisaikaa, mitä työnantajan on noudatettava irtisanoessaan vuokralaisen palvelussuhteen, kun vuokrasopimuksen irtisanominen perustuu palvelussuhteen päättymiseen sen irtisanomisen johdosta. Tällöin työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa voidaan sopia samaksi kuin palvelussuhteen irtisanomisen alkamisaika. Myös tällöin irtisanomisaika on aina vähintään yksi kuukausi laskettuna vuokrasopimuksen irtisanomisesta eteenpäin, jollei muusta laista muuta johdu.

94 §

Vaihtoehtoisen asunnon osoittaminen

Siksi ajaksi, jonka vuokrasuhde vuokranan-

tajan irtisanottua työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen jatkuu kauemmin kuin työ- tai virkasuhde, vuokranantaja saa tärkeän syyn sitä vaatiessa antaa vuokralaisen käytettäväksi muun soveliaan asunnon. Tästä aiheutuvat muuttokustannukset on vuokranantajan maksettava.

95 §

Muuttopäivän siirtäminen

Jos vuokranantaja on irtisanonut työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen työ- tai virkasuhteen päättymisen johdosta, muuttopäivää saadaan siirtää 69 ja 70 §:ssä säädettyillä edellytyksillä vain, jos työ- tai virkasuhteen päättymisen syynä on ollut vuokralaisen sairaus, työkyvyttömyys tai siirtyminen vanhuuseläkkeelle. Muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on tällöin pantava vireille tuomioistuimessa viimeistään 14 päivää ennen muuttopäivää. Muuttopäivää ei kuitenkaan saa siirtää, jos kysymys on 92 §:n 3 momentissa tarkoitettusta työsuhdeasunnosta.

13 luku

Voimaantulosäännökset

96 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Tällä lailla kumotaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annettu huoneenvuokralaki (653/87) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

97 §

Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tämän lain 10 luvun säännöksiä jälleenvuokrauksesta ei sovelleta ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn sellaiseen asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, johon huoneenvuokralain

nojalla ei sovellettu asuinhuoneiston jälleenvuokrausta koskevia säännöksiä.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn vuokrasopimukseen, joka on sovittu päättymään tiettyinä aikana ilman irtisanomista, sovelletaan tämän lain 58 §:ää vain siinä tapauksessa, että kyseessä on huoneenvuokralain 129 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettu vuokrasopimus.

Ennen 1 päivää joulukuuta 1987 syntyneeseen työsuhdeasuntoa koskevaan vuokrasuhteeseen sovelletaan tämän lain 92 §:n 3 momentin säännöstä, vaikka siinä säädettyä ehtoa ei ole kirjallisesti todettu, jos työ edellyttää asumista määrättyssä kiinteistössä tai huoneistossa.

Mitä tämän lain 6 §:n 2 momentissa on säädetty, sovelletaan ennen tämän lain voimaan tuloa tehtyyn sellaiseen huoneenvuokrasopimukseen, joka on tehty päivänä kuuta 199 tai sen jälkeen.

98 §

Kulumassa oleva määräaika ja vireillä oleva oikeudenkäynti sekä irtisanomisperusteen selvittäminen

Jos huoneenvuokralain mukaisen ilmoituksen tai toimenpiteen määräaika päättyy vasta tämän lain voimaantulon jälkeen, määräajan päättymisen sekä ilmoituksen tai toimenpiteen vaikutus määräytyvät huoneenvuokralain säännösten mukaan.

Tämän lain voimaan tullessa tuomioistuimessa vireillä oleva asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia käsitellään ja ratkaistaan huoneenvuokralain säännöksiä noudattaen.

Ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneen sopimuksen irtisanomisen tai määräaikaisen sopimuksen päättymisen johdosta voidaan lain voimaantulon jälkeen huoneenvuokralain 12 luvun mukaan panna vireille oikeudenkäynti, jossa asia käsitellään ja ratkaistaan huoneenvuokralain mukaan.

99 §

Säänneltyjen vuokrien tarkistaminen

Jos ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen perustuvassa muussa kuin huoneenvuokralain 129 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettussa vuokrasuhteessa vuokralainen ja vuokranantaja eivät tämän lain voimaantulon jälkeen ole vuokran korottamisesta muuta so-

pineet, saa vuokranantaja sen jälkeen, kun on kulunut vuosi lain voimaantulosta, vuosittain korottaa vuokraa lain voimaantulon jälkeen tapahtunutta kuluttajahintaindeksin muutosta vastaavalla määrällä ilmoittamalla kirjallisesti vuokralaiselleen vuokran korotus, uusi vuokra ja korotuksen voimaantulo. Näin korotettu vuokra voi tulla voimaan aikaisintaan ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alusta lukien.

Mitä tässä pykälässä säädetään, koskee myös tämän lain 27 §:n 3 momentissa tarkoitettua ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen perustuvassa vuokrasuhteessa perittävää vuokraa sen jälkeen, kun vuokran

suuruuteen ei enää sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralatojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä.

100 §

Valtioneuvoston suositukset vuokran tarkistamisesta

Valtioneuvosto tulee asuntoneuvoston vuokra-osausta kuultuaan antaa suosituksia 99 §:ssä tarkoitettujen vuokrien tarkistamistavoista. Näin on meneteltävä kolmen kalenterivuoden ajan lain voimaantulosta.

2.

Laki

liikehuoneiston vuokrauksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (*huoneisto*) vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen (*liikehuoneiston huoneenvuokrasopimus*). Tällaista huoneistoa sanotaan jäljempänä liikehuoneistoksi. Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö.

Huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä.

Siten kuin jäljempänä säädetään, tätä lakia sovelletaan myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin.

2 §

Säännösten pakottavuus

Tämän lain säännöksistä voidaan huoneenvuokrasopimuksessa poiketa, jollei siitä tässä laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi.

3 §

Vuokrasopimuksen kesto

Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai sovita taikka muusta laista muuta johdu.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla myös sopimuksen purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä sekä 39 §:ssä tarkoitettussa tilanteessa myös sopimuksen irtisanomisen johdosta.

Muuttopäivästä säädetään 9 luvussa.

4 §

Vuokrasopimuksen muoto

Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi.

5 §

Kohtuuttomat sopimusehdot

Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen

olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovittelua tai jättää se huomioon ottamatta. Jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovittelua muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään. Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä tässä laissa säädetään.

6 §

Kilpailevat liikehuoneistoa koskevat sopimukset

Jos vuokralainen on vuokrasopimuksen nojalla vilpittömässä mielessä ottanut huoneiston hallintaansa, on muu sopimus, jolla sama huoneisto vuokrataan tai siihen muuten annetaan käyttöoikeus toiselle, vuokralaista kohtaan tehoton. Jos kuitenkin toisen vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on voimassa kiinnitys, on kiinnityksen haltijalla etusija. Muissa tapauksissa etusija on aikaisemmin tehdyllä sopimuksella.

Sillä, joka sopimuksen tehdessään oli vilpittömässä mielessä, mutta jonka vuokrasopimus kilpailevista sopimuksista jää tehottomaksi, on oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta.

7 §

Vakuus liikehuoneiston vuokrasuhteessa

Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä veloitteitaan, voidaan sopia. Jos vakuutta ei sovittu ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

8 §

Kielletty ehto kiinnityksestä ja kuittausoikeudesta

Vuokrasopimuksessa oleva ehto, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi ei saa haakea kiinnitystä tai että vuokralaisella ei ole oikeutta kuitata vuokraa vastasaatavallaan, on mitätön.

9 §

Vuokrasuhteesta johtuvan saamisen vanheneminen

Oikeus huoneenvuokrasopimukseen, huoneenvuokrasuhteeseen tai tähän lakiin perustuvaan korvaukseen tai muuhun saamiseen on rauennut, jollei kannetta ole pantu vireille kolmen vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

10 §

Määräjän päättyminen

Jos se päivä, jonka tämän lain mukainen toimenpide on suoritettava, on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä taikka joulu- tai juhannusaatto, toimenpiteen saa suorittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Laskettaessa päivinä ilmaistua sellaista määrää, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, ei oteta lukuun sitä päivää, josta eteenpäin toimenpiteen suorittamiselle tässä laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Kuukausina tai vuosina ilmaistu sellainen määräaika, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, päättyy sinä määräkuukauden päivänä, joka nimeltään tai järjestysnumeroltaan vastaa sitä päivää, josta tässä laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Jos vastaavaa päivää ei ole siinä kuussa, jona määräaika päättyisi, pidetään sen kuukauden viimeistä päivää määräjän loppupäivänä. Päivinä, kuukausina tai vuosina ennen nimettyä päivää määrätty aika lasketaan taaksepäin siitä päivästä samojen perusteiden mukaan kuin se 2 momentin mukaan on laskettava eteenpäin.

Mitä tässä pykälässä säädetään, koskee myös päivää, jona vuokralaisen on muutettava huoneistosta.

11 §

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen

Jollei tässä laissa muuta säädetä, voidaan tämän lain mukaiset ilmoitukset ja kehotukset lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella. Jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyi tai ei tulisi perille vastaanottajalle.

12 §

Virka-apua

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos 19 tai 20 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

Vuokralaisella on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

13 §

Asunto-oikeudet

Sen mukaan kuin erikseen säädetään, voi huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat käsitellä ja ratkaista yleiseen alioikeuteen asetettu erityinen osasto, jonka nimi on asunto-oikeus.

2 luku

Liikehuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

14 §

Liikehuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta sopiminen

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia jäljempänä tässä luvussa säädetyistä huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevista oikeuksista ja velvoitteista. Mikäli ei ole muuta sovittu, noudatetaan vuokrasuhteessa, mitä tässä luvussa säädetään. Sopimusehto, jolla rajoitetaan vuokralaiselle 15 §:n, 18 §:n 2 ja 3 momentin tai 21 §:n 3 momentin mukaan kuuluvaa oikeutta tai jolla vuokralaiselle asetetaan ankarampi vastuu kuin 23 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään, on mitätön.

15 §

Liikehuoneiston hallintaan saaminen ja sen viivästyminen

Vuokranantajan on pidettävä huoneisto vuokralaisen saatavana sinä päivänä, jona vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa.

Jollei huoneisto ole valmis tai vapaa silloin, kun vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa, ja viivästyksestä on vuokralaiselle olennaista haittaa, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus jo ennen kuin vuokralaisen

on määrä saada huoneisto hallintaansa, jos on ilmeistä, että huoneiston käyttöön saaminen tulee edellä mainitulla tavalla viivästyämään. Jos on sovittu, että vuokranantaja suorittaa korvausta huoneiston käyttöön saamisen viivästyessä, ei sopimuksen purkamisoikeutta kuitenkaan ole, paitsi milloin sopimuksessa pysymistä olisi pidettävä kohtuuttomana.

16 §

Liikehuoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa enintään puolet huoneistosta alivuokrauksena tai muutoin toisen käytettäväksi, mikäli siitä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä.

17 §

Liikehuoneiston toisen käytettäväksi luovutteen ja luovutuksensaajan vastuu

Kun vuokralainen on luovuttanut huoneiston kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi, vuokralainen vastaa edelleen vuokranantajalle vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta, jonka huoneiston kokonaan tai osittain käytettäväkseen saanut on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle. Huoneiston käytettäväkseen saanut vastaa vuokranantajalle sellaisesta vahingosta, jonka käyttäjä olisi velvollinen korvaamaan, jos vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston tai sen osan tälle.

18 §

Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

Huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle

kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Jos huoneisto on sopimusehdon mukaan vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, voi vuokralainen silti käyttää edellä tässä pykälässä mainittua oikeuttaan, jos vuokralainen sopimuksen tehdesään ei tiennyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut sitä havaita tai odottaa sitä huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

19 §

Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa ilman vuokranantajan lupaa muuta korjaus- tai muutostyötä kuin 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua puutteellisuuden korjaamiseksi. Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Tässä momentissa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Jos vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistossa muun kuin edellä tarkoitettua korjaus- tai muutostyön, vuokranantajan on ilmoitettava siitä vuokralaiselle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Jos vuokralainen ilmoituksen tekemisen jälkeen vaihtuu, myös uudelle vuokralaiselle on ilmoitettava työstä, mutta tämän osalta ei lasketa uutta määräaika. Vuokralaisella on oikeus 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päättymään silloin, kun korjaus- tai muutos-

työhön aikaisintaan saadaan ryhtyä. Irtisanomisen jälkeen ei työtä saa suorittaa ilman vuokralaisen suostumusta.

20 §

Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon

Huoneiston kunnan tai hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon.

Jos huoneisto on tarkoitettu myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.

21 §

Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään

Vuokranantajan tulee huolehtia siitä, ettei vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitettua toimenpiteistä aiheutu vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Tämän momentin mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitettua toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta, jos huoneiston puutteellinen kunto tai sen käyttöön saamisen viivästyminen on aiheutunut vuokranantajan toimenpiteistä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Korvausoikeutta ei ole, jos korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.

22 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumis-

ta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, vuokralaisen on ilmoitettava siitä vuokranantajalle ja varattava tälle mahdollisuus päästä huoneistoon.

Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta.

23 §

Vuokralaisen vastuu liikehuoneiston vahingoittumisesta

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralaiselle tämän momentin mukaan kuuluva vastuu voidaan sopia ankarimmaksi, jos siihen on perusteltua syytä ottaen huomioon huoneiston sopimuksen mukainen käyttötarkoitus. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan toimesta taikka rakennuksen, huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja.

Tämän pykälän mukainen vuokralaisen vastuu koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Vuokralaisen maksettavaa vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuullista ottaen huomioon vahinkoon johtaneet syyt, vuokralaisen mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen, olemassa olevat vakuutukset ja vakuutusmahdollisuudet sekä muut seikat.

3 luku

Vuokran suuruus

24 §

Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1384/92) säädetään.

25 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

Vuokranantaja tai vuokralainen, joka pitää vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa 5 §:n nojalla kohtuuttomana, voi saattaa sen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana. Tuomioistuin voi, milloin siihen on erityistä syytä, sallia vuokranantajan irtisanoa sopimuksen alioikeuskäsittelyn aikana.

26 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on päätöksessään määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan alioikeuden päätökseen haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

Jos tuomioistuin päättää alentaa vuokraa, sen tulee huomioon ottaen vuokran alentamisen perusteet ja muut asiassa ilmenneet seikat viran puolesta samalla määrätä, onko vuokranantajan palautettava perimäänsä vuokraa. Palautusta ei kuitenkaan saa määrätä vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista aikaisemmalta ajalta.

4 luku

Vuokran maksaminen

27 §

Vuokran maksamisen ajankohta ja kesto

Rahana suoritettava vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien, jollei maksuajasta ole toisin sovittu. Vuokranmaksukautena pidetään kuu- kautta tai muuta ajanjaksoa, jolta vuokra sopimuksen mukaan on maksettava.

Muuna kuin rahana suoritettavan vuokran maksamisesta on sovittava erikseen.

Vuokra on maksettava huoneiston hallinta- oikeuden kestoajalta ja hallintaoikeuden päät- tymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa.

28 §

Vuokran maksutapa

Rahana maksettava vuokra voidaan suorittaa posti- ja pankkisiirron välityksellä taikka postiosoituksena. Suorituksen katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jonka posti tai pankki on merkinnyt maksupäiväksi maksajalle annettavaan kuittiin tai jona vuokranantajan osoitteella varustettu postiosoitus on maksajan saaman kuitenkin mukaan jätetty postin kuljetettavaksi.

Jos vuokra suoritetaan muulla tavalla kuin posti- tai pankkisiirron välityksellä tai postiosoituksena, vuokranantajan on annettava siitä vuokralaiselle kuitti.

Huoneiston sijaintipaikkakunnalla vuokra saadaan suorittaa vuokranantajan asunnossa, liikehuoneistossa tai muussa vuokranantajan määräämässä paikassa.

29 §

Vuokran periminen ennakolta

Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan sopia vuokran perimisestä ennakolta yhdeltä tai useammalta vuokranmaksukaudelta. Vuokrasopimuksen ehtoja muutettaessa tai vuokralaisen vaihtuessa voidaan erityisestä syystä sopia vuokraa suoritettavaksi ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta. Ehto, jonka mukaan vuokralaiselle vuokrasuhteen aikana muulloin asetetaan velvollisuus maksaa vuokraa ennakolta, on mitätön. Vuokralainen saa kuitenkin aina maksaa vuokraa ennakolta use-

ammalta vuokranmaksukaudelta kuin on erääntynyt.

Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämiseksi annettavasta vakuudesta sopimisesta säädetään 7 §:ssä.

5 luku

Vuokranantajan vaihtuminen

30 §

Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselleen, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto tai sen osa vuokralle perustuu taikka mikä rajoittaa vuokranantajan oikeutta antaa huoneisto vuokralle. Jos vuokranantajan oikeus hallita huoneistoa päättyy, on vuokranantaja velvollinen viivytyksettä ilmoittamaan tästä vuokralaiselleen. Jos viimeksi mainittu ilmoitus laiminlyödään, vuokralaisella on oikeus saada kohtuullinen korvaus muuttokustannuksistaan ja laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta, jollei vuokranantaja voi näyttää, että vuokralainen muutoin tiesi tästä vuokranantajan hallintaoikeuden päättymisestä.

31 §

Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen

Jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet vapaaehtoisesti luovutetaan tai siirtyvät toisen omistukseen taikka jos omistusoikeus siirtyy avio-oikeuden, naimaosan, testamentin tai perintöoikeuden nojalla tai yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta, sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa:

1) jos vuokralainen on ennen luovutusta tai saantoa ottanut huoneiston hallintaansa;

2) jos luovutussopimukseen on otettu määräys vuokrasopimuksen pysyvyydestä; tai

3) jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys.

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (809/91).

Vuokrasopimus, joka 1 tai 2 momentin mukaan ei sido uutta omistajaa tai oikeuden saajaa, pysyy kuitenkin voimassa, jollei omistaja tai oikeuden saaja pura sopimusta kuukauden kuluessa saannostaan tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin tämä sai tiedon vuokrasopimuksesta.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

32 §

Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen

Pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön osajalla on oikeus purkaa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei pakkohuutokaupassa ole tehty ehtoa huoneenvuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöistä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksiin, joka voidaan myydä pakkohuutokaupalla niin kuin kiinteää omaisuus.

Sama oikeus purkaa vuokrasopimus on sillä, joka on ostanut vuokralle annetun huoneiston käsittävän rakennuksen tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos rakennus tai osakkeet on ulosmitattu ja myyty niin kuin irtaimen omaisuuden ulosmittaamisesta ja myymisestä säädetään.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta vuokrasopimukseen, jonka yhtiö on tehnyt asunto-osakeyhtiölain 85 §:n nojalla yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta.

33 §

Liikehuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

Jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat moitekanteen johdosta joutuneet pois huoneiston vuokralle antaneelta taikka siltä, jolle rakennus tai osakkeet ovat tältä siirtyneet, oikealla omistajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa moitekanteen johdosta annetun tuomion tultua lainvoimaiseksi tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin omistaja sai sopimuksesta tiedon.

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastuoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta päätöksestä taikka siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

34 §

Muutoksen, ehdon tai suorituksen sitovuus uutta omistajaa kohtaan

Vuokrasopimukseen tehty muutos ja lisätty ehto sekä vuokrasopimukseen perustuva huoneiston luovutuksen tai siirtymisen jälkeen erääntynyt suoritus eivät ole voimassa huoneiston uutta vuokranantajaa kohtaan, jos muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen tai siitä esitetä muuta luotettavaa näyttöä eikä uusi vuokranantaja huoneiston luovutuksen tai siirtymisen tapahtuessa tiennyt muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta. Muutos, ehto tai suoritus tulee kuitenkin uutta vuokranantajaa sitovaksi, jollei tämä ilmoita vuokralaiselle kuukauden kuluessa muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta tiedon saatuaan, ettei sitä hyväksytä.

Jos vuokranantaja tekee tässä pykälässä tarkoitetun ilmoituksen, vuokralaisella on oikeus kuukauden kuluessa sen jälkeen purkaa sopimus.

Jos omistaja tai muu vuokranantaja on sopimussuhteessa vaihtunut eikä tästä ole kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle, voi vuokralainen vedota suoritukseensa, jonka vuokralainen on tehnyt voimassa olevan sopimuksensa mukaisesti, jos vuokralainen ei tiennyt vuokranantajan vaihtumisesta.

35 §

Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen päättymisestä

Kun vuokrasopimus päättyy tässä luvussa tarkoitettusta syystä, vuokralaisella on oikeus saada vuokrasuhteen päättymisestä aiheutuneesta vahingosta korvaus vuokranantajalta, joka vuokrasuhteen päättymisperusteen synty-

essä oli vuokralaiseen nähden vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos vuokralainen itse vuokrasopimusta tai sen muutosta tai lisäystä tehtäessä taikka eräännyttä suoritusta maksettaessa tiesi tai vuokralaisen olisi pitänyt tietää vuokrasuhteen päätymisperusteesta.

Jos vuokranantajan vaihtumisen vuoksi vain osa huoneistosta on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, vuokralaisella on oikeus saada vahingonkorvauksen lisäksi vuokra kohtuullisesti alennetuksi.

36 §

Vuokranantajan konkurssi tai velkojen velkajärjestely

Vuokranantajan omaisuuden luovuttaminen konkurssiin tai velkoja koskevan velkajärjestelyn alkaminen ei lakkauta vuokrasopimusta.

Konkurssin tai velkajärjestelyn alkamisen ja päättymisen vaikutuksista vuokrasopimuksen pysyvyyteen ja vuokrasopimuksesta vuokranantajalle aiheutuvien velvoitteiden täyttämiseen säädetään erikseen.

6 luku

Vuokraoikeuden siirto ja jatkaminen

37 §

Vuokraoikeuden siirrettävyys

Vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa annettua tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, ellei jäljempänä tässä luvussa toisin säädetä.

Kun vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa, vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokranantajalle. Jos vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeutensa, vuokralainen vapautuu velvollisuuksistaan vuokralaisena siitä lukien, kun vuokralainen on ilmoittanut siirrosta vuokranantajalle.

38 §

Vuokraoikeuden siirto liikettä luovutettaessa

Milloin vuokralainen harjoittaa kaupparekisteriin merkityllä toiminimellä liikettä huoneistossa, joka kokonaan tai osaksi on vuokrattu sitä varten, vuokralaisella on luovuttaessaan

liikkeensä toiselle oikeus siirtää tälle huoneiston vuokraoikeus ilman vuokranantajan lupaa, jollei toisin ole sovittu tai jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

Vuokralaisen on viimeistään kaksi kuukautta ennen 1 momentissa tarkoitettua vuokraoikeuden siirtämistä kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Jollei vuokranantaja hyväksy siirtoa, vuokranantajan on kuukauden kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Kun oikeus vuokrasuhteen siirtämiseen on saatettu tuomioistuimen ratkaistavaksi, vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan ilmoittaman syyn, sen on kiellettävä vuokraoikeuden siirtäminen.

Jos vuokrasopimuksessa olevan ehdon mukaisesti vuokralaisella on oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa enempää kuulematta, ei 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus ole tarpeen ja vuokralainen vapautuu velvollisuuksistaan vuokralaisena ilmoitettuaan siirrosta kirjallisesti vuokranantajalle.

39 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Jos huoneiston vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin säädetä, ja vuokralaisen kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä. Riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu, kuolinpesä voi kuitenkin aina sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta säädetään. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen kanssa, irtisanomisoikeus kuuluu kuolinpesälle ja eloon jääneelle vuokralaiselle yhteisesti. Kummallakin on myös oikeus irtisanoa sopimus omalta osaltaan.

Vuokralaisen kuolinpesän suostumuksella sen osakkaalla on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa sitä. Sama oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa. Vuokrasuhteen jatkamista haluavan on kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta kirjallisesti ilmoi-

tettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Kun ilmoitus on tehty, kuolinpesän vastuu vuokraehtojen täyttämisestä päättyy ja vastuu siirtyy jatkamisilmoituksen tehneelle.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen, kuolinpesän tai sen osakkaan tämän pykälän mukaista oikeutta vuokraoikeuden siirtoon tai jatkamiseen, on mitätön.

40 §

Vuokralaisen konkurssi tai velkojen velkajärjestely

Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei lakkauta vuokrasopimusta. Jos konkurssipesä käyttää vuokraoikeutta, se on tämä ajan vastuussa vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden täyttämisestä, vaikkei se olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämistä.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen konkurssin johdosta purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen tai konkurssipesä ei vuokranantajan asettamassa vähintään 14 päivän määräajassa aseta vakuutta tai konkurssipesä ei ole samassa määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden täyttämistä. Jos vakuus asetetaan myöhemmin, mutta ennen kuin ilmoitus vuokrasopimuksen purkamisesta on annettu tiedoksi, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole. Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei estä vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista muualla tässä laissa säädetyin perustein.

Vuokralaisen velkoja koskevan velkajärjestelyn alkamisen ja päättymisen vaikutuksista vuokrasopimuksen pysyvyyteen ja vuokrasopimuksesta vuokralaiselle aiheutuvien velvoitteiden täyttämiseen säädetään erikseen.

7 luku

Vuokrasopimuksen irtisanominen

41 §

Vuokrasopimuksen päätyminen irtisanomisen johdosta

Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy irtisanomisen johdosta vain siten kuin 39 §:ssä säädetään. Jollei muuta ole säädetty tai sovittu, sopimus irtisanomisen johdosta päättyy irtisanomisajan kuluttua.

Jos määräaikainen vuokrasopimus irtisanotaan muussa laissa säädetyllä perusteella, se päättyy siten kuin tässä muussa laissa säädetään.

42 §

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika laskeaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita tai tästä tai muusta laista muuta johdu.

Jollei irtisanomisajasta ole toisin sovittu, irtisanomisaika on kolme kuukautta vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen ja yksi kuukausi vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen.

43 §

Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokralaiselle annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Irtisanomisilmoituksesta käy myös sellainen haaste vuokralaisen häätämistä, jossa vuokrasuhde vaaditaan päättymään.

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokranantajalle tai sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle, joko annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus tai ilmoitettava vuokrasopimuksen irtisanomisesta suullisesti. Samalla on mainittava irtisanomisen peruste, jos irtisanominen edellyttää tämän tai muun lain mukaan erityistä perustetta.

Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on myös asianmukaisesti toimitettu, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen katsotaan tuleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jollei irtisanomista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, irtisanominen on tehoton.

44 §

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos:

1) irtisanomisen perusteena on vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistaminen ja pyydettyä vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa olisi 5 §:n perusteella pidettävä kohtuuttomana; tai

2) 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 kuukauden kuluttua irtisanomisen tiedoksisäännöistä. Oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin.

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päättä. Jos kanne hylätään, tuomioistuin on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

45 §

Vahingonkorvaus määräaikaisen sopimuksen päättyessä sekä toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisen johdosta

Määräaikaisen sopimuksen päättyessä vuok-

ralaisella on oikeus saada korvaus suorittamistaan huoneiston arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta, jos vuokralaisella on ollut tämän lain mukaan oikeus suorittaa nämä työt eikä niitä ole jo korvattu.

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavon mukaisena, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus 1 momentissa tarkoitetuista korjaus- ja muutostöistä sekä muutto- kustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista. Lisäksi vuokralaisella, joka vuokrasopimuksen perusteella on harjoittanut huoneistossa kauppaa, käsityötä, teollista liikettä tai muuta ansiotoimintaa vähintään kaksi vuotta, on oikeus saada kohtuullinen korvaus muuton aiheuttamasta asiakaspiirin vähentymisestä tai menettämisestä sekä siitä huoneiston vuokra-arvon lisäyksestä, joka vuokralaisen toimintannan johdosta on syntynyt, jos huoneiston seuraava haltija ryhtyy harjoittamaan huoneistossa olennaisesti samantyyppistä ansiotoimintaa.

46 §

Irtisanomissuojan tai korvausoikeuden menettäminen

Jos vuokralainen irtisanomisen jälkeen laiminlyö velvollisuutensa vuokralaisena, vuokralainen on menettänyt oikeutensa saada irtisanominen julistetuksi tehottomaksi tai oikeutensa saada korvausta sopimuksen päättymisestä irtisanomisen johdosta. Vuokralainen ei kuitenkaan menetä oikeuttaan, jos laiminlyönti on vähäinen.

47 §

Kielletyt ehdot irtisanomissuojasta ja korvauksista sekä sopimuksenvarainen korvaus

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta 44—46 §:n mukaiseen irtisanomissuojaan tai korvaukseen, on mitätön. Vuokrasuhteen päättyessä tämän luvun mukaan vuokranantaja on velvollinen suorittamaan vuokralaiselle muuta korvausta vain sen mukaan, mitä sen maksamisesta on sovittu.

8 luku

Vuokrasopimuksen purkaminen ja lakkaaminen

48 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;

2) jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;

3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;

4) jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;

5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti;

6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty; tai

7) vuokralainen olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu.

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Vuokranantajan on vedottava vuokrasopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei kuitenkaan menetä purkamisoikeuttaan niin kauan kuin 1 momentin 1 tai 4—7 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu.

Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 7, 32 ja 40 §:ssä.

49 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 48 §:n 1 momentin 3—7 kohdassa mainitulla perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin 43 §:n 3—5 momentissa säädetään irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivy-

tyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 48 §:n 1 momentin 4, 6 tai 7 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa on menettänyt erittäin moitittavalla tavalla.

50 §

Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus:

1) jos vuokralaisen tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen.

2) jos huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta;

3) jos vuokranantaja olennaisesti rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu.

Jos purkamisperusteen aiheuttaneella seikalla on vain vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Vuokralainen voi koska tahansa vedota 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun sopimuksen purkamisperusteeseen. Saman momentin 2 kohdassa tarkoitettuun purkamisperusteeseen vuokralainen voi vedota kuukauden kuluessa siitä, kun peruste on ilmennyt. Momentin 3 kohdassa tarkoitettuun purkamisperusteeseen vuokralaisen on vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokralaisen tietoon. Vuokralainen ei kuitenkaan menetä oikeuttaan purkaa sopimus niin kauan kuin 3 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu.

Vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 7, 15, 18, 19 ja 34 §:ssä.

51 §

Vahingonkorvaus vuokrasopimuksen purkamisen johdosta

Vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta 48 §:n 1 momentin nojalla.

Vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta, joka vuokralaiselle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta 50 §:n 1 momentin nojalla, jos purkaminen on

aiheutunut vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Vuokralaisen oikeudesta saada korvaus sopimuksen purkamisen johdosta säädetään myös 21 ja 35 §:ssä.

Vuokralaisen tai vuokranantajan maksettavaksi tulevaa korvausta voidaan sovitella, jos korvaus olisi kohtuuton ottaen huomioon korvauksen määrä, vuokranantajan tai vuokralaisen menettely ja menettelyyn johtaneet syyt sekä muut seikat.

52 §

Kielletyt ehdot vuokrasopimuksen purkamisesta

Ehto, jonka mukaan vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen muulla kuin tässä laissa säädetyllä perusteella, on mitätön.

Voidaan sopia, että vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus myös muulla kuin tässä laissa säädetyllä perusteella.

Ehto, jonka mukaan vuokralainen on vuokrasopimuksen tultua puretuksi velvollinen maksamaan vuokraa vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta, on mitätön.

53 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää tässä laissa säädettyä oikeutta purkaa vuokrasopimus, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättäväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus on myös asianmukaisesti annettu tiedoksi silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

54 §

Vuokrasopimuksen lakkaaminen

Vuokrasopimus lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen. Jos tämä aiheutuu vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, vuokralaisella on oikeus

saada korvaus näin aiheutuneesta vahingosta.

Jos vuokrasopimus lakkaa ennen kuin vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaansa eikä vuokranantaja lakkaamisen perusteesta tiedon saatuaan viipymättä ilmoita siitä vuokralaiselle, tällä on oikeus saada korvaus vuokranantajan menettelystä hänelle aiheutuneesta vahingosta.

9 luku

Muutto liikehuoneistosta

55 §

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päättyttyä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä.

56 §

Muuttopäivän siirtäminen

Määräaikaisessa vuokrasuhteessa muuttopäivää ei voida siirtää.

Jos toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa uuden huoneiston hankkiminen ja huoneistossa harjoitettavan toiminnan lopettaminen muuttopäivään mennessä vaikeuttaisivat vuokralaisen toimentulomahdollisuuksia kohtuuttomasti, tuomioistuimien voi vuokralaisen vaatimuksesta siirtää muuttopäivää enintään kuukaudella.

Muuttopäivää ei saa siirtää, jos siitä aiheutuu vuokranantajalle tai muulle huomattavaa haittaa tai vahinkoa. Muuttopäivää ei myöskään saa siirtää, jos vuokranantajalla on 48 §:n 1 ja 2 momentin nojalla oikeus purkaa vuokrasopimus taikka jos vuokralainen on itse irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen.

57 §

Vaatus muuttopäivän siirtämisestä

Muuttopäivän siirtämistä koskeva kante on pantava vireille tuomioistuimessa seitsemän päivän kuluessa irtisanomisen tai purkamisen tiedoksisaannista ja ennen siirrettäväksi pyydettyä muuttopäivää.

Muuttopäivän siirtämistä koskevan oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisen ehdoin. Jos vuokralaisen vaatimus muuttopäivän siirtämisestä hylätään ja 55 §:ssä tarkoitet-

tu muuttopäivä on mennyt, tuomioistuimen on velvoitettava vuokralainen muuttamaan huoneistosta välittömästi.

58 §

Muuttopäivän siirtämisen vaikutus vuokrasuhteeseen

Kun muuttopäivää on siirretty, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin enintään tuomioistuimen määräämään muuttopäivään saakka ja päättyy ilman irtisanomista. Siirtäessään muuttopäivää tuomioistuimen on velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

10 luku

Liikehuoneiston edelleenvuokraus

59 §

Edelleen vuokralle antaneen vastuu sopimuksen pysyvyydestä

Jos vuokralainen vuokrasopimuksen tai vuokranantajan erikseen antaman luvan perusteella on vuokrannut koko huoneiston edelleen yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselleen yhdessä tai rajoittamalla kunkin käyttöoikeuden vain osaan huoneistosta, päättyy huoneistoa hallitsevan vuokralaisen tai hallitsevien vuokralaisten oikeus käyttää huoneistoa samanaikaisesti kuin huoneiston edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen oikeus hallita huoneistoa.

Jos huoneiston edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen vuokrasopimus päättyy sen johdosta, että vuokralainen on

1) sopinut vuokranantajansa kanssa vuokrasopimuksen päättymisestä taikka irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen,

2) vuokranantaja on purkanut tämän vuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta tai siitä syystä, ettei sovittua vakuutta ole asetettu tai ettei vuokralaisen jouduttua konkurssiin vaadittua vakuutta ole asetettu taikka

3) vuokralaisena olevan oikeushenkilön purkamista tai lakkaamista koskeva menettely on pantu vireille,

on vuokralainen velvollinen korvaamaan huoneistoa hallussaan pitävälle vuokralaiselleen huoneiston hallinnan päättymisestä aiheutuneen vahingon.

60 §

Vuokranantajan oikeus purkaa edelleenvuokrausta koskeva sopimus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa huoneiston edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen ja huoneistoa hallussaan pitävän vuokralaisen välinen vuokrasopimus, jos huoneistoa hallitseva vuokralainen menettelee 48 §:n 2—7 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Sopimuksen purkamisesta on annettava tieto myös huoneiston edelleen vuokralle antaneelle vuokralaiselle.

11 luku

Liikehuoneiston alivuokraus

61 §

Alivuokrasuhde

Alivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokralainen luovuttaa osan vuokraamastaan tai muu kuin vuokralainen luovuttaa osan hallitsemastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen.

Alivuokrasuhteeseen sovelletaan, mitä muualla tässä laissa säädetään huoneenvuokrasuhteesta, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu. Mitä 44—46 §:ssä säädetään vuokralaisen irtisanomissuojasta ja vahingonkorvauksesta, ei kuitenkaan sovelleta alivuokrasuhteeseen.

62 §

Ilmoittamisvelvollisuus alivuokrauksessa

Alivuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan alivuokralaiselleen, mihin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa ja oikeus antaa osa huoneistosta vuokralle perustuu.

63 §

Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika sekä muuttopäivä

Alivuokranantajan irtisanoessa alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Alivuokralaisen irtisanoessa alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on 14 päivää. Jos alivuokrasopimuksessa kuitenkin on sovittu jostain muusta irtisanomisajasta tai on sovittu vuok-

rasuhteen päättyvän tiettyinä ajankohtana ilman irtisanomista, tätä on noudatettava.

Alivuokralaisen on muutettava viimeistään alivuokrasuhteen päättymisen jälkeisenä arkipäivänä eikä oikeutta muuttopäivän siirtoon ole.

64 §

Vahingonkorvaus alivuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta

Jos alivuokranantaja on ilman alivuokrasuhteessa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä irtisanonut alivuokrasopimuksen, alivuokralaisella on oikeus saada alivuokranantajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksistaan ja uuden vuokrahuoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista.

Ehto, jolla oikeutta vahingonkorvaukseen alivuokrasuhteen irtisanomisen johdosta rajoitetaan, on mitätön.

65 §

Alivuokrasuhteen päättyminen alivuokranantajan hallintaoikeuden päättymisen johdosta

Alivuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokranantajan vuokrasopimus tai muu oikeus käyttää huoneistoa.

Alivuokranantajan on viivytyksettä ilmoitettava vuokralaiselle, milloin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa ja alivuokrasuhde päättyvät. Jos alivuokranantaja laiminlyö ilmoituksen, alivuokralaisella on oikeus saada alivuokranantajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei alivuokranantaja voi näyttää, että alivuokralainen muutoin tiesi alivuokranantajan oikeuden päättymisestä.

12 luku

Voimaantulosäännökset

66 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

67 §

Ennen lain voimaantuloa tehdyt vuokrasopimukset

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin 1 §:ssä tarkoitettuihin huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Jos vuokranantaja on jo ennen lain voimaantuloa vuokrasopimuksessa tai erikseen antanut luvan vuokrata koko huoneiston edelleen ja vuokralainen tämän luvan perusteella tämän lain voimaantulon jälkeen antaa huoneiston vuokralle, sovelletaan 59 ja 60 §:n säännöksiä myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen.

Vuokranantajalla on kuitenkin kuuden kuukauden ajan lain voimaantulosta oikeus määrätä, ettei ennen lain voimaantuloa annetun luvan perusteella enää lain voimaantulon jälkeen saa antaa huoneistoa vuokralle. Tämä ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja annettava tiedoksi siten kuin 43 §:n 3—5 momentissa säädetään.

Mitä tämän lain 5 §:n 2 momentissa on säädetty, sovelletaan ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn sellaiseen huoneenvuokrasopimukseen, joka on tehty _____ päivänä
kuuta 199 tai sen jälkeen.

68 §

Kulumassa oleva määräaika ja vireillä oleva oikeudenkäynti

Jos huoneenvuokralain mukaisen ilmoituksen tai toimenpiteen määräaika päättyy vasta tämän lain voimaantulon jälkeen, määräajan päättyminen sekä ilmoituksen tai toimenpiteen vaikutus määräytyvät huoneenvuokralain säännösten mukaan.

Tämän lain voimaan tullessa tuomioistuimessa vireillä oleva liikehuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia käsitellään ja ratkaistaan huoneenvuokralain säännöksiä noudattaen.

3.

Laki**asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 17 päivänä toukokuuta 1991 annetun asunto-osakeyhtiölain (809/91) 82 §:n 1 momentti, 83 §, 84 §:n otsikko sekä 1 ja 3 momentti, 85 §:n 1 momentti ja 86 § seuraavasti:

82 §

Varoituksen antaminen

Päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut huoneiston tai sen osan taikka muutoin luovuttanut huoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai huoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta säädetään tai muuten todistettavasti. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai huoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muun käyttöoikeuden saaneen tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai muussa paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä huoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

83 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeen-

omistajalle, vuokralaiselle ja huoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä siinä järjestyksessä kuin varoituksesta 82 §:ssä säädetään uhalla, että päätös muuten on tehoton.

84 §

Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

Osakkeenomistaja tai vuokralainen tai huoneistossa asuva muu käyttöoikeuden saanut voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko huoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan 81 §:ssä säädetty peruste. Moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamisesta pätemättömäksi 81 §:n vastaisena on pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on 83 §:ssä säädetyllä tavalla annettu tiedoksi.

Jollei päätöstä hallintaan ottamisesta julisteta pätemättömäksi, se saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häättöuomio. Jos huoneiston yhtiön hallintaan ottaminen perustuu 81 §:n 1 momentin 1 kohtaan, ei vuokralaista tai huoneistossa asuvaa tai muuta käyttöoikeuden saanutta saa häättää, ellei tälle ole annettu tiedoksi yhtiön päätöstä huoneiston hallintaan ottamisesta.

85 §

Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen

Kun huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassa olon ajaksi. Jollei hallintaanotto johdu huoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun asukkaan tai käyttöoikeuden saaneen menettelystä, on yhtiön ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassaoloajaksi tämän kanssa. Jos

huoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun huoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

tyneet erät, joihin huoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 85 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Jos huoneisto on 85 §:n 1 momentin mukaisesti annettu vuokralle, vuokraoikeuden sitovuus uutta omistajaa kohtaan määräytyy asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan.

86 §

Uuden omistajan oikeus saada huoneisto hallintaansa

Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa huoneiston hallintaansa maksettuaan ne erään-

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Tätä lakia sovelletaan sen voimaantulon jälkeen tehtyihin huoneiston hallintaan ottamiin.

4.

Laki

avioliittolain 24 §:n 2 momentin kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Täten kumotaan 13 päivänä kesäkuuta 1929 annetun avioliittolain (234/29) 24 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on 16 päivänä huhtikuuta 1987 annetussa laissa (411/87).

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 . Sitä sovelletaan sen voimaantulon jälkeen tehtyihin hakemuksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

5.

Laki**indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan indeksiehdon käytön rajoittamisesta 18 päivänä joulukuuta 1992 annetun lain (1384/92) 2 §:n 9 kohta sekä
muutetaan 2 §:n 7 ja 8 kohta seuraavasti:

2 §

Poikkeukset

Tätä lakia ei sovelleta:

muutosta kuvaavan tunnusluvun perusteella laskettavaan suoritukseen; eikä

8) huoneenvuokrasopimukseen, joka on voimassa toistaiseksi tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi.

7) vakioituun optioon ja termiiniin, joka kohdistuu arvopapereihin tai pääomasitoumuksiin taikka oikeuttaa niiden arvon

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Helsingissä 21 päivänä marraskuuta 1994

Tasavallan Presidentti**MARTTI AHTISAARI**Ministeri *Pirjo Rusanen*

3.

Laki**asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä toukokuuta 1991 annetun asunto-osakeyhtiölain (809/91) 82 §:n 1 momentti, 83 §, 84 §:n 1 ja 3 momentti, 85 §:n 1 momentti ja 86 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

82 §

Varoituksen antaminen

Päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut huoneiston, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai huoneistossa asuvalle, *jos se perustuu 81 §:n 1 momentin 3, 4 tai 5 kohdan mukaiseen hänen menettelystään johtuvaan seikkaan*. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista vuokralaista ei yrityksestä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa hänelle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen hänen tietoonsa seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.

82 §

Varoituksen antaminen

Päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut huoneiston *tai sen osan taikka muutoin luovuttanut huoneiston toisen käytettäväksi*, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai huoneistossa asuvalle *muulle käyttöoikeuden saaneelle*. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta *säädetään* tai muuten todistettavasti. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista *tai huoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta* ei yrityksestä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa *tälle* kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja *tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut* on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, *vuokralaiselle tai muun käyttöoikeuden saaneen* tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä *tai muussa paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä huoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan*. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Voimassa oleva laki

83 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle ja 82 §:n 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa vuokralaiselle tiedoksi 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä siinä järjestyksessä kuin varoituksesta on 82 §:ssä säädetty uhalla, että päätös muuten on tehoton.

84 §

Päätöksen moittiminen

Osakkeenomistaja tai vuokralainen voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko huoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan 81 §:ssä säädetty peruste. Moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamiseksi pätemättömäksi 81 §:n vastaisena on pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on 83 §:ssä säädetyllä tavalla annettu tiedoksi.

Jollei päätöstä hallintaan ottamisesta julisteta pätemättömäksi, se saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio.

85 §

Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen

Kun huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä vuokrattava se paikakunnalla käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassa olon ajaksi. Jollei haluttuotto johdu huoneistossa asuvan vuokralaisen menettelystä, on yhtiön ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassa olon ajaksi hänen kanssaan. Jos huoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun huoneiston yhtiön hallinnassa olo päättyy riippumatta

Ehdotus

83 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja huoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä siinä järjestyksessä kuin varoituksesta 82 §:ssä säädetään uhalla, että päätös muuten on tehoton.

84 §

Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

Osakkeenomistaja tai vuokralainen tai huoneistossa asuva muu käyttöoikeuden saanut voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko huoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan 81 §:ssä säädetty peruste. Moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamisesta pätemättömäksi 81 §:n vastaisena on pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on 83 §:ssä säädetyllä tavalla annettu tiedoksi.

Jollei päätöstä hallintaan ottamisesta julisteta pätemättömäksi, se saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio. Jos huoneiston yhtiön hallintaan ottaminen perustuu 81 §:n 1 momentin 1 kohtaan, ei vuokralaista tai huoneistossa asuvaa tai muuta käyttöoikeuden saanutta saa häätää, ellei tälle ole annettu tiedoksi yhtiön päätöstä huoneiston hallintaan ottamisesta.

85 §

Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen

Kun huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassa olon ajaksi. Jollei hallintaanotto johdu huoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun asukkaan tai käyttöoikeuden saaneen menettelystä, on yhtiön ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassa olon ajaksi tämän kanssa. Jos huoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun huoneiston yhtiön

Voimassa oleva laki

siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

86 §

*Uuden omistajan oikeus saada huoneisto
haltuunsa*

Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa huoneiston hallintaansa maksettuaan ne erään-
tyneet erät, joihin huoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 85 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Jos huoneisto on 85 §:n 1 momentin mukaisesti annettu vuokralle, vuokraoikeuden sitovuus uutta omistajaa kohtaan määräytyy huoneenvuokralain (653/87) mukaan.

Ehdotus

hallintaanottoaika päättyy riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

86 §

*Uuden omistajan oikeus saada huoneisto
hallintaansa*

Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa huoneiston hallintaansa maksettuaan ne erään-
tyneet erät, joihin huoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 85 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Jos huoneisto on 85 §:n 1 momentin mukaisesti annettu vuokralle, vuokraoikeuden sitovuus uutta omistajaa kohtaan määräytyy *asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan*.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*

*Tätä lakia sovelletaan sen voimaantulon jäl-
keen tehtyihin huoneiston hallintaan ottamisiin.*

5.

Laki**indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan indeksiehdon käytön rajoittamisesta 18 päivänä joulukuuta 1992 annetun lain (1384/92) 2 §:n 9 kohta sekä
muutetaan 2 §:n 7 ja 8 kohta seuraavasti

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2 §

Poikkeukset

Tätä lakia ei sovelleta:

7) vakioituun optioon 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; eikä

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

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

8) *huoneenvuokrasopimukseen, joka on voimassa toistaiseksi tai tehty vähintään kolmeksi vuodeksi.*

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 . _____

Tilastokeskus / vuokratiedustelu ELOKUU 1993, uudet sopimukset.
 Vaparahoitteisten kerros- ja rivitalojen asuinhuoneistojen vuokrien hajontalukuja.
 mk/m²/kk

Alue	huoneet	alakvart.	mediaani	yläkvar.	kpl	
Koko maa	1	41,50	50,00	60,00	1 421	
	2	37,45	43,05	51,28	1 074	
	3	32,50	37,57	42,93	1 132	
	4+	31,25	36,11	41,02	565	
Kaupungit	1	43,06	50,88	60,34	1 313	
	2	38,30	44,10	52,32	973	
	3	33,21	38,46	43,79	947	
	4+	32,00	36,59	41,50	477	
Muut kunnat	1	30,56	34,48	39,41	108	
	2	32,17	36,84	41,13	101	
	3	29,75	33,32	38,44	185	
	4+	29,82	32,67	37,27	88	
Koko maa	1	37,93	45,16	51,67	892	
	— pääkaupunkiseutu	2	34,60	40,00	44,75	672
	3	31,43	35,62	40,19	870	
	4+	30,41	34,22	37,72	415	
Pääkaupunkiseutu	1	51,52	61,54	70,86	529	
	2	44,68	51,92	60,00	402	
	3	40,00	44,64	49,83	262	
	4+	39,04	42,29	47,30	150	
Helsinki	1	53,78	62,58	72,41	440	
	2	45,28	52,44	60,93	332	
	3	40,36	45,14	50,00	165	
	4+	39,29	43,80	48,22	87	
Turku	1	43,75	50,00	54,41	94	
	2	39,47	43,72	46,85	73	
	3	34,55	36,84	39,66	75	
	4+	30,26	32,91	37,07	24	
Tampere	1	43,79	49,04	52,63	109	
	2	37,28	41,13	45,67	77	
	3	32,26	38,25	43,14	51	
	4+	30,43	35,36	37,63	29	
Pori	1	43,31	46,17	51,50	26	
	2	32,94	37,73	42,34	18	
	3	31,06	32,35	33,86	14	
	4+	...	32,77	...	3	

Alue	huoneet	alakvart.	mediaani	yläkvar.	kpl
Lahti	1	41,94	46,21	50,00	47
	2	33,58	40,30	43,30	25
	3	31,40	34,81	38,25	30
	4+	30,53	33,02	36,35	16
Jyväskylä	1	46,88	52,78	58,85	34
	2	40,11	45,66	53,21	30
	3	35,51	41,58	46,94	23
	4+	28,95	35,79	37,61	12
Kuopio	1	42,92	51,90	60,17	39
	2	33,32	40,48	46,84	20
	3	34,35	38,30	41,06	32
	4+	32,69	37,47	37,84	8
Vaasa	1	40,00	48,00	53,03	16
	2	32,00	42,05	46,51	19
	3	34,57	38,62	42,07	25
	4+	33,33	37,24	37,27	9
Oulu	1	42,75	48,28	56,41	58
	2	36,17	42,86	45,25	33
	3	33,68	38,87	42,37	40
	4+	32,75	35,88	39,05	24
Yli 100 000 as.	1	47,29	55,88	66,67	790
	2	41,51	47,96	56,00	585
	3	37,10	41,74	47,62	427
	4+	35,09	40,00	44,78	225
60 000—100 000 as.	1	42,92	48,44	55,63	146
	2	35,76	41,71	46,97	93
	3	32,70	36,25	41,09	95
	4+	30,53	34,09	37,62	43
20 000—59 999 as.	1	39,70	45,15	50,94	288
	2	34,74	40,20	44,75	237
	3	32,06	36,59	40,98	343
	4+	30,48	34,83	38,70	160
Alle 20 000 as.	1	31,72	35,94	41,32	197
	2	31,25	36,09	40,00	159
	3	29,43	33,04	36,67	267
	4+	29,29	32,91	36,67	137

Tilastokeskus / vuokratiedustelu HUHTIKUU 1993.

Vaparahoitteisten kerros- ja rivitalojen asuinhuoneistojen vuokrien hajontalukuja.
mk/m²/kk

Alue	huoneet	alakovart.	mediaani	yläkvart.	kpl	
Koko maa	1	32,00	40,54	50,00	973	
	2	30,35	36,50	43,18	929	
	3	27,78	33,34	38,43	964	
	4+	26,21	31,61	36,21	641	
Kaupungit	1	33,50	42,05	51,72	846	
	2	30,70	37,06	44,14	796	
	3	29,15	34,12	39,57	764	
	4+	27,16	32,51	37,00	512	
Muut kunnat	1	27,42	30,79	34,22	127	
	2	28,22	33,46	37,27	133	
	3	25,16	29,70	34,21	200	
	4+	23,50	26,70	31,81	129	
Koko maa	1	29,97	36,40	45,94	64	
	— pääkaupunkiseutu	2	28,76	34,29	39,43	615
	3	26,49	31,66	36,36	734	
	4+	24,62	28,50	34,30	431	
Pääkaupunkiseutu	1	38,17	45,19	62,50	324	
	2	34,91	41,03	49,80	314	
	3	33,30	38,00	44,62	230	
	4+	32,15	34,68	41,33	210	
Helsinki	1	38,47	45,19	62,70	272	
	2	34,90	41,18	50,52	271	
	3	32,96	37,34	43,75	164	
	4+	31,63	34,35	41,33	148	
Turku	1	30,69	43,64	53,13	72	
	2	28,89	32,49	37,62	42	
	3	30,91	34,29	37,33	55	
	4+	26,17	31,82	35,25	37	
Tampere	1	32,14	42,13	51,72	63	
	2	28,34	36,18	45,00	60	
	3	29,28	33,89	36,83	46	
	4+	26,39	31,40	36,33	21	
Pori	1	46,32	42,31	46,32	22	
	2	24,36	36,36	37,50	17	
	3	22,22	30,02	38,46	18	
	4+	20,93	23,75	26,31	8	

Alue	huoneet	alakvart.	mediaani	yläkvar.	kpl
Lahti	1	35,14	41,76	46,15	20
	2	26,40	29,61	34,78	25
	3	27,67	31,22	36,79	28
	4+	26,54	29,11	32,01	10
Jyväskylä	1	33,33	41,07	54,48	26
	2	34,59	37,89	44,46	31
	3	30,02	33,33	39,06	32
	4+	22,10	33,91	35,56	17
Kuopio	1	33,50	42,05	50,00	22
	2	28,90	34,39	38,24	20
	3	26,31	31,42	33,62	21
	4+	24,39	34,79	34,79	5
Vaasa	1	30,43	42,81	51,92	18
	2	31,76	37,50	41,86	15
	3	31,43	35,07	36,96	17
	4+	25,97	31,00	31,61	9
Oulu	1	41,94	37,04	41,94	30
	2	29,39	33,86	38,24	30
	3	29,15	33,53	37,27	33
	4+	24,73	27,80	33,14	11
Yli 100 000 as.	1	36,27	44,49	57,22	488
	2	32,97	39,09	47,61	442
	3	32,43	36,36	42,55	362
	4+	30,54	34,21	39,22	275
60 000—100 000 as.	1	33,81	42,19	49,23	90
	2	28,90	34,88	40,00	93
	3	27,94	31,76	37,62	99
	4+	23,75	28,82	34,79	40
20 000—59 999 as.	1	31,00	38,24	46,97	210
	2	30,53	36,86	40,91	200
	3	27,16	32,74	37,31	203
	4+	24,62	30,43	34,94	145
Alle 20 000 as.	1	27,43	31,17	35,44	185
	2	27,23	32,14	36,56	194
	3	25,16	29,92	33,94	300
	4+	23,93	27,37	31,58	181

Eräitä Tilastolukuja asumistuen elokuun 1993 maksatuksen vuokrista koko maan osalta

1. Valtion lainoittamat vuokra-asunnot, muuttopäivä 1.2.1992 tai sen jälkeen (vuokra mk/m²/kk)

Huoneita	alakovart.	mediaani	yläkvart.	keskiarvo	kpl
1	31,27	35,04	39,85	36,55	5 577
2	29,90	33,32	37,18	33,94	19 767
3	28,34	31,75	35,83	32,37	9 807
4+	26,60	31,54	37,36	32,09	2 299

2. Valtion lainoittamat vuokra-asunnot, muuttopäivä ennen 1.2.1992 (vuokra mk/m²/kk)

Huoneita	alakovart.	mediaani	yläkvart.	keskiarvo	kpl
1	30,68	34,11	38,49	35,24	4 736
2	29,02	32,40	36,77	33,28	18 868
3	27,08	30,61	35,10	31,38	14 660
4+	24,91	30,37	37,05	31,14	3 618

3. Vapaaarahoitteiset vuokra-asunnot, muuttopäivä 1.2.1992 tai sen jälkeen (vuokra mk/m²/kk)

Huoneita	alakovart.	mediaani	yläkvart.	keskiarvo	kpl
1	32,40	41,67	52,63	44,65	9 525
2	28,95	34,38	40,98	35,33	11 806
3	26,30	31,75	36,99	31,78	5 089
4+	23,26	28,74	34,69	28,98	2 467

4. Vapaaarahoitteiset vuokra-asunnot, muuttopäivä ennen 1.2.1992 (vuokra mk/m²/kk)

Huoneita	alakovart.	mediaani	yläkvart.	keskiarvo	kpl
1	28,00	35,41	45,16	38,47	5 125
2	26,43	31,51	37,40	32,30	7 308
3	24,33	28,61	33,84	29,16	4 133
4+	20,82	25,56	31,25	26,03	1 978

Tilastokeskus / vuokratiedustelu ELOKUU 1994, uudet sopimukset.
Vaparaahoitteisten kerros- ja rivitalojen asuinhuoneistojen vuokrien hajontalukuja.
mk/m²/kk

Alue	huoneet	alakvart.	mediaani	yläkvart.	kpl	
Koko maa	1	41,89	50,00	60,84	1 496	
	2	36,67	43,10	50,00	1 286	
	3	32,84	37,97	43,86	1 358	
	4+	31,79	35,83	40,91	753	
Kaupungit	1	43,33	51,49	62,20	1 375	
	2	37,72	44,20	50,86	1 132	
	3	33,98	39,20	45,15	1 109	
	4+	32,15	36,70	41,46	608	
Muut kunnat	1	31,14	35,53	41,52	121	
	2	31,71	36,27	40,10	154	
	3	29,68	33,33	37,43	249	
	4+	29,60	33,83	36,91	145	
Koko maa	1	38,57	45,45	52,71	93	
	— pääkaupunkiseutu	2	34,82	39,58	45,16	878
		3	31,86	36,17	40,55	1 052
		4+	30,26	33,87	38,19	563
Pääkaupunkiseutu	1	51,52	62,50	71,21	559	
	2	45,00	50,80	58,33	408	
	3	41,67	45,77	50,20	306	
	4+	39,00	42,16	46,84	190	
Helsinki	1	53,33	64,81	72,26	468	
	2	45,45	52,38	59,46	341	
	3	41,84	46,54	52,00	199	
	4+	39,51	43,01	48,23	111	
HKI-1	1	56,00	68,33	79,17	100	
	2	47,37	53,33	62,50	84	
	3	44,20	48,98	56,86	36	
	4+	38,89	44,72	51,82	26	
HKI-2	1	53,79	65,71	73,08	155	
	2	47,37	53,85	59,77	114	
	3	43,44	47,66	53,06	55	
	4+	41,39	45,00	48,30	32	
HKI-3	1	53,57	63,33	69,83	163	
	2	43,98	49,48	56,81	102	
	3	39,78	45,83	50,37	68	
	4+	38,66	41,94	45,30	36	

Alue	huoneet	alakvart.	mediaani	yläkvar.	kpl
HKI-4	1	44,79	58,06	66,25	50
	2	42,07	50,25	58,00	41
	3	40,24	43,86	47,84	39
	4+	36,36	40,70	42,94	17
Espoo + Kauniainen	1	47,78	55,56	61,29	46
	2	43,62	46,94	51,02	30
	3	43,07	45,49	49,15	52
	4+	39,19	42,86	45,45	43
Vantaa	1	47,06	53,58	60,00	45
	2	41,67	45,74	47,08	37
	3	39,83	44,00	46,67	55
	4+	37,22	40,51	42,80	36
Kehyskunnat	1	42,20	47,27	52,71	60
	2	39,22	42,72	47,27	60
	3	36,30	39,37	43,93	78
	4+	34,48	38,22	41,56	45
Turku	1	43,33	50,00	56,25	87
	2	40,61	44,44	48,91	90
	3	33,77	36,84	39,47	90
	4+	29,57	33,52	38,19	36
Tampere	1	44,12	51,52	56,55	108
	2	36,17	42,27	49,56	98
	3	33,79	38,85	42,59	71
	4+	34,04	36,04	39,04	34
Pori	1	41,20	47,50	53,85	21
	2	39,52	34,88	39,59	15
	3	30,70	36,12	37,96	21
	4+	28,07	31,18	33,13	7
Lahti	1	35,76	42,42	48,08	53
	2	34,38	39,10	44,13	44
	3	33,00	36,35	40,37	35
	4+	31,16	34,38	36,51	23
Jyväskylä	1	42,03	51,43	63,46	31
	2	40,12	47,27	52,97	35
	3	38,21	42,86	46,80	35
	4+	29,00	39,42	41,17	17
Kuopio	1	45,31	57,69	61,54	28
	2	38,45	45,11	45,71	30
	3	34,68	38,13	43,33	38
	4+	34,65	39,32	40,79	11
Vaasa	1	44,92	50,00	52,58	20
	2	39,36	46,29	49,80	27
	3	30,20	37,00	44,55	26
	4+	33,06	36,06	38,41	10

Alue	huoneet	alakvart.	mediaani	yläkvart.	kpl
Oulu	1	43,33	51,33	58,70	56
	2	37,55	40,74	44,19	42
	3	34,15	39,13	41,35	53
	4+	32,12	33,80	37,61	29
Kouvola	1	38,75	41,72	45,79	15
	2	35,36	36,67	38,70	14
	3	30,80	36,19	37,20	13
	4+	30,00	30,90	35,81	8
Lappeenranta	1	40,74	46,36	52,72	22
	2	37,40	46,00	47,62	11
	3	36,36	40,18	41,00	12
	4+	33,57	36,28	37,50	11
Seinäjäki	1	42,65	47,81	50,70	13
	2	33,31	38,38	41,76	9
	3	32,18	35,36	39,83	20
	4+	32,97	37,34	37,61	6
Rovaniemi	1	46,45	49,06	52,63	14
	2	38,37	43,00	43,47	10
	3	29,51	33,36	40,70	13
	4+	31,40	33,50	34,47	6
Yli 100 000 as.	1	48,36	57,40	68,00	809
	2	41,94	47,62	55,27	638
	3	37,49	42,22	47,46	515
	4+	35,31	40,00	44,72	288
60 000—100 000 as.	1	41,67	47,50	57,83	133
	2	36,58	41,46	47,27	124
	3	34,14	38,79	43,44	129
	4+	31,16	34,65	38,73	58
20 000—59 999 as.	1	40,00	46,45	51,72	334
	2	35,09	40,00	45,25	299
	3	32,79	37,50	41,67	356
	4+	31,54	34,70	39,13	204
Alle 20 000 as.	1	32,29	37,65	43,10	220
	2	31,67	35,94	39,11	225
	3	29,25	33,10	36,84	358
	4+	28,77	32,47	35,71	203

Tilastokeskus / vuokratiedustelu HUHTIKUU 1993.

Vapaa- ja vuokratiedustelu kerros- ja rivitalojen asuinhuoneistojen vuokrien hajontalukuja.
mk/m²/kk

Alue	huoneet	alakvart.	mediaani	yläkvar.	kpl	
Koko maa	1	32,57	40,56	51,72	979	
	2	30,80	37,19	43,84	1 044	
	3	28,14	33,40	38,92	1 119	
	4+	26,59	31,85	37,48	830	
Kaupungit	1	34,00	42,19	53,35	859	
	2	31,25	37,89	45,00	877	
	3	29,49	34,48	40,09	872	
	4+	27,40	32,83	38,44	648	
Muut kunnat	1	27,78	32,12	36,47	120	
	2	28,42	34,36	38,70	167	
	3	25,84	30,46	34,72	247	
	4+	24,44	27,75	33,06	182	
Koko maa	1	30,59	36,93	47,06	627	
	— pääkaupunkiseutu	2	29,47	35,14	40,74	716
	3	27,12	31,87	36,74	855	
	4+	25,06	29,05	34,38	570	
Pääkaupunkiseutu	1	38,90	45,76	64,00	352	
	2	35,90	41,67	51,02	328	
	3	33,94	40,00	45,40	264	
	4+	32,48	36,48	43,55	260	
Helsinki	1	39,00	47,00	65,38	274	
	2	35,64	42,27	51,32	278	
	3	33,82	38,84	44,83	177	
	4+	31,12	35,54	42,91	169	
Espoo	1	40,00	47,58	57,78	46	
	2	35,79	41,67	50,12	22	
	3	34,80	42,73	48,07	42	
	4+	33,23	43,47	46,10	45	
Vantaa	1	36,42	40,69	44,49	30	
	2	36,94	39,00	43,11	26	
	3	33,30	39,83	43,93	45	
	4+	33,46	35,45	40,02	44	
Turku	1	32,69	43,33	51,52	65	
	2	32,63	38,31	44,44	48	
	3	28,77	33,87	38,98	59	
	4+	26,70	31,50	35,82	36	

Alue	huoneet	alakvart.	mediaani	yläkvart.	kpl
Tampere	1	31,97	46,38	56,52	49
	2	27,84	34,32	42,55	80
	3	29,90	35,88	42,34	46
	4+	28,67	32,46	38,16	26
Pori	1	32,00	41,67	47,69	18
	2	25,00	32,21	39,50	21
	3	23,49	32,46	33,33	13
	4+	21,70	30,19	30,22	9
Lahti	1	37,50	47,06	54,55	19
	2	28,84	30,63	42,60	22
	3	28,46	31,32	36,30	23
	4+	26,70	29,42	32,34	20
Jyväskylä	1	33,27	41,62	48,82	27
	2	29,55	38,46	46,15	35
	3	26,57	34,48	38,49	34
	4+	24,88	37,79	41,03	16
Kuopio	1	32,36	39,06	47,06	18
	2	28,13	35,57	43,13	23
	3	30,74	34,38	37,42	18
	4+	24,13	33,05	37,11	9
Vaasa	1	30,83	45,00	52,79	18
	2	35,67	39,92	44,78	15
	3	30,03	33,35	39,94	25
	4+	27,50	33,50	36,67	8
Oulu	1	34,30	41,60	49,68	38
	2	30,31	33,20	43,56	38
	3	29,53	32,52	35,74	39
	4+	25,21	32,78	34,72	16
Joensuu	1	34,83	40,67	48,86	15
	2	33,00	41,78	47,73	11
	3	29,28	35,90	39,06	14
	4+	25,85	32,48	34,64	12
Rovaniemi	1	35,14	39,29	51,29	10
	2	30,30	36,48	38,44	10
	3	26,32	31,38	31,79	11
	4+	31,20	31,79	33,85	6
Yli 100 000 as.	1	37,67	45,19	58,33	502
	2	33,34	39,78	47,81	492
	3	32,21	37,35	43,75	408
	4+	31,49	35,19	42,62	336
60 000—100 000 as.	1	33,27	42,31	50,00	82
	2	27,89	35,57	43,29	101
	3	28,07	33,17	38,12	88
	4+	26,28	30,22	37,79	54

Alue	huoneet	alakovart.	mediaani	yläkvart.	kpl
20 000—59 999 as.	1	30,83	37,79	48,39	208
	2	30,78	36,68	41,40	214
	3	27,49	31,94	37,83	267
	4+	25,22	30,01	35,62	197
Alle 20 000 as.	1	28,88	32,71	36,93	187
	2	28,44	34,00	37,75	237
	3	26,37	30,83	34,48	356
	4+	23,88	27,65	31,99	243

Eräitä tilastolukuja asumistuen lokakuun 1994, maksatuksen vuokrista koko maan osalta

1. Valtion lainoittamat vuokra-asunnot, muuttopäivä 1.2.1992 tai sen jälkeen (vuokra mk/m²/kk)

Huoneita	alakovart.	mediaani	yläkvart.	keskiarvo	kpl
1	32,21	36,16	41,08	36,87	1 1066
2	30,75	34,35	38,16	34,52	37 792
3	29,14	33,01	37,03	33,11	20 807
4+	27,98	33,06	37,68	32,90	4 807

2. Valtion lainoittamat vuokra-asunnot, muuttopäivä ennen 1.2.1992 (vuokra mk/m²/kk)

Huoneita	alakovart.	mediaani	yläkvart.	keskiarvo	kpl
1	31,10	34,66	38,86	35,12	3957
2	29,26	32,77	37,00	33,18	13 807
3	27,50	31,08	35,39	31,51	12 478
4+	25,26	30,64	36,93	31,07	3 218

3. Vaparaahoitteiset vuokra-asunnot, muuttopäivä 1.2.1992 tai sen jälkeen (vuokra mk/m²/kk)

Huoneita	alakovart.	mediaani	yläkvart.	keskiarvo	kpl
1	34,80	43,51	54,05	43,61	19 818
2	30,91	36,62	42,73	36,48	24 905
3	28,42	33,75	39,00	33,29	11 113
4+	25,58	31,17	36,95	30,23	5 480

4. Vaparaahoitteiset vuokra-asunnot, muuttopäivä ennen 1.2.1992 (vuokra mk/m²/kk)

Huoneita	alakovart.	mediaani	yläkvart.	keskiarvo	kpl
1	29,69	36,83	45,95	37,91	3 928
2	27,21	32,47	37,99	32,62	5 263
3	25,30	29,79	34,70	29,99	3 381
4+	22,62	27,45	32,91	27,56	1 727

