

LAKIALOITE 111/2010 vp

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnalle

ALOITTEEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Lakialoitteessa ehdotetaan asuinhuoneiston vuokralaisten suojan vahvistamista.

Ehdotamme, että jos vuokrankorotuksesta ei sovita vuokranantajan ja vuokralaisen välillä, vuokranantajan on saatettava hakemuksella korotuksen kohtuullisuus tuomioistuimen päätettäväksi. Nykyisin tämä velvollisuus on vuokralaisella, mikä on oikeudenkäyntikulujen kulumisen vuoksi vuokralaisen mahdollisuuksien ulottumattomissa.

Lisäksi ehdotamme, että tuomioistuin voisi arvioida päätöksessään kunkin korotushakemuksen kohdalla kohtuullisen vuokratason ja, mikä-

li vuokranantajan korotusesitys on kohtuuton, määritellä kohtuullisen uuden vuokratason (korotuksen kohtuullistaminen) tai tehdä päätöksen, jossa tuomioistuin perustellusta vuokrankorotusesityksestä määrittelee vuokran korottamisen toteutettavaksi useammassa erässä (kohtuullinen vuokrankorotusaikataulu).

Ehdotamme lakia muutettavaksi niin, että vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta myöskään sinä aikana, kun vuokran tai vuokrankorotuksen kohtuullisuus on vuokranantajan vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana.

PERUSTELUT

Nykyinen tilanne

Vuokrien säännöstelystä vapaaseen järjestelmään kuuluu, ettei vuokranantajalla ole lakiin perustuvaa yksipuolista oikeutta korottaa vuokraa vuokrasuhteen aikana. Tämä on jäänyt kuolleeksi kirjaimeksi, koska vuokranantaja voi aina kiristää vuokralaista irtisanomisuhkauksin. Vuokralainen on tässä tilanteessa sopimuksen heikompi osapuoli. Nykyisellään vuokralainen on pakko maksaa korotukset tilanteessa, jossa tarjolla ei ole muuta asuntoa. Vuokranantajat

ovat ottaneet sopimuksen irtisanomiseen viittamisen vuokrankorottamisen jokapäiväiseksi tavaksi.

Vuokralaisen on käytännössä mahdotonta vaatia vuokran kohtuullistamista tuomioistuimessa, koska kustannukset ovat mahdottomia vuokralaisen kukkarolle. Asunto-oikeudet purettiin vuonna 2003. Tämän jälkeen ei vuokralaisille ole jäänyt mitään paikkaa, missä voisi vuokransa kohtuullistaa ja voisi ajaa oikeuksiaan. Vuokranantajat ovat saaneet tällaisen hyödyn asunto-oikeuksien purkamisesta. Nyt olisi koh-

tuullista korjata vuokralaisten oikeusturva vuokrankorotustilanteessa. Vuokralaisten irtisanomisoikeus on oleellisesti heikentynyt.

Vuokranantajia ja vuokralaisia edustavat järjestöt (Vuokralaisten Keskusliitto ry, Suomen Vuokranantajat SVA ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry) ovat yhdessä laatineet hyvää vuokratapaa koskevat suositukset.

Hyvä vuokratapa edellyttää, että vuokrasopimus tehdään aina kirjallisesti. Lain mukaan vuokraa voidaan korottaa sopimuksen perusteella vain, jos tätä koskeva ehto on kirjattu vuokrasopimukseen. Tämä edellyttää, että korottamisen peruste ja korottamisen voimaantulopäivä on kirjattu sopimukseen. Alle kolmen vuoden määräaikaiseen sopimukseen ei voida sisällyttää indeksiin tai muuhun vastaavanlaiseen sidonnaisuuteen perustuvaa korotusehtoa. Sellaisissa vuokrankorotusehdoissa, joiden perusteella vain vuokranantaja pystyy laskemaan vuokrankorotuksen, on vuokranantajan lain mukaan aina ilmoitettava kirjallisesti vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantulopäivä. Ilmoitus tulee pyrkiä tekemään kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa. Sellaisissakin vuokrankorotusehdoissa, joissa sopimukseen kirjatusta korotusehdosta käy ilmi korotuksen tarkka voimaantulopäivä ja tarkat laskentaperusteet, on suositeltavaa, että vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle korotuksesta.

Järjestöjen suosituksen mukaan, jos vuokraa joudutaan vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa korottamaan muutoin kuin sopimuksessa mainitulla menettelyllä, on neuvottelut aloitettava vähintään 6 kuukautta ennen aiottua korotusta. Korotusten tulee olla kohtuullisia, ja korotetun vuokran tulee vastata huoneiston vuokra-arvoa. Korotukset eivät saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa kiinteistössä tehdään merkittäviä kiinteistön ja huoneiston vuokra-arvoa kohottavia korjauksia.

Jos osapuolet ovat neuvottelujen tuloksena päässeet sopimukseen vuokrankorotuksesta, on siitä hyvä tehdä kirjallinen sopimus. Samalla tulee sopia ja kirjata tasokorotuksen jälkeen tehtä-

vien vuosittaisten vuokrankorotusten peruste, ajankohta ja määrä.

Mikäli neuvottelut vuokrankorottamisesta eivät tuota tulosta, on vuokranantajalla viime kädessä lain mukaan mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus. Irtisanomisen yhteydessä on hyvä ilmoittaa, millä vuokralla sopimus voisi jatkua. Samalla tulee ilmoittaa, missä ajassa tämä vuokraa koskeva muutos viimeistään on hyväksyttävä, jotta irtisanominen raukeaisi. Hyväksymisajan tulisi päättyä vasta kuukausi ennen irtisanomisajan päättymistä.

Järjestöjen suosituksia vastaavia suosituksia on eräiltä osin kirjattu myös valtioneuvoston periaatepäätöksenä annettuun suositukseen eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998).

Valitettavasti näitä suosituksia ei kaikkialla maassa noudateta, ja kertaluonteiset korotukset räikeimmissä tapauksissa ylittävät selvästi suosituksen 15 %:n kertakorotuksen rajan, mikä sinällään ohjaa vanhojen vuokra-asuntojen vähimmäiskorotuksia jo erittäin korkealle kertakorotusten tasolle.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat Helsingissä ovat kohonneet kohtuuttomasti yleiseen ansio- ja hintatasokehitykseen nähden. Vuoden 2005 toisesta vuosineljänneksestä vapaarahoitteiset asuntojen vuokrat ovat nousseet 20,2 prosenttia vuoden 2010 toiseen vuosineljännekseen nähden (2005 pisteluku 100.4 ja 2010 pisteluku 120.7). Muutos vuoden 2008 II vuosineljänneksestä kuluvaan vuoden vastaavaan aikaan kertoo, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat Helsingissä ovat kohonneet viimeiseksi kuluneena kahtena vuotena yhteensä 9,9 %. Vastaavat koko pääkaupunkiseudun vuokratasoja kuvaavat luvut eivät paljon poikkea Helsingin tilanteesta. Vuokrat kohosivat koko pääkaupunkiseudulla 19 % viidessä vuodessa ja 8,7 % kahdessa vuodessa. Nousuvauhti on ollut yleiseen kustannuskehitykseen nähden noin nelinkertainen. Koko maassa vuokrat kohosivat viidessä vuodessa (2005—2010) 16 %, kun vastaavana aikana kuluttajahintaindeksin kaikki tuotteet ja palvelut nousivat noin 9,5 %.

Asuntomarkkinoilla vallitsee vuokranantajien markkinat, koska valtion asuntorahaston tukemia vuokra-asuntoja ja muita vuokra-asuntoja ei rakenneta riittävästi Helsingin seutukunnan kuntiin eikä myöskään eräisiin muihin kasvukeskuksiin. Lyhyet työsuhteet ja opiskelijien hajanaisuus vaatii yhteiskunnan kehittämisen kannalta vuokra-asuntokannan reipasta kasvattamista.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 §:n muuttaminen ja uuden 27 a §:n säätäminen.

27 §:n 1 momentti. Ehdotamme säännöstä muutettavaksi niin, että siinä todettaisiin vuokran määräytyvän sen mukaan, mitä siitä on vuokrasopimuksessa sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu. Nykyisessä laissa vuokran määräytymistä ei yksiselitteisesti sidota kirjalliseen vuokrasopimukseen. Tämän vuoksi ehdotamme säännökseen lisättäväksi virkkeen siitä, että vuokralaisella on oikeus saada kirjallinen todistus vuokrasuhteen ehdoista vuokranantajalta, mikäli sopimus on sovittu suullisesti.

27 §:n 2 momentti. Ehdotamme momenttia muutettavaksi niin, että se koskisi selkeästi vuokran tarkistamista vuokrasuhteen kuluessa. Muuten momentin sisältö säilyisi nykyisellään.

27 §:n uudet 3—5 momentit (nykyinen 3 momentti siirtyisi 6 momentiksi).

Uusi 3 momentti. Ehdotamme uutena säännöstä, mikä sisällöltään vastaa 2 §:ää nykyisessä valtioneuvoston päätöksessä suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998). Milloin on perusteltua korottaa vuokraa huomattavan paljon vuokran saattamiseksi kohtuulliselle käyvälle tasolle, vuokranantajan ja vuokralaisen tulee sopia vuokran korottaminen toteutettavaksi useammassa erässä siten, että kertakorotus ei muodostu kohtuuttomaksi ja että vuokralaisen maksukyky ja olosuhteet otetaan kohtuullisessa määrin huomioon.

Uusi 4 momentti. Ehdotamme uutena säännöstä, jonka mukaan, milloin vuokranantaja esittää vuokraan huomattavaa korotusta, se tulee asianmukaisesti perustella ja aloittaa neuvottelut vuokralaisen kanssa riittävän ajoissa ennen korotuksen aiottua voimaantuloajankohtaa.

Uusi 5 momentti. Ehdotamme uutena säännöstä, jonka mukaan, jos vuokranantajan ja vuokralaisen välisissä neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen vuokran tarkistamisesta vuokran korottamiseksi, vuokranantajan on tehtävä kirjallinen hakemus oman kotipaikkansa alioikeudelle vuokran korottamiseksi. Tämän jälkeen alioikeuden tulee viipymättä kuulla vuokran korotusta vastustavaa vuokralaista tai useamman tällaisen vuokralaisen edustajaa ja päättää siitä, onko vuokranantajan esitys vuokran korottamiseksi kohtuuton.

Uuden 27 a §:n 1 momentti. *Vuokrankorotusesityksen käsittely tuomioistuimessa.* Ehdotamme uutena säännöstä, jonka mukaan kohtuuttomuutta arvioitaessa tuomioistuimen tulee ottaa huomioon, sen lisäksi mitä tämän lain 6 §:ssä säädetään kohtuuttomista sopimusehdoista, ettei korotus toteutuessaan yksittäisessä tapauksessa muodostu vuokralaiselle kohtuuttomaksi ja että vuokralaisen maksukyky ja olosuhteet otetaan kohtuullisessa määrin huomioon siten kuin siitä asetuksella tarkemmin määrätään.

Uuden 27 a §:n 2 momentti Tuomioistuin arvioi päätöksessään kunkin korotushakemuksen kohdalla kohtuullisen vuokratason ja, mikäli vuokranantajan esitys on kohtuuton, määrittelee kohtuullisen uuden vuokratason (korotuksen kohtuullistaminen) tai tekee päätöksen, jossa tuomioistuin perustellusta vuokrankorotusesityksestä määrittelee vuokran korottamisen toteutettavaksi useammassa erässä (kohtuullinen vuokrankorotusaikataulu).

29 §:n 2 momentti. Esitämme säännöstä täydennettäväksi niin, että myös vuokranantajan toimesta aloitetun, vuokran tai sen korotuksen kohtuullisuutta koskevan oikeudenkäynnin aikana vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopi-

musta. Nykyisessä säännöksessä tämä rajoitus koskee vain vuokralaisen aloitteesta aikaansaatuja kohtuullistamisoikeudenkäyntejä. Ehdotuksemme mukaan vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran tai vuokrankorotuksen kohtuullisuus on vuokralai-

sen tai vuokranantajan vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 27 § ja 29 §:n 2 momentti, sellaisena kuin niistä on 27 § osaksi laeissa 606/2001 ja 1038/2003, ja
lisätään lakiin uusi 27 a § seuraavasti:

27 §

Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on vuokrasopimuksessa sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu. Vuokralaisella on oikeus aina saada kirjallinen todistus vuokrasuhteen ehdoista vuokranantajalta, mikäli sopimus on sovittu suullisesti.

Vuokran tarkistamisesta vuokrasuhteen aikana voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään. Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saatetaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotettua vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

Milloin on perusteltua korottaa vuokraa huomattavan paljon vuokran saattamiseksi kohtuulliselle käyvälle tasolle, vuokranantajan ja vuokralaisen tulee sopia vuokran korottaminen toteutettavaksi useammassa erässä siten, että kertakorotus ei muodostu kohtuuttomaksi ja että

vuokralaisen maksukyky ja olosuhteet otetaan kohtuullisessa määrin huomioon.

Milloin vuokranantaja esittää vuokraan huomattavaa korotusta, se tulee asianmukaisesti perustella ja aloittaa neuvottelut vuokralaisen kanssa riittävän ajoissa ennen korotuksen aiottua voimaantuloajankohtaa.

Jos vuokranantajan ja vuokralaisen välisissä neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen vuokran tarkistamisesta vuokran korottamiseksi, vuokranantajan on tehtävä kirjallinen hakemus oman kotipaikkansa alioikeudelle vuokran korottamiseksi. Tämän jälkeen alioikeuden tulee viipymättä kuulla vuokran korotusta vastustavaa vuokralaista tai useamman tällaisen vuokralaisen edustajaa ja päättää siitä, onko vuokranantajan esitys vuokran korottamiseksi kohtuuton.

27 a §

Vuokrankorotusesityksen käsittely tuomioistuimessa

Kohtuuttomuutta arvioitaessa tuomioistuin tulee ottaa huomioon, sen lisäksi mitä tämän lain 6 §:ssä säädetään kohtuuttomista sopimusehdoista, ettei korotus toteutuessaan yksittäisessä tapauksessa muodostu vuokralaiselle kohtuuttomaksi ja että vuokralaisen maksukyky

ja olosuhteet otetaan kohtuullisessa määrin huomioon siten kuin siitä valtioneuvoston asetuksella tarkemmin määrätään.

Tuomioistuin arvioi päätöksessään kunkin korotushakemuksen kohdalla kohtuullisen vuokratason ja mikäli vuokranantajan esitys on kohtuuton, määrittelee kohtuullisen uuden vuokratason (*korotuksen kohtuullistaminen*) tai tekee päätöksen, jossa tuomioistuin perustellusta vuokrankorotusesityksestä määrittelee vuokran korottamisen toteutettavaksi useammassa erässä (*kohtuullinen vuokrankorotusaikataulu*).

29 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

— — — — —
Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran tai vuokrankorotuksen kohtuullisuus on vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana.

—
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 18 päivänä marraskuuta 2010

Paavo Arhinmäki /vas
Annika Lapintie /vas
Pentti Tiusanen /vas
Kari Uotila /vas
Veijo Puhjo /vas
Jyrki Yrttiaho /vas
Markus Mustajärvi /vas
Mikko Kuoppa /vas
Erkki Virtanen /vas

Merja Kyllönen /vas
Matti Kangas /vas
Jaakko Laakso /vas
Esko-Juhani Tennilä /vas
Martti Korhonen /vas
Matti Kauppila /vas
Unto Valpas /vas
Minna Sirnö /vas