

**Työväenasiainvaliokunnan mietintö
n:o 15 anomusehdotuksen johdosta, joka tarkoittaa tehdas-
työväen asunto-olojen järjestämistä.**

Eduskunta on lähettänyt työväenasiainvaliokunnan valmisteltavaksi ed. Kekkonen y. m. vuoden 1920 valtiopäivillä tekemän anomusehdotuksen n:o 71 tehdastyöväen asunto-olojen järjestämisestä.

Anomusehdotuksen tarkoituksena on kehottaa hallitusta antamaan eduskunnalle esityksen siitä, mihin toimenpiteisiin teollisuuden harjoittajia olisi velvoitettava työväestönsä asunto-olojen korjaamiseksi. Anomuksen tekijäin käsityksen mukaan ei voida saada teollisuuslaitosten omistajia vapaaehtoisesti järjestämään työväestönsä asunto-oloja edes tyydyttävälle kannalle, vaan on heidät lainsäädännöllä siihen pakotettava. Parhaana keinona tämän tarkoituksen saavuttamiseksi esittävät anomuksen tekijät, että hallitus yhtiöjärjestyksiä vahvistettaessa vaatisi riittäviä takeita siitä, että tehtaiden työväestön asunto-olot järjestetään täysin tyydyttävällä tavalla.

Asunto-olojen parantaminen on maassamme viime aikoina alkanut saada yhä suurempaa huomiota osakseen. Sekä eduskunta että hallitus ovat tässä tarkoituksessa tehneet alotteita, jotka ovat kohdistuneet joko yleensä kaikkien vähävaraisten tai erikoisesti jonkun kansalaisryhmän asunto-olojen parantamiseen. Näistä toimenpiteistä ovat seuraavat tärkeimmät.

Valtion yleistä asuntopolitiikkaa varten on vuosien 1920, 1921 ja 1922 talousarvioihin otettu yhteensä 45 milj. markkaa,

joista on annettu lainoja pienten huoneustojen rakentamista varten. Käsitellessään eduskuntaesitystä laiksi palkkiolainojen myöntämisestä maanviljelystyöväen asunto-olojen parantamiseksi, katsoi vuoden 1919 valtiopäivien työväenasiainvaliokunta, että maanviljelystyöväkeä ei tässä suhteessa voitaisi erottaa muusta maaseudulla asuvasta työväestä. Ehdottaessaan tämän eduskuntaesityksen johdosta pyydettäväksi hallituksen esitystä palkkiolainojen myöntämisestä, ehdotti työväenasiainvaliokunta senvuoksi, että suunnitellut toimenpiteet ulotettaisiin kaikkeen maaseudulla asuvaan työväkeen. Tämän ehdotuksen hyväksyi eduskunta, joten anomus tuli koskemaan myöskin maaseudulla asuvan teollisuustyöväen asunto-oloja. Eduskunnan viimeksi kuluneen helmikuun 10 päivänä hyväksymän työsopimuslain 21 §:ssä määrätään, että työntekijälle palkkaetuna luovutetun asunnon tulee olla asiamukaisessa kunnossa ja terveydellisessä suhteessa tyydyttävän sekä perheen jäsenten lukumäärään ja sukupuoleen nähden tarpeeksi tilavan. Paitsi näitä toimenpiteitä on mainittava, että sosiaalihallituksen ammattientarkastusosastolla on tekeillä tutkimus työnantajain asunnossa asuvain työväen asunto-oloista.

Valiokunta on anomuksen tekijäin kanssa yhtä mieltä siitä, että teollisuustyöväen asunto-olot meillä ovat parannuksen tarpeessa. Voidaan sanoa, että nämä olot varsin yleisesti ovat huonot, joskin osalla teollisuustyöväkeä on tyydyttävät

asunto-olot ja eräillä suurteollisuudessa työskentelevillä mallikelpoisetkin asunnot. Viime aikoina ovat olot kyllä jossakin määrin parantuneet. Etenkin eräät suuret teollisuuslaitokset ovat viime vuosina rakentaneet työväelleen asuntoja, jotka täyttävät ne vaatimukset, joita maassamme nykyään kohtuudella voidaan asettaa. Vapaussodan jälkeen on tämä kehitys huomattavasti hidastunut, mikä ei kuitenkaan, niinkuin alotteentekijät esittävät, ole riippunut siitä, että teollisuuden harjoittajat olisivat tahtoneet työntekijöilleen kostaa sodassa kärsimänsä vahingot, vaan siitä, että teollisuuslaitosten taloudellinen aseman näiden vahinkojen ja sodan jälkeen tapahtuneen konjunktuurien huononemisen vuoksi on heikontunut. On selvää, että ilmanikin valtiovallan toimenpiteitä teollisuustyöväen asunto-olot paranevat — vaikkakin varsin hitaasti — sen mukaan kuin asuntotasoa yleensä kohoo ja työntekijäin vaatimukset asuntojen suhteen suurenevät. Teollisuudenharjoittajain täytyy nim. oman etunsa vuoksi rakentaa työväelleen parempia asuntoja saadakseen siten itselleen kunnollisia ja pysyviä työntekijöitä. Sitä paitsi on esitetty työsopimuslain 21 §, jos se tulee laiksi ja jos sitä sovitetaan tarkasti käytäntöön, omiansa poistamaan tältä alalta paljon epäkohtia. Siinä on asunnon laatuun ja laajuuteen nähden otettu huomioon sekä terveydelliset että siveelliset näkökohdat. Tämä määräys tulisi kuitenkin koskemaan ainoastaan osaa teollisuustyöväkeä, nim. sitä, jonka palkkaetuihin

kuuluu asunto. Suurimman osan asunto-oloihin tämä määräys ei koskisi.

Valiokunta ei ole pitänyt mahdolltomana sitä, että valtiovallan puolelta edelleen voitaisiin edistää teollisuustyöväen asunto-olien parantamista. Mutta valiokunta ei katso asian nykyisellä valmisteluasteella ollessa voivansa ryhtyä ratkaisemaan, mitkä toimenpiteet tässä suhteessa voisivat tulla kysymykseen. Asialle olisi valiokunnan mielestä edullisinta, jos hallitus sen tutkimuksen täydennykseksi, joka nyt on tekeillä pienestä osasta teollisuustyöväkeä, nim. työnantajain asunnossa asuvista, panisi toimeen tutkimuksen myöskin muun teollisuustyöväen asunto-oloista. Tällä ei ole tarkoitettu täydellisen tilaston aikaansaamista. Esim. edustavaa tutkimusmetodia käyttäen voitaisiin saada sellainen kuva teollisuustyöväen asunto-oloista, joka olisi tarpeellinen tutkittaessa, millä keinoilla valtiovallan puolelta voitaisiin vaikuttaa parannusta kysymyksen alaisessa suhteessa. Tämän tutkimuksen perusteella olisi sitte laadittava ehdotus niiksi toimenpiteiksi, joihin tutkimus mahdollisesti antaa aihetta.

(Sen nojalla, mitä edellä on esitetty, ehdottaa valiokunta,

että eduskunta kehottaisi hallitusta toimituttamaan tutkimuksen tehdastyöväen asunto-oloista ja antamaan eduskunnalle esityksen niistä toimenpiteistä, joihin tämä tutkimus mahdollisesti antaa aihetta.

Helsingissä, 30 päivänä maaliskuuta 1922.

Asian käsittelyyn ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Paasivuori, varapuheenjohtaja Palmgren, jäsenet A. Aalto, A. Furuholm, Gebhard, Halme (osittain), Laine, Latvala (osittain), Lehtinen, Mero (osittain), Ny-

berg, Peura (osittain), Pilkkä (osittain), Saarikivi (osittain), Törmä (osittain), J. Virtanen ja Valkonen sekä osittain varajäsenet K. Aalto, Leinonen ja Malmi.

Vastalause.

Sen johdosta kun Valiokunta ehdottaa, että ed. Kekkonen y. m. anomusehdotus, koskeva tehdastyöväen asunto-olojen järjestämistä, saisi raueta, saamme me, jotka Valiokunnassa olemme olleet anomusehdotuksen hyväksymiseen nähden puoltavalla kannalla, mielipiteenämme lausua seuraavaa:

Työväestön asunto-olot tehdasyhtiöiden ja yksityisten tehtailijain omistamissa työväestölle asunnoiksi varatuissa n. s. työväenkasarmeissa ovat, muutamia poikkeuksia lukuunottamatta, yleensä puutteelliset. Ja kun työväestöllä, ehkä muutamia harvoja poikkeuksia lukuunottamatta, ei ole varoja hankkia omia asuntoja, ja siitäkin syystä, kun työväestöllä ei ole tietoa kuinka kauan he saavat olla työpaikassaan, eivät he epävarmoissa oloissa voi lainapääomallakaan ryhtyä omia asuntoja hankkimaan, niin on mielestämme anomusehdotus ai-

van oikeutettu, että valtiovallan puolelta olisi ryhdyttävä sellaisiin toimenpiteisiin, että teollisuudenharjoittajain rakennuttamat työväen asunnot vastaisivat terveydellisiä y. m. kohtuullisia vaatimuksia. Sitäpaitsi olisi huomioonotettava, etteivät työnantajat mahdollisesti sattuvien työriitaisuuksien aikana saisi hädätä työväestöä asunnoistaan.

Edellä mainitun perusteella ehdotamme, että Eduskunta yhtyisi anomukseen,

että hallitus antaisi Eduskunnalle ehdotuksen laiksi siitä, mihin toimenpiteisiin nykyisten tehdasyhtiöiden ja yksityisten tehtailijain on ryhdyttävä työväestönsä asuntoolojen korjaamiseksi ja miten niissä työläisten asunto-oikeus työriitojen aikana on turvattava.

Helsingissä, 30 päivänä maaliskuuta 1922.

A. Halme.

M. Paasivuori.

Heikki Törmä.

M. E. Lehtinen.

Olga Leinonen.

J. Virtanen.

Suomen Kansan Edustajille.

Vuokrasäännöstely on lopetettava.

Neljä vuotta on nyt kulunut siitä, kun kenraalikuvernööri Seyn syksyllä vuonna 1916 vuokraukaasillaan määräsi, ettei vuokria saanut koroittaa, vaikka kaikkien muiden tavarain hinnat rupesivat yleensä nousemaan. Sen jälkeen ovat ajat muuttuneet ja olosuhteet vaihdelleet, mutta sekä lailliset että laittomat viranomaiset ovat aina olleet sitä mieltä, että vuokrain pitää olla huokeat, maksakootpa muut tavarat mitä tahansa.

Perustuslaki ja vuokra-asetus.

Olemme yleensä eläneet Suomessa siinä vakaumuksessa, että perustuslait takaavat omistusoikeuden kansalaisten lailliseen omaisuuteen, jota ei väkivalloin saa riistää. Koettaen ymmärtää viime vuosien tilanteesta johtuvien toimenpiteiden välttämättömyyttä, täytyy meidän mielikarvaudella todeta, että yleisen edun nimessäkään ei olisi kohtuudella saanut mennä niin pitkälle, että kaupunkitalojen omistajilta riistettiin kaikki käyttöoikeus omaisuuteensa, kuten nykyisin on asianlaita. Heidän velvollisuutensa ovat näinä vuosina lisääntyneet monin tavoin; säännöllisestä asumisesta johtuvat, suunnattomasti nousseet menoerät ovat jääneet heidän maksettavakseen, samoin yhä suuremmat korot ja tavattomat verot, vaan tulojaan eivät ole saaneet lisätä edes sen vertaa, mikä olisi välttämätöntä. Kaupunkitalojen omistajista on tehty erityinen kansanluokka, jolle on säilytetty nykyaikaiset velvollisuudet, vaan ei vastaavaa elämismahdollisuutta.

Myönnämme kernaasti, että olot ovat olleet siksi kireät, että vuokrasäännöstely on ollut välttämätön, mutta kun kaikki muu tavara jo pitkät ajat on ollut vähintään kymmenkertaisessa hinnassa, niin olisi vuokrain kaiken kohtuuden nimessä pitänyt jo ainakin vuoden ajan olla vähintään kolminkertaiset. Vasta viime kesäkuusta alkaen on niitä saatu koroittaa 50 %:lla. Tilanne on mahdollisimman räikeä, kun vertaa isäntäin taloudellista asemaa vallitsevaan hintatasoon kaikilla muilla aloilla.

Asuntopula.

„Joka pahoin menettelee, hänen käy huonosti“, sanoo vanha sananlasku, ja se näkyy tässäkin asiassa pitävän paikkansa. Eivät viranomaisetkaan voi ajan pitkään harjoittaa „laillista“ vääryyttä ilman rangaistusta. Viranomaisten lyhennäköisistä ja kaikkea kohtuutta loukkaavista vuokra-asetuksista ovat seuraukset tulleet näkyviin. Ennen kuulumaton asuntopula on kohdannut yhteiskuntaamme rangaistukseksi siitä, että enemmistö on liian kohtuuttomasti sortanut vähemmistöä.

Kun asuntopula ensin alkoi, tiesivät monet sanomalehdet kertoa, että se oli ainoastaan talonomistajien keinottelua. — Talonomistajia sätittiin hyvänäpäiväisesti; he olivat keinottelijoita ja jobbareita. — Tästä talonomistajien nolaamisesta ei kuitenkaan tullut pienintäkään apua. Nykyisin jo lienevät useimmat selvillä siitä, mikä on todellisena syynä ylivoimaiseen asuntopulaan.

Vuokrat ovat liian huokeat rahan nykyiseen arvoon verrattuna.

Joka vähänkin tuntee ihmisluonnetta, hän tietää, että halvalla tavaralla aina tahtoo olla liian suuri menekki. — Kun nyt kaikki muu tavara on noin 10—20 kertaa kalliimpaa kuin ennen sotaa, mutta vuokrat taas ovat melkein samat kuin ennen, niin luulisipa todella ymmärrettävän, minkä takia huoneustovarasto aina on lopussa. Jos taas huoneiden vuokrat olisivat samassa suhteessa nousseet kuin muu tavara, niin eipä olisi puhettakaan mistään huonepulasta. — Kuten Sosiaalihuollituksen virallinen tutkimuskin osoittaa, on asuinhuoneiden lukumäärä verrattuna Helsingin kaupungin asukas-

lukuun nykyään paljoa suurempi kuin koskaan ennen. Tästä huolimatta vaativat viranomaiset kuitenkin säännöstelyn jatkamista. — Selviönä täytyy pitää, että niin kauan kuin vuokrat ovat liian huokeat rahanarvoon verrattuna, niin kauan on myöskin olemassa huonepula; se pitäisi olla kaikkien ymmärrettävissä.

Valtio ja kunnatko rakentamaan?

Sen sijaan, että nykyinen tilanne lopetettaisiin mitä pikemmin ja vanhat oikeusperiaatteet taas otettaisiin käytäntöön, luulevat monet, että asuntopula voitaisiin poistaa siten, että valtio ja kunnat rupeisivat kustantamaan uusien rakennusten rakentamista. Mitä ensinnäkin valtioon tulee, niin lienee mahdotonta ajatella, että koko Suomen kansan varoja suuremmassa määrin voitaisiin käyttää halpojen asuntojen rakentamiseksi kaupunkien vuokralaisille. Ainakin noin viisi kuudetta osaa Suomen kansasta on maalaisia, jotka asuvat omissa huoneissaan, ja kohtuutonta olisi todellakin, että tämä maalaiskansa rupeisi kustantamaan asuntoja kaupunkilaisille. Jos kaupungeissa olisi mahdollisuutta saada huokeita asuntoja valtion kustannuksella, niin rupeaisi varmasti maaseutulaisia tulvaamaan kaupunkeihin paljon enemmän kuin mitä olisi toivottavaa. Ne miljoonat, mitä valtio nyt käyttää rakennustoiminnan kannattamiseksi, pitäisi sen mieluummin käyttää virkamiestensä palkkojen parantamiseksi niin, ettei näiden tarvitsisi elää talonomistajain varassa. Silloin voisi valtio taas palauttaa lailliset olot koko tällä alalla ja rakennustoiminta elpyisi ilman mitään keinotekoisia kannattamisia valtion puolelta. Täten pääsisi hallitus koko tästä raskaasta velvollisuudestaan.

Mitä taas tulee siihen, että kunnat rupeisivat kannattamaan rakennustoimintaa, niin on asianlaita aivan sama. Kuntien verot kasvaisivat vielä paljoa suuremmiksi kuin koskaan ennen, niin ettei niitä enää lopuksi kukaan voisi maksaa. Kuntien avustamat tai rakentamat talot tulisivat varmasti paljoa kalliimmiksi kuin yksityisten. Myöskin kuntien avustamissa taloissa tulisivat vuokrat kovin kalliiksi. Jos taas vuokrat pantaisiin niin huokeiksi, etteivät talot tuottaisi tavallista korkoa rahoille, niin joutuisivat kuntien raha-asiat piankin täydelliseen rappiotilaan.

Muuta mahdollisuutta ei ole kuin laillisten olojen pikainen palauttaminen.

Onko kallisaika ohimenevä ilmiö?

Koko sodan kestäessä on yleensä ollut vallalla se käsitys, että kunhan sota vain loppuisi, niin hinnat kyllä taas laskisivat. Sama käsitys on luultavasti myöskin ollut viranomaisilla, sillä muutenpa he tuskin olisivat ryhtyneet sellaisiin toivottomiin yrityksiin kuin esim. juuri vuokrasäännöstely on, sillä nyt rupeaa jo olemaan kaikille selvillä, kuinka tavattoman suurta vahinkoa mainittu säännöstely on aikaansaanut, erittäinkin kun sitä jo on jatkettu kokonaista neljä vuotta. Jos vuokrasäännöstelyä ei olisi ollut, niin olisi koko sota-ajan rakennettu ainakin jonkun verran ja nykyistä ylivoimaista huonepulaa ei olisi lainkaan syntynyt. Vuokrat olisivat tietysti nousseet, mutta varmastikin paljoa hitaammin kuin muut hinnat. Tuloksena olisi kai nyt, että hintataso olisi ehkä hiukan korkeampi kuin mitä se on, mutta melkein yhdentekevää olisi ollut, jos hinnat olisivat nyt yhdentoistakertaiset sen sijaan, että ne nyt ovat keskimäärin noin kymmenkertaiset. — Sen sijaan, että olisi koko sota-ajan voitu rakentaa halvemmalla, täytyy nyt vihdoinkin ruveta rakentamaan, mutta kovin paljon kalliimmilla ehdoilla. — Vuokrasäännöstely on siis jo tuottanut koko yhteiskunnallemme tavattoman suuren vahingon.

Niin kauan kuin kaikilla maailman valtakunnilla on suunnattoman suuret sotalainojen korot maksettavina, ei rahanarvo voi sanottavasti nousta. Kun valtioiden menot ovat suuret, seuraa siitä, että myöskin verot ovat suuret. Kun taas verot ovat suuret, niin täytyy asukkaiden tulojen olla suuret. Tästä taas johtuu, että rahanarvo verrattuna työnarvoon on ja pysyy paljon pienempänä kuin ennen.

Historiallinen totuus on, että rahanarvo on kaikkina aikoina ollut laskemassa, vaikka se viime vuosina on laskenut tunnetuista syistä nopeammin kuin ennen. Siksiäpuhutaankin niin paljon „vanhasta hyvästä ajasta“.

Kaikki säännöstelyt ovat lopullisesti turhia, sillä rahanarvoa ei voida keinotekoisesti ylläpitää; rahanarvo tulee olemaan se, miksi se itse asettuu.

Meidän tulee niin pian kuin mahdollista mukaantua nykyisiin olosuhteisiin.

Monin ottein on jo entisinä aikoina tehty yrityksiä hallinnollisin määräyksin pitää hintoja huokeina, vaan aina

menestyksettä. Näitä yrityksiä yhä jatketaan huolimatta kokemuksen antamasta opetuksesta. Kaikkien aikojen kokemus on näet osoittanut, ettei tavaroiden hintoja ja työpalkkoja voida millään mahtikäskyillä määritellä. — Maksimi-hinnat voivat tulla kysymykseen vaikeina aikoina vain poikkeustapauksin aivan lyhyeksi ajaksi, sillä pitempää aikaa ei niitä voida pitää voimassa vaikuttamatta haitallisesti koko yhteiskunnan oloihin.

Olisiko valtion kannalta edullista, että rahanarvo saataisiin ennalleen?

Kuten kaikilla muilla valtakunnilla, on myöskin Suomella suuret velkansa. Jos rahanarvo olisi sama kuin ennen sotaa, niin olisi valtion aivan mahdotonta saada velkojen korkoja ja kuoletuksia maksetuksi. Nyt sitä vastoin, kun rahanarvo tulee olemaan pienempi, voi valtio paljoa helpommin selviytyä suurista maksuistaan. Valtion edun kannaltakaan ei siis ole edes edullista, että rahanarvo suuremmassa määrin saadaan nousemaan.

Kuten kokemus jo selvästi on ehtinyt osoittaa, on rahanarvon keinotekoinen kohottaminen sitäpaitsi mahdottomuus, jonka toteuttamisesta on viisainta aikoinaan luopua.

Kaikki säännöstelyt pois!

Kun nyt kerran rahanarvoa ei millään keinotekoisilla menettelytavoilla voida saada nousemaan, niin olisi kaikista säännöstelyistä mitä pikemmin luovuttava. Kokemus on jo nimittäin ehtinyt kyllin selvästi osoittaa, että tuloksena säännöstelyistä on päinvastoin ollut se, että rahanarvo on uudestaan ruvennut laskemaan. Jota räikeämmässä muodossa säännöstelyä on harjoitettu, sitä suurempaa yhteiskunnallista haittaa se on tuottanut.

Vuokrasäännöstely, jota toteutettaessa kaikki oikeuden ja kohtuuden vaatimukset ovat kokonaan syrjäytetyt, on aikaansaanut aivan sietämättömät olosuhteet. Paitsi ennenmainittua kauheata huonepulaa, on siitä myöskin ollut seurauksena se, että noin 90 % kaupunkien talojen omistajista on joutunut vararikon partaalle, samalla kun vuokralaiset aivan laillisella tavalla myyvät eli „luovuttavat“ huoneusto-

jaan toinen toisilleen suurista rahamääristä. On syntynyt aivan uusi kauppa-objekti, n. s. vuokraoikeus, joita vuokralaiset myyvät noin 10,000: — markasta tulisijaa kohti. Jos vuokralaiset miten tahansa keinottelevat talonomistajan omaisuudella, niin ei sitä kukaan näytä moittivan; mutta jos talonomistaja itse saisi jotain tuloa omasta omaisuudestaan, niin olisi se monen mielestä suuri rikos ja vääryys. — Niin nurinkurisiksi ovat olot tosiaankin tällä alalla kehittyneet, ettei tuskin kukaan enää ihmettelisi, vaikka viranomaiset antaisivat millaisia määräyksiä tahansa.

Vuokrasäännöstelyn pikainen poistaminen on ainoa keino huonepulan poistamiseksi.

Jos talonomistajat vaatisivat liian korkeita vuokria, niin joutukoot keinottelulain alaisiksi.

Kun kerran vuokrasuhteet nyt ovat tällaiseen umpikujaan joutuneet, niin tietysti olisi toiselta puolen pidettävä myöskin huolta siitä, etteivät talonomistajatkaan saisi kiskoa liian korkeita vuokria. Koska kerran on olemassa keinottelulaki, niin voitaisiin aivan hyvin sen avulla estää myöskin talonomistajat kiskomasta liikoja. Jotta talonomistajat nykyoloissa voisivat suorittaa suuret menonsa ja saada rappeutuneet talonsa kuntoon, pitäisi vuokrain nyt olla ainakin noin kuudenkertaiset, koska kaikki muut hinnat ovat noin 10—20 kertaiset. Jos talonomistaja vaatisi enemmän kuin kuudenkertaisen vuokran, niin joutuisi hän keinottelulain alaiseksi. Silloin olisi talonomistajilla kuitenkin se tunne, että heilläkin on jonkun verran lain turvaa ja silloin voitaisiin otaksua, että uusien talojen rakentamiseen uskallettaisiin ryhtyä.

Mitenkä yleisö voisi maksaa kalliita vuokria?

Kun on kysymys vuokrasta, niin kuulee aina sanottavan, että yleisön on mahdotonta maksaa niin kalliita vuokria kuin tilanne vaatisi. Mutta samoin voidaan kysyä, mitenkä kyetään maksamaan kaikista muista tavaroista 10- ja 20-kertaisia hintoja.

Rakennustoiminnan riippuvaisuus vuokrasäännöstelystä.

Kuten tunnettua, ovat uudet rakennukset kokonaan vapaat vuokrasäännöstelystä. Luulisi siis, ettei nykyisen vuokra-asetuksen pitäisi vaikuttaa mitään uusien rakennusten syntymiseen. Tästä huolimatta on kokemus kuitenkin jo ehtinyt kylliksi osoittaa, ettei kukaan nykyään halua rakentaa muuta kuin joko liiketaloja tai osakehuoneustoja. Talonomistajaksi ei kukaan nykyisin halua ruveta, sillä vuokrasäännöstely sinänsä peloittaa jokaista tälle alalle antautumasta. Vuokralaisten yhdistyksissä on sitäpaitsi jo vaadittu, että myöskin uudet talot pantaisiin säännöstelyn alaisiksi, eikä todellakaan nykyisissä oloissamme löydy mitään takeita siitä, ettei niinkin voisi käydä.

Kaikkien tavaroiden hinnat ovat riippuvaiset toinen toisistaan; yksi tavara ei mitenkään voi olla huokeata, kun kaikki muut ovat kalliita.

Kahdenlaisia vuokralaisia.

Säännöstelyn seurauksena on myöskin ollut, että on syntynyt kaksi eri luokkaa vuokralaisia. Aristokratian muodostavat ne, jotka ovat asuneet huoneissaan ennen säännöstelyn alkua. Heillä on useinkin liian suuret huoneustot, mutta kun vuokrat ovat halvat ja heidän tulonsa ovat moninkertaiset, ei heillä ole mitään syytä pienentää tilojaan. Sitäpaitsi luottavat he siihen, että edelleenkin saavat asua pakkovuokrilla. Proletariaatin muodostavat taas ne raukat, jotka saavat vuosikausia hakea kattoa ylleen, kunnes mahdollisesti joku etuoikeutetuista suunnattomasta hinnasta „luovuttaa“ heille jonkun olinpaikan. Monet tuhannet saavat olla kokonaan ilman asuntoa sen samasen säännöstelyn takia.

Viranomaiset ovat yleensä etuoikeutettuja vuokralaisia.

Vaikka siis asuntopula jo on kehittynyt todelliseksi yhteiskunnalliseksi vaaraksi, joka uhkaa tehdä kaiken edistymisen ja kehityksen mahdottomaksi, niin suunnitellaan virastoissa jo taas säännöstelyn jatkamista vuosikausiksi

eteenpäin. Tämä ei kuitenkaan ole ihmeteltävää, sillä kaupunkien asukkaista on suurin osa, huolimatta virka- tai muusta asemastaan yhteiskunnassa, vuokralaisia, joiden edut vaativat vuokrat mahdollisen huokeiksi. Myöskin vuokralautakunnat ovat he muodostaneet sellaisiksi, että vuokralaisilla niissä aina on enemmistö, kun puheenjohtaja, joka äänellään ratkaisee asiat, aina on vuokralainen. Talonomistajien edustajiksi kelpaa niihin myöskin talonisännöitsijät ja entiset talonomistajat, ja mikäli tiedetään, eivät nämä ainakaan tähän asti ole voineet vaikuttaa mitään päätöksiin. Voidaan yleensä todeta, että vuokrasäännöstelyn alalla rehoittaa mielivalta, josta talonomistajat pyytävät päästä.

Eduskunnan lopetettava vuokrasäännöstely.

Kun kysymys vuokrasäännöstelyn joko lopettamisesta tai jatkamisesta nyt pian tulee käsiteltäväksi Eduskunnassa, niin toivovat Suomen kaupunkien talonomistajat, että Eduskunta lausuisi vapauttavan sanansa nykyisen tilanteen lopettamiseksi. Pakkotoimenpiteet, joita jatketaan ja kehitetään niin pitkälle kuin vuokrasäännöstelyssä on tehty, ovat seurauksiltaan arvaamattomat; mieli- ja virkavalta rehoittavat sen räikeimmässä muodossa mitä enemmän aikaa kuluu, ennenkuin olot ja elämä maassa pääsevät entisiin uomiinsa. Olemme varmat siitä, että juuri yhteiskunnan omat edut vaativat paljon enemmän kuin talonomistajain edut, että vuokrasäännöstely lopetetaan 1 p:stä kesäk. 1921.

*Suomen Kaupunkien Talonomistajayhdistysten
Keskuskomitea.*

**Suuren valiokunnan mietintö N:o 40
hallituksen esityksen johdosta laiksi asunto-osakeyhtiöistä.**

Suuri valiokunta on, käsiteltyään yllämainitun asian, päättänyt yhtyä kannattamaan laki- ja talousvaliokunnan mietinnössä N:o 13 olevaa kahta lakiehdotusta, edellistä niistä kuitenkin erinäisin, tästä

jälempää näkyvin muutoksin. Suuri valiokunta saa siis kunnioittaen ehdottaa,

että Eduskunta hyväksyisi kysymyksessä olevat lakiehdotukset näin kuuluvina:

L a k i

asunto-osakeyhtiöistä.

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään täten:

1—3 §.

(Laki- ja talousvaliokunnan ehdotuksen mukaan.)

4 §.

Yhtiön osakkeiden tulee olla asetetut määrätyle henkilölle. Älköön *millekään* osakkeelle määrättäkö etuoikeutta ennen muita.

5 §.

(Laki- ja talousvaliokunnan ehdotuksen mukaan.)

6 §.

Samaan huoneistoon kuuluvia osakkeita älköön *muussa* kuin 8 §:n 2 momentissa mainitussa tapauksessa erikseen luovutettako; älkööt sellaiset osakkeet muutenkaan erikseen toiselle omistajalle siirtykö.

Kuhunkin osakekirjaan on merkittävä, minkä huoneiston hallintaan *osake*, yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa, oikeuttaa, sekä ne muutokset, mitkä 8 §:n nojalla, mahdollisesti tapahtuvat.

7 §.

(Laki- ja talousvaliokunnan ehdotuksen mukaan.)

8 §.

Muutosta, joka koskee osakkeisiin liittyvää hallintaoikeutta, älköön yhtiöjärjestykseen tehtäkö, elleivät kaikki osakkeenomistajat kannata päätöstä.

Osakkeenomistajain välinen sopimus huoneiden siirtämistä huoneistoista toiseen *luovuttamalla vastaava määrä osakkeita* olkoon kuitenkin pätevä, jos yhtiökokous sen *(poist.)* hyväksyy.

9 ja 10 §.

(Laki- ja talousvaliokunnan ehdotuksen mukaan.)

11 §.

Osakkeenomistajalla on oikeus yhtiön suostumuksetta tehdä huoneiston *sisustaan* muutoksia, jotka eivät saata vahingoittaa rakennusta tai *tuottaa (poist.)* haittaa toiselle osakkeenomistajalle. Kuitenkin on muutokseen, johon tarvitaan viranomaisen lupa, hankittava yhtiön hallituksen hyväksyminen; ja tulee hallituksen, jos muutos on hyväksytty, osakkeenomistajan kustannuksella hakea tarpeellinen lupa.

12 §.

Osakkeenomistaja on, ellei toisin ole yhtiöjärjestyksessä määrätty tai yhtiökokouksessa päätetty, velvollinen omalla kustannuksellaan toimittamaan huoneiston sisäkorjaukset. Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki rakenteesta johtuvat sisäpuoliset viat sekä ne lämpö-, kaasu-, vesi- ja viemärijohdot, jotka olivat huoneistossa, kun se luovutettiin osakkeenomistajalle, tai jotka yhtiö myöhemmin on huoneistoon laitattanut.

13 §.

(Laki- ja talousvaliokunnan ehdotuksen mukaan.)

14 §.

Osakkeenomistaja kantakoon ja vastatkoön kaikessa, mikä koskee hänen huoneistoaan, paitsi milloin huoneisto on, sen mukaan kuin jätkeämpänä säädetään, joutunut yhtiön hoitoon.

15 §.

Vastikkeesta, joka osakkeenomistajan on suoritettava hallitsemastaan huoneistosta, olkoon yhtiöllä oikeus pidättää (poist.) huoneistossa olevaa osakkeenomistajan irtaimistoa sekä etuoikeus sellaiseen irtaimistoon, niinkuin vuokranantajasta on säädetty.

16 §.

Jos eräytynyttä vastiketta ei makseta tahi jos osakkeenomistajan huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle tulee siitä haittaa, tahi jos huoneistossa vietetään pahantapaista elämää taikka jos osakkeenomistaja muuten jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilymiseksi talossa on tarpeellista, eikä (poist.) otajentuukseseen yhtiön hallituksen antamasta varoituksesta voi yhtiökokous, ellei rikkomus ole vähäinen, päättää, että huoneisto on määrättyksi ajaksi luovutettava yhtiön hoidettavaksi.

Aikaa, jonka huoneisto on oleva yhtiön hoidossa, älköön määrättäkö pitemmäksi kuin kolmeksi vuodeksi siitä lukien, kuin huoneisto luovutettiin yhtiön hoidettavaksi.

17 §.

(Laki- ja talousvaliokunnan ehdotuksen mukaan.)

18 §.

Osakkeenomistaja, joka ei tyydy 16 §:ssä mainittuun päätökseen, haastattakoon yhtiön oikeuteen kolmenkymmenen päivän kuluessa tiedoksisaamisesta.

Ellei päätöstä moitita, olkoon yhtiö, jos osakkeenomistaja kieltäytyy luovuttamasta huoneistoa, oikeutettu saamaan virka-apua, josta ulosottolain 7 luvun 15 §:ssä säädetään.

Jos moitekanne hylätään, määrätkeön tuomioistuim samalla päätöksessään, että osakkeenomistajan on noudatettava yhtiökokouksen moitteenalasta päätöstä; ja pantakoon sellainen tuomioistuimen päätös täytäntöön niinkuin osakkeenomistajaan kohdistunut häätötuomio.

19 §.

Kun huoneisto, sen mukaan kuin edellä on sanottu, on luovutettu yhtiön hoidettavaksi, on hallituksen viipymättä ryhdyttävä toimiin huoneiston vuokraamiseksi paikakunnalla käyvästä vuokramaksusta; (poist.) kuitenkin on, kun osakkeenomistaja on 16 §:ssä mainitulla tavalla huonosti hoitanut huoneistoa, siitä johtunut puutteellisuus hänen kustannuksellaan ensin korjattava. Vuokrasopimus tehtäköön korkeintaan vuodeksi kerrallaan. Mitä vuokramaksusta jää jällelle, sittenkun yhtiö on saanut korvauksen osakkeenomistajan suoritettavista kustannuksista ja yhtiölle tulevasta vastikkeesta, annettakoon osakkeenomistajalle. Jos yhtiön mainittu saatava ei tule vuokramaksusta täydelleen suoritetuksi, maksakoon osakkeenomistaja puuttuvan määrän.

20 §.

Jos osakkeet siirtyvät toiselle omistajalle sen jälkeen *kuin* yhtiökokous on tehnyt 16 §:ssä mainitun päätöksen, saa *uusi omistaja* huoneiston hallintaansa maksettuaan yhtiölle 19 §:n mukaan tulevan saatavan. Vuokrasopimus, jonka yhtiö sanotun pykälän nojalla on tehnyt, jääköön kuitenkin voimaan.

21 §.

Jos osakkeenomistaja on vuokrannut toiselle huoneiston ja sitten (*poist.*) myy huoneistoon kuuluvat osakkeet, olkoon vuokrasopimus uutta osakkeenomistajaa sitova.

22 §.

Osakkeenomistaja on velvollinen myöntämään yhtiön hallituksen jäsenelle ja isännöitsijälle pääsyn huoneistoon, milloin se on tarpeellista *huoneiston hoidon* silmälläpitoa tai korjaustyön suorittamista varten. Jos

pääsy kielletään, antakoon poliisiviranomainen virka-apua.

23 §.

(Laki- ja talousvaliokunnan ehdotuksen mukaan.)

24 §.

Varoitus ja tiedoksianto, joista 16 ja 17 §:ssä puhutaan, voidaan, jos osakkeenomistaja ei ole tavattavissa, toimittaa hänelle kirjatulla kirjeellä. Ellei osakkeenomistaja ole ilmoittanut muuta asuntoa tai asettanut edustajaa, osoitettakoon kirje osakkeenomistajan yhtiön rakennuksessa olevaan huoneistoon. Sellaisen kirjeen on katsottava tulleen osakkeenomistajalle viimeistään kolmantena päivänä siitä, kun se saapui osoitepaikkakunnan postitoimistoon.

25 ja 26 §.

(Laki- ja talousvaliokunnan ehdotuksen mukaan).

L a k i

kaupparekisteristä sekä toiminimestä ja prokurasta annetun asetuksen muuttamisesta.

(Laki- ja talousvaliokunnan ehdotuksen mukaan.)

Helsingissä, 22 päivänä lokakuuta 1925.

Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralaiksi.

Vuoden 1923 valtiopäivillä annettiin Eduskunnalle esitys, joka sisälsi huoneenvuokralain ehdotuksen ynnä ehdotukset siitä johtuviksi erinäisiksi muutoksiksi ulosottolakiin sekä kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen ja velkojain oikeudesta ja etuudesta toistensa edellä maksun saamiseen konkurssiin luovutetusta omaisuudesta annettuihin asetuksiin. Tästä esityksestä lakivaliokunta antoi mietinnön, jonka Eduskunta lähetti suureen valiokuntaan, mutta tämä ei ehtinyt sitä lopullisesti käsitellä. Sen johdosta annettiin asiasta uusien vaalien jälkeen kokoontuneelle Eduskunnalle vuoden 1924 valtiopäivillä uusi esitys. Esitys ei kuitenkaan saavuttanut Eduskunnan lopullista hyväksymistä. Kun ne syyt, joilla vuoden 1923 valtiopäiville asiasta annetun esityksen tarpeellisuutta perusteltiin, edelleenkin ovat olemassa, annetaan asiasta nyt uudelleen esitys Eduskunnalle.

Tähän esitykseen sisältyvässä ehdotuksessa huoneenvuokralaiksi ovat varteenotetut useimmat Eduskunnassa viimeiseen esitykseen tehdyt muutokset. Koska 10 §:n 2 momentin säännökset kuitenkin niiden mukaan velvoittaisivat vuokralaisen vastaamaan alivuokralaisen ja hänen työväkensäkin

vuokrahuoneistolle jopa tahallaan tuottamasta vahingosta ja siis toisen tekemän rikoksen seurauksista, mikä tuntuu vähemmän sovelialta, ja kun vuokranantaja voi, jos tahtoo, ilman lainsäädäntöäkin määrätä tällaisen vastuun vuokralaiselle vuokrasopimuksessa, on momentti otettu esitykseen sen sisältöisenä kuin se oli aikaisemmassa esityksessä. Jos vuokranantajan ja vuokralaisen välisestä sopimuksesta jätettäisiin riippuvaksi, mistä syistä, 20 §:n 1 momentissa mainittujen lisäksi, vuokranantaja olisi oikeutettu purkamaan vuokrasopimuksen, ei mainitun momentin säännöksillä tulisi olemaan paljon käytännöllistä merkitystä. Sen vuoksi on 20 §:ään lisätty samansisältöinen kolmas momentti kuin se, joka oli 1923 vuoden valtiopäiville annettuun esitykseen liittyvän huoneenvuokralain ehdotuksen samassa kohdassa ja jonka lakivaliokunta sekä Eduskuntakin valiokuntamietinnön toisessa käsittelyssä ennen sen palauttamista suureen valiokuntaan lisäsi nyt puheenaolevaan lakiehdotukseen. Ehdotuksen 28 §:n 2 momentti on säilytetty sen päätöksen mukaisesti, jonka Eduskunta toisessa käsittelyssä ensin teki.

Eduskunnalle nyt annettavat lakiehdotukset ovat näinkuuluvat:

Huoneenvuokralaki.

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään täten:

1 §.

Sopimus, jolla rakennus tai sen osa luovutetaan toisen yksinomaan käytettä-

väksi vastiketta vastaan, ei ole sitova kauemman aikaa kuin kaksikymmentäviisi vuotta sopimuksen teosta lukien.

Milloin sopimus on tarkoitettu olemaan voimassa vuotta pitemmän ajan, on se tehtävä kirjallisesti. Jos sopimus kuitenkin tehdään suullisesti, on kumpikin sopimuskumppani oikeutettu sanomaan sen irti.

2 §.

Muuttopäivänä viimeistään kello kaksitoista päivällä on lähtijän jätettävä puolet huoneistosta tulijan käytettäväksi sekä ennen kolmannen päivän loppua luovutettava huoneisto kokonaan tulijan haltuun. Milloin vuokralaisen tulee muuttaa irtisanomista seuraavana päivänä, on hänen sanottuna päivänä jätettävä koko huoneisto tulijalle. Huoneena pidetään myös keittiötä.

Yleinen muuttopäivä on kesäkuun 1 päivä tai, jos se on sunnuntai tai muu yleinen pyhäpäivä, seuraava arkipäivä.

3 §.

Vuokramaksu on suoritettava, jos se on laskettu vuosineljännekseltä tai pitemmältä ajalta, ensimmäisenä arkipäivänä vuosineljänneksen päätyttyä sekä, jos se on laskettu kuukaudelta, viikolta tai päivältä, ensimmäisenä arkipäivänä tällaisen aikamäärän päätyttyä; ollen kuitenkin, jos vuokrakausi samalla päättyy, suoritus toimitettava viimeistään vuokrakauden viimeisenä päivänä. Ellei vuokramaksua ole edellämainituin tavoin laskettu, on se maksettava ennen vuokrakauden päättymistä.

Milloin vuokramaksu on suoritettava muuten kuin rahassa, olkoon suorittamisaikaan nähden voimassa mitä siitä on sovittu.

4 §.

Jos huoneisto tulipalon kautta tai muusta syystä tuhoutuu, raukeaa vuokrasopimus.

5 §.

Jos huoneisto vuokrataan kahdelle, on aikaisemmalla sopimuksella etusija myö-

hemmän rinnalla; ja saakoon se, jonka täytyy väistyä, vuokranantajalta korvauksen vahingostaan, jos hän sopimuksen tehdessään oli vilpittömässä mielessä.

6 §.

Jos huoneisto, kun vuokralaisen on määrä ottaa se haltuunsa, ei ole sopimuksenmukaisessa kunnossa taikka, jos siitä ei ole mitään sovittu, sellaisessa kunnossa, kuin vuokralainen kohtuudella voi vaatia, eikä vuokranantaja, ilmoituksen saatuaan, niin pian kuin on mahdollista ryhdy toimeen puutteellisuuden korjaamiseksi, saakoon vuokralainen itse toimittaa korjauksen vuokranantajan kustannuksella. Ellei puutteellisuutta voida sovituksi tahi, milloin sopimusta ei ole, kohtuullisessa ajassa korjata taikka vuokranantaja, kehoituksen saatuaan, siitä niin pian kuin mahdollista huolehdi, ja jos puutteellisuus ei ole vähäinen, olkoon vuokralainen oikeutettu purkamaan sopimuksen. Jos hän purkaa sopimuksen ja vuokranantajan katsotaan laiminlyömisellään tai muulla tavoin tuottaneen hänelle vahinkoa, saakoon hän vuokranantajalta myös korvauksen siitä.

Siltä ajalta, minkä huoneisto on puutteellisessa kunnossa yli puutteellisuuden korjaamista varten sovittun tai tarpeellisen ajan, vuokralainen on oikeutettu samaan vuokramaksun kohtuullisesti alennetuksi sekä korvauksen vahingostaan.

Mitä edellä on säädetty, on soveltuville osin noudatettava, jos huoneisto vuokrakauden kuluessa vuokralaisen syyttä käy puutteelliseksi, tai jos erityiset olot, joista vuokralainen ei ole vastuussa, tuottavat haittaa huoneiston käyttämiselle.

Sopimus, jolla vuokranantajan vastuu sellaisesta puutteellisuudesta tai haitasta, kuin edellä on sanottu, poistetaan tai vähennetään, on tehoton, jos vuokranantaja

sopimusta tehtäessä salasi puutteellisuuden tai haitan.

7 §.

Jos asuinhuoneisto taikka muu huoneisto, jossa vuokralaisen, hänen kotiväkensä tai hänen työssään olevain on oleskeltava, on senlaatuinen, että sen käyttämisestä on terveydelle ilmeistä vaaraa, on vuokralaisella, vaikka hän olisikin toisin suostunut, valta purkaa sopimus.

8 §.

Ellei vuokralainen oikeassa ajassa saa huoneistoa tai jotain sen osaa haltuunsa, on hänellä sellainen oikeus vuokramaksun alentamiseen, sopimuksen purkamiseen ja vahingonkorvaukseen kuin 6 §:ssä on säädetty.

9 §.

Vuokralaisella, joka ei ole käyttänyt hänelle 6 ja 8 §:ssä myönnettyä purkamisoikeutta, ennenkuin puutteellisuus on korjattu tahi haitta tai este poistettu, ei sitten enää ole tätä oikeutta.

10 §.

Vuokralaisen tulee hoitaa huoneistoa huolellisesti, niin myös noudattaa järjestystä ja hyviä tapoja.

Aiheuttamansa vahingon vuokralainen on velvollinen korvaamaan; vastatkoon vuokralainen myöskin, jos hän on laiminlyönyt asianaan olleen huolenpidon, vahingosta, jonka hänen kotiväkensä taikka se, jolle hän, niinkuin 13 §:n 2 momentissa sanotaan, on luovuttanut huoneiston tai osan siitä, taikka hänen työväkensä työnsuorituksessa on huolimattomuudella tai varomattomuudella matkaansaattanut.

11 §.

Jos huoneisto vahingoittuu tai muuten käy puutteelliseksi, eikä korjaamista käy vaaratta viivyttäminen, on vuokra-

lainen velvollinen asiasta heti ilmoittamaan vuokranantajalle. Jos vuokralainen tämän laiminlyö, korvatkoon vuokranantajalle laiminlyönnistään syntyneen vahingon.

12 §.

Vuokralainen on velvollinen myöntämään vuokranantajalle pääsyn huoneistoon, milloin se huoneiston hoidon silmälläpitoa varten on tarpeellista, niin myöskin sallimaan vuokrattavaksi vapaata huoneistoa näyteltävän sitä varten soveliaana aikana.

Vuokranantaja saakoon myöskin toimittaa vuokra-aikana sellaisia korjauksia, jotka eivät siedä viivytystä, sekä, milloin vuokrasopimus on tehty kahta vuotta pitemmäksi ajaksi, muitakin korjauksia ja ajanmukaisia parannuksia sellaisena aikana, jolloin niiden toimitamisesta on vuokralaiselle vähimmin haittaa; kuitenkin noudatettakoon mitä 6 §:ssä on säädetty.

Jos vuokranantajalta kielletään hänelle tämän pykälän mukaan tuleva oikeus, saakoon hän siihen ulosotto- tai poliisiviranomaiselta virka-apua.

13 §.

Vuokralainen älköön vuokranantajan luvatta panko toista sijaansa. Jos lupa ilman riittävää syytä evätään, voi vuokralainen purkaa sopimuksen.

Sama olkoon laki vuokralaisen oikeudesta toiselle luovuttaa huoneisto; vuokralainen saakoon kuitenkin vuokranantajan luvatta luovuttaa huoneistosta yhden tai useampia huoneita, ei kuitenkaan enempää kuin puolet niistä, toisen käytettäväksi, ehdolla ettei se tuota vuokranantajalle tuntuva haittaa. Jos huoneisto siten, kokonaan tai osaksi, toiselle luovutetaan, vastatkoon vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksesta johtuvista velvollisuuksista.

14 §.

Jos vuokralainen kuolee, ovat kuolinpesän osakkaat, vaikka olisikin toisin sovittu, oikeutetut sanomaan vuokrasopimuksen irti. Samanlainen irtisanomis-oikeus olkoon vuokralaisella, joka muuttaa paikkakunnalta siirtyäkseen toiseen virkaan tai toimeen.

15 §.

Kun rakennus, joka on kokonaan tai osaksi annettu vuokralle, vapaaehtoisesti luovutetaan toisen omaksi, pysyy vuokrasopimus, vaikka se sisältäisikin toisen ehdon, voimassa uutta omistajaa vastaan, jos vuokralainen on ottanut huoneiston haltuunsa. Vastakkaisessa tapauksessa uusi omistaja on oikeutettu purkamaan sopimuksen, ellei luovutuksessa ole tehty ehtoa vuokraoikeuden pysyväisyydestä tai sopimus kiinnityksen nojalla ole edelleenkin oleva voimassa.

Jos kokonaan tai osaksi vuokralle annettu rakennus on kiinteistön osana tai kuuluu laitokseen, joka on kiinteistönä kiinnitetty, ja jos kiinteistö tai laitos myydään ulosottotoimin tekemättä ehtoa vuokrasopimuksen pysyväisyydestä, on ostaja oikeutettu sanomaan sopimuksen irti. Niinikään olkoon ostaja oikeutettu sanomaan sopimuksen irti, jos rakennus ulosmitataan ja myydään niinkuin irtaimesta omaisuudesta on säädetty.

Jos on sovittu muutoksesta tai lisäyksestä kirjallisesti tehtyyn vuokrasopimukseen, olkoon, vaikka sopimus, sen mukaan kuin edellä on sanottu, olisikin pysyvä uutta omistajaa vastaan, muutos tai lisäys häneen nähden tehoton, ellei sitä ole vuokravälikirjaan merkitty tai hän siitä luovutuksen tapahtuessa tietänyt.

16 §.

Jos kokonaan tai osaksi vuokralle annettu rakennus moitekanteen johdosta on

joutunut pois siltä, joka sen on vuokralle antanut tai jolle se tältä on siirtynyt, on sillä, jolle rakennus on joutunut, oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

17 §.

Joka 13, 14, 15 tai 16 §:n mukaan tahtoo purkaa tai irtisanoa vuokrasopimuksen, ilmoittakoon siitä toiselle asianosaiselle viimeistään kuukauden kuluessa sen jälkeen kuin vuokranantaja epäsi vuokralaiselta luvan panna toisen sijaansa tai oikeuden huoneiston luovutukseen, kuolemantapaus sattui, muutto paikkakunnalta tai rakennuksen luovutus tapahtui tai rakennus joutui oikealle omistajalle.

18 §.

Kun vuokrasopimus 15 tai 16 §:ssä mainituissa tapauksissa lakkaa, on vuokralaisella oikeus saada korvaus vahingosta siltä, joka oli vastuussa vuokrasuhteen pysyväisyydestä.

Jos vain osa huoneistosta on joutunut vuokralaiselta pois, on hän oikeutettu saamana vuokramaksun kohtuullisesti vähennetyksi sekä korvauksen vahingosta; olkoon hän myös, ellei haitta ole vähäinen, oikeutettu purkamaan vuokrasopimuksen.

19 §.

Jos vuokralainen joutuu vararikkoon ja konkurssipesä viimeistään kuukauden kuluessa valvontapäivästä on ilmoittanut vuokranantajalle, ettei se vastaa vuokrasopimuksen täyttämisestä, on vuokralainen velvollinen, jos vuokranantaja vaatii, asettamaan vakuuden vuokrasopimuksen täyttämisestä. Ellei vakuutta aseteta kahdeksan päivän kuluessa, on vuokranantaja oikeutettu sanomaan sopimuksen irti.

20 §.

Vuokranantaja on oikeutettu purkamaan sopimuksen:

1. jos vuokralainen on jättänyt vuokramaksun eräytymispäivänä suorittamatta eikä neljän päivän kuluessa maksua toimita;

2. jos vuokralainen, saamastaan varoituksesta huolimatta, käyttää huoneistoa muuhun tarkotukseen kuin sopimusta tehtäessä edellytettiin;

3. jos vuokralainen, varoituksesta huolimatta, jättää täyttämättä, mitä hänen velvollisuutenaan on huoneiston hoitoon nähden ja muutenkin 10 §:n mukaan;

4. jos vuokralainen vastoin 13 §:n säännöksiä panee toisen sijaansa taikka luovuttaa toisen käytettäväksi huoneiston tai osan siitä eikä, viimeksimainitussa tapauksessa, ota varoituksesta ojentuakseen; sekä

5. jos vuokralainen huoneistossa viettää tai sallii vietetävän pahantapaista elämää.

Vuokranantaja on oikeutettu saamaan korvauksen vahingosta, jonka hän tämän pykälän nojalla tapahtuneen vuokrasopimuksen ennenaikaisen päättymisen johdosta on kärsinyt. Älköön sopimuksella määrättäkö, että vuokralainen, kun vuokrasopimus on purettu, on poismuutonsa jälkeiseltä ajalta velvollinen suorittamaan vuokramaksua.

Sopimuksella älköön myöskään pidättäkö vuokranantajalle oikeutta purkaa vuokrasopimusta muissa kuin edellä sanotuissa tapauksissa.

21 §.

Jos teko tai laiminlyönti, joka 20 §:n mukaan tuottaisi vuokranantajalle oikeuden purkaa vuokrasopimuksen, on vähäpätöinen taikka jos oikaisu tapahtuu ennenkuin purkausilmoitus on tehty, älköön vuokranantajalla olko oikeutta purkaa sopimusta.

Ellei vuokranantaja pura sopimusta kuukauden kuluessa saatuaan tiedon seikasta, joka, sen mukaan kuin edellä

on sanottu, tuottaa purkamisoikeuden, jää sopimus pysyväksi.

Ehto, joka on vastoin tämän pykälän säännöksiä, on mitätön.

22 §.

Vuokrasuhde päättyy vuokrakauden kuluttua umpeen, jos vuokranantaja tahi vuokralainen on ennen vuokrakauden loppua sanonut sopimuksen irti:

1. kolmea kuukautta ennen, milloin vuokrakausi käsittää vähintään vuoden;

2. neljätoista päivää ennen, milloin vuokrakausi on vuotta lyhyempi ja vähintään kuukausi; sekä

3. yhtä päivää ennen, milloin vuokrakausi on kuukautta lyhyempi.

Jos irtisanomista ei puolelta tai toiselta tässä mainitun ajan kuluessa toimiteta, on vuokrasopimus katsottava uudistetuksi ennen sovituksi vuokrakaudeksi, ei kuitenkaan vuotta pitemmäksi ajaksi.

23 §.

Jos vuokra-aikaa ei ole määrätty, on kumpikin sopimuskumppani oikeutettu koska tahansa sanomaan sopimuksen irti.

Tässä tapauksessa, niin myös milloin määräajaksi tehty vuokrasopimus irtisanomisen nojalla lakkaa ennen vuokrakauden päättymistä, tulee vuokralaisen muuttaa:

1. jos vuokramaksu on laskettu vuodelta, sinä yleisenä muuttopäivänä, joka ensin sattuu kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisesta;

2. jos vuokramaksu on laskettu kuukaudelta, irtisanomista lähinnä seuraavan kuukauden ensimmäisenä arkipäivänä, ehdolla että irtisanominen on tapahtunut viimeistään kuukauden viidentenätoista päivänä;

3. jos vuokramaksu on laskettu viikolta tai lyhyemmältä ajalta, irtisanomista seuraavana päivänä.

Siinä tapauksessa, että vuokramaksu on laskettu muulta ajalta kuin edellä on mainittu, on noudatettava mitä lähinnä lyhyemmän ajan varalta on säädetty.

24 §.

Purkaminen ja irtisanominen ilmoitettakoon todistajain läsnäollessa tai otettakoon siitä kirjallinen tunnustus tahi toimitettakoon se muuten todistettavasti. Jos se, jolle purkaminen tai irtisanominen on ilmoitettava, ei ole tavattavissa, olkoon laki niinkuin haasteesta on sellaisen tapauksen varalta säädetty, muuten paitsi että, milloin purkaminen tai irtisanominen sen mukaan on toimitettava kuuluttamalla virallisissa sanomalehdissä, sellainen kuulutus on niihin pantava yksi kerta jonkin kuukauden ensimmäiseen numeroon. Jos joku on määrätty vuokranantajan puolesta kantamaan vuokramaksua, olkoon lupa laillisin vaikutuksin toimittaa purkamisilmoitus tai irtisanoutua hänelle.

Haaste, jossa vaaditaan vuokraoikeutta lakkautettavaksi, niin myös ulosotonhaltijalle tehty anomus vuokralaisen häätämisestä käy purkamisesta tai irtisanomisesta, kun se on asianmukaisessa järjestyksessä tiedoksi annettu.

Varoitus, josta 20 §:ssä puhutaan, on toimitettava vuokralaiselle kuten 1 momentissa purkamisesta ja irtisanomisesta säädetään.

25 §.

Älköön sopimuksella määrättäkö, ettei vuokraoikeuden pysyväisyyden vakuudeksi ole lupa hakea kiinnitystä taikka ettei vuokralainen ole oikeutettu kuitaamaan vuokramaksua vastasaatavalansa.

26 §.

Eräytyneestä tai lähimpäin kuuden kuukauden aikana eräytyvästä vuokramaksusta vuokranantajalla on valta pi-

dättää talossa olevasta vuokralaisen irtaimesta omaisuudesta niin paljon kuin hänen saatavaansa vastaa, kunnes vuokralainen on velkansa suorittanut tai antanut siitä vakuuden. Omaisuutta, jota ei saa ulosmitata, älköön vuokranantaja kuitenkaan pidättäkö, vaikka sellainen ehto olisikin tehty.

27 §.

Jos sopimuksella, jolla rakennus tai sen osa annetaan vuokralle, samalla luovutetaan jokin maa-alue sen yhteydessä käytettäväksi, on tätä lakia sopimukseen sovellettava.

28 §.

Tämä laki tulee voimaan

Sitä ennen tehtyihin vuokrasopimuksiin sovellettakoon kuitenkin mitä säädetään 2 §:ssä muuttoajasta, 15 §:ssä vuokraoikeuden pysyväisyydestä ja, soveltuvalta osalta, 17 §:ssä vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta, 20 §:n 1 ja 3 momentissa ja 21 §:ssä vuokrasopimuksen purkamisesta, 22 ja 23 §:ssä irtisanomisajasta ja vuokrasopimuksen uudistamisesta, 24 §:ssä purkamisesta ja irtisanomisesta sekä 26 §:ssä vuokranantajan pidätysoikeudesta vapaasta omaisuudesta; ja on 17 §:ssä ja 21 §:n 2 momentissa säädetty aika laskettava edellämainitusta päivästä, jos se tämän lain mukaan olisi luettava sitä ennen sattuneesta ajankohdasta.

29 §.

Täten kumotaan maakaaren 16 luvun 10—16 § ja 17 luvun 5 § sekä kauppakaaren 13 luku, mikäli ne sisältävät säännöksiä huoneenvuokrasta, sekä julistus 7 päivästä maaliskuuta 1859 ynnä ne muiden lakien ja asetusten säännökset, jotka ovat ristiriidassa tämän lain kanssa.

L a k i

**kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9 päivänä marraskuuta 1868
annetun asetuksen 22 §:n muuttamisesta.**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan täten kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9 päivänä marraskuuta 1868 annetun asetuksen 22 § näin kuuluvaksi:

22 §.

Vahvistettu kiinnitysoikeus olkoon voimassa siitä päivästä, jona se hake-
mus, joka kiinnityksen aiheutti, oikeu-
teen annettiin; ja merkittäköön se päivä
tarkalleen siihen päätökseen, jolla kiin-
nitys vahvistetaan.

Jos sama kiinteistö on kiinnitetty
useammista saamisista, olkoon aikaisem-
malla kiinnityksellä etuoikeus maksuun
myöhemmän edellä ja samanaikaisilla
kiinnityksillä sama oikeus. Maksamatto-
man kauppahinnan panttioikeudella
olkoon etuoikeus siitä ajasta lukien, jol-
loin kauppa tehtiin; ja pysyköön sama
etuus myyjällä edelleenkin, jos hän on
kiinnityttänyt panttioikeutensa maaka-
ressa säädetyn ajan kuluessa.

Jos kiinteä omaisuus on maksamatto-
man kauppasumman oikeutta koskevain
säännösten mukaan vastaava nautinta-
oikeudesta tahi oikeudesta tuloon tai
muuhun etuun, joka omaisuuden luovu-
tuksessa on pidätetty, taikka jos sellai-
nen oikeus on omaisuuteen kiinnitetty,
ja jos omaisuus samaan aikaan tai myö-
hemmin on joutunut saamisesta pan-
tiksi; niin väistyköön saaminen maini-
tun oikeuden tieltä. Jos omaisuus aikai-
semmin oli saamisesta panttina, väisty-
köön oikeus saamisen tieltä, jollei tämä
muuten tule täysin suoritetuksi. Jos oi-
keus tuloon tahi muuhun etuun siten
katoaa, ja jos se on määrätty vissiksi ra-
ha- tahi tavaramääräksi; saakoon sen
oikeuden haltija sen pääoma-arvon puo-
lesta, joka samalle oikeudelle on pan-

tava, sen mukaan kuin ulosottolaain 5 lu-
vun 30 §:ssä on säädetty, sen etuoikeu-
den, mikä tässä edellä olevan 2 momen-
tin mukaisesti saamiselle on tuleva. Sa-
malla etuoikeudella suoritettakoon myös
aina mitä sellaista tuloa tai etua on
maksamatta, jos se ei ole ollut suoritta-
matta pitempää aikaa kuin kolme vuotta
lankeemispäivästä tahi jos sen uloshaku
on sanotun ajan kuluessa alettu ja sitten
keskeyttämättä jatkettu.

Kiinnitetystä tahi muutoin saamisen
panttina olevasta kiinteistöstä älköön tä-
män saamisen edellä otettako ulos muuta
kuin viimeisen ja kuluvan vuoden palkat
niille, jotka kiinteistön hoitoa varten
ovat omistajan vakinaisessa palveluk-
sessä, niin myös kruunulle, kunnalle tahi
yksityiselle tuleva ulosteko ja senkaltai-
nen määrämaksu, niinkuin rälssivero,
tonttivero, palstatilan palkintovero tahi
maanjaon apumaksu, joka on kiinteis-
tölle laillisesti määrätty ja maksetta-
vaksi langennut eikä ole ollut suoritta-
matta pitempää aikaa kuin maakaassa
sanotaan. Sama oikeus kuin pääomasta
olkoon pantinhaltijalla korostakin ja
muusta säädetystä maksusta, joka ei ole
maksamatta pitempää aikaa kuin 3 mo-
mentissa on sanottu, niin myös saamisen
ulosottoon menevistä ulosmittaus- ja
muista kuluista.

Ylempänä tässä pykälässä mainittujen
saamisten ja oikeuksien jäljestä on kiin-
teistö lähinnä vastaava sellaisen vuokra-
alueen nautinto-oikeudesta, jonka vuok-
ramies on ottanut haltuunsa vuokrakir-

jan nojalla, joka on kiinnittämättä, mutta joka, milloin sen pätevyyttä var-
ten vaaditaan vahvistus, on asianmu-
kaisesti vahvistettu. Jos kiinteistö on
vastaava useammista tällaisista vuokra-
oikeuksista, olkoon vanhemmalla vuok-
raoikeudella etusija myöhemmän rin-
nalla; jos vuokrakirjat ovat samana päi-
vänä tehdyt, olkoon niillä yhtäläinen
oikeus. Mitä tässä momentissa edellä on
säädetty, on vastaavasti sovellettava
huoneenvuokraan, jos kiinnittämättä
oleva vuokrasopimus on tehty kirjalli-
sesti ja vuokralainen on ottanut vuokra-
tun huoneiston haltuunsa.

Panttioikeus, joka perustuu ainoastaan
hallinnansaantiin, olkoon kuitenkin te-
hoton toista pantinhaltijaa vastaan, niin
myös sitä vastaan, joka on saanut kiin-
teistön ulosmittaukseen; ja olkoon sellai-
nen panttioikeus aina rauennut, jos kiin-
teistö luovutetaan konkurssiin.

Tämä laki tulee voimaan
.....; älköön sitä kuiten-
kaan sovellettako konkurssi- ja ulosotto-
asioissa, jotka sitä ennen on pantu vi-
reille.

Laki

ulosottolain 5 luvun 49 §:n muuttamisesta.

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan täten ulosottolain 5 luvun 49 §
näin kuuluvaksi:

5 LUKU.

49 §.

Ostaja saa maksuvelvollisuutensa täy-
tettyään ottaa kiinteistön haltuunsa; ja
antakoon ulosottomies tarvittaessa sii-
hen virka-apuansa. Ellei velallisella ole
muuta asuinpaikkaa tarjona, osoittakoon
ulosottomies hänelle tarpeelliset huo-
neet; ja velallinen saakoon myymisen
jälkeen niissä asua kolme kuukautta ja
vielä seuraavan kuukauden ensimmäiseen
arkipäivään. Ostajan oikeudesta irtisa-
noa vuokramies tai vuokralainen, jonka

vuokraoikeus myytäessä ei ole pysytetty
voimassa, on säädetty erikseen.

Tulon, joka myymisen jälkeen kiinteis-
töstä lähtee aina haltuunottoon asti, kor-
jatkoon huutokaupan toimittaja talteen
ostajan varalle.

Tämä laki tulee voimaan
.....; älköön sitä kuiten-
kaan sovellettako konkurssi- ja ulosotto-
asioissa, jotka sitä ennen on pantu
vireille.

*Laki velkojien
oikeudesta*

Suuren valiokunnan mietintö N:o 13 hallituksen esityksen johdosta huoneenvuokralaiksi.

Suuri valiokunta on, käsiteltyään yllämainitun asian, päättänyt yhtyä kannattamaan lakivaliokunnan mietinnössä N:o 2 valmisteltuja lakiehdotuksia, kuitenkin erinäisin tästä järempää näkyvin muutoksin.

Suuri valiokunta saa siis kunnioittaen ehdottaa,

että Eduskunta hyväksyisi kysymyksessä olevat lakiehdotukset näin kuuluvina:

Huoneenvuokralaki.

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään täten:

1—9 §.

(Lakivaliokunnan ehdotuksen mukaan).

10 §.

Vuokralaisen tulee hoitaa huoneistoa huolellisesti, niin myös noudattaa järjestystä ja hyviä tapoja.

Tuottamansa vahingon vuokralainen on velvollinen korvaamaan; vastatkoon vuokralainen myöskin (poist.) vahingosta, jonka hänen kotiväkinsä taikka se, jolle hän (poist.) on luovuttanut huoneiston tai osan siitä, taikka hänen työväkinsä (poist.) on tahallansa tai huolimattomuudella (poist.) aiheuttanut, palovahingosta kuitenkin ainoastaan, jos vuokralainen on laiminlyönyt asiansaan olleen huolenpidon.

11 §.

(Lakivaliokunnan ehdotuksen mukaan).

12 §.

Vuokralainen on velvollinen myöntämään vuokranantajalle pääsyn huoneistoon, milloin se huoneiston hoidon silmälläpitoa varten on tarpeellista, niin myöskin salli-

maan vuokrattavaksi vapaata huoneistoa näyteltävän sitä varten soveliaana aikana.

Vuokranantaja saakoon myöskin toimittaa vuokra-aikana sellaisia korjauksia, jotka eivät siedä viivytystä, sekä, milloin vuokrasopimus on tehty kahta vuotta pitemmäksi ajaksi, muitakin korjauksia ja ajanmukaisia parannuksia sellaisena aikana, jolloin niiden toimittamisesta on vuokralaiselle vähimmin haittaa; kuitenkin noudattakoon mitä 6 §:ssä on säädetty.

Jos vuokranantajalta kielletään hänelle tämän pykälän mukaan tuleva oikeus, saakoon hän siihen (poist.) poliisiviranomaiselta virka-apua.

13 §.

(Hallituksen esityksen mukaan).

14—16 §.

(Lakivaliokunnan ehdotuksen mukaan).

17 §.

(Hallituksen esityksen mukaan).

18 ja 19 §.

(Lakivaliokunnan ehdotuksen mukaan).

20 §.

(Hallituksen esityksen mukaan).

21—29 §.

(Lakivaliokunnan ehdotuksen mukaan).

L a k i

kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9 päivänä marraskuuta 1868 annetun asetuksen 22 §:n muuttamisesta.

(Lakivaliokunnan ehdotuksen mukaan).

L a k i

ulosottolain 5 luvun 49 §:n muuttamisesta.

(Lakivaliokunnan ehdotuksen mukaan).

L a k i

velkojain oikeudesta ja etuudesta toistensa edellä maksun saamiseen konkurssiin luovutetusta omaisuudesta 9 päivänä marraskuuta 1869 annetun asetuksen 5 §:n muuttamisesta.

(Lakivaliokunnan ehdotuksen mukaan).

Helsingissä, 16 päivänä maaliskuuta 1925.
