

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 3 ja 7 §:n, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 §:n ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 24 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain voimassaoloaikaa jatkettavaksi kolmella vuodella eli vuoden 2006 loppuun. Lain sisältöön ehdotetaan vähäisiä tarkennuksia eräiden säädös-
muutosten vuoksi. Lisäksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin sekä liikehuoneiston

vuokrauksesta annettuun lakiin sisältyvät viittaukset indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettuun lakiin saatettaisiin ajan tasalle.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan vuoden 2004 alusta.

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Indeksiehtolainsäädännön yleisperiaatteet

Suomessa noudatetaan rahasaamisia koskevissa sopimuksissa pääsääntöisesti nimelisarvoperiaatetta, jolloin rahan arvon muutoksia velvoitteen syntymishetken ja täyttämisaikojen välillä ei oteta huomioon. Rahan yleinen arvo muuttuu inflaation johdosta rahan reaaliarvon vähentyessä.

Rahan arvon epävakaisuuden vuoksi nimelisarvoperiaatteesta on haluttu poiketa. Indeksiehdon käytöllä voidaan suoritusvelvollisuutta tarkistaa rahan arvon vaihtelun mukaisesti. Tässä tarkoituksessa on laadittu sopimusehtoja, joiden mukaan rahasaaminen on sidottu rahan reaaliarvoon. Tällaisten sopimusehtojen käyttö oli tavallista 1920-luvun lopusta taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—1969 annetun lain (207/1968) eli niin sanotun vakauttamislain säätämiseen saakka. Tuolloin laajalti levinnyt indeksisidonnaisuusjärjestelmä purettiin, koska pelättiin järjestelmän johtavan uuteen inflaatiokauteen vuonna 1967 suoritetun devalvaation jälkeen. Indeksisidonnaisuuden sääntelyä on sittemmin jatkettu. Sääntely on

toteutettu useilla eri tason säädöksillä, jotka ovat olleet määräaikaista. Nykyisin indeksiehtojen käytöstä säädetään indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000), jäljempänä indeksiehtolaki. Indeksiehdon käytöstä vuosia 2003 ja 2004 koskevissa työ- ja virkaehtosopimuksissa annetun lain (1170/2002) mukaan työmarkkinaosapuolten 18 päivänä marraskuuta 2002 allekirjoittamaan neuvottelutulokseen ja sen mukaisesti solmittuun tulopoliittiseen sopimukseen sisältyvä indeksiehto voidaan ottaa työ- ja virkaehtosopimuksiin. Muiden indeksiehtojen ottaminen työ- ja virkaehtosopimuksiin kielletään lain 1 §:ssä. Laki on voimassa 1 päivästä tammikuuta 2003 15 päivään helmikuuta 2005.

Lakiperusteisesti indeksiin sidottuja ovat olleet jo pitkään esimerkiksi elatusavut ja eläkkeet. Indeksiehdon käyttöä on perusteltu sosiaalisilla näkökohdilla sekä oikeudenmukaisuuden ja kohtuuden vaatimuksella, jolloin keskeisenä perusteluna on ollut se, että rahan arvon muutos ei saa liiaksi vaikuttaa suoritusten alkuperäiseen tasapainoon.

Indeksiehtolain 1 §:n 1 momentin mukaan hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksiin perustuvan indeksiehdon tai muun siihen verrattavan sidonnaisuuden ot-

taminen sopimukseen on kielletty, jollei laista muuta johdu. Kielto koskee vain sopimuksia, jolloin indeksiehdon ottaminen on sallittua esimerkiksi testamenttiin, yhtiöjärjestykseen tai tuomioistuimen päätökseen. Pykälän 2 momentissa on luettelo indeksiehtolain mukaan sallituista ehdoista. Esimerkiksi 2 momentin 1 kohdan nojalla on sallittu ehto, jonka mukaan hyödykkeen hinta tai osa siitä määräytyy sanotusta hyödykkeestä, siihen käytetystä tarvikkeesta tai valmistusaineesta maksettavan sellaisen hinnan mukaan, johon sopijapuolella ei ole merkittävää mahdollisuutta vaikuttaa. Mainitulla hinnalla, johon sopijapuolilla ei ole merkittävää mahdollisuutta vaikuttaa, tarkoitetaan kolmannen henkilön toimittamasta hyödykkeestä, tarvikkeesta tai valmistusaineesta maksettavaa tosiasiallista hintaa. Tämän vuoksi esimerkiksi hankintasopimuksesta tulisi, jotta tämän lain soveltaminen olisi mahdollista, riittävän yksilöidysti käydä ilmi ulkopuolisen toimittajan osuus. Indeksiehtolain 2 §:ssä on lueteltu poikkeukset lain 1 §:n 1 momentin pääsäännöstä. Indeksiehtolakia ei lain 2 §:n 6 kohdan mukaan sovelleta esimerkiksi sopimuksiin, jotka koskevat tavaroiden tai palvelusten myyntiä ulkomaille, tavaroiden tai palvelusten hankintaa ulkomailta taikka kansainvälisiä raha- tai rahtimarkkinoita tai jotka muuten ovat kansainvälisluonteisia, vaikka sanottuihin sopimuksiin muuten olisi sovellettava Suomen lakia. Tällaisena kansainvälisluonteisena sopimuksena ei voida pitää sopimusta, jossa molemmat sopijapuolet ovat suomalaisia. Näin indeksiehdon sisällyttäminen esimerkiksi suomalaisen viejän ja viejän suomalaisen alihankkijan väliseen sopimukseen on pääsääntöisesti kielletty. Pelkästään ulkomaisen sopijaosapuolen mukanaolo ei ole riittävää, vaan edellytyksenä on myös, että sopimuksen tarkoituksena on tavarain tai palvelun siirtäminen maahan tai maasta eikä tavarain tai palvelun kuluttaminen tai jälleenmyynti Suomessa.

Vuoden 2001 alusta on ollut sallittua ottaa indeksiehto yleisten teiden, katujen ja muiden vastaavien yleisten alueiden hoitotyötä koskeviin vähintään kolmeksi vuodeksi tehtyihin hoitourakkasopimuksiin (2 §:n 14 kohta).

Indeksiehtolain 3 §:n 1 momentin mukaan

valtioneuvosto voi päätöksellään sallia hyväksymänsä indeksiehdon ottamisen sellaiseen päätöksen voimaantulon jälkeen tehtävään rakennusurakkasopimukseen, jonka mukainen urakka-aika on vähintään 12 kuukautta. Kyseisen pykälän nojalla on annettu valtioneuvoston asetus rakennusurakkasopimuksissa käytettävistä indeksiehdoista (1288/2000).

Indeksiehtolain vastaista toimintaa ei ole säädetty rangaistavaksi, mutta lain 5 §:n mukaan indeksiehto, joka on lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastainen, on mitätön.

Indeksiehtolakia on muutettu kerran. Vuonna 2001 muutettiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukea koskevan lainsäädännön uudistamisen yhteydessä indeksiehtolain 3 §:n 3 momentti.

1.2. Tarve jatkaa indeksiehtolainsäädännön voimassaoloaikaa

Sopeutuminen yhteisen rahan asettamiin vaatimuksiin edellyttää niin palkkaratkaisujen kuin muunkin kustannuskehityksen mitoitamista siten, että hintakilpailukyky euroalueen sisällä kaikissa oloissa säilyy, sillä virheiden korjaaminen jälkikäteen on entistä vaikeampaa. Selvää yhteyttä indeksiehtolain ja inflaation välillä ei yksiselitteisesti ole voitu osoittaa. On kuitenkin ilmeistä, että laajamittainen indeksiehtojen käytön salliminen osaltaan edistäisi esimerkiksi ulkoisista häiriöistä aiheutuneiden inflaatiopaineiden leviämistä. Lisäksi on mahdollista, että indeksisidonnaisuudet osaltaan haittaisivat talouden uudistumisen kannalta välttämätöntä rakenteellista kehitystä. Tämän vuoksi on perusteltua, että indeksiehtolain voimassaoloaikaa jatketaan kolmella vuodella eli vuoden 2006 loppuun.

1.3. Muut muutosehdotukset

Indeksiehtolain 3 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan sallia indeksiehdon ottaminen asetuksen voimaantulon jälkeen tehtävään rakennusurakkasopimukseen, jonka mukainen urakka-aika on vähintään 12 kuukautta. Pykälän 3 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää

asuntorakentamisen osalta vain sellaisesta urakkasopimuksesta, johon perustuva rakennustyö on hyväksytty momentissa mainittujen lakien mukaisesti lainoitettavaksi tai korotettavaksi. Momentin lakiluetteloon ehdotetaan lisättäväksi asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annettu laki (126/2003).

Lisäksi ehdotetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 §:n 2 momenttiin ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 24 §:n 2 momenttiin sisältyvät viittaukset indeksiehtolakiin muutettavaksi koskemaan viittausta nykyiseen lakiin.

2. Esityksen vaikutukset

Ehdotetun indeksiehtolain muutoksen kaltaisella talouspoliittisella lailla on kansantaloudellista merkitystä inflaation torjunnan kannalta ja myös sopeutettaessa kansantaluutta ulkoisiin häiriöihin. Lain taloudelliset vaikutukset eivät kuitenkaan ole täsmällisesti arvioitavissa, ja ne riippuvat osaksi esimerkiksi kansantalouden kansainvälisestä toimintaympäristöstä. Ehdotettu laki ei välittömästi vaikuttaisi valtion tulojen tai menojen määrään. Esitykseen sisältyvillä kahdella muulla lailla saatetaan lainsäädäntö ajan tasalle. Niillä ei ole vaikutusta vuokrasuhteiden sisältöön. Kyseisillä laeilla ei ole muitakaan taloudellisia tai hallinnollisia vaikutuksia.

3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu valtiovarainministeriössä virkatyönä.

Valmisteluvaiheessa on kuultu Suomen Pankkia, ympäristöministeriötä, Tilastokeskusta, AKAVA ry:tä, Palvelutyönantajat ry:tä, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjes-

tö SAK ry:tä, Suomen Kuntaliittoa, Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry:tä sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto ry:tä.

Suomen Pankki suhtautuu periaatteelliselta kannalta indeksiehdon käyttöä rajoittavan lain jatkamiseen kielteisesti. Lainsäädännön lähtökohtana tulisi olla, että euroalueella valitsee hintavakaus, eikä Suomen hinta- ja kustannuskehitys voi merkittävästi poiketa euroalueen yleisestä kehityksestä.

Suomen Pankki lausui, että indeksiehdon käytön rajoittamisella ei liene kuitenkaan vakaina oloissa kovin merkittäviä kielteisiä vaikutuksia. Siten Suomen Pankilla ei ole syytä vastustaa, mikäli valtiovarainministeriö katsoo, että indeksiehdon käytön rajoittamista tulee jatkaa lakiesitysluonnoksen tarkoittamalla tavalla. Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomauttamista esitysluonnokseen.

4. Tarkemmat säännökset

Rakennusurakkasopimuksissa käytettävistä indeksiehdoista annettu valtioneuvoston asetus on voimassa vuoden 2003 loppuun. Asetuksen voimassaoloaikaa ja asuntorakentamista koskevaa säädösluetteloa on tarpeen muuttaa indeksiehtolain muutosta vastaavasti.

5. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2004. Ennen indeksiehtolain muutoksen voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin sovellettaisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 3 ja 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21 päivänä joulukuuta 2000 annetun lain (1195/2000) 3 §:n 3 momentti ja 7 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 3 §:n 3 momentti laissa 607/2001, seuraavasti:

3 §

Indeksiehdon salliminen rakennusurakkasopimuksissa

 Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta muuhun asuntorakentamista koskevaan urakkasopimukseen kuin sellaiseen urakkasopimukseen, johon perustuva rakennustyö on hyväksytty aravalain (1189/1993), vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980), omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) tai asumisoikeus- ja vuokratuotannon valtion

ja kuntien takauslainoista annetun lain (126/2003) mukaisesti lainoitettavaksi tai korkotuettavaksi. Tällaisen työn urakka-aika saa olla 1 momentissa säädettyä lyhyempi.

7 §

Voimassaolo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2001 ja on voimassa vuoden 2006 loppuun.

 Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2004.

Ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

2.

Laki**asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (481/1995) 27 §:n 2 momentti seuraavasti:

27 §

Vuokran määräytyminen

—————
Vuokran tarkistamisesta 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 mää-

rän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

—————
Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
kuuta 2004.

3.

Laki**liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 24 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan liikehuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (482/1995) 24 §:n 2 momentti seuraavasti:

24 §

Vuokran määräytyminen

taen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään.

————— Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ot- kuuta 2004.

Helsingissä 24 päivänä lokakuuta 2003

Tasavallan Presidentti**TARJA HALONEN**Valtiovarainministeri *Antti Kalliomäki*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

1.

Laki

indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 3 ja 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21 päivänä joulukuuta 2000 annetun lain (1195/2000) 3 §:n 3 momentti ja 7 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 3 §:n 3 momentti laissa 607/2001, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

Indeksiehdon salliminen rakennusurakkasopimuksissa

Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta muuhun asuntorakentamista koskevaan urakkasopimukseen kuin sellaiseen urakkasopimukseen, johon perustuva rakennustyö on hyväksytty aravalain (1189/1993), vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980), omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) tai asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) mukaisesti lainoitettavaksi tai korkotuettavaksi. Tällaisen työn urakka-aika saa olla 1 momentissa säädettyä lyhyempi.

7 §

Voimassaolo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2001 ja on voimassa vuoden 2003 loppuun.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta muuhun asuntorakentamista koskevaan urakkasopimukseen kuin sellaiseen urakkasopimukseen, johon perustuva rakennustyö on hyväksytty aravalain (1189/1993), vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980), omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) tai *asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetun lain (126/2003)* mukaisesti lainoitettavaksi tai korkotuettavaksi. Tällaisen työn urakka-aika saa olla 1 momentissa säädettyä lyhyempi.

7 §

Voimassaolo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2001 ja on voimassa vuoden 2006 loppuun.

*Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
kuuta 2004.*

*Ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopi-
muksiin sovelletaan lain voimaan tullessa
voimassa olleita säännöksiä.*

2.

Laki**asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (481/1995) 27 §:n 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

27 §

Vuokran määräytyminen

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1222/94) 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 saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

Vuokran tarkistamisesta 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 saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

*Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
mikuuta 2004.*

3.

Laki**liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 24 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan liikehuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (482/1995) 24 §:n 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

24 §

Vuokran määräytyminen

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1222/94) säädetään.

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2004.
