

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Kyllä.

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

Selkeyttää ja muutos on perusteltu ja aiheellinen. Tosin edelleen rajanvetoon voi liittyä ongelmia, koska täysin yksiselitteistä rajaa lyhytaikaisuudelle tai tilapäisyydelle ei ole, eikä voitaneakaan määritellä.

Tulisiko AHVL:n soveltamisala mieluummin määritellä AHVL 1 §:ssä niin, että laki koskisi sopimuksia, joilla huoneisto vuokrataan käytettäväksi asuntona?

Ei.

Sopimuksen kesto ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen (AHVL 4 §, 52 § ja 55 §)

Onko sopimuksen keston ja irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta sopimiseen liittyviä säännöksiä tarpeen muuttaa?

Kyllä

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

Kyllä

Tulisiko oikeustilaa selkeyttää mieluummin niin, että lakin lisättäisiin selventävä säännös ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimiselle?

Ei

Onko LHV:n sopimuksen kestoja ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimista koskevia säännöksiä tarpeen muuttaa? Jos on, olisiko ehdotettu sääntelyratkaisu toimiva LHV:ssä?

-

Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

Kyllä

Pidätkö AHVL 29–31 §:n ja LHV 25 ja 26 §:n vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskevia säännöksiä tarpeellisina?

Kyllä

Vakuus (AHVL 8 §)

Kannatatteko 30 päivän määräaika? Tulisiko määräajan olla ehdotettua lyhyempi tai pidempi?

Määräaika on tarpeen, eikä sen tulisi olla ainakaan pidempi kuin 30 päivää.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Kyllä

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

-

Yleistä

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa? Näettekö ehdotetussa sääntelyssä jotain, mikä saattaa johtaa epäselvyyksiin tai tulkintaongelmiin?

-

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

Ovatko ehdotetut sähköisen viestintäkanavan käyttämistä koskevat edellytykset mielestänne tarpeeksi selkeitä ja käytännössä toteutettavissa?

Kyllä

Onko seitsemän päivän oletusaika postin kautta lähetetyille tiedoksiannoille ja kolmen päivän oletusaika sähköisille tiedoksiannoille mielestänne kohtuullinen?

Kyllä

Onko tarkoituksenmukaista, että ilmoitus voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista (AHVL 13 §)?

Kyllä, varsinkin kun tällä on edelleen tiedotusvelvollisuus toiselle/toisille yhteisvastuulliselle.

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

Katsotteko, että heräteviestin käyttäminen sähköisen tiedoksiannon varmentamisessa on toimiva ratkaisu?

Periaatteessa kyllä, mutta käytännön toimivuus voi olla epävarma tai synnyttää tulkintaerimielisyyksiä esim. siitä, onko viesti mennyt perille tai onko järjestelmissä mahdollisesti ollut teknisiä häiriöitä jne.

Onko ehdotus, jonka mukaan ilmoitus tai varoitus voidaan antaa yhdelle vuokranantajista, mielestänne toimiva (AHVL 13 a §)?

Kyllä, vrt. AHVL 13 §.

Onko tiedoksiantojen toimittamista valtuutetulle koskeva säännös tarpeellinen (13 a §)?

Ei liene välttämätön, mutta ei erikseen säätäminen haittaakaan.

AHVL 13 c ja d § sekä LHVL 11 c ja d §

AHVL 13 c ja d §:iä sekä LHVL 11 c ja d §:iä koskevien ehdotusten kaltaisia pykäläiä on nyt lyhyen aikaa sovellettu asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AsOYL) puolella (ks. tarkemmin muutossäädös 428/2024 ja sitä koskeva HE 48/2024 vp). Oletteko jo saaneet kokemusta tai tehneet havaintoja AsOYL 8 luvun 3 ja 5 §:ien toimivuudesta käytännössä?

-

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?

Kyllä

Ovatko säännökset vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa asukkaiden lukumäärä ja peruste asumiselle riittävän selkeät?

Kyllä

Kannatatteko vai vastustatteko sitä, että vuokralaisen tulee ilmoittaa esimerkiksi se, että toinen huoneistossa asuvista henkilöistä on hänen puolisonsa?

Kyllä

Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon (AHVL 22 § ja LHVL 20 §)

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

Kyllä

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

-

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

STM kannattaa huoneenvuokralakityöryhmän mietinnössä ehdotettuja tupakointia koskevia muutoksia asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lakiin. Ehdotetut muutokset vastaavat pitkälti tammikuussa 2023 mietintönsä antaneen Tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistyöryhmän asiaa koskevia toimenpide-ehdotuksia.

Huoneenvuokralakityöryhmä ehdottaa, että tupakointi, kuten myös poltettavaksi tarkoitetun kasvipärisen tuotteen polttaminen tai sähkösavukkeen käyttäminen, olisi uudessa 26 a §:ssä mainituissa tiloissa tai alueilla sallittu vain, jos siitä olisi erikseen sovittu tai siihen olisi saatu erikseen vuokranantajan lupa. STM kannattaa tupakointikieltojen soveltamisessa ehdotettua yhtenevää sääntelyä tupakkalain kanssa.

On hyvä huomioida, että markkinoille tulee jatkuvasti uusia tupakkalain alaisia tuotteita, joiden käytöstä voi vapautua terveydelle haitallisia päästöjä. STM:n näkemyksen mukaan AHVL:n tupakointikieltojen soveltamisen ajantasaisuuden varmistamiseksi voisi olla tarkoituksenmukaisempaa, että uudessa 26 a §:n 2 momentissa viitattaisiin suoraan tupakkalain 73 §:ään, jossa säädetään tupakointikieltojen soveltamisesta. Tällä varmistettaisiin, että tupakointikieltoja sovellettaisiin jatkossakin mahdollisista tupakkalainsäädännönmuutoksista riippumatta samoihin tuoteryhmiin.

Kannatatteko sitä, että kiello tulisi sovellettavaksi myös jo olemassa oleviin vuokrasuhteisiin?

STM pitää tärkeänä, että tupakointikielto kattaisi myös jo voimassa olevat vuokrasopimukset, kuten huoneenvuokralakityöryhmä esittää. Näin varmistetaan vuokralaisten, vuokranantajien sekä vuokrataloyhtiöissä asuvien yhdenvertainen kohtelu.

Huoneenvuokralakityöryhmän mietinnössä on käsitelty tupakoinnin kieltämisestä aiheutuvia positiivisia terveysvaikutuksia, kun tupakansavulle altistuminen kiellon myötä vähenisi. Lisäksi toimenpiteellä on arvioitu olevan positiivisia vaikutuksia asumismukavuuteen. STM huomauttaa, että toimenpiteellä vähennetään lisäksi pitkän aikavälin altistumista sisäympäristöön jäävältä tupakansavupäästöltä (ns. thirdhand smoke) ja suojellaan siten myös mahdollisten tulevien vuokralaisten tai muiden asukkaiden terveyttä. Tupakansavu tarttuu erilaisiin pintamateriaaleihin, joista se voi myöhemmin vapautua uudelleen ilmaan aiheuttaen altistumista haitallisille tupakansavun aineille pitkällä aikavälillä. Tupakansavu leviää asunnon kautta helposti myös rakenteisiin ja savussa olevat kemikaalit ml. nikotiini tarttuvat pintamateriaaleihin, kuten esimerkiksi ilmanvaihtokanaviin. Pintoihin jääneet kemikaalit reagoivat ilman kanssa ja ne voivat myöhemmin vapautua takaisin ilmaan. Osa kemikaaleista on toisenlaisia kuin tuoreessa savussa, koska ne muuttuvat ajan myötä jopa myrkyllisemmiksi kuin alkuperäisessä savussa.

Huoneenvuokralakityöryhmän mietinnön perusoikeuksia käsittelevässä osuudessa on tuotu esille tupakointikiellon parantavan myös omaisuuden suoja. STM pitää hyvänä, että omaisuuden suoja on huomioitu mietinnössä ja huomauttaa, että tupakoinnin kieltämisellä suojellaan paitsi vuokranantajan omaisuutta, myös koko asuntoyhteisön omaisuutta. Tupakansavun saastuttamien

materiaalien vaihtaminen uusiin puhtaisiin materiaaleihin korjauksineen voi aiheuttaa mittavia kustannuksia paitsi itse asunnossa, myös koko rakennuksessa. Tupakoinnista aiheutuu asuntoyhteisöissä tupakansavuun liittyvien haittojen lisäksi myös paloturvallisuusriskejä. Itsestään sammuvien savukkeiden säännöksistä huolimatta tupakkatuotteet ovat edelleen yksi yleisimmistä tulipalojen aiheuttajista (<https://sisainenturvallisuus.fi/tapaturmat-ja-onnettomuudet>).

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

Pidättekö perusteltuna, että vuokranantajan tulisi jatkossa aina ilmoittaa vuokran korottamisesta?

Kyllä

Kannatatteko sitä, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta, vai tulisiko mainitun ajan olla lyhyempi tai pidempi?

Ehdotettu aika on sopiva

Onko veden, sähkön ja muun asuinhuoneiston käyttöön liittyvän etuuden ilmoittamis- ja korotusmenettely näkemyksenne mukaan perusteltu?

Kyllä

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

Onko ehdotus siitä, että vuokrasuhde päättyy vuokranantajan vuokralaisen kuolinpesän välillä tiettyjen edellytysten vallitessa ilman irtisanomista, kannatettava?

Kyllä

Ovatko edellytykset, 1) kuollut vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin, 2) huoneistossa ei vuokralaisen kuollessa asunut tämän perheenjäsentä ja 3) vuokranantaja on saanut tiedon kuolemasta, asianmukaiset?

Kyllä

Onko ehdotettu päättymisaika (kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta) kannatettava, vai tulisiko sen olla pidempi tai lyhyempi?

-

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

-

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 46 a §)

Kannatatteko ehdotettua sääntelyä, vai tulisiko vuokranantajan jatkossakin voida turvautua ainoastaan häätömenettelyyn, jos kuolinpesän kanssa ei kohtuullisessa ajassa saada sovittua kuolleen vuokralaisen omaisuuden vastaanottamisesta?

Ehdotettu sääntely on kannatettava

Vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisaika (AHVL 52 §:n 2 ja 3 mom.)

Kannatatteko ehdotettua muutosta vuokranantajan kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamisesta alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin nykyisestä yhdestä vuodesta?

-

Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?

-

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

Kannatatteko vuokranantajan purkamisperusteiden täydentämistä niin, että purkaminen olisi jatkossa mahdollista myös erittäin painavan syyn perusteella?

Ehdotus on sinänsä kannatettava, mutta mahdollisia tulkintariitoja voi syntyä.

Miten näette uuden perusteen vaikutukset suhteessa nykytilaan ja voimassa oleviin purkamisperusteisiin?

vrt. edellä

Voiko uusi peruste johtaa näkemyksenne mukaan tilanteisiin, joissa vuokralaiset joutuvat kohtuuttomaan asemaan?

-

Muuttopäivää koskeva olettamasaännös (AHVL 68 §)

Kannatatteko, että muuttopäivää koskevaa olettamasaännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että jatkossa se olisi vuokrasopimuksen päättymispäivä?

Kyllä

Ehdotus perustuu oletukselle, että valtaosassa vuokrasopimuksista jo nykyisinkin sovitaan muuttopäiväksi vuokrasopimuksen päättymispäivä. Vastaako tämä teidän käsitystänne nykytilasta?

-

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 68 a §)

Ovatko ehdotetut ajat omaisuuden siirtymisestä vuokranantajan omistukseen (1 kk ja 6 kk) asianmukaiset, vai tulisiko niiden olla lyhyempiä tai pidempiä?

Ehdotetut ajat ovat asianmukaisia

Tulisiko vuokralaisella tai muulla asukkaalla mahdollisesti oleva pätevä syy, minkä vuoksi hän ei pääse noutamaan omaisuutta määräajassa, huomioida jollakin tapaa ehdotuksessa? Jos, niin miten ja minkälaisissa tilanteissa?

-

Siirtymäaika

Mietinnössä ehdotetaan, että lait tulisivat voimaan kolmen kuukauden jälkeen siitä, kun lait on hyväksytty ja vahvistettu. Onko ehdotettu siirtymäaika nähdäkseenne riittävä?

-

Siirtymäsäännökset

Onko ehdotettujen säännösten (4 §:n 2 momentti, 8 §:n 1 ja 5 momentti, 27 §:ää, 32 §:n 2 momentti, 52 §:n 2 ja 4 momentti ja 68 §) lisäksi muita säännöksiä, joita ei tulisi soveltaa jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin?

-

Vaikutukset

Ovatko kaikki keskeiset vaikutukset tunnistettu, vai onko joitakin vaikutuksia jäänyt huomioimatta?

-

Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?

-

Liittyykö arviointiin näkemyksenne mukaan epätarkkuuksia tai epäselvyyksiä?

-

Mitä lisäyksiä suosittelisitte, jotta arviointia voitaisiin edelleen kehittää?

-

Hätäkeskustietojen luovuttaminen

Pidättekö muistiossa esitettyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?

-

Jos ette, mitä muistiossa on jäänyt huomioimatta?

-

Oletteko hyödyntäneet poliisin antamia tietoja ennen kuin apulaisoikeusasiamies katsoi niiden luovuttamisen olevan vastoin lakia vuonna 2011? Jos olette, olivatko häiriötä aiheuttaneen asukkaan häädöt tuolloin helpompia?

-

Yleistä

Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?

Sosiaali- ja terveysministeriö pitää ehdotuksia tarpeellisina ja hyödyllisinä. Ne ajantasaistavat sääntelyä ja saattavat sen paremmin vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä ja käytännön tarpeita. Myös vuokraustoiminnassa vakiintuneet käytännöt on otettu huomioon.

Niemi Veli-Mikko
Sosiaali- ja terveysministeriö

Horko Mikko
Sosiaali- ja terveysministeriö