

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

-

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

-

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

-

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

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

-

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

-

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

-

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?

-

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

-

Vakuus (AHVL 8 §)

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

-

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

-

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?

-

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

-

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

-

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

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

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

-
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 pykälä 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?

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

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

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

-
Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

-
Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan oletettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

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

-

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

-

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

-

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

-

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

-

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?

-

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?

-

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?

-

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

-

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

-

Muuttopäivää koskeva olettasäännös (AHVL 68 §)

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

-

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?

-

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 nähdäksenne 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?

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asukasneuvottelukunta edustaa noin 100 000 kaupungin ARA-asunnoissa asuvaa helsinkiläistä.

2 § Soveltamisala

Kannatamme soveltamisalasäännöksiä ehdotetussa laajuudessa

4 § Vuokrasopimuksen kesto

Ehdotettu säädösteksti on mielestämme selkä.

5 a § Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti

Ehdotettu muotoilu on sinällään asiallinen, mutta käytännön soveltaminen tullee vaatimaan huolellisia täsmennyksiä. Liitto katsoo, että asumisalaan yhteisiä täsmennyksiä siitä, mitä on yleinen toisintaminen ja kuinka pitkä on käyttötarkoituksen kannalta asianmukainen aika.

6 § Sovittelu

Säädösteksti on asiallinen.

13 § Yleissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Säännöstekstien toimivuudessa emme näe vakavia ongelmia.

Postia käytettäessä tiedoksisäännön oletusaikaa tulisi perustellusti pidentää seitsemästä kymmeneen päivään.

Ilmoituksen tiedoksianto yhdelle yhteisvastuullisista on ongelmallista, jos vuokralaistaloudessa ei yhteydenpito suju, syystä tai toisesta. Ehdotamme ko. kohdan poistamista.

13 a § Erityissäännös

Heräteviestin käyttämistä kannatetaan.

Useampaa vuokranantajaa koskevan ilmoituksen antaminen vain yhdelle vuokranantajalle on kyseenalainen. Esimerkkinä mainitsemme tilanteen, jossa asunnolle on osoitettu autopaikka, jonka käytännön vuokrauksen hoitaa erillinen alueellinen pysäköintiyhtiö.

Tiedoksiantojen toimittaminen valtuutetulle on tarpeellista.

14 § Virka-apu

Ei kommentoitavaa.

17 a § Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Säännösteksti on hyvä ja säännös erittäin tarpeellinen.

18 § Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Kirjaus on kokonaisuudessaan hyvä.

20 § Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

Pykälän ehdotettu teksti on riittävän kattava. Oleellinen on huomioitu.

22 § Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Ei kommentoitavaa.

26 a § Tupakointikielto

Emme vastusta sinällään. Vuokrasuhteissa, joista on sovittu ennen tämän lainkohdan voimaantuloa, tulisi vuokralaisen asema turvata oikeuttamalla hänelle huoneistokatselmus vuokranantajan kustannuksella. Katselmuksen tulisi kohdistua huoneiston kuntoon ja sen toteamiseen onko tupakoinnista havaittavia jälkiä.

27 § Vuokran määräytyminen

Vuokran korottamisesta on vuokranantajan aina ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti.

Käyttömaksujen ilmoitusmenettely on perusteltu.

§§ 29, 30, 31

Ei kommentoitava

32 § Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen

Säädöksen teksti on hyvä ja kuvastaa nykyistä tilannetta.

34 § Vuokran maksamisen ajankohta

Ei kommentoitavaa.

§§ 40, 41

Ei kommenttia.

45 § Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Teksti on mielestämme tasapainoinen.

46 § Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Kannatamme sitä, että vuokranantajan ja kuolinpesän välinen sopimus voidaan päättää ilman irtisanomista edellytysten täytyessä. Sopimuksen päättymisaika, yksi kuukausi on sopiva.

Ehdotus on mielestämme tasapuolinen.

46 a § Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus

Ehdotettu säädösteksti on hyväksyttävissä.

52 §, momentit 2 ja 3

Emme näe mitään syytä lyhyen irtisanomisajan ulottamiseen kahteen vuoteen. Muilta osin on säädösteksti hyväksyttävissä.

55 § Vuokrasopimuksen irtisanominen tuomioistuimen luvalla

Ei kommenttia.

56 § Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

Teksti on asiallinen, kannatamme.

61 § Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Kannatamme vuokrasopimuksen purkamista erittäin painavan syyn perusteella. Säännös mahdollista nopean purkamisen akuuteissa tilanteissa. Vuokralaisen oikeusturva ei vaarannu kohtuuttomasti.

66 § Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

Ei kommenttia.

68 § Muuttopäivä

Emme kannata. Nykyisen lain säädös tulisi säilyttää. Perustelu vallitsevasta käytännöstä on paikkaansa pitämätön. Aravavuokra-asunnoissa enemmistö voimassa olevista vuokrasopimuksista on laadittu nykyisen lain mukaisesti.

68 a § Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Ehdotetut ajat ovat asianmukaiset.

77 § Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot

Hyväksymme, on riittävän tasapuolinen.

89 §

Ei kommenttia.

Siirtymäaika

Lain voimaantulo kolmessa kuukaudessa vahvistamisesta on lyhyehkö. Ehdotamme harkittavaksi kuutta kuukautta.

Siirtymismääräysten luettelo on kattava.

Hätäkeskustietojen luovuttaminen

Häätöprosessin käynnistyminen nopeutuisi, jos poliisin käynnistä asunnossa häiriötapauksissa menisi tieto vuokranantajalle.

Anttila Tuomas
Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asukasneuvottelukunta