

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Espoon Asunnot Oy:n lausunto Huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä

Viite: Oikeusministeriön lausuntopyyntö VN/24391/2023

Espoon Asunnot Oy (jäljempänä Espoon Asunnot) kiittää mahdollisuudesta lausua oikeusministeriölle huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä. Espoon Asunnot lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Espoon Asunnot on Espoon suurin vuokranantaja. Espoon Asunnoilla on lähes 17.000 vuokra-asuntoa, joissa asuu noin 35.000 espoolaista. Espoon Asunnot toimii omakustannusperiaatteella ja Espoon kaupunki omistaa koko sen osakekannan. Espoon Asuntojen perustehtävä on edistää Espoon hyvinvointia tarjoamalla hyviä ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja nykyisille ja tuleville espoolaisille.

Espoon Asunnot kuuluu yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestykseen KOVA ry:een (Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat). KOVA ry on antanut mietinnöstä oman lausuntonsa, johon Espoon Asunnot lähtökohtaisesti yhtyy kuitenkin seuraavia näkökohtia painottaen.

AHVL:n soveltamisalaan liittyvien epäselvyyksien, joita mm. KOVA ry on omassa lausunnossaan avannut tarkemmin, selkeyttämiseksi ehdotettu soveltamisalan rajoitusta koskeva muutos on Espoon Asuntojen mielestä kannatettava, vaikkei kysymys ole Espoon Asuntojen oman toiminnan kannalta relevantti johtuen toiminnan luonteesta. Muutos selkeyttää Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan nimenomaan ehdotetussa muodossa asiaa riittävästi nykytilanteeseen verrattuna.

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?

Espoon Asunnoilla ei ole ollut sopimuksen keston liittyviä tässä kohdassa tarkoitettuja ongelmia, koska tyyppillisesti sopimuksemme ovat puhtaasti joko toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaista. Vuokramarkkinoilla muutoin laajasti käytössä oleva malli, jossa toistaiseksi voimassa olevaan sopimukseen on sovittu ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamisajankohta, on kuitenkin paljon tulkintaongelmia aiheuttava sopimustyyppi. Ehdotettu muutos selkeyttäisi nykytilaa ja poistaisi edellä mainittuun sopimustyyppiin liittyvät tulkintaongelmat. Tämän takia Espoon Asunnot pitää ehdotettua muutosta kannatettavana.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

Ehdotettu sääntelyratkaisu tulisi Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan selkeyttämään oikeustilaa ja olisi helpommin ymmärrettävä muotoilultaan kuin nykyisin sopimusehdoissa käytetty malli.

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

Espoon Asunnot ei kannata tätä, koska tällainen muutos ei selkeyttäisi tilannetta riittävästi. Sääntelyratkaisu, jossa sopimus on ensin voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa, on huomattavasti selkeämpi vaihtoehto ja myös maallikkovuokralaisten ja -vuokranantajien kannalta helpommin ymmärrettävä muotoilu.

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 LHV 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

Espoon Asunnot pitää ehdotettuja muutoksia perusteltuina ja viittaa muilta osin KOVA ry:n lausuntoon.

Pidättekö 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?

Asetettava määräaika ei Espoon Asuntojen mielestä voi missään nimessä olla 30 päivää lyhyempi, koska tämä aiheuttaisi kohtuuttomia hankaluuksia esimerkiksi suurille vuokranantajille, joilla on paljon kohteita. Espoon Asunnot pitää myös tärkeänä, että mikäli määräaika asetetaan, sen pituudessa ja vuokranantajalle asetettavassa veloitteessa on huomioitu riittävällä tavalla myös ne tilanteet, joissa esimerkiksi vahinkojen todellisten korjauskustannusten määrän selvittäminen kestää pidempään kuin ehdotettu 30 päivän määräaika.

Veloitteen täyttäminen on ehdotuksen mukaan mahdollista myös kirjallisella ilmoituksella vakuuden pidättämisestä. Espoon Asunnot pitää tätä hyvänä. Perusteluissa todetaan, että annettavan selvityksen on oltava riittävän yksityiskohtainen, jotta vakuuden asettaja voi arvioida, onko vakuuden tai osan siitä pidättäminen asianmukaista ja aiheellista. Jos vakuutta käytetään esimerkiksi vahingonkorvausvelan suoritukseksi, ilmoituksesta tulee käydä ilmi vahingon laatu ja laajuus sekä korvattavan vahingon määrä.

Vahinkojen ja vahingon määrän sekä korjauskustannusten riittävän tarkka arvioiminen vie aikaa, joten ilmoituksen antamiseenkin tulisi olla riittävän pitkä määräaika. Espoon Asuntojen mielestä kirjallisen ilmoituksen laatiminen riittävällä tarkkuudella pitää olla realistisesti mahdollista asetetun määräajan puitteissa myös sellaisille vuokranantajille, joilla on paljon kohteita, ja tilanteissa, joissa vakuuden pidättäminen johtuu selvitystä vaativasta seikasta, esimerkiksi vuokralaisen huoneistolle aiheuttamista vahingoista.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Espoon Asunnot toteaa edellisessä kohdassa esittämänsä viitaten, että vakiokorvausvelvollisuutta ei tule missään nimessä säätää ainakaan siinä tapauksessa, mikäli määräajaksi asetetaan 30 päivää lyhyempi määräaika. Mikäli vakiokorvausvelvollisuus asetetaan, ehdotettu korvauksen määrä on Espoon Asuntojen mielestä perusteltu.

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

Espoon Asunnot näkee riskin siitä, että käytännön ongelmia saattaa syntyä erityisesti kirjalliseen ilmoitukseen liittyen. Osapuolten välille saattaa muodostua tulkintaerimielisyyksiä siitä, millainen kirjallinen ilmoitus on riittävä veloitteen täyttämiseksi. Tämän käytännön ongelman voidaan olettaa korostuvan, mikäli määräaika tehostamaan asetetaan suunniteltu vakiokorvaus.

Espoon Asunnot näkee myös mahdollisena sen, että ehdotus ei välttämättä tosiasiaassa vähennä vakuudesta riitelyn määrää, vaan nykyisin passiiviset vuokranantajat saattavat muutoksesta huolimatta olla jatkossakin passiivisia. Jatkossa vuokralaiset joutuisivat vain vaatimaan passiivisilta vuokranantajilta sekä vakuuden palautusta että vakiokorvausta oikeusteitse.

Yleistä

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

Espoon Asunnot yhtyy KOVA ry:n näkemykseen siitä, että ehdotettu sääntely on perusteluineen laadittu riittävän selkeästi.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan ehdotus on tarpeeksi selkeä ja toteutettavissa myös käytännössä. Ehdotukset ovat tarkoituksenmukaisia ja Espoon Asunnot kannattaa sähköisen viestintäkanavan käyttämistä koskevia ehdotuksia. Espoon Asuntojen mielestä on tärkeää, että säännökset mahdollistavat vuokranantajan sähköisten järjestelmien kehittämisen siten, että siihen ei ole velvollisuutta, mutta siihen annetaan mahdollisuus. Espoon Asunnot yhtyy tältä osin KOVA ry:n lausunnossaan esittämiin tarkempiin perusteluihin.

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

Espoon Asunnot pitää ehdotettuja oletusaikoja kohtuullisina ja perusteltuina.

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

Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan ilmoituksen antaminen tiedoksi vain yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista on tarkoituksenmukaista ja kannatettavaa.

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

Espoon Asunnot kannattaa ehdotettua menettelyä ja pitää heräteviestin käyttämistä kokonaisuutena selkeästi tarkoituksenmukaisempana keinona kuin nykytilannetta. Nykytilanteessa todisteellisen tiedoksiannon edellytys on johtanut siihen, että passiivisten ja suorastaan pakoilevien vuokralaisten kohdalla on käytännössä täytynyt käyttää ilmoituksien tiedoksiannossa haastemiestä ja silti tiedoksianto on saattanut kestää pitkään ja siten entisestään pidentää esimerkiksi häiriöitä aiheuttavan vuokralaisen vuokrasuhteen päättämisprosessia. Espoon Asunnot on näistä syistä päättänyt lähtökohtaisesti aina käyttämään haastemiestä todisteellista tiedoksiantoa edellyttävien

ilmoitusten tiedoksiannossa. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista, lisää haastemiesten työmäärää sekä aiheuttaa turhia kustannuksia, jotka olisivat vältettävissä nyt ehdotetun muutoksen myötä.

Espoon Asuntojen kokemuksen mukaan esimerkiksi sähköpostin ja sen perään lähetettävän tekstiviestin eli käytännössä heräteviestin lähettäminen on osoittautunut käytännössä toimivaksi tavaksi kiinnittää vuokralaisen huomio käsillä olevaan ilmoitukseen. Espoon Asunnot on toiminnassaan hyödyntänyt tällaista toimintamallia jo nykyisin tilanteissa, joissa ei ole ollut kyse todisteellista tiedoksiannosta edellyttävistä tilanteista, mutta kuitenkin sellaisissa tilanteissa, joissa asukkaalta on jostakin syystä tarve saada nimenomainen vastaus yhteydenottoon.

Ehdotus on siten Espoon Asuntojen mielestä erittäin kannatettava.

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

Ehdotettu säännös ei varsinaisesti vaikuta Espoon Asuntojen toimintaan, minkä vuoksi Espoon Asunnot suhtautuu ehdotukseen neutraalisti. Toki tasapainon kannalta on ymmärrettävää, että vastaava sääntely soveltuu molempiin osapuoliin eli sekä vuokralaiseen että vuokranantajaan.

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

Espoon Asunnot kannattaa ehdotettua säännöstä ja näkee tietyissä tilanteissa valtuutuksen mahdollisena ja siten sitä koskevan säännöksen käyttökelpoisena lisänä lakiin.

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 havainnot AsOYL 8 luvun 3 ja 5 §:ien toimivuudesta käytännössä?

Espoon Asunnoilla ei ole kokemusta mainittujen asunto-osakeyhtiölain pykäläiden soveltamisen osalta, mutta pitää silti tarkoituksenmukaisena sitä, että vastaavat säännökset lisätään myös huoneenvuokralakien puolelle.

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?

Espoon Asunnot pitää ehdotettua ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena ja kannattaa ehdotusta.

Espoon Asunnot yhtyy KOVA ry:n lausunnossa korostamaan seikkaan, että vuokranantajalla on oikeus tietää ketä ja kuinka monta henkilöä vuokra-asunnossa asuu. Tämä on tärkeää mm. siksi, että vuokranantaja pystyy tosiasiallisesti arvioimaan huoneistossa asuvien henkilöiden perhesuhteita ja siten oikeutta asua vuokra-asunnossa.

Espoon Asunnoilla ja muilla vuokranantajilla, joilla valtaosa vuokra-asunnoista on valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja, asukasvalintaa ohjaavat periaatteet, jotka perustuvat lakiin. Tällaisilla vuokranantajatahoilla on erityisen tärkeää järjestelmän tosiasiallisen toimivuuden kannalta pystyä varmistumaan siitä, että myös vuokralaisen kanssa asuvilla henkilöillä on tosiasiasa AHVL:n mukainen peruste asua asunnossa.

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

Espoon Asunnot pitää säännöksiä riittävän selkeinä ja yhtyy KOVA ry:n korostamaan seikkaan, että säännökseen sisältyvä velvollisuus ilmoittaa myös asumisen aikana tapahtuvista sisään- ja ulosmuutoista, on tärkeä.

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

Espoon Asunnot kannattaa ehdotusta ja viittaa tältä osin edellä lausumaansa sekä yhtyy myös KOVA ry:n lausunnossaan esittämiin perusteluihin.

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

Espoon Asunnot pitää hyvänä ehdotettuja selvennyksiä ja muutoksia. Lisäys siitä, että käynti huoneistossa ennakolta ilmoitettuna ajankohtana on mahdollista, mikäli siitä ei voida osapuolten kesken sopia, on perusteltu. Espoon Asunnot pitää myös tärkeänä, että käynti huoneistossa on mahdollista tehdä myös etukäteen ilmoittamatta, mikäli asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Espoon Asunnot pitää myös järkevänä tarkennusta, jonka mukaan oikeus koskee paitsi vuokranantajaa myös tämän edustajaa.

Perustelujen mukaan huoneistossa voitaisiin käydä etukäteen ilmoittamatta esimerkiksi, jos huoneistossa tehdään sellaista korjaus- tai asennustyötä, jota tehtäessä on samanaikaisesti oltava useissa rakennuksen huoneistoissa. Vastaavasti kiireellinen korjaus- tai muutostyö voi edellyttää kiireellisiä käyntejä monissa saman rakennuksen huoneistoissa lyhyen ajan sisällä. Espoon Asunnot pitää hyvänä, että näitä esimerkkitalanteita on avattu perusteluissa.

Perusteluissa on kuitenkin virheellisesti todettu, että useaan asuntoon samaan aikaan tai lyhyen ajan sisällä kohdistuvat huolto- tai asennustyöt tapahtuvat yleensä asunto-osakeyhtiön, eivät vuokranantajan toimesta. Perusteluissa on tältä kohdin viitattu asunto-osakeyhtiölain säännökseen huoneistoon pääsystä. Tältä kohdin perusteluissa on kuitenkin unohdettu Espoon Asuntojen kaltaiset vuokranantajat, jotka myös itse huolehtivat koko kiinteistön kunnossapidosta, niin yksittäisten korjaustöiden kuin koko kiinteistön käsittävien remonttien osalta. Lisäksi vuokrataloyhtiöiden kohdalla yksi konkreettinen ja ajankohtainen esimerkki on KOVA ry:nkin lausunnossaan mainitsema 1.1.2026 alkaen uudesta pelastuslaista tuleva rakennuksen omistajalle asetettu velvoite vastata palovaroittimista. Espoon Asuntojen ja sen vuokralaisten välillä noudatetaan nimenomaan AHVL:ia sekä vuokrasopimusta, ei asunto-osakeyhtiölakia. Tästä syystä Espoon Asuntojen mielestä perusteluja olisi tältä osin tarkoituksenmukaista ja tärkeää täydentää.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

-

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

Espoon Asunnot pitää tupakointikieltoa koskevaa olettamasäännöstä erittäin kannatettavana. Yhteiskunnallinen suhtautuminen tupakointiin on viime vuosina muuttunut paljon ja nyt ehdotettu muutos, jonka myötä olettama kääntyisikin toisin päin kuin se on tähän asti ollut, on erittäin perusteltua.

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

Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan kiellon tulee ehdottomasti soveltua myös jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin. Mikäli näin ei olisi, tämä loisi entistä useammin epätarkoituksenmukaisia ja asukkaita epäyhdenvertaiseen asemaan asettavia tilanteita esimerkiksi Espoon Asuntojen kaltaisen vuokranantajatahon toiminnassa. Tilanteet, joissa samassa talossa olisi vuokrasopimuksen alkamisajankohtaan perustuen asuntoja, joista osassa tupakointi olisi kiellettyä ja osassa ei, lisääntyisivät, mikäli kielloa ei sovellettaisi taannehtivasti. Mikäli kielloa puolestaan sovellettaisiin ehdotetusti myös jo olemassa oleviin sopimuksiin, se poistaisi nykyisin vallitsevia epäyhdenvertaisia tilanteita, joissa saman talon uudemmissa vuokrasuhteissa on sopimusten päivitysten myötä tupakointikiello ja vanhemmissa puolestaan ei.

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

Espoon Asunnot ilmoittaa jo nykyisinkin aina vuokran korotuksista ja pitää ehdotettua muutosta nykytilanteeseen verrattuna selkeämpänä ratkaisuna sekä vuokralaisen että vuokranantajan kannalta.

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

Espoon Asunnot kannattaa ehdotusta ja viittaa tarkempien perustelujen osalta KOVA ry:n lausuntoon.

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

Espoon Asunnot pitää ehdotettua muutosta perusteltuna.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

Espoon Asunnot pitää ehdotusta erittäin kannatettavana ja toteaa, että muutokselle olisi toteutuessaan konkreettista positiivista merkitystä Espoon Asuntojen toiminnassa tällaisissa tilanteissa. Tarkempien perustelujen osalta KOVA ry:n lausuntoon.

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?

Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan ehdotuksen edellytykset ovat asianmukaiset ja perustellut.

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?

Espoon Asunnot pitää ehdotettua päättymisaikaa kannatettavana.

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

Espoon Asuntojen mielestä ehdotuksessa on huomioitu riittävällä tavalla eri tahojen 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?

Espoon Asunnot kannattaa lähtökohtaisesti ehdotettua sääntelyä, mutta yhtyy KOVA ry:n lausunnossaan esittämään huoleen siitä, että ehdotus ei kaikilta osin ole riittävä ja jättää edelleen vuokranantajalle riskin kuolleen vuokralaisen omaisuuden säilyttämiseen liittyvistä kustannuksista. Espoon Asuntojen vuokrasuhteissa kuolinpesät ovat monesti varattomia, jolloin varastoinnin kustannuksia ei saada perittyä kuolinpesältä, vaan ne jäävät vuokranantajan kannettavaksi. Espoon Asunnot toimii omakustannusperiaatteella, mikä tarkoittaa sitä, että kuolinpesältä perimättä jäävät kustannukset päättyvät käytännössä muiden vuokralaisten maksettavaksi.

Espoon Asunnot pitää erittäin tärkeänä, että ehdotukseen sisällytetään jokin määräaika, jonka jälkeen vuokranantajan ei enää tarvitse säilyttää kuolinpesän omaisuutta. Espoon Asunnot yhtyy KOVA ry:n lausunnossaan esittämään ehdotukseen siitä, että jatkovalmistelussa säännökseen lisätään määräaika, jolloin vuokranantajan huolehtimisvelvollisuus päättyy. Espoon Asunnot kannattaa KOVA ry:n ehdotusta myös siitä, että vuokranantajan velvollisuus huolehtia kuolleen vuokralaisen omaisuudesta päättyisi kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun vuokrasopimus on vuokralaisen kuoleman vuoksi päättynyt.

Tarkempien perustelujen osalta Espoon Asunnot viittaa KOVA ry:n lausunnossaan esittämiin perusteluihin.

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?

Espoon Asunnot kannattaa ehdotettua muutosta.

Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?

On ymmärrettävää, että vuokranantajan irtisanomisaika on asuinhuoneistojen kohdalla vuokralaisen irtisanomisaikaa pidempi. Vuokralaisen ja vuokranantajan välillä oleva suuri ero irtisanomisajoissa ei kuitenkaan ole kaikilta osin Espoon Asuntojen mielestä perusteltu enää nykyisin. Tällainen tilanne on käsillä esimerkiksi silloin, kun vuokralainen rikkoo vuokrasopimusta siten, että purkuperuste ei kuitenkaan täysin täyty. Tältä osin Espoon Asunnot kannattaa KOVA ry:n lausunnossaan esittämää ehdotusta siitä, että vuokranantajan irtisanomisajan tulisi olla enintään kaksi kuukautta tilanteissa, joissa vuokrasopimuksen irtisanominen johtuu vuokralaisen sopimusrikkomuksesta.

Espoon Asunnot yhtyy KOVA ry:n näkemykseen, että tällaisessa tilanteessa on perusteltua, että sopimusta rikkova vuokralainen kantaa myös riskin asunnon menettämisestä. Ehdotettua muutosta ei siten myöskään voitaisi pitää kohtuuttomana vuokralaisen kannalta. Vuokranantajan kannalta tällä muutoksella olisi kuitenkin merkitystä siinä, että sopimusta rikkovan vuokralaisen sopimuksen päättämiseen kuluva aika lyhenisi. Tätä osin on syytä ottaa huomioon, että sopimusta rikkova vuokralainen ei välttämättä luovuta huoneistoa vapaaehtoisesti vuokranantajan hallintaan, vaan irtisanomisajan kulumisen jälkeen vuokranantaja saattaa joutua hakemaan lisäksi myös häätöä, mikä pidentää entisestään vuokrasuhteen päättämisprosessia. Sopimusta rikkovan vuokralaisen häätäminen voi siten muodostua kuuden kuukauden irtisanomisajan sekä mahdollisen häätöprosessin myötä kohtuuttoman pitkäksi vuokranantajan kannalta.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

Espoon Asunnot kannattaa ehdotettua purkamisperusteiden täydentämistä myös erittäin painavan syyn perusteella ja pitää sitä tärkeänä lisänä lakiin. Espoon Asunnot pitää hyvänä ja selkeyttävänä sitä, että perusteluissa on avattu riittävän monilla yksityiskohtaisilla esimerkeillä niitä tilanteita, joiden käyttöön uutta purkamisperustetta voi käyttää. Muilta osin Espoon Asunnot yhtyy KOVA ry:n lausuntoon.

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 olettamassäännös (AHVL 68 §)

Kannatatteko, että muuttopäivää koskevaa olettamassäännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että jatkossa se olisi vuokrasopimuksen päättämispäivä?

Espoon Asunnot kannattaa ehdotettua olettamasaännöstä ja pitää sitä selkeämpänä verrattuna nykytilanteeseen.

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

Tämä vastaa Espoon Asuntojen käsitystä 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?

Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan on vuokralaisen omalla vastuulla huolehtia asunnon ja muiden siihen kuuluvien varastotilojen tyhjentämisestä kokonaan hallinnan luovutuksen yhteydessä. Vuokranantajan ei voida olettaa varastoivan ja säilyttävän vuokralaiselta jääneitä tavaroita ja vastaavan siitä aiheutuvista kustannuksista.

Espoon Asuntojen vuokrasuhteissa ei ole lainkaan tavatonta, että vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen tietoisesti ja tahallaan hylkää huoneistoon esimerkiksi huonekaluja ja muuta tavaraa, joita ei itse halua ottaa mukaansa tai hävittää. Espoon Asunnot korostaa, että käytännössä nämä huoneistoihin tahallaan jätetyt tavarat aiheuttavat vuokranantajalle joka tapauksessa hävityskustannuksia. Tämän lisäksi on kohtuutonta, jos vuokranantajalle asetetaan myös velvoite kantaa tavaroiden säilyttämisestäkin aiheutuvat kustannukset.

Koska vuokralaisen olisi alun perinkin tullut huolehtia asunnon tyhjentämisestä hallinnan luovutuksen yhteydessä, Espoon Asunnot ei näe kohtuulliseksi asettaa vuokranantajalle velvollisuutta säilyttää hylättyä omaisuutta, vaan omaisuuden tulisi siirtyä vuokranantajan omistukseen heti vuokrasuhteen päätyttyä, mikäli kyse on hylätystä omaisuudesta. Mikäli omaisuuden siirtymiseen liittyy kuitenkin asetetaan jokin määräaika, sen tulisi olla mahdollisimman lyhyt. Espoon Asunnot pitää erityisesti ehdotettua kuuden kuukauden määräaikaan täysin kohtuuttomana vuokranantajan kannalta.

Hylättyjen tavaroiden hävitys- ja säilytyskustannuksia ei Espoon Asuntojen kokemuksen mukaan useinkaan saada käytännössä perittyä poismuuttaneelta asukkaalta, joka on tavarat asuntoon hylännyt. Espoon Asunnot toimii omakustannuseriaatteella, mikä tarkoittaa sitä, että vuokralaisten huoneistoonsa hylkäämien tavaroiden hävitys- ja säilytyskustannukset päättyvät käytännössä muiden vuokralaisten maksettavaksi.

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?

Espoon Asunnot ei näe tällaisen pätevän syyn olemassaololle perusteltuja edellytyksiä, vaan katsoo, että vuokranantajaa ei tulisi velvoittaa säilyttämään vuokralaisen hylkäämiä tavaroita minkään syyn perusteella vuokrasuhteen päättymisen jälkeen.

Siirtymäaika

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

Espoon Asunnot pitää ehdotettua siirtymäaikaa melko lyhyenä. Jotta erityisesti isommilla vuokranantajatahoilla olisi riittävästi aikaa valmistautua ehdotettujen muutosten tuomiin käytännön seikkoihin, Espoon Asunnot yhtyy KOVA ry:n lausunnossaan ehdottamaan esitykseen siitä, että lain voimaantulolle olisi selkeä ennalta määritelty päivämäärä. Tämä toisi aikatauluun varmuutta ja helpottaisi isompien vuokranantajatahojen valmistautumista muutoksiin.

Espoon Asunnot yhtyy KOVA ry:n lausunnossa esittämään ehdotukseen siitä, että laki tulisi voimaan 1.4.2026.

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?

Espoon Asunnot pitää tärkeänä, että vuokranantajalla olisi oikeus saada poliisin käyntejä koskevat hätäkeskustietojärjestelmän tiedot käynneistä silloin, kun kyse on ollut häiriötilanteista. Espoon Asunnot pitää kestävämmänä sitä, että vakaviinkin häiriötilanteisiin puuttuminen saattaa olla käytännössä mahdotonta, mikäli häiriötä aiheuttavan vuokralaisen naapurit eivät esimerkiksi pelkonsa vuoksi uskalla ilmoittaa, saati todistaa oikeudessa häiriöistä. Vaikeat, esimerkiksi päihteiden käyttöön ja rikollisuuteen liittyvät häiriötilanteet, voivat johtaa merkittäviin ongelmiin

muiden naapurien kannalta. Asian arvioinnissa tulisi Espoon Asuntojen mielestä antaa selvästi suurempi painoarvo häiriökäyttäytymisestä kärsivien naapurien kotirauhan suojan tarpeelle kuin häiriötä aiheuttavan henkilön yksityisyyden suojalle.

Espoon Asunnot yhtyy KOVA ry:n lausunnossaan esittämään havaintoon siitä, ettei arviota hätäkeskustietojärjestelmästä saatavien tietojen merkityksestä osoiteta muistiossa riittävän luotettavasti. Muistiossa mainitut Helsingin hovioikeuden vuosina 2008–2010 käsittelemät vuokrasuhteen purkamista koskevat asiat muodostavat epätarkoituksenmukaisen suppean ja ennen kaikkea vanhentuneen aineiston aiheesta. Espoon Asuntojen mielestä tällaisesta aineistosta ei voida perustellusti tulla siihen lopputulokseen, että nykyään, saati tulevaisuudessa, hätäkeskustietojärjestelmän tietojen luovuttaminen ei voisi tuoda muutoksia siihen, miten tuomioistuimet arvioivat tarvittavaa näyttöä vaikeissa häiriötilanteissa.

Espoon Asuntojen mielestä hätäkeskustietojärjestelmän tietojen saamista tulisi edistää lainsäädännöllä ja näkee siihen myös painavia perusteita naapureiden kotirauhan turvaamiseksi ilman, että naapureiden tulisi uskaltautua todistamaan häiriöistä jopa oman tai läheistensä turvallisuuden uhalla.

Espoon Asunnot yhtyy myös KOVA ry:n lausunnossa esiin nostamaan seikkaan siitä, ettei tietojen saamista voida evätä sillä perusteella, että se aiheuttaa hallinnollisia kustannuksia esimerkiksi poliisille.

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?

Espoon Asunnot pitää hyvänä AHVL 8 §:ään lisättävää nimenomaista olettamasäännöstä siitä, että vakuus kattaa kaikki vuokrasuhteesta seuraavat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu.

Espoon Asunnot kannattaa myös AHVL 11 §:n ehdotusta siitä, että kirjatun kirjeen käyttämisestä tiedoksiannoissa luovutaan.

AHVL 34 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uutta 4 momenttia, jonka perusteella tuomioistuin voisi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka, jos vuokralainen veloitetaan muuttamaan pois huoneistosta. Espoon Asunnoilla häätöä edellyttävät tilanteet ovat usein sellaisia, että ns. häntäkanteella joudutaan tällä hetkellä vaatimaan paitsi tuomion jälkeisiä korvauksia vuokran osalta myös vahingonkorvauksia rikutun huoneiston korjauskustannuksien sekä siivous- ja tavaroiden hävityskustannuksista. Ehdotettu muutos on toki parannus nykytilanteeseen ja Espoon Asunnot pitää sitä kannatettavana, mutta toteaa samalla, että tarve ns. häntäkanteille tulee silti käytännössä säilymään myös jatkossa.

Espoon Asunnot kannattaa AHVL 45 §:ssä ehdotettua lisäystä siitä, että vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle ilman vuokranantajan lupaa edellyttäisi, että siirron kohteena oleva perheenjäsen on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden. Espoon Asunnot pitää perusteltuna ehdotettua ajallista rajausta, joissa siirron saaja ei tosiasiallisesti ole asunut asunnossa niin, että voitaisiin katsoa asumisen ollen välittömästi ennen siirtoa keskeytyksettä.

Ehdotettu AHVL 61 §:n 2 momentin tarkennus siitä, että säännökset koskevat myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja, koskee 1 momentin 2–6 kohtia, on Espoon Asuntojen mielestä kannatettava ja perusteltu muutos nykytilanteeseen verrattuna.

Skarra Elina
Espoon Asunnot Oy