

Asia: VN/24391/2023

## Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

### Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

#### Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €.

Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m<sup>2</sup>.

-----

Ei kommentoitavaa muutosesitykseen koskien soveltamisalan rajoitusta.

#### 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?**

Emme kannata työryhmämietinnössä ehdotettua 4 §:n muutosta.

### **Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?**

Ehdotettu muutos hämärtää nykyistä määräaikainen/toistaiseksi voimassa olevaa sopimusrakennetta. Ehdotetussa sääntelyssä todetaan, että tällainen määräajan voimassa oleva vuokrasuhde voidaan irtisanoa määräajan loppuun. Määräaikaisen sopimuksen peruslähtökohta on, että se ei edellytä irtisanomista, eikä irtisanomisperustetta. Nyt ehdotettu esitys hämärtää tätä, mitä ei voi pitää hyvänä. Esitystä olisikin korjattava niin, että ei synny epäselvyyttä, että irtisanomisperustetta ei tarvita ja, että päättäminen ei vaatisi kuin ilmoituksen.

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

Pidämme ehdottomasti parempana, että myös jatkossa olisi mahdollista sopia toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Tämä vaatii myös 52 §:ään esitetyn viimeisen lauseen poistamista.

Toisena vaihtoehto on, että 4 §:ään ei tehdä muutoksia ja edetään vain 55 §:n muutoksella.

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

Ei ole tarpeen muuttaa. Tällä hetkellä käytössä olevat mallit toimivat. Ylipäätään LHV:n puolella on tarpeen olla laajempi sopimusvapaus.

## Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHV 5 §)

### **Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?**

Ei kommentoitavaa.

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

Ei kommentoitavaa.

## Vakuus (AHVL 8 §)

### **Kannatatteko 30 päivän määräaikaa? Tulisiko määräajan olla ehdotettua lyhyempi tai pidempi?**

Esitys määräajan osalta kannatettava. Sanamuoto viipymättä kannustaa toimimaan asiassa ripeästi. Vuokranantajan intressissä on palauttaa vakuus niin pian kuin se on mahdollista, mutta joissakin tilanteissa asian selvittäminen voi kuitenkin viedä aikaa, mikä puoltaa 30 vrk:n määräaikaa.

**Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?**

Emme kannata vakiokorvausvelvollisuutta

**Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?**

Vakiokorvaussääntely lisää hallinnollista taakkaa ja kustannuksia ja ei sen vuoksi ole perusteltu.

**Yleistä**

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

On hyvä, että ehdotetuilla tiedoksiantosäännöksillä on muun muassa pyritty ottamaan huomioon sähköisten viestintäkanavien merkittävä rooli vuokrasuhteen viestinnässä ja on hyvä, että laissa tunnustetaan jatkossa sähköinen asiointi.

Tärkeää on, että säännökset mahdollistavat vuokranantajan sähköisten järjestelmien kehittämisen niin, että siihen ei ole velvollisuutta, mutta ei myöskään estettä.

**AHVL 13 § ja LHVL 11 §**

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

Käytännössä 13 ja 13 a §:ien voimaan tulo vie aikaa, sillä sähköisen viestintäkanavan käyttö edellyttää yksilöllistä ja kirjallista sopimista. Mikäli muutokset halutaan pian voimaan, edellyttäisi se vuokrasopimuksien päivittämistä.

**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 §)?**

Kyllä

**AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §**

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

Käytännössä 13 ja 13 a §:ien voimaan tulo vie aikaa, sillä sähköisen viestintäkanavan käyttö edellyttää yksilöllistä ja kirjallista sopimista. Yksilöllinen ja kirjallinen sopiminen voi aiheuttaa käytännön sopimisessa haasteita esimerkiksi, jos sähköisenä kanavana toimii vuokranantajan portaali. Siitä sopiminen pitäisi olla toteutettavissa niin, että itse portaali voi taustalla vaihtua.

Tiedoksiannoista pitäisi LHVL:n puolella olla mahdollisuus sopia toisin esimerkiksi heräteviestistä.

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

Kyllä

**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 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?**

Kannatamme ilmoitusvelvollisuutta. Vuokranantajalla pitää olla tieto muun muassa huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärästä.

**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?**

Kannatamme, sillä AHVL:ään sisältyy säännöksiä, joissa osalta tämä tieto on merkityksellinen.

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

**Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

On hyvä, että pykälää selkiytetään ja täydennetään niitä tilanteita, joissa vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon.

Perusteluissa on todettu, että useaan asuntoon samaan aikaan tai lyhyen ajan sisällä kohdistuvat huolto- tai asennustyöt tapahtuvat yleensä asunto-osakeyhtiön, eivät vuokranantajan toimesta. Oikeus huoneistoon pääsyyn seuraa tällöin asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n 2 momentista. Perusteluita on tarpeen täydentää, sillä tämän tyyppiset käynnit voivat myös tapahtua keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön toimesta, joihin ei sovelleta AOYL.

On tärkeää, että välttämättömissä rakennuksen omistajan vastuulla olevissa huoltotoimissa (esimerkiksi palovaroitimet), huoneistossa käynnit voidaan järjestää sujuvasti ja tarkoituksenmukaisesti.

#### **Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?**

-

### **Tupakointikielto (AHVL 26 a §)**

#### **Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?**

Kannatamme tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin.

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

Kannatamme. Tupakoinnin kieltävä ehto on käytössä valtaosassa uusia vuokrasopimuksia. Samassa kiinteistössä voi kuitenkin olla sopimuksia, joissa ei ole tupakointikieltoa. Tämä johtaa käytännössä hankaliin tilanteisiin. Tupakointikiellon hakeminen kiinteistölle on hankalaa ja aikaa vievää prosessi ja sen vuoksi on ehdottoman tärkeää, että kieltoa sovelletaan myös olemassa oleviin sopimuksiin.

### **Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)**

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

Ilmoitusvelvollisuutta voi pitää perusteltuna.

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

Aika on sopiva.

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

Perusteluissa käyttökorvauksien osalta viitataan asunto-osakeyhtiön päätöksiin: ”Esimerkiksi asukkaiden lukumäärän mukaan suoritettavan vesimaksun määrä vaihtelee usein asunto-osakeyhtiön päätösten mukaisesti.” Vuokranantajana voi toimia eri taho kuin käyttökorvausten laskuttaja/perijä, joka voi olla esimerkiksi keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, johon ei sovelleta AOYL. Perusteluja on tältä osin tarpeen täydentää.

### **Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)**

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

On 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?**

Kyllä ovat. Esitys selkiinnyttää nykytilannetta, kun vuokrasopimuksen päättymisestä on kuolemantapauksessa säädetty laissa. Nykytilanteessa vuokrasuhteen jatkuminen kuolinpesän lukuun ja kuolinpesän päätöksenteko on vaikeuttanut ja hidastanut asioiden hoitamista.

**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?**

Ehdotettu päättymisaika on kannatettava.

**Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?**

Kyllä huomioi.

**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?**

Pidämme tarpeellisena sääntelyä kuolleen vuokralaisen omaisuuden osalta. Esitys on kuitenkin ongelmallinen. Sen mukaan, mikäli vuokranantajan siirtää omaisuuden toisalle, ei vuokranantajan omaisuuden säilytysvelvollisuudelle ole säädetty määräaika. Vaikka säännöksellä suojataan jäämistöomaisuutta, on myös kyse vuokranantajan perusoikeuksista omaisuudensuojan näkökulmasta. On myös kohtuutonta, että vuokranantajalle tulee kuolleen vuokralaisen omaisuudesta selvitys- ja säilytysvelvollisuus ilman määräaika. Säilytysvelvollisuudelle tuleekin säätää määräaika, esimerkiksi enintään 4 kk sen kalenterikuukauden päättymisestä lukien, kun vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta (myös perunkirjoitukselle on säädetty aikaraja (3 kk)). Omaisuus pitäisi olla myös mahdollista hävittää, mikäli siitä aiheutuvat kustannukset ylittävät omaisuuden arvon (vrt. 68 a § vuokranantaja voi hävittää selvästi arvottoman omaisuuden).

Käytännössä jouduttaneen hakemaan omaisuudelle häätöä asuntoon, jolloin asunnon saaminen uudelleen vuokrauskäyttöön viivästyy. Mikäli vuokranantaja ottaa omaisuuden haltuunsa, on epäselvää, voiko omaisuudelle edelleen hakea häätöä.

Yhtenä näkökulma on palveluasuminen, jossa esitetyn kaltainen sääntely voisi johtaa siihen, että asunnot tarjotaan valmiiksi kalustettuina, jolloin kuolemantapauksessa ei vuokranantajalle synny säilytysvelvollisuutta kuolleen henkilön irtaimistosta, mikä ei välttämättä on asukkaan toiveiden mukaista.

## 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?**

Esitys on kannatettava, sillä nykyisellään vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisajoissa on huomattava epäsuhta.

**Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?**

Esitämme sopimusvapauden lisäämistä irtisanomisaikojen osalta seuraavasti: Olettama olisi nyt ehdotetut (vuokranantaja 3 kk 2 vuoteen asti ja tämän jälkeen 6 kk ja vuokralaisella aina 1 kk). Ja lisäksi niin, että irtisanomisajoista voidaan sopia toisin kuitenkin niin, että vuokralaisen irtisanomisaika ei voi olla 2 kk pidempi ja vuokranantajan irtisanomisaika 3 kk lyhyempi.

Liittyen muutosesityksemme 4 §:n osalta esitämme 52 § 4 momenttiin esitetyn toisen lauseen poistamista: "Samoin mitätön on ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta. "

## Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

Kannatamme purkuperusteiden täydentämistä.

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

Uusi purkamisperuste voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi, kun vuokralainen viettää häiritsevää elämää vuokrahuoneiston lähiympäristössä tai syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen vuokra-asunnon lähialueilla. Uusi purkuperuste on ehdottoman tärkeä.

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

-

## Muuttopäivää koskeva olettamasisäännös (AHVL 68 §)

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

Kannatamme.

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

Pidämme hyvänä, että muuttopäivän osalta lakiin kirjataan alalla jo yleisesti sopimuksissa käytetty ehto, että muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

## 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?**

Muutos on oikeasuuntainen. Lähtökohtana on, että kun vuokrasopimus päättyy, on huoneisto tyhjennettävä. Yhden kuukauden määräaika, tilanteessa, joissa vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle asiasta, on asianmukainen. Kuuden kuukauden määräaika on sitä vastoin liian pitkä ja esitämme määräajaksi 3 kk.

Tärkeää on, että sellaisen arvottoman omaisuuden, jonka myyntitulot eivät kattaisi säilytyksestä ja mahdollisesti myynnistä aiheutuvia kuluja, säilytysvelvollisuutta ei ole.

**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?**

Kannatamme pidempää siirtymäaikaa, esimerkiksi 4 kuukautta. Mikäli voimaantulo siirtyisi keväältä 2026, ei voimaantuloa ole kuitenkaan hyvä ajoittaa vuokraustoiminnan kannalta vuoden kiireisimpään aikaan eli 1.7.–30.9. väliselle ajankohdalle.

## 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 esitetyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?**

Edellytämme lisättäväksi asuinhuoneiston vuokrausta koskevaan lakiin (esimerkiksi AHVL 14 § Virka-apu) säännöksen vuokranantajan ja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön oikeudesta saada ja käsitellä poliisilta tiedot huoneistossa käynneistä:

”Vuokranantajalla on oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tiedonsaantioikeus koskee vain niitä tietoja, jotka ovat tarpeen 61 §:n 1 momentin 4, 6 ja 7 kohdissa säädetyn purkuperusteen näyttämiseksi.”

Lisäys on ehdottoman tärkeä, jotta voidaan turvata perustuslain 2 luvun 10 §:n mukainen jokaisen oikeus kotirauhaan Suomessa. Tiedonsaanti tulisi rajata tarkoin ja kohdistua vain tietoihin, mitkä ovat purkuperusteen näytön kannalta tarpeellisia.

Olemme mielellämme tämän asian jatkotyöstämisessä mukana.

## **Jos ette, mitä muistiossa on jäänyt huomioimatta?**

Uusi purkuperuste on kannatettava, vaikka se ei valitettavasti ratkaise haastetta, miten vuokranantaja voi puuttua vakaviin asumishäiriöihin tehokkaasti. Näissä kyse häätöön tarvittavasta näytöstä.

Viittamme asiassa myös Turun hovioikeuden 10.2.2025 päivättyyn lausuntoon, jossa on hyvin nostettu esiin asian kannalta relevantit näkökohdat.

## **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?**

Pidämme hyvänä, että AHVL päivitetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Tärkeitä lähtökohtia uudistamisessa ovat tasapaino sopimussuhteessa ja sopimusvapauden periaate.

Toteamme lisäksi, että muutosesitys 34 §:ään on kannatettava. Sen mukaan käräjäoikeudella olisi jatkossa mahdollisuus velvoittaessaan vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta vuokranantajan

vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka. Pidämme muutosesitystä kannatettavana. Vuokranmaksuvelvollisuus tuomion antopäivää seuraavaan kuukauden loppuun saakka olisi monissa häätötilanteissa riittävä, jolloin ei olisi tarpeen häädön jälkeen nostaa uutta kannetta häätötuomion antamispäivän ja häädön toimeenpanon välisenä aikana syntyneistä saatavista.

Lisäksi muutosesitys 45 §:ään, jossa edellytetään vuokraoikeuden siirtotapauksissa perheenjäsenelle ko. siirronsaajan vuoden välitöntä ja keskeytyksetöntä asumisaikaa huoneistossa ennen siirtoa, on kannatettava.

LHVL:n osalta toteamme lisäksi, että sopimusvapaus pitää olla lähtökohtana ja esimerkiksi tiedonannoissa (sähköinen kanava, heräteviesti) pitäisi olla mahdollisuus sopia toisin.

Tasa Aija  
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry