

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?

Kun sopijapuolet yksilöllisesti ja kirjallisesti sopivat sähköisen viestintäkanavan käytöstä, on tärkeää varmistaa, että vuokralainen ymmärtää, mitä tästä asiasta on sovittu. Sopimuskohta on käytävä huolellisesti läpi. Vuokralaisen täytyy käsittää, että hänen tulee jatkossa pystyä käyttämään ja seuraamaan omaa viestintäkanavaansa sen varalta, että vuokranantajalta tulee tärkeitä tiedoksiantoja. Jos vuokralaisella ei ole todellisia valmiuksia siihen, tai hänellä ei ole käytettävissään omaa tietokonetta, sopimukseen ei tule laittaa kirjausta sähköisestä viestintäkanavasta. Lisäksi uusien muuttuneiden yhteystietojen ilmoittaminen vuokranantajalle on haavoittuvassa asemassa olevalle vuokralaiselle usein hyvin vaativa tehtävä. Vuokranantajan tulee toimia vastuullisesti näissä tilanteissa. Muun muassa päihteitä ongelmallisesti käyttäville ihmisille asunto on tärkeä tukikohta ja edellytys toimivalle elämänhallinnalle. Sitä ei pidä riskeerata silloin, kun tiedottamisen voi hoitaa muilla tavoin.

Lisäksi on hyvä ottaa huomioon, että edes postin kautta lähetetty kirje ei läheskään aina tavoita haavoittuvassa asemassa olevaa vuokralaista. Kun elämänhallinta on heikkoa, avaamattomia kirjeitä kertyy helposti asuntoon pinoiksi. Tällöin parhaiten tavoitettava keino on kirjattu tai käteen annettu kirje. Asunto on ihmiselle tärkeä, myös kaikki asuntoon liittyvät ilmoitukset ja kehotukset.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Edellytykset on kirjattu selkeästi, mutta käytännön toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Perusteluissa olisi tarpeen todeta se, että sähköisen viestintäkanavan käyttöön liittyy riskejä haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten kohdalla. Vuokranantajan tulee toimia vastuullisesti ja varmistaa, että vuokralainen ymmärtää sopimuskohdan ja hänellä on valmiudet sähköisen viestintäkanavan käyttöön. Jos riskejä on selvästi näkyvissä, tiedottamistavaksi ei tule valita sähköistä viestintäkanavaa.

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?

Se lisää tiedon perille menoa yleisesti, mutta se ei ole aina riittävä toimenpide muun muassa haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten kohdalla.

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 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?

-

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?

Vastustamme

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

-

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

-

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

Kyllä

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

-

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

Kyllä.

Kun sopimuksen ehdot muuttuvat, on vuokralaisen kannalta tärkeää, että hänelle ilmoitetaan muutoksesta ja perustellaan se. Varsinkin haavoittuvassa asemassa olevat vuokralaiset eivät helposti pysty muistamaan ja hahmottamaan aiemmin solmittuja sopimusehtoja vuokrankorotuksesta. Lisäksi rahatilanne on usein huono. On molempien osapuolten etu, että tulevista korotuksista ilmoitetaan.

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

Vähintään kuukauden mittainen ilmoitusaika on kohtuullinen.

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?

-

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?

Uusi peruste voi johtaa vuokralaisen kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen, jos hän ei haavoittuvan asemansa tai huonon elämänhallintansa takia pysty ottamaan vastaan tai ymmärtämään hänelle 62 §:n mukaan lähetettyä varoitusta. Tällöin purku tulee hänelle yllätyksenä, se toteutetaan nopeasti ja sen peruste ei ole hänen tiedossaan.

Muuttopäivää koskeva olettamasaännös (AHVL 68 §)

Kannatatteko, että muuttopäivää koskevaa olettamasaännöstä 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?

1 kk aika on ainakin joissakin tilanteissa liian lyhyt.

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?

Pätevä syy tulee huomioida. Jos ihminen on haavoittuvassa asemassa, mahdollisesti käyttää ongelmallisesti päihteitä tai hänen elämänhallintansa on huono, reagointi 1 kk ajassa on haastavaa. Henkilöllä voi olla ainakin osa näistä vaikeuksista: saada viesti vastaanotettua, ymmärtää sen sisältö, jaksaa tai kyetä ottamaan yhteyttä vuokranantajaan, omistaa puhe- tai viestiaikaa puhelimessaan. Puhelin voi olla rikki, varastettu tai muuten kateissa. On mahdollista, että henkilö ei ole saanut vielä uutta asuntoa eikä hänellä ole paikkaa, jonne omaisuutensa heti sijoittaisi. Hänellä ei todennäköisesti ole varaa ja mahdollisuuksia kuljettaa omaisuutta nopeasti. Hän voi olla laitoshoidossa. Tilanteet ovat henkilön kannalta ylivoimaisia eikä hän pysty niitä heti tai yksin ratkaisemaan.

Toimintaamme on tullut joitakin yhteydenottoja tilanteista, joissa henkilö on menettänyt omaisuuttaan, kun hän ei ole kyennyt hakemaan sitä riittävän nopeasti.

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?

61 §:n 1 momentin 7)-kohta on sellainen. Se on huomattava muutos ja lain tiukennus vuokralaisen kannalta. Vuokralaiset, varsinkin haavoittuvassa asemassa olevat ihmiset eivät useinkaan tule tietoisiksi lainsäädäntöuudistuksista, eivätkä he kykene omatoimisesti ottamaan niistä selkoa.

Vaikutukset

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

Vaikutukset haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten vuokrasopimuksiin ja asemaan eivät näy riittävästi.

Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?

Vaikutukset haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten vuokrasopimuksiin ja asemaan eivät näy riittävästi.

Liittyykö arviointiin näkemyksenne mukaan epätarkkuuksia tai epäselvyyksiä?

-

Mitä lisäyksiä suosittelisitte, jotta arviointia voitaisiin edelleen kehittää?

Vaikutukset haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten vuokrasopimuksiin ja asemaan

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?

-

Sillanpää Tuula
Päihdeasiamiestoiminta