

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas) kiittää mahdollisuudesta lausua huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä.

Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas) vuokraa, rakennuttaa ja ylläpitää asuntoja pääkaupunkiseudulla peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa opiskeleville, tutkintoon päätoimisesti suorittaville opiskelijoille. Hoasilla on 11 150 asuntoa ja noin 19 000 asukasta, joista noin kolmasosa on kansainvälisiä opiskelijoita. Hoas on yleishyödyllinen säätiö, jonka tavoitteena on helpottaa opiskelijoiden asuntotilannetta pääkaupunkiseudulla. Hoasin toiminnassa ovat mukana Helsingin yliopiston ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnat sekä 10 muuta ylioppilaskuntaa ja ammattikorkeakoulujen opiskelijakuntaa.

Hoas näkee perusteltuna, että AHVL:n säännöksiä ei sovellettaisi hyvin lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.

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?

Yhdistelmäsoimustyyppi ei ole käytössä Hoasilla, teemme ainoastaan joko toistaiseksi voimassaolevia tai määräaikaista sopimuksia, ja niiden osalta nykytila on selkeä.

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 LHV 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

-

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?

Hoas kannattaa 30 päivän määräaika. Hoas on pääsääntöisesti luopunut vakuudesta sopimuksissaan. Olemassa olevat vakuudet palautetaan aina niin pian kuin mahdollista ja 30 päivän määräaika vaikuttaa riittävältä. Määräaika ei kuitenkaan voi olla lyhyempi huomioiden etenkin ruuhkaiset kuukaudet.

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?

Kyllä. Sähköiset viestintäkanavat ovat paras väylä tavoittaa opiskelijoita ja on hyvä, että niiden käyttämisestä säädetään tiedoksiantosäädöksissä.

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

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

Kyllä

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?

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?

Hoas kannattaa velvollisuutta ilmoittaa huoneistossa asuvan henkilön olevan hänen puolionsa.

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

Kyllä, esitetyt muutokset ovat tarpeellisia

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?

Kyllä

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

Kyllä, vuokran korottamisesta ilmoittaminen on molempien osapuolien edun mukaista

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

Valtion tukemia vuokra-asuntoja koskee AHVL:n 32 §, jonka mukaan vuokranantajan on ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta kirjallisesti, ja korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemisestä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

Hoas katsoo, että korotuksesta ilmoittaminen tulee tehdä vähintään kuukautta ennen korotetun vuokran voimaan tulemistä.

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?

-

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?

Kannatamme, että vuokranantajalla on oikeus tyhjentää asunto vuokralaisen irtaimistosta, jotta asunto saadaan viivytyksettä uudelleen vuokrattavaksi, mutta vuokranantajalle ehdotettu velvollisuus kuolinpesän omaisuuden säilyttämiseen on kohtuuton. Irtaimiston säilytykselle tulisi lisätä selkeästi rajattu määräaika, jolloin vuokranantajan huolehtimisvelvollisuus kuolleen vuokralaisen omaisuudesta päättyy.

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?

Hoas kannattaa kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamista alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin. Hoasilla vuokranantajan puolelta irtisanominen tapahtuu lähinnä kun opiskelija on valmistunut eikä hänellä ole enää oikeutta asua valtion tukemassa opiskelija-asunnossa, ja nykyään valmistunut vuokralainen saa lähes aina asua asunnossaan vähintään 6kk, vaikka kohtuuhintaisista opiskelija-asunnoista on pulaa.

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?

Hoas kannattaa vuokranantajan purkamisperusteiden täydentämistä ehdotetulla tavalla

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 olettamasaännös (AHVL 68 §)

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

Kannatamme muutosta, mutta muuttopäivästä on tärkeää voida sopia toisin.

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

Kyllä, mutta on tärkeää, että laki mahdollistaa olettamasaännöksestä poikkeamisen

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?

Esitetty 6 kk:n aika on liian pitkä. Opiskelija asunnoissa vaihtuvuus on suurta ja asumisajat lyhyitä, ja etenkin ulkomaille palanneita opiskelijoita on hankala tavoittaa jälkikäteen. Hoas pitää tärkeänä löytää ratkaisu, jolla omaisuuden kohtalo ratkeaisi pääsääntöisesti kuukaudessa.

Omakustannusperiaatteella toimivissa yhtiöissä varastoinnin kustannukset tulevat muiden asukkaiden maksettaviksi. Varastoinnin kustannuksia ei useinkaan saada perittyä pois muuttaneelta asukkaalta.

Hoas kannattaa SOA:n esitystä, että omaisuutta koskeviin tiedusteluihin sovellettaisiin sitä, mitä säädetään esitetystä 13a§:ssä todisteellisesta tiedoksiannosta. Tällöin vuokranantaja voisi kahta viestintäkanavaa käyttäen olettaa vuokralaisen saaneen viestin kolmen päivän kuluttua.

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?

Hoas pitää erittäin tärkeänä, että vuokranantajalla olisi oikeus saada tiedot poliisien käynneistä ja asunnosta tehdyistä häiriöilmoituksista hätäkeskukselle.

Hätäkeskustiedoilla olisi merkittävää painoarvoa häätöoikeudenkäynneissä. Usein häiriötä aiheuttavan vuokralaisen naapurit eivät pelkonsa vuoksi uskalla todistaa oikeudessa häiriöistä, mutta hätäkeskusjärjestelmästä saatavat tiedot ovat luotettavia, viranomaisen tapahtuma-aikana kirjaamia tietoja tapahtuneesta.

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?

Hoas kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa, ja pitää hyvänä huoneenvuokralakien päivittämistä vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.

Hoas viittaa Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n antamaan esitykseen että AHVL:ssä tulisi selkiyttää alivuokrausta omakustannusvuokrasääntelyn alaisissa kohteissa ja katsoo, että siinä esitetyt kannanotot vastaavat myös Hoasin näkemystä.

Helsingissä 14.2.2025

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas)

Matti Tarhio, toimitusjohtaja

Pia Jaakola, asiakkuusjohtaja

Jaakola Pia
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr