

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?**

SATO kiittää mahdollisuudesta lausua oikeusministeriölle huoneenvuokralakien ajantasaistamista koskevasta työryhmämietinnöstä.

SATO on Suomen suurimpia vuokranantajia. SATOlla on noin 26 000 asuntoa ja lähes 44 000 asukasta pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Olemme olleet suomalaisen asumisen asiantuntijoita jo 85 vuotta. Rakennutamme ja peruskorjaamme vuokra-asuntoja ja tavoitteenamme on, että asiakkaamme voivat elää niissä huoletonta, itsensä näköistä elämää. Kannustamme asukkaitamme tekemään fiksua ja vastuullisia valintoja arjessaan ja toimimme itse esimerkkinä. Olemme sitoutuneet kunnostamaan, korjaamaan ja luomaan uutta: kodikkaita ja turvallisia pihapiirejä sekä naapurustoja.

---

SATO katsoo, että nykyinen oikeustila on selkeä eikä tarvetta muutokselle ole. Ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtäminen esimerkiksi 12 kuukauden päähän vuokra-ajan alkamisesta on vuokramarkkinoilla varsin vakiintunut käytäntö. Vuokralaiset ovat SATOn näkökulmasta omaksuneet käytännön hyvin eikä se ole herättänyt kysymyksiä tai ongelmatilanteita.

SATO kannattaa täten ainoastaan 55 §:ään ehdotettuja muutoksia.

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

SATO katsoo, että ehdotettu sääntelyratkaisu ei selkeytä sopimuksen kestoa ja päättymistä koskevaa oikeustilaa. SATOn näkökulmasta nykyinen oikeustila on selkeä eikä tarvetta muutokselle ole.

Ehdotetun sääntelyratkaisun myötä ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajasta ei voitaisi enää osapuolten kesken sopia, vaan sopimukset voisivat olla jatkossa voimassa ensin määräajan ja sen jälkeen jatkua toistaiseksi voimassa olevina. SATO pitää ongelmallisena sitä, että määräaikainen sopimus sekoitetaan toistaiseksi voimassa olevaan sopimukseen sekä irtisanomisaikoihin. Ehdotettu muutos voi tuoda hämmennystä vuokralaisten keskuudessa, kun vallitsevasta käytännöstä poiketen ensin määräaikaisesta sopimuksesta ei pääsekään enää irti maksamalla sopimussakon.

SATOn näkökulmasta on myös ongelmallista, että niissä häiriötapauksissa, joissa purkukynnys ei vielä välttämättä ylity tai sopimuksen purkuun liittyy esimerkiksi näytöllisiä haasteita, mutta vuokralainen aiheuttaa kiinteistöllä jatkuvaa häiriötä, ei vuokranantaja voisi irtisanoa vuokralaista määräaikaisuuden aikana, vaan olisi joko turvauduttava sopimuksen (mahdollisesti riskipitoiseen) purkuun tai odottamaan määräaikaisuuden päättymistä.

Muistio ei ota myöskään kantaa siihen, voiko vuokranantaja irtisanoa vuokralaisen vuokrasopimuksen päättymään määräajan loppuun ainoastaan määräaikaisuuteen vedoten vai tarvitseeko vuokranantaja kuitenkin jonkin varsinaisen irtisanomisperusteen. Erityisen ongelmallista on, jos ensin määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen määräajan loppuun onnistuisi ainoastaan pykälän 55 mukaisesti.

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

SATO katsoo, että nykyinen käytäntö ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajankohdasta sopimisesta on hyvin vakiintunut ja toimiva. Lakiin tulisikin tästä syystä mieluummin lisätä selventävä säännös ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimiselle kuin että sopimus olisi ensin voimassa määräajan ja sen jälkeen jatkuisi toistaiseksi voimassaolevana. Näin ei sekoitettaisi vallitsevaa oikeustilaa erillisillä sopimustyypeillä. Tässäkin tapauksessa

ainoastaan 55 §:n muuttaminen koskemaan myös sellaisia sopimuksia, joissa on sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta, olisi järkevin ratkaisu.

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

SATO kannattaa laajempaa sopimusvapautta LHVL:n mukaisissa vuokrasopimuksissa eikä näe tarvetta muuttaa LHVL:n säännöksiä tämän osalta. Käytännön haasteita LHVL:n mukaisten sopimusten irtisanomisissa ei ole havaittu.

**Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)**

**Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?**

SATO katsoo, että muutokset ovat osin perusteltuja, mutta erityisesti vuokran määrää koskevan ehdotuksen osalta esitetty sääntely ei vaikuta kaikin puolin selkeältä.

**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?**

SATO kannattaa vähintään 30 päivän määräaika. Vuokranantajan tulee määräajassa ehtiä tarkastamaan huoneisto ja sen kunto vuokralaisen poismuuton jälkeen, arvioida mahdolliset siivous- ja korjaustarpeet sekä näiden kustannukset ja ilmoittaa vakuuden pidättämisestä vuokralaiselle.

SATO huomauttaa, että suurilla vuokranantajilla voi kiireisimpien kuunvaihteiden aikana olla satoja pois- ja sisäänmuuttoja, jolloin vakuuden palauttaminen tai sen pidättämisestä annettavan ilmoituksen toimittaminen alle 30 päivän määräajassa voisi olla käytännössä mahdotonta toteuttaa.

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

SATO ei näe tarvetta vakiokorvauksen asettamiselle. Jo tälläkin hetkellä vakuudet palautetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun niiden pidättämiselle ei ole enää perustetta.

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

Erytyisesti vakiokorvaukseen ja sen maksuvelvollisuuteen liittyen tulee syntyä helposti erimielisyyksiä, joiden ratkaiseminen siirtyy kuormittamaan kuluttajaneuvontaa, kuluttajariitalautakuntaa sekä käräjäoikeuksia.

**Yleistä**

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

SATO pitää hyvänä sitä, että lainsäädäntö mahdollistaa joustavan ja helposti käytettävän yhteydenpidon ja tiedoksiannot vuokranantajan ja vuokralaisen välillä ottaen huomioon koko ajan kehittyvät sähköiset viestintävälineet. Sähköisten viestintäkanavien käyttöön ja niistä sopimiseen liittyy kuitenkin haasteita erityisesti siitä näkökulmasta, että viestintäkanavat muuttuvat ja uusia tulee jatkuvasti. Sääntely itsessään ei saisi kuitenkaan estää osapuolia myöhemmin muuttamasta käyttämiään sähköisiä asiointijärjestelmiä tai muita viestintäkanavia.

## AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

SATO pitää hyvänä sitä, että kirjatun kirjeen käyttämisestä tiedoksiantotapana ehdotetaan luovuttavan. Tavallisen kirjepostin käyttäminen kirjatun kirjeen sijaan lienee nykyaikaa ja on hyvä kirjata myös lain tasolle. SATO pitää myös hyvänä sitä, että sähköisestä tiedoksiannosta säädetään jatkossa myös AHVL:ssä. Erilaiset sähköiset viestintäkanavat ovat jo nykyiselläänkin laajasti käytössä vuokrasuhteissa.

SATO katsoo ensinnäkin, että ehdotetut edellytykset ovat jokseenkin monimutkaisia, mikä voi myöhemmin aiheuttaa tulkintaongelmia osapuolten välillä erityisesti sen osalta, mitä sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä on sovittu ja voiko osapuolet poiketa sovitusta. Ehdotetut säännökset pitävät sisällään haasteita erityisesti sen osalta, että käytettävästä viestintäkanavasta tulee ensinnäkin sopia jokaisen vuokralaisen kanssa yksilöllisesti tai nimenomaisesti. Tämä ei mahdollista vuokranantajalle myöhemmin esimerkiksi sähköisen asiointikanavan vaihtamista kokonaan uuteen tai kehittämistä eikä toisaalta vuokralaisellekaan joustavia tapoja antaa ilmoituksia vuokranantajalle.

Vuokranantajan näkökulmasta se, että vuokralainen saa itse valita vuokrasopimuksessa ilmoitusten toimitustavan, johtaa lopulta moninaiseen viestintäkäytäntöön. Vuokranantajan, joka omistaa koko rakennuksen, tulisi aina esim. koko taloa ja jokaista huoneistoa koskevassa huoltokäynnissä tarkistaa jokaisen vuokralaisen osalta, miten olla yhteydessä yksittäiseen vuokralaiseen. Tämä olisi hyvin haastavaa toteuttaa käytännössä.

Toinen haaste liittyy siihen, että ehdotuksen mukaan vuokranantajan tulisi riittävällä tavalla varmistua siitä, että vuokralaisella on tarvittavat valmiudet sähköisen asiointikanavan käyttämiseen. Vuokranantajalle asetetaan suuri vastuu myös sen osalta, onko tämä tiennyt tai olisiko ainakin pitänyt tietää, että vuokralainen on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa. Nämä vaatisivat vuokranantajalta käytännössä sekä lisäresursseja että myös pohdintaa siltä osin, minkä tasoinen ohjaus tai ohjeistus vuokralaiselle lopulta katsottaisiin riittäväksi. Vuokranantajalla ja tämän työntekijöillä on käytännössä hyvin vaikeaa arvioida vuokralaisen kykyjä vastaanottaa ilmoituksia sähköisissä asiointikanavissa.

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

SATO katsoo, että seitsemän ja kolmen päivän oletusajat ovat kohtuullisia. SATO pitää tärkeänä sitä, että sähköisissä asiointikanavissa tiedoksi annetut ilmoitukset katsotaan vastaanotetuksi nopeammin, kuin postin kautta lähetetyt tiedoksiannot.

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

SATO katsoo tarkoituksenmukaiseksi, että ilmoitus voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista osapuolista. Jos ilmoitus tulisi antaa erikseen tiedoksi jokaiselle yhteisvastuulliselle osapuolelle, tulisi vuokrasopimuksessa käytännössä sopia jokaisen osapuolen kohdalla erikseen käytettävästä sähköisestä viestintäkanavasta tai vaihtoehtoisesti turvautua tavalliseen kirjeeseen.

**AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §**

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

SATO ei katso heräteviestin käyttämisen sähköisen tiedoksiannon varmentamisessa olevan kovin toimiva ratkaisu. Erytistiedoksiantopykälään liittyy samainen yhteystiedosta sopimisen haaste, kuin yleissäännökseenkin (13 §). Kun heräteviestin yhteystiedosta tulee sopia kirjallisesti ja yksilöllisesti, tulee vuokralaisella aina olla mahdollisuus itse sopimuksella vaikuttaa siihen, mihin kanavaan (tekstiviesti, sähköposti tms.) heräteviesti lähetetään. Vuokranantajalla ei siten ole mahdollisuutta esimerkiksi vakioehtoihin lisätä mainintaa siitä, että heräteviesti lähetetään aina jotain tiettyä kanavaa käyttäen. Lisäksi, koska heräteviesti tulee lähettää eri kanavassa, kuin itse ilmoitus, ei vuokranantajalla ole mahdollisuutta ulkoistaa kaikkea viestintää esimerkiksi sen omaan asiakasportaaliin.

Erytisesti ammattimaisen vuokranantajan kohdalla käytännön tulisi olla mahdollisimman yhtenäinen kaikkien vuokralaisten osalta. Se, että jokaisen ilmoituksen kohdalla tulee erikseen tarkastaa vuokralaisen kanssa sovittu sähköisen viestinnän kanava sekä heräteviestin yhteystieto, haastaa erityisesti ammattimaisia vuokranantajia. Vähimmillään tämä vaatii siis muutosta vuokrasopimukseen, henkilöstön kouluttamista sekä järjestelmäkehitystä.

**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 §)?**

Valtuuttamisesta erikseen säätäminen AHVL:n tasolla ei liene välttämätöntä, mutta SATO pitää ehdotusta selkeänä.

**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?**

SATO kannattaa vastaavien säännösten lisäämistä myös AHVL:iin.

## Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

### **Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?**

SATO pitää ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena.

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

SATO pitää säännöksiä selkeinä ja riittävinä.

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

SATO kannattaa ilmoitusta. Vuokranantajan tulee tietää, onko huoneistossa asuva henkilö vuokralaisen puoliso, koska laissa on monia säännöksiä esim. tiedoksiannoista ja sopimusvelvoitteista, jotka koskevat nimenomaan puolisoa.

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

### **Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

SATO pitää hyvänä sitä, että säännöstä yleisesti tarkennetaan ja perusteita huoneistokäynnille täsmennetään. Nykyisellään ongelmaa aiheuttavat erityisesti ne vuokralaiset, jotka eivät päästä vuokranantajaa huoneistoon lainkaan suorittamaan huoltotöitä tai esimerkiksi näyttämään huoneistoa uusille potentiaalisille vuokralaisille.

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

SATO ei näe hyvänä sitä, että nykyisen lain mukainen vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon viivytyksettä on ehdotuksessa vaihtunut kohtuulliseen aikaan siitä, kun vuokralaiselle varattu vastausaika on päättynyt. SATO tuo esiin, että joidenkin asukkaiden kanssa on jo nyt hankaluuksia sopia huoneistokäynnin ajankohdasta ja sopiminen voi viedä pitkänkin ajan. Nyt ehdotetun mukaisesti vuokranantajan tulisi esittää vuokralaiselle mahdollisesti useitakin eri vaihtoehtoja ajankohdaksi huoneistossa käymiselle, jos vuokralaiselle ei sovi ensin ilmoitettu ajankohta. Tällöin huoneistossa käynti ei toteudu viivytyksettä, vaan huomauttavasti pidemmän ajan kuluttua. Tämä haastaa erityisesti tilanteita, joissa huoltokäynti tulee tehdä kaikissa kiinteistön asunnoissa.

SATO pitää tärkeänä sitä, että perusteluissa tuotaisiin esiin vielä erityisenä esimerkkinä huoneistossa käynneille palovaroittimien vaihtaminen ja niiden kunnan valvonta. Rakennuksen omistajan kunnossapitovastuun täyttämiseksi on tärkeää, että koko rakennuksen huoneistoihin on mahdollista päästä saman päivän aikana huolimatta siitä, sopiiko ehdotettu ajankohta vuokralaiselle. Perusteluissa on lisäksi mainittu, että käynti huoneistossa ennakoon ilmoittamatta asian laadun vuoksi tulisi kyseeseen vain harvoin, sillä lyhyen ajan sisällä tapahtuvat huolto- tai asennustyöt tapahtuvat usein asunto-osakeyhtiön toimesta, jolloin sovellettavaksi tulee asunto-osakeyhtiölaki. SATO huomauttaa, että niissä tilanteissa, joissa vuokranantaja omistaa koko rakennuksen, ei välttämättä sovelleta asunto-osakeyhtiölakia, vaan huoneenvuokralakia.

## Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

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

SATO kannattaa ehdotusta ja pitää sitä erittäin hyvänä ja tervetulleena uudistuksena. SATO pitää hyvänä, että tässä säännöksessä huomioidaan myös kasviperäiset tuotteet ja sähkösavukkeet.

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

SATO kannattaa ehdotusta siitä, että säännös tulisi sovellettavaksi jo olemassa oleviin sopimuksiin. Tupakointiin puuttuminen on nykyisellään hidasta ja koko asuinkiinteistön muuttaminen savuttomaksi on aikaa vievä prosessi. Jos säännös ei tulisi takautuvasti voimaan, aiheuttaisi tämä vuokralaisten välillä ristiriitoja ja epätietoisuutta, kun aikaisemmin vuokrasopimuksen tehneet asukkaat saisivat tupakoida esimerkiksi parvekkeella ja uudet eivät. Usein asukkaat valikoivatkin kiinteistön, joka on jo valmiiksi kokonaan savuton.

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

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

Sato pitää tätä perusteltuna. Suurimmat vuokranantajat toimivatkin varmasti nyt jo näin.

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

SATO pitää perusteltuna sitä, että korotetun vuokran voimaantulosta voidaan sopia vuokrasopimuksella myös toisin. Nyt ehdotettu ei ota kantaa siihen, voiko voimaantulon ajankohdasta sopia toisin.

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

SATO pitää ehdotettua perusteltuna ja katsoo, että jos etuudesta ja sen perusteesta on sovittu vuokrasopimuksessa, tulee olla riittävää, että korotuksesta voidaan ainoastaan ilmoittaa vuokralaiselle ennen korotuksen voimaantuloa.

## Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

SATO kannattaa ehdotusta ja pitää sitä erittäin tarpeellisena.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan vuokrasuhteen päättämiseen vuokralaisen kuoltua tarvitaan kaikkien kuolinpesän osakkaiden hyväksyntä. Ne tilanteet, joissa kuolinpesä pysyy täysin passiivisena, eli kukaan osakkaista ei ryhdy hoitamaan kuolinpesän asioita tai osakkaisiin ei saada lainkaan yhteyttä, ovat yleistymään päin. Kun väestö Suomessa ikääntyy ja kotona asutaan usein kuolemaan saakka, lisääntyvät tällaiset ongelmatapaukset, joissa vuokranantajan on käytännössä

lähes mahdotonta saada vuokrasopimusta päättymään. Näissä tilanteissa on myös usein jokseenkin epäselvää, miten vuokrasopimuksen saisi päättymään.

On hyvä, että vuokrasopimus saadaan päättymään automaattisesti, jos kuolinpesä pysyy passiivisena tai sen osakkaita ei tavoiteta. Kenenkään etu ei ole se, että vuokrasuhteeseen syntyy vuokrarästä mahdollisesti useampia kuukausia tilanteessa, jossa kuolinpesän asioita ei ryhdy hoitamaan kukaan.

**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?**

SATO katsoo, että edellytykset ovat 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?**

SATO pitää ehdotusta kannatettavana.

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

SATO katsoo, että ehdotus on tasapainoinen kaikkien osapuolten osalta. On sekä vuokranantajan että kuolinpesän etu, että vuokrasopimus saadaan päätettyä määräajan kuluttua kuolemasta.

**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?**

SATO katsoo, että ehdotus ei ole kaikilta osin ongelmaton eikä se anna välttämättä vuokranantajalle lainkaan työkaluja niiden kuolinpesätilanteiden hoitamiseksi, joissa kuolinpesä pysyy passiivisena tai osakkaita ei tavoiteta.

Ehdotuksessa ei oteta lainkaan huomioon vuokranantajan omaisuudensuojaa, vaan annetaan painoarvoa ainoastaan jäämistöomaisuuden suojaamiselle. Sekä jäämistöomaisuuden selvittäminen että säilyttäminen on ehdotuksessa sysätty vuokranantajan vastuulle.

Ehdotuksen mukaan vuokranantajan vastuulle jäisi huolehtia koko jäämistöomaisuudesta kuolinpesän lukuun. Usein tällaiset pesät, jossa kukaan ei ota pesän asioita hoitaakseen, ovat varattomia. Tällöin viime kädessä kaikki varastointi- ja tyhjennys- tai hävityskulut jäävät ehdotuksen mukaan vuokranantajan vastuulle. Ei liene myöskään kuolinpesän etu, että varastoinnista tulee suuria ja ylimääräisiä kustannuksia. Usein omaisuus on suuria ja lähes arvottomia huonekaluja, joiden varastointi vie paljon tilaa eikä tällaisen omaisuuden myynnistä todennäköisesti saa varastointikustannuksia katettua.



SATO katsoo, että vuokranantajalla tulisi olla näissä tilanteissa sama mahdollisuus jätteiden lisäksi hävittää selvästi arvoton omaisuus, kuin ehdotuksen 68 a §:ssä. Lisäksi SATO pitäisi tarpeellisena sitä, että omaisuus, jonka arvo alittaisi varastoinnista syntyvät kustannukset, olisi mahdollista hävittää välittömästi. Ei ole kenenkään etu välivarastoida kokonaisen huoneiston kaikkea omaisuutta vähäarvoisista ja suurista huonekaluista lähtien.

SATO katsoo lisäksi, että tavaroiden säilyttämiselle tulisi ehdottomasti olla jokin takaraja. Muutoin jää täysin vuokranantajan vastuulle joko säilyttää tavaroita käytännössä ikuisesti tai vaihtoehtoisesti hävittää ne riskillä. SATOn näkemyksen mukaan ehdotettu johtaa siihen, että vuokranantajan tulee jatkossakin hakea kuolinpesälle häätöä, jotta tavaroille saadaan hävityslupa.

SATOn näkemyksen mukaan perintökaaren 18 luvun 4 §:n mukaisesti poliisista ei ole ollut hyötyä näiden tilanteiden eteenpäin viemiseksi. SATO korostaa myös, että Valtiokonttori hoitaa ainoastaan sellaiset kuolinpesät, joissa ei ole yhtään osakasta.

Viime kädessä ehdotuksen mukaan vuokranantajan harkittavaksi jää välivarastoidako tavarat ja hävittää ne riskillä myöhemmin, käynnistääkö mahdollisesti pitkä häätöprosessi vai hakeako toimitsijan määräämistä. Mikään vaihtoehdoista ei ole selvä tai riskitön ja kaikkiin liittyvä selvä kuluriski.

## 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?**

SATO kannattaa ehdottomasti muutosta, sillä nykyisellään osapuolten irtisanomisajoissa on huomattava epäsuhta.

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

Vuokranantajalla on joissain tilanteissa tarve irtisanoa vuokralaisen vuokrasopimus sopimusrikkomuksen vuoksi, mikäli purkukynnys ei vielä ylity. Erityisesti näissä tilanteissa vuokralaisen ja vuokranantajien irtisanomisajoissa on huomattava epäsuhta, jota olisi syytä vielä tarkastella. SATO pitäisi hyvänä esimerkiksi ratkaisua, jossa vuokranantajan irtisanomisaika olisi aina vähintään 3kk ja vuokralaisen aina enintään 2kk. Näin ollen vuokrasopimuksessa voisi kuitenkin sopia vuokranantajan irtisanomisajaksi esimerkiksi 4kk tai jopa 6kk ja vuokralaisen irtisanomisajaksi esimerkiksi 1kk.

## Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

SATO kannattaa uuden purkuperusteen lisäämistä. SATO pitäisi kuitenkin hyvänä, että perusteluissa olisi avattu täsmällisemmin sitä, missä tilanteissa ehdotettua purkamisperustetta voisi tosiasiaa käyttää.

Ehdotettu ei tuo kuitenkaan helpotusta asumishäiriötilanteisiin, joihin vuokranantajat erityisesti kaipaavat keinoja.

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

SATO näkee uuden perusteen toisaalta hyvänä, mutta ei näe sen merkitystä kovinkaan suurena, ainakaan asumishäiriöiden osalta. SATO pitää kuitenkin erityisen tervetulleena sitä, että vuokranantajalla on mahdollisuus ehdotuksen mukaan purkaa vuokrasopimus niissä tilanteissa, joissa vuokralainen uhkailee naapureita tai vuokranantajan edustajia.

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

SATO katsoo, ettei uusi purkuperuste sellaisenaan aseta vuokralaisia kohtuuttomaan asemaan. Vuokranantajilla on kuitenkin tiedossa sekä purkutilanteiden korkea kynnyksensä näyttövelvollisuus tuomioistuimissa. Lisäksi SATO korostaa, että vuokranantajilla on myös tärkeä tehtävä asumisrauhan takaamisessa muille kiinteistön asukkaille.

### **Muuttopäivää koskeva olettamasaännös (AHVL 68 §)**

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

SATO kannattaa ehdotusta. Nykyinen lainsäädäntö muuttopäivän osalta on historian jänne, joka ei vastaa enää nykykäytäntöä. SATO korostaa kuitenkin, että muuttopäivästä tulee olla mahdollista edelleen sopia myös toisin.

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

SATOn näkemyksen mukaan oletus on oikea. SATOssa muuttopäivä on kuitenkin lähtökohtaisesti sovittu vuokrasopimuksella sopimuksen päättymistä seuraavaksi arkipäiväksi, joten on tärkeää, että muuttopäivästä voidaan sopia edelleen toisin.

### **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?**

SATO pitää erittäin hyvänä, että vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneestä omaisuudesta ehdotetaan sääntelyä AHVL:ään. Ehdotettu 1kk määräaika vaikuttaa perustellulta, mutta 6kk määräaika taas tarpeettoman pitkältä. Jos vuokralainen jättää poismuuttaessaan huoneistoon omaisuuttaan, ei hän tarvitse hylkäämälleen omaisuudelle näin pitkää suojaa. Siten 6kk määräaika tulisi olla lyhyempi, enintään 3kk.

Ehdotettu on tarkoitettu nimenomaan tapauksiin, jossa vuokralainen on itse päättänyt jättää tai huolimattomuudesta unohtaa tavaraa huoneistoon. Kyse on siis vuokralaisen omasta tahallisesta tai huolimattomasta toiminnasta, jonka johdosta vuokranantajan ei tulisi joutua vastaamaan ja

huolehtimaan pitkiä aikoja toisen jättämästä tai jopa hylkäämästä omaisuudesta. SATO haluaa korostaa, että omaisuuden huolehtimisesta aiheutuu vuokranantajalle kustannuksia sekä lisätyötä, eikä näitä kustannuksia välttämättä saada ikinä perittyä vuokralaiselta.

SATO pitää hyvänä kuitenkin sitä, että vuokranantaja voi heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden sekä sitä, että vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolenpidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuutta vuokralaisen lukuun, jos omaisuuden huolenpidosta aiheutuu kohtuutonta haittaa tai kustannuksia. SATO korostaa, että vuokranantajalla tai sen edustajalla ei välttämättä jokaisessa tilanteessa ole arviointikykyä sen osalta, onko milläkin omaisuudella myyntiarvoa, tai mahdollisesti jopa tunnearvoa vuokralaiselle, jolloin omaisuus pitäisi lähtökohtaisesti säilyttää. Tässäkin tapauksessa vuokranantajalle asetetaan huomattavia velvoitteita suhteessa siihen, että vuokralainen on itse omaisuuden huoneistoon joko unohtanut tai huolimattomuudellaan jättänyt.

**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?**

SATO katsoo, ettei vuokralaiselle tulisi mahdollistaa mitään erityiskohtelua tilanteissa, joissa hän on mahdollisesti estynyt noutamasta omaisuuttaan määräajassa, sillä huoneisto ja siihen liittyvät muut tilat tulee luovuttaa vuokranantajalle tyhjänä ja siivottuna vuokrasuhteen päätyttyä.

## Siirtymäaika

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

Ehdotettu siirtymäaika on SATOn näkökulmasta lyhyehkö ja SATO ehdottaakin siirtymäajaksi minimissään 4kk.

## 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?**

SATO kannattaa ehdotettuja siirtymäsäännöksiä.

## Vaikutukset

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

SATO katsoo, että keskeiset vaikutukset on muistiossa tunnistettu. SATO haluaa kuitenkin vielä korostaa sitä, että ehdotuksessa asetetaan vuokranantajalle erityisiä huolenpito- ja toimimisvelvoitteita erityisesti tiedoksiantojen, kuolinpesäasioiden ja huoneistoon jätettyjen tavaroiden osalta. Nämä tulevat vaatimaan vuokranantajilta lisätyötä, henkilöstön kouluttamista, vuokrasopimus pohjien päivittämistä sekä järjestelmien kehittämistä.

**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?**

Muistiossa on todettu, että oikeusministeriö on käynyt hätäkeskustietojen näyttöarvon osalta läpi Helsingin hovioikeuden vuosien 2008–2010 aikana käsittelemät tapaukset, joissa oli kyse vuokrasopimuksen purkamisesta häiritsevän elämän vuoksi. SATO haluaa korostaa, että maailmantilanne on nykypäivänä hyvinkin erilainen, kuin mainittuna ajanjaksona. Asumishäiriöihin liittyy nykyisellään huomattava määrä järjestäytyntä rikollisuutta, huumeongelmaa sekä jengiytymistä. Yhä useammassa häiriötapauksessa on myös tullut esille naapureiden henkeen ja terveyteen kohdistuvia uhkauksia. Naapureita on nykypäivänä huomattavan vaikea saada ilmoittamaan vuokranantajalle näistä häiriöistä tai varsinkaan todistajaksi oikeuteen. Varsin yleistä on, että naapurit muuttavat mieluummin pois, kuin ryhtyvät itse edistämään häirikön häätämistä. SATO katsoo siis, että muistiossa todettu arvio siitä, ettei näiden tapausten pohjalta ole voitu tehdä päätelmää siitä, että poliisin antamalla tiedoilla olisi ollut ratkaisevaa merkitystä asian lopputulokseen, ei ole pätevä nykypäivän häiriötilanteiden valossa. SATO näkee, että poliisin tiedoilla on erittäin tärkeä rooli häiriötilanteiden toteennäyttämässä.

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

Muistiossa ei ole otettu huomioon entistä yleistyneempiä ja kärjistyneempiä häiriötapauksia, jotka voivat aiheuttaa naapureissa paljonkin pelkoa. Kyse on lopulta naapureiden kotirauhasta.

**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?**

SATO on hyödyntänyt poliisin antamia tietoja ennen kuin niiden luovuttamisen katsottiin olevan vastoin lakia. Tällöin poliisiraportit olivat yksi osa näyttöä. Tarkempaa tietoa siitä, miten poliisiraportit ovat vaikuttaneet asumishäiriöihin liittyneisiin häätöihin tuolloin, ei kuitenkaan ole. SATO korostaa kuitenkin, että mitä enemmän näyttöä vuokranantajalla on tuomioistuimessa, sitä helpompaa on sekä asian edistäminen että käsitteleminen ja ratkaiseminen käräjäoikeudessa.

SATO korostaa, että muistiossa esitetty uusi purkuperuste ei tuo paljon kaivattua ratkaisua häiriötilanteisiin. Nykytilanne on kohtuuton sekä naapureiden että vuokranantajan näkökulmasta, eikä nyt esitetyt muutokset lainsäädäntöön tuo helpotusta tai ratkaisuja.

**Yleistä**

**Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?**

-

Hoffström Mikaela  
SATO Oyj