

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Suomen Asianajajaliitto (jäljempänä ”Asianajajaliitto”) kiittää mahdollisuudesta lausua huoneenvuokralakien ajantasaistamista koskevasta työryhmämietinnöstä.

Yhtenä Asianajajaliiton sääntömääräisenä tehtävänä on seurata oikeuskehitystä maassa ja lausuntoja antamalla sekä aloitteita tekemällä tarjota kokemuksensa yhteiskunnan käytettäväksi. Asianajajaliiton oikeuspoliittisen työn lähtökohta on oikeus-valtion turvaaminen. Lausunnoissaan Asianajajaliitto pyrkii painottamaan oikeusvaltioperiaatteen toteutumiseen, oikeusturvaan sekä oikeuden saavutettavuuteen, perus ja ihmisoikeuksien sekä asianajajakunnan itsenäisyyden ja riippumattomuuden turvaamiseen liittyviä näkökulmia. Pyydettyinä lausuntona esitämme seuraavaa.

Lakimuutosesityksen tavoitteet

Asianajajaliitto pitää tärkeänä asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, jäljempänä huoneenvuokralaki tai AHVL) ja liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, jäljempänä LHVL) annettujen lakien selkeyttämistä ja päivittämistä vastaamaan toimintaympäristön muutoksia ja käytäntöjä toimivien vuokramarkkinoiden varmistamiseksi.

Huoneenvuokralain mietinnössä on ehdotuksia, jotka voimaan tullessaan edistäisivät oikeusvarmuutta vuokramarkkinoilla ja yhteiskunnassa. Säättämällä laintasoisesti erilaisista vakiintuneista tulkintatilanteista vuokrasuhteessa, voidaan ennaltaehkäistä tiettyjä tulkinta- ja riitatilanteita.

Kannatamme huoneistojen vuokrausta koskevien lakien selkeyttämistä mietinnön tavoitteiden mukaisesti. Uudistuksen säännöksiä on arvioitava suhteessa perustuslaissa turvattuihin perusoikeuksiin.

Perusoikeuksien horisontaalivaikutukset ulottuvat yksityisten vuokrasuhteen osapuolten keskinäisiin suhteisiin. Asianajajaliitto pitää tärkeänä sitä, että ehdotusten perusoikeusvaikutukset huomioidaan niin yksityiselämän ja henkilötietosuojan, omaisuuden suojan kuin oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin osalta.

Asuinhuoneiston vuokralainen on lähtökohtaisesti sopimussuhteen heikompi osapuoli. Lailla säädettävä sopimussuhteen oikeuksien ja velvollisuuksien säätely edellyttää molempien osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien riittävää selkeyttä, osapuolet huomioivaa sopimustasapainoa ja kohtuullisuutta.

Soveltamisalan rajoitus

Asianajajaliitto kannattaa soveltamisalan selkeyttämistä. Pidämme kuitenkin tärkeänä määrittää laissa ja esitöissä lyhytaikainen ja tilapäinen asuminen tulkintariitojen vähentämiseksi.

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?

Asianajajaliitto pitää tulkinnanvaraisena AHVL 4 §:n määrittelyä määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymistä. Ensimmäinen lause on selkeä. Toisen lauseen sanamuodon mukaan määräaikainen vuokrasopimus olisi päätettävissä myös samoin kuin toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus.

Asianajajaliitto pitää ensisijaisesti voimassa olevan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista irtisanomisen systematiikkaa, kestoja ja alkamisajankohtaa selkeinä.

Asianajajaliitto näkee 55 §:n mukaisen, tuomioistuimen päätökseen perustuvan vuokrasuhteen irtisanomismahdollisuuden erityistilanteissa lisäkeinona päättää vuokrasuhde.

Harkittaessa 55 §:n tarpeellisuutta tulee huomioida myös se, ettei tällä lisätä tuomioistuinten juttumäärää tuomalla uusi ratkaistava asiatyyppi oikeudelle, kun samanaikaisesti ns. oikeuslaitostyöryhmän tavoitteena on löytää ratkaisuja keventää tuomioistuimessa ratkaistavia asioita.

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

-

Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

Asianajajaliitto katsoo, että lainsäädännön nykyiset sovittelua ja kohtuullistamista koskevat säännökset ja periaatteet ovat selkeät ja antava oikeussuojaa vuokrasuhteen osapuolille. Huoneenvuokralakiin (AHVL 6 §) tai liikehuoneistojen vuokrauksesta annettuun lakiin (LHVL 5 §) ei ole tarvetta säätää omia sovittelusäännöksiä.

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?

-

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Asianajajaliitto pitää vuokravakuutta (AHVL 8 §) koskevien osapuolten päävelvoitteiden ja oikeuksien kirjaamista lakiin tarpeellisenä. Vakiokorvaus vuokravakuuden palauttamisen viivästystilanteissa on myös perusteltu. Vakiokorvauksen määrä on esityksessä alhainen eikä sisällä riittävää motivaattoria palauttaa vakuus. Asianajajaliitto katsoo, että vakiokorvaus tulisi määrittää korkeammaksi kuin 1/5.

Vakuuden kokonaan tai osittaisen pidättämisen osalta on nykyisin aikaan osapuolten väliseen sopimiseen perustuvia erimielisyyksiä ja riidanratkaisua. Vakuudet ovat kiinteä osa vuokrasuhdetta ja selkeämpi vakuuksia koskeva sääntely tuo ennustettavuutta ja oikeusvarmuutta osapuolille.

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?

Tiedoksiantoja koskevat säädösluonnokset huomioivat kattavasti eri tilanteet tiedoksiannoille. Huoneenvuokralain työryhmän mietinnössä (sivut 28–29) on määritetty säädökset, joiden perusteella sähköinen muoto täyttää kirjallisen muodon vaatimukset.

Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, aiheuttaako AHVL 13 §:n yleissäännös laissa tarkoitettujen ilmoitusten tiedoksiannosta postitse tulkintaongelmia suhteessa lain erityissäännöksiin ja sähköiseen tiedoksiantoon. AHVL 13 §:n yleissäännöksessä ei myöskään määritetä, täyttääkö ilmoituksen ei-todisteellinen lähettäminen vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen ilmoitusten lainmukaisuuden. Tavallisesti käytetty osoite tulisi määritellä tai käyttää vakiintuneita termejä kuten henkilön virallinen osoite tai osoite.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Muutosehdotuksen mukaiset edellytykset perustuvat suurelta osin vuokrasuhteen osapuolten jo nykyisen lain aikaiseen menettelyyn, joka on sovittu usein vuokrasopimuksissa. Näitä ovat muun muassa osoite- ja yhteystietojen muutos sekä menettelyt osapuolten välisissä tiedoksiannoissa.

Oikeusturvanäkökulmasta tiedoksiannot tulisi antaa jokaiselle yhteisvastuullisista osapuolista. Kysymyksessä on keskeinen kodin tai yrityksen suoja, jonka osalta jokaisen vuokralaisen oikeussuojaintressi on merkittävä.

Kaikista tilanteista ei yksityiskohtaisessa sääntelyssäkään voida säädellä ja aina muodostuu tulkintaongelmia.

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?

Asianajajaliitto katsoo, että sovittu heräteviesti on toimiva edellytys. Jos ilmoitusta ei muutoin saada perille, on aina viimesijaisena keinona haastemiehen kautta tiedoksianto.

Oikeusturvanäkökulmasta tiedoksiannot tulisi antaa jokaiselle yhteisvastuullisista osapuolista. Kysymyksessä on keskeinen kodin tai yrityksen suoja, jonka osalta jokaisen vuokralaisen oikeussuojaintressi on merkittävä.

Valtuutettua koskeva säännös selkeyttää oikeudellista tilannetta.

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?

Tarve määrittää ulkomaille annettavat tiedoksiannot ovat erittäin tärkeitä. Kansainvälisen lain valinta ja toimivaltakysymykset ovat usein pohdittavia asioita. Siten Asianajajaliitto kannattaa edellä mainittujen säännösten ottamista lakiin.

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?

Asianajajaliiton kantana on, että vuokrasuhteen osapuolten tulee määrittää ensisijassa vuokrasopimuksessa vuokranantajan erityinen tiedonsaantitarve myös muista kuin vuokralaisesta/vuokralaisista.

Vuokrasopimuksessa ja huoneenvuokralaissa määritetään vuokralaisen velvoitteet huoneistoon. Vuokralainen vastaa myös vieraansa tai toisen yhteisessä asunnossa asuvan osalta vuokrasuhteen velvoitteista sopimussuhteessa.

Tarvetta yksityiskohtaisille tiedoille muista henkilöistä ja heidän perusteestaan asua huoneistossa ei vuokranantajalla käsityksemme mukaan siten ole. Ehdotus aiheuttanee tältä osin tarkastelun tehtäväksi perustuslaillisten oikeuksien, kuten yksityisyyden suojan ja tietosuojasäännösten näkökumista.

Jos esitys jäisi tulevaan lakiin, käsityksemme mukaan laissa tai hallituksen esityksessä tulisi määritellä aika, jonka mittaisen asumisen katsottaisiin muodostavan yhteisen asunnon ja siten ilmoitusvelvollisuuden. Miten arvioidaan esimerkiksi 1–2 kuukauden tilapäinen oleskelu ja asuminen opiskelun, työn tai muun oleilun vuoksi vuokra-asunnossa? Olisiko kyseessä käyttö yhteisenä asuntona ja olisiko tästä ilmoitusvelvollisuus?

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?

-

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

Nykyisen lain mukaiset vuokranantajan oikeudet ovat määritetty kattavasti.

Ehdotuksessa vaikuttaa olevan vuokralaisen oikeusturvan ja yksityisyyden suoja näkökulmasta haasteita. Asianajajaliitto tuo esiin, että erityisesti vuokrantajan käynti vuokrakohteessa ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu vaatii, ovat määrittelemättömät ja tulkinnanvaraiset ja saattaisivat johtaa ongelmallisiin tilanteisiin. Huoneenvuokralakia lukevat usein vuokranantajat itse ja ehdotettua pykälää voitaisiin käyttää vuokralaisen oikeusturvaa ja yksityisyyden suojaa vaarantaen. Vuokranantajalla on mahdollisuus kiireellisissä tilanteissa kääntyä isännöitsijän puoleen ja/tai poliisin virka-apuun.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

-

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasaännöksen lisäämistä lakiin?

Asianajajaliitto kannattaa tupakoinnin kieltävää olettamasaännöstä.

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?

-

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

AHVL 27 § on vuokrasuhteissa sangen harvinainen tapa määrittää vuokrankorotus. Pääsääntöisesti vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrankorotuksesta ja sen perusteista.

Jos vuokranantaja saa yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen määrän ja ajankohdan, katsomme, että tässä tilanteessa uusi vuokrataso voisi tulla voimaan aikaisintaan kolmen kuukauden kuluttua ilmoituksesta. Vuokralaisella tulisi olla tässä tilanteessa oikeus irtisanoa vuokrasopimus, jos vuokrataso nousee kohtuuttoman korkeaksi vuokrakohte ja vuokralaisen maksukyky ja -halu huomioiden.

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

Käyttökorvausten osalta ehdotamme vuokranantajalle ilmoitusvelvollisuutta vähintään kuukausi ennen korotuksen voimaan astumista.

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?

Voimassa olevassa huoneenvuokralaissa oleva sääntely suojaa vuokrasuhteen osapuolia yleisseuraannon jälkeen.

Asianajajaliitto ei kannata olettasäännöstä lakiin. Vainajan kuoltua omaisilla on suruaika sekä hautajaisten ja muiden kuolemaan liittyvien asioiden järjestelyä. Olettasäännöksen mukaan vuokrasuhteen jatkosta olisi ilmoitettava kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta.

Perunkirjoitus tehdään tavanomaisesti neljän kuukauden kuluessa ja perinnönjako tavanomaisesti huomattavasti myöhemmin. Siten olettasääntö siitä, että yksin asuvan osalta vuokrasuhde päättyisi lyhyessä ajassa ei ole kannatettava, vaan aiheuttaisi ongelmia hoitaa vainajan jäämistöä tilanteessa, jossa pesänselvitys ja perinnönjako on kesken.

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

Asianajajaliitto katsoo, että säännös ei huomioi tasapainoisesti vuokranantajien, kuolinpesän eikä kolmansien oikeuksia.

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?

Asianajajaliitto kannattaa sitä, ettei häätömenettelyä jatkossa tarvita. Säännöksessä olisi veloitettava vuokranantaja järjestämään omaisuus paikkaan, jossa se on oikein säilytetty, säilyy ehjänä ja kunnossa sekä suojassa varkailta, ilkeillä ja kosteudelta ym. Säännöksessä on nyt yleisluonteinen ja tukinnanvarainen määrittely: ”omaisuus voidaan siirtää toisaalle”. Vaikka säännöksessä on vuokranantajalle määritetty vahingonkorvausvastuu, tulee vuokranantajan veloitteet määritellä tarkemmin.

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?

Ehdotettu irtisanomisaika on Asianajajaliiton käsityksen mukaan sopiva.

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?

Asianajajaliitto puoltaa muun erittäin painavan ja asiallisen syyn lisäämistä vuokranantajan purkamisperusteisiin.

Näkemyksemme on, että erittäin painavan syyn käyttämisen soveltaminen on korkealla, erityisesti jos soveltamisessa edellytetään myös asiallisuutta. Arviomme mukaan lisäys ei kohtuuttomasti heikentäisi vuokralaisten asemaa.

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?

Nykyinen säännös turvaa vuokralaisen oikeuden myös tilanteessa, jossa uuteen vuokra-asuntoon pääsee vasta 1. päivä. On kohtuullista sallia vuokralaisille joustava muutto ilman lisäjärjestelyjä tai -kustannuksia. Asianajajaliitto katsoo, että olemassa oleva säännös ei ole myöskään vuokranantajille kohtuuton.

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?

Tilanteet, joissa vuokralaisen tavaroita jää vuokranantajalle voivat liittyä esimerkiksi vakavaan sairastumiseen tai muuhun vuokralaisen lailliseen esteeseen. Siten laillinen ja pätevä syy tulee huomioida. Asianajajaliitto myös toteaa, että määräajat, 1 kk ja 6 kk, ovat myös hyvin lyhyet.

Säännös voisi rakentua esimerkiksi siten, että vuokranantajalla on velvoite ilmoittaa vuokralaiselle siitä, että tavarat on noudettava esimerkiksi kahden kuukauden kuluessa ilmoituksen saamisesta. Mikäli tavaroita ei noudeta, vuokranantaja saa myydä ne vuokralaisen lukuun ja pidättää myynti- ja muut kulut.

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?

Asianajajaliitto pitää ehdotettuja lakimuutoksia merkittävänä. Olisikin tärkeää mahdollistaa vuokrasuhteen osapuolille mahdollisuus perehtyä uudistuvaan huoneenvuokralakiin. Siirtymäajan tulisi täten olla 4–6 kuukautta.

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?

Viittaamme kommentteihimme koskien määräaikaisen vuokrasopimuksen vaihtoehtoista päättymistä. 4 §:n 2 momenttia ei tule soveltaa jo voimassa oleviin vuokrasopimuksiin eikä myöskään vakuutta koskevia velvoitteita (8 §:n 1 ja 5 momentti), eikä 27, 32 §:n 2 momenttia, 52 §:n 2 ja 4 momenttia tai 68 §:ää.

Vuokrasopimukset on neuvoteltu vuokrasuhteen osapuolten kesken ja ne sitovat osapuolia sopimusoikeuden periaattein ja velvoittavuusin.

Vuokrasopimukset laaditaan yleisesti kirjallisina. Vuokrasuhteen osapuolet voivat tarvittaessa sopimusvapauden puitteissa tasa-arvoisesti yhdessä sopien uudistaa lain voimaan tultua keskinäiset

sopimusehdot. Jos sopimusta ei synny, vanhat ehdot pysyvät vuokrasuhteen osapuolten kesken voimassa.

Vaikutukset

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

Tarkastelussa on huomioitu uudistuksen keskeiset vaikutukset. Valmistelu on tehty laaja-alaisessa asiantuntijaryhmässä.

Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?

Arviomme on, että huoneenvuokralakityöryhmän mietinnössä tulisi tarkemmin huomioida erilaiset vuokralaisryhmät, myös ne, joille uudistus loisi epävarmuutta vuokra-asunnon olemassaoloon, vuokrasuhteen pysyvyyteen, ehtoihin ja vuokratasoon.

Liittyykö arviointiin näkemyksenne mukaan epätarkkuuksia tai epäselvyyksiä?

Muistiossa ja lainvalmisteluluonnoksien käsitteissä on joitakin epätarkkuuksia, joista voi aiheutua epäselvyyksiä ja tulkintatilanteita. Olemme kommentoissa asianomaisissa kohdissa pyrkineet ne yksilöimään.

Mitä lisäyksiä suosittelisitte, jotta arviointia voitaisiin edelleen kehittää?

Esityksessä voisi tulla tarkasteltavaksi tasapuolisesti lakimuutosehdotuksen vuokranantajan ja toisaalta vuokralaisen edut ja heikennykset. Asuinhuoneistojen vuokrauksessa kysymyksessä on vuokralaisten perustuslailla suojatut, yksityisyyden piiriin kuuluvat seikat, joihin vuokranantaja on luovuttanut käyttöoikeuden vuokraa vastaan vuokralaiselle ja määrittänyt vuokrasopimuksessa vuokrasuhteen keskeiset ehdot. Vuokranantajien osalta kyseessä ovat puolestaan omaisuuden suojaan liittyvät perustuslailliset seikat.

Hätäkeskustietojen luovuttaminen

Pidättekö muistiossa esitettyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?

Asianajajaliitolla ei ole tähän kohtaan lausuttavaa. Näyttö vuokrasuhteen häätöperusteista on hankittavissa myös ilman viramomaisen hätäkeskustietoja.

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?

Erityisesti huoneenvuokralain mukaisten vuokrasuhteiden yleisyyden ja suuren merkittävyyden vuoksi tulkintatilanteisiin olisi tärkeää saada tulevaan hallituksen esitykseen tavanomaista laajemmat yksityiskohtaiset perustelut.

Enne Heidi
Suomen Asianajajaliitto