

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Lausunto

05.02.2025

Asia: VN/24391/2023

## **Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö**

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

**Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?**

Oikeusministeriölle

ASIA: LAUSUNTO HUONEENVUOKRALAKITYÖRYHMÄN MIETINTÖÖN

VIITE: OIKEUSMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 19.12.2024 DNRO VN/24391/2023

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua oikeusministeriölle huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 131 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä noin 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 800 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

---

KOVA katsoo, että soveltamisalassa on ollut epäselvyyksiä lyhytaikaisten vuokrasopimusten osalta, ja tähän on syytä saada selvennystä. Erilaisten alustojen, kuten Airbnb:n kautta on entistä helpompi vuokrata oma asunto lyhytaikaisesti esimerkiksi lomamatkan ajaksi. Rajanvetoa joudutaan tekemään asumisen ja majoitustoiminnan välillä. Majoitusliiketoiminta on rajattu pois AHVL:n soveltamisalasta, mutta yksiselitteisiä määritelmiä asumiseen ja majoittumiseen ei ole. Tästä syystä KOVA katsoo, että AHVL:n soveltumista lyhytaikaiseen majoittumiseen on hyvä selkeyttää AHVL:n uudistamisen yhteydessä.

#### **Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?**

KOVA huomauttaa, ettei soveltamisalaa koskevien säännösten muuttaminen ole osoittautunut aivan yksinkertaiseksi, ja myös ehdotettuun säännökseen sisältyy epätarkkuutta. Ehdotuksen mukaan lakia ei sovellettaisi sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen. Rajoitussäännös tulisi siten edelleen sovellettavaksi pääasiassa hotellien ja muiden majoitusliikkeen ja niiden asiakkaiden välisiin sopimuksiin. Rajoitussäännöksestä kävisi kuitenkin aiempaa selkeämmin ilmi se, että AHVL ei sovellu lyhytaikaista ja tilapäistä majoitusta koskeviin sopimuksiin, vaikka kyse ei olisikaan majoitusliiketoiminnasta. KOVA katsoo, että ehdotettu säännös selkeyttää osaltaan AHVL:n soveltamisalaa, mutta ei ratkaise kaikkia siihen liittyviä haasteita.

#### **Tulisiko AHVL:n soveltamisala mieluummin määritellä AHVL 1 §:ssä niin, että laki koskisi sopimuksia, joilla huoneisto vuokrataan käytettäväksi asuntona?**

KOVA katsoo, että jos soveltamisalaa koskevien säännösten muuttamisella pyritään selkeyttämään nimenomaan lyhytaikaisten sopimusten kuulumista AHVL:n piiriin, soveltamisalan määritelmä on perusteltua määritellä mietinnössä ehdotetulla tavalla 2 §:ssä.

## Sopimuksen kesto ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen (AHVL 4 §, 52 § ja 55 §)

### **Onko sopimuksen keston ja irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta sopimiseen liittyviä säännöksiä tarpeen muuttaa?**

Vuokramarkkinoilla on yleisesti käytössä sopimustyyppi, jossa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuutta rajoitetaan yhdistämällä siihen sopimuksen vähimmäiskesto. Kyse on ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimisesta. Käytännössä ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohdan määrittämisellä halutaan varmistaa, että uusi vuokralainen sitoutuisi vuokrasopimukseen vähintään vuodeksi, jotta vuokranantaja välttyy sinä aikana uuden vuokralaisen etsimiseltä ja mahdolliselta asunnon tyhjäkäytöltä. Käytännössä sopimus on yleensä mahdollista päättää myös ennen ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohtaa sopimalla siitä vuokranantajan kanssa tai esimerkiksi maksamalla sopimuksessa mahdollisesti oleva sopimussakko.

KOVA huomauttaa, että vaikka sopimustyyppi on vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä, se on harvinainen kohtuuhintaisilla vuokranantajilla. KOVA katsoo, että paitsi että sopimustyyppi on nykymuodossaan omiaan aiheuttamaan epäselvyyksiä vuokralaiselle, se on hankalasti tulkittavissa myös vuokranantajille. Käytännössä kyse on kuitenkin sopimuksesta, joka on voimassa määräajan. KOVA katsoo, että tällaisissa sopimustyypeissä käytettävä sopimusehto on tarpeettoman monimutkainen.

Tästä syystä KOVA kannattaa sopimukseen keston ja irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta sopimiseen liittyvien säännösten muuttamista.

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

Mietinnön ehdotuksen mukaan vuokrasopimus voisi olla voimassa aluksi määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi. Tällainen vuokrasopimus voitaisiin päättää irtisanomalla aikaisintaan määräajan loppuun. Irtisanomisessa määräajan loppuun noudatettaisiin mitä AHVL:n 52 §:ssä on todettu irtisanomisajoista. Lisäksi ehdotetaan, että vuokrasopimus voitaisiin irtisanomalla saada päättymään ainoastaan määräaikaisen sopimuksen irtisanomista koskevassa ehdotetussa 55 §:ssä säädetyllä tavalla.

KOVA katsoo, että ehdotettu sääntely, jossa sopimus voi olla ensin voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa, selkeyttää oikeustilaa ja on ymmärrettävämpi niin vuokralaisille kuin vuokranantajille. Se myös vastaa paremmin sitä, miten käytössä oleva sopimustyyppi tälläkin hetkellä käytännössä ymmärretään.

KOVA pitää myös perusteltuna ja ehdon selkeyttä lisäävänä ratkaisuna, että molemmat sopijapuolet voivat irtisanoa sopimuksen päättymään määräajan loppuun.

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

KOVA katsoo, että ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimista on vaikea selkeyttää. KOVA huomauttaa, että sääntelyn selkeyttämisessä on pidettävä mielessä, että huoneenvuokralakia lukevat muutkin kuin ammattimaiset vuokranantajat. Lain tulisi säädellä selkeästi niin vuokralaisen kuin vuokranantajan oikeuksista ja velvollisuuksista.

Tästä syystä KOVA katsoo, että on huomattavasti yksinkertaisempaa selkeyttää tilannetta säätämällä määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevasta sopimuksesta sopimisesta.

**Onko LHVL:n sopimuksen kesto 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?

Mietinnön ehdotuksessa AHVL:n ja LHVL:n sopimusehdon kohtuullistamista koskevia säännöksiä muutettaisiin vastaamaan EU:n sopimusehtodirektiivin vaatimuksia. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu, sopimusehtodirektiivistä voidaan poiketa vain, jos ehto on laadittu selkeästi ja ymmärrettäväksi. Tästä syystä molempiin lakeihin lisättäisiin kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiä vuokrasopimuksia koskeva säännös, jonka mukaan kuluttajansuojalain kohtuullistamissäännökset tulisivat jatkossa nimenomaisen säännöksen nojalla sovellettaviksi aina, kun vuokrasopimuksen ehto ei ole erikseen neuvoteltu ja se ei ole selvä ja ymmärrettävä.

KOVA pitää ehdotettuja muutoksia perusteltuina.

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

KOVA katsoo, että vuokran määrää koskeva erimielisyys sopijapuolten välillä tulee olla mahdollista saattaa tuomioistuimen tai vastaavan tahon tutkittavaksi. KOVA kuitenkin huomauttaa, että nykyisin tällaisia riitoja käsitellään tuomioistuimissa tai kuluttajariitalautakunnassa hyvin vähän, kuten mietinnössäkkin todetaan.

## Vakuus (AHVL 8 §)

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

KOVA katsoo, että vakuuden palauttaminen on lähtökohtaisesti tehtävä viipymättä, noudattaen hyvää vuokratapaa. Tästä syystä KOVA pitää perusteltuna, että ehdotuksessa lähdetään siitä, että vakuus on palautettava tai sen pidättämisestä on ilmoitettava viipymättä. KOVA kuitenkin katsoo, että jos vakuuden palauttamiselle asetetaan laissa määräaika, johon kytkeytyy sanktio, sen tulee olla riittävän pitkä. KOVA pitää myös tärkeänä, että ehdotetussa säännöksessä annetaan selkeä määräaika, jonka jälkeen viivästys on oikeutettu vain perustellusta syystä johtuvasta esteestä.

KOVA katsoo, että vakuuden palauttamisen ja sen pidättämisestä ilmoittamisen määräajan on oltava 30 päivää. Vuokranantajan hyväksi asetettu vakuus on asetettu suojaamaan vuokranantajan omaisuutta ja vuokralaisen sopimukseen perustuvia velvoitteita. Vuokrasuhteen päättyessäkin vuokranantajan tulee voida huolellisesti varmistaa, että vakuuden asettaja on täyttänyt velvollisuutensa ja asunto on siinä kunnossa kuin sen tulee hallinnan päättyessä olla.

KOVA huomauttaa, että suurilla vuokranantajilla tai esimerkiksi opiskelija-asuntoja vuokraavilla yhteisöillä voi olla vuodessa hyvin ruuhkaisia kuunvaihteita, jolloin päättyy ja alkaa paljon sopimuksia kerralla. Jos tällaisessa tilanteessa vakuuden palauttaminen olisi ehdottomasti tehtävä 14 vuorokaudessa tai siitä pidättämisestä olisi ilmoitettava perusteluineen, se voisi olla mahdoton toteuttaa. Vakuuden pidättämisestä annettavalle ilmoitukselle asetetaan ehdotuksessa myös sisällöllisiä vaatimuksia. KOVA pitää selvänä, että niiden toteuttaminen riittävällä tavalla vaatii aikaa. Jos ilmoituksen sisällöstä jouduttaisiin tinkimään lyhyemmän määräajan vuoksi, jotta jokin ilmoitus vakuuden pidättämisestä voidaan antaa määräajassa, se voisi heikentää ilmoitusten sisältöä. KOVA korostaa, että tämä ei parantaisi vakuuden asettaneen tiedonsaantia ja voisi johtaa erimielisyyksiin sopijapuoliin välillä.

KOVA huomauttaa myös, että jos määräaika asetettaisiin lyhyemmäksi, se voisi tarkoittaa, että vuokranantajan tulisi lisätä merkittävästi esimerkiksi henkilöstöresurssejaan, jotta kiireisistä asunnonvaihtoista selvittää niin, että jokainen vuokralainen saa vakuuden tai ilmoituksen sen palauttamisesta viipymättä. Tällainen lisäkustannus siirtyisi väistämättä vuokralaisen maksettavaksi, erityisesti omakustannuseriaatetta noudattavilla kohtuuhintaisilla vuokranantajilla.

KOVA huomauttaa, että voimassa olevassa laissa ei ole lainkaan säännöksiä koskien vakuuden palauttamista. Hyvässä vuokratavassa todetaan, että vakuus on vuokrasuhteen päättymisen jälkeen palautettava vuokralaiselle viivytyksettä kokonaan tai osittain, jos perusteita sen pidättämiselle kokonaan ei ole. KOVA katsoo, että määräajan ja vakiokorvauksen säätäminen laissa lisäävät siis vakuuden asettaneen, yleensä vuokralaisen, suoja ja edistävät vakuuksien palauttamista.

KOVA katsoo, ettei määräajan lyhentämistä esimerkiksi 14 päivään voida perustella sillä, että vakuuden asettanut vuokralainen tarvitsee sen uuden asunnon vakuuteen. Käytäntö vuokramarkkinoilla on, että vakuus on asetettava sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai viimeistään ennen asunnon hallinnan luovutusta vuokralaiselle. Tämä käytännössä estää hyödyntämästä nykyisen asunnon vakuutta uuden asunnon vakuudeksi siinä yleisimmässä

tilanteessa, jossa uuden asunnon vuokrasopimus alkaa samana tai seuraavana päivänä edellisen asunnon vuokrasopimuksen päättymisestä.

KOVA kannattaa vakuuden palauttamisen ja siitä ilmoittamisen 30 päivän määräaika. KOVA katsoo, että määräajasta säätämällä parannetaan vakuuden asettajan asemaa ja selkeytetään vakuutta koskevaa menettelyä vuokrasopimuksen päättyessä.

KOVA korostaa, että vakuuden palauttamiselle tai sen pidättämisestä ilmoittamiselle asetetun vakiokorvauksen soveltamisen ehdottomana edellytyksenä on 30 päivän määräajan soveltaminen.

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

Käytännössä vuokramarkkinoilla ilmenee tilanteita, joissa vuokralainen ei saa asettamaansa vakuutta viivytyksettä takaisin vuokrasuhteen päättymisen jälkeen eikä myöskään mitään perusteluja vakuuden pidättämiselle. Vakuuden saaminen takaisin voi vaatia vuokralaiselta lukuisia yhteydenottoja vuokranantajaan. Määräajalla ja vakiokorvauksella puututaan siis selvästi esiintyvään ongelmaan.

KOVA katsoo, että jos laissa asetetaan vakuuden palauttamiselle määräaika, jolla on tarkoitus nopeuttaa vakuuksien palauttamista ja mahdollisesta pidättämisestä tiedottamista vuokralaiselle, se vaatii myös sanktion ollakseen vaikuttava. Perusteeton viivästys vakuuden palauttamisessa tai perustelematon vakuuden pidättäminen eivät ansaitse suojaa. Jotta epäasiallisiin toimintatapoihin voidaan vaikuttavasti puuttua, palauttamista koskevat säännökset on myös sanktioitava.

Ehdotuksen mukaan, jos vuokranantaja laiminlyö velvollisuutensa määräajassa palauttaa tai vapauttaa vakuus taikka antaa ilmoitus sen pidättämisestä, vakuuden asettaneella on oikeus vakiokorvaukseen. Vakiokorvauksen määrä on viidesosa siitä määrästä, jonka vuokranantaja on määräajassa jättänyt palauttamatta tai vapauttamatta ja jonka pidättämisestä hän ei ole ilmoittanut. KOVA katsoo, että vakiokorvaus on määrältään perusteltu.

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

KOVA katsoo, että ehdotettu sääntely voi edelleen aiheuttaa riitoja vakuuden palauttamisen yhteydessä. Haasteena on erityisesti näiden erimielisyyksien ratkaiseminen ja siihen tarvittavat resurssit. Vakuuksiin liittyvien erimielisyyksien selvittäminen tuomioistuimessa tai kuluttajariitalautakunnassa on tällä hetkellä niin hidasta, että se voi käytännössä estää osapuolia turvautumasta tähän keinoon oikeuksiin päästäkseen.

Ehdotetun säännöksen mukaan vakuus on palautettava tai sen pidättämisestä on ilmoitettava viipymättä ja viimeistään 30 päivän kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä. Vakuudesta pidättämisestä annettavasta ilmoituksesta on käytävä ilmi vakuudella katettavan saatavan peruste

sekä kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio sen määrästä. Määräaika voi pidentyä vain perustellusta syystä johtuvasta esteestä. Muistiossa esimerkkinä pidetään tilannetta, jossa vakuuden asettaja ei ole ilmoittanut mitään tapaa vakuuden palauttamiseksi eikä hänelle ole tiedossa voimassa olevia yhteystietoja.

Vakuutta pidetään joko tilanteissa, joissa vuokralainen ei ole maksanut kaikkia sopimukseen perustuvia velvoitteitaan tai hänen hallussaan ollut asunto on kärsinyt muuta vahinkoa kuin tavanomaista kulumista. KOVA huomauttaa, että asunnon tarkastamiseen ja mahdollisen pidättämiseen oikeuttavan vahingon arvioimiseen tarvitaan aikaa. Ehdotuksen mukaan pidättämisestä ilmoittamisen yhteydessä on ilmoitettava kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio sen määrästä. Perusteluissa todetaan, että annettavan selvityksen on oltava riittävän yksityiskohtainen, jotta vakuuden asettaja voi arvioida, onko vakuuden tai osan siitä pidättäminen asianmukaista ja aiheellista. Jos vakuus käytetään esimerkiksi vahingonkorvausvelan suoritukseksi, ilmoituksesta tulee käydä ilmi vahingon laatu ja laajuus sekä korvattavan vahingon määrä. KOVA pitää selvänä, että jotta ilmoitus voidaan antaa tällä tarkkuudella, se vaatii vahinkojen riittävän tarkkaa arvioimista ja mahdollisesti ulkopuolista konsultointia vahingon määrästä ja korjauskustannuksista. Ilmoituksen antaminen voi siis tästä syystä vaatia aikaa. Samalla KOVA pitää mahdollisena, että sopijapuolten välille syntyy riitoja ilmoituksen sisällöstä ja sen riittävästä tarkkuudesta.

## Yleistä

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

KOVA katsoo yleisesti, että sähköisiin viestintäkanaviin voi aina liittyä epävarmuuksia. Uusia viestintäkanavia tulee nopeasti ja aiemmin käytössä olleet lakkaavat toimimasta. Tästä syystä sopijapuolten tulee olla tietoisia vaatimuksista, joita sähköiselle sopimukselle, ilmoitukselle tai varoitukselle laissa asetetaan.

KOVA pitää tärkeänä, että tiedoksianto koskevassa säännöksessä on otettu kantaa siihen, että sähköisestä viestintätavasta on sovittava yksilöllisesti ja kirjallisesti, siihen liittyvien yhteystietojen muuttumisesta on ilmoitettava sopijapuolelle ja säännöksessä on määritelty milloin lähettäjä saa olettaa viestin saapuneen vastaanottajalle. KOVA katsoo, että säännös on perusteluineen laadittu riittävän selkeästi.

## AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

KOVA pitää hyvänä, että mietinnössä ehdotetaan luovuttavaksi kirjatun kirjeen käyttämisestä tiedoksiantotapana. KOVAN käsityksen mukaan kirjattua kirjettä ei juurikaan enää käytetä tiedoksiantotapana, vaan sen ovat korjanneet erilaiset sähköiset viestintäkanavat. KOVA pitää hyvänä, että kirjatun kirjeen sijaan AHVL:n mukaiset ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse tavallisella kirjeellä.

KOVA pitää tärkeänä, että sähköisten viestintäkanavien käyttämisestä säädetään AHVL:n tiedoksiantosäännöksissä. KOVA pitää hyvänä lähtökohtaa, että osapuolet voivat sopia sähköisen kanavan käyttämisestä. Erilaisten sähköisten viestintäkanavien käyttäminen on jo yleisesti käytäntönä vuokrasuhteissa, ja ne toimivat nopeasti ja tehokkaasti. Sähköisten viestintäkanavien käyttämistä edistää se, ettei lähettäjä ehdotuksen mukaan ole näyttövelvollinen siitä, että ilmoitus on tosiasiallisesti saapunut vastaanottajalle. Ehdotuksessa on asetettu selvät ehdot sille, milloin ilmoituksia voidaan lähettää sähköisiä viestintäkanavia käyttäen, ja missä ajassa niiden katsotaan saapuneen vastaanottajalle. Samalla ehdotuksessa on rajattu pois tilanteita, joissa lähettäjän tulee ymmärtää, ettei viesti ole saapunut perille vastaanottajalle tai vastaanottaja on muuten ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa.

KOVA pitää tärkeänä, että viestin lähettäjän selontotovelvollisuus rajautuu perusteluissa todetulla tavalla normaaliin huolellisuuteen ja ulkoisesti havaittavissa oleviin seikkoihin. Vuokrasuhteen aikana vuokranantajalla on rajatut mahdollisuudet tehdä havaintoja vuokralaisen olosuhteista, joten merkitystä on erityisesti sopimuksentekohetkellä. KOVA huomauttaa, ettei vuokranantajan voi olettaa tarkistavan jokaisen esimerkiksi iäkkäämmän vuokrasopimuksen tekijän kykyä käyttää sähköisiä kanavia. KOVA myös huomauttaa, että sekä asuntohakemukset että vuokrasopimukset tehdään nykyään usein sähköisesti. KOVA katsoo, että vuokranantajan tulee voida luottaa siihen, että sähköisten kanavien kautta tehty asuntohakemus ja vuokrasopimus ovat riittävä näyttö siitä, että vuokralainen osaa tosiasiallisesti käyttää sähköisiä viestintäkanavia.

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

KOVA katsoo, että seitsemän päivän oletusaika postitse lähetetyille tiedoksiannoille on perusteltu. Postilain mukaan kotimaan kirjelähetykset on jaettava siten, että lähetyksistä vähintään 50 prosenttia on perillä viimeistään neljäntenä arkipäivänä ja vähintään 97 prosenttia viimeistään viidentenä arkipäivänä jättöpäivästä. KOVA katsoo, että huolimatta siitä mitä toteumat kirjelähetysten saapumisesta vastaanottajalle tai kokemukset siitä ovat, lainsäädännössä tulee voida nojata postin jakelulle asetettuihin laatuvaatimuksiin. KOVA myös katsoo, että jos sopijapuolet eivät ole sopineet sähköisen viestintäkanavan käytöstä tiedoksiannoille, sopijapuolen tulee ymmärtää, että AHVL:n mukainen ja vuokrasopimusta koskeva tiedoksianto voidaan lähettää hänelle postitse. Tästä syystä KOVA katsoo, että seitsemän päivän oletusaika postin kautta lähetetyille tiedoksiannolle on kohtuullinen.

KOVA pitää kolmen päivän oletusaikaa sähköisille tiedoksiannoille kohtuullisena. Sähköisissä viestintäkanavissa lähetetyt tiedoksiannot saapuvat perille käytännössä välittömästi. KOVA katsoo, että kun sopijapuolet ovat ehdotetun säännöksen mukaisesti sopineet yksilöllisesti ja kirjallisesti sähköisen viestintäkanavan käytöstä, tarkoituksena on hyödyntää sähköisten viestintäkanavien ominaisuuksia. Näitä ovat muun muassa viestin nopea saapuminen vastaanottajalle sekä vastaanottajan sijainnista riippumaton mahdollisuus saada tieto viestin saapumisesta nopeasti ja siten mahdollisuus lukea viesti hyvin pian sen lähettämisen jälkeen. Sähköisissä viestintäkanavissa tavoitellaan siis muun muassa ajallista nopeutta ilmoitusten lähettämisessä ja vastaanottamisessa.

KOVA katsoo, ettei ole perusteltua pidentää oletusaikaa kolmesta päivästä ja siten heikentää sähköisillä viestintäkanavilla saavutettua tiedoksiantojen nopeaa vastaanottamista. Tästä syystä KOVA kannattaa kolmen päivän oletusaikaa sähköisille tiedoksiannoille.

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

KOVA katsoo, että vaatimus tiedoksiannon antamisesta kaikille yhteisvastuullisille sopijapuolille voisi olla haastavaa. Esimerkiksi sähköisten tiedoksiantokanavien käyttäminen ei välttämättä onnistu kaikkien kohdalla ja tällöin jouduttaisiin turvautumaan tavalliseen kirjeeseen. KOVA pitää kuitenkin lähtökohtana, että ilmoitus voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. KOVA katsoo, että yhteisvastuullisten sopijapuolten tulee ymmärtää yhteisvastuullisuuden merkitys ja vastuu siitä erilaisissa tilanteissa. Yhteisvastuullisissa sopimuksissa voi inhimillisistä syistä syntyä yhteisvastuullisten sopijapuolten välille vaikeita tilanteita, joissa esimerkiksi tiedoksiannon välittäminen muille yhteisvastuullisille ei toteudu. KOVA kuitenkin katsoo, ettei tämän tulisi olla tiedoksiannon lähettäjälle este antaa tiedoksianto vain yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Tästä syystä KOVA pitää ehdotettua säännöstä tarkoituksenmukaisena. KOVA myös huomauttaa, ettei säännös myöskään estä sopimasta tiedoksiannon antamisesta jokaiselle erikseen.

### **AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §**

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

Heräteviestin lähettämistä vaadittaisiin ehdotuksessa, jotta irtisanomisilmoitus, purkamisilmoitus, varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä ja jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitus voitaisiin antaa tiedoksi yksilöllisesti ja kirjallisesti sovittua sähköistä viestintäkanavaa käyttämällä. Kahdessa eri sähköisessä viestintäkanavassa lähetettävillä viesteillä varmistetaan sähköisten viestintäkanavien käyttö myös niissä tilanteissa, joissa on kyse sopijapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta kaikkein merkittävimmistä AHVL:n mukaisista tiedoksiannoista. KOVA pitää tärkeänä, että näitä erityissäännöksessä tarkoitettuja tiedoksiantoja voidaan antaa sähköisesti ja niin, että niiden katsotaan saapuneen todisteellisesti vastaanottajalle. Tästä syystä KOVA pitää heräteviestin lähettämistä toimivana ratkaisuna.

#### **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 §)?**

KOVA katsoo, että valtuutettua koskeva säännös voi tulla tarpeeseen erityisesti tilanteissa, joissa on yhteisvastuullisia sopijapuolia. Yhteisvastuullisten sopijapuolten osalta ei ehdoteta vastaavaa säännöstä kuin 13 §:ään, jonka mukaan tiedoksianto voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Näin ollen yhteisvastuulliset sopijapuolet voisivat halutessaan sopia, että yksi heistä ottaa vastaan ilmoituksia ja varoituksia.

### **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?

Ehdotuksen mukaan vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston muiden asukkaiden lukumäärä sekä se, mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu. Nykylainsäädännössä tällaista velvollisuutta ei ole. Jos vuokralainen ei siis hyvän vuokratavan ohjeistuksen mukaisesti ilmoita vuokranantajalle sitä, keitä huoneistossa kulloinkin hänen kanssaan asuu, vuokranantaja ei voi arvioida onko huoneistossa asuvilla henkilöillä tosiasiasa AHVL 17 §:n mukainen perhesuhteeseen perustuva oikeus asua huoneistossa. Vuokranantaja ei voi myöskään arvioida, onko hänellä syytä vastustaa 45 §:n mukaista vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle, jos hänellä ei ole ennakolta tietoa asunnossa asuvista henkilöistä.

KOVA pitää selvänä, että vuokranantajalla on oikeus tietää ketä ja kuinka monta henkilöä vuokra-asunnossa asuu. Henkilömäärää tarvitaan esimerkiksi henkilöluvun mukaan määräytyvän vesimaksun perimiseen. Jos kaikkia asunnossa asuvia henkilöitä ei ole ilmoitettu, vuokralainen ei tosiasiasa maksa vesimaksua oikean suuruisena. KOVA huomauttaa, että omakustannusperiaatteen mukaan määräytyvissä vuokrissa tämä tarkoittaa, että muut asukkaat maksavat enemmän vesimaksua. Vuokranantaja voi tarvita tietoa kaikista asukkaista myös mahdollisen vahingonkorvausvaateen kohdentamiseen.

Lisäksi AHVL:ssä on puolisoa koskevia säännöksiä, jotka liittyvät puolisojen yhteisen kodin vuokrasopimuksen yhteisvastuullisuuteen sekä yhteisen kodin vuokrasopimuksen irtisanomiseen. KOVA katsoo, että jotta vuokranantaja voi arvioida erilaisia perhesuhteisiin liittyviä AHVL:n oikeuksia ja velvollisuuksia, hänellä tulee olla tiedot asunnossa asuvista asukkaista, sekä siitä, mihin heidän oikeutensa asua asunnossa perustuu. KOVA pitää ilmoitusvelvollisuudesta säätämistä tarpeellisena.

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

KOVA pitää säännöksiä riittävän selkeinä. Säännöksestä ja sen perusteluista käyvät ilmi mitä tietoja on ilmoitettava ja mistä asukkaista, sekä milloin tiedot on ilmoitettava. KOVA pitää tärkeänä, että säännökseen sisältyy velvollisuus ilmoittaa asumisen aikana tapahtuvista sisään- ja ulosmuutoista.

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

KOVA viittaa edellä lausunnossa todettuun ja katsoo, että koska AHVL:ään sisältyy puolisoita koskevia erityissäännöksiä, tulee vuokranantajalla olla todellisuudessa tieto, jos joku asukkaista on vuokralaisen puoliso. Myös muita perhesuhteisiin viittaavia säännöksiä sovellettaessa on oleellista, että vuokranantajalla on tieto siitä, onko joku asukkaista vuokralaisen puoliso. Kyse voi perusteluissa todetulla tavalla olla erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvien tietojen käsittelystä. KOVA on yhtä

mieltä mietinnön yksityiselämän suojaa koskevan jakson 12.4 johtopäätöksistä. KOVA katsoo, että ilmoitusvelvollisuuteen on perusteltua sisällyttää myös tieto mahdollisesta puolisoista, ja tällaisen tiedon käsittely on vuokranantajalle tarpeen oikeusvaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi.

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

### **Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Säännöstä on täydennetty ja selkeytetty. KOVA pitää hyvänä, että ehdotetun säännöksen mukaan oikeus päästä huoneistoon sen kunnan ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaustyötä varten on paitsi vuokranantajalla myös tämän edustajalla. Lähtökohtana ehdotetussa säännöksessä on edelleen, että käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana. KOVA katsoo tämän olevan oikea lähtökohta, koska kyse on asukkaiden kotirauhan suojasta. Samalla on tärkeää, ettei huoneistossa käyntiä voida tarpeettomasti vaikeuttaa ja siten estää vuokranantajaa huolehtimasta velvollisuuksistaan huoneistojen kunnan valvomisessa.

Tästä syystä KOVA katsoo tarpeelliseksi ehdotetun lisäyksen, jonka mukaan, jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta sopivasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa etukäteen ilmoitettuna ajankohtana. KOVA pitää tärkeänä, että käytäntö tuodaan säännöstasolle. On selvää, että jos suoritetaan esimerkiksi pakollisia huoneiston kuntoon ja turvallisuuteen liittyviä käyntejä yhtä aikaa isossa määrässä asuntoja, ei välttämättä voida sopia yksilöllisesti kaikkien asukkaiden kanssa heille sopivaa aikaa. Näin ollen selvästi perusteeton huoneistossa käynnin estäminen ei tulisi olla mahdollista.

KOVA huomauttaa, että esimerkiksi uusi pelastuslaki siirtää palovaroittimet rakennuksen omistajan vastuulle 1.1.2026 alkaen. Vuokratilayhteisöille tämä tarkoittaa, että kaikkien sen omistamien asuntojen palovaroittimet, niiden asentaminen ja tarkastaminen siirtyy niiden vastuulle. Tarkastustoiminnan systemaattinen, tehokas ja palovaroittimien turvallisuuden varmistava testaaminen voi edellyttää, että tarkastukset saadaan tehtyä tietyssä aikana.

KOVA kannattaa myös ehdotettua lisäystä, jonka mukaan käynti huoneistossa saadaan tehdä ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Perustelujen mukaan huoneistossa voitaisiin käydä etukäteen ilmoittamatta esimerkiksi, jos huoneistossa tehdään sellaista korjaus- tai asennustyötä, jota tehtäessä on samanaikaisesti oltava useissa rakennuksen huoneistoissa. Vastaavasti kiireellinen korjaus- tai muutostyö voi edellyttää kiireellisiä käyntejä monissa saman rakennuksen huoneistoissa lyhyen ajan sisällä. KOVA pitää tärkeänä, että asian kiireellisyys ja laatu huomioidaan säännöksessä.

Lisäksi ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan, jos huoneistossa käydään etukäteen ilmoittamatta, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus käynnin syystä ja tieto ilmoituksen jättäjästä

sekä yhteystiedoista. KOVA katsoo, että tiedon jättäminen käynnistä kuuluu jo nyt hyviin käytäntöihin.

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

KOVA katsoo, että ehdotettu säännös kuvaa pääasiassa jo nyt noudatettavia hyviä käytäntöjä. KOVA katsoo säännöksen selkeyttävän käynnistä ilmoittamisesta ja sopimisesta noudatettavia ehtoja, ja lisäksi varmistavan, että huoneistossa käyntiä ei voi tarkoituksellisesti estää. KOVA ei näe, että säännöksen soveltaminen aiheuttaisi käytännössä haasteita.

## **Tupakointikielto (AHVL 26 a §)**

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

KOVA katsoo, että olettamasäännös on uusien sopimusten osalta hyödyllinen tilanteissa, joissa tupakointikiellosta ei sovita sopimuksessa mitään tai siitä on sovittu puutteellisesti niin, että se ei koske kaikkia asuinhuoneistoon liittyviä yksityisiä tiloja. Näissä tilanteissa on hyödyllistä, että olettamasäännöksen mukaan tupakointi on kiellettyä kaikissa säännöksen luettelemissa tiloissa, ellei erikseen ole sovittu, että tupakointi on niissä sallittua. KOVA katsoo, että olettamasäännös korjaa siis puutteelliset tai puuttuvat tupakointikiellot. KOVA kannattaa olettamasäännöksen lisäämistä lakiin.

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

Vuokrataloissa haasteita aiheuttavat tilanteet, joissa naapureilla on sopimuksissa erilaisia ehtoja tupakointiin liittyen. Uusissa kohteissa sopimukset tehdään alusta alkaen savuttomiksi, ja tupakointi on yleensä sallittua kiinteistön alueella vain erikseen merkityllä tupakkapaikalla. Näin ollen ongelmia tupakointiin liittyen esiintyy eniten vanhemmissa kohteissa, joissa on hyvin eri-ikäisiä vuokrasopimuksia.

Vuokrasopimuksen muuttaminen edellyttää molempien sopijapuolten suostumusta, joten vuokrasopimusten päivittyminen täysin savuttomiksi on hidasta. Tämä aiheuttaa hyvin ymmärrettävästi kiistaa naapureiden välillä. KOVA myös korostaa, että vuokranantajalla kiinteistönomistajana on varsin laaja vastuu estää savun rakenteiden kautta tapahtuva kulkeutuminen asuntojen välillä. Samaan aikaan vuokranantajalla on vain vähän nopeita ja kustannustehokkaita keinoja puuttua tupakansavun aiheuttamiin haittoihin asumisterveydelle.

KOVA katsoo, että tupakointikiellon soveltaminen myös voimassa oleviin sopimuksiin on ainoa keino saavuttaa ehdotetulla säännöksellä vaikuttavuutta. Tästä syystä KOVA kannattaa tupakointikiellon soveltamista myös voimassa oleviin sopimuksiin.

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

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

KOVA katsoo, että vuokran korottamisesta ilmoittamisen tulee olla lähtökohta. Vuokranmaksu on vuokralaisen tärkein velvollisuus, ja ilmoittamalla vuokran korotuksesta erikseen vuokranantaja varmistaa, että vuokralainen alkaa maksaa uutta vuokraa. KOVA katsoo, että vaikka vuokran korotuksen ajankohta tai korotetun vuokran laskeminen olisi erikseen sovittu ja todettu

vuokrasopimuksessa, lainsäädännöllä ei voida varmistaa, että jokainen sopimus on laadittu riittävän selkeästi. KOVA pitää molempien sopijapuolten edun mukaisena, että vuokranantaja ilmoittaa vuokran korottamisesta aina erikseen.

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

Rajoituksenalaisia valtion tukemia vuokra-asuntoja koskee voimassa olevan AHVL:n 32 §, jonka mukaan vuokranantajan on ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Lisäksi säädetään, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Vuokramarkkinoilla vakiintunut käytäntö on kuitenkin, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua.

KOVA 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?**

KOVA pitää ehdotettua muutosta perusteltuna. Jos esimerkiksi vuokrasopimuksessa on sovittu henkilöluvun mukaisesta vesimaksusta, ja vedestä aiheutuvat kulut nousevat ja henkilömäärään perustuvaa vesimaksua on nostettava, se tulee olla mahdollista ilman vuokrasopimuksen muuttamista. KOVA katsoo, että tällaisissa muutoksissa etuuksissa, joiden kuulumisesta vuokralaisen maksettavaksi on perusteineen sovittu vuokrasopimuksessa, tulee olla riittävä, että korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta ilmoitetaan viipymättä.

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

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

KOVA kannattaa ehdotusta. Voimassa olevan lainsäädännön lähtökohta, joka edellyttää kuolinpesältä kaikissa tilanteissa aktiivisuutta vuokrasuhteen päättämiseksi, aiheuttaa sekä vuokranantajille että kuolinpesille haasteita. Erityisen vaikeita ovat tilanteet, joissa kuolleen vuokralaisen kuolinpesä on passiivinen eikä hoida sille kuuluvia tehtäviä tai kuolinpesän osakkaita ei pystytä helposti selvittämään tai tavoittamaan kohtuullisessa ajassa. KOVA huomauttaa, että väestö ikääntyy Suomessa nopeasti ja samalla kasvaa yksinasuvien ihmisten määrä. Tilanteet, joissa kuolleen vuokralaisen asioita hoitamassa ei ole samassa asunnossa asunutta perheenjäsentä tai joissa menehtyneellä ei ollut sellaisia perheenjäseniä, jotka ottaisivat kuolinpesän osakkaina vuokrasuhteeseen liittyvät asiat hoitaakseen, tulevat siis lisääntymään. KOVA huomauttaa, että on osittain epäselvää, miten vuokranantajan tulisi menetellä, jos kuolinpesä on täysin passiivinen tai sen osakkaita ei tavoiteta. KOVA haluaa kiinnittää huomiota myös siihen, että kuolinpesien vuokrasuhteisiin liittyvistä epäselvyyksistä aiheutuvista kustannuksista maksavat omakustannusperiaatteen mukaan toimivissa vuokrataloyhteisöissä lopulta muut asukkaat.

Nykytilanteessa laki edellyttää, että jos huoneiston vuokralainen kuolee, kuolinpesän tulee irtisanoa vuokrasopimus. Vuokralaisen kuolema ei toisin sanoen automaattisesti pääätä vuokrasopimusta. Vuokrasopimuksen jatkuminen vuokralaisen kuoleman jälkeen tarkoittaa myös, ettei vuokranmaksuvelvollisuus pääty. Kuolinpesälle kertyy vuokravelkaa siihen asti, kunnes sopimus irtisanotaan. Kuolinpesän hallintoa koskevan lainsäädännön mukaisesti kuolinpesän kaikkien osakkaiden on annettava suostumuksensa vuokrasopimuksen irtisanomiseen. Myös asunnon tyhjentäminen kuuluu kuolinpesän tehtäväksi.

KOVA huomauttaa, että nykyinen lainsäädäntö aiheuttaa vuokravelan kertymistä kuolinpesälle, kustannuksia vuokranantajalle ja viivästyttää asunnon vapautumista uudelle vuokralaiselle. Lisäksi ongelmia syntyy myös vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen, jos kuolinpesä ei tyhjennä asuntoa. Vuokranantaja joutuu tällöin hakemaan häätöä, jotta asunto saadaan tyhjennettyä ja se on mahdollista vuokrata uusille vuokralaisille. Tämä pitkittää prosessia vuokralaisen kuoleman jälkeen entisestään ja kasvattaa myös kuolinpesälle aiheutuvia kustannuksia.

KOVA katsoo, ettei vuokranantajan tulisi kantaa taloudellista riskiä tilanteissa, joissa vuokralainen kuolee ja sopimus jatkuu kuolinpesän nimissä sellaisenaan. KOVA pitää tärkeänä, että vuokranantajalla on nykyistä selkeämmät ja nopeammat keinot toimia tilanteissa, joissa kuolinpesä on passiivinen tai sen osakkaita ei tavoiteta.

Ehdotuksen mukaan lähtökohta on edelleen, että vuokrasuhde pysyy vuokralaisen kuollessa voimassa entisin ehdoin. Uuden säännöksen mukaan vuokrasopimus kuitenkin päättyisi, jos kuollut vuokralainen oli vuokrannut asunnon yksin eikä huoneistossa asunut vuokralaisen kuollessa tämän perheenjäsentä. Tällaisessa tapauksessa vuokrasuhde päättyisi ilman irtisanomista kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. KOVA katsoo, että vuokrasuhteen automaattisella päättymisellä säännöksen edellytysten täytyessä voidaan vähentää kuolinpesälle kertyvää vuokravelkaa ja edesauttaa asunnon vapautumista.

**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?**

KOVA katsoo, että ehdotetussa säännöksessä asetetut edellytykset ovat perustellut ja takaavat riittävällä tavalla mahdollisten asuinkumppaneiden oikeudet vuokralaisen kuollessa. KOVA katsoo, ettei vuokrasuhteen voida katsoa päättyvän ilman, että vuokranantajalla on ollut tieto vuokralaisen kuolemasta.

**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?**

KOVA kannattaa ehdotettua päättymisaikaa, joka olisi kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. KOVA katsoo, ettei nopeampi automaattinen päättymisaika ole tarpeen. KOVA pitää esitettyä ehdotusta

selkeänä, ja katsoo, että se joka tapauksessa nopeuttaa sopimuksen päättymistä nykytilaan verrattuna tilanteissa, joissa kuolinpesän osakkaita ei tavoiteta tai kuolinpesä jättäytyy passiiviseksi.

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

KOVA katsoo, että ehdotus ottaa huomioon hyvin vuokranantajan, kuolinpesän ja kolmansien oikeudet. KOVA kuitenkin katsoo, ettei vuokranantajan tulisi kantaa minkäänlaista riskiä kuolinpesän omaisuuden säilyttämisestä, ja säilyttämisaian tulisi olla rajattu. Kuolinpesän ja kolmansien oikeuksista huolehtiminen ei voi olla vuokranantajan vastuulla. Näin ollen KOVA katsoo, että vaikka ehdotus parantaa vuokranantajan toimintamahdollisuuksia tilanteessa, jossa vuokralainen kuolee, vuokranantajalle jää edelleen liian paljon velvollisuuksia omaisuuden huolehtimisesta ja säilyttämisestä.

### **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?**

KOVA kannattaa ehdotettua sääntelyä. KOVA katsoo kuitenkin, ettei se kaikilta osin ole riittävä ja jättää edelleen vuokranantajalle riskin kuolleen vuokralaisen omaisuuden säilyttämiseen liittyvistä kustannuksista. Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla olisi oikeus siirtää kuolleen vuokralaisen omaisuus toisalle sen jälkeen, kun vuokrasuhde on päättynyt.

Lisäksi vuokranantajalla olisi huolenpitovelvollisuus omaisuudesta. Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia kuolleen vuokralaisen huoneistoon tai siihen liittyviin sisä- tai ulkotiloihin jääneestä jäämistöomaisuudesta siihen saakka, kunnes se, joka perintökaaren säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on, ottaa omaisuuden vastaan. Vuokranantaja olisi oikeutettu korvaukseen kuolinpesän varoista.

KOVA katsoo, että ehdotetusta säännöksestä puuttuu kokonaan ratkaisu niihin tilanteisiin, joissa kukaan taho ei ota pesän omaisuutta haltuunsa tai ota hoitaakseen pesän omaisuutta. KOVA korostaa, että vuokranantajalla ei voi olla velvollisuutta perunkirjoituksen hoitamiseen riippumatta siitä, että perittävän omaisuus on vuokranantajan hallinnassa. KOVA huomauttaa, että jos kuolinpesän osakkaat eivät hoida kuolinpesän asioita, kuolinpesän omaisuuden hoitamisesta tulisi vastata perintökaaren 18 luvun 4 §:n mukaisesti oikeuden määräämä toimitsija tai poliisiviranomainen. Käytännössä jo tällä hetkellä ilmenee kuitenkin tilanteita, joissa kuolinpesälle ei hakemuksesta huolimatta määrätä toimitsijaa. Tämä johtuu KOVAN käsityksen mukaan yleensä siitä, että toimitsijalle tulisi pystyä maksamaan korvaus kuolinpesän varoista, ja kuolinpesät voivat olla varattomia, jolloin korvausta ei pystytä lainkaan maksamaan. KOVAN käsityksen mukaan poliisi ei myöskään yleensä ota perunkirjoitusta hoidettavakseen. KOVA muistuttaa, että Valtiokonttorin hoidettavaksi kuuluvat vain sellaiset kuolinpesät, joissa ei ole lainkaan perillisiä. Näin ollen kuolinpesän osakkaiden ollessa passiivia, kuolinpesän asioiden hoitamiseen ei välttämättä ole saatavilla mitään tahoja.

Ehdotettu säännös jättäisi näissä tilanteissa vuokranantajan vastaamaan omaisuuden varastoinnin kustannuksista määräämättömäksi ajaksi. KOVA korostaa, ettei vuokranantajalla voi olettaa olevan tiloja omaisuuden varastointiin edes lyhyitä aikoja, ja pidemmän ajan säilytyksestä aiheutuu enemmän kustannuksia. KOVA huomauttaa myös, että vaikka vuokranantajalla on oikeus saada korvausta omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneista kustannuksista, kuolinpesä voi olla varaton. KOVA arvioi myös, että pääasiassa vuokralaiselta jäänyt omaisuus on tavanomaista koti-irtaimistoa, jolla ei juurikaan ole arvoa. KOVA muistuttaa myös, että omakustannusperiaatteella toimivilla vuokranantajilla tällaiset säilytyskustannukset siirtyvät asukkaiden vuokriin. Huoneenvuokralakia sovelletaan myös erilaisissa asumisen erityisryhmien kohteissa, esimerkiksi ikääntyville kohdennetuissa vuokrataloissa. KOVA pitää selvänä, että jos huolehtimisvelvollisuudesta säädetään laissa ilman, että sille on määritelty mitään päättymisaikaa, moni vuokranantaja on pian ongelmissa omaisuuden säilyttämiseen tarvittavien tilojen ja säilyttämisestä aiheutuvien kustannusten kanssa.

Edellä selostetun perusteella KOVA pitää erittäin tärkeänä, että ehdotukseen sisällytetään jokin määräaika, jonka jälkeen vuokranantajan ei enää tarvitse säilyttää kuolinpesän omaisuutta. KOVA katsoo, että perintökaaresta johdettava kymmenen vuotta, jonka aikana perinnön tai testamentin saajan on vaadittava perintöään, ei voi perustaa vuokranantajalle näin pitkää huolehtimisvelvollisuutta. Vuokranantaja ja viime kädessä muut vuokralaiset eivät voi kantaa taloudellista vastuuta jäämistöomaisuudesta. Perintökaaren mukaan perunkirjoituksen toimittamiselle on aikaa kolme kuukautta perittävän kuolemasta laskien. KOVA katsoo, että jos kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä mikään perintökaaresta mainittu taho ei ole ottanut kuolinpesän asioita hoitaakseen, vuokranantajan huolehtimisvelvollisuuden tulee päättyä ja vuokranantajalla tulee olla oikeus menetellä haltuunsa jääneen omaisuuden kanssa kuten mietinnössä ehdotetussa 68 a §:ssä säädetään.

Tästä syystä KOVA esittää, että jatkovalmistelussa säännökseen lisätään määräaika, jolloin vuokranantajan huolehtimisvelvollisuus päättyy. KOVA ehdottaa, että vuokranantajan velvollisuus huolehtia kuolleen vuokralaisen omaisuudesta päättyisi kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun vuokrasopimus on vuokralaisen kuoleman vuoksi päättynyt.

## 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?**

KOVA katsoo, että voimassa olevan lain mukaiset irtisanomisajat on laadittu vuokralaisen turvaksi. KOVA huomauttaa, että vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on melko suuri ero irtisanomisajoissa, kun vuokralaisen irtisanomisaika pysyy koko vuokrasuhteen ajan yhdessä kuukaudessa, ja vuokranantajan pitenee kolmesta kuukaudesta kuuteen kuukauteen. KOVA pitää perusteltuna vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa, mutta pitää hyvänä, että irtisanomisaikoja tarkastellaan huoneenvuokralain päivittämisen yhteydessä.

Pidempi irtisanomisaika vuokrasuhteen jatkuttua pidempään on perusteltu. Kun asuminen vuokra-asunnossa on jatkunut pidempään, vuokralaisella ja muilla asukkailla on enemmän siteitä asuinpaikkaansa. Ajan kuluessa muodostuu esimerkiksi sosiaalisia suhteita, joilla on merkitystä

hyvinvoinnin kannalta. KOVA katsoo, että yksi vuosi on kuitenkin tässä tarkastelussa vielä verrattain lyhyt asumisaika. Tästä syystä irtisanomisajan pidentäminen vähinään kaksi vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa on perusteltua. KOVA kannattaa kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamista alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin.

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

KOVA pitää perusteltuna, että vuokranantajan irtisanomisaika on pidempi kuin vuokralaisen. Kyse on nimenomaan vuokralaisen asumisesta ja sen turvaamisesta. Vuokranantajan irtisanottua vuokrasopimuksen, on vuokralaisella oltava riittävä aika järjestää asumisensa uudelleen. Jos vuokranantaja irtisanoo sopimuksen esimerkiksi asunnon tulevan peruskorjauksen vuoksi, on tällainen tarve yleensä etukäteen hyvin tiedossa. KOVA katsoo, että vaikka vuokranantajan irtisanomisaika kuusi kuukautta yli vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa onkin melko pitkä, se ei yleensä aiheuta kohtuuttomia tilanteita.

Joskus vuokranantaja irtisanoo sopimuksen vuokralaisen sopimusrikkomuksen vuoksi. Kyse voi olla sopimusrikkomuksesta, joka ei täytä sopimuksen purkamisen edellytyksiä. KOVA katsoo, että kun irtisanomisen syy on vuokralaisen sopimusrikkomus, vuokranantajan kolmen ja kuuden kuukauden irtisanomisaikoja voidaan pitää kohtuuttoman pitkinä. Vuokranantajan tulisi tällaisissa tilanteissa saada sopimus päättymään aikaisemmin. Voidaan pitää perusteltuna, että sopimusta rikkova vuokralainen kantaa tällöin riskin asunnon menettämistä. KOVA katsoo, että vuokranantajan irtisanomisajan tulisi tällaisissa tilanteissa olla enintään kaksi kuukautta.

### **Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)**

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

KOVA kannattaa vuokranantajan purkamisperusteiden täydentämistä ehdotetulla tavalla. KOVA pitää tärkeänä, että vuokranantaja voisi purkaa sopimuksen myös erittäin painavan syyn perusteella. Perusteluiden mukaan painava syy kattaisi jatkossa esimerkiksi tilanteet, joissa käsillä on useampi purkamisperuste. Erittäin painava syy voi olla myös yksittäisen purkamisperusteen toistuva tai jatkuva rikkominen niin, että teko tai laiminlyönti ei yksittäin arvioituna oikeuttaisi vuokranantajaa purkamaan sopimusta. KOVA pitää hyvänä, että purkuperusteita lisätään kattamaan entistä useampia tilanteita, joissa vuokralainen syyllistyy niin moitittaviin rikkeisiin, ettei ole kohtuullista vaatia vuokranantajaa noudattamaan irtisanomisaikaa sopimuksen päättämisessä.

Lisäksi perusteluissa todetaan, että muu, erittäin painava syy voisi tapauskohtaisesti olla esimerkiksi ehdotetun 17 a §:n mukaisen ilmoittamisvelvollisuuden taikka ehdotetun 26 a §:n mukaisen tai osapuolten sopiman tupakointikiellon rikkominen. KOVA pitää hyvänä, että uudet säännökset mainitaan myös tässä yhteydessä.

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

KOVA katsoo ehdotetun uuden perusteen täydentävän olemassa olevia purkuperusteita. KOVA katsoo, että ehdotettu säännös ja sen perustelut vastaavat oikeuskäytännössä noudatettua linjaa.

KOVA pitää myös tärkeänä, että vuokranantajalla on käytössään selkeä purkuperuste tilanteissa, joissa vuokralainen käyttäytyy uhkaavasti tai väkivaltaisesti naapureita, vuokranantajaa tai vuokranantajan edustajaa kohtaan.

Häiritsevää elämää koskevan purkuperusteen käyttäminen on käytännössä haasteellista siihen liittyvien todistuskysymysten vuoksi. Kysymystä käsitellään myöhemmin lausunnossa. KOVA kuitenkin huomauttaa, että erittäin painava syy voi jatkossa mahdollistaa sopimuksen purkamisen jollain muulla syyllä kuin häiritsevän elämän viettämisellä, jos käsillä on myös muita selkeitä sopimusrikkomuksia.

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

KOVA katsoo, että vuokranantajat ovat tietoisia näyttövelvollisuudestaan purkuperusteen soveltumisesta. KOVAN käsityksen mukaan vuokralaisen oikeus saattaa asia tuomioistuimen tutkittavaksi suojaa vuokralaista kohtuuttomaan asemaan joutumiselta. KOVA huomauttaa, että vuokralaisella on asunnossa asuessaan erittäin hyvä suoja, ja jos hän katsoo, ettei purkuperustetta ole, vuokranantaja joutuu hakemaan asiassa häätötuomiota. Ketään ei voisi uudenkaan purkuperusteen jälkeen häätää ulos omasta kodistaan omankädenoikeudella. Näin ollen KOVA katsoo, ettei uusi purkuperuste sellaisenaan aiheuta tilanteita, joissa vuokralainen joutuu kohtuuttomaan asemaan.

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

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

KOVA kannattaa ehdotusta. KOVA katsoo, että olettasäännöksen muuttaminen selkeyttäisi ja toisi lain tasolla näkyviin jo nyt yleisesti käytössä olevan muuttopäivän. KOVA huomauttaa, että muuttopäivästä voisi edelleen halutessaan sopia olettasäännöksestä poikkeavasti. KOVA katsoo, että voimassa olevan lain olettasäännös on omiaan aiheuttamaan epäselvyyksiä, sillä muuttopäiväksi ymmärretään hyvin luonnostaan sopimuksen päättymispäivä. Tästä syystä on perusteltua muuttaa lain olettasäännöstä.

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

KOVAN käsityksen mukaan vallitseva käytäntö vuokrasopimuksissa on, että vuokrasopimuksen päättymispäivä sovitaan muuttopäiväksi.

### **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?**

Ehdotuksessa huoneistoon jäänyt omaisuus siirtyy vuokranantajalle kuukauden kuluttua siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta. Määräaika on kuusi kuukautta siitä, kun

vuokralainen jätti huoneiston, jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle. KOVA korostaa, että on vuokralaisen vastuulla huolehtia asunnon ja muiden siihen kuuluvien varastotilojen tyhjentämisestä tavaroista hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Vuokranantajan ei voida olettaa varastoivan ja säilyttävän vuokralaiselta jääneistä tavaroista ja vastaavan niistä aiheutuvista kustannuksista. KOVA huomauttaa, ettei omaisuuden myynnistä saatava tuotto välttämättä riitä kattamaan tavaroiden siirtämisestä ja varastoinnista aiheutuneita kuluja. KOVA korostaa, ettei vuokranantajilla voi olettaa olevan tyhjiä asuntoja, varastoja tai muita tiloja vuokralaisilta jääneiden tavaroiden säilyttämiseen pitkiä aikoja. Koska vuokralaisen olisi alun perinkin tullut huolehtia asunnon tyhjentämisestä hallinnan luovutuksen yhteydessä, KOVA katsoo, ettei ole perusteltua pidentää määräaikoja. KOVA pitää kuuden kuukauden säilyttämisaikaa tarpeettoman pitkänä, ja katsoo, että sen tulisi olla lyhyempi, enintään 3 kuukautta.

**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?**

KOVA katsoo, ettei pätevää syytä tule huomioida ehdotuksessa. Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokralaisen tulee tyhjentää asunto ja huolehtia siitä, ettei huoneistoon tai muihin siihen liittyviin tiloihin jää hänen omaisuuttaan. Ehdotuksessa omaisuus siirtyy vuokranantajalle kuukauden kuluttua siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta. Määräaika on kuusi kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle. KOVA katsoo, että jos huoneistoon jääneellä omaisuudella on vuokralaiselle merkitystä ja arvoa, tämä huolehtii kuukaudessa siitä, että saa omaisuuden haltuunsa. KOVA myös pitää kuuden kuukauden säilyttämisaikaa tarpeettoman pitkänä, ja katsoo, että sen tulisi olla lyhyempi, enintään 3 kuukautta.

## Siirtymäaika

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

KOVA pitää siirtymäaikaa melko lyhyenä. KOVA myös katsoo, että koska voimaantulo on sidottu lakien hyväksymiseen ja vahvistamiseen, toimijoiden on mahdollista ennakoida voimaantulon ajankohtaa tarkemmin vasta siinä vaiheessa, kun lopullinen hallituksen lakiesitys annetaan eduskunnalle. Myös eduskuntakäsittelyn keston liittyy epävarmuuksia. Tästä syystä KOVA katsoo, että olisi selkeämpää ja lain voimaantulon ennakoinnin kannalta parempi, jos voimaantulolle olisi määritelty selkeä päivämäärä.

Ottaen huomioon lakiesityksen antamisen ja sen käsittelyn aikatauluun liittyvät epävarmuudet, KOVA esittää, että laki tulisi voimaan 1.4.2026.

## 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?**

KOVA katsoo, että vaikutustenarvioinnissa on tunnistettu ehdotuksen keskeisimmät vaikutukset. KOVA pitää tärkeänä esimerkiksi kuolinpesän vuokrasuhteeseen liittyvien säännösten muuttamista sekä vuokralaiselta asuntoon jääneen omaisuuden liittyviä säännöksiä. KOVA katsoo, että tämän tapaisilla lisäyksillä huoneenvuokralakiin helpotetaan vuokranantajan toimintaan tilanteessa ja edistetään asuntojen vapautumista uusille asukkaille.

KOVA katsoo, että tiedoksianto koskevien säännösten muuttamisella voidaan tehostaa vuokranantajan ja vuokralaisen viestintää. Ehdotetut säännökset myös selkeyttävät sähköisten viestintäkanavien käyttöä. KOVA pitää tärkeänä, että myös irtisanomisilmoitus ja purkuilmoitus voidaan antaa tehokkaasti sähköisiä kanavia käyttämällä. KOVA arvioi, että sähköisten kanavien hyödyntämisellä tiedoksiantamisessa on mahdollista saada toimitettuja tiedoksiantoja joissakin tällä hetkellä haastavissa tilanteissa, joissa vastaanottaja ei kuittaa tiedoksiantoja tai välttelee haastemiestä.

KOVA pitää hyvänä, että huoneenvuokralakiin ehdotetaan lisättäväksi vakuuden palauttamista koskevaa sääntelyä. Ehdotetut säännökset eivät luultavasti kaikilta osin poista vakuuksiin liittyviä ongelmia, mutta ne ratkaisevat joitakin tilanteita ja antavat selkeitä ohjeita toimijoille.

KOVA pitää tärkeänä tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen ulottamista myös jo voimassa oleviin sopimuksiin. KOVA katsoo, että ehdotettu säännös edistää tupakoimattomien naapureiden terveyttä ja asumismukavuutta.

### **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

### **Pidätkö muistiossa esitettyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?**

KOVA katsoo, ettei arviota hätäkeskustietojärjestelmästä saatavien tietojen merkityksestä osoiteta muistiossa riittävän luotettavasti. Muistiossa on käyty läpi Helsingin hoviouikeuden vuosina

2008–2010 käsittelemät asiat, joissa on ollut kyse vuokrasuhteen purkamisesta. KOVA huomauttaa, että viidentoista vuoden takaiset tuomiot on annettu erilaisessa tilanteessa kuin jossa järjestöt ovat nyt esittäneet vaatimuksensa tietojen saamisesta.

Hätäkeskustietojärjestelmän tietoja vaaditaan, jotta häätöoikeudenkäynnissä ei jouduttaisi nojaamaan niin vahvasti naapureiden todistamiseen. KOVA pitää täysin ymmärrettävänä, että mahdollisesti uhkaavasti ja väkivaltaisesti käyttäytyneen asukkaan naapuri ei ole halukas todistamaan oikeudenkäynnissä. Naapuri voi pelätä paitsi oman myös perheensä turvallisuuden puolesta. Jos naapureita ei saada pelon vuoksi todistamaan vuokrasuhteen purkamista koskeviin oikeudenkäynteihin, lopputuloksena ei voi kuitenkaan olla se, ettei häiriötä aiheuttavaa asukasta saada häädettyä.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että hätäkeskustietojärjestelmän tietojen saamista edistetään lainsäädännöllä. KOVA huomauttaa, ettei tietojen saamista voida evätä sillä perusteella, että se aiheuttaa hallinnollisia kustannuksia esimerkiksi poliisille.

**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?**

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti (5a §)

KOVA pitää hyvänä ehdotettua uutta pykälää, jossa selvennetään, miten laissa edellytetty sopimuksen kirjallinen muoto toteutuu sähköisissä toimintatavoissa.

**Vakuus (8 §)**

KOVA pitää hyvänä ehdotusta vakuuden käyttöalan olettamasaännöksestä. Ehdotuksen mukaan säännökseen lisättäisiin maininta, että vakuus kattaa kaikki vuokrasuhteesta seuraavat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu. Lisäys vastaa nykyistä oikeustilaa. KOVA kannattaa olettamasaännöksen lisäämistä lakiin. KOVA katsoo, että se tuo nykyisen oikeustilan näkyviin lain tasolla, minkä voidaan olettaa ehkäisevän epäselviin vakuuden ehtoihin liittyviä riitoja sopijapuolten välillä.

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle (13 b §), tiedoksianto ulkomaille (13 c §) ja häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille (13 d §)

KOVA pitää hyvänä, että tiedoksiannossa tuntemattomalle vuokralaiselle voidaan jatkossa käyttää samaa tiedoksiantotapaa myös purkuilmoituksen antamiseen. Ehdotuksen mukaan ilmoitukset tai varoitus voitaisiin antaa tuntemattomalle vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee.

Tiedoksiantoa ulkomaille koskeva säännös olisi uusi, ja se vastaisi pääosin asunto-osakeyhtiön vastaavaa säännöstä. Säännös koskisi AHVL:n mukaisia ilmoituksia ja varoituksia sekä haasteen tiedoksiantoa. Säännöstä sovellettaisiin tiedoksiantoon muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle tai vuokranantajalle. Ilmoitus tai varoitus voitaisiin tällaisissa tapauksissa antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vastaanottajan tiedetään käyttävän. Lisäksi, jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. KOVA pitää hyvänä, että tiedoksiannosta ulkomaille lisätään oma säännös AHVL:ään. Käytännössä tiedoksiantoja ulkomaille lähteneelle vuokralaiselle joudutaan antamaan. Tiedoksiantotapa tulee kuitenkin sovellettavaksi vain tilanteissa, joissa ulkomailta oleskelevan tiedoksiannon kohteen osoite on tiedossa. KOVA huomauttaa, että useammin ilmennee tilanteita, joissa vuokralainen vain katoaa ulkomaille, eikä hänen olinpaikkaansa tiedetä.

KOVA pitää tärkeänä myös häädön koskevan haasteen tiedoksiantoa koskevan säännöksen lisäämistä AHVL:ään.

Vuokran maksamisen ajankohta (34 §)

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jossa säädetään vuokranmaksuvelvollisuudesta tuomion antopäivän jälkeiseltä ajalta. Näin ollen käräjäoikeus voisi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka, jos vuokralainen veloitetaan muuttamaan pois huoneistosta. Uutta momenttia sovellettaisiin tilanteessa, jossa käräjäoikeus velvoittaa vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta.

KOVA kannattaa ehdotettua uutta säännöstä. Vuokranantaja voisi siis jatkossa häätötuomion yhteydessä vaatia tuomioistuinta velvoittamaan vuokralaisen maksamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka. Koska vuokralaisen muuttaminen pois asunnosta ei tapahdu välittömästi häätötuomion antamisen jälkeen ja asiassa voidaan joutua vielä hakemaan häädön täytäntöönpanoa ulosottolaitokselta, vuokravelkaa kertyy usein lisää häätötuomion jälkeen.

Vuokranantaja joutuu näissä tapauksissa hakemaan maksamattomia vuokria uudelleen kanteella tuomioistuimessa. Uusi säännös mahdollistaisi vuokranantajan varautumisen vuokravelan kertymiseen; jos vuokravelkaa kertyisi, vuokranantajalla olisi ulosottooperuste ilman uuden kanteen nostamista. Ehdotetulla säännöksellä voidaan KOVA:n arvion mukaan vaikuttaa ainakin joidenkin häätöjen osalta vuokranantajan intressiin nostaa uutta kannetta häädön jälkeen. Säännöksen soveltaminen tehostaisi siten menettelyä.

#### Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle (45 §)

KOVA pitää perusteltuna säännöksen ehdotettua lisäystä. Ilman vuokranantajan lupaa tapahtuvan siirron edellytykseksi ehdotetaan, että siirron kohteena oleva, momentissa tarkoitettu perheenjäsen on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden. Lisäyksellä haluttaisiin estää siirrot tilanteissa, joissa siirron saava perheenjäsen ei ole asunut huoneistossa yhtäjaksoisesti ja tauoitta ennen siirtohetkeä. KOVA katsoo, että vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle koskevalla säännöksellä on tarkoitus turvata asumisen jatkuvuutta ja pysyvyyttä erilaisissa tilanteissa. Näin ollen on perusteltua rajata sen soveltamisen ulkopuolelle tilanteet, joissa siirron saaja ei tosiasiallisesti ole asunut asunnossa niin, että voitaisiin katsoa asumisen ollen välittömästi ennen siirtoa keskeytyksettä. KOVA pitää hyvänä, että näissä tilanteissa vuokranantaja ei tarvitse perusteltua syytä siirron vastustamiseen.

Helsingissä 5.2.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni  
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

