

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

-

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

-

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

-

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

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

-

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

-

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

-

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

-

Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

-

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

-

Vakuus (AHVL 8 §)

Kannatatteko 30 päivän määräaika? Tulisiko määräajan olla ehdotettua lyhyempi tai pidempi?

-

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

-

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

-

Yleistä

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

-

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

-

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?

-
Onko ehdotus, jonka mukaan ilmoitus tai varoitus voidaan antaa yhdelle vuokranantajista, mielestänne toimiva (AHVL 13 a §)?

-
Onko tiedoksiantojen toimittamista valtuutetulle koskeva säännös tarpeellinen (13 a §)?

-
AHVL 13 c ja d § sekä LHVL 11 c ja d §

AHVL 13 c ja d §:iä sekä LHVL 11 c ja d §:iä koskevien ehdotusten kaltaisia pykäläiä on nyt lyhyen aikaa sovellettu asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AsOYL) puolella (ks. tarkemmin muutossäädös 428/2024 ja sitä koskeva HE 48/2024 vp). Oletteko jo saaneet kokemusta tai tehneet havaintoja AsOYL 8 luvun 3 ja 5 §:ien toimivuudesta käytännössä?

-
Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?

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

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

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

-
Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

-
Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan oletettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

Viite: Lausuntopyyntönne 19.12.2024 VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (THL) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto otsikossa mainitusta mietinnöstä. THL:n lausunto on rajattu koskemaan vain tupakointikieltoa. Mietinnössä ehdotetaan, että tupakointi huoneiston sisätiloissa, huoneistoon kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa on kiellettyä. Vuokranantaja voi kuitenkin antaa luvan tupakointiin näissä tiloissa edellyttäen, että laki, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei sitä estä. Muutos koskee myös poltettavaksi tarkoitettua kasvipöytä tuotteen polttamista ja sähkösavukkeen käyttämistä.

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

THL:n kanta: THL kannattaa olettamasäännöksen lisäystä.

Perustelut: THL kiittää huoneenvuokralakityöryhmää tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistyöryhmän ehdotuksen, kansanterveyden edistämisen sekä tupakkalain tavoitteen huomioimisesta. Tupakansavu heikentää konkreettisesti asumisterveyttä ja aiheuttaa ja ylläpitää siten terveyden eriarvoisuutta. Kansainvälinen tupakkapuitesopimus (WHO FCTC) velvoittaa sopimusosapuolia turvaamaan kattavan suojan tupakansavulta julkisissa tiloissa ja työpaikoilla. Aiempien tupakkapoliittisten toimien johdosta tämä toteutuu Suomessa hyvin, mutta erilaisissa asuinyhteisöissä suoja on yhä puutteellinen. Esitetty lisäys onkin merkittävä parannus nykytilanteeseen. Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuvia asuntokuntia oli vuonna 2023 yli kolmannes kaikista asuntokunnista, ja alle 30-vuotiaiden asuntokunnista valtaosa asui vuokralla. Näin ollen esitys sekä edistää kokonaisvaltaisesti asumisterveyttä että tukee erityisesti nuorten aikuisten savuttomuutta. Uusien tupakka- ja nikotiinituotteiden markkinoille tulon myötä on tärkeää, että olettamasäännös vastaa tupakkalain tupakointikieltojen soveltamisalaa ja päivittyy jatkossa sen muutosten mukaisesti. Tämän varmistamiseksi esitetty AHVL 26 a § voisi sisältää viittauksen paitsi tupakkalain 2 §:n määritelmiin, myös tupakkalain 73 §:n tupakointikieltojen soveltamiseen.

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

THL:n kanta: THL kannattaa kiellon soveltamista myös jo olemassa oleviin vuokrasuhteisiin.

Perustelut: Tutkimusnäyttö osoittaa selvästi, että osittaiset kiellot esimerkiksi samassa asuinyhteisössä eivät tarjoa riittävää suojaa tupakansavulle altistumiselta. Puutteellinen suoja haittaa erityisesti haavoittuvia ryhmiä, kuten lapsia, pitkäaikaissairaita ja iäkkäitä. Osittaiset kiellot voidaan myös kokea epäreilueiksi asukkaiden välillä. Näin ollen on tärkeää, että kieltöä sovelletaan jo olemassa oleviin vuokrasuhteisiin. Tässä yhteydessä THL huomauttaa, että nyt esitettyjä muutoksia olisi tärkeää täydentää valmistelemalla mahdollisimman pian toinen tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistyöryhmän ehdotuksista, eli asuinyhteisöille annettava oikeus kieltää tupakointi asunnoissa ja parvekkeilla enemmistö päätöksellä.

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?

-

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

-

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

-

Ovatko edellytykset, 1) kuollut vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin, 2) huoneistossa ei vuokralaisen kuollessa asunut tämän perheenjäsentä ja 3) vuokranantaja on saanut tiedon kuolemasta, asianmukaiset?

-

Onko ehdotettu päättymisaika (kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta) kannatettava, vai tulisiko sen olla pidempi tai lyhyempi?

-

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

-

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 46 a §)

Kannatatteko ehdotettua sääntelyä, vai tulisiko vuokranantajan jatkossakin voida turvautua ainoastaan häätömenettelyyn, jos kuolinpesän kanssa ei kohtuullisessa ajassa saada sovittua kuolleen vuokralaisen omaisuuden vastaanottamisesta?

-

Vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisaika (AHVL 52 §:n 2 ja 3 mom.)

Kannatatteko ehdotettua muutosta vuokranantajan kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamisesta alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin nykyisestä yhdestä vuodesta?

-

Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?

-

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

-

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

-

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

-

Muuttopäivää koskeva olettamäsäännös (AHVL 68 §)

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

-

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

-

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 68 a §)

Ovatko ehdotetut ajat omaisuuden siirtymisestä vuokranantajan omistukseen (1 kk ja 6 kk) asianmukaiset, vai tulisiko niiden olla lyhyempiä tai pidempiä?

-

Tulisiko vuokralaisella tai muulla asukkaalla mahdollisesti oleva pätevä syy, minkä vuoksi hän ei pääse noutamaan omaisuutta määräajassa, huomioida jollakin tapaa ehdotuksessa? Jos, niin miten ja minkälaisissa tilanteissa?

-

Siirtymäaika

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

-

Siirtymäsäännökset

Onko ehdotettujen säännösten (4 §:n 2 momentti, 8 §:n 1 ja 5 momentti, 27 §:ää, 32 §:n 2 momentti, 52 §:n 2 ja 4 momentti ja 68 §) lisäksi muita säännöksiä, joita ei tulisi soveltaa jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin?

-

Vaikutukset

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

Mietinnössä käsitellään monipuolisesti tupakansavun aiheuttamia haittoja sekä tupakointikiellon vaikutuksia. Arviointia voitaisiin vahvistaa huomioimalla paloturvallisuus- ja sisäilmanäkökulmat. Kansallinen ”Turvallisesti kaiken ikää” – koti- ja vapaa-ajan tapaturmien ehkäisyn ohjelma 2021–2030 korostaa paloturvallisuustyössä tarvetta vähentää tupakointia ja päihteiden käyttöä, jotka lisäävät palokuoleman riskiä. Lisäksi vuonna 2024 julkaistu ”Sisäilmaan liittyvän oireilun ja sairastumisen hoitosuositus” toteaa tupakansavulle altistumisen yhdeksi Suomen olosuhteissa merkittävimmistä kroonisten sairauksien riskiä lisäävistä sisäympäristön altisteista. Suositus korostaa myös sisäilmaan liittyvän oireilun ennaltaehkäisyä. Tupakoinnin lopettamiseen on saatavilla tehokkaita tukkeinoja ja lääkekustannuksia on mahdollista korvata sairausvakuutuksesta ja toimeentulotuesta. Kattavat tupakointikiellot asunnoissa parantavat myös kotihoidon työntekijöiden ja omaishoitajien suojaa tupakansavulta.

Pintojen likaantumisen ja pysyvien hajuhaittojen ohella olisi tarpeen huomioida vielä selkeämmin ns. savujäämä (third-hand smoke). Sillä tarkoitetaan pintamateriaaleihin (mm. lattiat, seinät, ikkunat) vuosiksi sitoutuvaa tupakansavua, josta haitalliset aineet vapautuvat uudelleen ilmaan ja voivat myös tarttua kosketuksessa. Savujäämän on todettu sisältävän syöpävaaralliseksi ja lisääntymisterveydelle haitallisiksi todettuja yhdisteitä, joita ei voida poistaa normaaleilla siivoustoimilla. Vastaava ilmiö on havaittu sähkösavukkeiden käytöstä syntyvässä aerosolissa (third-hand aerosol). Kattavat tupakointikiellot ovat tehokkaimpia keinoja savujäämän ehkäisemiseksi.

Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?

-

Liittyykö arviointiin näkemyksenne mukaan epätarkkuuksia tai epäselvyyksiä?

-

Mitä lisäyksiä suosittelisitte, jotta arviointia voitaisiin edelleen kehittää?

-

Hätäkeskustietojen luovuttaminen

Pidättekö muistiossa esitettyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?

-

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?

-

Ollila Hanna
Terveiden ja hyvinvoinnin laitos THL