

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Kyllä, lyhytvuokraus ilmiönä perinteisen majoitustoiminnan ja asumisen välimaastossa on syytä tunnistaa laissa.

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

Hieman, mutta enemmän selkeytystä olisi kaivattu. Olisi selkeää, että AHVL:ää ei sovellettaisi alle kuukauden pituisiin sopimuksiin, joilla huoneisto luovutetaan toisen käytettäväksi. Jatkossa voi aiheutua tulkintaerimielisyyksiä siitä, mitä lyhytaikaisella ja tilapäisellä asumisella tarkoitetaan.

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

Ei.

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

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

On hyvä asia, että laki tunnistaisi jatkossa nämä ns. hybridisopimukset. Kannatamme työryhmän esitystä.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

Kyllä ja ennen kaikkea ohjaisi sopimuskäytäntöä yhtenäiseen suuntaan ja maallikoille helpommin ymmärrettäviin sopimusmuotoiluihin.

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

Ei, kannatamme työryhmän esitystä.

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

LHVL:n puolelle ei tule ainakaan missään nimessä lisätä pakottavaa sääntelyä siten, että jokin tietty sopimusmuotoilu olisi mitätön.

Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

Kannatamme.

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

Säännökset ovat tarpeettomia. Ilman nimenomaisia säännöksiäkin vuokrasuhteen osapuolilla olisi mahdollisuus nostaa kanne esimerkiksi kohtuuttomasta vuokrasta.

Vakuus (AHVL 8 §)

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

Kannatamme 30 päivän määräaika ottaen huomioon, että vuokranantajan tulee määräajan sisällä pystyä tekemään arvio esimerkiksi huoneistolle aiheutetun vahingon euromäärästä.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Vastustamme ehdotettua vakiokorvausta, sillä se aiheuttaa todennäköisesti lisää vakuuden pidättämiseen liittyviä riitoja. Määrältään vakiokorvaus on kohtuullinen.

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

Vakiokorvaussääntely aiheuttaa todennäköisesti lisää vakuuden pidättämiseen liittyviä riitoja.

Yleistä

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

Kannatamme ehdotettuja säännöksiä sellaisenaan.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Kyllä.

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

Kyllä.

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

Kyllä.

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

Kyllä.

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

Kyllä.

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

Kyllä.

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?

Emme ole.

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?

Kyllä.

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

Kyllä.

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

Pidämme tätä välttämättömänä osana ilmoittamisvelvollisuutta ottaen huomioon AHVL 11 §:ssä säädetty puolisoiden yhteisvastuullisuus.

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

Kyllä.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

Emme.

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettasäännöksen lisäämistä lakiin?

Kyllä.

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

Kyllä.

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

Voimme hyväksyä työryhmän esityksen, vaikka se on heikennys nykytilaan vuokranantajan näkökulmasta.

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

Ehdotettu 1kk aika on perusteltu.

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

Kyllä.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

Kyllä.

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

Kyllä.

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?

Kannatamme ehdotusta.

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

Ehdotuksessa on huomioitu liiallisesti kuolinpesän passiivisten osakkaiden oikeudet. Vuokranantajan säilytysvelvollisuudelle tulisi asettaa jokin takaraja.

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 46 a §)

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

Kannatamme ehdotusta, mutta vuokranantajan säilytysvelvollisuudelle tulisi asettaa jokin takaraja.

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?

Kyllä, mutta se on riittämätön toimenpide irtisanomisaikojen tasapainottamiseksi.

Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?

Esitämme vuokranantajan yleisen irtisanomisajan asettamista kolmeen kuukauteen ja vuokralaisen kahteen kuukauteen. Vuokralaisen irtisanomisaikaa tulisi myös voida sopimuksella pidentää kolmeen kuukauteen. Olemme esittäneet eriävässä mielipiteessämme tarkemmat perustelut esitykselle.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

Kyllä, pidämme lisäystä tarpeellisena.

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

Pidämme hyvin tarpeellisena, että vuokralaisen vakavat rikokset asunnon lähiympäristössä voisivat jatkossa oikeuttaa vuokrasuhteen purkamiseen. Säännös on tarpeellinen asumisrauhan ja alueen muiden käyttäjien turvallisuuden takaamiseksi.

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

Ei voi, vuokralainen voi aina vastustaa halutessaan purkaa tuomioistuimessa, jolloin tuomioistuin arvioi viime kädessä purkamisperusteen käsillä olon.

Muuttopäivää koskeva olettasäännös (AHVL 68 §)

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

Kyllä.

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

Kyllä.

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?

Kuuden kuukauden aika on liian pitkä ja se tulisi lyhentää kolmeen kuukauteen.

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?

Kannatamme työryhmän ehdotusta muutoin kuin esitetyn 6kk määräajan osalta.

Siirtymäaika

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

Kyllä. Mahdollisuuksien mukaan tulisi arvioida sitä, voitaisiinko HE:ssä esittää jo tarkka voimaantulopäivämäärä (esimerkiksi 1.4.2026). Tämä lisäisi ennakoitavuutta alalla.

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?

Kannatamme työryhmän ehdotusta siirtymäsäännösten osalta.

Vaikutukset

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

Vaikutusarviointi on nähdäksemme tehty huolellisesti.

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?

Pidämme ehdottoman tarpeellisena, että vuokranantajalle säädetään oikeus saada tietoja poliisien käynneistä ja/tai asunnosta tehdyistä häiriöilmoituksista hätäkeskukselle. Tiedot tulee luovuttaa vain siltä osin, kun ne ovat tarpeellisia vuokranantajan purkuoikeuden näyttämiseksi toteen. Näin ollen asiasta voitaisiin säätää perusoikeuspunninta huomioiden. Oikeus kotirauhaan edellyttää tiedonsaantioikeudesta säätämistä vuokranantajalle sekä asunto-osaakeyhtiölle.

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?

Kannatamme työryhmän ehdotusta kokonaisuutena irtisanomisaikoja lukuun ottamatta.

Ahsanullah Tarik
Suomen Vuokranantajat ry