

Asia: VN/24391/2023

## Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

### Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

#### Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Oikeusministeriö on lähestynyt Kojamo Oyj:tä 19.12.2024 päivättyllä lausuntopyynnöllä. Kunnioittavasti Kojamo haluaa vastata esitykseen seuraavaa.

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö ja yksi suurimmista investoijista Suomessa. Tehtävämme on luoda parempaa kaupunkiasumista. Lumo tarjoaa ympäristöystävällistä asumista ja palveluita kaupunkilaiselle, joka arvostaa laatua ja vaivattomuutta. Kehitämme aktiivisesti sijoituskiinteistöjemme arvoa rakennuttamalla uutta, ostamalla ja kehittämällä olemassa olevaa kiinteistökantaa.

Pidämme erittäin hyvänä, että asuinhuoneiston vuokrausta koskevaa lakia on päätetty päivittää ja tuoda se nykyaikaan. Nykyinen laki on kestänyt hyvin aikaa, ja monet sen ratkaisuista ovat täysin toimivia vielä nykyäänkin, mutta esimerkiksi viestinnän kehityksen tuomat mahdollisuudet on tärkeä huomioida vuokrasopimuksen osapuolten eduksi tehokkaiden toimintamallien edistämiseksi.

Vuokranantajan mahdollisuudet huolehtia jokaisen asukkaan oikeudesta rauhalliseen ja omannäköiseen elämään edellyttää kuitenkin vuokranantajan mahdollisuuksia puuttua häiriökäyttäytymiseen. Laadukas asuminen edellyttää aktiivista puuttumista naapureiden kustannuksella tapahtuviin epäkohtiin. Tällä hetkellä vuokranantajan oikeudet ovat hyvin rajatut, joka suojelee häiriköitä perusteettomasti ja parantaa heidän asemaansa sopimuksenmukaisesti toimivien naapureiden kustannuksella. Pahimmillaan tämä voi heikentää jopa yksittäisen kohteen vuokrattavuutta. Todistelumahdollisuuksien laajentaminen parantaisi vuokranantajan mahdollisuuksia reagoida sopimuksenvastaiseen käytökseen ja kehittää jopa alueellista turvallisuutta ja viihtyvyyttä vastuullisesti.

Katsomme myös, että soveltamisalasäännöksen muuttamiselle on perusteltu tarve.

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

Ehdotettu säännös selkeyttää AHVL:n tosiasiallista soveltamisalaa.

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

Nykyinen ehdotettu muotoilu on yhdenmukaisempi voimassaolevan lainsäädännön kanssa.

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

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

Sopimuksen keston ja irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta sopimiseen liittyviä säännöksiä ei ole tarpeen muuttaa. Nykyinen yleisesti käytetty sopimusmalli, jossa toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta ottaa huomioon molempien osapuolten tärkeät intressit, on käytännössä muodostunut selkeäksi tavaksi järjestää konkreettinen vuokrasuhde.

Osapuolilla on lisäksi mahdollisuus käyttää selkeää sopimussakkoehdotusta, jonka perusteella myös muutostilanteet voidaan hoitaa joustavasti. Sopimusmalli on osoittautunut toimivaksi myös mahdollisissa erimielisyystilanteissa. Emme näe tarkoituksenmukaisena, että esimerkiksi häiriötilanteissa jo valmiiksi rajattuja mahdollisuuksia käydä irtisanomisprosessia koskeva keskustelu yksinomaan vuokrasuhteen osapuolten välillä, heikennettäisiin entisestään niin, että selkeissäkin häiriötapauksissa vuokranantajan tulisi viedä asia kärjäoikeuden ratkaistavaksi.

Vuokralaisen oikeusturva on huomioitu irtisanomistilanteissa siten, että vuokralainen voi riitauttaa saamansa irtisanomisilmoituksen kärjäoikeudessa. Täten vuokralainen voi tosiasiallisesti saattaa irtisanomisensa jo nykyisellään kärjäoikeuden ratkaistavaksi. Tätä prosessia ei ole tarkoituksenmukaista hidastaa sillä, että kaikki ensimmäistä mahdollista sopimuksen päättymishetkeä aikaisemmat päättämistavat tulisi saattaa voimaan kärjäoikeuden kautta. Sama pätee myös vuokralaisten osalta; on kohtuutonta, että tilanteissa, jossa vuokralainen olisi halukas irtisanomaan vuokrasopimuksen ennen aikaisesti hyväksymällä sopimussakon, on tämä silti velvoitettu viemään asia kärjäoikeuteen.

Kuvattu kärjäoikeusvetoinen irtisanomisprosessi tulisi säilyttää voimassa ainoastaan puhtaasti määräaikaisten vuokrasopimusten osalta, eikä sellaisten, joissa on sovittu irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta.

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

Emme koe, että sääntelyratkaisu selkeyttäisi sopimuksen kestoa ja päättymistä koskevaa oikeustilaa, sillä se on jo nykyisellään selkeä.

Päinvastoin, huonoimmillaan se voi hämärtää vuokralaisen ymmärrystä tosiasiallisesti määräaikaisen sopimuksen sisällöstä niin, että ilman erillistä ilmoitusta päättyvän määräaikaisen sopimuksen päättymishetkellä vuokralainen – olettaessaan sopimuksen jatkuvan toistaisena – ei ole ymmärtänyt hankkia uutta asuntoa ja muuttaa huoneistosta.

Tämän lisäksi hämärtyy ymmärrys siitä, tuleeko määräaikaisen sopimuksen loppuun päättyvä sopimus tosiasiasa päättyä toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta koskevalla irtisanomisperusteella vai riittääkö määräaikaisen sopimuksen päättymiseen ilmoitus sen päättymisestä määräajan loppuun.

Parhaimmillankin tämän muutoksen osalta epäselvä asia korvataan toisella, ehkä vielä merkityksellisemmällä epäselvyydellä.

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

Mikäli oikeustilaa halutaan joka tapauksessa selkeyttää, tulisi sen toteutua tätä kautta. Säännöksessä tulisi kuvata, että vuokrasopimuksissa, joissa on sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta, vuokrasopimuksen irtisanominen toteutetaan siten kuin toistaiseksi voimassaolevassa vuokrasopimuksessa.

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

Sopimusvapaudelle tulisi antaa liikehuoneiston vuokrausta koskevissa sopimuksissa merkittävä arvo. Muilta osin aiemmin lausumamme soveltuu myös tähän.

#### **Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHV 5 §)**

##### **Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?**

Ehdotetut muutokset selkeyttävät oikeustilaa ja kannatamme niitä.

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

Säännökset ovat perusteltuja.

#### **Vakuus (AHVL 8 §)**

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

Katsomme, ettei erillistä määräaika tulisi olla, vaan palautuksen tulisi tapahtua mahdollisimman pian. Mahdollinen sanktioitu määräaika ei voisi kuitenkaan olla alle 30 päivää.

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

Emme kannata vakiokorvausvelvollisuutta. Pidätystä koskevan kirjauksen mukainen kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio pidätyksen määrästä on hyvin monitulkintainen ja herkkä riitaisuuksille sekä hyväksikäytölle. Jos tarkoituksena on erityisesti kohdentaa sääntely passiivisiksi jääneitä vuokranantajia kohtaan, ei kohtuudella vaadittavalle tavalle voi antaa kovin tarkkaa merkitystä ja tämä olisi tärkeä ilmaista selkeästi. Asiahan koskee myös esimerkiksi tapauksia, joissa arviota tekee henkilö ilman teknistä koulutusta tai rakentamispalvelun hankinnan kokemusta.

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

Vuokranantajalla tulisikin uuden sääntelyn nojalla olla matalalla kynnyksellä mahdollisuus pidättää ainakin väliaikaisesti koko vakuusmaksu, sillä täsmällisen tiedon saaminen esimerkiksi vuokralaisen aiheuttamista vahingoista huoneistossa voi kestää vuokranantajasta riippumattomista syistä reilusti yli 30 päivää.

Ehdotetulla säännöksellä pyritään lähinnä puuttumaan niihin nykyisin ongelmallisiin tilanteisiin, joissa vuokranantaja jää kokonaan passiiviseksi vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Emme pidä todennäköisenä, että ehdotetut muutokset koskien määräaikaa ja vakiokorvausta toisivat sellaisenaan helpotusta tähän täyteen passiivisuuteen, vaan vuokralainen joutuu edelleen viemään asian eteenpäin käräjäoikeuteen. Täten ehdotetuilla muutoksilla ei ole merkittävää käytännön hyötyä, vaan ne tulevat kuormittamaan oikeuslaitosta ja myös oikein toimivia vuokranantajia tarpeettomalla tavalla.

Pahimmillaan on kuviteltavissa myös tilanne, jossa yksittäiset kverulantit vuokralaiset pyrkivät vetoamaan asiaan myös ilman perusteita ja aiheuttaa näin ollen vuokranantajalle tarpeen oikeudellisen avun käyttämiseen ja kustannusten moninkertaistumiseen vakiokorvaukseen nähden. Mahdollinen pienriitamenettelyn kustannuskatto edesauttaa epäkohdan hyväksikäyttöä. Ongelman mittakaavasta ei ole myöskään valmistelun aikana esitetty minkäänlaista tutkimusta.

## **Yleistä**

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

Käytettäviä viestintäkanavia ei tule erikseen määritellä. Jotta lainsäädännöstä saadaan ajallisesti kestävä, ei teknologisen kehityksen ja uusien viestintäkanavien muodostumista tule estää tarpeettomalla sääntelyllä. Muilta osin säännökset ovat kannatettavia.

## **AHVL 13 § ja LHV 11 §**

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

Kyllä ovat.

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

Kyllä on.

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

Kyllä on.

**AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §**

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

Kyllä on. On kuitenkin myös tarpeen huolehtia siitä mahdollisuudesta, ehdotetun mukaisesti, että esimerkiksi portaalissa tehty sähköinen tiedoksianto voidaan näyttää vastaanotetuksi ja luetuksi, jolloin määräaika lasketaan lukuhetkestä.

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

Kyllä on.

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

Kyllä on.

**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 §)**

**Pidätkö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?**

Vuokranantajan tulee tietää ja kyetä vaikuttamaan vuokra-asunnossa asuvien henkilöiden valintaan ja määrään esitetyn rajoissa. Ilmoittamisvelvollisuus on näin ollen tarpeellista.

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

Kyllä ovat.

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

Kannatamme tätä, sillä AHVL sisältää säännöksiä, joiden soveltaminen riippuu siitä, onko kanssavuokralainen puoliso.

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

### **Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Pidämme muutoksia tarpeellisena. Nykyisellään vuokralainen voi hankaloittaa kohtuuttomasti vuokranantajan pääsyä huoneistoon tilanteissa, joissa se on välttämätöntä. Tällöin vuokranantajan tulee turvautua poliisin virka-apuun, joka ei taasen ole resurssitehokasta.

Sinänsä pidämme myös tärkeänä, että vuokranantajan ja kiinteistön omistajan erillisten oikeuksien rajaa ei korosteta tarpeettomasti (esim. AHVL vs. AOYL). Vuokranantajat viestivät usein yksinomaan vuokranantajan nimellä ja brändillä, vaikka kiinteistön omistaja olisikin esimerkiksi vuokranantajan täysin omistama asunto-osakeyhtiö. Koska yksittäisen huoneiston omistaville vuokranantajille ei voi antaa samoja oikeuksia kuin koko rakennuksen omistaville ja näin ollen myös konsernirakenteen kautta ylläpidosta huolehtivalle vuokranantajalle, tulisi välttää sellaisia yksityiskohtaisia muotoiluja, jotka rajoittavat käytännön tekemistä tarpeettomasti.

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

On huomioitava, että todellisuudessa vuokranantajalla olevia tarpeita päästä yhteen tai useampaan huoneistoon enemmän tai vähemmän välittömästi, voi olla hyvin paljon esimerkeissä esitettyä enemmän. Tämän vuoksi kannattaisimme myös yleisempää sääntelyä, josta vuokranantaja voisi johtaa oikeutensa laajempaan valikoimaan soveltuvia tilanteita.

## Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

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

Kyllä kannatamme.

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

Kyllä kannatamme.

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

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

Emme vastusta esitettyä muutosta.

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

Emme vastusta esitettyä muutosta. Kuukausi on perusteltu aika.

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

Kyllä on.

## Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

Ehdotus on kannatettava ja pidämme sitä tärkeänä lisäyksenä lainsäädäntöön. Nykyinen tilanne on epätarkoituksenmukainen.

**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?**

Edellytykset ovat asianmukaiset.

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

Ajankohta on kannatettava.

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

Näkemyksemme mukaan se huomioi riittävästi eri tahojen 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?**

Kannatamme ehdotettua sääntelyä seuraavin varauksin.

Pidämme erittäin tärkeänä, ettei vuokranantajalle aseteta määrittämätöntä aikaa omaisuudesta huolehtimisesta. Vuokranantajan oikeudet tulisi järjestellä soveltuvin osin samankaltaisiksi, kuin AHVL 68a §:n ehdotukset ovat. Erityisesti siltä osin, kun kuolinpesä, oikeuslaitos tai muu oikeutettu jättäytyy passiiviseksi asiassa ja kun omaisuuden arvon perusteella vaikuttaa ilmeiseltä, ettei kuolinpesässä tulisi olemaan varallisuutta säilytys- ja varastointikustannusten kattamiseksi. On kestävämpiä, että vuokranantajan tulee vastata passiivisen tahon aiheuttamista taloudellisista vahingoista. Kuolinpesän hoitaminen ei kuulu vuokranantajalle eikä sen tule kärsiä vastuullisen tahon laiminlyönneistä määräaikaa enempää.

AHVL 68a:n mukaiset oikeudet mahdollistavat myös sen, että vähäarvoisen tai arvottoman omaisuuden tarpeeton säilyttäminen ei kuluta kuolinpesän varallisuutta. Tämä suojaa myös kuolinpesän varallisuusasemaa.

## 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 kannatamme.

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

Ei muutoin kuin mitä tässä lausunnossa on aiemmin lausuttu.

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

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

Kyllä kannatamme.

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

Muutos selkeyttää oikeustilaa, kuitenkin laajentamatta purkuperusteita. Tilanteet, joissa ehdotettu uusi purkuperuste tulisi sovellettavaksi ovat jo nykyisin tavanomaisesti purkuun oikeuttavia tilanteita. Uusi peruste selkeyttää vuokrasopimuksen purkamista ja antaa tuomioistuimelle hieman laajemman harkintavallan esimerkiksi vuokralaisen moitittavaan käytökseen puuttumiseksi.

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

Purkamisen voi tehdä uuden perusteen mukaan erittäin painavan syyn perusteella. Tämä ei ole vuokralaiselle kohtuutonta.

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

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

Kyllä kannatamme.

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

Kyllä vastaa.

**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?**

Ehdotamme, että lopullisen ajan tulisi olla 6 kuukauden sijasta 3 kuukautta. Pidämme kuitenkin ehdottomana lähtökohtana sitä, että vuokrasuhteen päättyessä huoneisto on tyhjennetty ja loppusiivottu. Vuokranantajan velvollisuutta rahoittaa säilyttämistä jopa kuuden kuukauden ajan ei voi perustella kestävästi.



Vuokralainen on tehnyt lähtöpäätöksen omista lähtökohdistaan tietäen, että voisi organisoida tavaroidensa säilyttämisen esimerkiksi muuttopalvelun tms. kaupallisen toimijan avulla. Jos vuokranantajalla ei ole mahdollisuuksia saada yhteyttä vuokralaiseen, on tavaroiden säilyttäminen kolmenkin kuukauden ajan varsin kohtuutonta. Myös esimerkiksi ensimmäisen kuukauden aikana vuokralaisella on kaikki mahdollisuudet hankkia palvelu, joka käy hänen irtaimen omaisuuden ottamassa haltuun. Palvelu saadaan kaupallisin ehdoin varmasti toteutumaan esimerkiksi kuukauden sisällä. Jos vuokralainen ei halua tällaista palvelua hankkia, on selvää, ettei tavaralla ole riittävää arvoa, eikä tällöin myöskään vuokranantajalle tule kohdistaa tällaisen palveluntarjoajan velvoitetta.

Vuokralaisella on tavanomaisesti hyvät mahdollisuudet tavoittaa vuokranantaja ja saada asiasta sovittua, ajan pidentäminen kuuteen kuukauteen ei ole mitenkään perusteltua vuokralaiselle, mutta on kohtuutonta vuokranantajalle.

**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?**

Mahdollista syytä ei tulisi ottaa huomioon määräajassa lain tasolla. Esitetyt määräajat (yksi tai kolme kuukautta) ovat pitkiä ja mahdollistavat sen, että vuokralainen saa järjestettyä asiansa kuntoon omaisuuden noutamiseksi. Tärkeän omaisuuden tapauksissa, vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia säännöstä pidemmästä noutoajasta, sen kustannusten kattamisesta ja täten ottaa huomioon tilannekohtaiset tekijät.

## Siirtymäaika

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

Siirtymäajan tulisi olla 4-6 kuukautta, jotta siirtymä olisi luonteva ja toimijat kykenisivät varautumaan siirtymän tuomiin teknisiin mahdollisuuksiin.

## 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?**

Ei ole.

## Vaikutukset

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

Sopimuksen kesto ja ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevat vaikutukset erityisesti suhteessa käräjäoikeuksien resursseihin on jäänyt huomioimatta riittävästi. Tämä edellyttää vielä uudelleenarviointia. Lisäksi tulisi huolellisemmin arvioida vakuutta koskevan vakiokorvauksen merkitys ja tarkoituksenmukaisuus aiemmin lausumamme perusteella. On myös tarpeen arvioida, millaisia vaikutuksia passiivisilla kuolinpesillä voi olla vuokranantajien vastuusiin ja heille aiheutuviin kustannuksiin. Erityisesti, jos pesässä ei ole omaisuutta, jolla mahdollisesti

pitkältäkin ajalta aiheutuvia kustannuksia voitaisiin kattaa. Vuokranantajan velvollisuus rahoittaa pesän omaisuuden säilyttäminen voi saada myös hyvin nopeasti kohtuuttomat mittasuhteet.

### **Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?**

Muilta osin arvioinnissa on huomioitu pääsääntöisesti 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?**

Naapureiden tai muiden häiriötä todistaneiden henkilöiden kuuleminen häätöoikeudenkäynneissä ei ole välttämätöntä. Tämä tarve vähenisi entisestään, mikäli hätäkeskustietojärjestelmän tietoja luovutettaisiin vuokranantajalle. Täten tiedoilla on suurikin merkitys vuokranantajalle.

Vaikka häiriötapauksissa on perusteltua kerätä näyttöä haastatteleamalla useita naapureita, ei kuitenkaan ole lainkaan harvinaista, että häiriötä aiheuttanut henkilö tai hänen vieraansa ovat esittäneet esimerkiksi henkeen tai terveyteen kohdistuvia uhkauksia tai tilanne muutoin koetaan uhkaavana esimerkiksi tapaukseen liittyvien huumausaineiden takia. Näissä tilanteissa häiriötä kokeneet eivät usein ole halukkaita sen tarkemmin täsmentämään, mistä aiheutuneesta häiriöstä on ollut kyse, eivätkä ainakaan halua toimia todistajina vuokrasopimuksen päättämistä koskevassa oikeudenkäynnissä. Jos häiriön kohteeksi joutuneet ovat tapauksessa ainoat vuokranantajan saatavilla olevat todisteet häiriöstä, ei näyttö ole riittävää eikä vuokrasuhdetta saada päätettyä.

On kohtuutonta, että kotirauhan piirissä häirinnän ja uhkailun kohteeksi joutuneet joutuvat kokemaan lisää turvattomuutta ja altistaa identiteettinsä häiriönaiheuttajalle, ennen kuin vuokranantaja pystyy tehokkaasti puuttumaan asiaan.

Hätäkeskuksen tiedot siitä, montako kertaa ja milloin poliisille on tehty ilmoitus asukkaan aiheuttamista häiriöistä ja vastaavasti montako kertaa ja milloin poliisi on ilmoitusten johdosta käynyt huoneistossa ja onko käynti liittynyt häiritsevään elämän viettoon tai järjestysmääräysten rikkomiseen olisivat näissä tilanteissa ensisijaisen tärkeää näyttöä vuokranantajalle ja tuomioistuimelle.

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

Muistiossa käytetyt oikeustapaukset ovat vanhoja ja niitä on lukumääräisesti vähän. Häiriökäyttäytymisen lisääntymisen vuoksi näiden tapausten pohjalta ei voida johtaa, etteikö

tiedoilla olisi nykyään suurtakin merkitystä. Hätäkeskustietojärjestelmän tiedot ovat myös merkittävästi luotettavampia todisteina kuin naapureiden kertomukset. Naapureiden muistikuvat tilanteesta voivat olla hyvin värittyneitä olosuhteiden takia, kun taas hätäkeskusjärjestelmästä saatavat tiedot ovat objektiivisesti arvioiden luotettavia, koska ne perustuvat virkamiehen virkavastuulla tapahtuma-aikana kirjaamiin tapahtumatietoihin.

**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?**

Työryhmän ehdotuksen osalta olisi tarpeen vielä arvioida, tuleeko lain pakottavaksi tarkoitettu sääntely sen osalta riittävän yksiselitteisesti ilmi.

Kouhi Markus  
Kojamo Oyj