

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?

Senaatti-konsernin näkemyksen mukaan LHVL:n sopimuksen kesto ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimista koskevia säännöksiä ei ole tarpeen muuttaa. AHVL:n vastaavaan sääntelyyn esitettyjä muutoksia ei ole syytä tehdä LHVL:iin.

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?

Senaatti-konserni näkee ehdotuksen lähtökohtaisesti toimivana. Liikehuoneistojen vuokrasuhteissa sähköinen tiedoksiantotapa on jo vakiintunut tapa toimittaa ilmoitukset toiselle osapuolelle. Näin ollen siitä sopiminen muodostunee lähes poikkeuksetta pääasialliseksi tiedoksiantotavaksi. Sen vuoksi lienee syytä harkita, että tavallista kirjettä voitaisiin käyttää tiedoksiantotapana, mikäli sähköisen viestintäkanavan käytöstä ei ole sovittu tai mikäli sähköinen viestintäkanava ei olisi tilapäisesti käytettävissä esimerkiksi verkkoyhteyksiä koskevien häiriöiden vuoksi.

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 §)?

-

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 §)?

Senaatti-konserni pitää esitettyä sääntelyä selventävänä ja kannatettavana.

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?

Senaatti-konserni pitää esitettyä sääntelyä selventävänä ja kannatettavana.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

Senaatti-konserni näkee, että kohtuullista ja riittävää aikaa koskevat tulkinnanvaraiset sanamuodot voivat aiheuttaa haasteita. Toisaalta tilanteet, joiden vuoksi vuokranantajan tulee päästä huoneistoon, vaihtelevat eikä laissa sen vuoksi ole perusteltua säätää kiinteistä aikavaatimuksista. Vuokranantajan tulee ehdotetun sääntelyn perusteella joka tapauksessa ilmoittaa käyntiajankohdasta vuokralaiselle etukäteen, ellei kyseessä ole käynti, jota ei sen kiireellisyyden tai laadun vuoksi voida siirtää.

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

-

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

-

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

-

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

-

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 hätömenettelyyn, 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 nähdäkseenne 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?

-

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?

Senaatti-konserni kiittää mahdollisuudesta lausua. Tämä lausunto on Senaatti-konsernin yhteinen ja sen antamiseen on osallistunut tarvittavilta osin molempien liikelaitosten, Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen asiantuntijoita.

Huoneenvuokralakeja koskeva sääntely koskee huomattavaa osaa Senaatti-konsernin toimintaa pääpainon osuessa liikehuoneiston vuokralakiin. Edellä sanotusta syystä Senaatti-konsernin lausunto koskee lähtökohtaisesti liikehuoneiston vuokralakiin esitettyjä muutoksia.

Senaatti-konserni esittää seuraavien AHVL:iin esitettyjen muutoksien lisäämisen harkitsemista myös LHVL:iin:

1. AHVL 34 §:ään esitetty lisäys eli mahdollisuudesta vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralainen maksamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun esitetään lisättäväksi myös LHVL 27 §:ään.
2. Uuden AHVL 68 a §:n mukainen sääntely vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneestä omaisuudesta esitetään lisättäväksi uutena pykälänä myös LHVL:iin.

Senaatti-konserni esittää lisäksi, että lainvalmistelussa harkitaan LHVL:n 44 §:ssä (ja 47 §:ssä) säädettyä vuokralaisen oikeutta vahingonkorvaukseen määräaikaisen sopimuksen päättyessä muutettavaksi siten, että vuokralainen ja vuokranantaja voisivat 47 §:n estämättä sopia rajoituksesta vuokranantajan velvollisuuteen korvata huoneiston arvoa nostaneita korjaus- ja muutostöitä.

Voimassa oleva sääntely voi johtaa tilanteisiin, joissa vuokranantaja ei voi sallia vuokralaisen toteuttaa määräaikaiseksi sovitussa vuokrasuhteissa vuokrauskohteen arvoa nostavia korjaus- tai muutostöitä. Liikehuoneiston vuokrasuhteissa ei ole syytä rajoittaa sopijapuolten sopimusvapautta pakottavalla sääntelyllä, mikäli vuokralainen vuokrasopimuksen määräaikaisuudesta huolimatta nimenomaisesti haluaa toteuttaa tällaisia töitä, joiden se voi itsekin arvioida jäävän täysimääräisesti hyödyntämättä ja siten ainakin osittain jäävän vuokranantajan hyväksi.

Muutos lienee mahdollista toteuttaa esimerkiksi lisäämällä LHVL:n 47 §:ään uusi 2 momentti:

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta 44–46 §:n mukaiseen irtisanomissuojaan tai korvaukseen, on mitätön. Vuokrasuhteen päättyessä tämän luvun mukaan vuokranantaja on velvollinen suorittamaan vuokralaiselle muuta korvausta vain sen mukaan, mitä sen maksamisesta on sovittu.

Vuokralainen ja vuokralainen voivat kuitenkin 1 momentin estämättä sopia rajoituksesta vuokralaisen 44 §:n 1 momentin mukaiseen oikeuteen, mikäli rajoituksesta sovitaan nimenomaisesti ja kirjallisesti ennen vuokralaisen ryhtymistä muutos- tai korjaustyöhön.

Salomaa Aleks
Senaatti-kiinteistöt