

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

FA kannattaa mietinnön mukaista rajausta, jolla selkeytettäisiin AHVL:n soveltamisalaa. Lyhytaikainen ja tilapäinen vuokraustoiminta on eri asia kuin asuminen ja siitä on perusteltua säätää erikseen.

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?

Ehdotetut selkeytykset ovat perusteltuja, koska aikaisimman mahdollisen vuokralaisaloitteisen irtisanomisen ajankohdasta on mietinnössä mainittuun tapaan ollut epäselvyyttä.

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 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?

FA:lla ei ole huomauttamista ehdotettuihin sovittelusäännöksiin.

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

-

Vakuus (AHVL 8 §)

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

Vakuuden palauttamisen tai sen pidättämisestä ilmoittamisen määräajan ei tulisi olla ehdotettua 30 päivää lyhyempi. Vakuuden pidättämistarpeen selvittämiseen voi kulua aikaa tilanteissa, joissa vuokralainen on vahingoittanut huoneistoa tai jättänyt sen poikkeuksellisen epäsiistiksi.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

FA ei kannata mietinnössä ehdotettua vakiokorvausta etenkin sanktiona vakuuden pidättämisen ilmoittamatta jättämisestä. Vakiokorvausvelvollisuus voisi rohkaista osaa vuokralaisista välttelemään yhteydenpitoa vuokranantajaan ja vaatimaan vakiokorvausta oikeudettomasti.

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

FA toivoo perusteluissa täsmennettävän, ettei vuokravakuustilin avanneella rahoituslaitoksella ole velvollisuutta valvoa vakuuden suuruuden lainmukaisuutta.

Yleistä

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

Ks. vastauksemme AHVL 13 a §:ää ja LHVL 11 a §:ää koskeviin kysymyksiin.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Mietinnössä ehdotetut tiedoksiantosäännökset ovat onnistuneita. Jatkovalmistelussa voidaan harkita, olisiko sähköisen viestintäkanavan määritelmä kirjattava suoraan lakiin, esimerkiksi osittain lainaten mietintöä ”Sähköisellä viestintäkanavalla tarkoitetaan mitä tahansa digitaalista välinettä tai palvelua, jonka kautta viestintä tapahtuu, ja jossa viestintä on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa muodossa.”

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

Sähköisen tiedoksiannon perille saapumisen oletusaika on vähintään riittävä huomioiden, että tavallisimpia sähköisiä viestintäkanavia käyttäen lähetetty viesti tavoittanee vastaanottajansa sekunneissa, ellei poikkeuksellisia häiriöitä ilmene.

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

Ilmoituksen antaminen tiedoksi vain yhdelle sopijapuolista on riittävää, kun mietinnössä yhtä kaikki ehdotetaan oikeusvaikutuksiltaan merkittävimpien ilmoitusten perillemenon varmistamista erityisesti.

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

Mietintöä valmistellut työryhmä kannattaa ilmeisen yksimielisesti sähköisen tiedoksiannon mahdollistamista myös AHVL 13 a §:n ja LHVL 11 a §:n mukaisissa ilmoituksissa, jos ilmoituksen lisäksi lähetetään heräteviesti. Lausuntopalautteessa mahdollisesti ilmeneviin huomioihin tällaisen viestin perillemenosta mahdollisissa teknisissä häiriötilanteissa on syytä perehtyä huolellisesti huomioiden ilmoitusten merkittävyys sekä vuokranantajalle että vuokralaiselle. Joskus ilmenevä todisteellisen tiedoksiannon välttely ei saisi korvautua väitteillä siitä, ettei pykälässä tarkoitettuja ilmoituksia ole tehty lain edellyttämällä tavalla.

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?

Ehdotettu ilmoitusvelvollisuus on tarpeellinen.

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?

Ehdotettu muutos selkeyttänee huoneistoon pääsemistä. Liikehuoneistojen vuokrasopimuksissa varataan vuokranantajalle tavanomaisesti oikeus käydä huoneistossa ilman etukäteisilmoitusta, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Jatkovalmistelussa olisi kuitenkin tarkennettava vuokralaisen vastauksen määräaika sopimusvalmistelun helpottamiseksi.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

Jatkovalmistelussa olisi tarkennettava vuokralaisen vastauksen määräaika sopimusvalmistelun helpottamiseksi.

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamäsäännöksen lisäämistä lakiin?

FA kannattaa tupakointikieltoa olettamäsäännöksenä sekä mahdollisuutta lisätä sitä koskeva ehto myös ennen mahdollista lakimuutosta tehtyihin vuokrasopimuksiin.

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

Ks. yllä

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?

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?

Mietinnössä ehdotetut soveltamisalarajaukset ovat kannatettavia.

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?

Jatkovalmistelussa voidaan arvioida, olisiko kaksi kuukautta vuokralaisen kuolemasta ehdotettua yhtä kuukautta sopivampi vuokrasuhteen päättymisajankohta huomioiden sekä vuokranantajan tarpeen välttää mahdollisia vuokralaisettomia kuukausia että kuolinpesältä vainajan asunnossa olevan jäämistön hallinnointiin mahdollisesti kuluva aika.

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

Ks. yllä

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?

FA kannattaa ehdotettua sääntelyä.

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?

FA kannattaa ehdotettua kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamista alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin.

Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?

FA ei vastusta pääsääntöä lyhyemmän irtisanomisajan soveltamista tilanteissa, joissa vuokralaisen sopimusrikkomus ei oikeuta sopimuksen purkuun, vaikkei työryhmä tätä ehdota.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

Purkamisperusteiden täydentäminen mahdollistamalla purkaminen myös erittäin painavan syyn perusteella on hyvä uudistus.

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

Vaikutukset eivät liene laajoja, mutta ehdotetusta muutoksesta olisi apua tilanteissa, joissa mikään lakiin kirjatuista purkuperusteista ei selvästi täyty yksinään.

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

Muutos ei aseta vuokralaista kohtuuttomaan asemaan, kun vuokranantajan tulisi pääsääntöisesti antaa varoitus purkamisoikeuden käytöstä.

Muuttopäivää koskeva olettamasaännös (AHVL 68 §)

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

FA tukee muuttopäivää koskevan olettamasaännöksen muuttamista ehdotetusti niin, että se jatkossa olisi vuokrasopimuksen päättymispäivä.

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

Ehdotus vastaa nykyistä sopimuskäytäntöä. Voimassa olevalla muotoilulla lienee haluttu välttää niin kutsuttuja ”asunnottomia öitä” tilanteissa, joissa vuokralaisen edellinen vuokrasopimus päättyy kuukauden viimeisenä päivänä ja uusi sopimus alkaa seuraavan kuukauden ensimmäisenä päivänä. Ehdotettu muotoilu riittää turvaamaan molempien sopimuspuolten oikeudet, kun asiasta kuitenkin voidaan sopia tarvittaessa osapuolten välillä toisinkin.

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?

FA kannattaa ajatusta siitä, että vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus voi siirtyä vuokranantajalle tietyin edellytyksin. Säilytysvelvollisuus ei saisi olla ainakaan ehdotettua kuutta kuukautta pidempi. Käytännön haasteita liittyy omaisuuden arvion arviointiin sekä mahdollisesti vahinkoa aiheuttavaan omaisuuteen. Jatkovalmistelussa säännöstä olisikin muutettava niin, että vahinkoa aiheuttava omaisuus voidaan hävittää välittömästi esimerkiksi tuholais tapauksissa.

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 nähdäkseen riittävä?

Ehdotettu siirtymäaika on 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?

On valitettavaa, ettei mietintöön sisälly ehdotusta poliisin käyntejä koskevien tietojen luovuttamisesta vuokranantajalle. Ongelman laajuudesta ja kipeydestä kertoo, että asukkaiden kotirauhan suojaamista nykyistä tehokkaammin tälläkin tavalla puoltaa käytännössä koko vuokra-alan toimijoiden järjestökenttä viiteryhmästä riippumatta.

Jos ette, mitä muistiossa on jäänyt huomioimatta?

Muistiota varten kerättyyn aineistoon ei sisälly ainoatakaan tapausta, jossa tuomioistuimien olisi perustanut ratkaisunsa häätöä koskevassa asiassa vain kirjallisiin todisteisiin. Toisaalta on huomioitava, että kaikissa aineistoon sisältyvissä tapauksissa vaatimukset ovat menestyneet. Aineiston perusteella ei voikaan vertailla menestyneitä ja menestymättömiä vaatimuksia tavalla, joka mahdollistaisi kaikissa tapauksissa riittävän näytön tunnistamisen. Tuomioistuimien arvio näytön riittävyttä tapauskohtaisesti, eikä ole poissuljettua, etteivät kirjalliset todisteet joissain olosuhteissa voisi riittää. On lisäksi mahdollista, että naapurien halukkuus todistaa häätöasiassa kasvaa, jos mahdollisuus saada heidän kertomustaan tukevaa näyttöä poliisin käynnistä on tiedossa.

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?

Mietintö on yleisesti ottaen tasapainoinen.

Laitila Antti
Finanssialan Keskusliitto