

Asia: VN/24391/2023

## Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

### Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

#### **Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?**

Asuntosäätiö katsoo, että lyhytaikaisten vuokrasopimusten soveltamisalassa on epäselvyyksiä, jotka tulisi selventää. Airbnb:n kaltaisten alustojen kautta on helpompi vuokrata asunto lyhytaikaisesti, mikä vaatii rajanvetoa asumisen ja majoitustoiminnan välillä. Asuntosäätiö ehdottaa, että AHVL:n soveltumista lyhytaikaiseen majoittumiseen selkeytetään lain uudistamisen yhteydessä.

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

Asuntosäätiö huomauttaa, että soveltamisalan säännösten muuttaminen ei ole yksinkertaista ja ehdotukseen sisältyy epätarkkuuksia. Ehdotuksen mukaan lakia ei sovellettaisi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen. Tämä selkeyttäisi, että AHVL ei koske lyhytaikaista majoitusta, vaikka kyse ei olisikaan majoitusliiketoiminnasta. Asuntosäätiö katsoo, että ehdotus selkeyttää soveltamisalaa, mutta ei ratkaise kaikkia haasteita.

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

Asuntosäätiö katsoo, että lyhytaikaisten sopimusten selkeyttämiseksi määritelmä on perusteltua tehdä AHVL 2 §:ssä.

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

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

Vuokramarkkinoilla on yleinen sopimustyyppi, jossa irtisanomismahdollisuutta rajoitetaan määrittämällä sopimuksessa irtisanomisajan ensimmäinen mahdollinen alkamisajankohta. Tätä aiemmin sopimus voidaan päättää sopimalla vuokranantajan kanssa tai maksamalla sopimuksessa määrätty korvaus.

Mainittu sopimustyyppi on harvinainen kohtuuhintaisilla vuokranantajilla. Katsomme kuitenkin sen voivan aiheuttaa epäselvyyksiä, joten kannatamme sopimuksen kestoon ja irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta sopimiseen liittyvien säännösten muuttamista.

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

Mietinnön mukaan vuokrasopimus voisi olla aluksi määräaikainen ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa. Sopimus voitaisiin irtisanoa aikaisintaan määräajan loppuun, noudattaen AHVL 52 §:n irtisanomisaikoja. Lisäksi ehdotetaan, että määräaikainen sopimus voidaan irtisanoa vain ehdotetun 55 §:n mukaisesti.

Asuntosäätiö katsoo, että tämä sääntely selkeyttäisi oikeustilaa ja olisi ymmärrettävämpi vuokralaisille ja vuokranantajille. Se vastaa myös nykyistä käytäntöä. Asuntosäätiö pitää perusteltuna, että molemmat osapuolet voivat irtisanoa sopimuksen määräajan loppuun.

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

Lain tulisi olla selkeä niin vuokralaisille kuin vuokranantajille, jotka ovat usein maallikkoja. Asuntosäätiö katsoo, että on yksinkertaisempaa säätää aluksi määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevasta sopimuksesta sopimisesta

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

-

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

### **Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?**

Mietinnön mukaan AHVL:n ja LHV:n sopimusehdon kohtuullistamista koskevia säännöksiä muutettaisiin vastaamaan EU:n sopimusehtodirektiivin vaatimuksia. Molempiin lakeihin lisättäisiin säännös, jonka mukaan kuluttajansuojalain kohtuullistamisäännökset soveltuisivat aina, kun vuokrasopimuksen ehto ei ole erikseen neuvoteltu ja se ei ole selvä ja ymmärrettävä.

Asuntosäätiö pitää ehdotettuja muutoksia perusteltuina.

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

Asuntosäätiö katsoo, että vuokran määrää koskeva erimielisyys tulee voida saattaa tuomioistuimen tai vastaavan riippumattoman tahon tutkittavaksi.

## **Vakuus (AHVL 8 §)**

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

Asuntosäätiö katsoo, että lähtökohtaisesti vakuuden palauttaminen tai ilmoitus sen pidättämisestä tulee tehdä ilman aiheutonta viivytystä. Jos vakuuden palauttamiselle asetetaan laissa määräaika, johon kytkeytyy sanktio, määräajan tulee olla selkeä ja riittävän pitkä. Määräajan täyttymisen jälkeen viivästyksen tulee olla oikeutettu vain perustellusta syystä johtuvasta esteestä.

Asuntosäätiö katsoo, että vakuuden palauttamisen ja sen pidättämisestä ilmoittamisen määräajan on oltava 30 päivää. Vuokranantajan hyväksi asetettu vakuus on asetettu suojaamaan vuokranantajan omaisuutta ja varmistamaan vuokralaisen sopimukseen perustuvien velvoitteiden täyttäminen. Vuokrasuhteen päättyessäkin vuokranantajan tulee voida huolellisesti varmistaa, että vakuuden asettaja on täyttänyt velvollisuutensa ja asunto on hallinnan päättyessä asianmukaisessa kunnossa.

Suurilla vuokranantajilla tai esimerkiksi opiskelija-asuntoja vuokraavilla yhteisöillä voi olla hyvin ruuhkaisia kuunvaihteita, jolloin samanaikaisesti päättyy ja alkaa paljon sopimuksia. Jos tällaisessa tilanteessa vakuuden palauttamisen tai sen pidättämisestä ilmoittamisen määräaika olisi kovin lyhyt, esim. 14 päivää, ehdotuksessa ilmoituksen sisällölle asetettujen vaatimusten täyttäminen voisi olla ylivoimaista, ja ilmoituksen sisällöstä jouduttaisiin tinkimään. Katsomme, että tämä ei parantaisi vakuuden asettaneen tiedonsaantia ja voisi johtaa erimielisyyksiin sopijapuolten välillä.

Jos määräaika asetettaisiin liian lyhyeksi, se voisi edellyttää vuokranantajalta lisäresursseja, jotta ruuhkautuneista asunnonvaihtoista selvittää. Tästä aiheutuvat lisäkustannukset tulisivat väistämättä vuokralaisen maksettavaksi, erityisesti omakustannusperiaatetta noudattavilla kohtuuhintaisilla vuokranantajilla.

Voimassa olevassa laissa ei ole lainkaan säännöksiä koskien vakuuden palauttamista. Hyvässä vuokratavassa todetaan, että vakuus on vuokrasuhteen päättymisen jälkeen palautettava vuokralaiselle viivytyksettä kokonaan tai osittain, jos perusteita sen pidättämiselle kokonaan ei ole. Asuntosäätiö katsoo, että määräajan ja vakiokorvauksen säätäminen laissa lisäävät vakuuden asettaneen, yleensä vuokralaisen, suoja ja edistävät vakuuksien palauttamista.

Vakuuden palauttamisen tai sen pidättämistä koskevan ilmoituksen lyhyttä, esim. 14 päivän, määräaika ei voida perustella sillä, että vakuuden asettanut vuokralainen tarvitsee vakuuden uutta asuntoaan varten. Käytäntö vuokramarkkinoilla on, että vakuus on asetettava sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai viimeistään ennen asunnon hallinnan luovutusta vuokralaiselle. Tämä käytännössä estää hyödyntämästä nykyisen asunnon vakuutta uuden asunnon vakuudeksi siinä yleisimmässä tilanteessa, jossa uuden asunnon vuokrasopimus alkaa samana tai seuraavana päivänä edellisen asunnon vuokrasopimuksen päättymisestä.

Kannattamme vakuuden palauttamisen ja siitä ilmoittamisen 30 päivän määräaika, joka on myös ehdoton edellytys mahdollisen vakiokorvauksen soveltamiselle.

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

Käytännössä vuokramarkkinoilla ilmenee tilanteita, joissa vuokralainen ei saa asettamaansa vakuutta viivytyksettä takaisin vuokrasuhteen päättymisen jälkeen eikä myöskään mitään perusteluja

vakuuden pidättämiseksi. Vakuuden saaminen takaisin voi vaatia vuokralaiselta lukuisia yhteydenottoja vuokranantajaan. Määräajalla ja vakiokorvauksella puututaan siis selvästi esiintyvään ongelmaan.

Asuntosäätiö katsoo, että jos laissa asetetaan vakuuden palauttamiselle määräaika, jolla on tarkoitus nopeuttaa vakuuksien palauttamista ja mahdollisesta pidättämisestä tiedottamista vuokralaiselle, se vaatii myös sanktion ollakseen vaikuttava. Perusteeton viivästys vakuuden palauttamisessa tai perustelematon vakuuden pidättäminen eivät ansaitse suojaa. Jotta epäasiallisiin toimintatapoihin voidaan vaikuttavasti puuttua, palauttamista koskevat säännökset on myös sanktioitava.

Jos vuokranantaja laiminlyö velvollisuutensa määräajassa palauttaa tai vapauttaa vakuus taikka antaa ilmoitus sen pidättämisestä, vakuuden asettaneella on ehdotuksen mukaan oikeus vakiokorvaukseen. Vakiokorvauksen määrä on viidesosa siitä määrästä, jonka vuokranantaja on määräajassa jättänyt palauttamatta tai vapauttamatta ja jonka pidättämisestä hän ei ole ilmoittanut. Mielestämme vakiokorvaus on 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?**

Asuntosäätiö katsoo, että ehdotetusta sääntelystä huolimatta vakuuden palauttamisen yhteydessä voi syntyä riitoja. Haasteena on näiden ratkaiseminen ja siihen tarvittavat resurssit. Riitojen ratkaiseminen tuomioistuimessa tai kuluttajariitalautakunnassa on tällä hetkellä niin hidasta, että se voi käytännössä estää osapuolia toteuttamasta oikeuksiaan.

Ehdotetun säännöksen mukaan vakuus on palautettava tai sen pidättämisestä on ilmoitettava viipymättä ja viimeistään 30 päivän kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä. Vakuudesta pidättämisestä annettavasta ilmoituksesta on käytävä ilmi vakuudella katettavan saatavan peruste sekä kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio sen määrästä. Määräaika voi pidentyä vain perustellusta syystä johtuvasta esteestä. Muistiossa esimerkkinä pidetään tilannetta, jossa vakuuden asettaja ei ole ilmoittanut mitään tapaa vakuuden palauttamiseksi eikä hänelle ole tiedossa voimassa olevia yhteystietoja.

Vakuutta pidätetään joko tilanteissa, joissa vuokralainen ei ole maksanut kaikkia sopimukseen perustuvia velvoitteitaan tai hänen hallussaan ollut asunto on kärsinyt muuta vahinkoa kuin tavanomaista kulumista. Asuntosäätiö toteaa, että asunnon tarkastamiseen ja mahdollisen pidättämiseen oikeuttavan vahingon arvioimiseen tarvitaan aikaa. Ehdotuksen mukaan pidättämisestä ilmoittamisen yhteydessä on ilmoitettava kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio sen määrästä. Perusteluissa todetaan, että annettavan selvityksen on oltava riittävän yksityiskohtainen, jotta vakuuden asettaja voi arvioida, onko vakuuden tai osan siitä pidättäminen asianmukaista ja aiheellista. Jos vakuus käytetään esimerkiksi vahingonkorvausvelan suoritukseksi, ilmoituksesta tulee käydä ilmi vahingon laatu ja laajuus sekä korvattavan vahingon määrä. On mielestämme selvää, että ilmoituksen antaminen tällä tarkkuudella edellyttää vahinkojen riittävän tarkkaa arvioimista ja mahdollisesti ulkopuolista konsultointia vahingon määrästä ja

korjauskustannuksista. Ilmoituksen antaminen voi siis tästä syystä vaatia aikaa. Pidämme mahdollisena, että sopijapuolten välille syntyy riitoja ilmoituksen sisällöstä ja sen riittävästä tarkkuudesta.

Yleisesti voidaan todeta, että sähköisiin viestintäkanaviin voi aina liittyä epävarmuuksia. Uusia viestintäkanavia syntyy nopeasti ja aiemmin käytössä olleet poistuvat käytöstä. Tästä syystä sopijapuolten tulee olla tietoisia vaatimuksista, joita sähköiselle sopimukselle, ilmoitukselle tai varoitukselle laissa asetetaan.

Pidämme tärkeänä, että tiedoksiantoa koskevassa säännöksessä on otettu kantaa siihen, että sähköisestä viestintätavasta on sovittava yksilöllisesti ja kirjallisesti ja siihen liittyvien yhteystietojen muuttumisesta on ilmoitettava sopijapuolelle, ja että säännöksessä on määritelty, milloin lähettäjä saa olettaa viestin saapuneen vastaanottajalle. Asuntosäätiö katsoo, että säännös perusteluineen on laadittu riittävän selkeästi.

## AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Pidämme hyvänä, että mietinnössä ehdotetaan luovuttavaksi kirjatun kirjeen käyttämisestä tiedoksiantotapana. Käsityksemme mukaan kirjattua kirjettä ei juurikaan enää käytetä, vaan sen ovat korvanneet erilaiset sähköiset viestintäkanavat. On hyvä, että kirjatun kirjeen sijaan AHVL:n mukaiset ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse tavallisella kirjeellä.

Asuntosäätiö pitää tärkeänä, että sähköisten viestintäkanavien käyttämisestä säädetään AHVL:n tiedoksiantosäännöksissä. Kannatamme lähtökohtaa, että osapuolet voivat sopia sähköisen kanavan käyttämisestä. Erilaisten sähköisten viestintäkanavien käyttäminen on jo yleisesti käytäntönä vuokrasuhteissa, ja ne toimivat nopeasti ja tehokkaasti. Sähköisten viestintäkanavien käyttämistä edistää se, ettei lähettäjä ehdotuksen mukaan ole näyttövelvollinen siitä, että ilmoitus on tosiasiasa saapunut vastaanottajalle. Ehdotuksessa on asetettu selvät ehdot sille, milloin ilmoituksia voidaan lähettää sähköisiä viestintäkanavia käyttäen, ja missä ajassa niiden katsotaan saapuneen vastaanottajalle. Samalla ehdotuksessa on rajattu pois tilanteita, joissa lähettäjän tulee ymmärtää, ettei viesti ole saapunut perille vastaanottajalle tai vastaanottaja on muuten ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa.

Asuntosäätiö pitää tärkeänä, että viestin lähettäjän selonottovelvollisuus rajautuu perusteluissa todetulla tavalla normaaliin huolellisuuteen ja ulkoisesti havaittavissa oleviin seikkoihin. Vuokrasuhteen aikana vuokranantajalla on rajatut mahdollisuudet tehdä havaintoja vuokralaisen olosuhteista, joten merkitystä on erityisesti sopimuskentekohetkellä. Huomautamme, ettei vuokranantajan voi olettaa tarkistavan esimerkiksi jokaisen iäkkäämmän vuokrasopimuksen tekijän kykyä käyttää sähköisiä kanavia. Sekä asuntohakemukset että vuokrasopimukset tehdään nykyään usein sähköisesti. Katsomme, että vuokranantajan tulee voida luottaa siihen, että sähköisten kanavien kautta tehty asuntohakemus ja vuokrasopimus ovat riittävä näyttö siitä, että vuokralainen osaa tosiasiasa käyttää sähköisiä viestintäkanavia.

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

Mielestämme seitsemän päivän oletusaika postitse lähetetyille tiedoksiannoille on perusteltu. Postilain mukaan kotimaan kirjelähetykset on jaettava siten, että lähetyksistä vähintään 50 prosenttia on perillä viimeistään neljäntenä arkipäivänä ja vähintään 97 prosenttia viimeistään viidentenä arkipäivänä jättöpäivästä. Katsomme, että lainsäädännössä tulee voida nojata näihin postin jakelulle asetettuihin laatuvaatimuksiin. Katsomme lisäksi, että jos sopijapuolet eivät ole sopineet sähköisen viestintäkanavan käytöstä tiedoksiannoille, sopijapuolen tulee ymmärtää, että AHVL:n mukainen ja vuokrasopimusta koskeva tiedoksianto voidaan lähettää hänelle postitse. Seitsemän päivän oletusaika postin kautta lähetetyille tiedoksiannolle on kohtuullinen.

Asuntosäätiö pitää myös kolmen päivän oletusaikaa sähköisille tiedoksiannoille kohtuullisena. Sähköisissä viestintäkanavissa lähetetyt tiedoksiannot saapuvat perille käytännössä välittömästi. Katsomme, että kun sopijapuolet ovat ehdotetun säännöksen mukaisesti sopineet yksilöllisesti ja kirjallisesti sähköisen viestintäkanavan käytöstä, tarkoituksena on hyödyntää sähköisten viestintäkanavien ominaisuuksia. Näitä ovat muun muassa viestin nopea saapuminen vastaanottajalle sekä vastaanottajan sijainnista riippumaton mahdollisuus lukea viesti hyvin pian sen lähettämisen jälkeen. Sähköisissä viestintäkanavissa tavoitellaan siis muun muassa ajallista nopeutta ilmoitusten lähettämisen ja vastaanottamisen. Katsommekin, ettei ole perusteltua pidentää oletusaikaa kolmesta päivästä ja siten heikentää sähköisillä viestintäkanavilla saavutettua tiedoksiantojen nopeaa vastaanottamista.

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

Asuntosäätiö katsoo, että vaatimus tiedoksiannon antamisesta kaikille yhteisvastuullisille sopijapuolille voisi olla haastava. Esimerkiksi sähköisten tiedoksiantokanavien käyttäminen ei välttämättä onnistu kaikkien kohdalla ja tällöin jouduttaisiin turvautumaan tavalliseen kirjeeseen. Lähtökohtana tulee mielestämme olla, että ilmoitus voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Yhteisvastuullisten sopijapuolten tulee ymmärtää yhteisvastuullisuuden merkitys ja vastuu siitä erilaisissa tilanteissa. Yhteisvastuullisten sopijapuolten välille voi inhimillisistä syistä syntyä vaikeita tilanteita, joissa esimerkiksi tiedoksiannon välittäminen muille yhteisvastuullisille ei toteudu. Mielestämme tämän ei kuitenkaan tulisi olla tiedoksiannon lähettäjälle este antaa tiedoksianto vain yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Pidämmekin ehdotettua säännöstä tarkoituksenmukaisena, ja toteamme, ettei säännös myöskään estä sopimasta tiedoksiannon antamisesta jokaiselle erikseen.

## **AHVL 13 a § ja LHV 11 a §**

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

Heräteviestin lähettämistä vaadittaisiin ehdotuksessa, jotta irtisanomisilmoitus, purkamisilmoitus, varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä ja jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitus voitaisiin antaa

tiedoksi kirjallisesti sovittua sähköistä viestintäkanavaa käyttämällä. Koska kyse voi olla sopijapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta kaikkein merkittävimmistä AHVL:n mukaisista tiedoksiannoista, viestin perillemeno on syytä pyrkiä varmistamaan. Asuntosäätiö pitää heräteviestiä, joka lähetettäisiin eri sähköisessä viestintäkanavassa kuin itse tiedoksianto, toimivana ratkaisuna sen varmistamiseksi, että tiedoksianto saavuttaa vastaanottajan.

### **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 §)?**

Katsomme, että valtuutettua koskeva säännös voi tulla tarpeeseen erityisesti tilanteissa, joissa on yhteisvastuullisia sopijapuolia. Yhteisvastuullisten sopijapuolten osalta ei ehdoteta vastaavaa säännöstä kuin 13 §:ään, jonka mukaan tiedoksianto voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Näin ollen yhteisvastuulliset sopijapuolet voisivat halutessaan sopia, että yksi heistä ottaa vastaan ilmoituksia ja varoituksia.

### **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?**

Ehdotuksen mukaan vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston muiden asukkaiden lukumäärä sekä se, mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu. Nykylainsäädännössä tällaista velvollisuutta ei ole. Jos vuokralainen ei siis hyvän vuokratavan ohjeistuksen mukaisesti ilmoita vuokranantajalle sitä, keitä huoneistossa kulloinkin hänen kanssaan asuu, vuokranantaja ei voi arvioida onko huoneistossa asuvilla henkilöillä tosiasiasa AHVL 17 §:n mukainen perhesuhteeseen perustuva oikeus asua huoneistossa. Vuokranantaja ei voi myöskään arvioida, onko hänellä syytä vastustaa 45 §:n mukaista vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle, jos hänellä ei ole ennakolta tietoa asunnossa asuvista henkilöistä.

Asuntosäätiön mielestä on selvää, että vuokranantajalla tulee olla oikeus tietää, kuinka monta henkilöä vuokra-asunnossa asuu ja keitä he ovat. Henkilömäärää tarvitaan esimerkiksi henkilöluvun mukaan määräytyvän vesimaksun perimiseen. Jos kaikkia asunnossa asuvia henkilöitä ei ole ilmoitettu, vuokralainen ei tosiasiasa maksa vesimaksua oikean suuruisena. Omakustannusperiaatteen mukaan määräytyvässä vuokrissa tämä tarkoittaa, että muut asukkaat maksavat enemmän vesimaksua. Vuokranantaja voi tarvita tietoa kaikista asukkaista myös mahdollisen vahingonkorvausvaateen kohdentamiseen.

Lisäksi AHVL:ssä on puolisoa koskevia säännöksiä, jotka liittyvät puolisojen yhteisen kodin vuokrasopimuksen yhteisvastuullisuuteen sekä yhteisen kodin vuokrasopimuksen irtisanomiseen.

Asuntosäätiö katsoo, että voidakseen arvioida erilaisia perhesuhteisiin liittyviä AHVL:n oikeuksia ja velvollisuuksia vuokranantajalla tulee olla tiedot asunnossa asuvista asukkaista, sekä siitä, mihin heidän oikeutensa asua asunnossa perustuu. Pidämme siksi ilmoitusvelvollisuudesta säätämistä erittäin tarpeellisena.

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

Pidämme säännöksiä riittävän selkeinä. Säännöksestä ja sen perusteluista käyvät ilmi mitä tietoja on ilmoitettava ja mistä asukkaista, sekä milloin tiedot on ilmoitettava. On tärkeää, että säännökseen sisältyy velvollisuus ilmoittaa asumisen aikana tapahtuvista sisään- ja ulosmuutoista.

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

Viittaamme edellä lausunnossa todettuun ja katsoo, että koska AHVL:ään sisältyy puolisoita koskevia erityissäännöksiä, tulee vuokranantajalla olla tieto, jos joku asukkaista on vuokralaisen puoliso. Myös muita perhesuhteisiin viittaavia säännöksiä sovellettaessa on oleellista, että vuokranantajalla on tieto siitä, onko joku asukkaista vuokralaisen puoliso. Kyse voi perusteluissa todetulla tavalla olla erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvien tietojen käsittelystä. Olemme yhtä mieltä mietinnön yksityiselämän suojaa koskevan jakson 12.4 johtopäätöksistä. Asuntosäätiö katsoo, että ilmoitusvelvollisuuteen on perusteltua sisällyttää myös tieto mahdollisesta puolisoista, ja tällaisen tiedon käsittely on vuokranantajalle tarpeen oikeusvaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi.

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

### **Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Asuntosäätiö pitää hyvänä säännöksen selkeyttämistä ja täydentämistä, ja että ehdotetun säännöksen mukaan oikeus päästä huoneistoon sen kunnan ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaustyötä varten on paitsi vuokranantajalla myös tämän edustajalla.

Lähtökohtana ehdotetussa säännöksessä on edelleen, että käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana. Tämän lähtökohta on kotirauhan suojan vuoksi oikea, mutta on tärkeää huolehtia myös siitä, ettei huoneistossa käyntiä voida tarpeettomasti vaikeuttaa ja siten estää vuokranantajaa huolehtimasta velvollisuuksistaan huoneistojen kunnan valvomisessa. Asuntosäätiö katsookin tarpeelliseksi ehdotetun lisäyksen, jonka mukaan, jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta sopivasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa etukäteen ilmoitettuna ajankohtana. Tämä vastaa varsin vakiintunutta käytäntöä, joka on selvyyden vuoksi syytä kirjata lakiin. On selvää, että jos suoritetaan esimerkiksi pakollisia huoneiston kuntoon ja turvallisuuteen liittyviä käyntejä yhtä aikaa isossa määrässä asuntoja, ei välttämättä voida sopia yksilöllisesti kaikkien asukkaiden kanssa heille sopivaa aikaa. Näin ollen selvästi perusteettoman huoneistossa käynnin estämisen ei tulisi olla mahdollista.



Uusi pelastuslaki siirtää palovaroittimet rakennuksen omistajan vastuulle 1.1.2026 alkaen. Vuokrataloyhteisöille tämä tarkoittaa, että kaikkien sen omistamien asuntojen palovaroittimet, niiden asentaminen ja tarkastaminen siirtyy niiden vastuulle. Palovaroittimien systemaattinen ja niiden turvallisuuden varmistava testaaminen kustannustehokkaasti edellyttää, että tarkastukset saadaan tehtyä tietyssä aikana.

Asuntosäätiö kannattaa myös ehdotettua lisäystä, jonka mukaan käynti huoneistossa saadaan tehdä ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Perustelujen mukaan huoneistossa voitaisiin käydä etukäteen ilmoittamatta esimerkiksi, jos huoneistossa tehdään sellaista korjaus- tai asennustyötä, jota tehtäessä on samanaikaisesti oltava useissa rakennuksen huoneistoissa. Vastaavasti kiireellinen korjaus- tai muutostyö voi edellyttää kiireellisiä käyntejä monissa saman rakennuksen huoneistoissa lyhyen ajan sisällä. Pidämme erittäin tärkeänä, että asian kiireellisyys ja laatu huomioidaan säännöksessä.

Lisäksi ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan, jos huoneistossa käydään etukäteen ilmoittamatta, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus käynnin syystä ja tieto ilmoituksen jättäjästä sekä yhteystiedoista. Tällainen ilmoitus käynnistä kuuluu jo nyt hyviin käytäntöihin ja on syytä kirjata myös lakiin.

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

Asuntosäätiö katsoo säännöksen selkeyttävän ja yhdenmukaistavan vallitsevia käytäntöjä ja lisäksi varmistavan, että huoneistossa käyntiä ei voi tarkoituksellisesti estää. Emme näe, että säännöksen soveltaminen aiheuttaisi käytännössä haasteita.

## **Tupakointikielto (AHVL 26 a §)**

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

Asuntosäätiö kannattaa olettamasäännöksen lisäämistä lakiin. Se on uusien sopimusten osalta hyödyllinen tilanteissa, joissa tupakointikiellosta ei sovita sopimuksessa mitään tai siitä on sovittu puutteellisesti niin, että se ei koske kaikkia asuinhuoneistoon liittyviä yksityisiä tiloja. Olettamasäännös siis korvaa puuttuvat tupakointikiellot ja korjaa sisällöltään puutteelliset kiellot.

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

Vuokrataloissa haasteita aiheuttavat tilanteet, joissa naapureilla on sopimuksissa erilaisia ehtoja tupakointiin liittyen. Uusissa kohteissa sopimukset tehdään alusta alkaen savuttomiksi, ja tupakointi on yleensä sallittua kiinteistön alueella vain erikseen merkityllä tupakkapaikalla. Näin ollen ongelmia tupakointiin liittyen esiintyy eniten vanhimmissa kohteissa, joissa on hyvin eri-ikäisiä vuokrasopimuksia.

Vuokrasopimuksen muuttaminen edellyttää molempien sopijapuolten suostumusta, joten vuokrasopimusten päivittyminen täysin savuttomiksi on erittäin hidasta. Tämä aiheuttaa hyvin ymmärrettävästi kiistaa naapureiden välillä. Korostamme sitä, että vuokranantajalla kiinteistönomistajana on varsin laaja vastuu estää savun rakenteiden kautta tapahtuva

kulkeutuminen asuntojen välillä. Samaan aikaan vuokranantajalla on vain vähän nopeita ja kustannustehokkaita keinoja puuttua tupakansavun aiheuttamiin haittoihin asumisterveydelle.

Katsomme, että tupakointikiellon soveltaminen myös voimassa oleviin sopimuksiin lisää merkittävästi säännöksen vaikuttavuutta. Tästä syystä Asuntosäätiö kannattaa tupakointikiellon soveltamista myös voimassa oleviin sopimuksiin.

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

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

Asuntosäätiö katsoo, että vuokran korottamisesta tulee ilmoittaa riittävän ajoissa etukäteen. Vuokranmaksu on vuokralaisen tärkein velvollisuus, ja hänen tulee voida varautua vuokrankorotuksiin. Ilmoittamalla vuokran korotuksesta erikseen vuokranantaja myötävaikuttaa siihen, että vuokralainen alkaa maksaa uutta vuokraa. Vaikka vuokran korotuksen ajankohta tai korotetun vuokran laskeminen olisi erikseen sovittu ja todettu vuokrasopimuksessa, lainsäädännöllä ei voida varmistaa, että jokainen sopimus on laadittu riittävän selkeästi. Asuntosäätiö pitää molempien sopijapuolten edun mukaisena, että vuokranantaja ilmoittaa vuokran korottamisesta aina erikseen.

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

Rajoituksenalaisia valtion tukemia vuokra-asuntoja koskee voimassa olevan AHVL:n 32 §, jonka mukaan vuokranantajan on ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Lisäksi säädetään, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Vuokramarkkinoilla vakiintunut käytäntö on, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua.

Asuntosäätiö katsoo, että korotetun vuokran tulee tulla voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

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

Asuntosäätiö pitää ehdotettua muutosta perusteltuna. Jos esimerkiksi vuokrasopimuksessa on sovittu henkilöluvun mukaisesta vesimaksusta, ja vedestä aiheutuvat kulut nousevat ja henkilömäärään perustuvaa vesimaksua on nostettava, sen tulee olla mahdollista ilman vuokrasopimuksen muuttamista. Katsomme, että tällaisissa muutoksissa etuuksissa, joiden kuulumisesta vuokralaisen maksettavaksi on perusteineen sovittu vuokrasopimuksessa, tulee olla riittävää, että korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta ilmoitetaan viipymättä.

## Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

Asuntosäätiö kannattaa ehdotusta. Voimassa olevan lainsäädännön lähtökohta, joka edellyttää kuolinpesältä kaikissa tilanteissa aktiivisuutta vuokrasuhteen päättämiseksi, aiheuttaa sekä vuokranantajille että kuolinpesille haasteita. Erityisen vaikeita ovat tilanteet, joissa kuolleen vuokralaisen kuolinpesä on passiivinen eikä hoida sille kuuluvia tehtäviä tai kuolinpesän osakkaita ei pystytä helposti selvittämään tai tavoittamaan kohtuullisessa ajassa. Maamme väestö ikääntyy nopeasti ja samalla kasvaa yksinasuvien ihmisten määrä. Tilanteet, joissa kuolleen vuokralaisen asioita hoitamassa ei ole samassa asunnossa asunutta perheenjäsentä tai joissa menehtyneellä ei ollut sellaisia perheenjäseniä, jotka ottaisivat kuolinpesän osakkaina vuokrasuhteeseen liittyvät asiat hoitaakseen, tulevat siis lisääntymään. Tällä hetkellä on osittain epäselvää, miten vuokranantajan tulisi menetellä, jos kuolinpesä on täysin passiivinen tai sen osakkaita ei tavoiteta. Kiinnitämme huomiota myös siihen, että kuolinpesien vuokrasuhteisiin liittyvistä epäselvyyksistä aiheutuvista kustannuksista maksavat omakustannusperiaatteen mukaan toimivissa vuokrataloyhteisöissä lopulta muut asukkaat.

Nykytilanteessa laki edellyttää, että jos huoneiston vuokralainen kuolee, kuolinpesän tulee irtisanoa vuokrasopimus. Vuokralaisen kuolema ei toisin sanoen automaattisesti päätä vuokrasopimusta. Vuokrasopimuksen jatkuminen vuokralaisen kuoleman jälkeen tarkoittaa myös, ettei vuokranmaksuvelvollisuus pääty. Kuolinpesälle kertyy vuokravelkaa siihen asti, kunnes sopimus irtisanotaan. Kuolinpesän hallintoa koskevan lainsäädännön mukaisesti kuolinpesän kaikkien osakkaiden on annettava suostumuksensa vuokrasopimuksen irtisanomiseen. Myös asunnon tyhjentäminen kuuluu kuolinpesän tehtäväksi.

Nykyinen lainsäädäntö aiheuttaa vuokravelan kertymistä kuolinpesälle, kustannuksia vuokranantajalle ja viivästyttää asunnon vapautumista uudelle vuokralaiselle. Lisäksi ongelmia syntyy myös vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen, jos kuolinpesä ei tyhjennä asuntoa. Vuokranantaja joutuu tällöin hakemaan häätöä, jotta asunto saadaan tyhjennettyä ja se on mahdollista vuokrata uusille vuokralaisille. Tämä pitkittää prosessia vuokralaisen kuoleman jälkeen entisestään ja kasvattaa myös kuolinpesälle aiheutuvia kustannuksia – ja näiden jäädessä maksamatta kustannuksia vuokranantajalle.

Asuntosäätiö katsoo, ettei vuokranantajan tulisi kantaa taloudellista riskiä tilanteissa, joissa vuokralainen kuolee ja sopimus jatkuu kuolinpesän nimissä sellaisenaan. Pidämme tärkeänä, että vuokranantajalla on nykyistä selkeämmät ja nopeammat keinot toimia tilanteissa, joissa kuolinpesä on passiivinen tai sen osakkaita ei tavoiteta.

Ehdotuksen mukaan lähtökohta on edelleen, että vuokrasuhde pysyy vuokralaisen kuollessa voimassa entisin ehdoin. Uuden säännöksen mukaan vuokrasopimus kuitenkin päättyisi, jos kuollut vuokralainen oli vuokrannut asunnon yksin eikä huoneistossa asunut vuokralaisen kuollessa tämän perheenjäsentä. Tällaisessa tapauksessa vuokrasuhde päättyisi ilman irtisanomista kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Asuntosäätiö katsoo, että vuokrasuhteen automaattisella päättymisellä voidaan vähentää kuolinpesälle kertyvää vuokravelkaa ja edesauttaa asunnon vapautumista.

**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?**

Mielestämme ehdotetussa säännöksessä asetetut edellytykset ovat perustellut ja takaavat riittävällä tavalla mahdollisten asuinkumppaneiden oikeudet vuokralaisen kuollessa. Katsomme myös, ettei vuokrasuhde voi päättyä ilman, että vuokranantajalla on ollut tieto vuokralaisen kuolemasta.

**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?**

Asuntosäätiö kannattaa ehdotettua päättymisaikaa. Pidämme esitettyä ehdotusta selkeänä ja hyvänä, koska se joka tapauksessa nopeuttaa merkittävästi sopimuksen päättymistä nykytilaan verrattuna tilanteissa, joissa kuolinpesän osakkaita ei tavoiteta tai kuolinpesä jättäytyy passiiviseksi.

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

Asuntosäätiö katsoo, että ehdotus ottaa hyvin huomioon vuokranantajan, kuolinpesän ja kolmansien oikeudet. Avoimeksi jää lähinnä vain kysymys kuolinpesän omaisuuden säilyttämisestä, mutta se on huomioitu ehdotuksessa erikseen ja kommentoitavana seuraavassa kohdassa.

**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?**

Asuntosäätiö kannattaa ehdotettua sääntelyä. Katsomme kuitenkin, ettei se kaikilta osin ole riittävä ja jättää edelleen vuokranantajalle riskin kuolleen vuokralaisen omaisuuden säilyttämiseen liittyvistä kustannuksista.

Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia kuolleen vuokralaisen huoneistoon tai siihen liittyviin sisä- tai ulkotiloihin jääneestä jäämistöomaisuudesta siihen saakka, kunnes se, joka perintökaaren säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on, ottaa omaisuuden vastaan. Vuokranantaja olisi oikeutettu korvaukseen kuolinpesän varoista.

Ehdotetusta säännöksestä puuttuu kokonaan ratkaisu niihin tilanteisiin, joissa kukaan taho ei ota pesän omaisuutta haltuunsa tai ota hoitaakseen pesän omaisuutta, tai ylipäänsä huolehdi pesän asioista, kuten perunkirjoituksesta. Mielestämme sellaisessa tilanteessa vastuun kuolinpesän omaisuuden hoitamisesta tulisi olla tuomioistuimen perintökaaren 18 luvun 4 §:n mukaisesti määräämällä toimitsijalla tai poliisiviranomaisella.

Käytännössä jo tällä hetkellä ilmenee kuitenkin tilanteita, joissa kuolinpesälle ei hakemuksesta huolimatta määrätä toimitsijaa. Tämä johtuu käsityksemme mukaan yleensä siitä, että toimitsijalle tulisi pystyä maksamaan korvaus kuolinpesän varoista, ja kuolinpesät voivat olla varattomia. Käsityksemme mukaan myöskään poliisi ei yleensä ota pesän asioita hoidettavakseen. Muistutamme, että Valtiokonttorin hoidettavaksi kuuluvat vain sellaiset kuolinpesät, joissa ei ole lainkaan perillisiä. Näin ollen kuolinpesän osakkaiden ollessa passiivisia kuolinpesän asiat voivat jäädä hoitamatta.

Ehdotettu säännös jättäisi näissä tilanteissa vuokranantajan vastaamaan omaisuuden varastoinnin kustannuksista määräämättömäksi ajaksi. Haluamme korostaa, ettei vuokranantajalla voi olettaa olevan tiloja omaisuuden varastointiin edes lyhyitä aikoja, ja mitä pidemmäksi säilytysaika muodostuu, sitä enemmän siitä aiheutuu vuokranantajalle kustannuksia. Vaikka vuokranantajalla on oikeus saada korvausta omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneista kustannuksista, kuolinpesä voi olla varaton. Pääasiassa vuokralaiselta jäänyt omaisuus on tavanomaista koti-irtaimistoa, jolla ei juurikaan ole arvoa. Omakustannusperiaatteella toimivilla vuokranantajilla säilytyskustannukset, joista korvausta ei saada, siirtyvät asukkaiden vuokriin. Huoneenvuokralakia sovelletaan myös erilaisissa asumisen erityisryhmien kohteissa, esimerkiksi ikääntyville kohdennetuissa vuokrataloissa. Pidämme täysin selvänä, että jos huolehtimisvelvollisuudesta säädetään laissa ilman, että sille on määritelty mitään päättymisaikaa, moni vuokranantaja on pian vakavissa ongelmassa omaisuuden säilyttämiseen tarvittavien tilojen ja säilyttämisestä aiheutuvien kustannusten kanssa.

Edellä selostetun perusteella Asuntosäätiö pitää erittäin tärkeänä, että ehdotukseen sisällytetään jokin määräaika, jonka jälkeen vuokranantajan ei enää tarvitse säilyttää kuolinpesän omaisuutta. Määräajan on oltava kohtuullinen, eikä esimerkiksi perintökaaresta johdettava kymmenen vuotta, jonka aikana perinnön tai testamentin saajan on vaadittava perintöään, voi olla perusteena sille, että vuokranantajalla olisi yhtä pitkä huolehtimisvelvollisuus. Vuokranantaja ja viime kädessä muut vuokralaiset eivät voi kantaa taloudellista vastuuta jäämistöomaisuudesta.

Perintökaaren mukaan perunkirjoituksen toimittamiselle on aikaa kolme kuukautta perittävän kuolemasta laskien. Asuntosäätiö katsoo, että jos kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä mikään perintökaaresta mainittu taho ei ole ottanut kuolinpesän asioita hoitaakseen, vuokranantajan huolehtimisvelvollisuuden tulee päättyä ja vuokranantajalla tulee olla oikeus menetellä haltuunsa jääneen omaisuuden kanssa, kuten mietinnössä ehdotetussa 68 a §:ssä säädetään.

Asuntosäätiö esittää, että jatkovalmistelussa säännökseen lisätään määräaika, jonka umpeutuessa vuokranantajan huolehtimisvelvollisuus päättyy. Ehdotamme, että vuokranantajan velvollisuus huolehtia kuolleen vuokralaisen omaisuudesta päättyisi kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun vuokrasopimus on vuokralaisen kuoleman vuoksi päättynyt.

## 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?**

Nykyisessä laissa ero vuokralaisen ja vuokranantajan irtisanomisaikojen välillä on varsin iso. Vuokralaisen irtisanomisaika pysyy koko vuokrasuhteen ajan yhdessä kuukaudessa, ja vuokranantajan pitenee kolmesta kuukaudesta kuuteen kuukauteen. Vuokralaisen suojan vuoksi vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa on pidettävä perusteltuna. Mielestämme on kuitenkin paikallaan, että irtisanomisaikoja tarkastellaan huoneenvuokralain päivittämisen yhteydessä.

Pidempi irtisanomisaika vuokrasuhteen jatkuttua pidempään on perusteltu. Kun asuminen vuokra-asunnossa on jatkunut pidempään, vuokralaisella ja muilla asukkailla on enemmän siteitä asuinpaikkaansa. Ajan kuluessa muodostuu esimerkiksi sosiaalisia suhteita, joilla on merkitystä hyvinvoinnin kannalta. Asuntosäätiö katsoo, että yksi vuosi on kuitenkin tässä tarkastelussa vielä

verrattain lyhyt asumisaika. Tästä syystä irtisanomisajan pidentäminen vähintään kaksi vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa on perusteltua. Asuntosäätiö kannattaa kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamista alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin.

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

Pidämme perusteltuna, että vuokranantajan irtisanomisaika on pidempi kuin vuokralaisen. Kyse on nimenomaan vuokralaisen asumisesta ja sen turvaamisesta. Vuokranantajan irtisanottua vuokrasopimuksen, on vuokralaisella oltava riittävä aika järjestää asumisensa uudelleen. Jos vuokranantaja irtisanoo sopimuksen esimerkiksi asunnon tulevan peruskorjauksen vuoksi, on tällainen tarve yleensä etukäteen hyvin tiedossa. Asuntosäätiö katsoo, että vaikka vuokranantajan irtisanomisaika kuusi kuukautta, kun vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden, onkin melko pitkä, se ei yleensä aiheuta kohtuuttomia tilanteita.

Joskus vuokranantaja irtisanoo sopimuksen vuokralaisen sopimusrikkomuksen vuoksi. Kyse voi olla sopimusrikkomuksesta, joka ei täytä sopimuksen purkamisen edellytyksiä. Kun irtisanomisen syy on vuokralaisen sopimusrikkomus, vuokranantajan kolmen ja kuuden kuukauden irtisanomisaikoja voidaan pitää kohtuuttoman pitkinä. Vuokranantajan tulisi tällaisissa tilanteissa saada sopimus päättymään aikaisemmin. Voidaan pitää perusteltuna, että sopimusta rikkova vuokralainen kantaa tällöin riskin asunnon menettämistä. Asuntosäätiö katsoo, että vuokranantajan irtisanomisajan tulisi tällaisissa tilanteissa olla enintään kaksi kuukautta.

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

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

Asuntosäätiö kannattaa vuokranantajan purkamisperusteiden täydentämistä ehdotetulla tavalla. Pidämme tärkeänä, että vuokranantaja voisi purkaa sopimuksen myös erittäin painavan syyn perusteella. Perusteluiden mukaan tällainen syy kattaisi esimerkiksi tilanteet, joissa käsillä on useampi purkamisperuste. Erittäin painava syy voi olla myös yksittäisen purkamisperusteen toistuva tai jatkuva rikkominen niin, että teko tai laiminlyönti ei yksittäin arvioituna oikeuttaisi vuokranantajaa purkamaan sopimusta. Kannatamme purkuperusteiden lisäämistä kattamaan entistä useampia tilanteita, joissa vuokralainen syyllistyy niin moitittaviin rikkeisiin, ettei ole kohtuullista vaatia vuokranantajaa noudattamaan irtisanomisaikaa sopimuksen päättämisessä.

Lisäksi perusteluissa todetaan, että muu erittäin painava syy voisi tapauskohtaisesti olla esimerkiksi ehdotetun 17 a §:n mukaisen ilmoittamisvelvollisuuden taikka ehdotetun 26 a §:n mukaisen tai osapuolten sopiman tupakointikiellon rikkominen. Pidämme hyvänä, että uudet säännökset mainitaan myös tässä yhteydessä.

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

Katsomme ehdotetun uuden perusteen täydentävän olemassa olevia purkuperusteita. Kiinnitämme huomiota myös siihen, että ehdotettu säännös ja sen perustelut vastaavat oikeuskäytännössä jo noudatettavaa linjaa.

Asuntosäätiö pitää myös tärkeänä, että vuokranantajalla on käytössään selkeä purkuperuste tilanteissa, joissa vuokralainen käyttäytyy uhkaavasti tai väkivaltaisesti naapureita, vuokranantajaa tai vuokranantajan edustajaa kohtaan.

Häiritsevää elämää koskevan purkuperusteen käyttäminen on käytännössä haasteellista siihen liittyvien näyttökysymysten vuoksi. Asiaan palataan myöhemmin tässä lausunnossa.

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

Vuokranantajat ovat tietoisia purkuperustetta koskevasta näyttövelvollisuudestaan. Mielestämme vuokralaisen oikeus saattaa asia tuomioistuimen tutkittavaksi suojaa vuokralaista kohtuuttomaan asemaan joutumiselta. Vuokralaisella on asunnossa asuessaan erittäin hyvä suoja, ja jos hän katsoo, ettei purkuperustetta ole, vuokranantaja joutuu hakemaan asiassa häätötuomiota. Ketään ei voisi uudenkaan purkuperusteen nojalla häätää ulos omasta kodistaan omankädenoikeudella. Katsommekin, ettei uusi purkuperuste sellaisenaan aiheuta tilanteita, joissa vuokralainen joutuu kohtuuttomaan asemaan.

### **Muuttopäivää koskeva olettamasäännös (AHVL 68 §)**

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

Asuntosäätiö kannattaa ehdotusta. Olettamasäännöksen muuttaminen selkeyttäisi tilannetta ja merkitsisi jo nyt yleisen muuttopäivää koskevan käytännön kirjaamista lakiin. Olettamasäännöksestä huolimatta muuttopäivästä voisi edelleen halutessaan sopia toisin. Olemassa olevan lain olettamasäännös on omiaan aiheuttamaan epäselvyyksiä, sillä muuttopäiväksi ymmärretään hyvin luonnostaan sopimuksen päättymispäivä.

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

Mainittu ehdotukseen sisältyvä oletus vastaa Asuntosäätiön käsitystä vallitsevasta käytännöstä.

### **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?**

Ehdotuksessa huoneistoon jäänyt omaisuus siirtyy vuokranantajalle kuukauden kuluttua siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta. Jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle, määräaika on kuusi kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston. Korostamme, että on vuokralaisen vastuulla huolehtia asunnon ja muiden siihen kuuluvien tilojen tyhjentämisestä tavaroista hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Vuokranantajan ei voida olettaa varastoivan ja säilyttävän vuokralaiselta jääneitä tavaroita ja vastaavan niistä aiheutuvista kustannuksista. Omaisuuden myynnistä saatava tuotto ei välttämättä riitä kattamaan tavaroiden siirtämisestä ja varastoinnista aiheutuneita kuluja. Vuokranantajilla ei voida olettaa olevan tyhjiä asuntoja, varastoja tai muita tiloja vuokralaisilta jääneiden tavaroiden säilyttämiseen pitkiä aikoja. Koska vuokralaisen olisi alun perinkin tullut huolehtia asunnon tyhjentämisestä hallinnan luovutuksen yhteydessä, Asuntosäätiö katsoo, ettei ole perusteltua pidentää määräaikoja. Kuuden kuukauden säilyttämisaikaa pidämme aivan liian pitkänä. Viimeksi mainitun ajan sijasta säilyttämisaajan tulisi olla enintään kolme kuukautta.

**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?**

Asuntosäätiö katsoo, ettei pätevää syytä tule huomioida ehdotuksessa. Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokralaisen tulee tyhjentää asunto ja huolehtia siitä, ettei huoneistoon tai muihin siihen liittyviin tiloihin jää hänen omaisuuttaan. Ehdotuksessa omaisuus siirtyy vuokranantajalle kuukauden kuluttua siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta. Ehdotuksen mukaan määräaika on kuusi kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle. Katsomme, että jos huoneistoon jääneellä omaisuudella on vuokralaiselle merkitystä ja arvoa, tämä huolehtii kuukaudessa siitä, että saa omaisuuden haltuunsa. Pidempään kuuden kuukauden määräaikaan otimme kantaa jo edellä pitäen sitä aivan liian pitkänä.

## Siirtymäaika

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

Asuntosäätiö pitää siirtymäaikaa melko lyhyenä. Katsomme myös, että koska voimaantulo on sidottu lakien hyväksymiseen ja vahvistamiseen, toimijoiden on mahdollista ennakoita voimaantulon ajankohtaa tarkemmin vasta siinä vaiheessa, kun lopullinen hallituksen lakiesitys annetaan eduskunnalle. Myös eduskuntakäsittelyn kestoon liittyy epävarmuuksia. Tästä syystä katsomme, että olisi selkeämpää ja lain voimaantulon ennakkoinnin kannalta parempi, jos voimaantulolle olisi määritely selkeä päivämäärä.

## 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?**

Asuntosäätiö katsoo, että vaikutustenarvioinnissa on tunnistettu ehdotuksen keskeisimmät vaikutukset. Pidämme erittäin tärkeänä esimerkiksi kuolinpesän vuokrasuhteeseen liittyvien säännösten muuttamista sekä vuokralaiselta asuntoon jääneen omaisuuden liittyviä säännöksiä.



Katsomme, että tämän tapaisilla lisäyksillä huoneenvuokralakiin helpotetaan vuokranantajan toimintaan tilanteessa ja edistetään asuntojen vapautumista uusille asukkaille.

Katsomme, että tiedoksianto koskevien säännösten muuttamisella voidaan tehostaa vuokranantajan ja vuokralaisen viestintää. Ehdotetut säännökset myös selkeyttävät sähköisten viestintäkanavien käyttöä. Pidämme tärkeänä, että myös irtisanomisilmoitus ja purkuilmoitus voidaan antaa tehokkaasti sähköisiä kanavia käyttämällä. Sähköisten kanavien hyödyntämisellä tiedoksiantamisessa on mahdollista saada toimitetuksi tiedoksiantoja joissakin tällä hetkellä haastavissa tilanteissa, joissa vastaanottaja ei kuittaa tiedoksiantoja tai välttelee haastemiestä.

Pidämme hyvänä, että huoneenvuokralakiin ehdotetaan lisättäväksi vakuuden palauttamista koskevaa sääntelyä. Ehdotetut säännökset eivät luultavasti kaikilta osin poista vakuuksiin liittyviä ongelmia, mutta ne ratkaisevat joitakin tilanteita ja antavat selkeitä ohjeita toimijoille.

Asuntosäätiö pitää tärkeänä tupakointikieltoa koskevan olettamassäänöksen ulottamista myös jo voimassa oleviin sopimuksiin. Katsomme, että ehdotettu säännös edistää tupakoimattomien naapureiden terveyttä ja asumismukavuutta sekä säästää vuokranantajien kustannuksia savun kulkeutumisen ehkäisemisestä ja tupakoitujen huoneistojen remontoinnista.

Ylipäänsä suuri osa ehdotetuista uudistuksista parantaa vähintään välillisesti toiminnan tehokkuutta, mikä ainakin omakustannusperiaatetta noudattavien vuokranantajien kohdalla vähentää vuokrien nousupaineita ja tukee siten asumisen kohtuuhintaisuutta.

#### **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?**

Asuntosäätiö katsoo, ettei arviota hätäkeskustietojärjestelmästä saatavien tietojen merkityksestä perustella muistiossa riittävästi. Muistiossa on käyty läpi Helsingin hovioikeuden vuosina 2008–2010 käsittelemät asiat, joissa on ollut kyse vuokrasuhteen purkamisesta. Mielestämme viidentoista vuoden takaiset tuomiot on annettu varsin erilaisessa tilanteessa kuin missä vaatimuksia tietojen saamisesta on viime aikoina esitetty.

Hätäkeskustietojärjestelmän tietoja vaaditaan, jotta häätöoikeudenkäynnissä ei jouduttaisi nojaamaan niin vahvasti naapureiden todistamiseen. On täysin ymmärrettävää, että mahdollisesti uhkaavasti käyttäytyneen asukkaan naapuri ei ole halukas todistamaan oikeudenkäynnissä. Hän voi

aivan aiheellisesti pelätä paitsi oman myös perheensä turvallisuuden puolesta. Jos naapureita ei saada pelon vuoksi todistamaan vuokrasuhteen purkamista koskeviin oikeudenkäynteihin, lopputuloksena on usein se, ettei häiriötä aiheuttavaa asukasta saada häädettyä. Tätä on mahdotonta hyväksyä.

Asuntosäätiö pitää erittäin tärkeänä, että hätäkeskustietojärjestelmän tietojen saamista edistetään lainsäädännöllä. Kyse on asumisviihtyvyyden ja -turvallisuuden kannalta niin tärkeästä asiasta, ettei tietojen epäämistä voida perustella sillä, että se aiheuttaa hallinnollisia kustannuksia esimerkiksi poliisille.

### **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?**

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti (5a §)

Asuntosäätiö pitää hyvänä ehdotettua uutta pykälää, jossa selvennetään, miten laissa edellytetty sopimuksen kirjallinen muoto toteutuu sähköisissä toimintatavoissa.

Vakuus (8 §)

Kannatamme ehdotusta vakuuden käyttöalan olettamasäännöksestä. Ehdotuksen mukaan säännökseen lisättäisiin maininta, että vakuus kattaa kaikki vuokrasuhteesta seuraavat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu. Lisäys vastaa nykyistä oikeustilaa ja tuo sen näkyviin lain tasolla. Tämän voidaan olettaa ehkäisevän epäselviin vakuuden ehtoihin liittyviä riitoja sopijapuolten välillä.

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle (13 b §), tiedoksianto ulkomaille (13 c §) ja häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille (13 d §)

Asuntosäätiö pitää hyvänä ehdotusta, jonka mukaan ilmoitukset tai varoitus voitaisiin antaa tuntemattomalle vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee.

Tiedoksianto ulkomaille koskeva säännös olisi uusi, ja se vastaisi pääosin asunto-osakeyhtiön vastaavaa säännöstä. Säännös koskisi AHVL:n mukaisia ilmoituksia ja varoituksia sekä haasteen

tiedoksiantoa. Säännöstä sovellettaisiin tiedoksiantoon muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle tai vuokranantajalle. Ilmoitus tai varoitus voitaisiin tällaisissa tapauksissa antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanaan tai yhteystietoon, jota vastaanottajan tiedetään käyttävän. Lisäksi, jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Asuntosäätiö pitää säännösehdoista kannatettavana, sillä tiedoksiantoja joudutaan käytännössäkin antamaan ulkomaille lähteneelle vuokralaiselle. Tiedoksiantotapa tulee kuitenkin sovellettavaksi vain tilanteissa, joissa ulkomaille oleskelevan tiedoksiannon vastaanottajan osoite on tunnettu. Käytännössä tilanne on useammin se, että vuokralainen vain katoaa ulkomaille, eikä hänen olinpaikkaansa tiedetä.

Asuntosäätiö pitää tärkeänä myös häätöä koskevan haasteen tiedoksiantoa koskevan säännöksen lisäämistä AHVL:ään.

#### Vuokran maksamisen ajankohta (34 §)

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jossa säädetään vuokranmaksuvelvollisuudesta tuomion antopäivän jälkeiseltä ajalta. Näin ollen käräjäoikeus voisi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka, jos vuokralainen veloitetaan muuttamaan pois huoneistosta. Uutta momenttia sovellettaisiin tilanteissa, jossa käräjäoikeus velvoittaa vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta.

Asuntosäätiö kannattaa ehdotettua uutta säännöstä. Vuokranantaja voisi siis jatkossa häätötuomion yhteydessä vaatia tuomioistuinta velvoittamaan vuokralaisen maksamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka. Koska vuokralaisen muuttaminen pois asunnosta ei tapahdu välittömästi häätötuomion antamisen jälkeen ja asiassa voidaan joutua vielä hakemaan hädän täytäntöönpanoa ulosottolaitokselta, vuokravelkaa kertyy usein lisää häätötuomion jälkeen. Vuokranantaja joutuu näissä tapauksissa hakemaan maksamattomia vuokria uudelleen kanteella tuomioistuimessa. Uusi säännös mahdollistaisi vuokranantajan varautumisen vuokravelan kertymiseen; jos vuokravelkaa kertyisi, vuokranantajalla olisi ulosottooperuste ilman uuden kanteen nostamista. Ehdotetulla säännöksellä voitaisiin jonkin verran vähentää velkomusoikeudenkäyntejä, kun vuokranantajalla ei useinkaan olisi enää tarvetta kanteen nostamiseen hädän jälkeen.

#### Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle (45 §)

Asuntosäätiö pitää perusteltuna säännökseen ehdotettua lisäystä. Ilman vuokranantajan lupaa tapahtuvan siirron edellytykseksi ehdotetaan, että siirron vastaanottajana oleva perheenjäsen on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden. Katsomme, että vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle koskevalla säännöksellä on tarkoitus turvata asumisen jatkuvuutta ja pysyvyyttä erilaisissa tilanteissa. Näin ollen on perusteltua rajata sen soveltamisen ulkopuolelle tilanteet, joissa siirron saaja ei tosiasiallisesti ole asunut asunnossa niin, että voitaisiin katsoa asumisen ollen välittömästi ennen siirtoa keskeytyksetöntä. Pidämme hyvänä, että näissä tilanteissa vuokranantajan ei tarvitse esittää perusteltua syytä siirron vastustamiselle.

Petäjä Eva  
Asuntosäätiö sr