

Asia: VN/24391/2023

## **Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö**

### **Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)**

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

Asiaa on hyvä tarkentaa ja tuoda esille ero asumiseen ja lyhytaikaiseen vuokraukseen.

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

Pääosin, kunhan tarkennetaan jatkossa määritelmät asumiseen ja lyhytaikaisen vuokrauksen osalta.

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

Ei

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

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

Esityksen on tärkeä olla selkeä, jotta se avautuu myös yksityishenkilönä omakotitaloa vuokraavalle. Nyt esitys voi jäädä vielä epäselväksi, että mitkä ovat erot ja irtisanomisajankohdat ja eri määräajat.

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

Lähtökohtaisesti kyllä.

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

Esitystä voisi vielä selkeyttää.

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

Ei kommenttia.

## 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?**

Työryhmän esitys on sopiva.

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

Vuokranantajalle ei tulisi säätää vakiokorvausvelvollisuutta.

**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?**

-

## AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Omakotiliitto pitää hyvänä sähköisten kanavien hyödyntämistä jatkossa, huomioiden kuitenkin että osa ihmisistä voi olla estynyt käyttämästä sähköistä viestintäkanavaa, jolloin tiedonkulusta tulee sopia ja varmistua etukäteen.

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

Lähtökohtaisesti kyllä.

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

Kyllä

## AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

Kyllä

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

Kyllä

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

Ei kommenttia.

## 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?**

Ei kommenttia.

## Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

**Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?**

Kyllä

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

Kyllä

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

Omakotiliitto kannattaa.

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

**Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Kyllä

**Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?**

Ei

## Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

**Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?**

Kyllä

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

Kyllä

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

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

Hyvän vuokrasuhteen ylläpitämiseksi viestiminen vuokrankorotuksesta on hyvä tapa.

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

Ehdotettu aika on hyvä.

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

Kyllä

**Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)**

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

Kyllä

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

Kyllä

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

On kannatettava

**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 häätömenettelyyn, jos kuolinpesän kanssa ei kohtuullisessa ajassa saada sovittua kuolleen vuokralaisen omaisuuden vastaanottamisesta?**

Esitys on kannatettava. Jos kyseessä on omakotitalo, on mahdollista että omaisuuden määrä voi olla merkittävä. Vuokranantajalla tulisi olla säilytykseen aikaraja, jottei omaisuuden jättämisestä tule kohtuuttomia tilanteita tai kustannuksia, esimerkiksi uudelleenvuokrauksen esteiksi.

## 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

**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?**

Kyllä

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

Omakotitaloalueilla asuville alueen asumisrauhaa ja turvallisuutta on tärkeää ylläpitää ja vahvistaa.

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

-

## Muuttopäivää koskeva olettasäännös (AHVL 68 §)

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

Kyllä

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

Kyllä

## Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 68 a §)

**Ovatko ehdotetut ajat omaisuuden siirtymisestä vuokranantajan omistukseen (1 kk ja 6 kk) asianmukaiset, vai tulisiko niiden olla lyhyempiä tai pidempiä?**

Omakotitaloissa omaisuuden määrä voi olla merkittäväkin, ja on tärkeä että vuokranantajalla on oikeus päästä mahdollisimman nopealla aikataululla omaisuudesta. Puolen vuoden aika tuntuu pitkältä, koska käytännössä tämä voisi estää omakotitalon uudelleenvuokrauksen tai aiheuttaa lisäkustannuksia vuokranantajalle, joka yleisimmin on yksityishenkilö.

**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?**

Työryhmän ehdotus on kannatettava, määräaikaa kannattaa vielä harkita onko kuusi kuukautta liian pitkä.

## Siirtymäaika

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

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että vuokranantajana toimivilla yksityishenkilöillä on riittävästi aikaa saada tieto lakimuutoksista ja ottaa käyttöön uudet määräykset. Kolme kuukautta voi olla lähtökohtaisesti riittävä, mutta joillekin se voi olla liian lyhyt. Muutoksista on tärkeä viestiä erilaisille kohderyhmille eri kanavia käyttäen.

## 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 kommenttia.

## Vaikutukset

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

Vaikutukset kotitaloudelle on arvioitu melko kattavasti.

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

Esityksessä ei tule erityisesti esille, kun kyseessä on omakotitalon vuokraaminen, sillä teksteissä puhutaan lähtökohtaisesti huoneistoista.

**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?**

Muistiossa on tuotu selkeästi esille tilanteita, joissa vuokranantajien voisi perustellusti olla välttämätöntä saada tietoja. Esimerkiksi jos pientaloalueella olisi esitettyjä häiriöitä, olisi tärkeätä vuokranantajalle saada tietoa, jotta voisi ryhtyä toimiin vuokrasuhteen osalta näiden tiedon perusteella.

**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?**

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto oikeusministeriölle huoneenvuokralakien ajantasaistamista koskevasta työryhmämietinnöstä.

Omakotiliitto edustaa pientalo- ja vapaa-ajanasukkaita ja omistajia Suomessa, ollen alan ainoa valtakunnallinen edunvalvoja. Omakotiliitto on sitoutumaton ja yleishyödyllinen kansalaisjärjestö. Omakotiliitossa on jäseniä lähes 70 000 (kotitaloutta), jotka kuuluvat noin 230 paikalliseen jäsenyhdistykseen. Tarjoamme monipuolisia palveluita, neuvontaa (kuten rakentaminen, energia-asiat, lakineuvonta, pihaneuvonta) ja tietoa asumiseen liittyvästä lainsäädännöstä.

Suomessa on lähes 1,2 miljoonaa omakotitaloa ja noin 0,5 miljoonaa vapaa-ajan asuntoa. Omakotiliitto lausuu asiaan pientalo- ja vapaa-ajanasukkaiden näkökulmasta, jotka toimivat yksityisinä vuokranantajina. Vuokrauksen kohteena voi olla omakotitalo, joka on useimmiten kiinteistömuotoinen, tai muu yhtiömuotoinen pientalo- tai kerrostalon asumismuoto.

Omakotiliitto pitää lähtökohtaisesti tämän lainsäädännön selkeyttämistä hyvänä. On tärkeätä, että lainsäädäntö teksteineen huomioi erilaiset vuokrauskohteet, kuten omakotitalot, muut pientalot ja huoneistot. Muutoksista tulee viestiä selkeästi huomioiden yksityishenkilöt, jotka toimivat vuokranantajina.

Jatkamme mielellämme yhteistyötä aiheessa.

Kunnioittavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander

toiminnanjohtaja

Jukka Malila

puheenjohtaja

Silander Marju  
Suomen Omakotiliitto ry