

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

KAS asunnot Oy kiittää lausuntopyyntöä ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantaja KAS asunnot Oy on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokraloyhtiö. Vuokraamme kohtuuhintaisia asuntoja eri elämäntilanteisiin 38 paikkakunnalla. Meillä on vuokra-asuntojen lisäksi noin 400 asumisoikeusasuntoa viidellä paikkakunnalla. Merkittävä osa asunnoistamme on rakennettu valtion rahoituksella, aravalainalla tai pitkäaikaisella korkotukilainalla.

Jatkuvalla asuntokannan kehittämistyöllä ja rakennuttamalla uudiskohteita vastaamme asumisen nykytarpeisiin. Rakentamisessa panostamme laatuun ja turvallisuuteen.

KAS asuntojen missio on tarjota luotettavaa, turvallista ja kohtuuhintaista asumista.

Soveltamisalasäännöksiä on tarpeen muuttaa. On tärkeää ja tarpeellista selkeästi rajata sopimukset, joilla huoneisto vuokrataan lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen lain soveltamisalan ulkopuolelle. Käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä, soveltuuko AHVL:n säännökset esimerkiksi lyhytaikaiseen oman asunnon vuokraamiseen Airbnb:n tai vastaavan alustan kautta.

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

Säännös tulisi merkittävästi selkeyttämään lain soveltamisalaa, vaikka myös siihen sisältyy tulkinnanvaraisuutta siitä, mitä on kulloinkin pidettävä lyhytaikaisena ja/tai tilapäisenä. Joka tapauksessa ehdotettu säännös on tarpeellinen ja perusteltu.

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

Ei. On selkeämpää säilyttää AHVL 1 § nyky muodossaan ja lisätä selkeä soveltamisalan rajoitus 2 §:ään. Viittaus sopimukseen ja sen lyhytaikaisuuteen ja tilapäisyyteen ovat selkeitä arviointiperusteita lain soveltavuudelle.

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

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

Käytännössä erityisesti vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokramarkkinalla on paljon vuokrasopimuksia, joissa halutaan vuokrasopimukselle tietty vähimmäiskesto – tavallisesti yksi vuosi – ja sen vuoksi vuokrasopimuksessa sovitaan ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajankohdasta. On perusteltua, että lainsäädännöllä pyritään selkeyttämään oikeustilaa.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

Ehdotettu ratkaisu selkeyttäisi oikeustilaa, mutta samaan aikaan hämärtäisi määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen vakiintuneita ominaispiirteitä, kun määräaikaisen sopimuksen päättymisen edellyttäisi aktiivista toimintaa, irtisanomista, sen sijaan, että määräaikainen sopimus päättyisi ilman eri ilmoitusta määräajan jälkeen.

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

KAS asunnot katsoo, että voisi olla perustellumpaa pitää toistaiseksi voimassa oleva ja määräaikainen sopimus selkeästi omina sopimustyyppeinään ja sen sijaan lisätä lakiin selventävä säännös ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimiselle. Tämä vastaisi myös paremmin vallitsevaa käytäntöä.

Onko LHV:n sopimuksen kestoja 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?

Ehdotetut muutokset ovat perusteltuja ja kannatettavia.

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

Käytännössä vuokran määrää koskevia erimielisyyksiä käsitellään tuomioistuimissa hyvin harvoin. Erityysäännökset AHVL:ssä eivät ole tarpeellisia. Joka tapauksessa erimielisyys tai riitaisuus on mahdollista saattaa tuomioistuimen tai kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi.

Vakuus (AHVL 8 §)

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

Määräaika vahvistaa vuokralaisten oikeusturvaa. 30 päivän määräaika voidaan pitää kohtuullisena ja sopivana.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

KAS asunnot ei kannata vakiokorvausta, mutta mikäli se katsotaan välttämättömäksi, ehdotettu vakiokorvauksen määrä on perusteltu.

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

Vaikka sääntely varmistaisi vakuuden palauttamisen kohtuullisessa ajassa tilanteissa, joissa vakuus kokonaisuudessaan palautetaan, se ei poista taikka vähennä vakuuden pidättämiseen liittyviä erimielisyyksiä (esim. vakuuden käyttäminen korjauskustannuksiin), joita suurin osa vakuuksiin liittyvistä erimielisyyksistä on. Sääntely voi jopa lisätä erimielisyyksiä. Erimielisyyttä voi tulla 30 päivän määräajan laskemisen alkamisajankohdasta, oikeudesta vakiokorvaukseen ja edellytetyn ilmoituksen riittävästä yksilöinnistä.

Yleistä

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

KAS asunnot kannattaa lähtökohtaisesti ehdotettua sääntelyä.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

KAS asunnot pitää tärkeänä ja tarpeellisena, että sähköisten viestintäkanavien käyttö mahdollistetaan ja että kirjatun kirjeen vaatimuksesta luovutaan. KAS asunnot katsoo, että sähköisen viestintäkanavan käyttö pitäisi olla mahdollista ilman erityisedellytyksiä yksinomaan sopijapuolten sopimuksella AHVL 13 §:n mukaisissa ilmoituksissa.

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

KAS asunnot katsoo, että tiedoksiannoille esitetyt oletusajat ovat perustellut ja kohtuulliset.

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

Kyllä, tätä on pidettävä tarkoituksenmukaisena.

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 §)?

On.

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

Säännös ei ole välttämätön, sillä sopijapuoli voi joka tapauksessa valtuuttaa toisen myös tiedoksiantojen vastaanottamiseen.

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?

Kyllä, KAS asunnot pitää tärkeänä, että vuokralaisen on ilmoitettava huoneiston muiden asukkaiden lukumäärä sekä se, mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu. Asukkaiden lukumäärän tietäminen on tarpeellista esimerkiksi henkilöluvun mukaan perittävän vesimaksun perimiseksi. AHVL:ssä on lisäksi puolisoiden yhteisvastuullisuutta koskevia säännöksiä sekä säännöksiä, joiden nojalla tietyillä perheenjäsenillä on oikeus vuokraoikeuden siirtoon.

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

Säännökset ovat riittävän selkeät.

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

KAS asunnot kannattaa sitä, että vuokralaisen tulee ilmoittaa, jos huoneistossa asuva henkilö on hänen puolisonsa. AHVL:n mukanaan puolisoit ovat mm. yhteisvastuussa vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista.

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

KAS asunnot pitää muutoksia hyvinä ja tarpeellisina.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

-

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

KAS asunnot kannattaa tupakointikieltoa koskevan säännöksen lisäämistä lakiin. Tupakointikielto edistää asumisterveyttä.

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

KAS asunnot pitää tärkeänä sitä, että tupakointikielto tulisi sovellettavaksi myös jo voimassa oleviin vuokrasuhteisiin. Tällä hetkellä on tilanteita, joissa samassa talossa asuvilla naapureilla on sopimuksissaan erilaiset tupakointia koskevat ehdot. Useita vuosia – jopa vuosikymmeniä – vanhoissa sopimuksissa kieltöä ei ole, mutta uusissa se on.

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

On perustelua, että vuokran korottamisesta tulee ilmoittaa 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?

KAS asunnot pitää ehdotettua määräaika perusteltuna.

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

Kyllä on.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

KAS asunnot kannattaa ehdotusta ja pitää tärkeänä, että vuokrasuhde voi vuokralaisen kuoleman jälkeen päättyä laissa säädettyjen edellytysten vallitessa ilman irtisanomista. Voimassa oleva lainsäädäntö, jonka mukaan vuokralaisen kuoleman jälkeen vuokrasuhde pysyy voimassa entisen ehdoin ja kuolinpesä on vastuussa sopimuksen mukaista velvoitteista, on monesti kohtuuton niin vuokranantajalle kuin kuolinpesällekin huoneiston vapautumisen viivästymisen ja toisaalta vuokravelan kertymisen vuoksi. Etenkin kuolinpesät, joissa kuolinpesä on passiivinen eikä kukaan ota kuolinpesän asioita hoitaakseen, ovat haasteellisia.

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?

KAS asunnot pitää edellytyksiä asianmukaisina ja perusteltuina.

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?

Ehdotettu päättymisaika on perusteltu.

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

KAS asuntojen näkemyksen mukaan ehdotus huomioi riittävästi niin vuokranantajan, kuolinpesän kuin kolmansienkin oikeudet. Ehdotuksen mukainen säännös varmistaa, että vuokranantaja saa huoneiston haltuunsa ja uudelleen vuokrattavaksi kohtuullisessa ajassa. Toisaalta myös kuolinpesän vastuu vuokrasta ja muista huoneistoon kohdistuvista maksuista päättyy eikä pesälle synny vuokravelkaa.

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?

KAS asunnot kannattaa ehdotettua sääntelyä vuokranantajan oikeudesta siirtää huoneistoon jäänyt omaisuus toisaalle sopimuksen päätyttyä. Vuokranantaja saa näin huoneiston nopeammin uudelleen vuokrattavaksi. Vuokranantajan velvollisuus säilyttää omaisuutta tulisi rajata yhteen kuukauteen sopimuksen päättymisestä. Vuokranantajalla ei tavallisesti ole erityisiä varastointitiloja, ja toisaalta varastoinnin kustannukset voivat olla korkeatkin. Kuolinpesien, joiden osakkaat ovat passiivisia joko asunnon irtisanomisen ja/tai asunnon tyhjentämisen suhteen, ovat KAS asuntojen kokemuksen mukaan tyypillisesti vähävaraisia tai varattomia, ja niistä syntyvät kustannukset jäävät tavallisesti vuokranantajan katettaviksi.

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?

KAS asunnot pitää ehdotettua muutosta kannatettavana.

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?

KAS asunnot pitää ehdotusta hyvänä ja tarpeellisena.

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

KAS asunnot näkee, että uusi peruste täydentää olemassa olevia purkuperusteita ja mahdollistaa sopimuksen purkamisen myös niissä tilanteissa, joissa vuokralaisen menettely on ollut erittäin moitittavaa siten, ettei vuokrasopimuksen jatkamista voida pitää kohtuullisena, mutta kuitenkin sellaista, ettei mikään nykyisistä purkuperusteista täysin toteudu.

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

KAS asunnot ei näe, että uusi peruste muuttaisi sopimuksen purkutilanteessa vuokralaisen asemaa nykyisestä. Vuokralaisella on mahdollisuus riitauttaa purkuperuste ja saattaa sen pätevyys tuomioistuimen arvioitavaksi.

Muuttopäivää koskeva olettamasaännös (AHVL 68 §)

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

KAS asunnot kannattaa ehdotusta.

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

Kyllä vastaa.

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 68 a §)

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

KAS asunnot katsoo, että vuokranantajalla pitäisi olla oikeus tyhjentää asunto välittömästi, kun vuokrasuhde on päätynyt eikä asunnossa asuta. Joka tapauksessa missään tilanteessa määräajan ei tulisi olla yhtä kuukautta pidempi. On kohtuutonta edellyttää, että vuokranantaja säilyttäisi tai varastois vuokralaisen huoneistoon jättämää omaisuutta.

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?

Ei, sopimuksen päättyessä on vuokralaisen vastuulla huolehtia huoneiston tyhjentämisestä ja luovuttamisesta vuokranantajan hallintaan.

Siirtymäaika

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

KAS asunnot pitää siirtymäaikaa riittävänä.

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?

KAS asunnot katsoo, että ehdotuksen keskeisimmät vaikutukset on tunnistettu. KAS asunnot pitää erityisen tärkeänä esimerkiksi kuolinpesän vuokrasuhteeseen liittyvien säännösten muuttamista sekä vuokralaiselta asuntoon jääneen omaisuuden liittyviä säännöksiä. KAS asunnot katsoo, että em. säännösmuutokset edistävät vuokra-asuntojen vapautumista uudelleen vuokraukseen ja osaltaan myös vähentävät käräjäoikeuksien kuormittumista, kun sopimus tietyissä tilanteissa päättyy ilman irtisanomista ja saadaan tyhjennettyä ilman häätötuomiota.

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?

KAS asuntojen näkemys hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä häätöoikeudenkäynneissä poikkeaa muistiossa esitetystä arviosta. KAS asunnot näkee, että olisi ehdottoman tärkeää, että vuokranantajalla olisi oikeus saada hätäkeskuksesta ja/tai poliisilta tietoja häiriöiden perusteella tapahtuneista käynneistä. Tietojen saaminen rohkaisi myös häiritsevää elämää viettävän vuokralaisen naapureita nykyistä todennäköisemmin esiintymään todistajina oikeudenkäynneissä. Tällä hetkellä häiritsevää elämää viettävän vuokralaisen häätöyritykset kariutuvat usein siihen, että naapurit eivät uskalla todistaa.

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?

KAS asunnot on hyödyntänyt poliisin antamia tietoja ennen kuin niiden luovuttaminen kiellettiin. Häiriötä aiheuttaneiden vuokralaisten häädöt olivat tuolloin helpompia.

Yleistä

Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?

Ehdotus on tärkeä ja tarpeellinen.

Laine Laura
KAS asunnot Oy