

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

-

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

-

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

-

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

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

-

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

-

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

-

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

-

Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

-

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

-

Vakuus (AHVL 8 §)

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

-

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

-

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

-

Yleistä

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

Ehdotettu tiedoksiantosääntely voisi ottaa selvemmin kantaa, miten vuokranantajan tulisi menetellä toimiakseen oikein tilanteissa, joissa vuokralainen selvästi pakoilee hänelle tehtäviä tiedoksiantoja tai ei ole lainkaan tavoitettavissa tai kiinnostunut vastaanottamaan tiedoksiantoja esimerkiksi menetetyn elämänhallinnan tilanteissa.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

-

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

-

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

-

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

-

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?

-

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?

-

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

-

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

-

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

-

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

-

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

-

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

-

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

-

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

-

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

-

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

-

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 46 a §)

Kannatatteko ehdotettua sääntelyä, vai tulisiko vuokranantajan jatkossakin voida turvautua ainoastaan häätömenettelyyn, jos kuolinpesän kanssa ei kohtuullisessa ajassa saada sovittua kuolleen vuokralaisen omaisuuden vastaanottamisesta?

-

Vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisaika (AHVL 52 §:n 2 ja 3 mom.)

Kannatatteko ehdotettua muutosta vuokranantajan kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamisesta alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin nykyisestä yhdestä vuodesta?

-

Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?

-

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

-

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

-

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

-

Muuttopäivää koskeva olettamäsäännös (AHVL 68 §)

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

-

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

-

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 68 a §)

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

-

Tulisiko vuokralaisella tai muulla asukkaalla mahdollisesti oleva pätevä syy, minkä vuoksi hän ei pääse noutamaan omaisuutta määräajassa, huomioida jollakin tapaa ehdotuksessa? Jos, niin miten ja minkälaisissa tilanteissa?

-

Siirtymäaika

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

-

Siirtymäsäännökset

Onko ehdotettujen säännösten (4 §:n 2 momentti, 8 §:n 1 ja 5 momentti, 27 §:ää, 32 §:n 2 momentti, 52 §:n 2 ja 4 momentti ja 68 §) lisäksi muita säännöksiä, joita ei tulisi soveltaa jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin?

-

Vaikutukset

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

-

Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?

-

Liittyykö arviointiin näkemyksenne mukaan epätarkkuuksia tai epäselvyyksiä?

-

Mitä lisäyksiä suosittelisitte, jotta arviointia voitaisiin edelleen kehittää?

-

Hätäkeskustietojen luovuttaminen

Pidättekö muistiossa esitettyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?

Häiritsevän elämän perusteella tehtävät häätövaatimukset ovat usein riittäviä ja niiden todistaminen oikeudessa on naapureille epämieluisia ja usein ahdistavaa. SPL katsoo, että hätäkeskustietojärjestelmän tiedot ovat neutraali ja helppo tapa häiritsevän elämän toteennäyttämiseen. Näin ollen tietojen luovuttaminen vuokranantajalle ja asunto-osakeyhtiölle tulisi mahdollistaa. Muistiossa on kuvattu hyvin se, että vuokrasopimuksen päättämiseen tai huoneiston haltuunottoon liittyvien vaatimusten toteennäyttäminen voi edellyttää useiden erilaisten ja eri lähteisiin perustuvien todisteiden käyttämistä. Tällaisen materiaalin, kuten hätäkeskustietojärjestelmän tietojen, on oltava kantajan käytössä jo ennen oikeudenkäyntiä, kuten muissakin riita-asioissa. SPL katsoo, että vaikka aikaisemmassa oikeuskäytännössä ei ole suoraan viitattu, että juuri poliisiraportti olisi ollut ratkaiseva todiste vuokrasopimuksen päättämisen osalta, ei se tarkoita, että näillä todisteilla ei olisi merkitystä asiassa tehtävässä kokonaisarvioinnissa. Parhaimmillaan vuokranantajalla oleva näyttö saa vuokralaisen muuttamaan huoneistosta vapaaehtoisesti, ilman osapuolten ja oikeuslaitoksen resursseja vievää häätöoikeudenkäyntiä.

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 Perimistöimistöjen Liitto r.y. (jäljempänä ”SPL”) kiittää mahdollisuudesta lausua huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä. SPL:n jäsenöimistöt hoitavat vuosittain yli 13 miljoonaa perintätoimeksiantoa (tilasto vuoden 2023 osalta). SPL:n jäsenöimistöjen hoitamat toimeksiannot kattavat myös asuinhuoneistöihin ja liikehuoneistöihin liittyyvien vuokrasaatavien perinnän sekä tuhansia oikeudessa vuosittain käsiteltäviä häätövaatimuksia. Jäsenöimistöt hoitavat häätövaatimuksia vuokranantajien puolesta riippumatta siitä, haetaanko häätöä maksamattomien vuokrien vai häiritsevän elämän perusteella. Mukana on sekä summaarisia että laajoja riita-asioita. Näissä voi olla tarve antaa vuokranantajan puolesta vuokralaiselle myös työryhmän ehdotuksessa tarkoitettuja tiedoksiantoja. Mainittu huomioiden SPL toivoo, että lainsäätäjät osallistaa SPL:a asiantuntijakuultavana myös tulevassa lainvalmistelussa, kuten valiokuntakuulemisissa.

SPL pitää tervetulleena, että hallitusohjelmakirjauksen mukaan asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö pitäisi selkeyttää vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Sähköisien tiedoksiantojen tekeminen on tehty esityksessä kuitenkin nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä vastaamattomalla tavalla. Sähköisien tiedoksiantojen tulisi olla mahdollista tehdä mieluiten samalla tapaa riippumatta siitä, mitä tiedoksianto koskee ja vallitseeko vuokralaisen ja vuokranantajan välillä kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä asemaa vai ei. Muuten sääntely voi olla vaikeaselkoista noudattaa erityisesti vuokranantajina oleville yksityishenkilöille. Myös vakuuksien kuittauksesta ilmoittamisen sisältö on määritelty raskaasti ja jopa tarpeettoman yksityiskohtaisesti.

SPL katsoo, että työryhmän esitys, jonka mukaan käräjäoikeus voi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka jos vuokralainen velvoitetaan muuttamaan pois huoneistosta, on erittäin hyvä ja tervetullut esitys. SPL katsoo, että tämä aika voi kuitenkin tapauskohtaisesti olla liian lyhyt ja johtaa vuokranantajan kannalta edelleen ylimääräiseen vapaaehtoiseen ja oikeudelliseen perintään.

Huoneenvuokra-asiaa ratkaistaessa käräjäoikeudet odottavat harvoin kuun vaihteen yli, jotta kantaja saisi tuomion mukana myös seuraavan kuukauden huoneenvuokran. Erityisesti tilanteissa, joissa tuomio annetaan kalenterikuukauden päättyessä, ei ulosotto tyypillisesti ehdi toimittaa ulosottoa seuraavan kuukauden päättymiseen mennessä, mikäli huoneistosta tai liiketilasta ei poistuta vapaaehtoisesti. Tällöin on hyvin mahdollista, että häätö saadaan toimitettua vasta tuomion antamista seuraavan toisen kalenterikuukauden aikana, jolloin annettu tuomio ei kata vuokraa koko siltä ajalta, kun huoneisto tai liiketila ei ole ollut vuokranantajan hallinnassa. Jos häätö saadaan

toteutettua poikkeuksellisen nopeasti, muutamien päivien kuluttua tuomitun vuokranmaksuvelvollisuuden päätyttyä, vuokranantajan tuomion ulkopuolisen vuokrasaatavan määrä voi jäädä pieneksi. Vapaaehtoisen perinnän suorittaminen sekä oikeudellisen perinnän aloittaminen käräjäoikeudessa ja ulosotossa voi tällaisissa tilanteissa muodostaa kohtuuttomia kustannuksia vuokranantajalle suhteessa saatavan pääomaan.

SPL katsoo, että tuomiossa tulisi pystyä vahvistamaan vuokranmaksu tuomion antamisesta aina siihen saakka, kun huoneisto on jälleen vuokranantajan hallinnassa. Mietinnössä on pohdittu tätä vaihtoehtoa ja siihen liittyviä perustuslaillisia haasteita. Tästä syystä tätä todelliseen luovutuspäivään liittyvää maksuvelvollisuutta ei todennäköisesti voida valita ratkaisuksi. SPL kuitenkin katsoo, että esitetty malli johtaa edellä kuvattuun vuokranantajan kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. SPL korostaa sitä, että vuokrasopimuksen purkamisen taustalla on vuokralaisen olennaisesta laiminlyönnistä johtuva syy ja sopimusrikkomus. SPL katsoo, että vuokranmaksuvelvollisuus pitää voida vahvistaa esitetystä poiketen vähintään kahdelle seuraavalle kalenterikuukaudelle tuomion antamisesta lukien tai vaihtoehtoisesti todelliseen hädän toimittamispäivämäärään asti, mikäli häätö toimitetaan tätä ennen. Tämä aika todennäköisesti riittäisi myös hädän toimittamiseen useimmissa tapauksissa. Aika ei myöskään ole niin pitkä, että asunnon hallintaa jo kuukausia toivonut vuokranantaja jäisi perusteetta viivyttämään häätötuomion täytäntöönpanossa. On myös huomioitava, että mikäli vuokralainen luopuu hallinnassaan olevasta vuokranantajan kohteesta häätövaatimuksen sisältävän haastehakemuksen tultua vireille, ja tästä on ilmoitettu vuokranantajalle, voidaan häätövaatimus ja tuomion jälkeen maksettavaksi vaadittu vuokranmaksuvelvollisuusvaatimus peruuttaa kanteelta, jolloin vuokranmaksun laiminlyöntiä koskeva maksuvelvollisuus kattaa vain sen ajan, kun kohde on ollut vuokralaisen hallinnassa.

SPL korostaa myös sitä, että vuokranantajan oikeuksien toteutumisen vuoksi on ensisijaisen tärkeää, että häätövaatimuksen sisältävät kanteet käsitellään aina kiireellisinä asioina. Tämän kiireellisyyden olisi tärkeä näkyä ehdotetulla säädöstasolla asti.

Kantelinen Tero
Suomen Perimistoimistojen Liitto ry