

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Kannatamme muutosta.

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

Mielestämme ehdotettu muutos selkeyttää asuinhuonevuokralain soveltamisalaa. Ehdotuksessa ei oteta yksiselitteisesti kantaa siihen missä menee lyhytaikaisuuden ja tilapäisyyden raja, mutta mielestämme siihen ei etukäteen voi eikä pidäkään yksiselitteisesti ottaakaan kantaa.

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

Ei, kannatamme ehdotettua muutosta.

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

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

Kannatamme muutosta. Nykyinen menettely, jonka mukaan tehdään toistaiseksi voimassa oleva sopimus, jossa sovitaan irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta, on sellainen, mikä todennetusti sopimusosapuolillekin jättää epäselväksi, mitä sopimuksen kestosta on sovittu ja missä vaiheessa sopimussuhteesta on mahdollista irtisanoutua. Tämä vuokrasopimuksissa käytetty tapa sopia irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta on hyvin poikkeuksellinen, eikä ole vakiintunut tapa muissa sopimuksissa kuin nimenomaan vuokrasopimuksissa. Irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen tarkoittaa käytännössä määräaikaista sitoutumista vuokrasuhteeseen. Olisi molempien etu, sekä vuokranantajan että vuokralaisen, että määräaikaaisuudesta sovitaan selkeästi ja molempia osapuolia velvoittavasti.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

Mielestämme ehdotus selkeyttää sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa. ”Määräaikainen sopimus” on vakiintunut terminä ja tapana sopia sopimuksen kestosta. Usein kun sopimusosapuolten kesken on jäänyt epäselväksi mitä ehto irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta tarkoittaa sopimuksen keston osalta, avataan tilannetta esittämällä, että sopimus on ikään kuin määräaikainen, kunnes ehdon mukaan kyseeseen tulee irtisanomisajan ensimmäinen mahdollinen alkamisajankohta. Näin ollen kannatamme termin ”määräaikainen” käyttämistä selkeyden ja sopimusosapuolten ymmärryksen lisäämiseksi.

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

Ei. Kannatamme nykyistä ehdotusta edellä esitettyjen kysymysten vastauksien perusteella.

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

Koemme, että ehdotettu muutos toimisi hyvin myös LHV:ssä. Voisi olla hyödyllistä, että sopimuksen kestoajaa ja irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevat säännökset olisivat yhdenmukaiset AHVL:ssä ja LHV:ssä.

Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHV 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

-

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

Mielestämme mainitut säännökset selkeyttävät tilannetta vuokran määräytymisen osalta ja kannatamme sitä, että säännökset jätetään ennalleen.

Vakuus (AHVL 8 §)

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

Katsomme, että 30 päivän määräaika on liian pitkä. Vaikka määräyksessä todetaan, että vakuus on palautettava viipymättä, on riski siitä, että sananmuoto viimeistään 30 päivän määräajassa tulee vaikuttamaan siten, että vuokranantaja vetoaa määräaikaan eikä kiirehdi asian kanssa. Muistiossa jää myös perustelematta, miksi vuokranantaja tarvitsisi näin pitkän järjestelyajan huoneiston kunnan tarkistamiseksi. Näkemyksemme mukaan kaikilta vuokranantajilta voidaan kohtuudella edellyttää, että huoneiston kunto tarkastetaan nopeammin kuin 30 päivässä. Jos vuokranantaja itse on estynyt hoitamasta asiaa nopeammin, on tarvittaessa järjestettävä toinen henkilö tai ulkopuolinen palveluntarjoaja huolehtimaan asiasta. On selvää, että 30 päivää on kohtuuttoman pitkä aika vuokralaisen kannalta.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Kannatamme vakiokorvausta. Vakiokorvaus suojaaa vuokralaisen oikeuksia ja vähentää selvästi riskiä siitä, että vuokranantaja viivyttää palautusta ilman perusteltua syytä. Vuokranantajan on mahdollista kohtuullisin keinoin välttää vakiokorvauksen maksuvelvollisuus huolehtimalla siitä, että

huoneiston kunto tarkistetaan ja vakuus palautetaan tai vakuuden pidättämisen tarpeesta ilmoitetaan vuokralaiselle pikaisesti.

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

Mikäli päädytään liian pitkään määräaikaan vakuuden palauttamisen osalta, voi tämä johtaa siihen, että vuokralainen joutuu turvautumaan luottoon tai lainaan.

Vuokranantaja ei välttämättä ymmärrä huomioida sitä, että velvollisuus toimia on viipymättä, eikä 30 päivän kuluessa.

Täällä hetkellä vuokranantajan ja vuokralaisen väliset erimielisyydet vakuuteen liittyen käsitellään tuomioistuimessa ja Kuluttajariitalautakunnassa. Ehdotettu sääntely voi edelleen aiheuttaa riitoja vakuuden palauttamisen liittyen, vaikka tarkoitus on vähentää erimielisyyksiä. Haasteena on erityisesti näiden erimielisyyksien ratkaiseminen ja siihen tarvittavat resurssit. Vakuuksiin liittyvien erimielisyyksien selvittäminen tuomioistuimessa tai kuluttajariitalautakunnassa on tällä hetkellä niin hidasta, että se voi käytännössä estää osapuolia turvautumasta tähän keinoon oikeutta saadakseen. Katsomme, että riidanratkaisun tehokkuutta tulee parantaa turvaamalla siihen riittävät resurssit.

Yleistä

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

Isännöintiliitto toteaa, että sähköiset viestintäkanavat ovat nykypäivää ja kannatamme ehdotusta, jonka mukaan niitä voisi sopimalla jatkossa hyödyntää laajemmin, kuin nykyinen laki sallii.

Sähköisiin viestintäkanaviin liittyy kuitenkin epävarmuustekijöitä ja näin ollen katsomme, että on tarpeen edellyttää, että niiden käytöstä on sovittava yksilöllisesti ja kirjallisesti. Pidämme tärkeänä, että sähköisen viestintäkanavan käytöstä sovitaan selkeästi ja siten, että voidaan varmistua osapuolten olevan tietoisia sekä käytettävissä olevista sähköisistä viestintäkanavista että millaisen menettelyyn ovat sitoutuneet.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Ehdotuksessa on asetettu selvät ehdot sille, milloin ilmoituksia voidaan lähettää sähköisiä viestintäkanavia käyttäen. 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. Koemme nämä ehdotetut edellytykset tarpeeksi selkeiksi ja käytännössä toteutettaviksi.

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

Koemme, että oletusaika sekä postin kautta lähetetyille että sähköisille tiedoksiannoille on kohtuullinen, vaikka postin kulun hitauden takia on mahdollista, että kaikissa tilanteissa vastaanottaja ei tosiasiallisesti ole saanut kirjettä seitsemän päivän kuluessa.

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

Mielestämme ehdotus on tarkoituksenmukainen ja huomion arvoista on, että tästä voidaan sopia toisin, mikäli osapuolet kokevat siihen olevan tarvetta.

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

Heräteviestin lähettäminen tulisi kyseeseen niissä tilanteissa, joissa on kyse sopijapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta kaikkein merkittävimmistä tiedoksiannoista (irtisanomisilmoitus, purkamisilmoitus, varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä ja jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitus). Näin ollen koemme, että heräteviesti voisi olla tarpeellinen ja toimiva ratkaisu sen varmistamiseksi, että vastaanottaja saa tiedon merkittävistä tiedoksiannoista. Toisaalta heräteviestin käyttö tekee vuokrasopimusten laatimisesta monimutkaisempaa, kun osapuolten on sovittava kahden sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä ja koska vuokranantaja ja vuokralainen ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet, että he voivat lähettää vuokrasopimusta koskevia ilmoituksia sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, he osaavat myös odottaa toiselta sopijapuolelta ilmoituksia kyseiseen kanavaan ja siten seurata kanavaa ilman heräteviestiäkin.

Koemme, että ehdotus siitä, että osapuolten on sovittava kahden sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä, ei ole kovin yksinkertainen eikä helppo käyttää, joten kokonaisuus olisi mielestämme harkittava jatkovalmistelussa uudelleen.

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

Ehdotus on toimiva. Näkemyksemme mukaan ilmoitusten tiedoksi antaminen yhdelle vuokranantajista on riittävää.

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

Yhteisvastuullisten sopijapuolten osalta ei ehdoteta vastaavaa säännöstä kuin 13 §:ään, jonka mukaan tiedoksianto voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Ehdotuksen mukaan yhteisvastuulliset sopijapuolet voisivat kuitenkin halutessaan sopia, että yksi heistä ottaa vastaan ilmoituksia ja varoituksia. Mielestämme valtuutettua koskeva säännös on kokonaisuus huomioiden hyvä ja tarpeellinen, ottaen huomioon, että AHVL:ää lukevat ja tulkitsevat usein myös maallikot.

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 pykäliä 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?

Isännöintiliiton tiedossa on, että kysymyksessä mainittuja AsOYL säännöksiä on käytännössä sovellettu (pl.tuomioistuimenettelystä ei tähän mennessä ole tietoa kokemuksista). Isännöintiliitto ei ole tähän mennessä saanut jäseniltään palautetta siitä, että uusien säännösten soveltamisessa olisi ollut ongelmia, päinvastoin uudet tiedoksiantomenettelyä koskevat säännökset ovat mahdollistaneet huoneiston hallintaanottoon liittyvien asiakirjojen tiedoksiantamisen sellaisissa tilanteissa, joissa (lain mukainen) varoituksen tai päätöksen tiedoksiantaminen ei ennen lakimuutosta olisi ollut mahdollinen.

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?

Voimassa olevassa laissa ei ole tällaista ilmoittamisvelvollisuutta. Tämä tarkoittaa, ettei vuokranantaja voi arvioida onko huoneistossa asuvilla henkilöillä ylipäänsä AHVL 17 §:n mukainen perhesuhteeseen perustuva oikeus asua huoneistossa eikä vuokranantaja pysty arvioimaan, onko hänellä syytä vastustaa 45 §:n mukaista vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle.

Katsomme, että vuokranantajalla on oikeus tietää keitä ja kuinka monta henkilöä vuokra-asunnossa asuu. Henkilömäärää tarvitaan mm. henkilöluvun mukaan määräytyvän vesimaksun perimiseen. Lisäksi, jotta vuokranantaja voi arvioida erilaisia perhesuhteisiin liittyviä AHVL:n oikeuksia ja velvollisuuksia, hänellä tulee olla tiedot asunnossa asuvista asukkaista, sekä siitä, mihin heidän oikeutensa asua asunnossa perustuu. Pidämme ilmoittamisvelvollisuudesta säätämistä tarpeellisena.

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

Säännöksestä ja sen perusteluista käyvät ilmi mitä tietoja on ilmoitettava ja mistä asukkaista, sekä milloin tiedot on ilmoitettava. Pidämme säännöksiä riittävän selkeinä.

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

Edellä lausunnossa esitetyn perusteella kannatamme sitä.

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

Katsomme, että ehdotus selkeyttää ja täydentää voimassa olevaa lakia. Voimassa oleva laki on itse asiassa tietyltä osin ollut puutteellinen, esim. ei ole otettu kantaa siihen, miten toimia, jos sopivaa aikaa käynnille ei saada sovittua.

Pidämme esitettyjä muutoksia ja täydennyksiä tarpeellisina.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

Emme näe. Itse asiassa näemme, että tämä pykälä tuo apua käytännön haasteisiin.

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

Kannattamme olettamasäännöksen lisäämistä lakiin. Savuttomuuden edistäminen Suomessa edellyttää sitä, että tupakointi myös asunnoissa vähenee. Tupakointikielto vuokrasuhteissa on konkreettinen keino vähentää tupakointiin liittyviä terveyshaittoja asumisessa.

Isännöintiliitto pitää tärkeänä, että tupakointikieltojen laajentamismahdollisuus ulotetaan myös muihin kuin vuokra-asuntoihin joko säätämällä tupakkalakiin kaikkia asuntoyhteisöjä ja asuntoja koskeva tupakointikielto tai helpotetaan asunto-osakeyhtiön mahdollisuutta kieltää tupakointi myös osakashallinnassa olevissa tiloissa enemmistöpäätöksellä.

Olettamasäännös koskee esityksen mukaan myös muita kasviperäisiä poltettavia tuotteita, kuin tupakkaa. Esityksen mukaan säännös vastaa sitä, mitä tupakkalain 73§:ssä on säädetty tupakointikieltojen soveltamisesta. Mikäli esityksessä on tarkoitus kieltää myös huumausaineiksi laskettavien kasviperäisten tuotteiden polttaminen, olisi syytä perustelutekstiä täydentää selvyiden vuoksi. Perusteluissa pitäisi selkeästi mainita, että kasviperäisinä tuotteina pidetään myös sellaisia tuotteita, joihin sovelletaan huumausainelakia. Viittaus tupakkalain soveltamisalaan voi aiheuttaa epäselvyyttä kiellon soveltamisalasta, sillä huumausaineet on rajattu tupakkalain soveltamisalan ulkopuolelle (3§ soveltamisalan rajoitukset).

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

Kannattamme, että kiello tulisi sovellettavaksi olemassa oleviin vuokrasuhteisiin. Mikäli näin ei toimita, olisi vuokrasopimusten päivittäminen täysin savuttomiksi erittäin hidasta, koska vuokrasopimuksen muuttaminen edellyttää molempien sopijapuolten suostumusta.

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

Pidämme perusteltuna, että vuokranantajan tulee jatkossa aina ilmoittaa vuokran korottamisesta. Koemme, että tällainen selkeä menettely on molempien sopijapuolten edun mukainen ja vähentää korotukseen ja vuokran määrän liittyviä erimielisyyksiä.

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

Kannattamme sitä, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemisestä. Kuukausi on sopiva aika, ja kokemuksemme mukaan se vastaa myös alalla vakiintunutta käytäntöä.

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

Kyllä on. Nämä eivät ole rinnastettavissa vuokraan eikä näiden osalta voida kohtuudella noudattaa samaa menettelyä kuin vuokrankorotuksen osalta.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

Ehdotus antaa vastauksen ja ratkaisun alalla todettuun haasteeseen/ongelmaan ja on näin ollen kannatettava. Nykyinen lähtökohta, jonka mukaan edellytetään kuolinpesältä kaikissa tilanteissa aktiivisuutta vuokrasuhteen päättämiseksi, aiheuttaa molemmille sopimusosapuolille (vuokranantaja ja kuolinpesä) haasteita. Erityisen vaikeita ovat ne tilanteet, joissa kuolleen vuokralaisen kuolinpesä on passiivinen eikä hoida sille kuuluvia tehtäviä, tai kuolinpesän osakkaita ei pystytä selvittämään tai tavoittamaan kohtuullisessa ajassa. Tosiasia on, että väestö ikääntyy Suomessa 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 lisääntymään.

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 ovat asianmukaiset, sillä edellytyksissä on huomioitu, ettei mahdollisen asuinkumppanin oikeuksien turvaamiseen ole tarvetta.

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?

Pidämme päättymispäivää jossain määrin ongelmallisena, koska se ei millään tavalla huomio sitä, milloin vuokralainen tosiasiallisesti on kuollut. Jos vuokralainen kuolee tammikuussa ja vuokranantaja saa tiedon tammikuussa, päättyy sopimus jo helmikuun lopussa. Tällöin vuokralaisen kuolemasta laskettava yhden kuukauden määräaika, jonka jälkeen vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista, on sängen lyhyt. Kuolinpesä, jolla perittävän kuoltua on paljon muutakin tehtävää, ei välttämättä ehdi reagoida näin nopeasti eikä ole kohtuullista sitä edellyttää.

Lisäksi on huomionarvioista, ettei kuolinpesä välttämättä saa tietoa siitä, milloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Esitetyn säännöksen perusteella on käsityksemme mukaan mahdollista, että vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta ulkopuoliselta taholta (esimerkiksi taloyhtiöltä, jonka edustaja on hoitanut huoneistoon kuolleen vuokralaisen tapausta), mutta kuolinpesä (tai osakas, joka kykenee ottamaan kuolinpesän hoitaakseen) saa tiedon kuolemasta vasta paljon myöhäisemmässä vaiheessa. Näissä tilanteissa on riski, että vuokrasuhde päättyy ilman, että kuolinpesällä on ollut kohtuullinen aika reagoida vuokrasuhteen päättymiseen / päättymisen uhkaan.

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

Katsomme, että päättymispäivän osalta säännöstä tulisi vielä harkita erityisesti siinä valossa, että milloin vuokrasopimus päättyy suhteessa siihen, milloin vuokralainen on kuollut.

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?

Ehdotus antaa osittaisen vastauksen ja ratkaisun alalla todettuun haasteeseen/ongelmaan ja on näin ollen kannatettava.

Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla olisi oikeus siirtää kuolleen vuokralaisen omaisuus toisaalle sen jälkeen, kun vuokrasuhde on päättynyt. 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.

Ehdotuksesta kuitenkin puuttuu ratkaisu niihin tilanteisiin, joissa mikään taho ei ota pesän omaisuutta haltuunsa tai ota hoitaakseen pesän omaisuutta. Kuolinpesän asioiden hoitamiseen ei välttämättä ole saatavilla mitään tahoja. Tähän tilanteeseen on jo usein alalla törmätty, ja odotettavissa on, että tilanteet ovat lisääntymään päin väestön ikääntyessä. Ehdotettu säännös jättäisi näissä tilanteissa vuokranantajan vastaamaan omaisuuden varastoinnin kustannuksista määräämättömäksi ajaksi. Näin ollen suosittelemme, että ehdotukseen sisällytetään jokin määräaika, jonka jälkeen vuokranantajan ei enää tarvitse säilyttää kuolinpesän omaisuutta.

Ainakin sellaisissa tilanteissa, joissa vuokralaisen perillinen (kuolinpesän yksikin osakas) on tiedossa ja tavoitettu, pitäisi lakiin sisällyttää lyhyempi määräaika, jonka kuluessa kuolinpesän on otettava omaisuus vastaan sen menettämisen uhalla.

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?

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. Isännöintiliitto katsoo, että yksi vuosi on kuitenkin tässä tarkastelussa vielä verrattain lyhyt asumisaika ja mielestämme irtisanomisajan pidentäminen

vähintään kaksi vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa on perusteltua. Kannatamme kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamista alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin.

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?

Kannatamme purkamisperusteiden täydentämistä ehdotetulla tavalla.

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

Mielestämme uusi purkuperuste täydentää voimassa olevia purkuperusteita, ja kattaa voimassa olevien purkuperusteiden ulkopuolelle jääviä ongelmatilanteita aikaisempaa paremmin.

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

Katsomme, että vuokralaisen asema on siinä määrin laissa turvattu, etteivät vuokralaiset joudu kohtuuttomaan asemaan. Purkamisen kynnyks on joka tapauksessa aina korkealla.

Muuttopäivää koskeva olettamassäännös (AHVL 68 §)

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

Katsomme, että olettamassäännöksen muuttaminen toisi lain tasolle näkyviin jo nyt yleisesti käytössä olevan käytännön muuttopäivästä sopimisessa.

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

Tämä vastaa meidän käsitystämme 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?

Pidämme ehdotettuja aikoja ongelmallisena siinä mielessä, että vuokralaisen velvollisuus on tyhjentää huoneisto muuton yhteydessä. Mielestämme vuokralaisen laiminlyönti hoitaa oma velvollisuutensa kuntoon ei saa kohtuuttomasti aiheuttaa velvollisuuksia eikä kustannuksia vuokranantajalle. Tässä mielessä 6 kk on mielestämme kohtuuttoman pitkä aika.

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 nähdäksenne riittävä?

Mielestämme on riittävä.

Siirtymäsäännökset

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

-

Vaikutukset

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

-

Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?

-

Liittyykö arviointiin näkemyksenne mukaan epätarkkuuksia tai epäselvyyksiä?

-

Mitä lisäyksiä suosittelisitte, jotta arviointia voitaisiin edelleen kehittää?

-

Hätäkeskustietojen luovuttaminen

Pidättekö muistiossa esitettyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?

Emme pidä. Näkemyksemme mukaan tietojen saannilla on jopa olennainen merkitys, kun harkitaan, lähdetäänkö häiriköintiin puuttumaan jopa viime kädessä oikeusteitse. Vuokrasuhteen purkaminen on aina riski, ja purkuperusteen olemassaolo pitää pystyä näyttämään toteen. Tällä hetkellä ainoa merkityksellinen keino näyttää häiriöt ja niiden vakavuus toteen on se, että naapurit uskaltavat omalla nimellään niistä kertoa. Jos naapurit pelkäävät häiriöiden aiheuttajaa ja kokevat jopa väkivallan uhkaa, ei häiriöistä uskalleta aina kertoa, vaikka häiriöt merkittävästi lisäävät turvattomuuden tunnetta ja vähentävät asumisviihtyvyyttä. Nimettömistä naapureiden ilmoituksista ei ole vuokrasuhteen purkamisessa hyötyä.

Vuokranantajat eivät tällä hetkellä uskalla purkaa vuokrasopimuksia, jos on esimerkiksi vain yksi naapuri kertomassa häiriötilanteista, vaan edellytyksenä varoituksen antamiseen ja sopimuksen purkamiseen on usein vähintään kahden naapurin kertomus (riippumatta siitä, kuinka usein poliisi joudutaan tiettyynhuoneistoon kutsumaan). Yhden naapurin kertomus yhdistettynä poliisin

käyntitietoihin häiriötilanteissa voisi olla riittävä näyttö, jonka turvin häiritsevän vuokralaisen vuokrasuhde uskalletaan purkaa. Jos poliisin käyntitietoja voidaan purkutilanteessa hyödyntää, voisi jo tieto siitä riittää ratkaisemaan vuokrasuhteiden ongelmatilanteita ja vähentämään purkutilanteisiin liittyviä riita-asioita.

Kokemuksemme mukaan häiriötä aiheuttavien henkilöiden tiedossa usein on se, ettei poliisiin tietoja voida vuokrasuhteiden ongelmatilanteissa hyödyntää. Häiritsijä voi näin ollen jatkaa häiriköintiä luottaen siihen, ettei asiaa voida selkeän näytön puuttuessa viedä eteenpäin.

Hallitusohjelmakirjauksen mukaan häiriötilanteisiin puuttumista helpotetaan. Poliisin käyntitietojen luovuttaminen sekä taloyhtiölle että vuokranantajalle olisi Isännöintiliiton mukaan yksi konkreettinen ja merkittävä keino helpottaa sekä vuokrasuhteiden purkamista että asunto-osakeyhtiöissä huoneiston hallintaanottoa silloin, kun merkittäviä häiriöitä asumisessa ilmenee.

Jos ette, mitä muistiossa on jäänyt huomioimatta?

Meluhäiriöiden ilmetessä ei kaikille naapureille ole aina selvää, mistä huoneistosta häiriöt kantautuvat, vaikka häiriötä koetaankin. On myös täysin mahdollista, että melu kantautuu vain yhteen huoneistoon. Tällöin olisi häiriöiden osoittamiseksi välttämätön tarve yhdistää naapurin kertomus esimerkiksi tietoon siitä, että poliisi on käynyt tietystä huoneistossa häiriöiden takia useita kertoja.

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?

Tilanne oli alalla aivan eri ennen apulaisoikeusasiamiehen ratkaisua. Alalla pystyttiin huomattavasti paremmin puuttumaan häiritsevään elämään.

Isännöitsijöiden kokemusten mukaan tilanne voi ratketa jo ennen asian etenemistä häätöoikeudenkäyntiin, jos poliisilta saatua tietoa on voitu häiriötilanteessa hyödyntää. Myös häiriötä aiheuttavat tahot suhtautuvat poliisilta saatuihin tietoihin ja mahdollisiin seuraamuksiin ”vakavammin”, kuin muiden kertomuksiin häiriöistä. Häiriöiden kiistäminen ei ole niin helppoa, jos on varma tieto (näyttö) poliisin käynneistä huoneistossa.

Yleistä

Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?

-

Pynnönen Andersson Kristel
Isännöinti- ja kiinteistöpalveluyritys Oy