

Asia: VN/24391/2023

## Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

### Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

#### Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

-

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

Helsingin kaupungin asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä, ja lausuu seuraavaa.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) on Helsingin kaupungin kokonaan omistama vuokrataloyhtiö. Heka vastaa valtion tuella rahoitettujen Helsingin kaupungin ARA-vuokratalojen omistamisesta ja hallinnosta sekä asuntojen vuokraamisesta.

Hekalla on yli 500 asuntokohdetta, jotka sijaitsevat Helsingissä ja joissa on yhteensä noin 54 500 asuntoa. Lähes 100 000 helsinkiläistä eli noin joka seitsemäs helsinkiläinen asuu Hekan asunnossa. Heka on asuntojen määrässä mitattuna Suomen suurin asuntojen vuokranantaja.

---

Kyllä, Hekan näkemyksen mukaan ehdotettu muutos soveltamisalan rajoitussäännökseen selkeyttäisi AHVL:n soveltamisalaa.

Heka kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että mietinnössä ei ole ainakaan nimenomaisesti arvioitu sitä, mitä vaikutuksia ehdotetulla muutoksella olisi sopimusketjussa, kun huoneiston ensivuokralainen vuokraa huoneiston vuokranantajansa luvalla edelleen kolmannelle osapuolelle (jälleenvuokralaiselle) lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen. Nykytilanteessa tällaiseen edelleenvuokraukseen sovelletaan AHVL 10 luvun säännöksiä jälleenvuokrauksesta, joiden perusteella ensivuokrasuhteen vuokranantaja ja jälleenvuokralainen voivat esittää vaatimuksia toisiaan kohtaan. AHVL 2 §:n soveltamisalan rajoituksen muuttamisen myötä lyhytaikainen ja tilapäinen jälleenvuokraus jäisi kuitenkin AHVL:n soveltamisalan ulkopuolelle. Vaikka se lienee tarkoituksenmukaista, lain jatkovalmistelussa soveltamisalan rajauksen muutoksen vaikutukset olisi kuitenkin tarpeellista arvioida myös lyhytaikaisen ja tilapäisen jälleenvuokrauksen kannalta.

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

Ei. Hekan näkemyksen mukaan mietinnössä ehdotettu tapa määritellä AHVL:n soveltamisala on selkeämpi vaihtoehto.

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

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

Heka ei käytä sopimustyyppiä, jossa toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen yhdistetään vähimmäiskesto. Siten Heka jättää lausumatta seuraavista kysymyksistä, jotka koskevat sopimuksen kestoja ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimista.

**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 LHV 5 §)**

**Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?**

Kyllä, Heka kannattaa mietinnössä ehdotettuja muutoksia AHVL:n ja LHV:n vuokrasopimuksen ehdon kohtuullistamissäännöksiin.

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

Kyllä. Heka pitää tarpeellisena, että sopijapuolet voivat jättää vuokran määrää tai sen määräytymistä koskevan erimielisyytensä oikeudenkäynnissä tai vaihtoehtoisessa riidanratkaisumenettelyssä, kuten kuluttajariitalautakunnassa, ratkaistavaksi.

**Vakuus (AHVL 8 §)**

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

Heka ei edellytä vuokralaiselta vakuuden asettamista. Siten Heka jättää lausumatta vakuutta koskevista kysymyksistä.

**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?**

Sähköiset viestintäkanavat kehittyvät jatkuvasti, ja uudet viestintäkanavat voivat syrjäyttää aiemmin käytössä olleita kanavia. Siten sähköisten viestintäkanavien käyttämiselle asetettujen vaatimusten olisi kestettävä aikaa ja teknologian nopeaa kehitystä.

Heka pitää selkeänä vaatimusta siitä, että sopijapuolten on sovittava yksilöllisesti ja kirjallisesti sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä tiedoksiannottavana. On tärkeää, että ehdotetussa säännöksessä on otettu kantaa siihen, mitä yhteystietoa ilmoituksen lähettämisessä on käytettävä ja että milloin lähettäjä saa pitää ilmoitusta tiedoksiannettuna. Nämä säännökset ehkäisevät tiedoksiantoihin liittyviä epäselvyyksiä ja erimielisyyksiä.

**AHVL 13 § ja LHVL 11 §**

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

Heka kannattaa sitä, että kirjatusta kirjeestä luovuttaisiin ilmoitusten tiedoksiannottavana. Kirjatun kirjeen vaatimus on vanhentunut. Heka kannattaa ehdotusta siitä, että ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi tavallisella kirjeellä.

Heka pitää nykyaikaisena ja tärkeänä, että lakiin lisättäisiin säännökset sähköisten viestintäkanavien käyttämisestä ilmoitusten tiedoksiannossa. Vuokranantajat ja vuokralaiset ovat hyödyntäneet sähköisiä viestintäkanavia yleisesti jo pitkään, ja ne ketteröittävät sopijapuolten välistä yhteydenpitoa. Heka pitää oikeana ratkaisuna sitä, että kun sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä, ilmoituksen lähettäjä saa lähtökohtaisesti luottaa siihen, että vastaanottaja on todellisuudessa saanut ilmoituksen.

Heka pitää tärkeänä sitä, että ilmoituksen lähettäjältä ei edellytetä normaalia huolellisuutta ylittävää selonottoa vastaanottajan kyvystä käyttää sähköistä viestintäkanavaa. Vuokralaisen olisi arvioitava ensisijaisesti itse omat kyvykkyytensä käyttää sähköistä viestintäkanavaa, kun hän päättää esimerkiksi vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä, hyväksyykö hän sähköisen viestintäkanavan käytön. Lisäksi sähköisen vuokrasopimuksen tekemistä olisi pidettävä yleensä riittävänä osoituksena siitä, että vuokralainen pystyy käyttämään sovittua sähköistä viestintäkanavaa. Hekalla on lähes 100 000 asukasta, jolloin ei ole käytännössä mahdollista tarkistaa erikseen esimerkiksi jokaisen ikääntyneen vuokralaisen kykyä sovitun sähköisen viestintäkanavan käyttämiseen.

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

Kyllä, Hekan näkemyksen mukaan oletusajat ovat kohtuulliset.

Kirjepostissa seitsemän päivän oletusaika on postin jakamiselle lainsäädännössä asetettujen laatuvaatimusten mukainen aika.

Ilmoitus, joka on lähetetty vastaanottajalle sähköisen viestintäkanavan kautta, saapuu vastaanottajalle käytännössä heti. Kun sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet tietyn sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä, voidaan edellyttää, että sopijapuolet myös seuraavat riittävän taajaan kyseistä viestintäkanavaa. Lisäksi vastaanottaja voi lukea ilmoituksen sijainnistaan riippumatta heti, kun ilmoitus on saapunut. Siten kolmen päivän oletusaika on kohtuullinen. Jotta sopijapuolet pääsevät halutessaan hyödyntämään sähköisen viestintäkanavan nopeutta, kolmen päivän oletusaikaa ei ole syytä pidentää.

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

Kyllä, Hekan näkemyksen mukaan on tarkoituksenmukaista, että ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa sopijapuolta yhteisesti, voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Yhteisvuokralaisten ja -vuokranantajien on ymmärrettävä yhteisvastuunsa merkitys. On kohtuullista edellyttää, että ilmoituksen lähettäjä antaa ilmoituksen tiedoksi vähintään yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista ja että tämä välittää tiedon edelleen muille yhteisvastuullisille sopijapuolille. Se, että ilmoitusten välittäminen yhteisvastuulliselta sopijapuolelta toiselle voi estyä tai hankaloitua esimerkiksi keskinäisten riitaisuuksien vuoksi, ei kuitenkaan saisi lisätä ilmoituksen lähettäjän tiedoksiantovelvoitteita.

## **AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §**

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

Heka pitää nykyaikaisena ja tärkeänä, että myös varoitusten, irtisanomisilmoitusten, purkamisilmoitusten ja jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitusten tiedoksiannossa on mahdollista käyttää sähköisiä viestintäkanavia. Heräteviestin käyttäminen edistää sitä, että vastaanottaja saa varmasti tiedon varoituksesta tai ilmoituksesta. Toisaalta kun 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.

### **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 §)?**

Heka ei ole vakuuttunut säännöksen tarpeellisuudesta, sillä sopijapuoli voi ilman erityistä säännöstäkin valtuuttaa toisen henkilön ottamaan puolestaan vastaan vuokrasuhteeseen liittyviä 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?**

Kyllä, Heka pitää ehdotettua ilmoitusvelvollisuutta erittäin tarpeellisena.

AHVL 11 §:ään perustuva puolisoiden yhteisvastuu vuokranmaksusta ja AHVL 19 §:ään perustuva yhteisvastuu huoneiston vahingoittumisesta ovat vuokranantajan asemaa turvaavia säännöksiä. Vuokranantaja ei kuitenkaan pysty vetoamaan säännöksiin perustuvaan yhteisvastuuseen, jos vuokranantajalla ei ole tietoa huoneistossa asuvasta puolisoista tai huoneistoa käyttävästä muusta henkilöstä. Siten ehdotettu ilmoitusvelvollisuus parantaisi vuokranantajan oikeuksien käytännön toteuttamista.

Ehdotettu ilmoitusvelvollisuus liittyy olennaisesti myös huoneiston tai sen osan luovuttamiseen toisen käytettäväksi (AHVL 17 § ja 18 §), vuokraoikeuden siirtämiseen (AHVL 45 §) ja vuokrasuhteen jatkamiseen (AHVL 46 § ja 48 §). Kyseisillä säännöksillä on erityinen merkitys valtion tukemissa arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa, joihin on valittava asukkaat laissa säädettyjen tavoitteiden, perusteiden ja etusijajärjestyksen mukaisesti. Kyseiset säännökset ovat poikkeuksia asukasvalinnan pääsääntöihin. Siten arava- ja korkotukivuokra-asuntojen vuokranantajien on huolellisesti varmistettava siitä, että huoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi, vuokraoikeuden siirto tai vuokrasuhteen jatkaminen tapahtuvat AHVL:n säännösten mukaisesti. Täten vuokranantajalla on välttämätöntä olla tieto huoneistossa asuvista henkilöistä, heidän asumisperusteestaan sekä sisään- ja poismuuttoajankohdistaan.

Heka pitää ehdotettua ilmoitusvelvollisuutta tarpeellisena myös asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 14 §:n noudattamisen vuoksi siten kuin mietinnössä on selostettu.

EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan d alakohdan mukaan henkilötietojen on oltava täsmällisiä ja tarvittaessa päivitettyjä. Hekan näkemyksen mukaan ehdotettu ilmoitusvelvollisuus parantaisi asukasluetteloiden henkilötietojen täsmällisyyttä.

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

Kyllä, Hekan näkemyksen mukaan ehdotettu säännös AHVL 17 a § on pääasiassa riittävän selkeä. Heka kuitenkin toteaa selvyiden vuoksi, että vuokranantajalle olisi ilmoitettava myös vuokralaisen alaikäisen lapsen nimi, syntymäaika ja yhteystiedot, jos vuokralainen siirtää tälle vuokraoikeuden tai tämä jatkaa vuokrasuhdetta kuolinpesän asemasta. Heka pitää tärkeänä sitä, että ilmoitusvelvollisuus koskee myös vuokrasuhteen aikana tapahtuvia asukasmuutoksia.

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

Heka kannattaa sitä, että vuokralaisen olisi ilmoitettava vuokranantajalle huoneistossa asuvien henkilöiden asumisen peruste, kuten sukulaisuussuhteen laatu. Kuten edellä on todettu, tieto on välttämätön usean säännöksen käytännön soveltamiseksi (AHVL 11 §, 17 §, 45 §, 46 § ja 48 §).

Hekan yhtyy mietinnön johtopäätöksiin siitä, että ilmoitettaville tietojen käsittelylle on EU:n yleisen tietosuojasetuksen edellyttämät oikeusperusteet.

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

### **Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Kyllä, Hekan näkemyksen mukaan ehdotetut muutokset selkeyttävät nykytilaa.

Se, että huoneistokäynti pitää järjestää ensisijaisesti vuokralaisen hyväksymänä ajankohtana, on asukkaiden kotirauhan suojan mukainen lähtökohta. Käytännössä vuokralainen voi kuitenkin pyrkiä perusteettomasti estämään vuokranantajan oikeutetun pääsyn huoneistoon tai olla asiassa passiivinen. Siten Heka pitää tarpeellisena ehdotettua lisäystä niiden tilanteiden varalta, kun sopivaa käyntiajankohtaa ei saada sovittua vuokralaisen menettelyn takia.

Heka pitää välttämättömänä sitä, että vuokranantajalla on oikeus käydä huoneistossa ilmoittamatta, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Käytännössä tietyt korjaus- ja muutostyöt ja hoitotoimenpiteet on suoritettava lyhyellä aikajänteellä useassa huoneistossa, jolloin niihin liittyviä huoneistokäyntejä ei ole mahdollista sopia kunkin huoneiston vuokralaisen kanssa erikseen. Nykyisinkin on hyvän käytännön mukaista, että vuokranantaja jättää huoneistoon ilmoituksen käynnistä, josta ei ole ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

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

Ei, Heka ei näe käytännön haasteita ehdotetun säännöksen soveltamisessa. Hekan käsityksen mukaan ehdotettu säännös vastaa pitkälti käytäntöjä, joita noudatetaan jo nykyisinkin. Ehdotettu säännös selkeyttää vuokranantajan huoneistokäyntien ehtoja.

## Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

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

Kyllä, Heka kannattaa tupakointikieltoa koskevan olettasäännöksen lisäämistä lakiin.

Tupakointi huoneiston sisä- ja ulkotiloissa aiheuttaa haittaa naapureiden asumisterveydelle ja -viihtyvyydelle. Vuonna 2024 Heka sai asukkailtaan yli 1 000 ilmoitusta naapureiden häiritsevistä tupakoinnista. Kiinteistönomistajalla ja vuokranantajalla ei kuitenkaan ole välttämättä käytettävissä keinoja, joilla tupakansavun kulkeutuminen huoneistoista toiseen voitaisiin estää nopeasti ja kustannustehokkaasti.

Tupakointi huoneiston sisätiloissa on myös paloturvallisuusriski. Savukkeiden varomaton käsittely aiheuttaa vuosittain tulipaloja Hekan huoneistoissa.

Lisäksi tupakointi aiheuttaa huoneistoille vaurioita, erityisesti pinttynyttä hajua ja värjäntymistä. Nykytilanteessa vaurioiden korjauskustannukset jäävät yleensä vuokranantajan vastattavaksi tavanomaisena kulumisena, jos sisätupakointia ei ole kielletty vuokrasopimuksessa. Lisääntyneet korjauskulut aiheuttavat korotuspainetta vuokriin erityisesti valtion tukemissa arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa, joiden vuokranmäärityksessä noudatetaan omakustannusperiaatetta.

Jos tupakointi huoneistossa on sen sijaan kiellettyä, ja vuokralainen tupakoi huoneistossa kiellosta huolimatta, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tupakoinnista huoneistolle aiheutuneet vahingot. Heka katsoo, että informatiivisuuden vuoksi AHVL 26 a §:ssä olisi tarpeen todeta, että vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tupakointikiellon rikkomisesta aiheutuneet vahingot siten kuin 25 §:ssä säädetään.

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

Kyllä, Hekan näkemyksen mukaan tupakointikiellon täytyisi ehdottomasti tulla sovellettavasti myös jo voimassa oleviin vuokrasuhteisiin.

Jos tupakointikielto ei tulisi sovellettavaksi ennen lakimuutosta tehtyihin vuokrasopimuksiin, muutoksen tavoitteen toteutuminen hidastuisi merkittävästi, sillä tupakointikiellon laajentuminen jäisi vuokrasopimusten päättymisen ja uusien vuokrasopimusten solmimisen varaan. Vuokrasopimukset ovat usein pitkäaikaisia sopimuksia, ja Hekalla keskimääräinen asumisaika on noin 10 vuotta. Jos olettamasaännöstä ei sovellettaisi jo voimassa oleviin vuokrasuhteisiin, tupakointikiellon laajeneminen koskemaan kaikkia vuokrasopimuksia olisi siten hyvin hidasta.

Hekan nykyisessä vuokrasopimusmallissa on vakioehtona tupakointikielto huoneiston sisä- ja ulkotiloissa. Siten kaikissa uudiskohteissa ja peruskorjauksesta valmistuvissa kohteissa huoneistoissa tupakointi on kiellettyä. Vanhemmissa asuntokohteissa tupakointikielto laajenee jatkuvasti uusiin vuokrasopimuksiin sitä mukaan, kun uusia vuokrasopimuksia solmitaan. Siitä huolimatta vanhemmissa kohteissa on edelleen paljon voimassa olevia vuokrasopimuksia, joissa ei ole joko lainkaan tupakointikieltoa tai joissa tupakointikielto ei koske huoneiston ulkotiloja. Täten samassa asuntokohteessa voi olla huoneistoja, joissa osassa tupakointi huoneistolle kuuluvissa tiloissa on kielletty ja osassa sallittu: siinä missä uusi vuokralainen ei saa polttaa sisällä eikä esimerkiksi parvekkeella, naapuri saattaa saada tupakoida viereisellä parvekkeella ja toinen naapuri myös sisätiloissa. Heka on hakenut muutamiin asuinkohteisiinsa tupakkalain 79 §:n mukaisia tupakointikielloja, mutta menettely on hidaskä ja raskas.

Heka on aloittanut vuonna 2024 vuokrasopimusten yhtenäistämisen, jonka myötä kaikkiin Hekan vuokrasopimuksiin sisällytetään tupakointikielto huoneiston sisä- ja ulkotiloissa. Vuokrasopimusten yhtenäistäminen on kuitenkin hidaskä.

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

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

Heka ilmoittaa vuokran korottamisesta AHVL 32.1 §:n mukaisesti. Siten Heka jättää lausumatta vuokran korottamista koskevista kysymyksistä.

### **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?**

Kyllä, Heka pitää ilmoittamis- ja korotusmenettelyä perusteltuna.

## Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

Kyllä, Heka kannattaa ehdotusta. Hekan näkemyksen mukaan vuokranantajat tarvitsevat nykyistä yksinkertaisemmat ja nopeammat keinot saada vuokrasopimus päätymään tilanteissa, joissa kuollut vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin ja asui yksin.

Nykytilanteessa kuolleen vuokralaisen kuolinpesältä edellytetään aina aktiivisuutta vuokrasopimuksen irtisanomiseksi. Tämä johtaa käytännössä hankaliin tilanteisiin silloin, kun vuokralainen asui kuollessaan yksin ja kuolinpesä on passiivinen, vuokranantajalla ei ole tietoa kuolinpesän osakkaista tai ei saa tavoitettua heitä tai kun osakkaat kieltäytyvät hoitamasta kuolinpesän asioita. Myös Heka kohtaa näitä tilanteita jo nykyisin jatkuvasti.

Edellä kuvatuissa tilanteissa kuolinpesä ei yleensä hoida vuokralaiselle kuuluvia velvollisuuksia, ja kuolinpesälle kertyy vuokravelkaa. Lisäksi näissä tilanteissa vuokrasopimuksen päättäminen irtisanomalla tai purkamalla vuokranantajan aloitteesta on vaikeaa ja hidasta. On yleensä odotettavaa, että vuokrasuhteen päättämisestä huolimatta passiivinen kuolinpesä ei tyhjennä huoneistoa. Täten vuokranantajan on vaadittava kanteella kuolinpesälle häätöä. Häätöasian käsittelyä varten vuokranantajalla on oltava tieto kaikista kuolinpesän osakkaista. Pelkästään kuolinpesän osakkaiden selvittäminen voi vaatia aikaa, jos selvittäminen ylipäätään onnistuu. Sen jälkeen häätöasian käsittely käräjäoikeudessa ja ulosotossa vie useamman kuukauden. Menettely aiheuttaa vuokranantajalle muun muassa vuokratulon menetyksiä, huoneiston tyhjennys- ja siivouskustannuksia ja oikeudenkäyntikuluja. Vaikka kuolinpesällä olisi velvollisuus korvata vahinkoja ja kuluja vuokranantajalle, ne jäävät käytännössä usein vuokranantajan tappioksi. Heka huomauttaa, että arava- ja korkotukivuokratuloissa kustannukset katetaan viime kädessä omakustannusperiaatteen mukaisesti muilta vuokralaisilta perittävillä vuokrilla.

Jos kuollut vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin ja asui huoneistossa yksin kuolinhetkellään, ei ole ketään, jolla olisi AHVL 46 §:n mukainen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta kuolinpesän asemasta. Valtion tukemissa arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa huoneistoon on tällöin valittava uusi asukas asukasvalintasäännösten mukaisesti. Siten vuokrasuhdetta ei ole tarkoituksenmukaista pitää voimassa kuolinpesän kanssa, vaan vuokrasopimus on tarpeen saada päätymään mahdollisimman pian, jotta huoneisto voidaan vuokrata uudelleen sitä enemmän tarvitsevalle asukkaille.

### **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, Heka pitää edellytyksiä asianmukaisina. Edellytyksissä on huomioitu kuolleen vuokralaisen yhteisvuokralaisten ja perheenjäsenten oikeudet. Hekan näkemyksen mukaan vuokrasuhde ei voi päättyä ilman, että vuokranantaja saa ensin tiedon 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?**

Ehdotettu päättymisaika on kannatettava. Nykytilaan verrattuna ehdotettu päättymisaika nopeuttaisi vuokrasuhteen päättymistä. Heka ei näe tarvetta pidemmälle tai lyhyemmälle päättymisajalle.



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

Kyllä, Hekan näkemyksen mukaan ehdotuksessa on huomioitu tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien osapuolten oikeuksien kannalta. Heka kuitenkin katsoo, että vaikka ehdotus parantaa vuokranantajan asemaa vuokralaisen kuollessa, vuokranantajalle jää edelleen liian paljon vastuuta huolehtia huoneistoon jääneestä kuolinpesän omaisuudesta.

## **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?**

Heka kannattaa sitä, että AHVL:iin lisätään säännös vuokralaisen kuoleman jälkeen huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelystä.

Ehdotettu säännös on kuitenkin puutteellinen. Säännökseen on lisättävä kohtuullinen määräaika vuokranantajan huolenpitovelvollisuudelle. Huolenpitovelvollisuudelle on säädettävä määräaika siltä varalta, että mikään taho ei ota kuolinpesän omaisuutta hoitoonsa tai haltuunsa. Kuolleen vuokralaisen omaisuudesta – yleensä tavanomaisesta ja vähäarvoisesta koti-irtaimistosta – huolehtiminen ei voi jäädä määräämättömäksi ajaksi vuokranantajan vastuulle. Omaisuuden säilyttämisestä aiheutuu vuokranantajalle kuluja, jotka jäävät vuokranantajan vahingoksi, jos vuokranantaja ei saa perittyä niitä kuolinpesältä. Heka huomauttaa, että arava- ja korkotukivuokrataloissa vuokralaisen omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet kustannukset katetaan viime kädessä omakustannusperiaatteen mukaisesti muilta vuokralaisilta perittävillä vuokrilla.

## **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, Heka kannattaa ehdotettua muutosta ulottaa vuokranantajan kolmen kuukauden irtisanomisaika alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin. Heka pitää vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa perusteltuna, kun vuokrasuhde on jatkunut pidempään, vaikkakin kuuden kuukauden irtisanomisaika on melko pitkä. Pidemmässä vuokrasuhteessa asukkaille on yleensä muodostunut vakiintuneempi ja vahvempi yhteys naapurustoonsa ja asuinalueeseensa. Nykyinen yhden vuoden raja on kuitenkin melko lyhyt asumisaika tässä suhteessa.

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

Heka irtisanoo vuokrasopimuksia lähinnä kahdella perusteella: 1) asuntokohteessa alkavan peruskorjauksen vuoksi ja 2) vuokralaisen sopimusrikkomuksen vuoksi.

Vuokralaisen sopimusrikkomuksesta ei aiheudu haittaa vain vuokranantajalle, vaan sopimusrikkomuksesta voi aiheutua merkittävää haittaa vuokralaisen naapureille. Tällöin etenkin kuuden kuukauden irtisanomisaika on kohtuuttoman pitkä. Vuokrasopimusta rikkovan vuokralaisen ei ole perusteltua saada irtisanomistilanteissa yhtä vahvaa suojaa kuin vuokralaisen, jonka vuokrasopimus irtisanotaan hänestä riippumattomasta syystä. Lisäksi irtisanomisprosessi voi pitkittyä entisestään, jos vuokralainen ei muuta huoneistosta vapaaehtoisesti pois irtisanomisajan päättymisen jälkeen. Tällöin vuokranantaja joutuu hakemaan vuokralaiselle häätöä, mikä kestää

useamman kuukauden. Siten vuokranantajan irtisanomisajan pitäisi olla lyhyempi, enintään kaksi kuukautta, kun irtisanomisen perusteena on vuokralaisen sopimusrikkomus.

## Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

Kyllä, Heka kannattaa vuokranantajan purkamisperusteiden täydentämisestä siten, että purkaminen olisi jatkossa mahdollista myös erittäin painavan syyn perusteella.

Heka yhtyy mietinnön arvioon siitä, että nykyiset purkamisperusteet eivät selkeästi kata esimerkiksi tilannetta, jossa vuokralainen viettää häiritsevää elämää tai rikkoo terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi annettuja säännöksiä huoneiston ja kiinteistön lähiympäristössä. Tämä johtaa ajoittain yksittäistapauksissa kohtuuttomiin tilanteisiin. Muiden asukkaiden asumisturvallisuuden ja -rauhan turvaamisen vuoksi vuokranantajalla olisi oltava oikeus purkaa vuokrasopimus esimerkiksi sellaisessa tapauksessa, että vuokralainen käyttäytyy naapuriaan kohtaan väkivaltaisesti lähinaapurustossa, mutta asuinkiinteistön ulkopuolella.

Ehdotettu uusi purkuperuste on luonteeltaan yleinen, mikä voi aiheuttaa tulkinnanvaraisuutta ja siten erimielisyyksiä vuokrasopimuksen osapuolten välillä. Jotta uuden purkamisperusteen tarkoitus toteutuisi perusteen soveltamiskäytännössä, on tärkeää, että säännöksen tarkoitus selostetaan perusteellisesti lain esitöissä. Heka pitää mietinnön mukaisia säännöskohtaisia perusteluita (s. 215–218) kattavina.

Ottaen huomioon, että AHVL 61 § 1 kohdan purkamisperusteiden luettelo on tarkoitettu tyhjentäväksi, purkamisperusteiden luettelo on tarkistettava vastaamaan tosiasiallista oikeustilaa, kuten mietinnössä on selostettu.

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

Heka viittaa edelliseen kysymykseen antamaansa vastaukseen.

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

Hekan näkemyksen mukaan ehdotettu uusi purkamisperuste ei voi johtaa vuokralaisten kannalta kohtuuttomiin tilanteisiin. Vuokrasopimuksen purkaminen uudella purkamisperusteella edellyttäisi ensinnäkin, että vuokrasopimuksen purkamisen syy on erityisen painava. Siten purkamisen kynnys ehdotetulla uudella perusteella on korkea, mikä turvaa vuokralaisen asemaa. Lisäksi näyttövelvollisuus purkamisperusteesta on vuokranantajalla. Vuokralaisen asemaa turvaa myös se, että vuokranantajan on pääsääntöisesti annettava vuokralaiselle kirjallinen varoitus vuokralaisen menettelystä. Vuokralaisella on siten mahdollisuus oikaista menettelynsä ennen kuin vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen. Lisäksi vuokranantaja ei voi häätää vuokralaista omankädenoikeudella, jos vuokralainen ei hyväksy vuokrasopimuksen purkamista, vaan vuokranantajan on vaadittava kanteella vuokralaiselle häätöä. Tällöin vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen tuomioistuimen tutkittavaksi.

## Muuttopäivää koskeva olettasäännös (AHVL 68 §)

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

Kyllä, Heka kannattaa muuttopäivää koskevan olettamasaännöksen muuttamista siten, että jatkossa oletusmuuttopäivä olisi vuokrasopimuksen päättymispäivä. Heka yhtyy mietinnön arvioon siitä, että nykyinen olettamasaännös ei vastaa vuokramarkkinoilla vallitsevaa yleistä ja vakiintunutta käytäntöä. Sopimuksen päättymispäivä mielletään luonnollisemmin samalla muuttopäiväksi. Siten se, että vuokrasopimuksen päättymispäivä ja muuttopäivä olisivat sama päivä, olisi nykyistä olettamasaännöstä yksinkertaisempi ja selkeämpi lähtökohta.

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

Kyllä, Hekan käsityksen mukaan vuokramarkkinoiden yleisenä käytäntönä on sopia muuttopäiväksi vuokrasopimuksen päättymispäivä. Myös Hekan vuokrasopimusmallissa on ollut jo pidempään vakioehtona, että muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä ja että huoneisto on luovutettava kokonaan Hekan hallintaan muuttopäivänä.

**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?**

Hekan näkemyksen mukaan aikojen pitäisi olla osittain lyhyempiä: yksi kuukausi ja kolme kuukautta (1 kk ja 3 kk). Heka pitää kuuden kuukauden säilytysaikaa perusteettoman pitkänä.

Kun vuokrasuhde päättyy ja vuokralaisen on luovutettava huoneisto vuokranantajan hallintaan, vuokralaisella on velvollisuus tyhjentää huoneisto ja muut huoneistoon kuuluvat tilat kaikesta irtaimistosta. Yleisimmin vuokrasopimus päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen voimassaoloajan umpeutumiseen tai toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomiseen – yleensä vuokralaisen aloitteesta. Tällöin vuokralaisella on hyvät edellytykset järjestää poismuuttonsa asianmukaisesti. Vuokranantajan on luotettava siihen, että vuokralainen luovuttaa huoneiston tyhjänä vuokranantajan hallintaan viimeistään muuttopäivänä, minkä jälkeen vuokranantaja voi luovuttaa huoneiston hallinnan seuraavalle vuokralaiselle. Siitä, että vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa tyhjentää huoneisto, ei voi seurata, että vuokranantajalle syntyy velvollisuus huolehtia vuokralaisen jättämästä irtaimistosta. Irtaimiston säilyttämisestä aiheutuu vuokranantajalle kuluja, jotka jäävät vuokranantajan vahingoksi, jos vuokranantaja ei saa perittyä niitä vuokralaiselta. Heka huomauttaa, että arava- ja korkotukivuokrataloissa vuokralaisen irtaimistosta huolehtimisesta aiheutuneet kustannukset katetaan omakustannusperiaatteen mukaisesti viime kädessä muilta vuokralaisilta perittäville vuokrilla.

**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, Hekan näkemyksen mukaan mahdollista pätevää syytä ei pidä huomioida ehdotuksessa. Vuokralaisella on velvollisuus tyhjentää huoneisto ja muut huoneistoon kuuluvat tilat kaikesta irtaimistosta, kun vuokrasuhde päättyy ja vuokralaisen on luovutettava huoneisto vuokranantajan hallintaan. Kuten edellisessä vastauksessa on todettu, vuokralaisella on yleensä hyvät edellytykset järjestää poismuuttonsa asianmukaisesti. Vuokranantajan ei voida edellyttää huolehtivan entisen vuokralaisensa omaisuudesta.

## Siirtymäaika

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

Heka pitää kolmen kuukauden siirtymäaika liian lyhyenä. Hekan näkemyksen mukaan riittävä siirtymäaika olisi kuusi kuukautta.

Muutosten myötä erityisesti suurten vuokranantajien olisi tarkasteltava, mitä muutoksia lakien muutokset edellyttävät vuokranantajan toiminnassa. Heka arvioi, että muutokset edellyttävät sekä nykyisten prosessien, malliasiakirjojen ja ohjeiden päivittämistä että uusia prosesseja, asiakirjoja ja ohjeita. Muutokset edellyttävät myös viestintää asukkaille ja koulutuksen järjestämistä henkilökunnalle.

Ehdotettujen lakimuutosten käytännön toteuttaminen voi aiheuttaa muutostarpeita vuokraustoiminnassa käytettäviin tietojärjestelmiin.

Mietinnössä ehdotetaan uusia säännöksiä huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelyyn. Käytännössä huoneistoon jääneen omaisuuden siirtäminen, varastointi ja hävittäminen saattavat edellyttää palveluiden hankkimista ulkoiselta palveluntuottajalta. Jotkut vuokranantajat, kuten Heka, ovat julkisia hankintayksiköitä, joiden on kilpailutettava hankintansa hankintalain mukaisesti.

## 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?**

Heka pitää erittäin tarpeellisena sitä, että vuokranantajalla olisi oikeus saada tieto huoneistoon kohdistuneista poliisin kotihälytystehtävistä, kun kyse on samalla häiritsevän elämän viettämisestä tai sen rikkomisesta, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokranantajan tiedonsaantioikeutta on edistettävä lainsäädännöllä.

Oikeusministeriö on käynyt läpi 12 Helsingin hovioikeuden vuosina 2008–2010 antamaa tuomiota vuokrasopimuksen purkamista koskeneissa asioissa. Tuomioiden tarkastelu on keskittynyt siihen, millainen merkitys poliisilta saatavilla tiedoissa on ollut häätöoikeudenkäynneissä. Hekan näkemyksen mukaan tarkastelu ei kuitenkaan anna oikeaa kuvaa poliisin tietojen merkityksestä vuokrasopimuksen purkamisessa. Oikeudenkäyntiin saakka edenneissä purku- ja häätöasioissa vuokranantajilla on todennäköisesti ollut vahva näkemys todisteidensa riittävydestä. Siten tuomioiden tarkastelu ei kerro, millainen merkitys poliisin hälytystehtäviä koskevilla tiedoilla on ollut, kun vuokranantaja on alun perin arvioinut vuokrasopimuksen purkamisen edellytyksiä.

Epävarma tai riittämätön näyttö on toistuva haaste asumishäiriötapauksissa. Poliisin kotihälytystehtävien tiedot olisivat vuokranantajille erittäin tarpeellisia, jotta vuokranantajan ei tarvitsisi jäädä vuokrasopimuksen purkamisen edellytysten arvioinnissa naapureiden kertomusten varaan. Vuokranantaja ei usein saa riittävän monelta naapurilta riittävän yksilöityjä ilmoituksia asumishäiriöistä. On tavallista ja ymmärrettävää, että naapurit eivät ilmoita häiriöistä, koska he pelkäävät, että ilmoittamisesta aiheutuu heille ja perheenjäsenilleen haittaa. Tämä korostuu erityisesti silloin, kun asumishäiriöihin liittyy rikollista toimintaa, päihteidenkäyttöä tai uhkaavaa tai väkivaltaista käytöstä. Koska vuokrasopimuksen purkaminen edellyttää yleensä vähintään yhden varoituksen, vuokranantaja tarvitsee naapureilta asumishäiriöilmoituksia sekä ennen varoituksen antamista että varoituksen antamisen jälkeen. Asuinkohteen rauhattomat olosuhteet voivat myös värittää naapureiden ilmoituksia ja kertomuksia, minkä vuoksi objektiivisemmista poliisin tiedoista olisi merkittävää etua.

Heka korostaa, että vuokranantajat tarvitsevat nykyistä tehokkaampia keinoja puuttua asumishäiriöihin ennen kaikkea muiden asukkaiden kotirauhan turvaamiseksi. Nykytilanteessa häiriöitä aiheuttavan vuokralaisen yksityisyyden ja henkilötietojen suoja ovat painavampia kuin muiden asukkaiden oikeus kotirauhaan.

#### **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?**

Poliisin tietoja on hyödynnetty Hekaa edeltäneissä Helsingin kaupungin vuokrataloyhtiöissä silloin, kun tietoja oli vielä mahdollista saada. Kokemusten mukaan tiedoilla oli olennainen merkitys vuokrasopimusten päättämisessä asumishäiriöiden perusteella. Heka pitää tietoja edelleen erittäin tarpeellisina.

#### **Yleistä**

#### **Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?**

Heka pitää tärkeänä, että AHVL:iin lisätään säännökset tiedoksiannoista ETA-alueen ulkopuolelle. Nykyisin on tilanteita, joissa tiedoksiannot ulkomaille estyvät. Heka kuitenkin huomauttaa, että ei ole tavatonta, että vuokralaisen osoite ulkomailla ei ole tiedossa.

Heka kannattaa ehdotettua uutta AHVL 34 §:n 4 momenttia, jonka perusteella käräjäoikeus voisi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen veloitetaan muuttamaan pois huoneistosta. Ehdotettu säännös vähentäisi todennäköisesti häädön jälkeisiä kanteita, joilla vuokranantaja joutuu perimään häätötuomion jälkeen erääntyneitä ja maksamatta jääneitä vuokria. Muutos vähentäisi oikeudenkäyntikuluja. Heka kuitenkin huomauttaa, että muutos ei poistaisi kokonaan häntäkanteiden tarvetta, sillä vuokranantaja velkoo häntäjutuissa usein vuokrien lisäksi vuokralaisen irtaimiston hävittämisestä, huoneiston siivoamisesta, lukkojen sarjoittamisesta ja huoneiston vahinkokorjauksista aiheutuneita kustannuksia.

Heka kannattaa AHVL 45 §:ään ehdotettua lisäedellytystä siirronsaajana olevan perheenjäsenen vuoden asumisajasta.

---

Helsingissä 14.2.2025

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö

toimitusjohtaja

Lisätietoja: lakiasiaintoimittaja Jenna Yli-Arvo

Yli-Arvo Jenna  
Helsingin kaupungin asunnot Oy