

Asia: VN/24391/2023

## Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

### Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

#### Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry (jäljempänä "MaRa") kiittää mahdollisuudesta lausua huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä ja toteaa siitä seuraavaa:

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (AHVL) soveltuu pääsäännön mukaan kaikkiin sopimuksiin, jolla huoneisto vuokrataan käytettäväksi asumiseen. Soveltamisalaa koskevan rajoitussäännöksen mukaan lakia ei kuitenkaan sovelleta majoitusliikkeen toimintaan.

Työryhmän ehdotuksen mukaan AHVL:n soveltamisalasäännöstä tarkistettaisiin niin, että siinä viitattaisiin majoitusliikkeen toiminnan sijaan siihen, millaisiin sopimuksiin lakia ei sovelleta. Lakia ei ehdotuksen mukaan sovellettaisi sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen. Rajoitussäännös tulisi edelleen sovellettavaksi pääasiassa hotellien ja muiden majoitusliikkeen ja niiden asiakkaiden välisiin sopimuksiin. Rajoitussäännöksestä kävisi kuitenkin aiempaa selkeämmin ilmi se, että AHVL ei sovellu lyhytaikaista ja tilapäistä majoitusta koskeviin sopimuksiin, vaikka kyse ei olisikaan majoitusliiketoiminnasta.

Asuinhuoneistojen lyhytaikainen vuokraaminen on viime vuosien aikana kasvanut voimakkaasti. Toiminta on jo usein ammattimaista majoitusliiketoimintaa. Siinä toimijoina voivat olla yksityishenkilöt tai yritykset. Ammattimaisessa majoitusliiketoiminnassa on tavoitteena saada investoinneille huoneenvuokrausta parempi tuotto. Asuinhuoneistot hankitaan majoituksen tarjoamista varten ja ne ovat tyhjinä silloin, kun niihin ei majoitu matkailijoita. Majoitukseen käytettävät huoneistot ovat samaan aikaan myös poissa vapailta vuokramarkkinoilta.

Julkisuudessa on käyty keskustelua siitä, että matkailijoiden määrän hallitsematon kasvu on aiheuttanut kielteisiä ilmiöitä eri puolilla maailmaa. Se liittyy lähinnä Airbnb-tyyppiseen

majoitusliiketoimintaan. Paikallisten asukkaiden kotitaloista on tullut hotelleja ilman niitä koskevaa sääntelyä ja asiakkaista huolenpitämistä. Majoitusliiketoiminta on levinnyt asemakaavojen ja rakennuslupien vastaisesti alueille, joihin sitä ei ole tarkoitettu.

Asumisen ja majoittumisen määrittelyillä on merkitystä esimerkiksi alueidenkäytössä ja rakentamisessa, jota koskevat säännökset ovat 1.1.2025 lukien alueidenkäyttölaisissa (132/1999) ja rakentamislaisissa (751/2023). Esimerkiksi asemakaavassa alueille määritellään pääkäyttötarkoitus, jonka mukaan määritetään se, mitä käyttötarkoitusta varten tietylle alueelle voidaan rakentaa. Käyttötarkoitus määrittää myös sitä, mihin tarkoitukseen – esimerkiksi asumiseen tai majoitusliiketoimintaan – rakentamislupa voidaan myöntää ja millaisia ominaisuuksia rakennukselta edellytetään. Asuinhuoneistojen lyhytaikaisen vuokrauksen ja majoitustoiminnan määrittely on olennaista sen arvioinnissa, milloin asuinhuoneiston vuokraaminen on kaava- ja rakennuslupamääräysten kannalta majoitustoimintaa ja milloin asumista.

Korkein hallinto-oikeus on arvioinut lyhytaikaisen vuokrauksen, asumisen ja majoitustoiminnan välistä suhdetta ennakkopäätöksissään KHO 2021:76, KHO 2021:77 ja KHO 2024:75. Korkein hallinto-oikeus on pitänyt keskeisenä sitä, vastaavatko käytön tyyppilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on ollut se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Sillä, miten huoneiston hallinnan luovuttamista koskevaa sopimusta luonnehditaan yksityisoikeudellisesti, ei ole tässä arvioinnissa merkitystä.

MaRa toteaa, että AHVL 2 §:n 1 momentin sanamuodon mukaan majoitusliikkeen toiminta jää kokonaisuudessaan lain soveltamisalan ulkopuolelle. Lain esitöiden mukaan soveltamisalarajausta ei kuitenkaan ole tarkoitettu ehdottomaksi: myös majoitusliikkeen toiminnassa on mahdollista solmia asuinhuoneiston vuokrasopimus. Toiminnan luonne ratkeaa viime kädessä sen perusteella, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet (HE 304/1994 vp, s. 48) Näin ollen majoitusliikkeen solmima yksittäinen sopimus ei siis välttämättä ole säännöksen tarkoittamaa majoitusliikkeen toimintaa. Tämä ei säännöksen sanamuodosta kuitenkaan käy ilmi.

Huoneenvuokralakia ei sovelleta majoitusliiketoimintaan. Laki on aikanaan laadittu pidempiaikaista asumista varten, minkä vuoksi sen säännökset soveltuvat huonosti lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin. Huoneenvuokralain merkitys lyhytaikaisessa vuokrauksessa riippuu siitä, onko asunnon lyhytaikaisesti vuokralle antava henkilö asunnon omistaja vai vuokralainen. Huoneenvuokralaki ei estä tai rajoita sitä, millaisia vuokrasuhteita asunnon omistaja voi solmia, eikä tällainen rajoitus siihen luontevasti sovikaan. Vuokralaisen oikeutta käyttää vuokra-asuntoa lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan rajoittavat puolestaan huoneenvuokralain ali- ja jälleenvuokrausta koskevat säännökset. Lailla on siten merkitystä, jos vuokralainen vuokraa asuntoa eteenpäin ilman vuokranantajan lupaa. Se on jo nykyisin vuokrasopimuksen purkamisperuste.

MaRa pitää tärkeänä selkeyttää lain tasolla asumisen ja majoittumisen välistä rajanvetoa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan mukaisissa tilanteissa. Tämä tulee ensisijaisesti tehdä säätämällä asiasta rakentamislaisissa (751/2023), mitä koskevaa ehdotusta ympäristöministeriö parhaillaan valmistelee. Vireillä olevan asunto-osakeyhtiölain muuttamisen yhteydessä lakia tulee muuttaa niin, että majoitusliiketoiminnan kieltäminen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei edellyttäisi kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Asunto-osakeyhtiön tulee voida kieltää majoitusliiketoiminnan harjoittaminen määränemmistö päätöksellä. Ylivoimainen enemmistö asunto-osakeyhtiöistä on perustettu aikana, jolloin majoitusliiketoimintaa ei ole harjoitettu asunto-osakeyhtiöiden rakennuksissa. Siten ne eivät ole voineet perustamisvaiheessa kieltää majoitusliiketoiminnan harjoittamista yhtiöjärjestyksissä.

MaRa katsoo, että AHVL:n soveltamisalasäännöksiä tulee joka tapauksessa selkeyttää. AHVL 1 §:n 1 momentissa viitataan tietyn tyyppiseen sopimukseen ja 2 §:n 1 momentissa taas tietyn tyyppiseen toimintaan, mikä tekee soveltamisalasäännöksistä vaikeatulkintaisia.

MaRa pitää perusteltuna AHVL 2 §:n 1 momentin soveltamisalasäännöksen muuttamista työryhmän mietinnössä ehdotetulla tavalla niin, että siitä käy aiempaa selkeämmin ilmi, että AHVL ei sovellu lyhytaikaista ja tilapäistä majoitusta koskeviin sopimuksiin, vaikka kyse ei olisikaan majoitusliiketoiminnasta.

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

Kyllä.

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

Ei.

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

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

AHVL:ssä ei ole säännöksiä vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä olevasta sopimustyyppistä, jossa toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen yhdistetään vähimmäiskesto, jonka aikana vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuutta on rajoitettu. Nykyisin se toteutetaan sopimalla toistaiseksi voimassa olevalle vuokrasopimukselle ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamisajankohta tiettyyn hetkeen tai tietyn hetken päähän vuokrasuhteen alkamisesta.

MaRa toteaa, että ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtäminen tietyn ajan vastaa käytännössä sitä, että vuokrasuhde on voimassa määräajan.

Työryhmä ehdottaa mietinnössään huoneenvuokralakeihin lisättäväksi säännöksiä, jotka mahdollistaisivat määräajan ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuskauden yhdistävän vuokrasopimuksen. Tällainen sopimus voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun. Vuokrasopimuksen vähimmäiskesto sitoisi samalla tavalla vuokrasuhteen molempia osapuolia.

MaRa kannattaa työryhmän ehdotusta. Laissa on hyvä tunnistaa jatkossa niin sanotut hybridisopimukset.

**Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoa ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?**

Kyllä.

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

-

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

-

**Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)**

**Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?**

-

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

-

**Vakuus (AHVL 8 §)**

**Kannatatteko 30 päivän määräaikaa? 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?**

-

## 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 kiello 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?**

Työryhmän mietinnössä ehdotetaan, että vuokranantajan purkamisperusteita laajennetaan lisäämällä lakiin yleinen purkamisperuste, joka mahdollistaisi vuokrasopimuksen purkamisen, jos siihen olisi erittäin painava syy. Säännös laajentaisi purkamisperusteita niin, että vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella olisi mahdollista, vaikka mikään olemassa olevista purkamisperusteista ei ainakaan selvästi soveltuisi tilanteeseen.

MaRa katsoo, että säännös ei käytännössä juurikaan laajentaisi purkamisperusteita nykyisestä, mutta säännös kuitenkin helpottaisi vuokranantajan harkintaa tilanteessa, jossa vuokrasopimuksen purkamiselle vaikuttaisi olevan olosuhteisiin nähden erittäin painavat syyt. Käytännössä voi esiintyä

tilanteita, joissa jokin vuokrasopimuksen ehto huoneiston käyttämisestä ei kovin selkeästi kuulu minkään nykyisen purkamisperusteen alaisuuteen.

MaRa kannattaa työryhmän ehdotusta.

**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 olettasäännös (AHVL 68 §)**

**Kannatatteko, että muuttopäivää koskevaa olettasäännöstä 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 tulisiviko niiden olla lyhyempiä tai pidempiä?**

-

**Tulisiviko 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?**

-

**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?**

-

**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?**

-

Hämäläinen Sami  
Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry