

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?

-

## 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?**

Arviomuistiossa esitetään vuokralaiselle lakisääteistä ilmoitusvelvollisuutta huoneistossa asuvista henkilöistä. Täysi-ikäisten asukkaiden osalta olisi ilmoitettava nimi, syntymäaika ja yhteystiedot, sekä mihin oikeus asua huoneistossa perustuu. Arviomuistiossa on todettu, että jo nykyisin vuokralaisen tulisi hyvän vuokratavan perusteella ilmoittaa huoneistossa asuvat henkilöt vuokranantajalle. Tähän ei kuitenkaan ole tällä hetkellä lakisääteistä velvoitetta. Katsomme, että ilmoitusvelvollisuudesta säättäminen lainsäädännössä osaltaan selkeyttäisi henkilötietojen käsittelyä ja sen perusteita vuokraustoiminnassa. Ehdotetun muutoksen tavoitteet vaikuttavat perustelluilta.

Kun lainvalmisteluvaiheessa arvioidaan ilmoitusvelvollisuutta huoneistossa asuvista henkilöistä, on huomioitava yleisen tietosuoja-asetuksen minimoinnin ja säilytyksen rajoittamisen periaatteet. Yleisen tietosuoja-asetuksen artiklan 5(1)(c) mukaan henkilötietojen on oltava asianmukaisia ja olennaisia ja rajoitettuja siihen, mikä on tarpeellista suhteessa niihin tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään ("tietojen minimointi"). Yleisen tietosuoja-asetuksen artiklan 5(1)(e) mukaan henkilötiedot on säilytettävä muodossa, josta rekisteröity on tunnistettavissa ainoastaan niin kauan kuin on tarpeen tietojenkäsittelyn tarkoitusten toteuttamista varten --- ("säilytyksen rajoittaminen").

Katsomme, että lainvalmisteluvaiheessa olisi tarkennettava perusteluita ehdotetun muutoksen tarpeesta ja vaikuttavuudesta. On syytä arvioida, kuinka usein nykykäytäntö, jossa ilmoitusvelvollisuutta ei ole lain tasolla säädetty, aiheuttaa haasteita vuokranantajille, taikka vuokralaisten oikeuksien toteutumiselle, ja kuinka laajamittaisia tai vakavia nämä vaikutukset ovat. Ehdotetun ilmoitusvelvollisuuden tulee olla oikeudenmukaisessa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Lainvalmisteluvaiheessa olisi syytä arvioida muita toteuttamisvaihtoehtoja ilmoitusvelvollisuuden osalta, esimerkiksi sitä, olisiko lakisääteinen ilmoitusvelvollisuus mahdollista rajata vain tiettyihin tilanteisiin. Asiassa olisi syytä arvioida myös se, miltä osin asunnossa asuvien

henkilöiden lukumäärän ilmoittaminen olisi riittävä toimenpide tavoiteltujen päämäärien saavuttamiseksi. Asian arvioinnissa olisi syytä huomioida yleisen tietosuoja-asetuksen ((EU) 2016/679) mukaiset periaatteet, kuten esimerkiksi henkilötietojen käsittelyn minimointi ja säilytyksen rajoittaminen.

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

Käsittelyperusteen valinnasta

Ehdotuksen luvusta 12 käy ilmi, että ilmoitusvelvollisuuden perusteella kerättäviä tietoja ehdotetaan käsiteltäväksi yleisen tietosuoja-asetuksen 6(1)(f) mukaisen oikeutetun edun perusteella.

Ottaen huomioon, että ehdotuksessa säädettäisiin lakiin perustuva ilmoitusvelvollisuus, esityksessä olisi arvioitava käsittelytoimien luonteeseen soveltuva käsittelyperuste. Esityksessä olisi perusteltava, miksi oikeutetun edun käsittelyperuste (6(1)(f)), josta ei säädetä tarkemmin lailla, soveltuisi parhaiten kyseisessä tilanteessa, jossa käsitellään lakisääteisen ilmoitusvelvollisuuden perusteella kerättäviä henkilötietoja. Katsoisimme, että lainvalmisteluvaiheessa voisi arvioida esimerkiksi yleisen tietosuoja-asetuksen 6(1)(b) ja 6(1)(e) alakohtien soveltuvuutta käsittelyperusteeksi.

Mikäli arvioinnissa päädytään siihen, että 6(1)(f) olisi tilanteeseen soveltuvin käsittelyperuste, haluamme tuoda esiin seuraavia seikkoja kyseisen käsittelyperusteen soveltamisesta. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan on niin, että oikeutettua etua koskevassa lainkohdassa säädetään kolmesta kumulatiivisesta edellytyksestä siinä tarkoitetun henkilötietojen käsittelyn lainmukaisuudelle. Edellytykset ovat: 1) että tavoitellaan rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettua etua, 2) että henkilötietojen käsittely on tarpeen tavoitellun oikeutetun edun toteuttamiseksi, ja 3) että henkilön, jota tietosuoja koskee, edut tai perusoikeudet ja vapaudet eivät syrjäytä rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettua etua (tuomio 4.7.2023, Meta Platforms ym. (Yhteisöpalvelun yleiset käyttöehdot), C 252/21, EU:C:2023:537, 106 kohta ja tuomio 4.10.2024, Koninklijke Nederlandse Lawn Tennisbond, C 621/22, EU:C:2024:857, 37 kohta). Rekisterinpitäjän on arvioitava näiden intressien tasapaino (nk. tasapaino-testi). Tämä käytännössä tarkoittaisi sitä, että rekisterinpitäjänä toimivan vuokranantajan olisi punnittava näitä intressejä ennen henkilötietojen käsittelytoimiin ryhtymistä. Oikeutetun edun intressien punninnasta ks. myös C-394/23 (Mousse), erityisesti kohdat 60 ja 63.

Jotta etua voidaan pitää oikeutettuna, sen on ensin täytettävä seuraavat vaatimukset:

- Edun täytyy olla lainmukainen (sovellettavan EU:n tai kansallisen lainsäädännön mukainen).
- Edun tulee olla selkeästi ilmaistu, jotta sen tasapainoa suhteessa rekisteröidyn etuihin ja oikeuksiin voidaan arvioida.
- Edun täytyy edustaa todellista ja välitöntä tarvetta. Etu ei voi olla spekulatiivinen.

Kun ilmoitusvelvollisuuden mukaisia henkilötietoja kerätään, on myös otettava huomioon läpinäkyvyyden ja avoimuuden periaate, rekisteröityjen informointiin liittyvät velvoitteet, sekä rekisteröidyn vastustamisoikeus. Yleisen tietosuoja-asetuksen 13 artiklan 1 kohdan mukaan kerätessä rekisteröidyltä häntä koskevia henkilötietoja rekisterinpitäjän on silloin, kun henkilötietoja saadaan, toimitettava rekisteröidylle kaikki kyseisessä kohdassa eriteltyt tiedot. Näihin tietoihin kuuluvat muun muassa c) henkilötietojen käsittelyn tarkoitukset sekä käsittelyn oikeusperuste; sekä d) rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutetut edut, jos käsittely perustuu 6 artiklan 1 kohdan f alakohtaan. Asiassa on syytä ottaa huomioon vastustamisoikeuden (yleisen tietosuoja-asetuksen 21 artikla) merkitys käsittelyperusteen valinnassa.

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

Arviomuistiossa on tunnistettu, että vuokralaisen perhesuhteita koskevien tietojen osalta kyse voi olla erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvien tietojen käsittelystä. Arviomuistiossa on otettu huomioon Euroopan unionin tuomioistuimen ratkaisussa C-184/20 (OT v Vyriausioji tarnybinės etikos komisija) tehty linjaus, jonka mukaan henkilön parisuhdetta koskevaa tietoa oli pidettävä 9 artiklan mukaisena erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvana tietona, kun tiedosta saattoi tehdä päätelmiä henkilön seksuaalisesta suuntautumisesta.

Arviomuistiossa on arvioitu, että tällaisia tietoja voitaisiin käsitellä 9 artiklan 2 kohdan f alakohdan nojalla, jonka mukaan erityisiä henkilötietoja saa käsitellä, jos se on tarpeen oikeusvaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi. Tuomme esiin, että asiassa olisi syytä arvioida myös muita käsittelyperusteita 9 artiklan 1 kohdan mukaisten henkilötietojen osalta. Artiklan 9(2)(f) viitataan nimenomaisesti oikeusvaateen laatimiseen, esittämiseen tai puolustamiseen. Arviomuistiossa ehdotetun ilmoitusvelvollisuuden mukaisia tietoja kerättäisiin ja säilytettäisiin siltä varalta, että vuokranantajalle saattaa syntyä tarve näiden tietojen käyttämiseen oikeusvaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi. Asiassa olisi syytä arvioida, soveltuuko yleisen tietosuoja-asetuksen 9(2)(f) artikla käsittelyperusteeksi tilanteisiin, joissa ilmoitusvelvollisuus tietyistä henkilötiedoista perustuu hypoteettisen oikeusvaateen esittämisen tarpeeseen.

Jatkovalmistelussa olisi syytä arvioida ja vertailla suunniteltuun henkilötietojen käsittelyyn soveltuvia käsittelyperusteita.

## **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 olettam säännöksen 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 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 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?**

Vaikutustenarviointia olisi lainvalmisteluvaiheessa syytä tarkentaa ja täydentää tietosuojavaikutusten arvioinnin osalta. Säättämisyjärjestystä koskevan arvioinnin yhteydessä luvussa 12 on tunnistettu tietosuojaan liittyviä perusoikeuslottuvuusia ansiokkaasti. Näiden näkökulmien vaikutukset olisi kuitenkin syytä arvioida myös vaikutustenarviointia koskevan luvun yhteydessä, jotta ehdotettujen muutoksien tietosuojavaikutukset kävisivät esityksestä selkeästi ilmi.

## Hätäkeskustietojen luovuttaminen

**Pidätkö muistiossa esitettyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?**

Työryhmämietinnön liitteenä on toimitettu eräiden etujärjestöjen ehdotus hätäkeskustietojen tiedonsaantioikeudesta, jonka perusteella asunto-osakeyhtiöille ja vuokranantajalle annettaisiin tiedonsaantioikeus hätäkeskustietojärjestelmän tietoihin niiltä osin, kun kyse on asukkaan kotiin liittyvistä häiriötilanteista. Koska kyseinen muistio ei ole ollut osa työryhmämietintöä, sitä ei olla arvioitu esimerkiksi muistion vaikutustenarvioinnin, vaihtoehtojen vertailun tai säättämisyjärjestyksen



osioissa. Yhdymme oikeusministeriön muistiossa esittämään arvioon siitä, että ehdotettu muutos ei esitetyssä muodossa ja esitetyin perustein olisi perusteltua suhteessa sen tavoitteisiin.

### **Jos ette, mitä muistiossa on jäänyt huomioimatta?**

Työryhmämietinnön liitteenä olevan hätäkeskustietojen luovuttamista koskevan muistion osalta huomautamme, että kyseisten hätäkeskustietojärjestelmän tietojen rekisterinpitäjä on Poliisihallitus. Jos tällaisesta tietojen luovuttamisoikeudesta lähdettäisiin muistiossa todetusta huolimatta säätämään, niin asiasta tulisi säätää poliisin henkilötietojen luovuttamista koskevassa lainsäädännössä. Tiedonsaantioikeus tulisi säätää tarkkarajaisesti ja rajata vain välttämättömään. Etujärjestöjen esittämä ei arviomme mukaan täytä edellä mainittuja vaatimuksia. Lisähuomiona toteamme, että sisäministeriössä on käynnissä lainsäädäntöhanke poliisin tiedonvaihtoa koskevan sääntelyn muuttamiseksi (VN/27065/2023).

### **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?**

Mietintö on valmisteltu kattavasti ja perustellusti. Mietinnössä on ansiokkaasti huomioitu tietosuojaan liittyviä näkökulmia. Kiitämme mahdollisuudesta lausua asiassa.

Sydänmaanlakka Saana  
Tietosuojavaltuutetun toimisto