

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?

Pidämme käytännön kannalta ongelmallisena 30 päivän aikarajaa vakuuden palautukselle koska poismuuttaneelta asukkaalta perittävien esim. korjaus- ja siivouskulujen osalta tarkka euromäärä ei välttämättä ole vielä 30 päivän sisällä tiedossa. Tämä johtuu sekä siitä, että palveluntuottajalta tilatut korjaustyöt eivät välttämättä vielä ole valmistuneet ja palveluntuottajalta ei välttämättä saada laskua kovin nopeasti. Omakustannuseriaatteella toimivassa vuokratiloyhtiössä kustannukset tulee laskuttaa aiheuttajalta toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Jos määräaika otetaan lakiin, katsomme, että se ei missään nimessä olla lyhyempi kuin 30 päivää.

### Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Katsomme, että vakiokorvauksen käyttöönotto saattaa lisätä vakuuden palautuksiin liittyviä riitatilanteita ja mahdollisia oikeudenkäyntejä tai kuluttajariitalautakuntakäsittelyitä.

### 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?

Kannatamme mietinnössä esitettyä mahdollisuutta käyttää sähköisiä viestintäkanavia sekä tavallista kirjepostia vuokrasuhteeseen liittyvien tiedoksiantojen toimitukseen. Pidämme myös hyvänä, että sähköistä viestintäkanavaa, kuten asukassivuja tai sähköpostia käytettäessä, asiakkaalle lähetetään myös esim. tekstiviestiheräte. Olettama, että sähköinen tiedoksianto on toimitettu 3 päivän kuluttua, on mielestämme hyvä. Asukkaan vastuulla tulee olla ajantasaisten yhteystietojen ilmoittaminen vuokranantajalle. Vuokranantajalla ei ole mahdollisuutta varmistaa esim. ikäänntyneen asukkaan kykyä vastaanottaa sähköisiä tiedoksiantoja. Vuokrasuhteet ovat usein varsin pitkiä ja asukkaan terveydentilassa saattaa asumisen aikana tapahtua isoja muutoksia.

## AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Kyllä.

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

Kyllä.

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

Kyllä.

**AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §**

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

Kyllä.

**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?**

Pidämme tärkeänä, että päävuokralaisella on velvoite ilmoittaa huoneistossa asuvat henkilöt sekä muutokset vuokrantajajalle. Tämä on tärkeää esim. asukasluvun mukaan perittävän vesimaksun perimiseksi. Ja toisaalta huoneenvuokralaki asettaa päävuokralaisen puolisolle velvoitteita esim. vuokranmaksun suhteen. Lisäksi tietyillä perheenjäsenillä on oikeus vuokraoikeuden siirtoon joten tämän oikeuden arvioimiseksi on tärkeää, että vuokranantaja tietää, ketkä ovat tällaisia perheenjäseniä.

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

Kyllä.

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

Kannatamme ja pidämme välttämättömänä, että vuokranantaja saa tiedon huoneistossa asuvasta puolisoista. Puolisolla on vastuu esim. vuokranmaksusta. Puolisolla on myös oikeus vuokraoikeuden siirtoon jolloin vuokranantajalla tulee olla tieto siitä, kuka huoneistossa asuvista on puoliso.

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

**Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Pidämme esitettyjä muutoksia hyvinä ja käytännössä toimivina.

**Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?**

-

**Tupakointikielto (AHVL 26 a §)**

**Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasaännöksen lisäämistä lakiin?**

Pidämme lakiin esitettyjä muutoksina erittäin hyvinä ja asumisterveyttä parantavina.

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

Kannatamme sitä, että tupakointikielto kattaisi myös jo voimassa olevat vuokrasopimukset.

**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?**

Kannatamme ehdotusta, että vuokrasopimus päättyisi automaattisesti tiettyjen edellytysten täytyessä.

**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.

**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 ehdotettuja aikarajoja kannatettavina.

**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?**

Kannatamme, että vuokranantajalla on oikeus tyhjentää asunto vuokralaisen irtaimistosta jotta asunto saadaan viivytyksettä uudelleen vuokrattavaksi. Irtaimiston säilytykselle tulee kuitenkin määritellä aikaraja, mielestämme korkeintaan 3 kk sopimuksen päättymisestä. Kokemuksemme mukaan vuokra-asukkaan koti-irtaimisto on yleensä arvoltaan vähäinen jolloin irtaimiston myynnillä ei pystytä kattamaan varastoinnin kustannuksia. Omakustannusperiaatteella toimivissa yhtiöissä tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että varastoinnin kustannukset tulevat muiden asukkaiden maksettaviksi. Varsin usein kuolinpesät ovat varattomia jolloin varastoinnin kustannuksia ei saada perittyä kuolinpesältä.

**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?**

Pidämme esitettyä muutosta vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämisestä yli yhden mutta alle kahden vuoden pituisissa vuokrasuhteissa hyvänä.

**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?**

Pidämme ehdotettuja muutoksia hyvinä.

**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 olettamasaännös (AHVL 68 §)**

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

Kannatamme lakiin otettavaa muutosta joka käytännössä vastaa nykyään yleisesti käytettäviä sopimusehtoja.

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

Kyllä vastaa.

**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?**

Mielestämme vuokranantajalla tulee olla oikeus tyhjentää ja hävittää asuntoon poismuuton jälkeen jätetty vuokralaisen irtaimisto jotta asunto saadaan viivytyksettä uudelleen vuokrattavaksi. Kokemuksemme mukaan vuokra-asukkaan koti-irtaimisto on yleensä arvoltaan vähäinen jolloin irtaimiston myynnillä ei pystytä kattamaan varastoinnin kustannuksia. Omakustannusperiaatteella toimivissa yhtiöissä tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että varastoinnin kustannukset tulevat muiden asukkaiden maksettaviksi. Varastoinnin kustannuksia ei useinkaan saada perittyä poismuuttaneelta asukkaalta.

**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?**

Mielestämme ei. Vuokralaisen vastuulla on huolehtia asunnon ja muiden siihen kuuluvien varastotilojen tyhjentämisestä tavaroista hallinnan luovutuksen yhteydessä.”

**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?**

Pidämme tärkeänä, että vuokranantajalla olisi oikeus saada hätäkeskukselta ja/tai poliisilta tiedot häiriöiden perusteella tapahtuneista käynneistä. Nykyisellään tilanne on usein se, että häiriöistä pitkään kärsineet naapurit eivät uskalla ilmoittaa edes vuokranantajalle saati sitten todistaa mahdollisessa oikeudenkäynnissä. Kokemuksemme mukaan valtaosa asumishäiriöistä johtuu nykyään päihteiden väärinkäytöstä ja häiriötä aiheuttavat henkilöt käyttäytyvät uhkaavasti ja arvaamattomasti myös ulkopuolisia kohtaan.

**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?**

Vuokraoikeuden siirron osalta pidämme hyvänä muutosta, että perheenjäsenen, jolle vuokraoikeuden siirtoa haetaan, tulee olla asunut asunnossa vähintään vuosi ennen vuokraoikeuden siirtoa.

Catanzaro Mari  
Nurmijärven Kodit Oy