

Asia: VN/24391/2023-OM-121

Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta huoneenvuokralakien muuttamiseksi

1. Vuokranantajan irtisanomisaika (AHVL 52 §)

Mikä on näkemyksenne vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevan sääntelyn muuttamisesta ehdotetulla tavalla? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

1. Näkemys vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevan sääntelyn muuttamisesta

Ehdotettu muutos, jossa vuokranantajan irtisanomisaika lyhennetään kuudesta neljään kuukauteen ja pidemmän irtisanomisajan soveltaminen siirretään kahden vuoden vuokrasuhteen jälkeen alkavaksi, heikentää merkittävästi vuokralaisten asumisturvaa ja lisää epävarmuutta erityisesti pitkäaikaisissa vuokrasuhteissa.

Asunnon vaihtaminen ei ole vuokralaiselle pelkkä sopimustekninen kysymys, vaan usein taloudellisesti, sosiaalisesti ja ajallisesti vaativa prosessi, johon liittyy huomattavia kustannuksia ja epävarmuutta. Nykyinen kuuden kuukauden irtisanomisaika on ollut tärkeä suojamekanismi, joka antaa vuokralaiselle realistisen mahdollisuuden etsiä uusi asunto, järjestää taloutensa ja sopeutua muutokseen ilman kohtuutonta painetta. Lyhyempi irtisanomisaika lisää riskiä, että vuokralainen joutuu hyväksymään itselleen sopimattoman asumisratkaisun.

Asuntomarkkinoiden kiristyminen, vuokrien nousu ja kilpailu vuokra-asunnoista heikentävät vuokralaisten mahdollisuuksia reagoida irtisanomiseen. Monilla alueilla uuden kohtuuhintaisen asunnon löytäminen neljässä kuukaudessa ei ole realistista, erityisesti pienituloisille, perheille tai erityistarpeisille vuokralaisille.

Lakimuutosehdotuksen perusteluissa mainitaan, että pitkäkköt irtisanomisajat ovat tasapainottaneet vuokranantajan laajaa irtisanomisoikeutta. Nyt tätä tasapainoa ollaan heikentämässä ilman, että irtisanomisperusteita yksilöitäisiin laissa. Tämä tarkoittaa, että

vuokralaisen oikeudet eivät olisi enää tasapainossa vuokranantajan oikeuksiin nähden. Keinotekoiset irtisanomisperusteet ovat todellinen ilmiö, ja lyhyempi irtisanomisaika heikentää vuokralaisen asemaa erityisesti tällaisissa tilanteissa.

Muuttopäivän siirtäminen tuomioistuimen päätöksellä ja mahdollisuus sopia pidemmästä irtisanomisajasta ovat toissijaisia keinoja, jotka eivät riitä turvaamaan vuokralaisen asemaa. Vuokralainen on lähtökohtaisesti heikommassa asemassa kuin vuokranantaja, ja siksi indispositiivinen sääntely on välttämätöntä.

Luonnoksessa esitetty muutos, jonka mukaan irtisanomisajan alkamista koskeva ehto on mitätön, on kannatettava ja tarkoituksenmukainen.

2. Perustelut

Heikomman suojan periaate

Vuokrasuhteessa osapuolet eivät ole tasavertaisessa asemassa. Perustuslain 19 § velvoittaa edistämään jokaisen oikeutta asuntoon ja turvaamaan ihmisarvoisen elämän edellytykset. Asumisturva on tässä keskeinen.

Vaikutukset yhteisöllisyyteen ja palveluverkkoihin

Lyhyemmät irtisanomisajat uhkaavat asukkaiden sitoutumista asuinalueeseensa. Lisääntyvät muutot vaikeuttavat kaupunkien ja kuntien strategista tavoitetta juurruttaa asukkaita elinympäristöönsä sekä palveluiden, kuten koulu- ja päivähoitoverkkojen, suunnittelua.

Perheiden ja haavoittuvien asema:

Neljän kuukauden irtisanomisaika ei useinkaan riitä asunnon, lasten hoitopaikkojen ja koulusiirtojen järjestämiseen sekä uuden arjen rakentamiseen. Asunnottomuus on kääntynyt nousuun, ja olosuhteet eivät puolla irtisanomissuojan heikentämistä.

Nykytilan selkeys ja oikeusvarmuus:

Voimassa oleva sääntely (AHVL 52 §) on selkeä: vuokranantajan irtisanomisaika 6 kk (kun vuokrasuhde $\geq$ 1 vuosi), muutoin 3 kk; vuokralaisella 1 kk. Kynnyksen nostaminen kahteen vuoteen heikentäisi vuokralaisten suojaa pitkäkestoisissa sopimuksissa.

Vuokranantajien toimintatavat:

Uusi 4 kuukauden irtisanomisaika mahdollistaa vuokranantajille vuokrasuhteiden päättämisen aiempaa nopeammi ja johtaa siihen, että oikeudenkäyntejä vuokrasuhteiden purkamisesta ja häätöoikeudesta vältetään käyttämällä irtisanomista keinona.

Oikeudenkäyntien määrän kasvu:

Lyhyempi irtisanomisaika voi myös lisätä tuomioistuimissa käsiteltävien muuttopäivän siirtämistä koskevien vaatimusten määrää (AHVL 69 §:n 2 momentti), mikä kuormittaa oikeuslaitosta ja hidastaa muiden asioiden käsittelyä.

Yhteiskunnalliset ja taloudelliset vaikutukset:

Muutokset voivat lisätä väliaikaisten asumisratkaisujen tarvetta ja kasvattaa asumiskustannuksia. Asunnottomuusriski kasvaa, mikä on ristiriidassa yhteiskunnan tavoitteiden kanssa.

3. Yhteenveto ja kanta

Ehdotettu muutos ei tue kaupunkien ja yhteiskunnan tavoitetta sitouttaa asukkaita elinympäristöönsä eikä turvaa riittävästi vuokralaisten asemaa. Vaikutusarvioinnissa olisi tullut huomioida laajemmin sekä yksilö- että yhteiskuntatason seuraukset, erityisesti palveluiden suunnittelun ja yhteisöllisyyden näkökulmasta. Näkemyksemme mukaan vuokranantajat tulevat käyttämään uutta 4 kuukauden irtisanomisaikaa hyväkseen välttääkseen pitkät oikeudenkäynnit vuokrasuhteiden purun ja häätöoikeuden käyntien osalta, mikä lisää vuokralaisten epävarmuutta. Lisäksi riskinä on, että oikeudenkäyntien määrä kasvaa muuttopäivän siirtämistä koskevissa asioissa, mikä kuormittaa oikeuslaitosta.

2. Huoneistoon jääneen kuolleen vuokralaisen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa (AHVL 46 b §)

Pykäläluonnos on valmisteltu jatkovalmisteluvaiheessa työryhmämietinnöstä saadun palautteen perusteella. Pykälä on tarkoitettu sovellettavaksi tilanteissa, joissa kuolinpesään ei saada määrättyä perintökaaren mukaista toimitsijaa siksi, ettei kukaan suostu tehtävään, vaikka toimitsijan määräämisen edellytykset muutoin täyttyisivät. Tällaisia tilanteita varten ehdotetaan poikkeussäännöstä, jonka mukaan tuomioistuin voi, mikäli se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta määrätä kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuuden, joka on jäänyt vuokrahuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, siirtymään vuokranantajalle.

Pidätkö ehdotettua pykälää tarpeellisena? Muut huomionne pykäläluonnoksesta? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

Kannatamme uudistusta, koska se sujuvoittaa asunnon palautumista ja parantaa vuokra-asuntojen saatavuutta.

Ehdotamme, että lakiin lisätään selkeä dokumentointivelvoite arvokkaan omaisuuden osalta (esim. valokuvaus ja kirjallinen luettelo), jotta kaikkien osapuolten oikeudet turvataan asianmukaisesti ja riitatilanteet voidaan välttää.

Kiinnitämme huomion erityisesti omakustannuperiaatteella toimiviin yhteisöihin, joissa kaikki kustannukset katetaan vuokralaisilta perittävillä vuokrilla. Näissä yhteisöissä asukkaat ovat valittu mm pienituloisuuden perusteella.

Vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset tulee ottaa huomioon. Prosessi ei pitäisi aiheuttaa vuokranantajalle kuluja, jotka kuten hakemus- tai muita prosessikuluja, jotka vyörytetään vuokriin.

Viita Anne
Vuokralaiset VKL ry