

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Kalustettujen asuntojen vuokraajien näkökulmasta on hyvä, että soveltamisalaa lyhyisiin ja tilapäisiin vuokrasuhteisiin selkeytetään. Nykyinen tulkinta, missä majoitustoiminta on suljettu siitä pois, on ollut toimiva, ja tämä ehdotus selkeyttää sitä. Olemme kuitenkin huolissamme siitä, että asuntojen lyhytvuokraus näin putoaa ns. majoitustoiminnan ja asuinhuoneistojen vuokrauksen väliin. Olisi siis määriteltävä, että asuntojen vuokraaminen lyhytaikaisesti on lyhytvuokrausta, johon ei sovelleta AHVL:lää. Tätä ei saisi suoraan eikä automaattisesti kytkeä tai yhdistää majoitustoimintaan, koska silloin yksinkertaistetaan tilannetta. Hyvin harvoin tilanne on noin yksioikoinen. Huomionarvoista on, että asuinrakennuksia on käytetty aina enemmän ja vähemmän tilapäisesti, eikä kyseessä ole uusi ilmiö.

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

Tämä osaltaan selkeyttää. Tulisi samalla varoa ilmauksia ja kannanottoja, jotka ottavat kantaa käyttötarkoitukseen tai muiden viranomaisten toimialaan. Ei siis saataisi päätyä tilanteeseen, jossa viikon vuokrasuhteet mökillä tai keskusta-asunnossa johtaisivat tulkintaan, että tämän kohteen käyttötarkoitus ei olisi asunto.

Oikeuskäytännössä sopimuksen tyyppillä, esim. Majoitussopimus tai vuokrasopimus tai palvelusopimus, ei ole tähän asti ollut merkitystä arvioitaessa käyttötarkoitusta. Halutaanko tässä ottaa tähän kantaa? Voiko tästä seurata, että tietyn tyyppinen sopimus edellyttäisi hotellin muuttamista asunnoksi, tai asunnon muuttamista hotelliksi, puhumattakaan palveluasunnoista, asuntoloista, oppilasasuntoloista jne.? Tämä ei varmastikaan vastaisi kenenkään tahtotilaa.

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

Ei. Tämä tarkoittaisi, että esim. hotelliin ei voisi tehdä AHVL:n mukaista vuokrasopimusta. Myös asuntoloita, palveluasuntoja, hostelleja voidaan vuokrata ja vuokrataan yleisesti vuokrasopimuksin ja majoitussopimuksin, kuten mietinnössä on ilmaistu esimerkissä, jossa opiskelija-asuntola/kesähotelli mainitaan.

On hyvä lisäys, että lyhyemmät sopimukset rajataan ulos. Tätä voisi tarkentaa siten, esim. "Jos osapuolet ovat keskinäisellä sopimuksella sopineet lyhytaikaisesta tai joustavammasta sopimuksesta, jossa AHVL:ä ei noudateta". Tällöin esim. putkiremonttipakolainen voisi sopia irtisanomisajasta puolin ja toisin esim. 7vrk. tms, ilman, että AHVL:n määräävät säädökset hankaloittavat tilannetta.

Esim. tähän asti verottaja on tulkinnut vuokrasopimusta, joka sisältää palveluja, verotettavaksi majoitustoiminnan verokannalla. Tämän vuoksi on päädytty usein tekemään majoitus sopimus (lyhytvuokraajat) tai palvelusopimus (Palveluasunnot). On huomattava, että lyhytvuokrauksessa tai palveluasumisessa syntyy hyvin harvoin oikeudellista kiistaa AHVL:N tarkoituserän mukaisista asioista, vaan toiminnan luonteen vuoksi AHVL:n pykälät eivät ole olennaisia pykäläiä. ämän vuoksi nämä erilaiset sopimustyypit pitää olla mahdollista rajata AHVL:n ulkopuolelle ilman, että laki pakottaa sitä tiettyyn kiinteistön käyttötarkoitukseen.

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 LHV 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 määräaika? Tulisiko määräajan olla ehdotettua lyhyempi tai pidempi?

Kyllä.

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?

Kyllä.

Onko ehdotus, jonka mukaan ilmoitus tai varoitus voidaan antaa yhdelle vuokranantajista, mielestänne toimiva (AHVL 13 a §)?

Kyllä.

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?

90% vuokrasuhteista toimii hyvin ilman ilmoitusvelvollisuutta. Emme pidä velvollisuutta hyvänä, vaan ehdotamme, että jos tätä täytyy tarkentaa, muotoilua, jossa vuokralainen olisi pyydettyä velvollinen ilmoittamaan asukkaat.

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?

Tämä on hyvä lisäys. Kannatamme.

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?

Kannatamme.

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.

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

Kyllä.

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 nähdäksenne riittävä?

Kyllä.

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?

On tärkeä huomioida lain vaikutukset lyhytvuokraukseen. Tulisi varmistaa, että uudistettu laki ei mietintöineen johda tulkintaan, jossa lyhytaikainen vuokrasuhde olisi aina automaattisesti majoitustoimintaa.

Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?

-

Liittyykö arviointiin näkemyksenne mukaan epätarkkuuksia tai epäselvyyksiä?

Epäselvyys liittyy siihen, että lyhytvuokrauksen oikeudellinen asema ei selkiydy.

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?

-

Kangas Markku
Kalustettujen asuntojen toimijat Ry