

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?**

Vanhusasiavaltuutettu kiittää mahdollisuudesta lausua huoneenvuokralakia koskevaan mietintöön. Vanhusasiavaltuutettu on itsenäinen ja riippumaton viranomainen, jonka lakisääteisenä tehtävänä on edistää ikääntyneiden ihmisten asemaa ja heidän oikeuksiensa toteutumista. Vanhusasiavaltuutettu seuraa lainsäädännön kehittämistä ja toimeenpanoa sekä yhteiskunnallista päätöksentekoa ja arvioi niiden vaikutuksia ikääntyneisiin.

Tarkastelemme mietintöä ikääntyneiden ihmisten näkökulmasta. Suomessa on noin 1,3 miljoonaa 65 vuotta täyttänyttä ja yli 626 000 yli 75-vuotiasta (Tilastokeskus 2024). Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asumisen yleistyminen näkyy myös vanhemmissa ikäryhmissä. Esimerkiksi yksinasuvista 60 vuotta täytäneistä 32 prosenttia asuu vuokralla. (<https://stat.fi/fi/uutinen/vuokralla-asuvia-asuntokuntia-jo-yli-miljoona>). Ikääntyneet toimivat myös vuokranantajina. Yli 65-vuotiaat saavat noin kolmanneksen huoneistovuokratuloista Suomessa. (<https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2022/suomalaiset-vuokranantajina-pieni-tilastotarays/>)

Monia erityisesti kaikkein iäkkäimpiä ikääntyneitä ihmisiä haastaa digitalisaatiokehityksessä mukana pysyminen. Kiinnitämme lausunnossamme erityistä huomioita siihen, miten tämä on huomioitu mietinnössä. Iäkkäistä kokonaan vailla digitaatioita on Suomessa reilusti yli 300 000. Vuonna 2022 internetiä ei ollut koskaan käyttänyt 65–74-vuotiaista 10 prosenttia ja 75–89-vuotiaista 35 prosenttia (Tilastokeskus). Lisäksi peräti kaksi kolmesta yli 65-vuotiaasta kertoo tarvitsevansa muiden tukea, kun he asioivat sähköisesti. Digitaalisten palvelujen ulkopuolella ovat paljolti ikääntyneet, joilla on matala koulutus tai tulotaso tai heikko terveydentila tai toimintakyky.

Mietinnössä sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin että asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, ehdotetaan digitalisaation vaikutusten huomioimiseksi lisättäväksi uudet säännökset lakien tarkoittamien ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiannoista. Koska digitalisaatio on aiheuttanut muutoksia toimintaympäristöön ja vuokrasuhteen osapuolet yhä laajemmin hyödyntävät sen tuomia mahdollisuuksia, tavoitteena on varmistaa, että AHVL ja LHVL tukevat sähköisten menettelytapojen käyttöä ja että osapuolet voivat hyödyntää niitä aiempaa tehokkaammin erityisesti ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiannossa.

Vanhusasiavaltuutetun näkemyksen mukaan on hyvä, että laeissa suunnitellaan säädettävän jatkossa selkeästi siitä, mitä tiedoksiantoja on mahdollista antaa sähköisesti. On myös hyvin tärkeää, että tiedoksiannoissa huomioidaan laajasti se, että ”sopijapuoli voi olla ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa”. Sähköisen kanavan käytöstä on sovittava nimenomaisesti ja yksilöllisesti, ja tiedoksiannot on aina tarvittaessa toimitettava kirjeitse.

Eryteisesti ikääntyneiden henkilöiden kohdalla kyky käyttää sähköisiä välineitä saattaa heiketä tilapäisesti tai pysyvästi esimerkiksi toimintakyvyn laskun takia. Vanhusasiavaltuutettu katsoo, että vaatimus sähköisen tiedoksiannon todisteellisyydestä tiettyjen ilmoitusten osalta olisi tärkeä lisäys lakiin. Näin vältettäisiin tilanteita, joissa vuokranantajan tärkeä tiedonanto, jonka hän olettaa saavuttaneen vuokralaisensa, jää tosiallisesti vuokralaiselta huomiotta.

Vanhusasiavaltuutettu kiittää mietinnön laatijoita siitä, että ehdotetuissa muutoksissa AHVL:n ilmoitusten sähköisiin tiedoksiantotapoihin huomioidaan se, että digitaalinen ensisijaisuus ei koske vielä kansalaisia. Mietinnössä todetaan aivan oikein, että ”kaikilla vuokralaisilla, kuten vuokranantajillakaan, ei ole mahdollisuutta tai halua vastaanottaa ilmoituksia sähköisesti”. Tämän vuoksi on välttämätöntä, että muutkin tiedoksiantotavat, kuten perinteinen kirjeposti, säilyvät vaihtoehtoina. On hyvä, että sellaisia vuokranantajia tai vuokralaisia, jotka yhä haluavat saada ilmoitukset kirjepostina tai eräät ilmoitukset todisteellisesti tiedoksi, ei veloiteta ehdotettavalla sääntelyllä sähköisten tiedoksiantojen vastaanottamiseen.

On tärkeää huomioida se, että suurella joukolla sähköisten viestintäkanavien käyttöön saattaa liittyä hankaluuksia. Suuri osa heistä on iäkkäitä.

## 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 olettamasaännöksen 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?**

-

**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 olettamäsäännös (AHVL 68 §)**

**Kannatatteko, että muuttopäivää koskevaa olettamäsäännöstä 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 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?

Ahosola Päivi  
Vanhusasiavaltuutettu