

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

-

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

Yleistä asumistukea ei lain esitöiden (HE 52/2014 vp) mukaan voida myöntää, jos asuminen perustuu majoitustoimintaan. Yleisestä asumistuesta annetun lain 7 §:ssä todetaan, että asumistukea voidaan myöntää vuokra-asunnon asumismenoista, ja että vuokra-asunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka hallinta perustuu asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaiseen vuokrasopimukseen. Yleistä asumistukea ei näillä perusteilla ole myönnetty asuntoihin, joissa asumisen on katsottu perustuvan majoitustoimintaan.

Perustoimeentulotukea ei myönnetä asuntovaunuun, teltaan, hotelliin, täysihoitolaan, yömajaan tai muihin majoitusliikkeisiin. Perustoimeentulotukea ei myöskään ole myönnetty majoitusliikkeisiin.

Kela pitää tärkeänä, että tilapäinen ja lyhytaikainen asunnon vuokraaminen on laissa riittävän selkeästi määritelty. Kelan näkökulmasta on myös olennaista, että AHVL:ää ei edelleenkään sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan, sillä yleistä asumistukea tai toimeentulotukea ei ole tarkoituksenmukaista myöntää majoitusliikkeisiin tai muutoin majoitustoimintaan perustuvaan asumiseen.

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

Kelan näkemyksen mukaan ehdotettu säännös on selkeämpi ja tarkoituksenmukaisempi.

Sopimuksen kesto ja irtisanomisajan alkamisajakohdasta sopiminen (AHVL 4 §, 52 § ja 55 §)

Onko sopimuksen keston ja irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta sopimiseen liittyviä säännöksiä tarpeen muuttaa?

Kela pitää tarkoituksenmukaisena selkeyttää sääntelyä.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

Kelan näkemyksen mukaan irtisanomisajan tarkentaminen selkeyttää vuokrasopimukseen liittyviä tilanteita ja sopimusten päättymistä.

Tulisiko oikeustilaa selkeyttää mieluummin niin, että lakin lisättäisiin selventävä säännös ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimiselle?

Kelan näkemyksen mukaan on selkeämpää, kun ensin tehdään määräaikainen vuokrasopimus ja tämän jälkeen toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus.

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?

-

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?

Kelan näkemyksen mukaan ilmoitusvelvollisuus huoneistoissa asuvista henkilöistä selkeyttää asumisen tilanteita. Nykyisin vuokranantajalla ei ole aina selkeää tietoa asunnossa asuvista henkilöistä, mutta jatkossa vuokranantajalla tulisi olla ajantasainen tieto asunnossa asuvista henkilöistä. Tämä helpottaa asumisen tukien käsittelyä Kelassa, koska Kela voi tarvittaessa tiedonsaantioikeuksiensa puitteissa saada vuokranantajalta tarkempaa tietoa asunnossa asuvista henkilöistä.

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?

Tupakoinnin osalta muutos on selkeä. Kela voi myöntää perustoimeentulotukena vuokravakuuden ja realisoida vakuuden, kun vuokralainen muuttaa asunnosta pois. Tällä hetkellä Kelassa on ohjeena, että vuokravakuudesta voidaan realisoida tupakoinnista aiheutuvat kustannukset, jos asunnossa on kielletty tupakointi ja asunnossa on tupakoitu. Jatkossa Kelassa tulisi muuttaa ohjeita niin, että tupakoinnista aiheutuvat kustannukset voidaan realisoida, ellei tupakointia ole nimenomaisesti sallittu.

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?

Kelan näkökulmasta on selkeämpää, että vuokranantajan tulisi jatkossa aina ilmoittaa vuokrankorotuksesta vähintään kuukautta aiemmin. Kela saisi näin ollen tiedot etuuskien toimeenpanoa varten mahdollisesti aiempaa aikaisemmin, ja tieto voi olla saatavissa aiempaa selkeämmällä tavalla. Tämä selkeyttää asumismenojen huomioimista Kelan toimeenpanemissa etuuksissa.

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?

Kelan toimeenpanemien etuuksien näkökulmasta on hyvä, että vuokralaisen kuoleman vaikutusta vuokrasopimukseen tullaan selkeyttämään.

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?

Vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn vuoksi tulee Kelan näkemyksen mukaan kirjata lakiin erityisen huolellisesti. Perustoimeentulotuen vuokravakuuden realisointitilanteissa Kelan täytyy välillä arvioida, onko vuokranantajalla purkuperuste. Perustoimeentulotuen käsittelyssä

tulee eteen haasteita, jos lakiin ei kirjata riittävällä tarkkuudella, milloin vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen 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?

-

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?

Muina huomioina Kela haluaa nostaa esiin ennakkovuokrien käytön. Perustoimeentulotuen näkökulmasta Kela kannattaa ennakkovuokrien kieltämistä. Pääsääntöisesti vuokravakuudet ovat siltä varalta, että vuokralainen ei noudata vuokrasopimuksen ehtoja, joten Kelan näkemyksen mukaan ennakkovuokrien pyytäminen ei ole tarpeen. Lähtökohtaisesti suurin osa vuokranantajista käyttää vuokravakuutta.

Mia Helle

Yksikön päällikkö

Pasi Pajula

Osaamiskeskuksen päällikkö

Lääkkölä Rita
Kansaneläkelaitos - Etuuksien ja palvelujen suunnitteluyksikkö