

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Johdanto

Oikeusministeriö pyytää lausuntoanne huoneenvuokralakien ajantasaistamista koskevasta työryhmämietinnöstä.

Työryhmä ehdottaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (481/1995, AHVL) useita muutoksia, jotta lain sisältö vastaisi paremmin soveltamisympäristössä tapahtuneita muutoksia. Muutoksista ehdotetaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (482/1995, LHVL).

AHVL:ään ehdotetaan lisättäväksi säännökset muun muassa sähköisestä tiedoksiannosta ja kirjallisen muodon täyttämisestä sähköisesti, vakuuden palauttamisesta ja sen pidättämisestä ilmoittamisesta, tupakointikiellosta, vuokralaisen huoneistoon jättämän omaisuuden siirtymisestä tietyissä tilanteissa vuokranantajalle, vuokrasuhteen päättymisestä yksin asuneen vuokralaisen kuoltua, vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus erittäin painavan syyn perusteella sekä tuomioistuimen mahdollisuudesta tuomita maksettavaksi häätötuomion jälkeen erääntyviä vuokrasaatavia. Lisäksi ehdotetaan, että vuokranantajan irtisanomisaikaa alle kaksi vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa lyhennettäisiin kuudesta kuukaudesta kolmeen kuukauteen ja että vuokranantajan huoneistoon pääsyä ja siihen liittyvää ilmoitusvelvollisuutta täsmennettäisiin.

LHVL:ään ehdotetaan vähäisempiä muutoksi, jotka vastaavat pääosin AHVL:n ehdotettuja muutoksia. Ehdotetut muutokset koskevat muun muassa sähköisiä tiedoksiantoja ja kirjallisen muodon täyttämistä sähköisesti sekä vuokranantajan huoneistoon pääsyä ja siihen liittyvää ilmoitusvelvollisuutta.

Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjauksen mukaan asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.

Oikeusministeriö asetti 22.11.2023 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ajantasaistamiseksi. Lisäksi tehtävänä oli arvioida, edellyttävätkö huoneenvuokralakiin ehdotettavat muutokset vastaavia muutoksia liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, ja valmistella tarvittavat muutosehdotukset.

Työryhmän toimikausi oli 24.11.2023–30.11.2024. Laajapohjainen seurantaryhmä tuki ja arvioi työryhmän työtä.

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunto pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntoa ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse.

Lausuntopalauteen käsittelyn helpottamiseksi oikeusministeriö pyytää, että **lausunto jaotellaan mahdollisuuksien mukaan lausuntopyynnössä esitettyjen kysymysten mukaisesti.**

Myös muut kuin alla Jakelu-kohdassa mainitut tahot voivat antaa lausunnon. Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin.

Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivuilta Ohjeet > Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta: lausuntopalvelu.om@gov.fi.

Huomaattehan, että kaikki lausunnot ovat julkisia ja ne julkaistaan lausuntopalvelu.fi:ssä.

Aikataulu

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 14.2.2025.

Valmistelijat

Lisätietoa asiasta antavat:
lainsäädäntöneuvos Jussi Päivärinne p. 029 51150122
lainsäädäntöneuvos Kalle Mäenpää p. 029 5150063
(etunimi.sukunimi@gov.fi)

Linkit

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-057-4> - Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Arbetsgruppens betänkande om hyreslagen

Liitteet:

[OM_2024_41.pdf](#) - Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Arbetsgruppens betänkande om hyreslagen

Jakelu:

Aspa-säätiö
Asukasliitto ry Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asukasneuvottelukunta / Heka
Eduskunnan oikeusasiamies

Elinkeinoelämän keskusliitto
emeritusprofessori Markku Helin
emeritusprofessori Urpo Kangas
Etelä-Karjalan käräjäoikeus
Finanssiala
Helsingin hovioikeus
Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Helsingin käräjäoikeus
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr – HOAS
Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta / prof. Olli Norros
Hyvil Oy
Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos / prof. Mia Hoffén
Itä-Uudenmaan käräjäoikeus
Juristiliitto
Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry
Kanta-Hämeen käräjäoikeus
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry
Kojamo Oyj
Korkein oikeus
Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet
kuluttajariitalautakunta
Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta / prof. Janne Kaisto
Lapsiasiavaltuutettu
Liikenne- ja viestintäministeriö
Nuorisoasuntoliitto ry
Poliisihallitus
Posti Oyj
SATO Oyj
Sisäministeriö
SKVL – Suomen kiinteistönvälittäjät ry
Sosiaali- ja terveysministeriö
Suomen Asianajajaliitto
Suomen Asumisoikeusyhdistys ry
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen Kiinteistöliitto ry – Kiinteistöliitto
Suomen Kuntaliitto
Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry
Suomen Vuokranantajat ry
Tietosuojavaltuutetun toimisto
Tuomioistuinvirasto
Turun hovioikeus
Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
työ- ja elinkeinoministeriö
Ulosottolaitos
Vaasan hovioikeus
Valtioneuvoston oikeuskansleri
Vammaisfoorumi ry

Vanhusasiavaltuutettu
Vanhustyön keskusliitto
Vestra Advisors Oy / Helena Kinnunen
Vuokra-asunnot Vantaa VAV
Vuokralaiset VKL ry
Yhdenvertaisuusvaltuutettu
ympäristöministeriö
Y-Säätiö

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 AHVL:n sopimuksen kestoja ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimista koskevia säännöksiä tarpeen muuttaa? Jos on, olisiko ehdotettu sääntelyratkaisu toimiva AHVL: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?

Tiedoksiantosäännökset (AHVL ja LHVL)

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 pykälä 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 oletettasäännöksen 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 olettamasaännös (AHVL 68 §)

Kannatatteko, että muuttopäivää koskevaa olettamasaännöstä 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?

Muuta

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

Muistion mukaan häiritsevän elämän vuoksi hädettävän asukkaan häätöoikeudenkäynnissä tulee joka tapauksessa kuulla naapureita tai muita häiriötä todistaneita henkilöitä. Poliisin käyntejä huoneistossa koskevien hätäkeskustietojärjestelmän tietojen luovuttamisen ei arvioida tuovan tähän muutosta.

Pidättekö muistiossa esitetyjä 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?

Hallavainio Anne
Oikeusministeriö

Mäenpää Kalle
Oikeusministeriö