

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?

Aiemmin lausuntokierroksella olleeseen lakiluonnokseen esitetään muutoksia niin, että vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika lyhenisi kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen, kun vuokrasuhde on kestänyt vähintään kaksi vuotta. Jos vuokrasuhde olisi kestänyt lyhyemmän ajan, irtisanomisaika olisi entiseen tapaan kolme kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa irtisanomisaika olisi jatkossakin yksi kuukausi.

Vaikutusten arviossa arvioidaan, että muutos voisi parantaa kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen kohdentumista. Tämä pitää jossain määrin paikkaansa, mutta vaikutus ei ole SOAn arvion mukaan erityisen merkittävä. Siksi SOA pitää ehdotettuja muutoksia hyväksyttävänä ja mahdollisina, muttei välttämättöminä.

Opiskelija-asuntoyhteisöjen asukasvaihtuvuuden mediaani oli 49,5 prosenttia vuonna 2024. Merkittävä osa vuokrasopimuksista siis kestää alle kaksi vuotta. Valtaosa opiskelija-asuntojen vuokrasopimuksista päättyy vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen. Näistä osa liittyy muuttoihin saman vuokranantajan asunnosta toiseen, mutta suuressa osassa vuokralainen muuttaa asumaan muualla kuin opiskelija-asunnossa. Opiskelija-asuntojen asukkaissa painottuvat nuoret opiskelijat ja opintojensa alkuvaiheessa olevat. Suurin osa on valmistumishetkellä jo muuttanut pois opiskelija-asunnosta tai irtisanoon itse asumisensa päättymään valmistumishetkeen mennessä.

Opiskelija-asuntoyhteisöjen tekemät vuokrasopimusten irtisanomiset perustuvat etupäässä kahteen eri syyhyin: asumisoikeuden päättymisen opintojen loppumisen takia tai asukkaiden irtisanominen laajan perusparannuksen takia. SOA haluaa korostaa, että vain hyvin pieni osa joudutaan irtisanomaan vuokranantajan toimesta opintojen päättymisen takia. Tyypillistä on, että tällöin asuminen on kestänyt yli kaksi vuotta. Näin ollen vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen neljään kuukauteen voi jossain määrin tehostaa opiskelija-asuntojen käyttöä, kun kuuden kuukauden irtisanomisajan sijaan sopimus päättyy neljässä. Toki useimmiten irtisanotut opiskelijat ryhtyvät irtisanomisen jälkeen etsimään muuta asuntoa ja irtisanoivat itse sopimuksensa kuukauden

irtisanomisajalla päättymään selvästi ennen vuokranantajan irtisanomisajan päättymistä. Siksi vaikutus opiskelija-asuntojen kohdentumiseen jää käytännössä pieneksi.

Irtisanomisajan pituutta suurempi vaikutus opiskelija-asuntojen kohdentumiseen on sillä, miten opiskelija-asuntojen tarjoajat saavat tiedon asukkaan valmistumisesta ja siten asumisoikeuden päättymisestä. Tällä hetkellä ei ole mahdollista saada koneluettavassa muodossa päivittyvää ajantasaista tietoa opiskeluoikeudesta koko asumisen ajalta. Opiskelija-asuntoyhteisöjen on pyydettävä määrääjain uusi valtuutus asukkaalta opiskeluoikeuden tarkistamiseksi ja tarkistettava opiskeluoikeus käsityönä joko saadun linkin tai todistuksen kautta. Siten opiskelija-asuntoyhteisöjen järjestelmiin ei saada suoraa herätettä asumisoikeuden päättymisestä, vaan asumisoikeutta joudutaan varmistamaan määräaikaistarkastuksin ja pistokokein. Jos tieto saataisiin ajantasaisena ja ilman erillistä käsityötä, irtisanominen päästäisiin tekemään välittömästi asumisajan päättyessä. Sillä olisi irtisanomisajan kestoja suurempi vaikutus asuntojen kohdentumiseen. SOA haluaa kaikesta huolimatta korostaa, että irtisanomiset valmistumisesta johtuvan asumisoikeuden päättymisen takia ovat verrattain harvinaisia, eikä sillä ole oleellista vaikutusta opiskelija-asuntojen kohdentumiseen.

Laajat perusparannukset ovat toinen keskeinen opiskelija-asuntotarjoajien tekemien irtisanomisten peruste. Tällöin on tärkeää, että kaikkien perusparannukseen joutuvien asuntojen sopimukset päättyvät siihen mennessä, kun työt saavuttavat pisteen, jolloin asunnoissa ei voi asua. Koska asunnoissa on väijäämättä sekä yli että alle vuoden asuneita, kaikki irtisanomiset joudutaan tekemään pidemmän irtisanomisajan mukaisesti. Kun sopimukset on irtisanottu, asukkaat ryhtyvät hakemaan uutta asuntoa joko samalta opiskelija-asuntotarjoajalta tai muualta. Usein tämä ratkeaa selvästi ennen irtisanomisajan päättymistä, jolloin asukkaat lähtevät vuokralaisen lyhyemmän irtisanomisajan mukaisesti. Kohde siis tyhjenee selvästi ennen remontin alkua. Teoriassa vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen neljään kuukauteen voisi vähentää tätä vajaakäyttöä.

Tällä on kuitenkin myös kääntöpuolensa. Laajan perusparannushankkeen suunnittelu- ja lupaprosessit ovat pitkiä, joten – ellei yllättäviä viiveitä tai aikataulumuutoksia ilmene – hankkeen aikataulu on vuokranantajan tiedossa pidempään kuin irtisanomisajan vähimmäiskesto. Huoneenvuokralain 21 §:n mukaan vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaisella korjaus- tai muutostyöstä vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Jos asukkaille tiedotetaan kuusi kuukautta ennen, mutta irtisanomiset tehdään neljän kuukauden takarajan mukaisesti, muutoksella ei käytännössä ole vaikutusta siihen, missä aikataulussa vuokralaiset hakeutuvat muualle asumaan. Lisäksi on tärkeä huomioida, että mikäli asukkaan varoaika uuden asunnon löytämiseksi lyhenee, kasvaa riski siitä, ettei korvaavaa asuntoa löydy ajoissa.

Yhteenvedona SOA pitää muutoksia mahdollisina ja hyväksyttävinä, mutta korostaa, että suurin vaikutus on todennäköisesti yksityisiin vuokranantajiin, ei opiskelija-asuntoihin tai niiden kohdentumiseen. SOA kuitenkin pitää tärkeänä, ettei irtisanomisajan keston vastapainoksi ryhdytä rajaamaan irtisanomista laissa yksilöityihin perusteisiin.

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.

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

Ei lausuttavaa.

Lehtoruusu Lauri
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry