

Asia: VN/24391/2023

## Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

### Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

#### **Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?**

Soveltamisala ei ole tullut usein esiin kuluttajariitalautakunnan ratkaisemissa riita-asioissa. Soveltamisalalla on lähinnä vaikutusta lautakunnan sisäiseen asioiden jakoon, sillä vuokra-asumista ja lyhytaikaisia majoituspalveluita koskevat asiat ratkaistaan lautakunnassa eri jaostoilla. Soveltamisalan säännös on kuitenkin epätasallinen ja vanhentunut, sillä jo pelkästään lyhytaikaisten majoituspalveluiden sopimusten kirjo on laajentunut voimassa olevan lain säätämisen jälkeen. Pelkästään viittaus majoitusliikkeiden toimintaan ei rajaa soveltamisalan ulkopuolelle kaikkia tosiasiallisia lyhytaikaista majoitusta koskevia säännöksiä. Soveltamisalan täsmentäminen on siten tarpeen.

#### **Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?**

Ehdotettu säännös selkeyttäisi soveltamisalaa. Säännös jättää kuitenkin edelleen tulkinnanvaraa, sillä säännös ei sisällä tarkempia kriteereitä lyhytaikaisen ja tilapäisen asumisen määrittämiseksi.

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

Koska tarkoituksena on käytännössä rajata soveltamisalan ulkopuolelle lyhytaikaiset majoituspalvelut, pelkästään huoneiston käyttäminen asuntona on liian tulkinnanvarainen rajaus.

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

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

Tällä hetkellä on tavanomaista ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännön mukaista, että osapuolet sopivat ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajasta, kunhan tällainen sopimusehto on kokonaisuutena arvioiden selkeä ja kohtuullinen. Sopimusten sisältö tällaisten ehtojen osalta on kuitenkin kirjavaa ja usein tulkinnanvaraista, eikä menettelystä ole varsinaista sääntelyä laissa.

Lautakuntaan tulee vireille jonkin verran tällaista sopimusrakennetta koskevia erimielisyyksiä, joten oikeustilaa on tältä osin tarpeen täsmentää laissa.

### **Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoa ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?**

Ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttäisi ja täsmentäisi nykytilaa. Sopimuksen alkaminen määräaikaisena ja jatkuminen toistaiseksi voimassa olevana määräajan jälkeen on yksinkertainen ja selkeä menettely. Sopimuksen irtisanomista koskevat säännökset vähentäisivät tulkinnanvaraisia sopimusehtoja ja siten ehkäisisivät riitatilanteita.

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

Ei, sillä sopimuksen määräaikaisuus ja sen jälkeen jatkuminen toistaiseksi voimassa olevana on selkeämpi ja vähemmän tulkinnanvarainen menettely kuin ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajasta sopiminen.

### **Onko LHVL:n sopimuksen kestoa ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimista koskevia säännöksiä tarpeen muuttaa? Jos on, olisiko ehdotettu sääntelyratkaisu toimiva LHVL:ssä?**

-

## **Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)**

### **Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?**

Lautakunta kannattaa sitä, että lakeihin sisältyviä kohtuullistamissäännöksiä muutetaan siten, että ne täyttävät ns. sopimusehtodirektiivin asettamat minimivaatimukset. Lautakunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että sääntely on tarpeettoman monimutkaista ja poikkeaa muita kulutushyödykkeitä koskevasta sääntelystä kuluttajien vahingoksi.

Elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisen huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovellettaisiin ehdotuksen mukaan jatkossakin AHLV:n ja LHVL:n erityissäännöksiä tapauksissa, joissa ehto on erikseen neuvoteltu ja se on laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi. Tuomioistuin voisi AHLV:n 30 §:n nojalla vuokralaisen vaatimuksesta alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa vain, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Pykälä on kuluttajien näkökulmasta epäedullisempi kuin KSL 4 luvun 1 §. KSL:n kohtuullistamissäännöstä muutettiin lailla 1072/2000. Ennen muutosta hinnan sovittelu oli kytketty KSL:n mukaan kahteen perusteeseen: kulutushyödykkeen laatuun ja yleiseen hintatasoon. Mainitussa laissa näistä erityisistä arviointiperusteista luovuttiin ja vastikkeen määrää koskeva sitoumus rinnastettiin sopimuksen muihin ehtoihin, jolloin kohtuuttomuutta arvioitaessa otetaan huomioon samat pykälässä luetellut yleiset arviointiperusteet kuin muita sopimusehtoja kohtuullistettaessa. Hinnan tai muun vastikkeen sovittelu perustuu siis vastaavasti kokonaisharkintaan, jossa otetaan huomioon kaikki asiaan vaikuttavat seikat. Periaate on sama kuin oikeustoimilain 36 §:ssä. (HE 79/2000 vp s. 27). Lautakunta ei pidä perusteltuna, että tiettyä hyödykettä, vuokra-asuntoa, koskeva sääntely poikkeaa tässä suhteessa muita kulutushyödykkeitä koskevasta sääntelystä. Sääntely olisi myös yksinkertaisempaa

soveltaa, jos samat yleiset arviointiperusteet koskisivat myös vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevia ehtoja.

**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?**

Laissa ei ole tällä hetkellä sääntelyä vakuuden palauttamisen ajankohdasta. Kuluttajariitalautakunta on ratkaisukäytännössään katsonut, että mikäli muuta ei ole sovittu eikä koko vakuuden tai sen osan pidättämiselle ole perusteita, vakuus tulee palauttaa viipymättä vuokrasuhteen päätyttyä, kun osapuolten sopimusvelvoitteet puolin ja toisin lakkaavat. Tällöin myös viivästyskorko perusteettomasti pidätetylle vakuudelle alkaa kertyä heti vuokrasuhteen päättymisestä tai sovitusta vakuuden palautusajankohdasta. Kun vuokranantajalla olisi ehdotuksen mukaan käytännössä mahdollisuus pidättää vakuus 30 päivän ajan perusteettakin, myös vuokralaisen oikeus viivästyskorkoon alkaisi vasta määräajan päätyttyä nykyisestä lautakunnan ratkaisukäytännöstä poiketen. Ehdotettu muutos olisi lautakunnan näkemyksen mukaan tässä suhteessa selvä heikennys vuokralaisen asemaan. Toisaalta parannuksena lakiehdotus sisältää säännökset vakuuden asettajan oikeudesta vakiokorvaukseen, jos vuokranantaja laiminlyö lain mukaiset vakuuden palauttamiseen liittyvät velvollisuutensa.

Ehdotettu 30 päivän määräaika johtaisi käytännössä tilanteeseen, jossa asuntoa vaihtavilla vuokralaisilla olisi päällekkäin useita vakuuksia huomattavan ajan, varsinkin kun luovutetun asunnon vakuuden palauttaminen olisi vielä tuon ajan epävarmaa ja perustelematonta. Vakuudet ovat yksittäisille vuokralaisille merkittävän suuria summia, ja kahden vakuuden yhtäaikaisuus sekä vakuuden palauttamisen epävarmuus säädetyn määräajan aikana vaikuttaa vuokra-asuntoa vaihtavan vuokralaisen talouteen merkittävän ajan sekä heikentäisi tosiasiallisia taloudellisia mahdollisuuksia vaihtaa asuntoa. Vaikka käytännössä nykyäänkään aikaisemman asunnon vakuutta ei ole mahdollista käyttää uuden asunnon vakuuden asettamiseen, vaikuttaa pidätetty vakuus silti vuokralaisen muuhun talouteen. Muutoksella voi siten myös olla tosiasiaassa heikentävää vaikutusta vuokra-asuntojen markkinoihin.

Nykykäytäntönä vuokrasuhteissa monesti on, että vuokrasopimuksen osapuolet tarkastavat luovutettavan asunnon yhdessä jo vuokrasuhteen aikana, jolloin vuokralaisella on vielä mahdollisuus korjata mahdollisia puutteita etenkin asunnon siivouksessa. Jos vuokranantaja saa pidättää vakuuden 30 päivää ilman perustetta, voi sääntely johtaa tilanteeseen, missä vuokrasuhteen aikaisia tarkastuksia tehdään vähemmän ja vuokralaisille jää tosiasiaassa vähemmän mahdollisuuksia esimerkiksi korjata siivouspuutteita. Tällöin yhä useammin vuokralainen menettää vähintään osan vakuudesta, vaikka vuokralaisen olisi ollut vähällä vaivalla mahdollista korjata asunnossa todettuja siivous- tai muita puutteita kustannuksitta.

Edellä esitetyillä perusteilla lautakunta ei kannata 30 päivän määräajan asettamista ehdotetussa muodossa, vaikka sinänsä sääntelemättömän nykytilanteen täsmentäminen on kannatettavaa. Vaikka huoneiston vahinkojen tai korjauskustannusten selvittäminen käytännössä viekin aikaa, tulisi vakuuden pidättämiselle esittää jokin perusteltu syy heti vuokrasuhteen päätyttyä, vaikka vahinkojen laajuus ja määrä täsmentyisikin myöhemmin. Vakuuden palauttamisen tulisi lautakunnan näkemyksen mukaan olla ensisijaisesti sidottu sopimuksen päättymiseen silloin, kun pidättämiselle ei ole mitään asianmukaista perustetta. Vähintään palauttamisen määräajan tulisi olla ehdotettua lyhyempi tällaisissa tilanteissa.

### **Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?**

Vakuuden palauttamista koskevat riidat ovat yleisin vuokra-asumista koskeva riitatyyppi kuluttajariitalautakunnassa. Vakiokorvaus osaltaan kannustaisi vuokranantajia täsmällisempään menettelyyn vakuuden palauttamisessa. Erityisesti tämä on tarpeellista, jos vakuuden palauttamiselle päädytään säätämään määräaika. Vakiokorvaus on selkeä ja yksiselitteinen seuraus määräajan laiminlyönnistä, ja keventää vuokralaisen näyttötaakkaa esimerkiksi vakuuden aiheuttomasta pidättämisestä aiheutuvista vahingoista, jotka voivat olla vaikeasti näytettävissä toteen. Vakiokorvausvelvollisuus on siten kannatettava.

Ehdotettu vakiokorvauksen määrä voi jäädä tosiasiallisesti hyvin pieneksi tilanteissa, joissa on kyse esimerkiksi siivouspuutteista tai muista vähäisistä puutteista asunnon kunnossa. Tällöin vakiokorvaus ei välttämättä ehkäise osapuolien välisiä riitatilanteita. Siivouspuutteita koskevat riidat ovat tyyppillisimpiä kuluttajariitalautakunnassa käsiteltäviä vuokra-asuntoja koskevia riita-asioita. Vakiokorvauksen määrä voisi siten olla ehdotettua korkeampikin, etenkin jos vakuuden palauttamiselle säädetään pitkä määräaika.

### **Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?**

Sääntely voi heikentää vuokralaisten taloudellisia mahdollisuuksia vaihtaa asuntoa. Lisäksi sääntely voi johtaa vuokralaisille epäedullisiin menettelyihin asuntojen kunnan tarkastamisessa sekä ylipäättään vakuuden palauttamisessa. Vakuuden pidättämisen perusteista ilmoittamista ja pidätettävän summan määrittämistä koskeva sääntely voi johtaa tulkintaerimielisyyksiin vuokranantajan ilmoituksen riittävydestä ja siten vakuuden pidättämisen ilmoittamisen menettelyä koskevien riitatilanteiden lisääntymiseen.

## **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?**

-

**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?**

Nykysäännös vuokranantajan oikeudesta päästä asuntoon ei ota suurelta osin kantaa käyntioikeuden toteuttamiseen käytännössä. Tämä on lautakunnassa vireille tulevissa asioissa johtanut jonkin verran riitatilanteisiin tai riitojen kärjistymiseen. Käyntioikeuden täsmällisempi sääntely on siten tarpeellinen, ja ehkäisisi jossain määrin riitatilanteita.

#### **Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?**

Käytännössä voi olla tulkinnanvaraista, milloin sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä. Tällaisten seikkojen selvittäminen voi osoittautua riitatilanteissa myös haastavaksi. On mahdollista, että osapuolien eriävät käsitykset siitä, miksi sopivaa aikaa ei saada sovittua, johtavat edelleen riitatilanteisiin.

#### **Tupakointikielto (AHVL 26 a §)**

##### **Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasaännöksen lisäämistä lakiin?**

-

##### **Kannatatteko sitä, että kieltö tulisi sovellettavaksi myös jo olemassa oleviin vuokrasuhteisiin?**

-

#### **Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)**

##### **Pidättekö perusteltuna, että vuokranantajan tulisi jatkossa aina ilmoittaa vuokran korottamisesta?**

Vuokrankorotuksesta säännönmukainen ilmoittaminen selkeyttää ja täsmentää tämänhetkistä tilaa. Erityisesti epäselvyyksiä on ilmennyt tilanteissa, joissa vuokran korotuksen perusteista sekä ajankohdasta on sovittu siten, että vuokralainen pystyy itse laskemaan korotuksen. Nykylainsäädännön perusteella tällöin vuokranantajalla ei ole velvollisuutta ilmoittaa korotuksesta, ja vuokralaisen tulisi lähtökohtaisesti omatoimisesti ymmärtää maksaa korotettua vuokraa sopimuksen perusteella. Vuokranantajan säännönmukainen ilmoittamisvelvollisuus korotuksesta on siten tarpeellinen ja perusteltu.

##### **Kannatatteko sitä, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta, vai tulisiko mainitun ajan olla lyhyempi tai pidempi?**

Ehdotettu määräaika on sopiva. Ajan ei tulisi olla ainakaan lyhyempi, jotta vuokralaisella on riittävästi aikaa varautua vuokran korotukseen.

##### **Onko veden, sähkön ja muun asuinhuoneiston käyttöön liittyvän etuuden ilmoittamis- ja korotusmenettely näkemyksenne mukaan perusteltu?**

Vesi- yms. maksujen korottaminen on noussut esiin lautakunnassa käsitellyissä asioissa. Nykysäännöksiä valossa on ainakin osittain epäselvää, miten ja milloin tällaisten maksujen korottamisesta tulisi ilmoittaa vuokralaiselle. Menettelyn täsmentäminen on siten perusteltu. Ehdotettu menettely on 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?**

Yhden kuukauden säilytysvelvollisuus täsmentää ja selkeyttää nykytilannetta, ja on ajallisesti kohtuullinen. Kuusi kuukautta on kuitenkin huomattavan pitkä aika, ja voi osoittautua käytännössä vaikeaksi ja kalliiksi noudattaa varsinkin, jos omaisuutta on paljon.

Toisaalta säännös jättää säädetystä säilytysajasta poikkeamisen osalta tulkinnanvaraiseksi, milloin omaisuuden säilyttämisen kustannukset ovat kohtuuttomia tai mitä tarkoitetaan kohtuuttomalla haitalla. Lisäksi vuokranantajalle jää myös varsin paljon harkintavaltaa omaisuuden lahjoittamisen tai hävittämisen osalta säilytysajan estämättä, kun perusteeksi säilytysajasta poikkeamiselle riittää syy epäillä myyntitulojen jäävän huolenpito- ja myyntikustannuksia alhaisemmiksi. Omaisuuden arvon määrittäminen voi olla vaikeaa tai jopa mahdotonta. Tällöin myös riita-asioissa näytön hankkiminen sekä arvioiminen voi osoittautua hyvinkin haastavaksi, kun joudutaan arvioimaan vuokranantajan oikeutta poiketa säädetystä säilytysajasta.

**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?**

On odotettavissa, että omaisuuden säilytysvelvollisuutta koskevia erimielisyyksiä tulee syntymään. Vaikka pätevistä syistä ei lisättäisikään kohtaa säännökseen, vuokralaiset tulevat hyvin todennäköisesti riitatilanteissa vetoamaan noutamatta jättämisen syihin. Perusteltujen syiden huomioiminen vähintäänkin selkeyttäisi sääntelyä ja mahdollisesti ehkäisisi riitatilanteita. Perusteltuina syinä voisi mieltä ainakin terveydellisiä sekä mahdollisesti taloudellisia perusteita.

## 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?**

Yleisesti ottaen lautakunta pitää muutoksia suurimmalta osin hyvinä sekä nykytilaa täsmentävinä ja selkiyttävinä. Tästä huolimatta uudistettu lainsäädäntö tulee todennäköisesti johtamaan ainakin alussa tulkintaerimielisyyksiin ja muihin riitatilanteisiin. Ennen kuin uusista säännöksistä on muodostunut vakiintunutta ratkaisukäytäntöä, lautakunnan ratkaistavaksi saapuvien vuokra-asioiden määrää todennäköisesti tulee kasvamaan. Pitkällä aikavälillä lain täsmennykset kuitenkin voivat ainakin osittain helpottaa ja selkiyttää vuokra-asioiden käsittelyä ja ratkaisemista.

Kankkunen Juho

Kuluttajariitalautakunta - Lausunnon antajina kuluttajariitalautakunnan  
puheenjohtaja Katri Kummoinen ja varapuheenjohtaja Juho Kankkunen