

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?

Huoneenvuokralakityöryhmän mietinnössä ehdotetaan, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (jäljempänä AHVL) 4 §:n 2 momenttia täydennetään siten, että uusi vuokrasopimus voisi olla voimassa aluksi määräaikaisena ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana. Sopimus olisi irtisanottavissa tällöin siten, että vuokrasuhde päättyy aikaisintaan määräajan päätteeksi. Ehdotetun täydennyksen tavoitteena on selkiyttää oikeustilaa, sillä tällä hetkellä yleisesti käytössä oleva tapa sopia ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajankohdasta on omiaan aiheuttamaan epäselvyyttä, eikä sitä ole kirjattu asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin.

Kuluttajaliitto ry (jäljempänä Kuluttajaliitto) kannattaa työryhmämietinnön mukaista ehdotusta. Terminä määräaikainen sopimus vastaa todellista järjestelyä ja on kuluttajan ymmärtämä ja tiedossa oleva käsite.

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

-

Onko LHVL:n sopimuksen kesto 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?

-

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?

Kuluttajaliitto toteaa, että määräajan asettaminen vakuuden maksamiselle voi suojata kuluttajaa vuokranantajan vuokrasuhteen jälkeiseltä passiivisuudelta ja on siten kuluttajan kannalta hyvä lisäys asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin. Vuokravakuuden palauttamiseen liittyy herkästi erimielisyyksiä, riitoja ja kohtuuttomuutta, mikä näkyy Kuluttajaliiton neuvonnassa. Siksi vakuutta koskevan sääntelyn täsmentyminen voi suojata kuluttajaa vuokranantajan laiminlyönneiltä suhteessa nykyiseen oikeustilaan, jossa jo nyt vakuus tulee palauttaa kohtuullisessa ajassa.

Pidämme kuitenkin 30 päivän määräaika kohtuuttoman pitkänä. Vakuus voi olla kolmen kuukauden vuokran suuruinen, mikä voi olla huomattava rahamäärä vuokralaiselle. Vuokralainen tarvitsee maksukykyä uutta vakuutta ja esimerkiksi muutosta aiheutuvia kustannuksia varten. Pahimmassa tapauksessa vuokralainen joutuu turvautumaan luottoon tai lainaan täyttääkseen uudesta vuokrasopimuksesta johtuvat velvoitteensa uudelle vuokranantajalle. Tästä aiheutuu kohtuuttoman raskaita lisäkustannuksia vuokralaiselle.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Kuluttajaliitto kannattaa mietinnössä ehdotettua AHVL 8 §:n uutta 4 momenttia, jossa säädettäisiin vakuuden asettajan oikeudesta vakiokorvaukseen, jos vuokranantaja laiminlyö velvollisuutensa määräajassa palauttaa tai vapauttaa vakuus taikka antaa ilmoituksen sen pidättämisestä. Vakiokorvauksen suuruus olisi viidesosa siitä määrästä, jonka vuokranantaja on määräajassa jättänyt palauttamatta tai vapauttamatta ja jonka pidättämisestä hän ei ole ilmoittanut. Kuluttajaliitto on kohdannut toistuvasti neuvonnassaan tilanteita, joissa vuokranantaja viivyttelee vakuuden maksamisessa tai jää kokonaan passiiviseksi. Passiivisuuden tai viivyttelyn sanktioiminen voi toimia hyvänä muistutuksena vuokranantajan velvollisuuksista ja vähentää vuokralaisten epätietoisuutta siitä, mikä on kohtuullinen aika odottaa vuokranantajan vakuuteen liittyviä toimia sopimuksen päättymisen yhteydessä.

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?

Kuluttajaliitto kannattaa sitä, että AHVL 13 §:n tiedoksiintoon liittyen sähköisestä viestintäkanavasta tulee sopia yksilöllisesti. Sähköisestä viestintäkanavasta ei voitaisi siis ehdotuksen mukaan sopia pelkästään viittaamalla vuokrasopimuksen liitteenä oleviin vakioehtoihin, yleisiin käyttöehtoihin tai muutenkaan viittaamalla sähköiseen viestintäkanavaan tai linkittämällä siihen. Vastaavasti yksilöllisen sopimisen vaatimus ei täytyisi, jos toinen sopijapuoli olisi sähköisessä ympäristössä merkinnyt ennakolta valintaruutuun valituksi sähköisen viestintäkanavan käyttämisen niin, että toisen sopijapuolen tulisi erikseen poistaa valinta.

Kuluttajaliitto toteaa, että sähköinen tiedoksiinto palvelee laajasti erilaisia kuluttajaryhmiä. Tiedoksiannon monikanavaisuus, yksilöllisyys ja valinnanvapaus palvelevat kuitenkin parhaiten kaikkia kuluttajaryhmiä. Yksilöllisen sopimisen keinoin vuokralainen voi valita itselleen sopivan tavan ottaa vastaan tiedoksiintoja, mikä puolestaan palvelee myös vuokranantajan etua. Koska ilmoituksen lähettäjällä ei ole näyttötaakkaa ilmoituksen vastaanottamisesta, on erityisen tärkeää, että voidaan varmistua kaikkien osapuolien olevan tietoisia käytetyistä viestintäkanavista. Siksi Kuluttajaliitto pitää tärkeänä, että sähköisen viestintäkanavan käytöstä sovitaan selkeästi ja siten, että vuokralaisen voidaan katsoa varmuudella tietävän, mihin hän on sitoutunut.

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 olettamasäännöksen 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?

Kuluttajaliitto kannattaa AHVL 27 §:n 2 momenttiin ehdotettuja muutoksia, jotka koskevat vuokranantajan kirjallista ilmoitusvelvollisuutta vuokran korottamiseen liittyen. Muutoksella vältytään tilanteilta, joissa vuokralaisen tulisi esimerkiksi itse laskea uusi vuokra tai muistaa toimia sovitun vuokrankorotusehdon mukaisesti. Kuluttajaliitto katsoo, että kirjallinen ilmoittaminen parantaa vuokralaisen oikeusturvaa.

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

Kuluttajaliitto kannattaa sitä, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Ehdotettua lyhyempi siirtymäaika heikentäisi liiaksi vuokralaisen mahdollisuuksia tehdä tarvittavat mukautukset talouteensa ja maksuliikenteeseensä.

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?

Mietinnössä ehdotetaan muutosta AHVL 52 §:ään. Muutoksen myötä vuokranantajan kolmen kuukauden irtisanomisaikaa sovellettaisiin jatkossa ensimmäisten kahden sopimusvuoden ajan, kun tähän asti vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa on sovellettu vuokranantajan kuuden kuukauden irtisanomisaikaa.

Kuluttajaliitto ei kannata ehdotettua muutosta, vaan katsoo sen heikentävän oleellisesti vuokralaisen asemaa. Vuokrasopimuksen irtisanominen vaikuttaa suoraan vuokralaisen asumisjärjestelyihin ja arkeen. Uuden sopivan vuokrakohteen etsiminen voi olla työlästä ja aikaa vievää. Vuokralaisen perhetilanne, terveydentila tai muut syyt voivat rajata vuokrakohtevaihtoehtoja huomattavan paljon, mikä hidastaa ja vaikeuttaa entisestään uuden kodin löytymistä tai tarvittujen palvelujen siirtämistä, mukauttamista tai hankkimista uuteen ympäristöön.

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?

Työryhmämietinnössä ehdotetaan lisättäväksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyttä omaisuutta koskeva 68 a §. Sen mukaan vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle. Määräaika on kuukausi siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä sekä omaisuuden mahdollisesta myynnistä, lahjoittamisesta ja hävittämisestä. Määräaika on kuusi kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle.

Kuluttajaliitto toteaa, että ongelmalliseksi tilanne muodostuu esimerkiksi silloin, jos vuokralainen ei pysty vastaanottamaan vuokranantajan viestejä tai vastaamaan niihin ja huoneistoon on jäänyt arvokasta omaisuutta. Säännöksessä tarkoitettulla ilmoittamisella viitataan tavalliseen tiedoksiantoon, johon liittyy oletus, että vastaanottaja saa hänelle toimitetut viestit. Jos vuokralainen on esimerkiksi joutunut onnettomuuteen, sairaalahoitoon tai muuhun ennalta arvaamattomaan tilanteeseen, kuukausi voi muodostua lyhyeksi ajaksi vuokralaiselle vastaanottaa vuokranantajan ilmoitus ja järjestellä huoneistoon jäänyt omaisuus pois. Määräajan rajoittumista kuukauteen perustellaan varastointikustannusten liiallisella kasvamisella sekä sen huomioon ottamisella, että omaisuus on yleensä vähäarvoista tai arvotonta. Omaisuuden arvon määrittäminen on ehdotuksen mukaan vuokranantajan subjektiivisen arvion varassa, mikä voi muodostua ongelmalliseksi vuokralaisen omaisuuden suojan kannalta. Sääntelyssä tulisikin huomioida poikkeukselliset, ennalta arvaamattomat tilanteet sekä se, että myös vuokralaisella voi olla huomattavan arvokasta omaisuutta. Kuluttajaliiton näkemys on, että ehdotetun määräajan tulisi olla yhtä kuukautta pidempi.

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?

-

Ylikarhu Ella
Kuluttajaliitto ry, Konsumentförbundet rf - Varsinainen vastuvalmistelija
Timo Niemi, juristi