

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Esitetyt muutokset ovat perusteltuja.

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

Kyllä.

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

Ei. Sopimuksen lyhytaikaisuus ja tilapäisyys ovat selkeämpiä kriteerejä.

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

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

Koska käytännössä esiintyy paljon sopimuksia, joissa pyritään sopimaan toistaiseksi voimassa olevalle sopimukselle vähimmäiskesto, on perusteltua huomioida tällaiset sopimukset laissa sekä oikeustilan selventämiseksi että vuokralaisen suojaamiseksi. Ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajankohdasta sopiminen rajoittaa vuokralaisen oikeutta sopimuksen irtisanomiseen tavalla, jonka voidaan katsoa olevan ristiriidassa sen kanssa, että vuokralaisen irtisanomismahdollisuudet on laissa turvattu irtisanomisajan pituutta koskevalla pakottavalla sääntelyllä.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

Ehdotettu sääntely tarkoittaa uuden ”hybridisopimuksen” luomista määräaikaisen ja toistaiseksi olevan sopimuksen rinnalle. Tällaisiin innovaatioihin liittyy riski ennakoimattomista tulkintaongelmista. Ongelmia voi aiheutua esimerkiksi rajanvedosta sallitun ”hybridisopimuksen” ja kielletyn irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevan sopimuksen välillä. Tulkintaongelmia voi liittyä

myös siihen, soveltuuko määräaikaisten sopimusten ketjuttamista koskeva AHVL 4.1 § tällaisiin hybridisopimuksiin.

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

Pitäisin selkeämpänä sääntelyä, jossa määräaikainen sopimus ja toistaiseksi voimassa oleva sopimus pidettäisiin toisistaan selvästi erillisinä sopimustyypeinä. Tällöin voitaisiin säätää ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Jotta vuokralaisen asema ei tällöin muodostuisi heikommaksi kuin määräaikaisessa vuokrasopimuksessa, olisi perusteltua ulottaa AHVL 55 §:n sääntely koskemaan myös sopimuksia, joissa on sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Vaihtoehtoisesti voitaisiin säätää pakottavasti siitä, kuinka pitkäksi aikaa irtisanomisajan alkamisajankohtaa olisi mahdollista sopimusehdolla lykätä vuokralaista sitovasti. Esimerkiksi sopimuskäytännössä tavallinen vuoden aika voisi olla perusteltu yläraja.

Onko LHV:n sopimuksen kesto ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimista koskevia säännöksiä tarpeen muuttaa? Jos on, olisiko ehdotettu sääntelyratkaisu toimiva LHV:ssä?

Kannanotto tähän edellyttäisi vallitsevan sopimuskäytännön ja siinä ilmenneiden ongelmien selvittämistä. Varmuuden vuoksi sääntelyä ei kannata lisätä.

Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHV 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

Pääosin kyllä.

AHVL 6.1 § ja LHV 5.1 § ovat jäänteitä ajalta, jolloin lainsäädäntöömme ei vielä sisällynyt OikTL:n ja KSL:n yleisiä sovittelusäännöksiä. Huoneenvuokralakien sovittelusäännösten ja yleisten sovittelusäännösten välillä ei ilmeisesti ole asiallista eroa, vaikka niiden sanamuoto on erilainen. Huoneenvuokralakien säännösten korvaaminen viittaussäännöksillä OikTL 36 §:ään ja KSL:n sovittelusäännöksiin selventää oikeustilaa. Yleisten sovittelusäännösten rinnalla ei ole perusteltua pitää voimassa asiallisesti samansisältöisiä erityissäännöksiä.

Vuokran määrää koskevien ehtojen osalta sääntelymalli ei kuitenkaan ole kovin selkeä eikä kaikilta osin johdonmukainen. Lähtökohdaksi on otettu, että vuokran määrää koskevien ehtojen kohtuullisuutta arvioidaan sekä OikTL 36 §:n tai KSL 4 luvun että AHVL 3 luvun perusteella. AHVL 3 luvun säännöksiä (lukuun ottamatta AHVL 29.2 §:ää) ei kuitenkaan sovellettaisi, jos ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi. Tavoitteena näyttäisi olleen välttää ristiriitoja sopimusehtodirektiivin kanssa. Nurinkurisesti ratkaisusta kuitenkin seuraa, että tietyiltä osin sopimuksen sovittelu vuokralaisen eduksi näyttäisi olevan vaikeampaa silloin, kun kysymys on yksipuolisesti laaditusta ja epäselvästä ehdosta. Tällöin ei näet voitaisi soveltaa AHVL 30.1 §:ää, jonka mukainen sovittelukynnys vaikuttaa KSL 4 luvun säännöksiä matalammalta: säännöksen mukainen sovittelu ei edellytä ehdon kohtuuttomuutta eikä KSL 4 luvun säännösten mukaista kokonaisharkintaa, vaan sen mukaiseen sovitteluun riittää se, että vuokra on markkinatasoa olennaisesti korkeampi vuokra ilman hyväksyttävää syytä.

Pidättekö AHVL 29–31 §:n ja LHV 25 ja 26 §:n vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskevia säännöksiä tarpeellisina?

En näe säännöksille ainakaan kovin merkittävää tarvetta.

Jos säännökset kumottaisiin, vuokran määrän alentamista tai korottamista arvioitaisiin yksinomaan OikTL 36 §:n tai KSL 4 luvun 1 ja 2 §:n nojalla. Tämä tarkoittaisi joiltain osin nykyistä tiukempia edellytyksiä vuokran kohtuullistamiselle ja joiltain osin laajempia mahdollisuuksia kohtuullista vuokraa.

AHVL 29.1 §:n ensimmäinen virke, jonka mukaan vuokran määrää koskevan ehdon kohtuullisuus voidaan saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi, vaikuttaa tarpeettomalta, sillä on selvää, että osapuolten välinen erimielisyys voidaan saattaa tuomioistuimen ratkaistavaksi. Se saattaa myös luoda virheellisen käsityksen, ettei vuokran määrän kohtuullisuutta voida saattaa arvioitavaksi muussa menettelyssä, esimerkiksi Kuluttajariitalautakunnassa.

AHVL 29.1 §:n toinen virke, jonka mukaan vuokran kohtuullistamista koskeva asia voidaan panna vireille vain vuokrasuhteen aikana, rajoittaa sovittelua verrattuna OikTL:n ja KSL:n sovittelusäännöksiin, joissa vastaavaa ajallista rajoitusta ei ole. AHVL 31.2 § puolestaan rajoittaa sovittelun oikeusvaikutuksia ajallisesti OikTL:sta ja KSL:sta poikkeavalla tavalla.

Toisaalta AHVL 3 luvun säännökset ovat ilmeisesti vuokralaisen kannalta OikTL:n ja KSL:n sovittelusäännöksiä edullisemmat siltä osin kuin ne mahdollistavat sovittelun pelkästään sillä perusteella, että vuokra ylittää olennaisesti markkinatason ilman hyväksyttävää syytä (AHVL 30.1 §), ja niissä kielletään vuokrasopimuksen irtisanominen vuokran kohtuullisuutta koskevan alioikeusprosessin aikana (AHVL 29.2).

Työryhmän mietinnöstä käy ilmi, että vuokran kohtuullistamista koskevia säännöksiä sovelletaan vain harvoin. Oikeustilan selkeyden näkökulmasta olisi suotavaa, että yleisten sovittelusäännösten mukaisista sovittelun edellytyksistä ja sovittelun oikeusvaikutuksista poikettaisiin erityislainsäädännössä vain siltä osin kuin erityissääntelylle voidaan osoittaa asiallisia perusteita. Pidän vuokran määrän kohtuullisuutta koskevaa erityissääntelyä eräänlaisena jäänteenä vuokrasääntelystä. Käsitykseni mukaan kilpailluilla vuokramarkkinoilla ei ole tarvetta säätää miltään osin KSL:n ja OikTL 36 §:n mukaista matalammasta vuokran määrän sovittelukynnyksestä – varsinkaan, kun myös em. säännöksiä sovellettaessa voidaan aina ottaa huomioon myös vuokrasopimuksen erityispiirteet. Vaikuttaa myös tarpeettomalta (ja joissakin tapauksissa mahdollisesti kohtuuttomuuteen johtavalta) rajoittaa sovitteluvaatimuksen esittämisajankohtaa ja sovittelun ajallisia vaikutuksia tarkoilla säännöillä, toisin kuin yleissäännösten mukaisessa sovittelussa.

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:n ja LHVL:n pääsääntönä on nykyään, että vuokrasuhdetta koskevat ilmoitukset ja kehotukset voidaan lähettää kirjattuna kirjeenä ja lähettäjä saa vedota asianmukaisesti lähetettyyn ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle. Ilmoitukset kulkevat siis vastaanottajan riskillä. Ilmoitusten kulkeminen vastaanottajan riskillä on pitkälti sopimusoikeuden yleisten oppien mukainen ratkaisu ja vastaa esimerkiksi OikTL 40 §:n ja kauppalain 82 §:n säännöksiä. Tiettyjen, erityisen tärkeiden ilmoitusten osalta AHVL:ssa ja LHVL:ssa on säädetty vaatimus todisteellisesta tiedoksiannosta.

Ehdotuksessa on jostakin syystä luovuttu pääsäännöstä, jonka mukaan ilmoituksen kulkevat vastaanottajan riskillä. Ehdotuksen mukaan ilmoitusvelvollisuutta ei olisi asianmukaisesti täytetty silloin, jos kirje palautuu lähettäjälle tai viestin toimittamisesta tulee virheilmoitus. Tällainen sääntely tarkoittaa, että vasta jälkikäteisten tapahtumien perusteella selviää, onko ilmoitusvelvollisuus täytetty asianmukaisesti. Muutosehdotusta ei ole tältä osin perusteltu. Viestin palautuminen lähettäjälle tai virheilmoitus voi johtua esimerkiksi siitä, että vastaanottaja ei ole ilmoittanut vastapuolelle ajantasaisia yhteystietojaan. Muun muassa sen vuoksi olisi aiheellista harkita, onko asiallisia syitä sille, että vastoin vakiintuneita sääntöjä riski perillemenosta asetettaisiin tällaisissa tilanteissa ilmoituksen lähettäjälle. Mikäli muutosehdotuksen tarkoituksena on vuokralaisen suojaaminen, on syytä huomata, että sama koskee myös vuokralaisen ilmoituksia vuokranantajalle.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

Ovatko ehdotetut sähköisen viestintäkanavan käyttämistä koskevat edellytykset mielestänne tarpeeksi selkeitä ja käytännössä toteutettavissa?

Pidän edellytyksiä tarpeettoman monimutkaisina. Ilmoitusten lähettämistä koskevien sääntöjen on syytä olla mahdollisimman selkeitä, jotta vältetään erimielisyydet ja epäselvyydet siitä, onko ilmoitusvelvollisuus täytetty. Varsinkin purku- ja irtisanomisilmoitusten osalta on olennaista, ettei

synny epäselvyyttä siitä, onko ilmoitus toimitettu asianmukaisesti ja milloin, koska tämä aiheuttaa epätietoisuutta vuokrasuhteen voimassaolosta.

Vaatus ”yksilöllisestä ja kirjallisesta” tai ”nimenomaisesta” sopimisesta sähköisen kanavan käyttämisestä voi johtaa tulkintaongelmiin siitä, millainen sopimus täyttää vaatimukset. (Nähdäkseni olisi esimerkiksi perusteltua, että vuokralainen voi pätevästi antaa ilmoitukset vuokranantajan järjestämässä asiointipalvelussa sillä perusteella, että vuokranantaja tarjoaa tällaisen asiointimahdollisuuden, vaikka palvelun käyttämisestä ei olisi yksilöllisesti sovittu osapuolten välillä.) Sama koskee sitä, milloin sähköisen kanavan käyttäminen on riittävän vakiintunutta. Erityisen epäselviä tilanteita voi aiheutua, jos sähköisen kanavan käyttäminen kytketään siihen, onko ilmoituksen lähettäjä tiennyt tai olisiko hänen pitänyt tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa. Ilmoittajan on vaikea arvioida vastaanottajan kykyjä, ja vastaanottajan on vaikea arvioida, mitä ilmoittaja hänen kyvyistään tietää. Tulkintavaikeuksia aiheuttaa se, mitkä kaikki vaikeudet sähköisen kanavan käyttämisessä ovat ikääntymiseen tai vammaan rinnastettavia.

Nähdäkseni olisi perusteltua sallia sähköisen kanavan käyttö AHVL 13 §:n ja LHVL 11 §:n mukaisissa ilmoituksissa asianosaisten niin sopiessa ilman erityisedellytyksiä. Lähtökohtana tulisi olla, että osapuolen velvollisuutena on itse arvioida edellytyksensä sähköisen kanavan käyttämiseen sen sijaan, että arvioinnista vastaisi vastapuoli puutteellisin tiedoin ja mahdollisesti ikään, vammaisuuteen tms. liittyvien ennakkoluulojen pohjalta. Sellaisissa tilanteissa, joissa osapuolella ei ole kykyä itse arvioida tätä kysymystä, häntä suojaisivat viime kädessä oikeustoimen pätemättömyyttä koskevat säännökset.

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?

Kahden eri kanavan käyttäminen parantaa viestin perillemenomahdollisuuksia. On kuitenkin epäselvää, miksi juuri sähköisen viestin kohdalla on haluttu luopua todisteellisen tiedoksiannon vaatimisesta.

Sääntely, jossa määritetään yksityiskohtaisesti sitä, millä tavalla sähköisestä tiedoksiannossa pitää sopia ja millä tavalla sähköinen tiedoksianto on tehtävä, on monimutkaista, ja sen noudattaminen voi olla vaikeaa erityisesti asuinhuoneiston vuokralaisille ja ei-ammattimaisille vuokranantajille. Sääntely, jossa sallittaisiin sähköinen tiedonanto silloin, kun siitä on sovittu, mutta edellytettäisiin sähköiseltäkin tiedonannolta todisteellisuutta, olisi yksinkertaisempaa. Todisteellisuusvaatimus ei olisi myöskään liiallinen rasitus tiedoksiantavalle osapuolelle, kun otetaan huomioon AHVL 13 a §:n ja LHVL 11 a §:n mukaisten ilmoitusten merkitys ja se, että tällaisia ilmoituksia tehdään tyypillisen vuokrasuhteen aikana vain yksi ja tieto varsinkin vuokrasuhteen päättämistä koskevan ilmoituksen tarkasta tiedoksiantoajankohdasta on olennainen, jotta tiedetään, milloin vuokrasuhde päättyy. Sähköisestä tiedoksiannosta voidaan varmistua esimerkiksi ratkaisussa KKO 2024:45 esitetyllä tavalla taikka siten, että tiedoksianto tehdään vuokranantajan tai kolmannen osapuolen ylläpitämässä sähköisessä järjestelmässä, jonka lokitietojen avulla voidaan todeta, että ilmoituksen vastaanottaja on avannut ilmoituksen sisältävän viestin.

Heräteviesti ei vaikuttaisi käytännössä tarpeelliselta ainakaan silloin, kun vuokralainen antaa vuokranantajalle ilmoituksen vuokranantajan ylläpitämässä asiointipalvelussa.

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 §)?

Sopimusosapuoli voi ilman erityissääntelyäkin valtuuttaa toisen ottamaan vastaan sopimussuhteeseen liittyviä ilmoituksia. Sen vuoksi erityissääntely ei vaikuta tarpeelliselta. Vaatimusta valtuutuksen kirjallisesta muodosta poikkeaa yleisestä lähtökohdasta, jonka mukaan valtuuttaminen voi tapahtua vapaamuotoisesti, eikä sille ole esitetty perusteita. Tällainen säännös voisi aiheuttaa epäselvyyttä muun muassa siitä, millaista valtuuttamista pidetään kirjallisena ja onko muulla tavalla kuin kirjallisesti annettu, esimerkiksi asemaan perustuva, valtuutus pätemätön. En pidä säännöstä tarpeellisena.

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?

Säännös on selkeä siinä mielessä, että siihen ei näyttäisi liittyvän merkittävää tulkinnanvaraisuutta. Pelkästään sen perusteella yksittäisten vuokralaisten voi kuitenkin olla vaikea ymmärtää, mitä kaikkia tietoja heidän odotetaan oma-aloitteisesti ilmoittavan vuokranantajalle. Erityisesti ”17 §:ssä tarkoitettu peruste” voi olla tässä suhteessa hankala, kun sana ”peruste” ei esiinny AHVL 17 §:ssä. Käytännössä toimivampi ratkaisu voisi olla säätää, että vuokralaisen on annettava säännöksessä tarkoitettut tiedot vuokranantajan pyynnöstä ja ilmoitettava oma-aloitteisesti muutoksista asukkaiden lukumäärässä silloin, kun vesimaksu tai muu vastike määräytyy asukasmäärän mukaan. Tällainenkin sääntely mahdollistaisi vuokranantajalle tiedonsaannin asukkaista aina silloin, kun vuokranantaja pitää sitä tarpeellisena.

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?

Sääntely vaikuttaa tarpeettoman seikkaperäiseltä siltä osin, kuin kysymys on asunnon kunnossapitoon liittyvistä rutiininomaisista käynneistä. Arkisen kommunikoinnin tarkka sääntely ei vaikuta perustellulta. Esimerkiksi ASOYL:n vastaavassa säännöksessä ei pyritä samalla tavalla yksityiskohtaisesti määrittelemään sitä, miten ajankohdan sopivuus on selvitettävä. Varsinkaan LHVL:n osalta tällainen yksityiskohtaisuus on tuskin tarpeellista.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

-

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

En. Jo työryhmän mietinnössä on tuotu esiin, että AHVL ei ole kovin luonteva paikka säätää tupakointikiellosta kansanterveyden edistämiseksi. AHVL on sopimusoikeudellinen laki, joka koskee sitä, mitä oikeuksia ja velvollisuuksia sopimussuhteen osapuolilla (ja eräillä muilla asuntoa käyttävillä henkilöillä) on suhteessa toisiinsa. Ei ole perusteltua sisällyttää AHVL:iin säännöksiä, joiden varsinaisena tarkoituksena on asettaa rajoituksia asuinhuoneistojen käyttämiseksi kansanterveyden edistämiseksi. Vuokralaisia ei ole syytä asettaa tällaisten rajoitusten suhteen eri asemaan kuin vastaavantyyppisessä asunnossa asuvia omistusasujia. Jos tupakointia asunnoissa halutaan nykyistä laajemmin rajoittaa, luonteva paikka sääntelylle on tupakkalaki. Tupakointikiellon sisällyttäminen AHVL:iin on myös sikäli tehoton keino kansanterveyden edistämiseksi, että vuokranantaja voisi edelleen sallia tupakoinnin ja että tupakointi on jo tähän asti ollut mahdollista kieltää vuokrasopimuksessa.

Ehdotetun säännöksen sanamuodosta saa kuvan, että vuokranantaja voisi yksipuolisesti sallia tupakoinnin mutta tupakoinnista ei voitaisi vuokrasopimuksessa sitovasti sopia. Tällainen sopimusvapautta vuokranantajan eduksi rajoittava säännös olisi AHVL:ssa aivan poikkeuksellinen. Säännöksessä oleva rajoitus ”edellyttäen, että laki, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei sitä estä” puolestaan vaikuttaa tarpeettomalta, sillä vuokranantaja voi luonnollisesti kaikissa asioissa antaa luvan ainoastaan omasta puolestaan eikä vuokranantajan lupa voi kumota sellaisia kieltoja, jotka perustuvat muuhun kuin vuokrasuhdetta koskevaan sääntelyyn ja joissa on kysymys muiden kuin vuokranantajan suojaamisesta.

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

En. Sopimusosapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin puuttuminen jälkikäteen on ongelmallista. Se, että tupakoimista huoneistossa ei ole rajoitettu, on voinut vaikuttaa esimerkiksi vuokran määrään tai muihin sopimusehtoihin, ja sopimustasapaino muuttuu osapuolten tarkoittamasta vuokranantajan eduksi, jos sopimukseen lainsäädäntöteitse lisätään tupakointikieltö.

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

Muutos vaikuttaa perustellulta. Ehdotetun säännöksen sanamuodosta (”vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa”) ei käy kuitenkaan kovin hyvin ilmi se, että säännöksen on tarkoitettu koskevan myös tilanteita, joissa vuokran määrän muuttuminen johtuu suoraan sopimusehdosta, ei vuokranantajan päätöksestä (eli vuokra on esim. sidottu indeksiin).

Ehdotetussa säännöksessä ei ole ilmeisesti otettu huomioon sitä vaihtoehtoa, että vuokrasta sovitaan tavalla, joka voi jossakin tilanteessa johtaa vuokran alenemiseen (esim. indeksin laskiessa). Voiko vuokralainen tällöin oma-aloitteisesti vain maksaa pienempää vuokraa, vai koskisiko tällaistakin muutosta jokin ilmoitusvelvollisuus? Käytännössä näin päin vaikuttavat ehdot lienevät toki harvinaisia.

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

Ratkaisu vaikuttaa tasapainoiselta.

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

Säännös on hieman vaikeaselkoinen sen suhteen, miltä osin käyttökorvauksista on sovittava ja miltä osin vuokranantajalla on oikeus yksipuolisella päätöksellä muuttaa korvauksen määräytymisen perusteita. Pelkästään sanamuodon perusteella syntyy kuva, että vuokranantaja voisi aina yksipuolisesti päättää näiden hyödykkeiden yksikköhinnan muuttamisesta, kunhan siitä ilmoitetaan vuokralaisille. Säännöstä voisi selkeyttää käyttökorvausten sääntelyn eriyttäminen sen mukaan, onko kysymys vuokranantajan itsenäisesti päättämistä korotuksista (esimerkiksi korotus veden

yksikköhintaan vuokranantajan omistamassa vuokratalossa) vai korotuksista, jotka perustuvat muun tahon kuin vuokranantajan päätöksiin (esimerkiksi vesimaksun korottaminen sillä perusteella, että asunto-osakeyhtiön yhtiökokous on päättänyt muutoksesta vesimaksuun, tai sähkömaksun korottaminen vastaamaan vuokranantajan tekemän sähkösopimuksen mukaista hintaa). Ensin mainituissa tapauksissa ei ole perusteltua, että vuokranantaja saisi yksipuolisesti muuttaa yksikköhintaa sovitusta, ellei muutosmahdollisuudesta ole vuokrasopimuksessa sovittu.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

Onko ehdotus siitä, että vuokrasuhde päättyy vuokranantajan vuokralaisen kuolinpesän välillä tiettyjen edellytysten vallitessa ilman irtisanomista, kannatettava?

En pidä ehdotusta vuokrasuhteen automaattisesta päättymisestä kannatettavana. Nykyiset säännökset, joiden mukaan kuolinpesä tulee – normaalien yleisseuraantoa koskevien sääntöjen mukaisesti – vuokralaisen tilalle vuokrasuhteeseen, turvaavat useimmissa tapauksissa tarkoituksenmukaisella tavalla osapuolten oikeudet. Tavallisissa tapauksissa lienee kummankin osapuolen etu, että sopimus jatkuu, kunnes jompikumpi osapuoli irtisanoo sen. Yhtäältä kuolinpesällä on käytettävissään tilanteen kulloinkin edellyttämä aika sen arvioimiseksi, onko vuokrasuhdetta tarkoituksenmukaista jatkaa, sekä asunnon tyhjentämiseksi. Vuokranantajaa puolestaan turvaa se, että kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämistä ja että vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos esimerkiksi vuokranmaksuvelvollisuus laiminlyödään. Silloin, kun vuokra maksetaan asianmukaisesti, vuokrasuhteen automaattinen lakkaaminen ei ole yleensä vuokranantajankaan intressissä.

Vuokrasuhteen automaattista lakkaamista koskeva säännös voisi johtaa osapuolille yllätyksenä tulevaan sopimuksen lakkaamiseen esimerkiksi sen vuoksi, että tietoa vuokralaisen kuoleman tällaisesta oikeusvaikutuksesta ei ole. Vuokranantajan osalta sääntö voisi johtaa esimerkiksi vuokratuloksen menetyksiin, jos vuokrasopimus lakkaa lyhyellä varoitusajalla ja ennen kuin asuntoa on tyhjennetty vuokralaisen omaisuudesta. Tällainen lakkaaminen vuokralaisen omaisuutta koskevine huolenpitovelvollisuuksineen on myös vuokranantajan kannalta rasittavampi kuin se tavanomainen vaihtoehto, että kuolinpesä irtisanoo vuokrasopimuksen ja huolehtii asunnon tyhjentämisestä ennen vuokrasuhteen päättymistä.

Säännöstä esitetään vastauksena erityisesti siihen ongelmaa, että kuolinpesä voi jäädä passiiviseksi eikä vuokranantaja tavoita kuolinpesän osakkaita tai pääse sopimaan vuokrasopimuksen päättymisestä ja asunnon tyhjentämisestä. Tämä aiheuttanee vuokranantajalle merkittäviä ongelmia vain silloin, jos kuolinpesä jättää vuokrasopimuksen mukaiset velvollisuudet täyttämättä. Tähän ongelmaan vastaa jo ehdotettu AHVL 13 b §, joka tarjoaa melko yksinkertaisen keinon vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen silloinkin, kun vuokralainen ei ole tiedossa. Jos tätä ei pidetä vuokranantajan kannalta riittävänä, olisi perusteltua ennemmin säätää erikseen tällaisessa tilanteessa noudatettavasta päättämismenettelystä kuin sopimuksen automaattisesta lakkaamisesta. Tällöin sääntely kohdistuisi vain ongelmatilanteisiin sen sijaan, että silloin tällöin esiintyvien ongelmien vuoksi muutettaisiin sääntöjä kaikkien osalta.

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?

Päättymisajan kytkeminen niin epämääräiseen kriteeriin kuin vuokranantajan tietoon on ongelmallista. Vuokrasuhteen toinen osapuoli, vuokralaisen kuolinpesä, ei yleensä voi tietää, milloin vuokranantaja saa tiedon kuolemasta. Siten kuolinpesälle voi olla epäselvää, missä ajassa ilmoitus vuokrasuhteen jatkamisesta olisi tehtävä. Sen vuoksi päättymisaika olisi perusteltua laskea yksiselitteisemmästä ajankohdasta, esimerkiksi kuolinpäivästä.

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?

Kuukauden aika vaikuttaa varsin lyhyeltä. Ajan pituutta arvioitaessa on otettava huomioon kuolinpesän hallinnon järjestämiseen kuluvan ajan lisäksi se, että vuokrasuhteen jatkamista koskevan päätöksen lisäksi kuolinpesän osakkaiden on samaan aikaan hoidettava ja selvitettävä monia muita asioita ja pelkästään asiaan liittyvien sääntöjen selvittämiseen voi kulua aikaa. Asiallista olisi, että mahdollisesti hyvinkin läheisen henkilön menettäneet kuolinpesän osakkaat voisivat keskittyä rauhassa esimerkiksi hautajaisjärjestelyihin ennen vuokra-asuntoa koskevien päätösten tekemistä.

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

Ks. vastaus ensimmäiseen lausuntokohtaan.

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?

En. Mikäli purkuoikeutta laajennetaan, se olisi syytä tehdä tarkkarajaisemmin.

Sopimusoikeuden yleisten oppien mukaan sopimuksen purkaminen on yleensä mahdollista silloin, kun vastapuoli olennaisesti rikkoo sopimusvelvoitteitaan. AHVL:ssa on vuokralaisen suojaamiseksi säädetty purkamisen edellytykset korkeammiksi siten, että sopimuksen purkaminen on mahdollista vain tietyillä, laissa yksilöidyillä perusteilla. Ehdotettu säännös tarkoittaisi luopumista tästä vuokralaista suojaavasta ratkaisusta siten, että vuokrasopimuksen purkaminen voisi olla mahdollista muillakin kuin laissa tarkkarajaisesti määritetyillä perusteilla ja – säännöksen tulkinnasta riippuen – jopa sellaisissa tapauksissa, joissa ei ole kysymys olennaisesta sopimusrikkomuksesta tai ylipäättään sopimusrikkomuksesta. Pidän vuokralaisen aseman kannalta ongelmallisena sitä, että purkusoikeudesta säädetään näin avoimella ja tulkinnanvaraisella tavalla.

Ehdotuksen perustelut ovat osin ristiriitaisia sen suhteen, tulisiko ”erittäin painavan syy” liittyä vuokralaisen sopimusrikkomukseen vai voisiko purkaminen tulla kysymykseen myös silloin, kun vuokralainen on muutoin kuin vuokrasuhteessa menetellyt moitittavalla tavalla. Säännöksen sanamuoto mahdollistaa jopa tulkinnan, että syy voisi liittyä muihinkin seikkoihin kuin vuokralaisen (tai vuokralaisen suostumuksella huoneistossa oleskelevan) menettelyyn. Sopimuksen purkaminen on kuitenkin sopimusoikeudessa nimenomaan sopimusrikkomuksen seuraamus, eikä tästä lähtökohdasta ole syytä poiketa varsinkaan sopimustyyppissä, jolla on vuokralaisen asumisen kannalta keskeinen merkitys. Muissa tapauksissa kuin vuokralaisen sopimusrikkomuksissa oikea tapa päättää sopimussuhde on irtisanominen. Vaikka sääntelyä siis muutettaisiin purkuperusteita laajentavaan suuntaan, tulisi tällöinkin selvästi säilyttää purkamisen yhteys sopimusrikkomukseen. Uusi purkuperuste voisi olla esimerkiksi ”jos vuokralainen muutoin rikkoo laista tai vuokrasopimuksesta johtua velvoitteitaan niin olennaisesti, että vuokranantajalta ei voida kohtuudella edellyttää sopimussuhteen jatkamista”.

Miten näette uuden perusteen vaikutukset suhteessa nykytilaan ja voimassa oleviin purkamisperusteisiin?

Ehdotus on vuokralaisen ja vuokralaisen perheen asumisen suojan kannalta ongelmallinen edellä mainituista syistä ja erityisesti siltä osin kuin siinä pyritään laajentamaan purkusoikeus myös sellaisiin tilanteisiin, joita ei voida pitää sopimusrikkomuksina vuokrasuhteessa (esim. häiritsevä menettely lähiympäristössä tai rikokset, joilla ei ole liityntää vuokrasuhteeseen). Vaikka ihmiset eivät yleensä halua yleistä häiriötä aiheuttavia tai rikoksia tekeviä vuokralaisia tai naapureita, myös tällaiseen menettelyyn syyllistyvät ihmiset ja heidän perheensä tarvitsevat asuntoa. Vuokrasuhteen purkaminen tällaisilla perusteilla vain siirtää ongelman muualle. Sen vuoksi vuokrasopimuksen purkusoikeuden ei pitäisi syntyä tällaisen menettelyn perusteella silloin, kun vuokrasuhteeseen liittyvät velvollisuudet hoidetaan asiallisesti eikä häiriökäyttäytyminen ilmene huoneistossa tai rakennuksen tai kiinteistön yhteisissä tiloissa.

Voiko uusi peruste johtaa näkemyksenne mukaan tilanteisiin, joissa vuokralaiset joutuvat kohtuuttomaan asemaan?

Voi. Edellä mainittujen ongelmien lisäksi ongelmia voi aiheutua siitä, jos yksittäisissä tapauksissa vuokranantajat tulkitsevat avointa purkuperustetta tarkoitettua laajemmin. Tämä koskee sekä vuokralaisia että muita asunnossa asuvia.

Muuttopäivää koskeva olettamassäännös (AHVL 68 §)

Kannatatteko, että muuttopäivää koskevaa olettamasäännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että jatkossa se olisi vuokrasopimuksen päättymispäivä?

Muutos vaikuttaa perustellulta. Siitä, että huoneisto tulee – aiemmasta poiketen – luovuttaa kokonaan vuokranantajan hallintaan muuttopäivänä, olisi kuitenkin syytä säätää nimenomaisesti epäselvyyksien välttämiseksi.

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?

Yleisten periaatteiden mukaan omistusoikeuden hylättyyn omaisuuteen voi saada välittömästi. Nähdäkseni vuokralaisen huoneistoon jättämää omaisuutta on lähtökohtaisesti syytä pitää hylättyinä silloin, kun vuokralainen on omatoimisesti (eli ilman häätöä) muuttanut pois huoneistosta vuokrasopimuksen säännönmukaisen päättymisen jälkeen. Epätietoisissa tilanteissa vuokranantaja voi yleensä helposti olla yhteydessä vuokralaiseen sen selvittämiseksi, onko kysymys hylkäämisestä vai unohtuksesta. Tällaisissa tilanteissa olisi perusteltua jättää oikeustila näiden yleisten periaatteiden varaan ilman erityisiä määräaika säännöksiä ja tarkkoja menettelysäännöksiä. Kummankaan osapuolen edun mukaista ei ole säätää kustannuksia aiheuttavasta menettelystä tilanteissa, joissa mitä todennäköisimmin on kysymys esineen hylkäämisestä. Jos jokin määräaika omistusoikeuden siirtymiselle kuitenkin halutaan asettaa, 1 kk:n määräaika vaikuttaa sopivalta ja 6 kk jokseenkin pitkältä. Vuokralainen tuskin tarvitsee erityistä suojaa sellaisen omaisuuden suhteen, jota hän ei usean kuukauden kuluessa kaipaa.

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?

Vuokralainsäädännön päivittäminen on paikallaan, ja ehdotukset ovat suurilta osin perusteltuja. Jatkovalmistelussa olisi syytä harkita tarkkaan sääntelyn yksityiskohtaisuuden tasoa (esim. tiedoksianto, huoneistoon pääsyä ja vuokraoikeuden siirtämistä koskevat säännökset). Kovin yksityiskohtainen sääntely ei välttämättä kestä aikaa ja voi aiheuttaa tarpeetonta kankeutta esimerkiksi osapuolten väliseen kommunikaatioon.

Mia Hoffrén
siviilioikeuden professori, Itä-Suomen yliopisto