

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?

KVKL kannattaa työryhmän esitystä sopimuksen kestoja koskevien säännösten muuttamisesta. Mietinnön mukaan samalla estettäisiin se, että vuokrasopimuksen ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta voitaisiin edelleen sopia. Pidämme selkeyden vuoksi perusteltuna, että samalla tämä sopimisen mahdollisuus rajataan kokonaan pois.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

KVKL:n näkemyksen mukaan tämä sääntelyratkaisu tulisi selkeyttämään nykytilaa ja se olisi myös ymmärrettävämpi niin vuokrasuhteen osapuolten kuin vuokravälittäjien kannalta. Mietinnössä mainitut esimerkit (s. 164) ovat myös omiaan ohjaamaan sopimista siten, että ehdot tullaan kirjaamaan vuokrasopimukseen oikein ja lain tarkoituksen mukaisesti.

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

Ei, kannatamme nyt ehdotettua sääntelyä (ns. yhdistelmä sopimukset). Käytännössä vuokrasuhteen osapuolet mieltävät sopimuksen olevan määräaikainen myös tilanteissa, joissa on sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimista on haastavaa tai lähes mahdotonta selkeyttää. Jo termi itsessään ”Irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtäminen” on monimutkainen ja hankala maallikon ymmärtää.

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?

KVKL kannattaa ehdotusta ja 30 päivän takarajan asettamista vakuuden palauttamiselle kuitenkin siten, että vakuuden palauttamisen tai sitä koskevan ilmoituksen tekemisen osalta ei saa tarpeettomasti viivytellä, vaan ne tulee tehdä heti, kun se vain on mahdollista.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

KVKL paljoksuu vakiokorvauksen määrää, joka olisi viidesosa palauttamattoman vakuuden määrästä. Seuraamus on ankara, kun huomioidaan vakiokorvauksen lisäksi maksettavaksi tuleva viivästyskorko. Mikäli laissa säädettäisiin täysin uudesta vakiokorvauksen maksuvelvollisuudesta, pidämme ehdottomana, että vakuuden palauttamiselle tai sen pidättämisestä ilmoittamiselle asetetun määräajan tulee olla vähintään 30 päivää.

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?

KVKL kannattaa ehdotettuja tiedoksiantosäännöksiä sellaisenaan.

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 puolionsa?

-

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 olettam säännöksen 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?

-

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?

KVKL pitää esitystä hyvänä, koska nykyisin vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisajoissa on huomattava epäsuhta. Esitys tasapainottaisi tilannetta edes jonkin verran. Pääosin vuokranantajan suorittaman vuokrasuhteen irtisanomisen syynä ovat erilaiset vuokralaisen sopimusrikkomukset. Näissä tilanteissa kuuden kuukauden irtisanomisaika tarjoaa vuokralaiselle kohtuuttoman pitkän asumisoikeuden sopimuksen päättämisen syyt huomioiden. Mikäli irtisanomisen syynä taas on esimerkiksi huoneiston myynti tai tarve ottaa huoneisto vuokranantajan omaan käyttöön, voi kuuden kuukauden irtisanomisaika saattaa huoneiston omistavan vuokranantajan haastavaan tilanteeseen. Myös vuokranantajan elämäntilanne saattaa muuttua vuokrasuhteen aikana yllättäen inhimillisistä syistä esimerkiksi eron tai työpaikan ja tästä seuraavan paikkakunnan vaihtumisen vuoksi. Pitkä irtisanomisaika saattaa mm. viivästyttää kohteen myyntiä kohtuuttoman pitkään tai vaikeuttaa sitä taikka pakottaa vuokranantajan ottamaan itselleen hintavan väliaikaismajoituksen pitkän irtisanomisajan vuoksi.

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 olettam säännös (AHVL 68 §)

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

KVKL pitää hyvänä, että muuttopäivän osalta lakiin kirjattaisiin olettamaksi nykyisin hyvin yleisesti vuokrasopimuksissa käytetyn ehdon mukaisesti, että muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. On sekä nykyisen että uuden vuokralaisen etu, että muuttopäivä on lähtökohtaisesti vuokrasopimuksen päättymispäivä, jolloin siirtymät seuraavaan asuntoon ovat sujuvia.

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?

-

Siirtymäaika

Mietinnössä ehdotetaan, että lait tulisivat voimaan kolmen kuukauden jälkeen siitä, kun lait on hyväksytty ja vahvistettu. Onko ehdotettu siirtymäaika nähdäksenne riittävä?

KVKL pitää kolmen kuukauden aikaa riittävänä emmekä kannata ainakaan pidempää aikaa. Pidämme kuitenkin vuokrauksen sesongit huomioiden ehdottomana, että voimaantulo ajoittuu ensi sijassa alkuvuoteen/keväälle taikka toissijaisesti loppusyksyyn. Kannattamme myös Suomen Vuokranantajien ehdotusta siitä, että mahdollisuuksien mukaan tulisi arvioida sitä, voitaisiinko HE:ssä esittää jo tarkka voimaantulopäivämäärä (esimerkiksi 1.4.2026). Tämä lisäisi ennakoitavuutta myös välitysalalla.

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?

Kiinteistöväliytysalan Keskusliitto ry (KVKL) kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa sekä olla mukana mietinnön laatineessa työryhmässä.

KVKL pitää lopputulosta onnistuneena ja tasapainoisena. Mietinnössä on onnistuttu tunnistamaan vanhentunut sääntely sekä löytämään ratkaisuja nykysääntelyn haasteisiin.

