

Lausunto

16.12.2025

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?

Oikeusministeriölle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYSLUONNOKSESTA HUONEENVUOKRALAKIEN MUUTTAMISEKSI

VIITE: OIKEUSMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 10.12.2025 VN/24391/2023-OM-121

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua oikeusministeriölle hallituksen esitysluonnoksesta huoneenvuokralakien muuttamiseksi.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVALLa on 139 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 340 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella

rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 800 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Vuokranantajan irtisanomisaika (AHVL 52 §)

KOVA kannattaa vuokrasopimuksen irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen.

KOVA katsoo, että muutoksen vaikutuksia on arvioitu monipuolisesti ja asianmukaisesti. Muutoksesta aiheutuisi vuokranantajille paljon positiivisia vaikutuksia, mikä on huomioitu jatkovalmistelussa. Vaikutusten arvioinnissa on tuotu myös avoimesti esille se, että ehdotettu muutos voi hankaloittaa vuokralaisten asemaa erityisesti tietynlaisissa tilanteissa. Tähän liittyen vaikutusten arvioinnissa on huomioitu, että vuokralaisella on käytettävissään muutamia keinoja, joilla muutoksen vaikutuksia on mahdollista lieventää.

Tarkoitus olisi lisäksi toteuttaa jo työryhmän mietinnössä esitetty muutos, jonka mukaan vuokranantajan pidempi irtisanomisaika tulisi sovellettavaksi vasta, kun vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta ennen irtisanomista. KOVA on aiemassa lausunnossaan kannattanut tätä ehdotusta.

KOVA vielä huomauttaa, että toteutuessaan muutokset tarkoittaisivat sitä, että vuokranantajan lyhyempi ja pidempi irtisanomisaika olisivat hyvin lähellä toisiaan. KOVA esittää harkittavaksi tällaisesta porrastuksesta luopumista.

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?

KOVA lähtökohtaisesti kannattaa ja pitää tarpeellisena ehdotusta siitä, että huoneistoon jääneen kuolleen vuokralaisen omaisuus siirtyisi vuokranantajalle erityistilanteessa. Kyse on poikkeusperusteesta eli viimesijaisesta keinosta tilanteessa, jossa tuomioistuim ei pysty määräämään perintökaaren 18 luvun 4 §:n mukaista toimitsijaa, joka huolehtisi kuolleen vuokralaisen omaisuudesta.

Ehdotus jättää kuitenkin sellaisia avoimia kysymyksiä ja huomioita, jotka tulee KOVAn näkemyksen mukaan ottaa käsittelyyn valmistelun edetessä.

Ensinnäkin kyse olisi vuokranantajan harkintavallasta sen suhteen, haluaako hän käynnistää tällaisen prosessin. Ehdotuksen mukaan vuokranantajan olisi esitettävä vaatimus ”vireillä olevassa toimitsijan määräämistä koskevan asian yhteydessä” kärjäoikeudessa. Olennaista tämän osalta on se, millä tavoin vuokranantaja saisi asiasta tiedon. KOVAn näkemyksen mukaan ehdotusta on luettava yhdessä jo aiemmin ehdotetun 46 a §:n kanssa: Huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt kuolleen vuokralaisen omaisuus voidaan siirtää vuokranantajan toimesta toisaalle vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Vuokranantajalle kuitenkin jäisi tästä omaisuudesta ns. huolenpitovelvollisuus tietyksi määrääjäksi. Näin ollen vuokranantaja voisi KOVAn käsityksen mukaan olla perintökaaren 18 luvun 4 §:n 1. mom. tarkoittama taho, joka olisi ottanut omaisuuden haltuun ja ilmoittaisi kuolemantapauksesta oikeudelle. Tällä tavoin toimitsijan määräämistä koskeva asia käynnistyisi kärjäoikeudessa ja vuokranantaja olisi tilanteen tasalla. Vuokranantajan edellä kuvailtu asema olisi siinä mielessä luonteva, että ko. ilmoituksen voi tehdä myös esimerkiksi vainajan ystävä, vaikka usein sen ilmeisesti tekee säännöksen tarkoittamassa tilanteessa kunnan sosiaaliviranomainen tai poliisi. Mikäli vuokranantaja ei voisi olla edellä mainitussa perintökaaren säännöksessä tarkoitettu taho, tulisi selvittää, millä tavalla vuokranantaja saisi tiedon toimitsijan määräämistä koskevan asian vireilletulosta. Tällaisessa hakemusasiassa vuokranantaja ei KOVAn näkemyksen mukaan olisi varsinainen asianosainen, eikä näin ollen saisi automaattisesti tietoa asiasta. KOVA katsookin, että valmistelun edetessä olisi välttämätöntä selvittää ja selvittää sitä, millä tavoin vuokranantaja saisi tiedon vireillä olevasta toimitsijan määräämistä koskevasta asiasta, sillä vaatimuksen esittämismahdollisuus on kytketty tähän spesifiin ajankohtaan.

Toisekseen ehdotuksessa eikä vaikutusten arvioinnissa ole huomioitu sitä, millaisia kustannuksia tällainen prosessi aiheuttaisi vuokranantajalle. KOVAn näkemyksen mukaan kyse olisi hakemusasiasta, josta säädetään oikeusministeriön asetuksella (Oikeusministeriön asetus 101/2024 eräistä tuomioistuinten hakemusmaksuista vuosina 2025–2027). Pääsäännön mukaan hakemusasian vireilletulomaksu on 310 euroa, joka veloitetaan hakijalta käsittelyn päätteeksi. KOVAn näkemyksen mukaan tätä tulee jatkoa ajatellen selvittää, sillä hakemusasian vireille laittamisesta ei saa aiheutua vuokranantajalle kustannuksia. Tämän huomioiminen todennäköisesti tarkoittaisi edellä mainitun asetuksen muuttamista tarvittavilta osin.

Kolmanneksi ja edellä esitettyyn kohtaan liittyen KOVA huomioi, että ehdotetussa erityistilanteessa vuokranantaja ei saisi kuolinpesältä kohtuullista korvausta asian selvittämisestä ja omaisuuden säilyttämisestä aiheutuneista kustannuksista, kuten a §:n mukaisessa tilanteessa, vaan omistusoikeuden vastikkeetta kaikenlaiseen vuokralaiselta jääneeseen omaisuuteen. Koska vuokranantajan omistukseen siirtyvää omaisuutta ei erotella, voi joukossa olla esimerkiksi vaarallista jätettä (aik. ongelmajäte), jonka hävittämiskustannukset vuokranantaja luonnollisesti joutuisi maksamaan. Lisäksi vuokranantajalle siirtyvän omaisuuden arvo voi olla vähemmän kuin vuokranantajalta perittävä hakemusmaksu ottaen huomioon, että ehdotetun mukainen erityistilanne koskisi KOVAN mukaan etupäässä vähävaraisia tai varattomia kuolinpesiä.

KOVA katsookin, että edellä esitetyt huomiot tulee ottaa mukaan vaikutusten arviointiin, sillä taloudellisten vastuiden jakaantuminen on olennainen asia etenkin vuokranantajan näkökulmasta. Vuokranantajalle ei saa aiheutua kustannuksia hakemusasian vireille laittamisesta eikä myöskään omaisuuden mahdollisesta hävittämisestä.

Neljänneksi KOVA haluaa huomioida, että ehdotuksen mukaisesti tuomioistuimelle jäisi varsin paljon harkintavaltaa sen suhteen, määräisikö se kuolleen vuokralaisen omaisuutta siirtyväksi vastikkeetta vuokranantajalle (esimerkiksi ”muut asiaan vaikuttavat seikat”). Näin ollen vuokranantajan mahdollisuudet vaatimuksen menestymismahdollisuuksien arvioimiselle olisivat melko vähäiset.

KOVA huomauttaa tässä kohtaa mahdollisesta ristiriidasta sanavalinnoissa. Jos (ehdotetun säännöksen sanamuodon mukaisesti) tuomioistuin ei voi määrätä perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa (46 b §, 1. mom.), miksi ”toimitsijan määräämisen todennäköisyys kohtuullisessa ajassa” (2. mom. 2-kohta) on yhtenä harkintakriteerinä. Mikäli kyse ei ole ristiriidasta, vaatii tämä kohta KOVAN näkemyksen mukaan selvennystä.

Vielä viidenneksi KOVA toteaa, ettei vaikutusten arvioinnissa ole tarkemmin avattu sitä, millä tavalla ehdotettu muutos vähentäisi tarvetta hakea häättöjä. KOVA pitää tärkeänä sitä, että jatkoa ajatellen näiden erilaisten prosessien yhtäläisyyksiä ja eroja arvioitaisiin tarkemmin (muun muassa prosessin vaiheet, käsittelyaika, kustannukset). Lisäksi tässä arvioinnissa olisi huomioitava vielä se, että häättöjä tultaneen vastaisuudessa käsittelemään pienten riita-asioiden menettelyssä. Vuokranantajan näkökulmasta olennaista on erityisesti prosessin kesto eli käytännössä se, missä aikataulussa omaisuuden siirtyminen tapahtuisi.

Helsingissä 16.12.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Juristi Noora Salokangas, puh. 050 472 9430, noora.salokangas@kovary.fi

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry