

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää pyynnöstä lausua huoneenvuokralakien ajantasaistamista koskevasta työryhmämietinnöstä.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 20 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä yli 45 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 70 000 opiskelijalle. Valtaosa asunnoista on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaan vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa koskevaa lainsäädäntöä on määrä selkiyttää. Majoitustoiminnan ja asumisen rajankäyntiin valmisteltiin selkiytystä rakentamislain muutoksen ja asumis-, majoitus- ja työtilojen asetuksen yhteydessä, mutta muutokset eivät sisältyneet syksyllä 2024 rakentamislain muuttamiseksi annettuun esitykseen. SOAn näkemyksen mukaan myöskään esitetty AHVL:n soveltamisalasäännös ei riittävällä tavalla selkiytä lyhytvuokrauksen lainsäädäntöä, joten hallitusohjelmakirjaus jää tälläkin erää puolitiehen.

SOAn näkee lähtökohtaisesti perusteltuna, että AHVL:n säädöksiä ei sovellettaisi sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen. Lyhytaikainen ja tilapäinen asuminen ovat hyvin tulkinnanvaraisia käsitteitä. Perinteisen pitkäaikaisen vuokra-asumisen ja majoitustoimintaan selvästi rinnastuvan hyvin lyhytaikaisen vuokraamisen välille on syntynyt uudenlaisia konsepteja, jotka yhdistävät piirteitä molemmista ja joissa asumisen tai majoittumisen kesto voi vaihdella hyvin lyhyestä jopa yli vuoteen. Nyt esitetty muotoilu jättäisi valitettavasti epäselväksi, sovellettaisiinko näihin AHVL:n säännöksiä.

Asia on vuokralaisen oikeusturvan kannalta keskeinen. Vuokralaisen oikeuksien turvaamiseksi laaditut säännökset sisältyvät nimenomaan AHVL:n pykäliin. Ilman tarkempaa määrittelyä voi syntyä houkutus kiertää vuokralaisen oikeuksia vuokraamalla rajatapauksissa asunnot majoitusmuotoisilla sopimuksilla. Esimerkiksi, jos vuokraa osittain kalustetun asunnon vuodeksi, mutta sopimus on kuukausittain uusittava majoitussopimus, voitaisiinko sopimus katsoa AHVL:n 4 §:n nojalla toiseksi voimassa olevaksi, jolloin olisi sovellettava 52 §:n mukaista irtisanomisaikaa?

SOA pitää rakentamislakiin harkittua neljän viikon rajaa parhaana rajanvetona tähän saakka esitetyistä: jos huoneisto luovutettaisiin käyttöön pääsääntöisesti alle neljän viikon jaksoissa, toiminta katsottaisiin lähtökohtaisesti majoitustoiminnaksi ja mikäli luovutusten kesto olisi pääsääntöisesti yli neljä viikkoa, kyseessä olisi lähtökohtaisesti AHVL:n soveltamisalaan kuuluva asuinkäyttö.

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 alkamisajakohdasta sopiminen (AHVL 4 §, 52 § ja 55 §)

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

SOA katsoo, että nykyistä vuokrasopimusten kehikkoa ei ole tarpeen muuttaa. Nykytila on sopimusosapuolten kannalta selkeä, kun määräaikainen sopimus on voimassa määräajan, eikä se edellytä irtisanomista tahi irtisanomiseen liittyvää perustetta. Koska muutokset eivät selkiytä nykytilaa, lain 4 §:n ehdotetut mukaiset muutokset ovat tarpeettomia.

SOA kannattaa muutosta lain 55 §:n, jonka mukaan tuomioistuimien voi oikeuttaa vuokranantajan irtisanomaan vuokrasopimuksen 2 tai 3 momentissa mainitulla erityisellä perusteella ”riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu”.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

-

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?

SOA kannattaa 30 päivän määräaika. Opiskelija-asuntoyhteisöjen asukkaiden vaihtuminen kulkee kausissa. Nykytilassa vakuuksien palauttamisessa tapahtuvat viiveet johtuvat yksinomaan opiskelija-asuntokehteiden poikkeuksellisen suuresta vaihtuvuudesta. Tyypillinen syy vakuuden palauttamisen viivästykselle on puuttuvat tilitiedot, joka korostuu kansainvälisten opiskelijoiden muutoissa. On tärkeää, että ruuhkaisimpina kuunvaihteina määräaika on riittävä siihen, että vakuuksien palauttamiseen tai sen pidättämisestä ilmoittamiseen on riittävästi aikaa. Lyhyempi määräaika aiheuttaisi tarpeetonta kiirettä vakuuksien palauttamisen käsittelyssä ja voisi asettaa haasteita vakuuksien palauttamisen käsittelyyn.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Vakiokorvauksen asettaminen parantaa vuokralaisen asemaa epäselvissä vakuuksien palauttamiseen liittyvissä tapauksissa. Osassa opiskelija-asuntoyhteisöjä on luovuttu vakuudesta huoneiston vuokrasuhteessa kokonaan. SOA kannattaa esitettyä vakiokorvausvelvollisuutta ja sen suuruudeksi ehdotettua viidesosaa palauttamatta tai vapauttamatta jätetystä määrästä.

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?

Kyllä. Opiskelija-asuntoyhteisöissä sähköiset viestintäkanavat ovat ensisijainen väylä yhteydenpidossa asukkaisiin ja SOA kannattaa, että niiden käyttämisestä säädetään tiedoksiantosäännöksissä. Ehdotuksen rajaukset ajasta, jolloin viestin katsotaan saapuneen vastaanottajalle sekä tilanteista, joissa viestin ei katsota saapuneen vastaanottajalle ovat tarpeellisia tarkennuksia. Lisäksi SOA kannattaa luovutettavaksi kirjatun kirjeen luopumisesta käytettävänä tiedoksiantotapana.

Onko seitsemän päivän oletusaika postin kautta lähetetyille tiedoksiannoille ja kolmen päivän oletusaika sähköisille tiedoksiannoille mielestänne kohtuullinen?

Sähköisten viestintäkanavien tiedoksiannot saapuvat perille välittömästi ja niiden vastaanottaminen on riippumaton vastaanottajan sijainnista. Kolmen päivän voidaan katsoa olevan kohtuullinen oletusaika,

Osassa järjestelmiä on käytössä lukukuittaus, joka kertoo viestin lähettäjälle ajankohdan, jolloin viesti on avattu. SOA esittää, että sähköisten tiedoksiantojen vastaanottamiseen noudatetaan kolmen päivän oletusaikaa, ellei viestin avaamista ole muuten todennettu, esimerkiksi lukukuittauksella. Sähköisten viestintäkanavien hyödyt nopeudessa ja helppoudessa voidaan lukukuittauksen avulla viedä käytäntöön tehokkaammin.

Onko tarkoituksenmukaista, että ilmoitus voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista (AHVL 13 §)?

Kyllä.

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

Katsotteko, että heräteviestin käyttäminen sähköisen tiedoksiannon varmentamisessa on toimiva ratkaisu?

AHVL 54, 66 ja 77 § mukaiset ilmoitukset sekä 62 §:n mukaisen varoituksen toimittaminen ovat lain merkittävimpiä tiedoksiantoja. Siksi SOA näkee tärkeänä, että näiden tiedoksiantojen sähköinen toimittaminen on huomioitu erityisesti ja heräteviesti on toimiva ratkaisu painoarvon korostamiseksi.

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?

Kyllä. Ilmoitettua useamman henkilön asuminen huoneistossa kuluttaa asuntoa nopeammin ja kasvattaa vesi- sekä energiakustannuksia. Vapaiden kohtuuhintaisten asuntojen saatavuus on etenkin lukukausien vaihtuessa rajallinen, minkä vuoksi opiskelija-asuntokohteissa kohdataan tilanteita, jossa asunnossa asuu ilmoitettua useampi henkilö. Lisäksi pelastustilanteissa on vuokranantajan tiedettävä, keitä asunnossa tosiasiallisesti asuu. Siksi SOA pitää erittäin tarpeellisena ehdotusta, jonka mukaan vuokranantajilla on oikeus tietää ketä ja kuinka monta henkilöä asunnossa tosiasiallisesti asuu.

Ovatko säännökset vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa asukkaiden lukumäärä ja peruste asumiselle riittävän selkeät?

Kyllä.

Kannatatteko vai vastustatteko sitä, että vuokralaisen tulee ilmoittaa esimerkiksi se, että toinen huoneistossa asuvista henkilöistä on hänen puolisonsa?

SOA kannattaa velvollisuutta ilmoittaa huoneistossa asuvan henkilön ollessa hänen puolisonsa. AHVL:n 17 §:n mukaan vuokralainen saa käyttää asuntoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Sen sijaan lähisukulaisten ja puolison lähisukulaisten sekä alivuokrasuhteiden ehtona on, ettei se saa aiheuttaa huomattavaa haittaa tai häiriötä vuokranantajalle. Ellei vuokranantaja saa tietoa siitä, mitkä asukkaiden perhesuhteet ovat, vuokranantaja ei voi hyödyntää lain antamaa oikeutta puuttua huomattavaa häiriötä tai haittaa aiheuttavien ydinperheen ulkopuolisten asukkaiden asumisoikeuteen.

Opiskelija-asuntoyhteisöt vuokraavat yhteisöllisen asumisen kohteita, jotka tyypillisesti koostuvat omasta, neliömäärältään pienestä, huoneesta sekä kahden tai useamman henkilön kesken jaettavista yhteistiloista, kuten keittiöstä tai olohuoneesta. Yhteisöllisen asumisen asuntopaikkoja ei ole suunniteltu useamman kuin yhden henkilön vuokrattavaksi, koska suunniteltua useamman henkilön asuminen aiheuttaa herkästi häiriötä asunnon muille asukkaille. SOA esittää, että lain jatkovalmistelussa linjataan, että yhteisöllisen asumisen kohteissa ei sovellettaisi AHVL 17 §:ä, eli yhteisöllisen asumisen asuinhuoneistoa ei voisi käyttää yhteisenä asuntona puolison, perheeseen kuuluvien lasten, lähisukulaisen eikä puolison lähisukulaisen kanssa.

Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon (AHVL 22 § ja LHVL 20 §)

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

Ehdotuksen lähtökohta, jonka mukaan käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana, on hyvä, koska se turvaa asukkaiden kotirauhaa. SOA kannattaa ehdotettua lisäystä, jonka antaisi vuokranantajalle mahdollisuuden suorittaa tarpeellisen huoneiston kunnon valvomisen tai huoneiston korjaustyön tai hoitotoimenpiteen toteuttamisen kiireellisyyden tai laadun niin vaatiessa.

Lisäksi SOA kannattaa lisäystä, jonka mukaan huoneistossa voidaan suorittaa käynti etukäteen ilmoitettuna ajankohtana, jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta tekijästä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa. Käyntien tarvetta lisää pelastuslain tulevat muutokset, joiden myötä opiskelija-asuntoyhteisöt ovat vastuussa omistamiensa asuntojen palovaroittimien asennuksesta ja tarkastamisesta.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

-

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

Kyllä.

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

Kyllä.

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

Kyllä. On molempien sopijaosapuolten etu, että vuokranantaja ilmoittaa ja vuokralainen tietää vuokrankorotuksesta etukäteen, ja että vuokrankorotuksesta ilmoitetaan erikseen.

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

AHVL 32 §:n mukaisten valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrankorotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti, ja korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemisestä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

SOA katsoo, että korotuksesta ilmoittaminen tulee tehdä vähintään kuukautta ennen korotetun vuokran voimaan tulemistä.

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

SOA katsoo, että on perusteltua, ettei toteumaan perustuvan kulutuksen tai käytön korvaamisessa sovelleta 1 momentin mukaista ilmoitusaikaa ja korvauksen määräytymisen perusteiden muutoksista ilmoitetaan viipymättä.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

Kyllä.

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?

Kyllä. Opiskelija-asunnoissa merkittävä osa vuokrasopimuksista kestää alle kaksi vuotta, joten muutos koskisi isoa osaa opiskelija-asuntokannasta. Opiskelija-asunnoissa irtisanomistilanteet liittyvät tyypillisesti asukkaan valmistumiseen; asumisoikeus valtion tukemassa opiskelija-asunnossa päättyy opiskelun päättyessä. Nykyisin, kun jo yhden vuoden asumisen jälkeen irtisanomisaika on puoli vuotta, valmistunut vuokralainen voi jatkaa asumista pitkään sen jälkeen, kun oikeus ja tarve opiskelija-asunnolle on päättynyt. Puolen vuoden irtisanomisaika on huomattavan pitkä suhteessa opiskelija-asuntojen keskimääräisiin asumisaikoihin. Tämä hidastaa asuntojen kiertoa ja jättää vastaavasti aiemmassa opintojen vaiheessa olevan ilman kohtuuhintaista opiskelija-asuntoa.

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?

Kyllä.

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 olettamäsäännös (AHVL 68 §)

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

Ehdotuksen mukaan muuttopäivä olisi sama kuin vuokrasopimuksen päättymispäivä. Aiemman olettamäsäännöksen mukaan muuttopäivä ei ole ollut viikonloppu tai pyhäpäivä. Opiskelija-asuntojen vuokrauksessa muuttajia on samanaikaisesti useita ja muuttopäivänä tehdään muuttotarkastuksia sekä -siivouksia. Myös asiakaspalvelun työkuorma on muuttopäivien ympärillä suurempi.

Osa opiskelija-asuntoyhteisöistä on noudattanut voimassa olevaa olettamäsäännöstä, joka on koettu toimivaksi, kun laki on ollut yksiselitteinen eikä poikkeamat ole aiheuttaneet ylimääräistä hallinnollista taakkaa.

SOA painottaa, että muuttopäivästä on tärkeää voida sopia toisin.

Ehdotus perustuu oletukselle, että valtaosassa vuokrasopimuksista jo nykyisinkin sovitaan muuttopäiväksi vuokrasopimuksen päättymispäivä. Vastaako tämä teidän käsitystänne nykytilasta?

Opiskelija-asuntoyhteisöissä sovelletaan sekä voimassa olevan olettamäsäännöksen mukaista vuokrasopimuksen päättymisen jälkeisen arkipäivän muuttoa että ehdotetun muutoksen mukaista toimintatapaa. Siksi on tärkeää, että laki mahdollistaa olettamäsäännöksestä poikkeamisen.

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?

SOA näkee esitetyn kuuden kuukauden siirtymäajan liian pitkänä. Opiskelija-asunnoissa vaihtuvuus on suurta ja asumisajat siten lyhyitä. Moni etenkin vaihto-opiskelijoista palaa vuokrasopimuksen jälkeen toiseen maahan ja jättää vaikeasti siirrettävää omaisuutta jälkeensä, esimerkiksi polkupyöriä tai kalusteita. Ulkomaille palanneita opiskelijoita on usein hankala tavoittaa jälkikäteen. Näin kuuden kuukauden sääntö tulisi sovellettavaksi usein. Kuuden kuukauden aikana asukas on jo saattanut vaihtua uudelleen, jolloin vuokranantajalla saattaisi olla säilytysvastuullaan saman asunnon kahden peräkkäisen asukkaan hylkäämää omaisuutta.

Asuntoon jääneiden tavaroiden siirtämisestä ja varastoinnista aiheutuu kuluja, eikä omaisuuden myynnistä saatava tuotto riitä välttämättä kattamaan kustannuksia. Koska vuokralaisen olisi alun perinkin tullut huolehtia asunnon tyhjentämisestä luovutuksen yhteydessä, SOA katsoo, ettei määräjän pidentäminen ole perusteltua.

SOA pitää tärkeänä löytää ratkaisu, jolla omaisuuden kohtalo ratkeaisi lähtökohtaisesti pääsäännön mukaisesti kuukaudessa. Esityksen mukaan kuuden kuukauden määräaikaa sovellettaisiin silloin, kun ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle. SOA esittää, että omaisuutta koskeviin tiedusteluihin

sovellettaisiin sitä, mitä säädetään esitetyssä 13a §:ssä todisteellisesta tiedoksiannosta. Näin ollen vuokranantaja voisi kahta viestintäkanavaa ja tiedossaan olevia yhteystietoja käytettyään olettaa vuokralaisen saaneen viestin kolmen päivän kuluttua.

Pykälää esitetään sovellettavaksi huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneeseen omaisuuteen. SOAn peräänkuuluttaa pykälään tarkennusta siihen, mitä tarkoitetaan huoneistoon liittyvillä tiloilla. Lähtevä asukas on voinut jättää omaisuutta hänen käytössään olevaan irtaimistovarastoihin tai huoneistokohteiselle pyöräpaikalle. Opiskelija-asunnoissa tämä on merkittävä ongelma. Perusteluissa esitetty muotoilu viittaa vain asuntoon liittyviin tiloihin: ”Omaisuuden lukeutuisi kaikki sellainen omaisuus, joka on jäänyt huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalla parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan.” SOA esittää, että pykälä laajennetaan kattamaan myös muut kuin asuntoon suoraan liittyvät sisä- ja ulkotilat, jotka ovat yksinomaan vuokralaisen käytössä, mukaan lukien irtaimistovarasto.

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?

SOA vahvistaa hätäkeskustietojärjestelmän tietojen luovuttamisen tarpeesta tehdyn muistion arviot ja kannattaa tarvetta tietojen luovuttamiseen. Tietojen käyttäminen häätöoikeudenkäynnissä lievittäisi ongelmaa naapureiden vastahakoisuudesta esiintyä todistajana.

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?

SOA esittää tarkasteltavaksi alivuokrausta valtion tukemassa asuntokannassa. Huoneenvuokralain 17 §:n mukaan vuokralainen voi luottaa alivuokrauksena enintään puolet huoneistosta, ellei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. 26 §:n mukaan ehto, joka rajaa alivuokrausoikeutta on mitätön. Vuokranantaja ei siten lähtökohtaisesti voi puuttua huoneiston alivuokraukseen.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa noudatetaan omakustannusperiaatetta. Kiinteistön omistaja vastaa, että kaikissa kiinteistön vuokrasuhteissa noudatetaan omakustannusperiaatetta. Tilanne on selkeäkö 18 §:n mukaisen väliaikaisen luovuttamisen tapauksessa: vuokralainen saa periä huoneiston luovuttamisesta vain saman omakustannusvuokran, kuin häneltä peritään. Sen sijaan alivuokrauksen yhteydessä tilanne on epäselvä. Onko vuokralaisella oikeus periä alivuokratusta asunnon osasta enemmän, kuin mitä häneltä peritään omakustannusvuokrana? Mikäli ei, voiko vuokranantaja käyttää omakustannusvuokraa korkeamman alivuokran perimistä perusteena kieltää alivuokraus AHVL:n 26 §:stä huolimatta?

SOA esittää, että AHVL:ssä selkiytetään alivuokrausta omakustannusvuokrasääntelyn alaisissa kohteissa. Alivuokraus valtion tukemassa asuntokannassa tulisi lähtökohtaisesti kieltää ilman vuokranantajan lupaa.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Jani Sillanpää

Toiminnanjohtajan sijainen 16.2. asti

Lauri Lehtoruusu

Toiminnanjohtaja

Sillanpää Jani
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry