

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?**

Sopimuksen molempien osapuolien kannalta ehdotettu säännös selkiyttää oikeustilaa ja vastaa nykyistä käytäntöä vuokramarkkinoilla.

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

-

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

- Määräajan tulee olla lyhyempi, sillä 30 päivän määräaika on vuokralaisen kannalta liian pitkä. Vuokralainen on mahdollisesti esimerkiksi ottanut lainaa pystyäkseen luovuttamaan uuden vakuuden seuraavaa vuokrasopimusta varten, ja siksi aikaa, kunnes edellisen asunnon vakuus vapautuu. Vuokralaisen etu huoneenvuokrasopimuksen heikompana osapuolena vaatii lyhyempää ja enintään 14 vuorokauden määräaika vakuuden vapauttamiselle.
- Käytännössä 14 vuorokauden ajassa on yleensä jo aina mahdollista tarkastaa asunnon kunto ja vuokranantajan myös jo siivouttaa huoneisto. Pääsääntöisesti asunnot luovutetaan vuokranantajille yleensä asiallisessa kunnossa, eikä mietinnössäkään esitetä perusteluja sille, miksi määräajan tulisi olla 30 päivää.

Mikäli huoneenvuokralakiin tuotaisiin enintään 30 päivän määräaika, aiheuttaisi se tosiasiasena sen, että vuokranantajat alkaisivat toimia sen mukaisesti. Vuokralaisella ei olisi mahdollisuuksia vaatii nopeampaa palautusaikaa ja mitenkään estää 30 päivän määräajan käyttämistä.

Vammaisfoorumi esittää sen vuoksi, että 8 § 2 momentti ensimmäinen lause kuuluisi:

-Vakuus on palautettava tai vapautettava taikka sen pidättämisestä on annettava kirjallinen ilmoitus viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta.

### Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Kyllä, myös vakiokorvauksen määrä on perusteltu.

### Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

- Liian pitkä vakuuden palauttamisaika saattaa vaikuttaa haitallisesti vuokralaisten mahdollisuuksiin vaihtaa vuokra-asuntoa. Vaihdon syynä voi olla esimerkiksi vammaisen henkilön tarve päästä liikkumisen tai apuvälineiden käytön kannalta tarkoituksenmukaisempaan ja esteettömään asuntoon. Liian pitkä määräaika saattaa vaikuttaa lisäksi vuokralaisen talousasioihin ja aiheuttaa korko- tai muita ylimääräisiä kuluja.

- Esitetty muutos laajentaisi vakuuden kattavuutta kaikkiin vuokrasuhteen velvoitteisiin vuokran ja mahdollisten korvausten lisäksi. Vuokralaisen kannalta silloinkin, kun vakuutta joudutaan käyttämään osapuolten yhteisesti hyväksymällä tavalla esimerkiksi ei-tavanomaisen kulumisen johdosta korjaukseen, tulisi vuokranantajan pyrkiä minimoimaan tästä vuokralaiselle aiheutua korjauskulu. Vammaisfoorumi esittää sen vuoksi, että 8 §:n kolmanteen momenttiin lisätään vuokranantajalle velvoite huolehtia vakuutta käyttäessään kulujen pitämisestä kohtuullisina vuokralaisen kannalta:
  - o Vakuudesta pidätettävä osuus saa vastata enintään saatavan määrää tai 2 momentin mukaisesti ilmoitettua arviota sen määrästä. Jos vakuus on talletettu vuokravakuustilille, sen saa kuitenkin pidättää kokonaan siihen saakka, kunnes lopullinen saatavan määrä on selvinnyt. Vuokranantajan on huolehdittava siitä, että vakuudesta korvattavat kulut pysyvät vuokralaiselle kohtuullisina.
- Mikäli lisäystä säännökseen ei tehtäisi, tulisi asia ainakin mainita säännöskohtaisissa perusteluissa 8 §:n kohdalla.
- Tässä yhteydessä Vammaisfoorumi haluaa tuoda esiin sen, että vammaisten henkilöiden kohdalla asunnon tavanomainen kuluminen saattaa aiheuttaa kiistaa vuokrasuhteen päättyessä. Vammaisen henkilö saattaa käyttää asunnossaan apuvälineitä, kuten sähköpyörätuoli tai opaskoira, joista aiheutuu asunnon kulumista. Vammaisen henkilön kohdalla tämä kuluminen on katsottava kuuluvan normaaliin kulumiseen.

## Yleistä

### **Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa? Näettekö ehdotetussa sääntelyssä jotain, mikä saattaa johtaa epäselvyyksiin tai tulkintaongelmiin?**

- Vammaisfoorumi kannattaa 13 §:ssä mainittua kirjepostia ensisijaisena tiedoksiantovelvollisuuden toteuttamistapana. Ehdotettu säännös sisältää mahdollisuuden osapuolten sopia sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä ensisijaisena tiedoksiantotapana.
- Vammaisfoorumi kannattaa ehdotettua sääntelyä, mutta tunnistaa siinä joiden vuokralaisryhmien kannalta haasteen. Vuokrasuhteessa vuokralainen on heikompi osapuoli suhteessa vuokranantajaan, ja tämä epäsuhta korostuu, kun vuokranantajana on suurempi institutionaalinen vuokranantaja. Vuokralaisen tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa vuokrasopimuksen ehtoihin ja esimerkiksi tiedoksiantokanavan valintaan saattaa käytännössä jäädä vain vähäiseksi.
- Vammaisfoorumi näkee riskinä sen, että jatkossa vuokranantajat alkavat edellyttää ensisijaiseksi viestintäkanavaksi sähköistä asiointia, mahdollisesti omaa palvelukanavaansa, eikä ilmoitustavaksi hyväksyttäisi muuta tapaa.
- Pääsääntöisesti digitaalisten palvelukanavien käyttäminen on molempien osapuolten kannalta asiointia helpottavaa. Kuitenkin osa vuokralaisista ikäänymisen tai sairauden edetessä saattaa menettää kyvyn digitaaliseen asiointiin ja asia jäädä sen vuoksi ilmoittamatta vuokranantajalle. Tällaisissa tilanteissa myös henkilökohtaisten rekisteröintien takana olevien palvelukanavien viestit jäävät tosiasiaassa tulematta perille. On huomattava, että jos vuokralainen menettää kyvyn käyttää

sähköpostia tai sähköistä palvelukanavaa, ei monesti kukaan hänen puolestaankaan pääse niitä lukemaan, asettamaan sinne automaattivastausta tai poistamaan sähköpostia tai kanavaa käytöstä.

- Vammaisfoorumi kiinnittää erityisesti suurten institutionaalisten huomiota verkkopalveluiden saavutettavuuteen. Digitaaliset palvelut tulee olla yhdenvertaisesti kaikkien käyttäjien ulottuvilla, myös silloin, kun käyttäjällä on kuulo- tai näkövamma tai muistihäiriö, vaikka yksityiset vuokranantajat eivät kuuluisikaan digipalvelulain soveltamisalan piiriin.

- YK:n vammaisyleissopimuksen 9 artikla käsittelee esteettömyyttä ja saavutettavuutta. Säännös velvoittaa sopimusvaltioita varmistamaan, että vammaiset henkilöt pääsevät yhdenvertaisesti muiden kanssa mm. tieto- ja viestintäteknologiaan ja -järjestelmiin. Kun suurten vuokranantajien palvelukanavissa hoidetaan tiedoksiantojen lisäksi käytännössä muukin viestintä vuokrasuhteen osapuolten välillä, korostuu saavutettavuuden vaatimus erityisesti.

- Vammaisfoorumi pitää lisäksi tärkeänä, että institutionaaliset vuokranantajat järjestävät käytännössä ohjeistusta tai tukea omien palvelukanaviensa käyttämiseen ja siinä esiin tuleviin käyttäjän ongelmiin. Tilannetta olisi syytä seurata lain voimaantulon jälkeen ja pyrkiä tarvittaessa puuttumaan eri käyttäjäryhmien kohdalla esiin mahdollisesti tuleviin haasteisiin.

## AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

-

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

- Määräaika vaikuttaa lyhyelle ottaen huomioon postin kulun haasteet tällä hetkellä.

**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?**

- Heräteviestin lähettäminen helpottaa tilannetta, mutta ei poista mahdollisia ongelmia, joita on tuotu esiin tiedoksiantosäännösten yleistä -kohdassa.

**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 pykälää 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 olettamassäänöksen lisäämistä lakiin?

-

Kannatatteko sitä, että kielto 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?**

-

**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 olettamäsäännös (AHVL 68 §)

**Kannatatteko, että muuttopäivää koskevaa olettamäsäännöstä 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?**

-

**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?**

- Vammaisfoorumi ry kiittää mahdollisuudesta lausua huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä.
- Vammaisfoorumi on 28 valtakunnallisen vammaisjärjestön yhteistyöjärjestö, jonka tarkoituksena on YK:n vammaisten ihmisten oikeuksia koskevan sopimuksen mukaisesti edistää vammaisten ihmisten tasa-arvoa ja yhdenvertaisen osallistumisen mahdollisuuksia yhteiskunnassa.
- Vammaisfoorumi haluaa tuoda lisäksi esiin voimassa olevan lain 25 §:ään liittyviä käytännön haasteen, joka liittyy olennaisesti myös mietinnössä esitettyyn 8 §:n tarkoittamaan vakuuden palauttamiseen vuokrasuhteessa. Asia nostetaan tässä erikseen 25 §:n kannalta, eli vuokralaisen vastuuseen asuinhuoneiston vahingoittumisesta.



- Vammaisfoorumin jäsenjärjestöjen tietoon on tullut tapauksia, joissa vammainen henkilö on käyttänyt apuvälineitä, kuten esim. sähköpyörätuolia tai avustajakoiraa sekä opaskoiraan vuokrahuoneistossaan. Vuokrasuhteen päätyttyä on tullut kiistaa siitä, mikä on huoneiston tavanomaista kulumista, ja onko esim. ko. apuväline aiheuttanut jälkiä asuntoon, vaikka kyseistä asuntoa on käytetty vuokrasopimuksen mukaiseen asumiseen. Tavanomaisen kulumisen käsite ei ole käytännössä kaikissa tilanteissa aivan selvä ja laissa ei huomioida kyseistä tilannetta riittävällä tavalla.
- Vammaisfoorumi esittää muutosta 25 §:ään siten, että vuokralaisen huolimattomuus olisi törkeää, mikä lähenee tahallisuutta, kun arvioidaan vuokralaisen vastuuta asuinhuoneiston vahingoittumisesta. Laiminlyönnin voi ymmärtää nimenomaan vuokralaisen ilmoitusvelvollisuuden laiminlyöntinä vuokranantajalle, joten se voi jäädä lakiin sellaisenaan. Ehdotus: 25 § Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta
  - o Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.
  - o Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla törkeällä huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.”

Kyröläinen Anni  
Vammaisfoorumi ry