

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Kannatamme soveltamisalasäännösten rajaausta ehdotetulla tavalla.

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

Mielestämme riittävän selkeä.

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

Ei tarpeen.

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

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

Ehdotettu teksti on selkeä.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

Ei kommenttia.

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

Ei tarpeen.

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

Ei kommenttia.

Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

Kannatamme.

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

Pidämme.

Vakuus (AHVL 8 §)

Kannatatteko 30 päivän määräaika? Tulisiko määräajan olla ehdotettua lyhyempi tai pidempi?

Lyhyempi määräaika olisi ongelmallinen, kun huoneistossa on tehtävä toimenpiteitä, jotka osin maksetaan vakuudesta.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Korvausvelvollisuuden määrä tulisi olla selkeästi suurempi.

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

Emme näe erityisiä ongelmia.

Yleistä

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

Säännösteksteissä emme näe vakavia ongelmia. On hyvä että sähköisten viestintäkanavien käyttö merkitään lakiin.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Ovat käytännössä toteutettavissa.

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

Postia käytettäessä tiedoksisaannin oletusaikaa tulisi perustellusti pidentää seitsemästä kymmeneen päivään

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

Ilmoituksen tiedoksianto yhdelle yhteisvastuullisista on ongelmallista, jos vuokralaistaloudessa on riitatilanne eikä jäsenten yhteydenpito suju. Ehdotamme ko. kohdan poistamista.

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

Kannatamme heräteviestin käyttämistä.

Onko ehdotus, jonka mukaan ilmoitus tai varoitus voidaan antaa yhdelle vuokranantajista, mielestänne toimiva (AHVL 13 a §)?

Useampaa vuokraantajaa koskevaan ilmoituksen antaminen vain yhdelle vuokranantajalle tuntuu keinotekoiselta vaivan säästämiseltä. Esimerkkinä mainitsemme tilanteen, jossa asunnolla on oikeus vuokrata autopaikka alueen kiinteistöjen yhteiseltä pysäköintilaitokselta. Kyseinen laitos toimii vuokrankantajana ja maksu autopaikasta suoritetaan erikseen.

Onko tiedoksiantojen toimittamista valtuutetulle koskeva säännös tarpeellinen (13 a §)?

Säännös tiedoksiantojen toimittamisesta valtuutetulle on tarpeellinen.

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?

Ei ole kokemusta eikä havaintoja.

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?

Säännösteksti on hyvä ja säännös erittäin tarpeellinen.

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

Ehdotettu muotoilu käy. Käytännössä tulee olemaan runsaasti tulkintoja säännöksen vaatimusten merkityksestä.

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

Ei ole selvää kantaa. Asiaa puoltaa vuokranantajan aseman turvaaminen jos asuntoa käytetään lainvastaisesti. Toisalta yhdessä asumisen syytä ei käytännössä kuitenkaan tarkisteta.

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

Muutokset ovat tarpeelliset.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

Emme näe erityisiä haasteita pykälän soveltamisessa.

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettasäännöksen lisäämistä lakiin?

Emme vastusta sinällään. Ehdotamme kuitenkin, että vuokrasuhteissaa, joista on sovittu ennen tämän lainkohdan voimaantuloa, vuokralaisen asema turvattaisiin antamalla hänelle oikeus vaatia huoneistokatselmusta vuokranantajan kustannuksella. Katselmuksen tulisi kohdistua huoneiston kuntoon ja sen toteamiseen, onko näkyvissä seikkoja siitä, että huoneistossa olisi aiemmin tupakoitu.

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

Suhtaudumme yleisellä tasolla kriittisesti tällaiseen menettelyyn.

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

Vuokran korottamisesta on vuokranantajan aina ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti.

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

Ilmoitus korottamisesta tulisi myös markkinaehtoisissa vuokrasuhteissa tehdä ajoissa niin, että korotettu vuokra tulisi voimaan aikaisintaan kahden (2) kuukauden kulutta.

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

Käyttömaksujen ilmoitusmenettely on perusteltu.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

Kannatamme sitä, että vuokranantajan ja kuolinpesän välinen sopimus voidaan päättää ilman irtisaanomista edellysten täytyessä.

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?

Edellytykset ovat 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?

Päättymisaika on sopiva.

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

Esitys on mielestämme tasapainoinen.

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 46 a §)

Kannatatteko ehdotettua sääntelyä, vai tulisiko vuokranantajan jatkossakin voida turvautua ainoastaan hätömenettelyyn, jos kuolinpesän kanssa ei kohtuullisessa ajassa saada sovittua kuolleen vuokralaisen omaisuuden vastaanottamisesta?

Ehdotettu säännösteksti on hyvä.

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?

Emme näe mitään syytä lyhyen irtisanomisajan ulottamiselle kahteen vuoteen.

Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?

Meillä ei ole muutosehdotuksia.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

Kannatatteko vuokranantajan purkamisperusteiden täydentämistä niin, että purkaminen olisi jatkossa mahdollista myös erittäin painavan syyn perusteella?

Kannatamme vuokrasopimuksen purkamista erittäin painavan syyn perusteella. Säännös mahdollistaa nopeamman puuttumisen akuuteissa tilanteissa.

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

Kysymyksessä on viimesijainen toimenpide eikä se vaikuta muihin purkamisperusteisiin.

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

Erittäin painava peruste tulee aina perustumaan viranomaistoimintaan tai tilanteisiin, jossa muiden asukkaiden asumisturva vaaraantuu. Vuokralaisten asema paremminkin kohtuullistuu.

Muuttopäivää koskeva olettasäännös (AHVL 68 §)

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

Emme kannata. Nykyisen lain säännös tulisi säilyttää.

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

Ei vastaa. Vaikka uudet sopimukset laditaankin nyt ehdotetun mukaisesti, on varsinkin valtaosa aravavuokra-asuntojen vuokrasopimuksistaaa voimassa nykyiseen lain mukaisesti.

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?

Ehdotetut ajat ovat asianmukaiset.

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?

Ei kommentoitavaa.

Siirtymäaika

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

Lain voimanulo kolmessa kuukaudessa vahvistamisesta on lyhyehkö. Ehdotamme harkittavaksi kuutta kuukautta.

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?

Ei kommenttia.

Vaikutukset

Ovatko kaikki keskeiset vaikutukset tunnistettu, vai onko joitakin vaikutuksia jäänyt huomioimatta?

Mielestämme oleelliset vaikutukset on tunnistettu.

Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?

Valmistelu on ollut perusteellinen.

Liittyykö arviointiin näkemyksenne mukaan epätarkkuuksia tai epäselvyyksiä?

Ei mielestämme liity.

Mitä lisäyksiä suosittelisitte, jotta arviointia voitaisiin edelleen kehittää?

Ei kommenttia.

Hätäkeskustietojen luovuttaminen

Pidättekö muistiossa esitettyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?

Emme kokonaisuudessaan

Jos ette, mitä muistiossa on jäänyt huomioimatta?

Esitetty näkemys perustuu yksinomaan näkemykseen oikeusprosessista. Matkalla kärjäsaliin tiedolla 112-puheluista on vaikutusta.

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?

Jäsenkuntamme vuokranantajat käyttivät poliisin antamia tietoja. Vuokralaisjäsenet ja taloyhtiöiden osakkeenomistajat ovat johdonmukaisesti paheksuneet käytäntöä, todeten sen häirikköasukkita suosivaksi.

Yleistä

Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?

-

Duncker Hans
Asukasliitto ry