

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?**

-

**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?**

-

**Pidätkö 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?**

-

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

-

**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?**

Sininauhaliitto kiinnittää huomiota siihen, että erityisen haavoittuvassa asemassa olevilla henkilöillä sähköiset viestintäkanavat eivät välttämättä ole tehokkaasti käytettävissä. On myös mahdollista, ettei sähköistä viestintäkanavaa välttämättä osata tai pystytä elämäntilanteen vaikeuden vuoksi käyttämään. Asiasta vuokrasopimuksessa sovittaessa tulee varmistaa, että vuokralainen ymmärtää sopimuskohdan merkityksen, ja että hänellä on tosiasiallinen mahdollisuus sähköisen viestintäkanavan käyttöön. Tätä asiaa olisi syytä selkeyttää hallituksen esityksen perusteluissa.

## 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?**

-

**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 puolisonsa?**

-

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

**Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Sininauhaliitto kannattaa säännöksen selkeyttämistä ja täydentämistä. On tärkeää taata vuokranantajan pääsy huoneistoon vuokralaisen itsensä ja muiden asukkaiden turvallisuuden takaamiseksi, sekä huoneiston kunnon ja hoidon valvomistarkoituksessa tai kiireellistä korjaustoimenpidettä varten.

**Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?**

## Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

### **Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?**

Sininauhaliitto kannattaa tupakointikiellon sisältävän olettamasäännöksen lisäämistä sekä uusiin että vanhoihin vuokrasopimuksiin. Tämä selkeyttäisi ja yhdenmukaistaisi tilannetta kaikissa vuokra-asumismuodoissa. Tupakointikiellon vakiinnuttaminen tavanomaiseksi asiaksi vähentäisi tupakansavusta aiheutuvia haittoja paitsi vuokranantajan asunto-omaisuudelle myös muiden asukkaiden asumisviihtyvyyteen ja –terveyteen. Tämän lisäksi se lisäisi merkittävästi paloturvallisuutta. Edelleen suuri osa asuntopaloista ja niistä aiheutuvista vahingoista laajemmaltikin aiheutuu huolimattomasta tupakan käsittelystä asunnoissa.

### **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?**

Sininauhaliitto katsoo, että asuntojen saatavuuden turvaaminen asuntoa kiireellisesti tarvitseville haavoittuvassa asemassa oleville ihmisille on tärkeää. Siksi on syytä sujuvoittaa asuinhuoneistojen vapautumista uudelleen vuokrattavaksi tilanteissa, joissa vuokralainen on menehtynyt eikä hänen perheellään tai kuolinpesällään ole intressiä vuokrasuhteen jatkamiseen. Lisäksi muutoksella rajoitettaisiin tarpeettomien kustannusten aiheutumista kuolinpesälle. Monen haavoittuvassa asemassa olevan henkilön kuolinpesä saattaa myös olla tilanteessa, jossa mahdollisuutta vastata vuokrasuhteen velvoituksista ei ole. Olisi hyvä, että laissa huomioitaisiin myös sosiaalihuoltolain mukaiset asumispalvelut, kuten yhteisöllinen asuminen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen. Näissä asiakas asuu vuokraamassaan asunnossa, mutta vuokrasuhde liittyy kiinteästi sote-palveluun ja sijaitsee esimerkiksi asumisyksikössä. Asukkaan kuoltua asunto tulisi olla käytettävissä mahdollisimman pikaisesti uudelle jonossa olevalle asiakkaalle.

**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?**

Sininauhaliitto kannattaa ehdotusta. Sekä vuokranantajalle että kuolinpesälle voi aiheutua turhia oikeudenkäyntikuluja häätömenettelystä esimerkiksi huoneistoon jätetyn vähäarvoisen omaisuuden hävittämisen osalta.

Ehdotukseen olisi syytä sisällyttää määräaika, jonka jälkeen vuokranantajan ei enää tarvitse säilyttää kuolinpesän omaisuutta.

**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?**

Sininauhaliitto ei kannata ehdotusta vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämisestä. Muutosehdotus on perusteeton, ja toteutuessaan se heikentäisi olennaisesti erityisesti haavoittavassa asemassa olevien vuokralaisten asemaa.

Vuokralaisella on oltava riittävä aika järjestää asumisensa uudelleen. Kohtuuttoman lyhyt irtisanomisaika saattaa pahimmillaan lisätä asunnottomuutta ja hätätilamajoituksen tarvetta.

**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?**

Sininauhaliitto ymmärtää vuokranantajan purkuoikeuden selkeyttämistarpeen.

Jotta lainkohdan soveltaminen olisi riittävän ennakoitavaa, eikä vuokralaisen oikeusturva kohtuuttomasti vaarantuisi olisi kuitenkin tärkeää, että säädöstekstissä määriteltäisiin täsmällisemmin se, mikä voitaisiin katsoa erittäin painavaksi syyksi. Esimerkiksi vuokralaisen yleistä turvallisuutta vaarantava toiminta, tai toisiin ihmisiin kohdistuva erityisen vahingollinen menettely voisi olla erittäin painava syy.

**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 olettamasaännös (AHVL 68 §)**

**Kannatatteko, että muuttopäivää koskevaa olettamasaännöstä 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?**

-

