

Asia: VN/24391/2023

## **Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö**

### **Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)**

#### **Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?**

Kyllä.

#### **Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?**

Kyllä. Säännöksen sanamuodosta ”käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen” käy selventävästi ilmi, ettei lakia sovelleta yksityishenkilön Airbnb:n tai sen kaltaisten alustoilla tapahtuviin huoneistojen vuokraamiseen. Samalla muut moninaiset majoitustilanteet esimerkiksi opiskelija-asuntoloiden käyttämisen oppilaitosten loma-aikana myös kesähotelleina, jolloin osa huoneistoista voi olla asukkaansa hallinnassa huoneenvuokrasopimuksen perusteella ja muissa huoneissa asukas voi olla lyhytaikaisessa ja tilapäisessä asumisessa hotellivieraana, ovat mahdollista. Laki soveltuisi hyvin myös vapaa-ajan asuntoihin, jos asunto vuokrattaisiin pysyväisluonteiseen käyttöön.

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

Ei. Sopimuksen lyhytaikaisuus ja tilapäisyys on selkeä määrittely.

### **Sopimuksen kesto ja irtisanomisajan alkamisajakohdasta 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?**

Kyllä. Ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttäisi oikeustilaa ja on ehkä paremmin ymmärrettävä. Lakia sovellettaisiin vain uusiin lain voimaantulon jälkeen solmittuihin vuokrasopimuksiin.

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

Ei.

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

-

**Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHV 5 §)**

**Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?**

Kyllä.

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

Kyllä.

**Vakuus (AHVL 8 §)**

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

Kyllä. 30 päivää on riittävä aika vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen tekemiseen vuokravakuuden pidättämiseksi. Mikäli perustetta pidättämiseen ei ole, vakuus tulee palauttaa viipymättä kuten nykyisessä oikeuskäytännössä. Selventävää säännöksessä on myös se, että vakuus kattaa kaikki osapuolten vuokrasuhteesta johtuvat velvoitteet. Käytännössä on usein esiintynyt tilanteita joissa vuokralaiset ovat ymmärtäneet että vakuus kattaa vain vuokrarästin ja että se on tavallaan ennakkoon maksettu vuokra, eikä irtisanomista seuraavaa kuukauden vuokraa tarvitse lainkaan maksaa vuokrasopimuksen päättymistilanteessa.

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

Oikeudenkäynti vakuuden palauttamiseksi tai pienehkön vakiokorvauksen saamiseksi nykyisessä oikeudenkäyntimenettelyssä on riskialtista sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle. Kyse on yleensä oikeudenkäymiskaaren (OK) 5 luvun 2 §:n mukaisesta laajasta riitaisesta siviilikanteesta, jonka käsittely käräjäoikeudessa voi kestää pitkän ajan, käytännössä useita kuukausia. Näytön esittäminen oikeudessa vakuuden pidättämisen aiheellisuudesta, esimerkiksi vuokralaisen asumisaikana aiheuttamista vahingoista, voi olla vuokranantajalle hankalaa, ellei asunnon kuntoa ole dokumentoitu hyvin vuokrasuhteen alussa ja lopussa. Kanteen kohteena oleva vuokravakuus tai vakiokorvaus voivat olla määrältään pieniä, suuruudeltaan yleensä muutamia satoja euroja. OK 5 luvun 2 §:n mukaisen haastehakemuksen laatiminen ilman oikeudellista apua, riski omista ja vastapuolen oikeudenkäyntikulujen kohdentumisesta häviötilanteessa, etenkin jos vuokranantaja kykenee osoittamaan vakuuden pidättämisen oikeutuksen osittain tai kokonaan, voivat muodostaa yllättäviä ja kohtuuttomia lopputuloksia sekä vuokralaiselle että myös vuokranantajalle.

Tämänkaltaiset pienehköt riita-asiat sopivat huonosti nykyiseen oikeudenkäyntimenettelyyn. Vakiokorvausta koskevan säännöksen säätämistarpeita tulisi tarkastella vasta esimerkiksi pienriita-asioiden menettelyä koskevien säännösten voimaantulon jälkeen.

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

Kts. edellinen vastaus.

### **Yleistä**

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

Ehdotettujen tiedoksiantosäännösten perustelut ovat selkeitä ja kannatettavia. Oikeuskäytännössä vakiintuessaan AHVL 13 §:n ja 13 a §:n säännökset sähköisistä tiedoksiannottavoista vähentäisivät merkittävästi käräjäoikeuden haastemiesten tiedoksiantoja vapauttaen tuomioistuimen resursseja muihin tiedoksiantotehtäviin. Tällä hetkellä suuri osa haastemiesten ulkoprosessuaalisista tiedoksiannoista on AHVL:n irtisanomisilmoituksia (54 §), purkamisilmoituksia (77 §) sekä varoituksia purkamisoikeuden käyttämisestä (62 §). Sähköiset tiedoksiannot yksilöllisesti ja kirjallisesti sovittuihin viestintäkanaviin nopeuttaisivat tiedoksiantoajoja ja niillä olisi merkittävä vaikutus häätöprosessin kokonaiskestoajaan.

### **AHVL 13 § ja LHVL 11 §**

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

Kyllä.

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

Kyllä.

### **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?**

Kyllä.

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

Kyllä.

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

Kyllä.

## **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?**

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n muutos varoituksen tiedoksi antamisesta ETA-alueen ulkopuolella oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle on toiminut hyvin. Haastemiehet ovat antaneet estetodistuksia taloyhtiöille kuulutusmenettelyä varten. Kokemuksia 5 §:n häätötilanteista ei käytännössä vielä ole ollut.

AHVL 13 c ja d §:iin vastaavat ehdotetut säännökset ovat merkittävä parannus nykytilaan, koska ne mahdollistavat tiedoksi antamisen henkilöille, joilla on osoite ETA-alueen ulkopuolisessa maassa, johon tiedoksiantoja ei ehdotuksessa kuvatuissa tapauksissa käytännössä ole ollut mahdollista toimittaa oikeusapupyynnöin. Toisaalta myös ETA-alueen sisällä tapahtuvien tiedoksiantojen osalta viranomaisyhteistyö asiakirjojen käännettämiseen vie yleensä aikaa ja voi johtaa etenkin vuokranantajan kannalta kohtuuttomiin tilanteisiin.

## **Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)**

**Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?**

Kyllä.

**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?**

-

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

**Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Kyllä.

**Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?**

Ei.

## Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

**Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen 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?**

Kyllä.

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

Kyllä. Se, että vuokranantaja laskisi ja ilmoittaisi vuokran määrän, tulisi todennäköisesti vähentämään vuokran tarkistamista koskevia tulkintaerimielisyyksiä ja on osa Hyvää vuokratapaa. Vuokrasopimukseen otetun indeksiehdon kaltaisen korotuksen määrän laskeminen ja muistaminen oma-aloitteisesti voi olla vuokralaiselle hankalaa ilman vuokranantajan erillistä ilmoitusta. Vuokran takautuva periminen vuosien päästä voi muodostua vuokralaisen kannalta kohtuuttomaksi. Tämän vuoksi vuokranantajan kirjallinen ilmoitus vuokrankorotuksesta ja sen ajankohdasta sekä kielto periä korotettua vuokraa taannehtivasti selkiyttäisivät oikeustilaa.

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

Kyllä.

## 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?**

Kyllä. Vuokranantajan saama tieto kuolemasta on hieman epätasällinen ja voi aiheuttaa riitaisuuksia. Kuolinpäivä voisi olla täsmällisempi määräajan alkamispäivä.

**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 hätömenettelyyn, jos kuolinpesän kanssa ei kohtuullisessa ajassa saada sovittua kuolleen vuokralaisen omaisuuden vastaanottamisesta?**

Kyllä. Vuokranantajalle ja kuolinpesälle aiheutuu turhia oikeudenkäyntikuluja hätömenettelystä esimerkiksi huoneistoon jätetyn vähäarvoisen omaisuuden hävittämisen osalta.

**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?**

Kyllä.

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

Esimerkiksi jatkuvasta tupakointikiellon rikkomisesta savuttomassa taloyhtiössä ei koidu nykyisin vuokralaiselle sanktioita, joten lainkohta voisi ehkä tuoda parannusta tilanteeseen.

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

Ei.

**Muuttopäivää koskeva olettasäännös (AHVL 68 §)**

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

Kyllä.

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

Kyllä.

## 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?

Kyllä.

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?

Kyllä.

## 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?

Kyllä. Häätömenettely häiritsevän elämän vuoksi menee käytännössä harvoin täysimittaiseen oikeudenkäyntiin kanteen riitautuksen vuoksi. Valtaosassa tapauksia hädettävä asukas ei vastaa kanteeseen ja asia ratkaistaan käräjäoikeudessa yksipuolisella tuomiolla.

### **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?**

Hätäkeskustietoja on varmasti käytetty ennen ajankohtaa todistajankertomuksia tukevana näyttönä, mikäli kantaja on kirjallisina todisteina niihin vedonnut.

### **Yleistä**

#### **Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?**

Ehdotus on kannatettava ja tarpeellinen sekä hyvin perusteltu. Merkittävä muutos tiedoksiantomenettelyä koskevien säännösten lisäksi kohdistuu maksamattomia vuokria koskevien oikeudenkäyntien määrään. Ehdotetun AHVL 34 §:n vaikutukset kohdistuvat siihen, että häätötuomion antamisen jälkeisiä, maksamattomia vuokria koskevien ns. häntäjuttujen oikeudenkäyntien määrä vähenisi merkittävästi käräjäoikeudessa. Kysymys on asioista, joissa vuokranantaja vaatii uudella yleensä OK 5 luvun 3 §:n mukaisella summaarisella kanteella vuokralaista suorittamaan häätöä koskevan tuomion jälkeisiä vuokrasaatavia. Ehdotuksen myötä vuokranantajien ei tarvitsisi yhtä usein kuin nykyisin nostaa uutta kannetta vuokrasaatavien perimiseksi, vaan vuokrat voitaisiin kattaa jo ensimmäisessä häätöoikeudenkäynnissä. Samalla ehdotus vähentää sekä vuokralaisten että vuokranantajien oikeudenkäyntikuluja.

Pakkala Sirpa  
Helsingin käräjäoikeus

Jokela Henna  
Helsingin käräjäoikeus - Lausunnon valmistellut käräjätuomari Timo Niemi