

Asia: VN/24391/2023

## Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

### Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

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

Käytännössä on ilmennyt epäselvyyttä lyhytaikaisen vuokrauksen ja ammattimaisen toiminnan rajapinnassa. Erilaisten alustojen, kautta on entistä helpompi vuokrata asuntoja myös ammattimaisesti. Asiaa on syytä täsmentää.

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

esitys on askel selkeyteen nykyiseen vallitsevaan tilanteeseen.

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

Kyllä

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

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

Hybridisopimukset ovat yleisiä, joten niiden tunnistaminen laissa on hyvä asia.

#### **Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?**

.

Esitys ohjaa yhdenmukaiseen sopimuskäytäntään, joka on hyvä asia myös mallikoiden kannalta.

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

Ei. Kannatamme tehtyä esitystä.

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

Kyllä molempiin

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

**Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?**

Kannatamme.

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

Kyllä pidämme. Vuokran määrää koskevat erimielisyydet pitää pystyä vieään tuomioistuimen käsiteltäväksi.

**Vakuus (AHVL 8 §)**

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

Näkemyksemme mukaan 30 päivän pituinen palautusaika suosii vuokranantajaa. Esityksessä pidennetty aika antaa vuokranantajille mahdollisuuden viivyttää palautusta. E erityisen ongelmallisena pidämme pitkää palautusaikaa niissä tilanteissa, joissa perustetta vakuuden pidättämiselle ei ole. Kokemuksemme mukaan riidat eivät pääsääntöisesti koske pidätysilmoituksen tekemättä jättämistä, vaan sitä, onko pidättämiseen asianmukaiset perusteet. erityisen ongelmallisena pidämme pitkää palautusaikaa niissä tilanteissa, joissa perustetta vakuuden pidättämiselle ei ole. Kokemuksemme mukaan riidat eivät pääsääntöisesti koske pidätysilmoituksen tekemättä jättämistä, vaan sitä, onko pidättämiseen asianmukaiset perusteet.

Kannatamme, että palautusajaksi säädetään 14 päivää. Lyhyempi 14 päivän palautusaika tarjoaa vuokralaiselle nopeamman taloudellisen helpotuksen, sillä se mahdollistaa nopeamman pääsyn vuokralaiselle omiin varoihinsa ja helpottaa uuden asunnon vakuuden maksamista sekä muita muuttoon liittyviä kustannuksia.

Lisäksi lyhyempi palautusaika suojaa vuokralaisen oikeuksia ja vähentää riskiä siitä, että vuokranantaja viivyttää palautusta ilman perusteltua syytä.

Kannatamme, että palautusajaksi säädetään 14 päivää. Lyhyempi 14 päivän palautusaika tarjoaa vuokralaiselle nopeamman taloudellisen helpotuksen, sillä se mahdollistaa nopeamman pääsyn vuokralaiselle omiin varoihinsa ja helpottaa uuden asunnon vakuuden maksamista sekä muita muuttoon liittyviä kustannuksia.

Lisäksi lyhyempi palautusaika suojaa vuokralaisen oikeuksia ja vähentää riskiä siitä, että vuokranantaja viivyyttää palautusta ilman perusteltua syytä.

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

Vakiokorvauksen osalta näemme, että sen tulee kattaa myös tilanteet, joissa vakuus on pidätetty perusteettomasti.

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

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

Vuokranantaja puoli tulee osittain pitämään 30 päivän aikaa "velvoittavana" ja pitää vähintään 29 päivää vakuutta. Ohjaa vuokranantajia hitaampaan toimintaan.

## Yleistä

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

Sähköisten viestintäkanavien käyttö vuokrasuhteissa on yleistynyt. Ehdotuksessa määritellään selkeästi, milloin ilmoituksia voidaan lähettää sähköisesti ja milloin ne katsotaan saapuneiksi vastaanottajalle.

## 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?**

Pohdimme onko 3:n päivän määräaika realistinen ja toimiva. Näkisimme 5 päivää parempana erityisesti ikääntyvän väestön määrän kasvaessa.

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

Ei.

Yhteisvastuullisissa sopimuksissa voi syntyä vaikeita tilanteita, joissa tiedoksiantoja ei välitetä kaikille osapuolille. Tämän vuoksi emme pidä ehdotettua säännöstä tarkoituksenmukaisena, vaan kannatamme nykytilannetta.

**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. Näemme, että asiasta pitää voida sopia.

**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.

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

**Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?**

Pääsääntöisesti ok. Vuokrasuhteen alkaessa on ok, että kaikkien täysi-ikäisten yhteystiedot annetaan vuokralaiselle.

Pitkissä vuokrasuhteissa näemme outona tilanteen, jossa lapsista pitäisi ilmoittaa yhteystiedot heidän täyttäessään 18 vuotta.

Tämä luo valitettavan ennakkoluulon siitä, että nuoret aikuiset olisivat automaattisesti "riski" vuokranantajille. Tämä heikentää vuokra-asumisen imagoa ja vaikeuttaa nuorten itsenäistymistä. Nuoret voivat kokea turvattomuutta kotonaan, kun heitä pidetään heti täysi-ikäisyyden saavuttamisen jälkeen mahdollisina ongelmatapauksina. Tämä ei edistä positiivista ja luottamuksellista vuokrasuhdetta.

Jo nykyisen lain mukaan vuokralainen vastaa vieraittensa ja lastensa aiheuttamista vahingoista.

Tämä kohdan osalta näemme välttämättömäksi kuulla lapsi- ja nuorisojärjestöjen näkemyksiä tähän esitykseen.

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

Ei.

Nykyinen vaatimus yksilöityjen henkilötietojen antamisesta on haastava ja tarpeettoman tiukka. Myös asunto-osakeyhtiölaissa riittää asukkaiden määrän ilmoittaminen, ja vuokrasuhteissa useimmiten kysymys on henkilöluvusta vesimaksujen osalta. Ehdotamme pohdittavaksi, että ilmoittamisvelvollisuus perustuu sukulainen/alivuokralainen tasoon seuraavasti:

Asukkaiden määrä: Vuokralaisen tulee ilmoittaa huoneistossa asuvien henkilöiden määrä, mutta ei yksilöityjä henkilötietoja. Tämä riittää esimerkiksi vesimaksujen laskemiseen.

Sukulaiset ja alivuokralaiset: Vuokralaisen tulee ilmoittaa, jos huoneistossa asuu sukulaisia tai alivuokralaisia. Tämä tieto on riittävä vuokranantajalle ja taloyhtiölle, jotta he voivat seurata asukasmäärää ja tarvittaessa tehdä tarvittavat toimenpiteet.

Tietosuoja: Tämä lähestymistapa suojaa vuokralaisten yksityisyyttä ja henkilötietoja, samalla kun se antaa vuokranantajalle ja taloyhtiölle riittävät tiedot asukasmäärän hallintaan.

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

Emme kannata. Tilanteet erityisesti nuorten osalta ovat vaihtelevia.

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

#### **Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Olemme huolissamme esitetystä lisäyksestä, jonka mukaan käynti huoneistossa saadaan tehdä ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Perustelujen mukaan huoneistossa voitaisiin käydä etukäteen ilmoittamatta esimerkiksi, jos huoneistossa tehdään sellaista korjaus- tai asennustyötä, jota tehtäessä on samanaikaisesti oltava useissa rakennuksen huoneistoissa.

Näemme suuren riskin, että ilmoitusvelvollisuudesta tullaan tämän perusteella luistamaan ja väittämällä tilanteita kiireellisiksi. Tämä esitys heikentää vuokralaisten kotirauhaa.

#### **Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?**

Näemme suuren riskin, että ilmoitusvelvollisuudesta tullaan tämän perusteella luistamaan ja väittämällä tilanteita kiireellisiksi. Tämä esitys heikentää vuokralaisten kotirauhaa.

### **Tupakointikielto (AHVL 26 a §)**

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

AHVL ei ole luonteva eikä oikea paikka säätää tupakointikiellosta kansanterveyden edistämiseksi.

Pidämme ongelmallisena kansanterveyden edistämisen aloittamista pienimmästä asumismuodosta. Lisäksi pidämme hallintamuotojen erilaista kohtelua epäloogisena. Mikäli uudisteilla olevaan asunto-osakeyhtiölakiin tulee vastaava säännös, on esitetty muutos perusteltu.

#### **Kannatatteko sitä, että kielto tulisi sovellettavaksi myös jo olemassa oleviin vuokrasuhteisiin?**

Pidämme aina ongelmallisena sopimusosapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin puuttumista jälkikäteen. Vuokranantajat perustelevat muutoksen tarvetta sopimusten yhdenmukaistamisella. Samanaikaisesti - kuten jo vuosien ajan - on samassa yhtiössä voinut olla vastaavissa asunnoissa erilainen vuokrataso.

### **Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)**

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

Kyllä. Selkeyttää tilannetta ja kuulu jo nyt hyvään vuokratapaan.

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

Pidämme kuukauden ilmoitusaikaa lyhenä, silloin kun vuokrankorotus on merkittävä.

Tuemme KKV:n näkemystä, jonka mukaan kahden kuukauden ilmoitusaika ei heikentäisi vuokranantajan oikeutta muutoksiin, mutta jättäisi vuokralaiselle aikaa sopeuttaa taloutensa tulevaan muutokseen. Säännös olisi tällöin myös yhdenmukainen lain 32 §:n 1 momentin kanssa

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

ok

**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

**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?**

Kyllä

**Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?**

Kyllä

**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?**

Kyllä

**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. Vuokralaiset ry vastustaa vuokranantajan lyhyemmän, 3 kuukauden irtisanomisajan laajentamista vuokrasuhteisiin, jotka ovat kestäneet alle 2 vuotta. Katsomme, että ehdotettu muutos heikentää vuokralaisen asemaa ja asumisturvaa.

Näkemyksemme mukaan vakiintuneen nykytilan muuttamiselle ei ole perusteita. Pidempiaikaisen asumisen on luotava turvaa yllättäviä asumistilanteen muutoksia vastaan. Kyse on vuokralaisen kodista, ja vuokralaiselle tulee jäädä riittävä aika uuden kodin hankkimiseksi. Lyhyempi aika asunnon etsimiselle voi pakottaa vuokralaisen hyväksymään vähemmän sopivia asumisratkaisuja, kuten sijainniltaan kaukaisempia tai vuokralaisen tarpeita palvelemattomia asuntoja.

Vaikka tällä hetkellä vuokra-asuntoja on yleisesti tarjolla runsaasti, tulee lakimuutosta tehtäessä ottaa huomioon markkinatilanteen muutosten vaikutukset tulevaisuudessa. Erityisesti reuna-alueilla, joissa vuokra-asuntomarkkinat ovat heikot tälläkin hetkellä, sopivan asunnon löytäminen voi kestää pitkään.

Vuokralaiset ry vastustaa esitystä.

### **Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?**

Emme näe tarvetta muuttaa säännöksiä. Vuokralaiset eivät ole tasavertaisessa asemassa vuokranantajaan nähden.

### **Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)**

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

Pidämme ehdotettua laajennusta ongelmallisena. Vuokrasopimuksen purkaminen on aina merkittävä puuttuminen vuokralaisen asumisoikeuteen, ja laajennus häivyttäisi rajaa vuokralaisen hallinnassa olevan asuin ympäristön ja ulkopuolisten häiriöiden välillä. Ehdotettu uusi purkamisperuste, joka mahdollistaa vuokrasuhteen purkamisen tietyissä erittäin vakavissa häiritsevässä käyttäytymisessä, herättää kysymyksiä myös ihmisoikeuksien näkökulmasta ja tulee selvittää. On tärkeää tarkastella, miten tällaiset säännökset voivat vaikuttaa yksilön oikeuksiin ja erityisesti vuokralaisen turvallisuuteen, yksityisyyteen ja kotirauhaan.

Naapureiden kotirauhan suojaaminen on tärkeää, mutta perusoikeuksien mukaan jokaisella on oikeus elää vapaasti ilman tarpeettomia rajoituksia, mikä tuo esiin kysymyksen, kuinka kauas vuokralaisen käytös voidaan ulottaa purkamisperusteen piiriin. Erittäin vakavien rikosten, kuten väkivaltarikosten huomioiminen purkamisperusteena voi olla perusteltua, mutta arvioinnissa on oltava äärimmäisen huolellinen. Lähiympäristössä tapahtuvien häiriöiden todentaminen ja yhdistäminen yksiselitteisesti vuokralaiseen on haastavaa.

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



Vuokranantajan asema vahvistuu merkittävästi ja lisää riskiä väärin käytöksiin.

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

Kyllä voi.

Kannatamme, että uusi purkamisperuste voisi tietyissä erittäin vakavissa tilanteissa tulla sovellettavaksi esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen viettää usein toistuvasti vahvasti häiritsevää elämää vuokrahuoneiston lähiympäristössä, eli muualla kuin vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Häiritsevän elämän viettämisestä koskeva purkamisperuste suojaa nykyisinkin ennen kaikkea vuokralaisen naapureiden kotirauhaa. Häiritsevän elämän viettäminen voi häiritä naapureiden kotirauhaa myös, vaikka vuokralainen ei viettäisi häiritsevää elämää huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Sama koskee myös esimerkiksi terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi annettujen säännösten rikkomista. Erittäin painava syy voi esimerkiksi olla käsillä, jos vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen vuokra-asunnon lähialueilla. Arviointi perustuisi kokonaisarviointiin, jossa otetaan huomioon teon ja menettelyn vakavuus, sen yhteys asumiseen tai kiinteistön käyttöön sekä vaikutukset naapureiden ja naapuruston turvallisuudentunteeseen ja kotirauhaan ja tapahtuman toistuvuus tai riski sen toistumiselle.

Lisäksi arvioinnissa otettaisiin huomioon, onko teko ja menettely ollut yksittäistä vai jatkuvaa ja kuinka lähellä vuokrahuoneistoa se on tapahtunut eli vain vuokra-asunnon välittömällä lähialueella tapahtuneet erittäin vakavat henkeen tai terveyteen kohdistuneet tapahtumat voitaisiin huomioida purkuperusteena. Lievemmat rikokset, kuten näpistys, tai rikokset, joilla ei ole vaikutusta asumiseen tai yleiseen turvallisuuteen ja naapureiden kotirauhaan, eivät riittäisi purkamisperusteeksi.

## **Muuttopäivää koskeva olettamäsäännös (AHVL 68 §)**

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

Kannatamme sääntelyn pitämistä ennallaan. Ehdotettu aiheuttaa haittaa ja kustannuksia vuokralaiselle, kun tämä ei pääse suoraan muuttamaan asunnosta seuraavaan, vaan joutuu esimerkiksi varastoimaan tavarat päiväksi.

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

Ei

## **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?**

Enintään 3 kk.

**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?**

Säännöksen tulisi huomioida tilanteet, joissa vuokralaisella on pätevä este olla noutamatta omaisuutta.

## Siirtymäaika

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

Pitäisimme hyvänä voimaantuloaikana 1.4.2026

## 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?**

Näkemyksemme mukaan esitys heikentää vuokralaisten asemaa vakuuden palautuksen osalta, muuttopäivän muutoksen osalta sekä vuokranantajan irtisanomisajan lyhetäminen 3 kuukauteen alle kahden vuoden sopimuksessa.

**Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?**

Esityksen sisältö viestii ajatusta, että vuokrasuhteen osapuolet ovat tasavertaisia neuvottelijoita.

Markkinatilanteiden muuttuessa tulee lainsäädännön turvata heikomman osapuolen asemaa.

Asuinhuoneistojen vuokramarkkinoilla tämä osapuoli on vuokralainen. Vuokramarkkinoiden vaikutusten ymmärtäminen on olennaista, mutta se ei riitä, jos vuokralaisilla ei ole todellisia

mahdollisuuksia vaikuttaa sopimusehtoihin ja neuvotteluprosessiin. Nykyisin monilla

paikkakunnilla vuokranantajat ovat vahvassa valta-asemassa, mikä johtaa epätasa-arvoiseen

neuvottelutilanteeseen.

**Liittykö arviointiin näkemyksenne mukaan epätarkkuuksia tai epäselvyyksiä?**

-

**Mitä lisäyksiä suosittelisitte, jotta arviointia voitaisiin edelleen kehittää?**

-

## Hätäkeskustietojen luovuttaminen

**Pidättekö muistiossa esitettyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?**

Pidämme ehdottoman tarpeellisena, että vuokranantajalle säädetään oikeus saada tietoja poliisien käynneistä ja/tai asunnosta tehdyistä häiriöilmoituksista hätäkeskukselle. Tiedot tulee luovuttaa vain siltä osin, kun ne ovat tarpeellisia vuokranantajan purkuoikeuden näyttämiseksi toteen. Näin ollen asiasta voitaisiin säätää perusoikeuspunninta huomioiden. Oikeus kotirauhaan edellyttää tiedonsaantioikeudesta säätämistä vuokranantajalle sekä asunto-osakeyhtiölle.

**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?**

Kyllä.

## Yleistä

**Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?**

Osakkaan/vuokranantajan kuolema:

Osakkaan ja/tai vuokranantajan kuolema on useimmiten ongelmaton tilanne. Tulevaisuudessa myös ikääntyvien yksinäisten osakkeenomistajien/vuokranantajien lukumäärä lisääntyy. Jos yksinäinen osakas/vuokranantaja kuolee eikä kuolinpesälle löydy hoitajaa, vuokralainen ei voi

käyttää oikeuttaan irtisanoa itseään. Irtisanomisoikeuden hakemista käräjäoikeudesta voi pitää vuokralaiselle yhtä raskaana kuin 45 §:n mukaisen asian viemistä käräjäoikeuden käsiteltäväksi vuokranantajalle.

Vuokralaisen purkuperusteisiin tulee lisätä erityisen painava syyt. On tilanteita, joissa (henkilö) vuokranantaja käyttäytyy uhkaavasti tai käyttää väkivaltaa ja vuokralaisella on tarve purkaa vuokrasuhde turvallisuutensa varmistamiseksi

Viita Anne  
Vuokralaiset VKL ry - Anne Viita