

Asia: VN/24391/2023

## Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

### Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

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

Soveltamisalan rajoitus olisi tarpeen tehdä, koska nykyisen lain voimaan tullessa erilaisia majoituksen ja asumisen välimalleja ei nyky muodossa tunnettu.

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

Moni vuokranantaja on rajoittanut esimerkiksi vuokralaisen oikeutta lyhytaikaiseen jälleenvuokraukseen jo vuokrasopimuksessa, mutta asiasta olisi hyvä saada kirjaus myös lakitasolle tilanteen selkiyttämiseksi.

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

Tulisi.

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

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

Sivakka ei käytä niin sanottua sekamuotoista vuokrasopimusmallia, mutta käytäntö ja asiakaspalaute on osoittanut, että vuokralaisille juuri tuon sopimustyyppin ymmärtäminen on usein hankalaa.

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

Asia jää vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä jopa huomiotta ja tulee yllätyksenä poismuuttotilanteessa. Tilanne aiheuttaa erilaista harmia väärinymmärryksiä ja siitä johtuvina sopimussakkoina. Tästä syystä asian selkiyttäminen laissa ehdotetulla tavalla olisi ehdottomasti parannus nykytilaan.

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

-

**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?**

-

**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?**

Vakuuden palauttamisaikataulu on hyvä saada lakiin, jotta epäselviltä tilanteilta etenkin vakuuden asettajan kannalta vältyttäisiin. Kuukauden määräaika on sellainen, jota eri kokoiset vuokranantajat voivat kohtuudella noudattaa. Lyhyempi määräaika asettaisi asuntomäärältään suuret vuokranantajat hankalaan asemaan ja todennäköisesti lisäisi hallinnollisia kustannuksia. Nopeampikaan aikataulu ei mahdollista vuokralaiselle vakuuden käyttämistä seuraavan asunnon sopimuksen vakuudeksi, koska vakuus vaaditaan yleensä sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä tai viipymättä sen jälkeen.

**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?**

-

**AHVL 13 § ja LHV 11 §**

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

Tiedoksiantosäädösten päivittäminen siten, että tavallisen kirjeen tai erikseen sovittaessa sähköisen kanavan käyttäminen tiedoksiannoissa sujuvoittaisi asioiden hoitamista molempien osapuolten kannalta.

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

Ehdotetut seitsemän päivää kirjeelle ja kolme päivää sähköiselle viestille olisivat käytännössä kohtuulliset tiedoksiantoajat.

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

Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä olisi ehdotetussa mielessä merkittävä parannus nykytilaan, koska tilanteet asukkaiden määrän osalta muuttuvat monissa tapauksissa ja asuntoon muuttaneella voi olla oikeus vuokrasopimuksen siirtoon tai erilaisia velvollisuuksia. On kohtuutonta vuokranantajaa kohtaan, ettei sillä tällä hetkellä ole kaikissa tilanteissa edes tietoa asunnossa asuvista henkilöistä. Tieto siitä, että joku asunnossa asuvista henkilöistä on vuokralaisen puoliso, on olennaisen tärkeä vuokranantajalle ja puolisolle, joten vuokralainen tulisi velvoittaa ilmoittamaan asiasta.

**AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §**

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

Heräteviestin käyttö varmistaisi osaltaan tiedoksiannon perille menoa ja lisäisi tiedoksiannon toimitusvarmuutta.

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

Tiedoksiannon toimittaminen vain yhdelle yhteisvastuullisista sopijaosapuolista olisi sujuvuutta merkittävästi lisäävä uudistus ja on kohtuullista olettaa, että yhdessä huoneiston vuokranneet tahot ovat yhteydessä keskenään.

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

Ehdotetut uudistukset tiedoksiantoon liittyen sujuvoittaisivat käytännön asioiden hoitoa merkittävästi nykyiseen verrattuna.

**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?**

Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä olisi ehdotetussa mielessä merkittävä parannus nykytilaan, koska tilanteet asukkaiden määrän osalta muuttuvat monissa tapauksissa ja asuntoon muuttaneella voi olla oikeus vuokrasopimuksen siirtoon tai erilaisia velvollisuuksia. On kohtuutonta vuokranantajaa kohtaan, ettei sillä tällä hetkellä ole kaikissa tilanteissa edes tietoa asunnossa asuvista henkilöistä.

## **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?**

Tieto siitä, että joku asunnossa asuvista henkilöistä on vuokralaisen puoliso, on olennaisen tärkeä vuokranantajalle ja puolisolalle, joten vuokralainen tulisi velvoittaa ilmoittamaan asiasta.

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

### **Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Ehdotettu lisäys, jonka mukaan käynti huoneistossa voidaan toteuttaa etukäteen ilmoitettuna ajankohtana, ellei vuokralaiselle sopivaa aikaa muuten saada sovittu ja hän on saanut aikaa reagoida asiaan selkiyttää tilanne nykyisestä. Myös lisäys siitä, että mukaan käynti huoneistossa saadaan tehdä ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii, helpottaisi vuokratun tilan ylläpitotoimintaa merkittävästi.

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

-

## **Tupakointikielto (AHVL 26 a §)**

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

Tupakointikielto AHVL 26 a § tulisi ottaa selkeänä lakiin. Sillä päästäisiin erilaisista ja osittain sekavista kieltolausekkeista ja vähennettäisiin todennäköisesti asiaa koskevia epäselviä ja riitautuneita tilanteita. Esimerkiksi parveketupakointi ei paranna kenenkään asumisviihtyvyyttä vaan rajoittaa merkittävästi tupakoimattomien naapureiden mahdollisuutta käyttää huoneistonsa osaa häiriöttä.

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

Näkemyksemme mukaan tupakointikielto tulisi viedä jo voimassa oleviin sopimuksiin, muutoin siirtymäajasta tulee erittäin pitkä, eikä tilanne selkiydy vielä vuosiin.

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

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

Vuokran korotuksista olisi perusteltua ilmoittaa vuokralaiselle aina ja minimissään kuukautta ennen muutoksen voimaan tuloa. Hyvää vuokratapaa noudattavat vuokranantajat ovat näin jo toimineet ja asia olisi hyvä saada lakiin perustuvaksi toimintatavaksi.

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

Kuukausi on ilmoitusaikana ehdoton minimi.

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

Asumiseen liittyvät erilliskorvauksia ja -maksuja koskevat korotukset olisi hyvä voida ilmoittaa ja viedä käytäntöön vuokralaiselle viipymättä, etenkin, jos nuo korotukset vuokranantajasta riippumatta tapahtuvat kesken vuokranmääräytymiskauden.

**Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)**

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

Vuokrasopimuksen päättyminen yksin asuneen vuokralaisen osalta esimerkiksi seuraavan kuun loppuun siitä, kun tieto kuolemasta on tavoittanut vuokranantajan, olisi merkittävä parannus nykyiseen tilanteeseen, jossa käytännössä varattoman kuolinpesän osakkaat voivat olla vaikeasti tavoitettavissa tai kieltäytyä toimimasta ja velkaantuminen alkaa tai pahenee heti kuoleman jälkeen.

**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 ovat.

**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?**

Ehdotettu aika on riittävä.

**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?**

Kuolinpesän irtaimiston osalta tavaroiden säilytysvastuun säilyttäminen vuokranantajalle muodostaisi kohtuuttoman tilanteen ja aiheuttaisi muun muassa kuljetus- ja varastointikustannuksia. Isoilla vuokranantajilla irtaimistosta piittaamattomia kuolinpesiä voi olla

ikäntyvien yhden hengen talouksien lisääntyessä kymmeniä vuodessa ja irtaimisto on useimmiten vähäarvoista.

## **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?**

Irtisanomisajan muuttaminen nykyisesti siten, että vuokranantajan irtisanomisaika olisi kolme kuukautta alle kaksi vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa kuuden kuukauden sijaan, olisi hyvä uudistus käytännön kannalta. Vuokranantajan irtisanomisaika olisi edelleen merkittävästi pidempi, kuin vuokralaisen, mutta kohtuullinen molemmille osapuolille asumisaikaan nähden.

**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?**

Purkamisperusteita tulisi uudistaa ehdotetulla tavalla, eli lisätä uudeksi perusteeksi aiempien lisäksi erittäin painava syy.

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

Asumisen ongelmat ovat moninaistuneet ja ongelmat kasaantuvat usein samoille ruokakunnille. Erialaisten ongelmien toistuva seuraaminen heikentää merkittävästi naapurien asumisviihtyvyyttä, siksi uudistus olisi tarpeellinen lisä aiempiin perusteisiin.

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

-

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

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

Kyllä kannatamme. Lain nykyisessä muodossa olevan muuttopäivän säännös luo toistuvia ongelmia niin sanottuihin ajolähtötilanteisiin, joissa vuokralaisten pitäisi sujuvasti saada muutettua sisään ja ulos asunnosta.

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

Muuttopäivästä sovitaan yhä useammin vuokrasopimuksessa siten, että se on sama, kuin sopimuksen päättymispäivä ja jos asunnosta lähtevällä osapuolella on lain mukainen muuttopäivä, syntyy nyt merkittäviä aikataulu ongelmia muuttoon liittyen. Ehdotettu muutos olisi parannus nykytilanteeseen.

## 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?**

Ehto, jossa vuokranantajalle säädetään velvollisuus säilyttää jopa puoli vuotta pois muuttaneen vuokralaisen irtaimistoa, muodostuu helposti kohtuuttomaksi vuokranantajalle. Mahdollisesti edellytetyn säilytysajan tulisi olla mahdollisimman lyhyt, koska vuokralaisen ei ole kohtuutonta suunnitella ennalta omaisuutensa säilyttämistä oma-aloitteisesti, eikä aiheuttaa tavaroillaan vuokranantajalle pahimmillaan vuokranmääräytymiseen vaikuttavia kustannuksia.

**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?**

Pätevää syytä omaisuuden jättämiseen vuokranantajan asuntoon hallinnan luovutuksen jälkeen ei tulisi määritellä.

## 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?**

Hätäkeskustiedoilla olisi todennäköisesti suuri merkitys häiriöiden todistamisessa häätöoikeudenkäynneissä. Tiedot voisivat olla suuren todistusarvonsa ansiosta hyvä käytännön keino suojata toisia asukkaita häiriön aiheuttajan uhkailulta, jos tiedot voidaan saada käyttöön kohtuullisin keinoin hallinnollisia kuluja suuresti kasvattamatta ja osapuolten tietosuojaa kunnioittaen.

**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?**

-

Hätälä Raimo  
Oulun Sivakka Oy

Schavikin Maritta  
Oulun Sivakka Oy