

Asia: VN/24391/2023

## **Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö**

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

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

Soveltamisalan rajoitusäännöksen muuttamisen osalta ei ole lausuttavaa.

#### **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?**

Säännöksiä on hyvä tarkentaa, koska vuokrasopimusten kestoja koskevissa ehdoissa käytetyt ilmaisut ovat usein, varsinkin liikehuoneistojen vuokrasopimuksissa, hyvin epätarkkoja ja tulkinnanvaraisia. Sanamuodoista ei aina käy yksiselitteisesti ilmi, mikä on ollut sopijapuolten todellinen tahtotila sopimustyyppin suhteen - onko tarkoitus tehdä vain yksi toistaiseksi voimassa oleva sopimus vai onko tarkoituksena ollut sopia sopimuskokonaisuudesta, jossa välittömästi määräaikaisten sopimusten jälkeen alkaa irtisanomisenaikainen, toistaiseksi voimassa oleva sopimus.

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

Kyllä, osittain.

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

Tämä voisi olla selkeämpi tapa.

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

Myös LHVL:n sopimuksen kesto ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimista koskevia säännöksiä olisi hyvä täsmentää kyseisiä AHVL:n säännöksiä vastaavalla tavalla.

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

**Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?**

Ehdotus on kannatettava. Ehdotus ei toisaalta merkittävästi muuta oikeustilaa nykyisestä.

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

Tältä osin ei ole lausuttavaa.

**Vakuus (AHVL 8 §)**

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

Vuokrasuhteen päättyessä myös vuokranantajan intressissä on palauttaa annettu vakuus ilman turhaa viivytystä. Vakuutta koskevien menettelytapojen ja aikarajan kirjaaminen lakiin on kuitenkin hyvä asia, sillä se vähentää vakuusmenettelyyn liittyneitä tulkintaongelmia.

Vuokranantajalle tulee varata ennen vakuuden palauttamista riittävä järjestelyaika huoneiston kunnan tarkistamiseksi vuokrasuhteen päättyessä. Ehdotettu 30 päivän määräaika tuntuu kohtuulliselta molempien osapuolten näkökulmasta.

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

Nykylainsäädännössä ei ole säännöksiä aiheettomasti pidätetyn tai myöhässä palautetun vakuuden seuraamuksista. Seurauksena vuokravakuuden perusteettomasta pidättämisestä on käytännössä viivästyskoron maksaminen, jos osapuoli sitä vaatii.

Vakiokorvausvelvollisuuden määrittelemine on kannatettavaa. Ehdotetun vakiokorvauksen suuruus on määrältään kohtuullinen ja perusteltu.

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

On esitetty huoli siitä, että määräajan asettaminen ohjaisi vuokranantajien käyttäytymistä siihen suuntaan, että käytännöksi muodostuu se, että vakuus palautetaan vasta määräajan päättyessä. Tämä ei vaikuta todennäköiseltä, sillä vuokravakuuden palautusajan turha pitkittäminen ei ole vuokranantajankaan intressissä.

**Yleistä**

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

Edut ovat mahdollisia haittavaikutuksia suuremmat. Potentiaalinen tulkintaongelma saattaa olla AHVL:n osalta käsillä, mikäli esitettyjen väitteiden johdosta joudutaan arvioimaan, tiesikö lähettäjä tai olisiko hänen pitänyt tietää vastaanottajan ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi olevan estynyt käyttämään sovittua sähköistä viestintäkanavaa.

Jos asiasta ei tiedoteta riittävän selkeästi on vaarana, että sopijapuolelle saattaa joissain tilanteissa syntyä mielikuva siitä, että kirjeposti ei olisi kaikessa viestinnässä tasa-arvoinen, käytettävissä oleva vaihtoehto.

## AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Sähköisen viestintäkanavan käyttöä koskevat säännökset ovat tervetulleita ja lähtökohtaisesti selkeitä, toteuttamiskelpoisia sekä kohtuullisin kustannuksin toteutettavissa.

Käytännön ongelmia, joita on huomioitu näyttötaakkasäännöksillä, voi syntyä, mikäli heräteviestiin käytettävät sähköpostiosoitteet muuttuvat useasti esimerkiksi tilanteessa jossa joudutaan samalla arvioimaan 13 §:n mukaisesti estyneen vuokralaisen edellytyksiä ottaa vastaan ilmoituksia.

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

Ehdotettu kolmen päivän oletusaika sähköisille tiedoksiannoille on kohtuullinen. Sen sijaan seitsemän päivän oletusaika postin kautta lähetettävälle tiedoksiannoille ei välttämättä ole nykyaikana enää riittävä kirjepostijakelun hidastumisen ja jakelupäivien harventamisen vuoksi.

Vaikka vastaanottajalla on mahdollisuus näyttää tiedoksisaannin tapahtuneen laissa säädettyä seitsemän päivän oletusaikaa myöhemmin, on luotettavan näytön hankkiminen usein hankalaa. Tulkintaongelmien vähentämiseksi olisi sen vuoksi tarpeen pidentää tiedoksiannon seitsemän päivän oletusaikaa.

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

Joissain tilanteissa tämä voi olla tarkoituksenmukaista ja myös ehkä nopeuttaa tiedonkulkua.

## AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

Ratkaisu vaikuttaa lähtökohtaisesti toimivalta. Mikäli sähköpostin lisäksi lähetetään heräteviesti, joka ilmoittaa sähköpostiin tulleesta viestistä, vastaanottaja havaitsee varmemmin sähköpostiin saapuneen ilmoituksen. Varsinaisen viestin tulo voidaan havaita, vaikka vastaanottaja ei tarkistaisi sähköpostiaan säännöllisesti tai ilmoitus olisi mennyt sähköpostin roskapostikansioon.

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

Joissain tilanteissa tämä voi olla tarkoituksenmukaista ja nopeuttaa tiedonkulkua.

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

Asiasta on hyvä olla säännös laissa.

**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?**

Tältä osin ei ole lausuttavaa.

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

**Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?**

Kyllä. Velvollisuus selkeyttää hyvän vuokratavan mukaista menettelyä ja parantaa vuokranantajan mahdollisuutta pysyä ajan tasalla vuokrasopimuksen tekohetken jälkeisistä henkilömuutoksista.

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

Kyllä. Asukkaiden lukumäärän ja asumisperusteen ilmoittaminen on perusteltua AHVL 17 §:n 1 momentin nojalla sekä myös mm. henkilölukuun perustuvien huoneistokohtaisten yksikkömaksujen osalta. Ilmoitusvelvollisuutta koskevat säännökset ovat riittävän selkeät.

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

Tiedolla on vuokranantajalle merkitystä AHVL 17 §:n 1 momentin soveltamisen kannalta sekä päätettäessä vuokrasuhteen jatkumisesta vuokralaisen kuoltua.

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

**Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

Kyllä. Esitetyt muutosehdotukset huomioivat käytännön täsmentäen ja selkeyttäen nykytilaa ja turvaavat vuokranantajan mahdollisuutta huolehtia huoneiston kunnosta.

**Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?**

Käytännön haasteet tulevat jatkossakin liittymään tulkintaerimielisyyksiin käynnin tarpeellisuuden ja asian kiireellisyyden arvioinnista tai vuokralaiselle annetun vastausajan riittävyden ja kohtuullisen ajan pituuden arvioinnista.

**Tupakointikielto (AHVL 26 a §)**

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

Tupakointikielto on kannatettava uudistus.

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

Kyllä.

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

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

Kyseinen menettely on jo käytössä Helsingin kaupunkiympäristön toimialalla. On perusteltua, että myös lakiin otettaisiin tätä koskeva säännös.

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

Ehdotettu määräaika on kannatettava. Myös arava- ja korkotukivuokra-asuntojen vuokran korottamista koskevaa säännöstä tulisi yhtenäistää niin, että korotettu vuokra voisi niidenkin osalta tulla voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

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

Tältä osin ei ole lausuttavaa.

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

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

Ehdotus on kannatettava. Saattaa olla, että kuolinpesän osakkaat eivät aina muista tai huomaa kuoleman tapahtuessa irtisanoa sopimusta.

Jos vuokrasopimus voidaan päättää näissä tapauksissa vain irtisanomalla, niin vuokranantajan näkökulmasta saattaa syntyä kohtuuttomia tilanteita, mikäli sopimusta ei pystytä päättämään esimerkiksi siitä syystä että kaikkia kuolinpesän osakkaita ei tavoiteta ulkomailla oleskelun vuoksi ja vuokrasopimus jatkuu tästä syystä kohtuuttoman pitkään vuokravelan jatkuvasti kasvaessa.

### **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?**

Ehdotetut edellytykset vuokrasuhteen päättämiseksi ilman irtisanomista vuokralaisen kuoltua ovat asianmukaiset.

### **Onko ehdotettu päättämisaika (kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta) kannatettava, vai tulisiko sen olla pidempi tai lyhyempi?**

Ehdotettua kuukauden määräaikaa voidaan pitää kohtuullisena tavallisissa vuokra-asunnoissa sekä vuokranantajan että vuokralaisen näkökulmasta.

Muutoksella helpotettaisiin mietinnössä (s. 91) kuvattua nykytilannetta, jossa maksamattomia vuokria voi kertyä pitkältikin ajalta silloin, kun kuolinpesän edustajaa ei tavoiteta tai sopimusta ei muista syistä voida muodollisesti irtisanoa tai sopia päätettäväksi kuolinpesän toimesta esimerkiksi ennen kaikkien tarvittavien valtuutuksien keräämistä pesän osakkailta.

Esitettyä päättymisaikaa ei ole syytä säätää ainakaan pidemmäksi. Kuukautta pidempi aika olisi vuokranantajan näkökulmasta kohtuuton. Vuokrasuhteeseen liittyvät liitännäisasiat, kuten kuolleen vuokralaisen omaisuuden liittyvät menettelyt saattavat pidentää asunnon käytöstä poissaoloaikaa merkittävästi.

Esityksessä ehdotettu sopimuksen päättymisaika saattaa kuitenkin olla sosiaali- tai terveyspalveluun perustuneen vuokrasuhteen kyseessä ollessa vuokranantajan näkökulmasta kohtuuttoman pitkä.

### **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?**

Ehdotus on kannatettava. Vuokranantajan tulisi saada asunto mahdollisimman pian käyttöönsä vuokrasuhteen päätyttyä.

Kuolleen vuokralaisen omaisuuden käsittelyyn liittyvät ongelmat, esimerkiksi tapauksissa joissa kaikkia kuolinpesän osakkaita ei ole tavoitettu, pitkittävät kohtuuttomasti vuokranantajan mahdollisuutta luovuttaa asunto uudestaan vuokralle toiselle vuokralaiselle. Vuokranantajan näkökulmasta ei ole kohtuullista, että käytettävissä olisi ainoastaan häätömenettely.

Vuokrahuoneistoon jääneen omaisuuden siirtämistä ja asunnon tyhjentämistä koskeva sääntely mahdollistaa tilan vapauttamisen joustavasti ja lyhyellä aikataululla takaisin vuokranantajan käyttöön kuolleen vuokralaisen perillisten omaisuudensuojaa loukkaamatta.

Ehdotettu menettely on vuokranantajan kannalta nopeampi ja huomattavan paljon kevyempi kuin häätömenettely.

### **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?**

Kyllä. Suuntaus on oikea, mutta ei riittävä. Kuuden kuukauden irtisanomisaika ei vastaa mietinnössä esitettyä pohjoismaista vertailua. Vertailun pohjalta vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen kohtuullisena irtisanomisaikana tulisi pitää kolmen kuukauden irtisanomisaikaa.

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

Vuokranantajan puolelta irtisanomisaika tulisi muuttaa pohjoismaisen vertailun mukaiseksi kolmeksi kuukaudeksi.

## Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

Erityisen painavan syyn -käsitteen lisääminen purkuperusteisiin on kannatettavaa. Purkuperusteen avulla pystyttäisiin puuttumaan myös niihin häiriötilanteisiin, jotka eivät yksinään oikeuttaisi sopimuksen purkuun, mutta joista kuitenkin aiheutuu vähäistä suurempaa haittaa.

On myös hyvä asia, että purkamisperusteissa pystyttäisiin huomioimaan paremmin tilanteet, joissa vuokranantajalta ei voida enää objektiivisesti katsoen kohtuudella edellyttää vuokrasopimuksen päättämistä irtisanomisaikaa noudattamalla.

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

Tämä selkeyttää oikeustilaa.

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

Ei.

## Muuttopäivää koskeva olettamäsäännös (AHVL 68 §)

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

Tämä on kannatettava muutos.

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

Kyllä vastaa.

## 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?**

Kuuden kuukauden aika tilanteessa, jossa ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle saattaa johtaa omaisuuden luonteesta riippuen kohtuuttomaan tilanteeseen vuokranantajan näkökulmasta. Kolmen kuukauden aikaa voitaneen pitää riittävänä, ottaen huomioon, että lähtökohtaisesti ilmoitus voidaan tehdä 13 §:n mukaisella tavalla.

**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?**

Tällaisen erityisen ja painavan syyn huomioiminen tulisi kysymykseen vain poikkeustilanteissa. Oletuksena kuitenkin on, että omistusoikeus siirtyy määräajassa, ellei tällaiseen, esimerkiksi

vakavaan terveydentilaan liittyvään syyhyn, ole vedottu todisteellisesti ja oikea-aikaisesti. Tällaisen syyn olemassaolon ei tule kuitenkaan heikentää vuokranantajan mahdollisuuksia vuokrata asuntoa edelleen tai aiheuttaa muutoinkaan taloudellisia menetyksiä.

## Siirtymäaika

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

Eräiden ehdotettujen muutosten toteuttaminen ja siihen liittyvä valmistelu saattaa viedä aikaa. Siirtymäsäännöksen tulisi sen vuoksi olla pidempi.

## 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?**

Tämän osalta ei ole lausuttavaa.

## 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?**

Suuremmilta osin kyllä, mutta hätäkeskustietojen käyttömahdollisuutta esimerkiksi sisällöllisesti rajoitettuna ei ole selvitetty riittävän yksityiskohtaisesti. Mahdollisuus reagoida nopeasti häiriötilanteisiin nimenomaisesti sopimuksen purkuperusteena ja tilanteissa joissa ilmoittajilla on syytä pelätä turvallisuutensa puolesta, tulisi olla mahdollisimman toimivaa. Tietojen käytön välttämättömyys voisi tulla kyseeseen, mikäli todistelua ei voi taata riittävän tehokkaasti henkilötodistelulla.

**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?**

Tältä osin ei ole lausuttavaa.

## Yleistä

### Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?

- Ehdotus ns. päivävuokraa koskevan 34 §:n 4 momentin uudeksi sanamuodoksi

Tuomioistuimen mahdollisuudesta tuomita maksettavaksi häätötuomion jälkeen eräänntyviä vuokrasaatavia (ehdotuksen 34 § 4 momentti) on mietinnössä esitetty säädettävän seuraavasti:

”Velvoittaessaan vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta käräjäoikeus voi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka.”

Mietintöön kirjattu 34 §:n muutosehdotus on oikean suuntainen, mutta korkeimman oikeuden ratkaisun 2020:57 jälkeistä oikeustilaa on ajankohtaista muuttaa siten, että vuokralainen voidaan velvoittaa tuomiolla suorittamaan vuokraa tuomion antamisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes huoneisto on luovutettu kantajan hallintaan. Tämän jo aiemmin tuomioistuinten oikeuskäytännössä ja ulosottoviranomaisissa toteutetun menettelyn vakiinnuttaminen tarvitsee tuekseen muutoksen AHVL:ään.

- Edellä mainitulla perusteella Helsingin kaupunki ehdottaa 34 § 4 momentin sanamuodoksi seuraavaa:

”Velvoittaessaan vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta käräjäoikeus voi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vastaajan suorittamaan kantajalle päiväkohtaisesti vuokraa tuomion antamista seuraavan kuukauden ensimmäisestä päivästä lukien siihen saakka, kunnes huoneisto on luovutettu kantajan hallintaan.”

- Yksityiskohtaiset perustelut

Häätötuomion jälkeen eräänntyvät vuokrasaatavat vaikuttavat sellaisiin vuokralaisiin, jotka jäävät huoneistoon asumaan sen jälkeen, kun tuomioistuin on vahvistanut vuokrasuhteen päättyneeksi. Nykyinen asiantila kasvattaa samasta vuokrasuhteesta johtuvan uuden oikeusprosessin myötä oikeudenkäyntikuluja ja kuormittaa vuokralaisen ja vuokranantajan lisäksi myös oikeuslaitosta.

KKO:n päätöksessä 12.8.2020 nro 1153 on huomioitu, että joissakin tapauksissa on mahdollista saada suoritusuomio sellaisestakin velvoitteesta, joka eräänntyy vasta tulevaisuudessa. Tällöin suoritusvelvollisuuden määrittäminen etukäteen perustuu nimenomaiseen lainsäädännökseen tai on lain tarkoituksesta suoraan johdettavissa. Tällaisia tulevaan aikaan kohdistuvia tuomioita voidaan antaa esimerkiksi viivästyskorosta, lapsen elatusavusta ja ansionmenetystä koskevasta korvausvelvollisuudesta. Mikäli tuomio on mahdollista antaa eräänntymättömästä elatusapusaatavasta, tuomio tulisi voida antaa myös vuokrasaatavasta.

Tällä perusteella ei olisi poissuljettua, että AHVL:n olisi mahdollista ottaa mukaan nimenomainen lainsäädännös, jossa suoritusvelvollisuus olisi mahdollista tuomita myös häätötuomion jälkeen eräänntyvistä saatavista.

Edellä mainitussa tapauksessa hovioikeus on vuokranantajan muutoksenhakemuksen johdosta todennut, että saatavan erääntyneisyyttä on pidettävä pääsääntönä suorituskanteen tutkimiselle ja hyväksymiselle, eikä tästä pääsäännöstä ollut asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa poikettu.

Vuokranantajan näkökulmasta maksuvelvollisuuden määrä on perustunut koron osalta suoraan lakiin ja päivävuokravaatimuksen osalta osapuolten keskinäiseen sopimukseen. Kummankin vaatimuksen osalta kysymys on määrällisesti selvästä saatavasta.

KKO totesi, ettei 34 §:n 1 ja 3 momentin mukainen lainkohta muuta vuokran erääntymisajankohtaa, eikä siitä seuraa, että vastaisuudessa erääntyvä vuokra voitaisiin häätötuomion yhteydessä määrätä maksettavaksi. Ratkaisussa todettiin, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki ei sisällä säännöksiä, joiden nojalla olisi mahdollista saada suoritus tuomio velvoitteesta, joka erääntyy vasta tulevaisuudessa.

Mikäli päivävuokravelvoitteen edellytykset kirjataan nimenomaisesti lakiin, asiantila muuttuu sen osalta, mitä HO ja KKO ovat ratkaisun perusteluissa painottaneet nimenomaisesti lainsäännöksestä.

Kokonaiskuvassa prosessiekonomia sekä tuomioistuimen kuormittuminen ylimääräisen velkomusprosessin myötä sekä vuokranantajan ja vuokralaisen etu tulisi olla painoarvoltaan merkittävämpi, kuin ulosottolaitoksen esittämät käytännön ongelmat, kuten ohjelmiston kehitystarpeet. Mietintöön sisällytyksessä ulosottolaitoksen kannanotossa on todettu, että Uljas-tietojärjestelmässä on jo nyt mahdollisuus eräännyttää elatusapusaatavia (s. 130). Lisäksi myös nykymenttely on todettu aiheuttavan jo ulosotolle lisätyötä (s. 87). Häätöasian täytäntöönpano pitkittyy usein myös muuttopäivän siirtämisestä tehtävien päätösten myötä. Käräjäoikeuksissa on jo muodostunut oikeuskäytäntöä, jossa ulosottoviranomaiset voivat vahvistaa päivävuokraa koskevan maksuvelvollisuuden päättymispäivän, eikä ulosottoviranomaiset eivät ole pitäneet päivävuokravaatimukseen liittyvää täytäntöönpanoa ongelmallisena.

Ennen korkeimman oikeuden ratkaisua Helsingin käräjäoikeus noudatti vuodesta 2016 omaksumaansa tulkintalinjaa, jossa vastaaja on tuomittu suorittamaan päivävuokraa. Itä-Suomen hovioikeus on antanut 5.1.2018 päätöksen diaarinumerolla S17/1226. Asia koski vuokrasopimuksen purkamista ja asiassa annettavaa jatkokäsittelylupaa. Päätöksen mukaan käräjäoikeuden ratkaisun ja valituksen perusteella asiassa ei ilmennyt aihetta epäillä käräjäoikeuden ratkaisun (Kymenlaakson käräjäoikeus 20.10.2017 tuomio 17/12595 Dnro S16/12965) lopputuloksen oikeellisuutta. Käräjäoikeuden tuomiossa vastaaja oli muun ohella tuomittu myös maksamaan kantajalle päivävuokraa asumisesta viimeistä vuokranmaksukuukautta seuraavan kuukauden alusta lukien siihen saakka, kunnes asunto on vuokranantajan vapaassa käytössä. Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa on aiemmin vakiintuneesti sovellettu käytäntöä päivävuokran tuomitsemisesta vuokrasopimuksen päättymistä koskevan tuomion jälkeiseltä ajalta ainakin 2000-luvulta saakka. Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa on hyväksytty päivävuokravaatimuksia tuomiolla (esim.16/6319 Dnro S15/32996). Myös Pohjois-Savon käräjäoikeudessa on vakiintunut käytäntö päivävuokrien tuomitsemisesta usean vuoden ajalta.

Päivävuokria koskevassa oikeuskäytännössä maksuvelvollisuuden päättymispäivän vahvistamista on pidetty ulosoton tehtävänä.

Mikäli asiassa nähdään epäselvyyksiä muutoksenhakumenettelyyn liittyen, tästä lienee mahdollista myös säätää lailla ja tarvittaessa ulottaa kirjaus myös muuhun lainsäädäntöön.

-Ehdotus sosiaali- tai terveyspalveluun perustuneen vuokrasuhteen päättymistä vuokralaisen kuoltua koskeväksi pykäläksi

Helsingin kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että lakiehdotuksessa vuokrasuhteen jatkumista vuokralaisen kuoltua koskevassa AHVL 46 §:ssä ehdotettu vuokrasuhteen päättymisaika on sosiaali- ja terveyspalveluihin kytketyssä palveluasumisessa ja muissa asumispalveluissa edelleen epätarkoituksenmukaisen pitkä. Asunnon vapautuminen seuraavan asiakkaan käyttöön on välttämätöntä jo muutamien päivien sisällä kuolemasta, jotta seuraava asiakas pääsee palvelun piiriin ja maksamattomista vuokrasta aiheutuvat tappiot kuolinpesälle ja hyvinvointialueelle vältetään.

Tämän vuoksi esitetään AHVL:iin mietinnössä ehdotetussa 46 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla yksin asuneita vuokralaisia koskevaa erityissäännöstä mainittujen palvelujen osalta. Näissä tapauksissa vuokrasuhde päättyisi viimeistään seitsemän vuorokauden kuluttua siitä, kun vuokranantajan on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta, ellei toisin ole sovittu.

Perusteena on lainsäädännön saattaminen vastamaan nykyistä markkinakäytäntöä ja asunnon vapautumiseen liittyvän hallinnollisen työn vähentäminen sekä palvelunjärjestäjän ja -tarjoajan että kuolinpesän näkökulmasta. Ehdotuksella on välitön yhteys myös hyvinvointialueiden toiminnan taloudellisuuteen ja sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen tavoitteisiin, julkisten varojen tehokkaaseen käyttöön, hoito- ja palveluketjujen sujuvuuteen ja valmiiksi ruuhkautuneiden palvelujen saatavuuteen sekä asiakkaiden oikeuksien toteutumiseen.

Edellä olevan perusteella ehdotetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin lisättäväksi uutta 46 b §:ää, joka kuuluisi seuraavasti:

- 46 b § Sosiaali- tai terveyspalveluun perustuneen vuokrasuhteen päättyminen

Tämän lain 46 §:n 2 momentin mukainen vuokrasuhde, jonka perusteena on vuokralaisen elinaikana ollut sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 §, 21 a, 21 b tai 21 c §:ssä, lastensuojelulain (417/2007) 76 a §:ssä tai kotoutumisen edistämisestä annetun lain (681/2023) 33 §:ssä tarkoitettu palvelu tai muu näihin rinnastuva sosiaali- tai terveyspalvelu tai joka on liittynyt kiinteästi tällaisen palvelun myöntämiseen, päättyy seitsemän vuorokauden kuluttua siitä, kun vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta, ellei vuokrasuhdetta ole sovittu päättyväksi tätä aikaisemmin. Kuolinpesällä ei ole oikeutta jatkaa vuokrasuhdetta.

Kuolinpesä on velvollinen luovuttamaan huoneiston tyhjennettynä vuokranantajan käyttöön vuokrasuhteen päättymispäivän loppuun mennessä.

Mikäli kuolinpesä ei ole tyhjentänyt huoneistoa 2 momentin mukaisessa määräajassa, vuokranantajalla on oikeus kuolinpesän kustannuksella siivota ja tyhjentää huoneisto sekä siirtää vuokralaisen irtaimisto toisalle 46 a §:n mukaisesti.

- Yksityiskohtaiset perustelut

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltaminen sosiaali- ja terveydenhuollon asumispalveluissa.

AHVL:n säännöksiä sovelletaan myös asiakkaan ja hyvinvointialueen välisiin ympärivuorokautisen asumisen palveluihin tuettua asumista tai palveluasuntoa koskevan vuokrasuhteen osalta. Erityisesti ikääntyneiden palveluasumista koskevat vuokrasuhteet päättyvät pääsääntöisesti asiakkaan kuolemaan.

Oikeus tuettuun asuntoon tai palveluasuntoon on sidottu siihen, että asiakkaalla on samanaikaisesti oikeus asumisen yhteydessä tarjottuun sosiaali- tai terveydenhuollon palveluun. Palvelun myöntäminen, tuottaminen ja siihen liittyvä asuminen on siten keskeisesti suunniteltu asiakkaan elinajan tarpeisiin. Kun palvelu lakkaa asiakkaan kuoleman seurauksena, ei ole perusteltua, että vuokraoikeus asuntoon jatkuisi muodollisesti pitkään tämän jälkeen. Tämän vuoksi vuokrasuhteen tulisi päättyä pian asiakkaan kuoltua. Kohtuullisena aikana voidaan pitää seitsemää vuorokautta. Lisäksi tulisi olla mahdollista jo asiakkaan elinaikana sopia vuokrasopimuksen päättymisestä toisin siten, että vuokrasuhde päättyy välittömästi asiakkaan kuolemaan. Tarvittaessa myös kuolinpesä voisi sopia vuokrasuhteen aikaisemmasta päättämisestä.

Eryissäännöksen tulisi kattaa kaikki sosiaali- ja terveystyöpalvelut, joihin liittyy kiinteästi asiakkaan vuokrasuhde sosiaali- ja terveystyöpalvelun palveluntarjoajaan. Tällaisia ovat ainakin ikääntyneiden ympärivuorokautinen palveluasuminen ja yhteisöllinen asuminen sekä sosiaalihuoltolain (SHL) 21 §, 21 a, 21 b ja 21 c mukaiset tilapäisen asumisen ja tuetun asumisen palvelut, lastensuojelun jälkihuolto ja ilman huoltajaa maahan saapuneiden lasten asuminen.

- Nykysääntelyn haasteet koskien vuokrasuhteen päättämistä kuolinpesän kanssa

Sekä omaisten ja kuolinpesän että vuokranantajan intressissä on, että kuolinpesä voisi vapautua nopeammin vuokrasuhteeseen liittyvistä taloudellisista velvoitteista ja asunto olisi käytettävissä seuraavalle asiakkaalle. Voidakseen pätevästi sopia vuokrasuhteen päättämisestä on kuolinpesän tullut laatia sukuselvitys ja sopia kuolinpesän edustuksesta. Käytännössä tarvittavien asiakirjojen hankkiminen voi osoittautua työlääksi ja aikaa vieväksi. Mikäli sukuselvitys tehdään ulkomailta, sen hankkiminen voi kestää jopa kuukausia. Tänä aikana asunto on tarpeettomasti poissa käytöstä.

Kuormittavassa tilanteessa kuolinpesän osakkaat eivät välttämättä tule hoitaneeksi palveluasunnon irtisanomista tai sopineeksi vuokrasuhteen päättämisestä. Eryisesti asunnottomille henkilöille suunnattujen asumisen tuen palveluissa on havaittu, että kuolinpesä ei välttämättä ole aktiivinen tai sillä ei ole edellytyksiä hoitaa asiaa, mikäli omaisia ylipäättäen tavoitetaan. Tällöin vuokra muodostuu kaupungin tai hyvinvointialueen tappioksi, koska kuolinpesä on lähes poikkeuksetta varaton.

- Vaikutukset sosiaali- ja terveystyöpalvelujen saatavuuteen

Nykyinen sääntely pakottaa Helsingin kaupungin, hyvinvointialueet ja yksityiset palveluntuottajat tilanteeseen, jossa lain täysimääräinen noudattaminen ei ole mahdollista, mikäli samaan aikaan tavoitellaan palveluun jonottavien asiakkaiden oikeuksien toteutumista ja asuntojen tarkoituksenmukaista käyttöastetta. Vaikutukset kohdistuvat laajoihin asiakasryhmiin. Esimerkiksi vammaispalvelujen oman tuotannon asumispalveluissa on Helsingissä noin 730 ja ostopalveluissa noin 1040 asiakasta. Vammaisten asumispalvelujonoissa asiakasmäärä on tällä hetkellä noin 95 asiakasta, joista osa on asunnonvaihtajia. Vaihtamisen syitä voivat olla esimerkiksi soveltumattomuus nykyiseen yksikköön, tuen tarpeen kasvu tai viihtymättömyys yksikössä tai alueella.

Ikääntyneiden palveluasumiseen jonottaa Helsingissä tällä hetkellä noin 100 henkilöä. Vaikutus ulottuu tätä kautta myös erikoissairaanhoidon, josta siirtyminen viivästyy, koska perusterveydenhuollon vuodeosastotasoisilla jatkohoitopaikoilla hoidetaan palveluasumiseen jonottavia asiakkaita.

Asunnon vapautumisen viivästyminen lisää epätarkoituksenmukaista sairaalapaikkojen käyttöä, koska sairaalassa oleva asukas ei pääse siirtymään palveluasuntoon heti edellisen asukkaan poistuessa. Vastaavasti kotona olevat odottajat ovat usein kiireellisesti paikan tarpeessa. AHVL:n

soveltamisella on suora vaikutus aikaan, jossa heidän palveluasumisensa kyetään järjestämään. Erikoissairaanhoidossa jonottavien asiakkaiden siirtoviiveestä kaupungilta voidaan lisäksi periä sakkomaksuja vuorokautta kohden.

Ennen kaikkea on inhimillisesti kestävämpiä, että asunnon tarpeessa olevat eivät pääse tarpeidensa mukaisen asumisen ja sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden piiriin, vaikka asuntoja olisi vapaana. Väestön ikääntyessä palvelutarve kasvaa ja jonotusajat pitenevät edelleen. Intressipunninnassa tulee huomioida myös julkisen vallan perustuslain (731/1999) 19 §:n 4 momentissa säädetty velvollisuus edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Tämä merkitsee myös jonossa olevien perusoikeuksien turvaamista tarjoamalla heille mahdollisuus asumiseen sidottuihin, tarpeenmukaisiin sote-palveluihin.

- Oikeus siivota ja tyhjentää asunto kuolinpesän lukuun

Vuokralainen on perusoikeuksien haltijana elinaikanaan (HE 309/1993 vp, s. 24), minkä vuoksi myös vuokralaisen kotirauhan suoja päättyy tämän kuolemaan. Asukkaan menehtyessä omaisille järjestetään kuitenkin mahdollisuus vainajan irtaimiston noutamiseen asunnosta. Vuokralaisen menehtyessä tapahtuu yleisseuraanto, jonka mukaisesti kuolinpesä vastaa sopimukseen liittyvistä velvoitteista, kuten loppusiivouksen toteuttamisesta silloinkin, kun vuokrasopimus ei jatku kuolinpesän kanssa.

Tällä hetkellä osa omaisista jättää irtaimiston noutamatta asunnosta. Jotta asunnon vapauttaminen seuraavalle jonossa olisi käytännössä mahdollista, AHVL:ssä tulisi säätää myös vuokranantajan oikeudesta tyhjentää ja siivota asunto sekä siirtää ja varastoida asiakkaan omaisuus kuolinpesän lukuun, mikäli asuntoa ei ole tyhjennetty kuolemaa seuraavan seitsemän vuorokauden aikana. Tältä osin voitaisiin pääosin soveltaa ehdotetun 46 a §:n säännöksiä. Säännöksessä tulisi kuitenkin säätää myös enimmäisajasta, jonka vuokranantaja on velvollinen säilyttämään irtaimistoa, mikäli kuolinpesän edustajaa tai muuta oikeutettua tahoa ei lainkaan tavoiteta.

Salminen Kaarina  
Helsingin kaupunki - Pormestari