

Asia: VN/24391/2023

## Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

### Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

#### Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Lapin Lyhytvuokraajat ry kiittää mahdollisuudesta saada lausua huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä.

Lapin lyhytvuokraajat ovat pettyneitä siihen, että huoneenvuokralakityöryhmän mietinnössä lyhytaikaista vuokraustoimintaa tyydytään käsittelemään ainoastaan lain soveltamisalaa koskevilla pykälillä. Lain soveltamisalaa muutettaisiin siten, että jatkossa lakia ei enää sovellettaisi sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.

Mikäli esitys hyväksytään tällaisenaan lopulliseen lakiin, emme ole lainkaan vakuuttuneita lainsäädännön selkeytymisestä, emmekä siitä miten muutos vaikuttaisi lyhytaikaisen vuokraustoiminnan toimintaedellytyksiin.

Työryhmän mietinnössä otsikon: ”Asuminen ja majoitus eräissä muissa laeissa” alla käsitellään asumisen ja majoitustoiminnan välistä rajanvetoa. Termien ja rajanvedon merkitystä kuvataan sivulla 26 seuraavasti:

”Asumisen ja majoittumisen määrittelyillä on merkitystä myös esimerkiksi alueidenkäytössä ja rakentamisessa, jota koskevat säännökset ovat 1.1.2025 lukien alueidenkäyttölaisissa (132/1999) ja rakentamislaisissa (751/2023). Esimerkiksi asemakaavassa alueille määritellään pääkäyttötarkoitus, jonka mukaan määritetään se, mitä käyttötarkoitusta varten tietylle alueelle voidaan rakentaa. Käyttötarkoitus määrittää myös sitä, mihin tarkoitukseen – esimerkiksi asumiseen tai majoitusliiketoimintaan – rakentamislupa voidaan myöntää ja millaisia ominaisuuksia rakennukselta edellytetään. Asuinhuoneistojen lyhytaikaisen vuokrauksen ja majoitustoiminnan määrittely on

olennaista sen arvioinnissa, milloin asuinhuoneiston vuokraaminen on kaava- ja rakennuslupamääräysten kannalta majoitustoimintaa ja milloin asumista.”

Uusien soveltamisalasäännösten jälkeen lyhytvuokrausta ei missään tilanteessa katsottaisi AHVL:n mukaiseksi asumiseksi. Mietinnössä ei suoraan oteta kantaa siihen, tulisiko lyhytvuokraus katsoa jatkossa majoitustoiminnaksi, vai ”putoaako” lyhytvuokraus näiden kahden kategorian, asumisen ja majoitustoiminnan väliin.

Joka tapauksessa lienee selvää, että lyhytvuokraukseen liittyvä lainsäädännöllinen epävarmuus ei mietinnön esityksillä poistu.

Perustelut soveltamisalarajauksen laajentamiseen työryhmä hakee vuoden 1961 huoneenvuokralain soveltamisalapykälän esitöistä. Lainvalmisteluaineistosta (HE 59/1959 vp, s. 5) ilmenee, että huoneenvuokralainsäädäntö tarkoitettiin koskemaan osapuolten oikeussuhteita pysyväisluontoisemmassa ja yleensä pitkäaikaisemmassa asumisessa kuin esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa. Mietinnön mukaan säännöksen alkuperäisenä tarkoituksena on siten ollut sulkea lyhytaikaiset vuokrasopimukset lain soveltamisalan ulkopuolelle, vaikka asia ei suoraan lain sanmuodosta ilmenekään. Uuteen säännökseen siten kirjattaisiin se lainsäätäjän tahtotila, joka ilmenee vuoden 1961 huoneenvuokralain esitöistä.

Yhdistys pitää hieman erikoisena, että työryhmä hakee esityksen perustelut suhteellisen kaukaa historiasta, vuoden 1961 huoneenvuokralain esitöistä. Hallitusohjelman ja työryhmän asettamispäätöksen tavoitteenahan oli nimenomaan päivittää lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita.

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

Ei tule

**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 lakiin 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 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?**

-

**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 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?**

-

**Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?**

-

**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?**

-

**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?**

-

**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?**

-

**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?**

-

**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?**

Lapin Lyhytvookraajat ry on tammikuussa 2025 perustettu yhdistys. Yhdistyksen tehtävänä on lyhytvookraajien edunvalvonta.

Lapin matkailun huikea kasvu on ennennäkemätön menestystarina. Vuonna 2024 matkailun kasvu oli lähes 20 %. Matkailun kokonaisvaikutukset ylittävät puoli miljardia euroa. Matkailu työllisti kokonaisuudessaan n. 2 100 henkilötyövuoden verran.

Aluetalousvaikutukset ovat Rovaniemelle merkittäviä. Kaupungissa toteutui viime vuonna 1,5 miljoonaa yöpymistä maksullisessa majoituksessa – tästä 42 % tapahtui rekisteröitymättömässä majoituksessa eli lyhytvookrauksessa, jossa asuntoja on n. 2200 kappaletta. Hotellikapasiteetti ei riitä kasvaneen matkailijamäärän tarpeisiin, eikä merkittävää parannusta ole lähiaikoina luvassa. Rekisteröidyn eli hotellimajoituksen käyttöaste oli 2024 joulukuussa 103 %.

Lyhytvookrauksen säädösvajaus on tunnistettu valtakunnallisesti. Rovaniemen kaupunki on linjannut vielä joulukuussa 2022, että kaupungilla ei ole mahdollisuutta puuttua lyhytvookraukseen, puuttuvan lainsäädännön vuoksi.

Rakennusvalvonnan linja kuitenkin muuttui arvaamattomasti heinäkuussa 2023. Lyhytvookraajille on lähetetty toimenpidekehotuksia ja ensimmäisiä uhkasakkoja on asetettu.

Mikäli lyhytvookrausta rajoitetaan merkittävästi, Rovaniemen matkailu tulee majoituskapasiteetin puuttuessa romahtamaan.

Asuntojen lyhytaikainen vuokraus tarjoaa vierailijoille vaihtoehdon hotellimajoitukselle ja on saavuttanut suuren suosion eri puolilla maailmaa. Lyhytvookraus mahdollistaa asuntojen tehokkaan käytön, sijaismajoituksen, työvoiman liikkuvuuden, lomailun, hybridityön sekä ylipäättään muuttuvat



elämäntilanteet. Nämä voivat usein edellyttää eripituisten ajanjaksojen viettämistä muualla kuin omassa asunnossa.

Suomessa lyhytvuokrauksen yleistyminen on samalla synnyttänyt epätietoisuutta niihin sovellettavasta laista. Keskeinen rajanvetokysymys koskee vuokraustoiminnan luonnetta. Lainsäädännössä toimintoja on jaettu vuokraustoimintaan ja majoitustoimintaan. Vuokraustoimintaa sääntelee asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (AHVL, 481/1995) ja majoitustoimintaa sääntelee laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta (308/2006). Voimassa olevan AHVL:n soveltamisalasta on suljettu pois majoitusliikkeiden toiminta, mutta ei sen sijaan muuta lyhytaikaista vuokraustoimintaa.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjauksen mukaan asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Tavoitteena on varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta samalla mahdollistaa nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Lyhytvuokraukseen liittyvää lainsäädännön päivytystä valmistellaan parhaillaan useampaan eri lakiin, joista keskeisimmät ovat rakentamislaki, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun laki sekä asunto-osakeyhtiölaki.

Oikeusministeriö 22.11.2023 asettamassa huoneenvuokralakityöryhmän asettamispäätöksessä viitataan hallitusohjelmaan ja asetetaan työryhmä, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ajantasaistamiseksi.

Yhdistys on lyhyellä varoitusajalla joutunut muodostamaan kantansa työryhmän mietintöön ja pyytää sen vuoksi mahdollisuutta myöhemmin tarkentamaan antamaansa lausuntoa.

Kaj Hellsten  
Lapin Lyhytvaokraajat ry