

Asia: VN/24391/2023

## Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

### Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

#### Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

VAV katsoo, että soveltamisalassa on epäselvyyksiä lyhytaikaisten vuokrasopimusten osalta. Keskeinen epäselvyys liittyy VAV:n näkemyksen mukaan siihen, milloin toiminta on rangaistavaa. Jos huoneisto vuokrataan vaikkapa Airbnb:n kautta esimerkiksi lomamatkan ajaksi, joudutaan tekemään rajanvetoa asumisen ja majoitustoiminnan välillä. Majoitusliiketoiminta on rajattu pois AHVL:n soveltamisalasta, mutta yksiselitteisiä määritelmiä asumiseen ja majoittumiseen ei ole. VAV katsoo, että AHVL:n soveltumista lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin on selkeytettävä.

#### 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?

Vuokramarkkinoilla on yleisesti käytössä sopimustyyppi, jossa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuutta rajoitetaan yhdistämällä siihen sopimuksen vähimmäiskesto. Tämä sopimustyyppi on kuitenkin harvinainen kohtuuhintaisilla vuokranantajilla, jollainen VAV on. VAV kuitenkin katsoo, että sopimustyyppi on nykymuodossaan omiaan aiheuttamaan epäselvyyksiä sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle, joten VAV kannattaa sopimukseen keston ja irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta sopimiseen liittyvien säännösten muuttamista.

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

-

**Tulisiko oikeustilaa selkeyttää mieluummin niin, että lakin 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?**

-

**Pidättekö 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?**

VAV pitää tärkeänä, että jos vakuuden palauttamiselle asetetaan laissa määräaika, johon kytkeytyy sanktio, tulee määräajan olla riittävän pitkä. Määräajan jälkeen viivästys olisi oikeutettu perustellusta syyistä johtuvasta esteestä.

Vakuuden pidättämistä koskevalle ilmoitukselle asetetaan ehdotuksessa sisällöllisiä vaatimuksia, joiden toteuttaminen asianmukaisella tavalla vie aikaa. Asunnon vapautumisen jälkeen pitää usein toteuttaa korjaus- tai siivoustöitä, joita tekevien palveluntarjoajien toteuttamiseen perustuvasta laskutuksesta voi aiheutua pientä viivästystä palautuksissa. Vaikka useimmat pidätykset vakuudesta tehtäneiden asukaslaskutushinnastojen mukaisesti, pitää vuokranantajan joskus odottaa palveluntarjoajan laskutusta saadakseen tietoonsa tosiasiansa palautettavissa olevan vakuuden määrän.

Suurilla vuokranantajilla voi olla vuodessa hyvin ruuhkaisia kuunvaihteita, jolloin lukuisia sopimuksia alkaa ja päättyy samaan aikaan, ja tämä ruuhka vaikuttaa hetkellisesti myös vakuuksien palauttamiseen. Tässä mainituista syistä VAV ei pidä perusteltuna 30 päivää lyhyempää määräaika.

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

VAV:lla ei ole ollut vaikeuksia vakuuksien palauttamisessa ajallaan. Jos laissa asetetaan vakuuden palauttamiselle määräaika, jolla on tarkoitus nopeuttaa vakuuksien palauttamista ja mahdollisesta pidättämisestä tiedottamista vuokralaiselle, se vaatii sanktion ollakseen vaikuttava. Esitetty vakiokorvaus ja sen määrä ovat kohtuullisia.

On kuitenkin tärkeää, että perusteltua viivästystä ei sanktioida.

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

Kuten yllä olemme todenneet, asunnon vapautumiseen liittyy usein korjaus- tai siivoustöitä, joita tekevien palveluntarjoajien toteumaan perustuvasta laskutuksesta voi aiheutua pientä viivästystä palautuksissa. Vaikka useimmat pidätykset vakuudesta tehtäneiden asukaslaskutushinnastojen mukaisesti, pitää vuokranantajan joskus odottaa palveluntarjoajan laskutusta saadakseen tietoonsa tosiasiaa palautettavissa olevan vakuuden määrään. Myös mainittu kuun vaihteen ruuhka voi osaltaan pidentää ison vuokranantajan kykyä reagoida nopeasti ja vaaditulla tavalla yksityiskohtaisesti ilmoittaa pidätettävän vakuuden määrästä.

On myös hyvin mahdollista, että vuokranantajalla ei ole pois muuttaneelle vuokralaiselle mitään ajan tasalla olevia yhteystietoja, jolloin ilmoitus vakuuden pidättämisestä kokonaan tai osittain voi mennä pois muuttaneelta vuokralaiselta ohi tai sitä ei yrityksistä huolimatta pystytä toimittamaan. Tällaisissa tilanteissa vuokranantajaa ei voida pitää vastuullisena siitä, etteikö ilmoitusta olisi toimitettu asianmukaisesti.

## **Yleistä**

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

VAV katsoo, että sähköiset viestintäkanavat tuovat osaltaan helppoutta, mutta myös ongelmia ja epävarmuustekijöitä, erityisesti sen kannalta, että viestit menevät ohi. Lisäksi uusia viestintäkanavia tulee nopeasti ja aiemmin käytössä olleet lakkaavat toimimasta. Esimerkiksi vuokrasuhteen päättämistä tai vahingonkorvausta koskevat ilmoitukset ovat niin kriittisiä, että niiden toimittaminen riittävällä varmuudella ainoastaan sähköisiä kanavia käyttäen voi aiheuttaa ongelmia. Käytännön haasteita saatettaisiin pystyä välttämään, jos ilmoitus toimitettaisiin esimerkiksi vähintään kahden sähköisen välineen tai sekä sähköisen että helposti käytettävissä olevan tavanomaisen muun viestintätavan (esim. tavanomainen paperiposti) kautta.

## **AHVL 13 § ja LHVL 11 §**

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

VAV toteaa, että nykyinen kirjattuun kirjeeseen perustuva tiedoksiantotapa ei käytännössä ole toimiva. On tavallista, että asukas, jolle tiedoksiantoa ollaan antamassa, saattaa tiedoksiantotavan vuoksi joko tietoisesti tai vahingossa olla vastaanottamatta viestiä. Tavalliseen kirjepostiin ja

sähköisiin viestintäkanaviin perustuva ehdotettu tapa olisi siksi tarpeen oleva parannus. Pelkkä sähköinen tiedoksiannottotapa voi aiheuttaa epäselviä ja epäinhimillisiä tilanteita. Sähköisten viestintävälineiden kehittymisen ja vaihtumisen lisäksi on hyvin tavallista, että vuokranantajalla ei ole muuta varmasti paikkansapitävää yhteystietoa asuvalle asukkaalle kuin osoite, poismuuttaneille asukkaille ei usein sitäkään. Vuokranantaja ei voi myöskään tietää, onko viestin vastaanottajalla tosiasiallista kykyä vastaanottaa sähköisiä viestejä tai käyttää sähköisiä viestintävälineitä. Lähettäjän selontotovelvollisuus viestin perille pääsemisestä on rajattava normaaliin huolellisuuteen. VAV toteaa, että ainakin toistaiseksi tavallinen kirje sähköisen viestin ohessa käytettävänä välineenä tuo varmuutta viestin todennäköisempään saavutettavuuteen.

Lisäksi VAV tuo esiin, että yhteisvastuullisuuteen liittyvät ongelmatilanteet on tuotava paremmin ilmi kuin voimassa olevassa sääntelyssä. Tilanteessa, jossa vuokranantajalla on vuokralaiselle vain yhdet sähköiset yhteystiedot ja/tai vuokranantaja ei edes tiedä, että huoneistossa asuu toinen vuokrasuhteesta yhteisvastuullisesti vastaava henkilö (esim. puoliso), ei vuokranantaja käytännössä voi edes tavoitella kuin toista yhteisvastuullisista vuokralaisista.

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

VAV katsoo, että seitsemän päivän oletusaika postitse lähetetyille tiedoksiannoille on perusteltu. Edelleen VAV katsoo, että kolmen päivän oletusaika sähköisille tiedoksiannoille on useimmiten riittävä, mutta tilanteissa, joissa vaaditaan vastaanottajan välitöntä reagointia, se voi olla liian lyhyt ja ikävimmillään johtaa epäinhimillisiin tilanteisiin.

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

Yhteisvastuullisuuteen liittyvät ongelmatilanteet tulisi mahdollisuuksien mukaan huomioida tulevassa säädännössä paremmin kuin voimassa olevassa sääntelyssä. Yhteisvastuullisissa sopimuksissa voi inhimillisistä syistä syntyä yhteisvastuullisten sopijapuolten välille vaikeita tilanteita, joissa esimerkiksi tiedoksiannon välittäminen muille yhteisvastuullisille ei toteudu. Tilanteessa, jossa vuokranantajalla on vuokralaiselle vain yhdet sähköiset yhteystiedot ja/tai vuokranantaja ei edes tiedä, että huoneistossa asuu toinen vuokrasuhteesta yhteisvastuullisesti vastaava henkilö (esim. puoliso), ei vuokranantaja käytännössä voi edes tavoitella kuin toista yhteisvastuullisista vuokralaisista. Tosin kirjepostikaan ei välttämättä tavoita kuin toisen heistä. Käytännössä tiedoksiannon lähettäminen pitää olla mahdollista vain toiselle yhteisvastuullisista vuokralaisista, on valittu viestintäväline mikä tahansa.

## **AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §**

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

Heräteviestin voi katsoa olevan yhtä toimiva ratkaisu kuin muunkin sähköisen viestintävälineen kautta toimitettu viesti. Kahdessa eri sähköisessä viestintäkanavassa lähetettävillä viesteillä varmistetaan sähköisten viestintäkanavien luotettava käyttö myös niissä tilanteissa, joissa on kyse sopijapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta kaikkein merkittävimmistä AHVL:n mukaisista tiedoksiannoista. VAV pitää tärkeänä, että tiedoksiantoja voidaan antaa sähköisesti ja niin, että niiden katsotaan saapuneen todisteellisesti vastaanottajalle.

**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 §)?**

Valtuutettua koskeva säännös voisi tulla tarpeeseen erityisesti tilanteissa, joissa on yhteisvastuullisia sopijapuolia. VAV katsoo, että sellaisissa tilanteissa, joissa on yhteisvastuullisia osapuolia, olisi tiedoksianto hyvä pyrkiä toimittamaan kaikille osapuolille. Jos yhteisvastuulliset sopijapuolet voisivat halutessaan sopia, että yksi heistä ottaa vastaan ilmoituksia ja varoituksia, sekin voisi olla toimiva ratkaisu.

**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?**

VAV katsoo, että vuokranantajalla pitää olla oikeus tietää ketä ja kuinka monta henkilöä vuokra-asunnossa asuu. Vuokranantajan pitäisi myös tietää, mikä on kunkin asukkaan asema päävuokralaiseen nähden eli mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu. Nykylainsäädännössä ei ole nyt ehdotettua ilmoitusvelvollisuutta, joten ehdotus olisi toteutuessaan selkeä parannus nykytilaan. Jos kaikkia asunnossa asuvia henkilöitä ei ole ilmoitettu, vuokralainen ei esimerkiksi maksa henkilöluvun mukaan määräytyvää vesimaksua oikean suuruisena. Omakustannuseriaatteen mukaan määräytyvissä vuokrissa tämä johtaa tilanteeseen, jossa maksamatta jääneet vesimaksut päätyvät muiden asukkaiden maksettavaksi. Vuokranantaja voi tarvita tietoa kaikista asukkaista myös mahdollisen vahingonkorvausvaateen kohdentamiseen.

VAV kokee, että selkeästi säädely ilmoitusvelvollisuus toimisi myös apuna ali- ja jälleenvuokraustilanteissa. Nykyistä tarkemmin säädely vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus helpottaisi tilanteen arviointia myös tapauksissa, joissa selvitetään mahdollista asiantonta lyhytvuokrausta. Lisäksi ilmoitusvelvollisuus on edellytys sähköisen tiedoksiantomenettelyn sujuvalle toimivuudelle.

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

VAV pitää säännöksiä riittävän selkeinä. Pidämme lisäksi tärkeänä, että säännökseen sisältyy velvollisuus ilmoittaa asumisen aikana tapahtuvista sisään- ja ulosmuutoista.

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

VAV katsoo, että koska AHVL:ään sisältyy puolisoita ja yhteisvastuullisuutta koskevia erityissäännöksiä, tulee vuokranantajalla olla tieto, jos joku asukkaista on vuokralaisen puoliso. Myös muita perhesuhteisiin viittaavia säännöksiä sovellettaessa on oleellista, että vuokranantajalla on tieto siitä, onko joku asukkaista vuokralaisen puoliso. Puolisotiedon käsittely on vuokranantajalle tarpeen oikeusvaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi.

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

### **Pidättekö muutoksia tarpeellisena?**

VAV kokee, että on tarpeellista ja hyvä, että säännöstä on täydennetty ja selkeytetty. On hyvä, että ehdotetun säännöksen mukaan oikeus päästä huoneistoon sen kunnan ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaustyötä varten on paitsi vuokranantajalla myös tämän edustajalla. Asiakkaiden kotirauhaa kunnioittaen käynnit on jatkossakin lähtökohtaisesti sovittava asukkaan kanssa hänelle sopivana aikana. VAV katsoo tarpeelliseksi ehdotettuja lisäyksiä siitä, että huoneistokäynnin suorittaminen on kuitenkin sallittua etukäteen ilmoitettuna ajankohtana, jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta sopivasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa tai että käynti huoneistossa saadaan tehdä ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Jos huoneistossa käydään etukäteen ilmoittamatta, kuuluu jo nyt hyviin käytäntöihin se, että huoneistoon jätetään käynnin yhteydessä ilmoitus käynnin syystä sekä tieto ilmoituksen jättäjästä ja tämän yhteystiedoista.

VAV huomauttaa, että jatkossa huoneistokäyntejä edellyttää välttämättä myös uuden pelastuslain säännös, jolla palovaroittimet siirtyvät rakennuksen omistajan vastuulle 1.1.2026 alkaen. Käytännössä vuokraloyhteisön on jatkossa tehtävä säännöllisiä käyntejä asuntoihin palovaroittimiin liittyvän vastuun vuoksi.

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

VAV näkee, että ehdotettu säännös kuvaa pääasiassa jo nyt noudatettavia hyviä käytäntöjä. Säännös selkeyttäisi käynnistä ilmoittamisesta ja sopimisesta noudatettavia ehtoja, ja varmistaisi, että huoneistossa käyntiä ei voi tarkoituksellisesti estää. Emme koe, että säännöksen soveltaminen aiheuttaisi käytännössä haasteita.

## Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

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

VAV:n näkemyksen mukaan tupakointikieltoa koskevan olettamassäännöksen lisääminen lakiin on perusteltua ja kannatettavaa. Erityisen hyödyllinen olettamassäännös on uusien sopimusten osalta tilanteissa, joissa tupakointikiellosta ei sovita mitään tai siitä on sovittu niin, että se ei koske kaikkia asuinhuoneistoon liittyviä yksityisiä tiloja.

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

VAV katsoo, että tupakointikielto olisi ulotettava myös jo voimassa oleviin sopimuksiin, jotta se tosiasiallisesti toteuttaisi tavoitellut vaikutukset. Vuokrataloissa haasteita aiheuttavat tilanteet, joissa naapureilla on sopimuksissa erilaisia ehtoja tupakointiin liittyen. Uusimmat vuokrasopimukset ja kaikki uusien kohteiden sopimukset tehdään alusta alkaen savuttomiksi. Näin ollen ongelmia

tupakointiin liittyen esiintyy eniten vanhemmissa kohteissa, joissa on hyvin eri-ikäisiä vuokrasopimuksia.

Jos tupakointikielto tulisi sovellettavaksi olettasäännöksen nojalla jo olemassa oleviin vuokrasuhteisiin, olisi VAV:n näkemyksen mukaan säädettävä myös toimintamallista tilanteesta, jossa huoneistossa on tupakoitu, mutta sopimuksessa ei vielä sen solmimishetkellä ole ollut erityisesti huoneiston sisätiloja koskevaa tupakointikieltoa. Jos tupakointi on aiheuttanut asuinhuoneistoon vaurioita, jotka jouduttaisiin korjaamaan, olisiko korjauskustannusten periminen vuokralaiselta mahdollista olettasäännöksen mukaan?

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

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

VAV katsoo, että on sekä vuokranantajan että vuokralaisen edun mukaista, että vuokranantaja ilmoittaa vuokran korottamisesta aina erikseen.

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

Rajoituksenalaisia valtion tukemia vuokra-asuntoja koskee voimassa olevan AHVL:n 32 §, jonka mukaan vuokranantajan on ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Lisäksi säädetään, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Vuokramarkkinoilla vakiintunut käytäntö on kuitenkin, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua.

VAV katsoo, että korotuksesta ilmoittaminen tulee tehdä vähintään kuukautta ennen korotetun vuokran voimaan tulemistä. Tiedon saaminen uudesta vuokrasta vähintään kuukautta ennen sen voimaan tuloa pitäisi olla riittävä myös sille, että vuokralainen, joka on asumisen tukien piirissä, ehtii toimittaa tiedon uudesta vuokrasta eteenpäin, jolloin uuden vuokran mahdolliset vaikutukset tuen määrään voidaan ottaa huomioon.

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

VAV:n näkemyksen mukaan ehdotettu veden, sähkön ja muun asuinhuoneiston käyttöön liittyvän etuuden ilmoittamis- ja korotusmenettely on perusteltu.

## Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

VAV lähtökohtaisesti kannattaa esitettyä ehdotusta siitä, että vuokrasuhde päättyy vuokranantajan ja vuokralaisen kuolinpesän välillä tiettyjen edellytysten vallitessa ilman irtisanomista. Näissäkin tilanteissa korostuu aiemmissa kohdissa käsitellyn vuokralaisen ilmoitusvelvollisuuden

toteutuminen. Jos vuokranantajalla on tiedossa ainoastaan yksi vuokralainen, mutta asunnossa tosiasiallisesti asuukin muita yhteisvastuullisia vuokralaisia tai perheenjäseniä, voi vuokranantajan oletus vuokrasuhteen päättymisestä alun perin yksin asunnon vuokranneen vuokralaisen kuolemaan aiheuttaa ongelmia.

VAV toteaa, että voimassa olevan lainsäädännön lähtökohta, joka edellyttää kuolinpesältä kaikissa tilanteissa aktiivisuutta vuokrasuhteen päättämiseksi, aiheuttaa sekä vuokranantajille että kuolinpesille hyvin yleisesti haasteita. VAV katsoo, ettei vuokranantajan tulisi kantaa taloudellista riskiä tilanteessa, jossa vuokralainen kuolee ja sopimus jatkuu kuolinpesän nimissä sellaisenaan. Vuokranantajalla tulisi olla nykyistä selkeämmät ja nopeammat keinot toimia tilanteissa, joissa kuolinpesä on passiivinen tai sen osakkaita ei tavoiteta. Lisäksi VAV painottaa, että kuolinpesien vuokrasuhteisiin liittyvistä epäselvyyksistä aiheutuvista kustannuksista maksavat omakustannusperiaatteen mukaan toimivissa vuokrataloyhteisöissä lopulta muut asukkaat.

**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?**

VAV katsoo, että ehdotetussa säännöksessä asetetut edellytykset ovat perustellut ja takaavat riittävällä tavalla mahdollisten asuinkumppaneiden oikeudet vuokralaisen kuollessa, kunhan vuokranantajalla on ollut tieto siitä, keitä asunnossa on asunut. VAV katsoo, ettei vuokrasuhteen voida katsoa päättyvän ilman, että vuokranantajalla on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta.

**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?**

VAV toteaa, että päättymisaika kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta, palvelee pääosassa tilanteita hyvin kaikki osapuolia. Aika voi kuitenkin olla paikoin lyhyt, jos tilanne ei ole yksiselitteinen tai se sisältää joitain selvitettäviä asioita. Päättymisajan pidentäminen kuukaudella ei välttämättä aiheuttaisi kuolinpesälle kohtuuttoman suurta vuokravelkakertymää ja olisi edelleen selkeä parannus nykytilaan.

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

VAV katsoo, että ehdotus ottaa huomioon hyvin vuokranantajan, kuolinpesän ja kolmansien oikeudet. Vuokranantajan ei kuitenkaan pitäisi kantaa minkäänlaista riskiä kuolinpesän omaisuuden säilyttämisestä, ja säilyttämisaika tulisi olla rajattu.

**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?**

VAV lähtökohtaisesti kannattaa ehdotettua sääntelyä, mutta toteaa sen olevan vielä osin riittämätöntä. Sääntely jättää edelleen vuokranantajalle velvollisuuden pitää huolta kuolleen



vuokralaisen omaisuudesta ja näin riskin kuolleen vuokralaisen omaisuuden säilyttämisen liittyvistä kustannuksista, vaikka vuokranantaja olisikin oikeutettu korvaukseen kuolinpesän varoista.

Vuokranantajalla ei voi olettaa olevan tiloja omaisuuden varastointiin edes lyhyeksi aikaa. Lisäksi kuolinpesä voi olla varaton. Ehdotetusta sääntelystä puuttuu ratkaisu niihin tilanteisiin, joissa kukaan taho ei ota pesän omaisuutta haltuunsa tai hoitaakseen. VAV pitää tärkeänä, että ehdotukseen sisällytetään jokin kohtuullisen pituinen määräaika, jonka jälkeen vuokranantajan ei enää tarvitse säilyttää kuolinpesän omaisuutta.

## **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?**

VAV pitää perusteltuna vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa, mutta on hyvä, että irtisanomisaikoja tarkastellaan huoneenvuokralain päivittämisen yhteydessä.

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

Joskus vuokranantaja irtisanoo sopimuksen vuokralaisen sopimusrikkomuksen vuoksi. Kyse voi olla sopimusrikkomuksesta, joka ei täytä sopimuksen purkamisen edellytyksiä. VAV katsoo, että kun irtisanomisen syy on vuokralaisen sopimusrikkomus, vuokranantajan kolmen ja kuuden kuukauden irtisanomisaikoja voidaan pitää kohtuuttoman pitkinä. Vuokranantajan pitäisi tällaisissa tilanteissa saada sopimus päätymään aikaisemmin, enintään kahdessa kuukaudessa.

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

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

VAV:n näkemyksen mukaan vuokranantajan purkuperusteiden täydentäminen ehdotetulla tavalla on tarpeen. Erityisen tärkeää on, että purkuperusteita lisätään kattamaan entistä useampia tilanteita, joissa vuokralainen syyllistyy niin moitittaviin rikkeisiin, ettei ole kohtuullista vaatia vuokranantajaa noudattamaan irtisanomisaikaa sopimuksen päättämisessä.

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

VAV pitää erittäin tärkeänä, että vuokranantajalla on käytössään selkeä purkuperuste tilanteissa, joissa vuokralainen käyttäytyy uhkaavasti tai väkivaltaisesti naapureita, vuokranantajaa tai vuokranantajan edustajaa kohtaan.

Purkuperusteen selkeyden osoittamiseksi olisi joissain tilanteissa tarpeellista, että vuokranantajilla olisi käytettävissään hätäkeskukselta/poliisilta saatavaa tietoa hälytystehtävistä kohteessa. (Ks. hätäkeskustiedoista kohta myöhemmin lausunnossa.)

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

VAV toteaa, että vuokranantajat ovat tietoisia näyttövelvollisuudestaan purkuperusteen soveltumisessa. Vuokralaisen oikeus saattaa asia tuomioistuimen tutkittavaksi suojaa vuokralaista kohtuuttomaan asemaan joutumiselta.

## Muuttopäivää koskeva olettasäännös (AHVL 68 §)

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

VAV kannattaa muuttopäivää koskevan olettasäännöksen muuttamista, sillä nykyinen sääntely on omiaan aiheuttamaan epäselvyyksiä. Muuttopäiväksi ymmärretään luonnostaan sopimuksen päättymispäivä.

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

VAV:n käsitys on, että muuttopäiväksi on tyypillisesti sovittu vuokrasopimuksen päättymispäivä jo nykyäänkin.

## 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?**

VAV pitää ongelmallisena, että sääntely jättää edelleen vuokranantajalle velvollisuuden pitää huolta poismuuttaneen vuokralaisen omaisuudesta ja näin riskin poismuuttaneen vuokralaisen omaisuuden säilyttämisen liittyvistä kustannuksista. On vuokralaisen vastuulla huolehtia asunnon ja muiden siihen kuuluvien varastotilojen tyhjentämisestä tavaroista hallinnan luovutuksen yhteydessä, eikä voi olettaa, että vuokranantajilla on käytössään tiloja vuokralaisilta jääneiden tavaroiden varastointiin pitkäksikin ajaksi.

Ehdotettu kuuden kuukauden säilyttämisaika onkin tarpeettoman pitkä. Tyypillisesti asuntoon ja varastotiloihin jätetty omaisuus on arvotonta. VAV ehdottaa, että asuntoon vuokrasuhteen päätyttyä jätetyn omaisuuden säilytysaikoja verrattaisiin valmistelussa menettelyihin suhteessa vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuuteen (AHVL 46 a §). Olisi tarkoituksenmukaista, että vuokranantajaa velvoittava omaisuuden säilyttämisaika olisi mahdollisuuksien mukaan saman mittainen riippumatta vuokrasuhteen päättymisen syystä.

**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?**

VAV katsoo, ettei pätevää syytä tule huomioida. Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokralaisen pitää tyhjentää huoneisto ja siihen liittyvät tilat. VAV näkee, että jos huoneistoon jääneellä omaisuudella on vuokralaiselle merkitystä ja arvoa, tämä huolehtii kuukaudessa siitä, että saa omaisuuden haltuunsa. Ehdotettu kuuden kuukauden säilyttämisaikaa on myös tarpeettoman pitkä.

## Siirtymäaika

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

VAV pitää siirtymäaika melko lyhyenä. Ehdotetuilla muutoksilla on merkittävää vaikutusta sekä vuokralaisille että vuokranantajille, jolloin muutoksiin varautumiselle, niiden aiheuttamille toimenpiteille ja tiedottamiselle on annettava riittävästi aikaa. VAV ehdottaa, että lait tulisivat voimaan kuuden kuukauden jälkeen siitä, kun lait on hyväksytty ja vahvistettu.

## 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?**

Hätäkeskustietojärjestelmän tietoja vaaditaan, jotta häätöoikeudenkäynnissä ei jouduttaisi nojaamaan niin vahvasti naapureiden todistamiseen. On täysin ymmärrettävää, että uhkaavasti tai väkivaltaisesti käyttäytyneen asukkaan naapuri ei ole halukas todistamaan oikeudenkäynnissä. Naapuri voi pelätä paitsi oman myös perheensä turvallisuuden puolesta. Jos naapureita ei saada pelon vuoksi todistamaan vuokrasuhteen purkamista koskeviin oikeudenkäynteihin, lopputuloksena ei voi kuitenkaan olla se, ettei häiriötä aiheuttavaa asukasta saada hädettyä.

VAV pitää erittäin tärkeänä, että hätäkeskustietojärjestelmän tietojen saamista edistetään lainsäädännöllä. Tietojen saamista ei saa evätä sillä perusteella, että se aiheuttaa hallinnollisia kustannuksia esimerkiksi poliisille.

## **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?**

Tietojemme mukaan poliisin antamia tietoja hyödynnettiin aiemmin ja niistä oli apua häätöjen sekä turvallisuuden ja asumisrauhan edistämässä. On myös huomioitava, että uhkaileva tai väkivaltainen käytös on viimeisen 15 vuoden aikana merkittävästi lisääntynyt asuinyhteisöissä esimerkiksi huumeiden käytön yleistymisen seurauksena.

## **Yleistä**

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

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti (5a §): VAV pitää hyvänä ehdotettua uutta pykälää, jossa selvennetään, miten laissa edellytetty sopimuksen kirjallinen muoto toteutuu sähköisissä toimintatavoissa.

Vakuus (8 §): VAV pitää hyvänä ehdotusta vakuuden käyttöalan olettamasaännöksestä. Ehdotuksen mukaan säännökseen lisättäisiin maininta, että vakuus kattaa kaikki vuokrasuhteesta seuraavat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu. Lisäys vastaa nykyistä oikeustilaa.

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle (13 b §), tiedoksianto ulkomaille (13 c §) ja häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille (13 d §): VAV pitää hyvänä, että tiedoksiannossa tuntemattomalle vuokralaiselle tai ulkomaille voitaisiin jatkossa käyttää julkaisemista virallisessa lehdessä. On tarpeen, että tiedoksiannosta ulkomaille lisätään oma säännös AHVL:ään, sillä näitä käytännössä joudutaan antamaan. Tosin on todennäköistä, että ilmennee tilanteita, joissa vuokralainen vain katoaa ulkomaille, eikä hänen olinpaikkaansa tiedetä. VAV pitää tärkeänä myös häädön koskevan haasteen tiedoksiantoa koskevan säännöksen lisäämistä.,

Vuokran maksamisen ajankohta (34 §): VAV kokee, että ehdotettu uusi momentti, jossa säädetään vuokranmaksuvelvollisuudesta tuomion antopäivän jälkeiseltä ajalta, on tarpeen. Käräjäoikeus voisi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka, jos vuokralainen veloitetaan muuttamaan pois huoneistosta. Koska vuokralaisen muuttaminen pois asunnosta ei tapahdu välittömästi häätötuomion antamisen jälkeen ja asiassa voidaan joutua vielä hakemaan häädön täytäntöönpanoa ulosottolaitokselta, vuokravelkaa kertyy usein lisää häätötuomion jälkeen. Vuokranantaja joutuu näissä tapauksissa hakemaan maksamattomia vuokria uudelleen kanteella tuomioistuimessa. Uusi säännös mahdollistaisi vuokranantajan varautumisen vuokravelan kertymiseen ilman uutta kannetta eli tehostaisi menettelyä suhteessa nykytilaan.

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle (45 §) VAV pitää perusteltuna säännöksen ehdotettua lisäystä siitä, että siirron kohteena oleva perheenjäsen olisi välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden.

Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen (54§): Vuokralaisen irtisanomisilmoituksen muoto on nykysäädännössä ilmaistu väljästi. Vuokranantajan pitäisi tietää vuokralaisen yhteystiedot poismuuton jälkeen. Ilman näitä tietoja esimerkiksi vakuuden pidättämiseen liittyvä oikea-aikainen viesti voi jäädä saamatta ja aiheuttaa käytännön epäselvyyksiä.

Saarholma Mirka  
VAV Asunnot Oy