

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

-

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?

-

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 LHVL 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?

Ks. lopun Yleistä kohdasta kommentit liittyen vakuuteen.

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?

Tupakointikiellon sisältävän olettamasäännöksen lisääminen sekä uusiin että vanhoihin vuokrasopimuksiin on Hyvilin näkökulmasta kannatettavaa ja sillä on selkeät kansanterveydelliset perusteet. Ehdotuksen perusteluja voisi kuitenkin laajentaa niin omaisuuden suojan kuin turvallisuusnäkökulman osalta.

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

-

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

Pidätkö 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?

Hyvill kannattaa ehdotusta, jonka mukaan vuokrasuhde voisi päättyä ilman erillistä irtisanomista kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden lopusta, jonka kuluessa vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Ehdotus on ilman muuta selkeä parannus nykytilanteeseen.

Joissakin tapauksissa ehdotuksen heikoksi kohdaksi voi osoittautua ripeä tiedonsaanti asukkaan kuolemasta, jos eri viranomaisten toimivaltuudet ja/tai tiedonanto-oikeudet eivät ole muualla lainsäädännössä kunnossa. Erityisen haastavaa tämä on kasvavan yksinasujien joukon vuoksi, joilla ei välttämättä ole lainkaan omaisia. Viranomaisten toimivaltuuksien ja sujuvan tiedonvaihdon sekä tiedonsaantioikeuksien osalta tämän tulisi jatkovalmistelussa huomioida myös meneillään oleva Digi- ja väestötietoviraston, Verohallinnon, valtiovarainministeriön ja oikeusministeriön Edesmenneen omaisen asioiden vaivaton hoito-ohjelman kehitystyö.

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?

Joissakin tilanteissa voisi olla tarpeen päättää vuokrasuhde nopeammassakin aikataulussa esimerkiksi silloin, kun se perustuu sosiaalihuoltolain mukaiseen palvelutarpeeseen järjestettyyn asumiseen esim. iäkkäiden asumispalveluissa. Asiasta sopiminen kuolinpesän kanssa nopeammassa

aikataulussa on kuitenkin vaikeaa, koska kuolinpesän osakkaat eivät välttämättä kaikissa tilanteissa ole tiedossa.

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?

Hyvii kannattaa ehdotettua sääntelyä vuokralaisen kuoltua huoneistoon jääneen omaisuuden haltuun otosta.

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?

Hyvii kannattaa muu erityinen syy -kohdan lisäämistä vuokrasuhteen purkuperusteeksi.

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

-

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

Työryhmän muistiossa esitetyt säännöksen yksityiskohtaiset perustelut ovat kysymyksiä herättäviä. Perusteluissa on todettu, että muuna erittäin painavana syynä voitaisiin pitää tilannetta, jossa vuokralainen viettää häiritsevää elämää vuokrahuoneiston lähiympäristössä. Lähiympäristön käsite on jo sellaisenaan tulkinnanvarainen samoin kuin se, mitä pidetään häiritsevänä elämänä. Perusteluissa todetaan, että kyse on kokonaisarviointista, jossa otetaan huomioon teon ja menettelyn vakavuus, sen yhteys asumiseen tai kiinteistön käyttöön sekä vaikutukset naapureiden ja naapuruston turvallisuudentunteeseen ja kotirauhaan. Pitäisikö häiritsevään elämään vetoaminen sitoa perusteluissa selkeämmin ko. kiinteistön piha-alueeseen ja siihen välittömästi rajoittuviin alueisiin?

Muuttopäivää koskeva olettamassäännös (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

Pidätkö 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?

Kokonaisuutena Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy pitää työryhmän esittämiä muutoksia huoneenvuokralakiin (AHVL) valtaosin kannatettavina ja nykyistä voimassa olevaa lainsäädäntöä selkeyttävinä ja tarpeellisina. Seuraavassa esitämme joitakin lisähuomioita.

Hyvinvointialueiden sosiaalipalvelujen ja vuokra-asumisen yhteyden tunnistaminen ja huomiointi tulevilla muutoksilla

Työryhmän mietinnössä ei ole käsitelty lainkaan vuokra-asumista ja sosiaalihuollon palveluja yhdistäviä asumismuotoja, jotka koskettavat Suomessa merkittävää joukkoa esimerkiksi ikäihmisiä tai päihde- ja mielenterveyskuntoutujia. Sosiaalihuollon lainsäädännössä asuminen ja sosiaalipalvelut liittyvät varsin usein yhteen erityisesti toimintayksikkömuotoisissa palveluissa kuten yhteisöllinen asuminen (SHL 21 b §) ja ympärivuorokautinen palveluasuminen (SHL 21 c §). Asuminen näissä yksiköissä perustuu normaaliin asuinhuoneiston vuokrauksesta tehtyyn sopimukseen. Palvelutarpeen muuttuessa myös asumiseen ja tätä kautta vuokrasuhteeseen liittyviä muutoksia voi olla tarpeen tehdä kohtuullisen ripeästi. Tällöin voi ilmetä tilanteita, joissa vuokranantajalle asetettu jopa kuuden kuukauden irtisanomisaika on kohtuuttoman pitkä, kun otetaan huomioon, että palveluihin on yleensä tarvetta myös uusilla asiakkailla. Osassa tapauksia päästään yhteisesti sopimalla nopeampaan siirtymään, mutta osassa tapauksia tässä on ongelmia.

Ottaen huomioon julkisten varojen tehokas käyttö ja asiakkaiden oikeus saada viipymättä tarvitsemiaan palveluja tulisi sosiaalipalveluihin liittyvässä toimintayksikkömuotoisessa asumisessa vuokranantajan irtisanomisaika olla mahdollisimman lyhyt, jollaisena voi pitää kuukauden irtisanomisaikaa. Tällöin on otettava huomioon, että sosiaalipalvelujen järjestäminen perustuu päätökseen ja tämä päätöksentekoprosessi tapahtuu asumista koskevan prosessin rinnalla. Palvelutarpeen muutoksista johtuvat palvelujen muutokset ovat usein asiakkaan tiedossa jo ennen vuokrasuhteen irtisanomista. Kokonaisuutena huoneenvuokralain muutoksissa tulisi Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy:n (jatkossa Hyvil) näkemyksen mukaan tunnistaa myös em. vuokra-asumisen ja palvelujen kokonaisuus.

Vuokravakuus (AHVL 8 §) ja Ennakkovuokra (AHVL 36 §)

Työryhmämuistiossa ehdotetaan sinällään kannatettavia muutoksia AHVL 8 §:ään eli vuokravakuutta koskevaan säännökseen. Työryhmä ei ole kuitenkaan ehdottanut muutoksia ennakkovuokria säätelevään AHVL 36 §:ään, eikä ole raportin perusteella pohtinut ennakkovuokran ja vuokravakuuden välistä suhdetta tai mahdollista päällekkäisyyttä.

Käytännön toimeenpanossa on kuitenkin ilmennyt haasteita ja epätarkoituksenmukaisuutta vuokravakuuden, ennakkovuokran sekä sosiaali- ja viimesijaisen turvan välisissä yhteyksissä. Maksettu ennakkovuokra ei oikeuta yleisen asumistuen saamiseen, koska ennakkovuokran käsite puuttuu yleistä asumistukea säätelevästä lainsäädännöstä. Tämän seurauksena syntyy tilanne, jossa viimesijaisella toimeentulotuella korvataan lähtökohtaisesti ensisijaisen järjestelmän vastuulle kuuluvia asumiskustannuksia. Ennakkovuokran lisäksi toimeentulotukena saatetaan vielä muuttotilanteessa erikseen myöntää maksusitoumus vuokravakuuteen eli vuokranantaja on vuokrasuhdetta solmiessaan edellyttänyt kumpaakin laissa mahdollistettua vuokraamisriskin pienentämismahdollisuutta. Joissakin tapauksissa vaikuttaa myös siltä, että vakuuskäytännöstä on siirrytty enenevästi ennakkovuokrakäytäntöön.

Kohtuullinen vuokranantajan riskin pienentäminen on luonnollisesti perusteltua vuokrasuhdetta solmittaessa. Ennakkovuokrasta sopimismahdollisuus tulee kuitenkin huomioida ensisijaisessa etuuslainsäädännössä siten, ettei viimesijaiseen tukeen valu epätarkoituksenmukaisia ensisijaisen etuusjärjestelmän vastuulle kuuluvia kustannuksia. Lisäksi vuokravakuuden ja ennakkovuokran yhteiskäyttö vuokrasopimuksen ehtona voi vaikeuttaa entisestään heikossa taloudellisessa asemassa olevien asunnonhakijoiden asunnon saantia. Huoneenvuokralakia uudistettaessa vuokravakuuden pituutta nimenomaan haluttiin rajata, ettei se aiheuta kohtuuttomia vaikeuksia vuokra-asunnon saamiselle. Ennakkovuokran ja vuokravakuuden yhdistelmästä ei tule muodostua kiertotietä laissa määritellyn vuokravakuuden maksimisuuruudelle.

Kokonaisuutena jatkovalmistelussa tulisi Hyvilin näkemyksen mukaan varmistaa, että ensisijainen etuuslainsäädäntö noudattaa huoneenvuokralain logiikkaa myös, kun sovitaan ennakkovuokran maksusta. Hakijalla tulee olla oikeus yleiseen tai eläkkeensaajan asumistukeen sekä asumislisään näiden tukimuotojen muiden kriteerien täytyessä myös ennakkovuokrakuukausien aikana. Lisäksi ennakkovuokran ja vuokravakuuden nykyisiä käytäntöjä tulisi vaikutusarvioissa selvittää tarkemmin ja arvioida, vastaavatko nykykäytännöt laissa tarkoitettua erityistä perustetta (AHVL 36 §) sekä vakuuksien kohtuullisuustavoitetta. Vuokravakuuden ja ennakkovuokran yhteiskäyttö vuokrasopimuksen ehtona ei saa muodostaa kohtuuttomia vaikeuksia asunnon saamiselle vähävaraisille kotitalouksille, eikä epätarkoituksenmukaisia viimesijaisen toimeentulotuen kustannuksia.

Uotinen Sami
Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy

