

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Katsomme, että niin kauan, kun lyhytaikaista ja tilapäistä asumista ei ole määritelty minkään lain tasolla, soveltamis säännöksen kirjoittaminen esitettyyn muotoon ei ole perusteltua.

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

Ehdotettu säännös ei selkeyttäisi AHVL:n soveltamisalaa johtuen siitä, että lyhytaikaista ja tilapäistä asumista koskeva määrittely ei ole selkeä. Se, ettei säännös selkeyttäisi AHVL:n soveltamisalaa, voidaan mielestämme todeta myös pykälän säännökohtaisista perusteluista. Se, tulisiko esitetty säännös jatkossakaan selkeyttämään soveltamisalaa, riippuu puolestaan siitä, miten asunnon sallitun käytön määrittely tullaan rakentamislaisissa tekemään.

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

Rakentamislaisissa tultaneen määrittelemään se, millaista asunnon käyttöä pidetään asumisena. Jotta kokonaisuus selkiytyisi, pitäisimme perustellumpana määritellä myös AHVL koskemaan sopimuksia, joilla huoneisto vuokrataan käytettäväksi asuntona tai vapaa-ajan asuntona.

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

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

Katsomme, että säännöksiä on tarpeen selkeyttää.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

Ehdotettu sääntelyratkaisu on hyvä 55§:n osalta. On tärkeää, että kyseisen pykälän soveltamisalaan kuuluu ehdotuksen mukaan jatkossa määräaikaisten sopimusten lisäksi myös sopimukset, joissa irtisanomisajan alkamisesta on sovittu.

Sen sijaan pykäliin 4 ja 52 ehdotetut muutokset eivät näkemyksemme mukaan tule selkeyttämään oikeustilaa, vaan päinvastoin aiheuttamaan entistäkin sekavamman oikeustilan.

Oikeuskäytäntö (mm. KKO:2004:34 ja Helsingin HO 17.8.2007 nro 2510) on johtanut siihen, että sekä asuin- että liikehuoneiston vuokrasopimuksissa on pyritty välttämään yhdistelmäsovimuksia eli määräaikaista sopimuksia, jotka jatkuvat toistaiseksi voimassa olevina. Tämä johtuu siitä, että oikeuskäytännössä on pidetty määräaikaista vuokrasopimuksia, jotka jatkuvat toistaiseksi voimassa olevina tulkinnanvaraisina (ja siksi vältettävinä) sopimuksina. Jos sopimuksen alkuun on haluttu sopia kiinteä jakso, on yleensä sovittu toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta, jossa irtisanomispäivästä on sovittu siten, että irtisanomisen alkamisajankohtaa on siirretty – tämä sopimistapa on oikeuskäytännössä myös hyväksytty.

Näkemyksemme mukaan oikeuskäytännön seurauksena sekä asuin- että liikehuoneistojen vuokrasopimuksista selkeästi suurempi osa onkin tällä hetkellä sellaisia, joissa irtisanomisen alkamisajankohtaa on siirretty kuin sopimuksia, joissa määräaikaisten vuokrasopimuksien olisi todettu jatkuvan toistaiseksi voimassa olevana. Ehto irtisanomisajan alkamisajankohdan siirrosta on lisäksi kokemuksemme mukaan vapaarahoitteisissa vuokrasopimuksissa muutoinkin varsin yleinen.

Nyt ehdotetulla sääntelyratkaisulla (4 ja 52§:t) pyritään muuttamaan kiinteän jakson sopimisen osalta hyväksytty sopimistapa tämänhetkiseen sopimistapaan verrattuna päinvastaiseksi. Esitetyn 52§:n mukaan ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, olisi jatkossa mitätön ehto. Säännöskohtaisten perusteluiden ja lain voimaantulosäännöksen mukaan näin ei kuitenkaan olisi ennen lain voimaan tuloa laadituissa sopimuksissa. Tämä sinänsä on välttämätöntä, eikä mitättömyyttä mielestämme olisikaan mahdollista ulottaa taannehtivasti jo tehtyihin sopimuksiin. Syntyisikin siis tilanne, jossa ennen lain voimaantuloa laadituissa asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa ja liikehuoneiston vuokrasopimuksissa (riippumatta sopimuksen laadinnan ajankohdasta) olisi päteviä ehtoja irtisanomisajan ensimmäisestä alkamisajankohdasta, ja lain voimaantultua laadituissa sopimuksissa vastaavat ehdot olisivat mitättömiä.

Nähdäksemme entistäkin sekavampi oikeustila olisi seurausta seuraavista seikoista:

1. LHV:ään ei vastaavaa muutosta ole esitetty, eikä ole perusteltuakaan esittää. Näin ollen oikeuskäytännön seurauksena, jatkossakin liikehuoneistojen vuokrasopimuksissa käytettäisiin sopimuksen alun kiinteän jakson sopimisessa nimenomaisesti ehtoa, jolla irtisanomisen alkamisajankohtaa siirretään ja vältettäisiin sopimasta määräaikaista, joka jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

2. Asuntojen osalta ennen lain voimaantuloa tehdyissä ”vanhoissa sopimuksissa” irtisanomisajan ensimmäistä alkamisajankohtaa koskevat sopimusehdot olisivat päteviä ja lain voimaantulon jälkeen

laadituissa uusissa sopimuksissa vastaavat ehdot olisivatkin mitättömiä. Syntyisi oletettavasti useita vuosia kestävä vaihe, jossa hyvin laajamittaisesti käytetyt ehdot joko olisivat päteviä tai mitättömiä, riippuen sopimuksen laadinta-ajankohdasta.

3. Vaikka ehdotetussa 52§:ssä todetaan, että mitätön on ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, niin säännöskohtaisissa perusteluissa tätä on täsmennetty ja todettu, että ”Säännös koskisi vain ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa. Se ei siis estäisi sopimasta siitä, että vuokrasopimuksen irtisanomisajan alkamisajankohta alkaisi säännöllisesti muuna ajankohtana kuin pykälän 1 momentin mukaan kuukauden viimeisenä päivänä. Vuokrasopimuksessa voitaisiin edelleen sopia siitä, että irtisanomisaika alkaa kulua esimerkiksi vain kerran vuodessa.”

Tämän seurauksena meillä olisi jatkossa siis (ainakin) 5:llä eri tavalla tehtyjä asuinhuoneiston vuokrasopimuksia: 1. määräaikaisia, 2. toistaiseksi voimassa olevia, 3.määräaikaisia, jotka jatkuvat toistaiseksi voimassa olevina (esitetty 4 §), 4. ennen tämän lain voimaantuloa sovittuja sopimuksia, joissa olisi sovittu ensimmäisestä irtisanomisen alkamisajankohdasta (esitetty lain siirtymäsäännös) ja 5. sopimuksia, jossa olisi sovittu, että irtisanomisaika alkaa vuosittain säännöllisesti esimerkiksi kerran tai vaikkapa kahdesti vuodessa (esitetyn 52 §n säännöskohtaiset perustelut). Mielestämme kokonaisuus muodostuisi nykyistäkin sekavammaksi.

Ehdotettu sääntelyratkaisu ei mielestämme tulisi selkeyttämään sopimuksen kestoa ja päättymistä koskevaa oikeustilaa.

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

Näkemyksemme mukaan kyllä, näin toimien oikeustilaa olisi mahdollista selkeyttää.

Jos erilaisia sopimistapoja halutaan vähentää, olisi mielestämme lisäksi syytä harkita, tulisiko ennemmin säätää oikeuskäytännössä tulkinnanvaraisena pidetyt sopimusehdot, joilla määräaikaisen sopimuksen todetaan jatkuvan toistaiseksi voimassa olevana, määräaikaa koskevan ehdon osalta mitättömiksi. Kyseisten sopimusten voitaisiin todeta määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta olevan alusta lukien toistaiseksi voimassa olevia.

Jos pykälään 4 esitetty muutos kuitenkin halutaan säilyttää, tulisi sitä näkemyksemme mukaan muokata. Ehdotuksemme muotoiluksi: Jos on sovittu, että vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan päättää aikaisintaan määräajan loppuun. Sopimuksen päättymisestä määräajan loppuun tulee ilmoittaa viimeistään (esimerkiksi) 3 kuukautta ennen määräajan päättymistä. (Pykälässä ei siis mielestämme pitäisi puhua määräaikaisen sopimuksen irtisanomisesta.)

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

Näkemyksemme mukaan säännöksiä ei ole tarpeen muuttaa LHVL:ssä. Nyt tehty esitys ei olisi toimiva LHVL:ssä.

Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

AHVL 6 § 2. momentin merkitys kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen vuokrasopimuksen osalta jää epäselväksi.

Kun todetaan, että ”Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan kuitenkin vain, mitä kuluttajansuojalain 4 luvussa ja tämän lain 29 §:n 2 momentissa säädetään, jos ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.”, niin mitä tämä käytännössä tarkoittaa? Jos 29 §:stä sovelletaan vain 2 momenttia, niin eikö omakustannusperiaatteen mukaan määräytyvän vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuutta siis voi enää saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi (29§ 1. momentti)?

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

Pidämme säännöksiä tarpeellisina.

Vakuus (AHVL 8 §)

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

Kannatamme ehdotettua 30 päivän määräaika. Katsomme, että ehdotus antaa vuokranantajalle kohtuullisen ajan sen selvittämiseksi, onko vakuuden pidättämiselle tarvetta.

Ehdotuksen mukaan vakuuden palauttaminen ja ilmoitus sen pidättämisestä on kuitenkin tehtävä viipymättä, mikä vastaa myös nykyistä Hyvä vuokratapa -ohjeistusta ja siellä olevaa viivytyksettä muotoilua. Ehdotettu ”viimeistään 30 päivän määräajassa” on siis takaraja palautukselle tai ilmoituksen tekemiselle.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Emme kannata ehdotusta vakiokorvauksesta. Pidämme ehdotusta vuokranantajalle asetetusta vakiokorvausvelvollisuudesta tarpeettomana ja mahdollisesti osapuolten välisiä riitoja lisäävänä. Ehdotuksen mukaan mitätön on ehto, jolla rajoitetaan vakuuden asettaneen oikeutta korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään viivästyskorkoon. Katsomme, että korkolain

(633/1982) mukainen viivästyskorko turvaa riittävällä tavalla vuokralaisen aseman tilanteissa, joissa vakuuden palauttaminen viivästyy tai vuokranantaja pidättää vakuutta perusteettomasti.

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

Katsomme, että ehdotettu vakiokorvausvelvollisuus saattaa johtaa tuomioistuinlaitoksen tarpeettomaan kuormittumiseen. Ehdotuksen mukaan vakuuden pidättämisen ilmoituksesta on käytävä ilmi vakuudella katettavan saatavan peruste sekä kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio sen määrästä. Osapuolten voi olla vaikeaa arvioida, mistä summasta vakiokorvaus lasketaan, jos vakuuden pidättämisen perusteena oleva summa ei ole selvillä tai se on vaikeasti arvioitavissa. Vakiokorvauksen laskeminen voi siten aiheuttaa vuokrasuhteen osapuolten välille tarpeettomia ja ainakin pääsääntöisesti intressiltään hyvinkin pieniä riitoja.

Yleistä

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

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä digitalisaation lisäämistä sääntelyssä.

Pidämme kuitenkin jossain määrin ongelmallisena eri tiedoksiantojen säätämistä eri tavalla. Vuokrasuhteen osapuolten voi olla ehdotetun sääntelyn perusteella vaikeaa ymmärtää tiedoksiantotapojen edellytyksiä riippuen siitä, onko kyse AHVL 13 § ja LHVL 11 § vai AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §:n mukaisesta tiedoksiannosta. Vuokrasuhteissa voi aiheuttaa haasteita tiedoksiantotapojen ymmärtäminen ja niistä oikein sopiminen.

Pidämme ehdotuksen perusteella jossain määrin epäselvänä, mistä vuokrasuhteen osapuolet voivat sopia toisin. Ehdotuksen mukaan tiedoksianto voidaan toimittaa vain yhdelle yhteisvastuulliselle sopijapuolelle AHVL 13 § ja LHVL 11 § mukaisissa tilanteissa, mutta vain toiselle vuokranantajista AHVL 13 a § ja LHVL 11 a § mukaisissa tilanteissa. Vuokrasopimuksessa voidaan kuitenkin sopia valtuutuksesta, jolloin ilmoitus voitaisiin toimittaa mahdollisesti vain yhdelle yhteisvastuullisista vuokralaisista. Lisäksi ehtouksen mukaan heräteviestin käyttämisestä ei voida sopia silloin, kun vuokrasuhteessa noudatettava normaali viestintäkanava on kirjeposti.

Heräteviestin käyttämiseen tarkoitettulle viestintäkanavalle ei ole asetettu edellytyksiä toisin kuin muulle sähköiselle tiedoksiannolle. Pidämme ratkaisua sinänsä perusteltuna, mutta mielestämme sääntelyn ymmärrettävyyden kannalta on ongelmallista, että tämä käy ilmi vain lain perusteluista.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että ehdotetulla sääntelyllä pyrittäisiin selkeyteen ja yksinkertaisuuteen, sillä erityisesti asuinhuoneiston vuokrauksen puolella sopimusosapuolet ovat usein yksityishenkilöitä. Pidämme siten ehdotettuja pykälä edellä mainituilta osin hieman monimutkaisina.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että vuokrasopimuksen osapuolet voisivat sopia mahdollisimman vapaasti käytettävästä sähköisestä viestintäkanavasta, eikä sääntelyllä asetettaisi tarkempia edellytyksiä viestintäkanavalle tai sen ominaisuuksille.

Katsomme, että ehdotetusta AHVL 5 a §:stä ja LHVL 4 a §:stä voi kuitenkin jäädä sopimusosapuolille epäselväksi, milloin viestintäkanava täyttää lain asettamat edellytykset. Viestintäkanavien ominaisuuksien päivittyminen voi myös johtaa tarpeelle päivittää vuokrasopimusta, jotta se täyttäisi jatkossa lain asettamat edellytykset.

Kannatamme LHVL 11 §:n mukaista ehdotusta, jonka mukaan tiedoksianto voidaan toimittaa myös osapuolten välillä vakiintuneessa viestintäkanavassa.

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

Pidämme ehdotettuja oletusaikoja kohtuullisina. Vuokrasuhteen osapuolilla on halutessaan mahdollisuus sopia myös siitä, että ilmoitukset lähetetään sähköisesti, jolloin mahdollinen riski Postista aiheutuvasta viivästyksestä poistuu.

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

Pidämme ehdotusta tarkoituksenmukaisena, jotta tiedoksiantojen toimittaminen helpottuu.

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

Katsomme, että heräteviestin käyttäminen sähköisen tiedoksiannon varmentamisessa on toimiva ratkaisu. Pidämme tärkeänä sitä, että heräteviestin toimittamiseen käytettävälle viestintäkanavalle ei ole asetettu samanlaisia edellytyksiä kuin sähköisen viestintäkanavan käyttämiselle.

Mielestämme olisi perusteltua, että toisin kuin esitetään, sopijapuolet voisivat sopia siitä, että heräteviestiä voitaisiin käyttää myös postitse lähetettävissä tiedoksiannoissa.

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

Pidämme ehdotusta toimivana tiedoksiantojen sujuvoittamisen näkökulmasta. Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että sääntely voi muodostua käytännössä epäselväksi, koska säännös koskee vain vuokralaisen toimittamaa ilmoitusta tai varoitusta toisin kuin esitetystä yleissäännöksessä, jossa vastaava koskee yhteisvastuullisia sopijaosapuolia.

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

Valtuutetun käytöstä voitaisiin sopia sopimusvapauden puitteissa ilman nimenomaista säännöstä, pidämme valtuutettua koskevaa erillistä säännöstä tarpeettomana.

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 pykäliä 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?

Kiinteistöliitto on saanut tietoonsa yksittäisiä haastemiehiltä saatujen estetodistusten sisältöihin liittyviä puutteita. Asunto-osakeyhtiöt ovat saaneet estetodistuksia, jotka eivät vastaa asunto-osakeyhtiölain HE 48/2024 perusteluissa mainittua estetodistuksen sisältöä. Tiedoksiannoissa ei tulisi jäädä tulkintariskiä siitä, täyttyvätkö uuden tiedoksiantokeinon edellytykset. Saatujen kokemusten perusteella pidämmekin tärkeänä, että AHVL 13 c ja d §:n sekä LHVL 11 c ja d §:n perusteluissa korostetaan estetodistuksen sisältövaatimuksia.

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?

Ilmoittamisvelvollisuus on ehdottomasti tarpeellinen.

Ilmoitusvelvollisuus on tarpeellinen mm. siksi, että useissa taloyhtiöissä on vielä henkilölukumäärään perustuva vesivastike. Vuokrasopimuksessa on voitu sopia, että vuokralainen maksaa erilliskorvauksena vedestä taloyhtiön perimän vesimaksun (x euroa / kk) jokaiselta huoneistossa asualta henkilöltä.

Vuokranantajaosakas tarvitsee tiedon alivuokrauksesta ja muista huoneistossa asuvien lukumäärän muutoksista myös muun muassa siksi, että hän pystyy ilmoittamaan taloyhtiölle huoneistossaan asuvien lukumäärän asianmukaisesti (AOYL 3 luvun 4 § 2. momentti).

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

Mielestämme säännökset ovat selkeät.

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

Kannatamme ilmoitusvelvollisuutta ja pidämme sitä perusteltuna erityisesti laissa säädetyn puolisojen yhteisvastuun vuoksi (AHVL 11 §).

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

Muutos täsmentää ja selkeyttää vuokranantajan oikeutta päästä huoneistoon.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

Muotoilu vastaa pitkälti Hyvän vuokratavan mukaista ja myös asunto-osaakeyhtiöiden noudattamaa menettelyä, emmekä näe pykälän soveltamisessa erityisiä haasteita.

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

Kannatamme tupakointikiellon lisäämistä lakiin.

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

Kannatamme sitä, että kieltö tulisi sovellettavaksi myös jo olemassa oleviin vuokrasuhteisiin. Pidämme tätä myös erittäin tärkeänä säännöksen vaikuttavuuden ja Savuton Suomi -tavoitteenkin näkökulmasta. Tupakointikielto on jo nyt mahdollista ottaa kaikkiin uusiin vuokrasopimuksiin, eikä olettamasäännöksellä olisi juurikaan vaikuttavuutta, jos kieltö koskisi ainoastaan lain voimaantulon jälkeen tehtyjä uusia vuokrasopimuksia.

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

Pidämme ilmoitusvelvollisuutta perusteltuna ja käsityksemme mukaan vuokranantajat ovat korotusilmoitukset pääsääntöisesti jo nykyäänkin lähettäneet.

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

Aika on sopiva. Pidämme kuitenkin tärkeänä sitä, että voimaantulosäännöksissä on huomioitu vanhat sopimukset eikä säännöstä näin ollen sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin, ellei toisin sovita. Tämä on tärkeää siksi, että joissakin vanhoissa sopimuksissa on sovittu vuokran tarkistusperusteeksi indeksiehto siten, ettei ilmoitusta ole valitun indeksin julkaisukuukaudesta johtuen käytännössä mahdollista tehdä kuukautta etukäteen.

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

Pidämme esitettyä ilmoittamis- ja korotusmenettelyä perusteltuna.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

Kannatamme esitystä.

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?

Edellytykset ovat mielestämme perusteltuja.

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?

Kannatamme ehdotuksen mukaista päättymisaikaa ja pidämme muotoilua selkeänä.

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

Katsomme, että ehdotus on hyvä ja huomio kaikkien eri osapuolten oikeuden riittäväällä tavalla.

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?

Kannatamme edotettua sääntelyä, jonka mukaisesti vuokranantaja voi valita, hakeeko kuolinpesälle häätöä vai siirtääkö omaisuuden toisaalle (varastoon) vapauttaakseen asunnon häätöä nopeammin uudelleen vuokratavaksi.

Katsomme kuitenkin, että pykälässä tulisi 68 a §:ää vastaavasti säätää myös siitä, miten omaisuus siirtyy tietyn määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle. Kuukauden määräaika olisi kuitenkin kuolinpesän kohdalla nähdäksemme liian lyhyt.

Emme pidä kohtuullisena sitä, että vuokranantaja voisi joutua määrittelemättömän pitkäksi ajaksi huolenpitovastuuseen varastoon siirtämästään omaisuudesta, etenkin kun on epäselvää, voisiko kyseiselle omaisuudelle enää hakea häätöä suoritetun varastointisiirron jälkeen.

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?

Kannatamme ehdotettua muutosta ja pidämme sitä perusteltuna.

Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?

Katsomme, että esitetyn muutoksen ja pääsäännön lisäksi irtisanomisaikojen osalta AHVL:ssä tulisi myös mahdollistaa irtisanomisajoista sopiminen.

Kun on kyse asunnoista, katsomme, että toisin kuin liikehuoneiston vuokrauksessa sopimusvapautta tulisi kuitenkin rajoittaa siten, että sopimusehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennettäisiin kolmesta kuukaudesta tai ehto, jolla vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin yli kolmeen kuukauteen, olisi mitätön.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

Kannatamme tehtyä ehdotusta ja pidämme sitä tärkeänä.

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

Pidämme perusteltuna sitä, että vuokranantajalla on esityksen mukaan oikeus purkaa vuokrasopimus jatkossa myös silloin, jos purkamisen on muu erittäin painava syy. Vuokranantajan purkuperusteita ei ole mahdollista sopimalla lisätä lain mukaisista, eikä kaikkia erittäin moitittavia laiminlyöntejä ole liioin mahdollista laissa luetella. Ehdon muotoilu on hyvä.

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

Myös uudelta purkuperusteelta edellytetään sitä, että menettelyllä on vuokranantajalle vähäistä suurempi merkitys. Toisin sanoen oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole, jos menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Katsomme, etteivät vuokralaiset joudu uuden perusteen vuoksi kohtuuttomaan asemaan.

Muuttopäivää koskeva olettamassäännös (AHVL 68 §)

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

Kannatamme esitystä ja pidämme sitä tarpeellisena.

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

Näkemyksesi vastaa käsitystämme.

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?

Pidämme esitettyjä aikoja hyvinä.

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?

Vaikka ei pääsisi itse noutamaan omaisuuttaan, voi yleensä kuitenkin valtuuttaa jonkun toisen puolestaan omaisuuden noutamaan. Emme näe tarpeellisena säätää erikseen pätevistä syistä ja siihen liittyvästä menettelystä.

Katsomme, että niissä poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa vuokralainen itse tai kukaan muukaan hänen valtuuttamana ei omaisuutta pystyisi määräaikana noutamaan, on riittävää se, että osapuolet voivat sopia menettelystä keskenään. Määräaikoja ei voi kohtuuttomasti jatkaa, kun määräaikana vuokranantajalla on huolenpitovelvollisuus vuokralaisen omaisuudesta ja lisäksi se, saako hän myöhemmin vuokralaiselta korvauksen vuokralaisen omaisuuden huolenpidosta, on epävarmaa.

Siirtymäaika

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

Ehdotettu siirtymäaika on nähdäksemme 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?

Mielestämme ei.

Kysymme sen sijaan, miksi 8 §:n 1 momenttia ei tulisi soveltaa myös jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin? Ensimmäistä lausetta lukuun ottamatta momentin sisältö vastaa voimassa olevaa lakia. Ensimmäinen lause puolestaan mielestämme vain täsmentää vallitsevaa tulkintaa tilanteesta, jossa vakuuden käyttöalasta ei ole toisin sovittu.

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?

Emme pidä muistiossa esitettyä arvioita poliisin antamien tietojen näyttöarvosta tuomioistuimessa oikeana. Katsomme, että tältä osin tehty arvio ei perustu riittävään aineistoon kattaessaan vain yhden hovioikeuden kahden - kolmen vuoden aikana käsittelemät vuosia vanhat tapaukset. Lisäksi katsomme, että myös nyt läpikäytyjen tapausten perusteella olisi ollut mahdollista päätyä tietojen merkityksestä myös eri johtopäätökseen.

Suomen Kiinteistöliitto ry on yhdessä Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n, Vuokralaiset VKL ry:n ja Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa ehdottanut, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (481/1995, AHVL) ja asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009, AsOYL) lisättäisiin säännökset vuokranantajan sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tiedonsaantioikeudesta hätäkeskustietojärjestelmään kirjatuista tiedoista poliisin hälytystehtävistä. Tiedonsaantioikeuden tulisi olla voimassa siinä laajuudessa, kuin se on välttämätöntä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdan mukaista vuokrasopimuksen purkamista ja asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4 tai 5 kohdan mukaista hallintaanottoa varten.

Pidämme asumisrauhan turvaamista erittäin tärkeänä asiana. Katsomme hätäkeskustietojärjestelmän tietojen olevan joissakin tapauksissa välttämätön ja jopa ainoa esitettävissä oleva ja tarvittava näyttö asumisrauhan palauttamiseksi.

Jos ette, mitä muistiossa on jäänyt huomioimatta?

Muistiossa on todettu, että ”jotta tiedonsaantioikeus voitaisiin hyväksyttävällä tavalla perustella, tulisi sen välttämättömyydelle voida esittää konkreettisia perusteluita. Koska tällaisia perusteita ei ole valmistelun aikana onnistuttu osoittamaan, ei mietintöön ole sisällytetty tiedonsaantioikeutta koskevia lainsäädäntöehdotuksia.”

Näkemyksemme mukaan asumishäiriöt ovat lisääntyneet - eivät vähentyneet - viime vuosina. Vakavimmissa tapauksissa todistamaan ei uskalleta lähteä. Niissäkin tapauksissa, joissa ketään ei saada todistajaksi, asumisrauha on kuitenkin pystyttävä turvaamaan. Saamme näistä vakavista asumishäiriöistä toistuvasti yhteydenottoja isännöitsijöiltä, hallituksen jäseniltä ja vuokranantajilta.

Esitykseen olisi näkemyksemme mukaan tullut sisällyttää pykälä hätäkeskustietojen luovuttamisesta vuokranantajalle siltä osin ja siinä laajuudessa, kuin se on välttämätöntä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdan mukaista vuokrasopimuksen purkamista varten.

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?

Kiinteistöliitto ei hoida häätöoikeudenkäyntejä nyt, eikä liioin hoitanut niitä ennen vuotta 2011. Kun käytäntö muuttui vuonna 2011, saimme vuosien ajan juridisessa neuvonnassamme erittäin runsaasti palautetta siitä, miten häädön hakeminen oli huomattavasti helpompaa ennen apulaisoikeusasiamiehen kannanottoa ja muuttunutta käytäntöä.

Näitä näkemyksiä meille esitetään edelleen. Alalle on kuitenkin kuluneiden 14 vuoden aikana tullut paljon uusia henkilöitä, joilla ei ole vertailukohtaa aiempaan käytäntöön. Kysymys olisikin mielestämme ollut hyvä muotoilla siten, että olisi ensin kysytty, kuuluiko häätöjen hakeminen vastaajan tehtäviisi ennen vuotta 2011, jos kuului, olivatko häiriöitä aiheuttaneen asukkaan häädöt tuolloin helpompia.

Yleistä

Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?

Pidämme erittäin hyvänä ja prosessiekonomisesti järkevänä esitystä siitä, miten käräjäoikeus voi häätöä koskevassa tuomiossa vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka (AHVL 34 §).

Jotta pystyttäisiin turvaamaan tuettujen asuntojen riittävyys eniten asunnon tarpeessa oleville, olisi esitystä näkemyksemme mukaan hyvä vielä täydentää kahdella tavalla:

1. Asuinhuoneiston enintään kahdeksi vuodeksi tapahtuvaa väliaikaista luovutusta koskevaan AHVL 18 § 3. momentin loppuun tulisi lisätä Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta työsuhteeseen eikä vuokra-asuntoon, jonka vuokra määräytyy omakustannusperiaatteen mukaan.

2. Vastaavasti pykälän 45 4. momentiksi tulisi lisätä Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta vuokra-asuntoon, jonka vuokra määräytyy omakustannusperiaatteen mukaan.

Muistiossa ehdotetut muutokset ovat pääsääntöisesti hyviä ja kannatettavia ja täsmentävät monia epäselviä kysymyksiä. Esitys on mielestämme tasapainoinen ja parantaa osin vuokranantajan ja osin vuokralaisen asemaa. Huomiot ja muutosehdotukset olemme kirjanneet aiempiin vastauksiimme.

Lopuksi haluamme vielä kiittää huoneenvuokralaki työryhmään hyvästä valmistelusta ja Jussi Päivärinnettä ja Kalle Mäenpäättä ansiokkaasti kirjoitetusta mietinnöstä.

Hienonen Virpi
Suomen Kiinteistöliitto ry