

Finanssiala ry

VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö on päälinjoiltaan onnistunut

- Finanssiala ry (FA) pitää mietintöä yleisesti ottaen tasapainoisena.
- Jatkovalmistelussa olisi kuitenkin huomioitava eräät vuokravakuutta koskevien ehdotusten muutostarpeet sekä vuokranantajan oikeus saada tietoja poliisin käynneistä vuokrakohteessa

1 Soveltamisalan rajoitukset (AHVL 2 §)

FA kannattaa mietinnön mukaista rajausta, jolla selkeytettäisiin AHVL:n soveltamisalaa. Lyhytaikainen ja tilapäinen vuokraustoiminta on eri asia kuin asuminen ja siitä on perusteltua säätää erikseen.

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

Ehdotetut selkeytykset ovat perusteltuja, koska aikaisimman mahdollisen vuokralaisaloitteisen irtisanomisen ajankohdasta on mietinnössä mainittuun tapaan ollut epäselvyyttä.

3 Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)

FA:lla ei ole huomauttamista ehdotettuihin sovittelusäännöksiin.

4 Vakuus (AHVL 8 §)

Vakuuden palauttamisen tai sen pidättämisestä ilmoittamisen määräajan ei tulisi olla ehdotettua 30 päivää lyhyempi. Vakuuden pidättämistarpeen selvittämiseen voi kulua aikaa tilanteissa, joissa vuokralainen on vahingoittanut huoneistoa tai jättänyt sen poikkeuksellisen epäsiistiksi.

FA ei kannata mietinnössä ehdotettua vakiokorvausta etenkin sanktiona vakuuden pidättämisen ilmoittamatta jättämisestä. Vakiokorvausvelvollisuus voisi rohkaista osaa vuokralaisista välttelemään yhteydenpitoa vuokranantajaan ja vaatimaan vakiokorvausta oikeudettomasti.

Lisäksi FA toivoo perusteluissa täsmennettävän, ettei vuokravakuustilin avanneella rahoituslaitoksella ole velvollisuutta valvoa vakuuden suuruuden lainmukaisuutta.

5 Tiedoksiantosäännökset (AHVL ja LHVL)

Mietinnössä ehdotetut tiedoksiantosäännökset ovat onnistuneita. Jatkovalmistelussa voidaan harkita, olisiko sähköisen viestintäkanavan määritelmä kirjattava suoraan lakiin, esimerkiksi osittain lainaten mietintöä ”Sähköisellä viestintäkanavalla tarkoitetaan mitä tahansa digitaalista välinettä tai palvelua, jonka kautta viestintä

tapahtuu, ja jossa viestintä on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa muodossa.”

Sähköisen tiedoksiannon perille saapumisen oletusaika on vähintään riittävä huomioiden, että tavallisimpia sähköisiä viestintäkanavia käyttäen lähetetty viesti tavoittanee vastaanottajansa sekunneissa, ellei poikkeuksellisia häiriöitä ilmene.

Ilmoituksen antaminen tiedoksi vain yhdelle sopijapuolista on riittävää, kun mietinnössä yhtä kaikki ehdotetaan oikeusvaikutuksiltaan merkittävimpien ilmoitusten perillemenon varmistamista erityisesti.

6 AHVL 13 a ja LHVL 11 a § (irtisanomisilmoituksen, purkamisilmoituksen ja jälleenvuokralaisen asumisoikeuden jatkamista koskevan ilmoituksen tiedoksianto)

Mietintöä valmistellut työryhmä kannattaa ilmeisen yksimielisesti sähköisen tiedoksiannon mahdollistamista myös AHVL 13 a §:n ja LHVL 11 a §:n mukaisissa ilmoituksissa, jos ilmoituksen lisäksi lähetetään heräteviesti. Lausuntopalautteessa mahdollisesti ilmeneviin huomioihin tällaisen viestin perillemenosta mahdollisissa teknisissä häiriötilanteissa on syytä perehtyä huolellisesti huomioiden ilmoitusten merkittävyys sekä vuokranantajalle että vuokralaiselle. Joskus ilmenevä todisteellisen tiedoksiannon välttely ei saisi korvautua väitteillä siitä, ettei pykälässä tarkoitettuja ilmoituksia ole tehty lain edellyttämällä tavalla.

7 Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

Ehdotettu ilmoitusvelvollisuus on tarpeellinen.

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

Ehdotettu muutos selkeyttäneen huoneistoon pääsemistä. Liikehuoneistojen vuokrasopimuksissa varataan vuokranantajalle tavanomaisesti oikeus käydä huoneistossa ilman etukäteisilmoitusta, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Jatkovalmistelussa olisi kuitenkin tarkennettava vuokralaisen vastauksen määräaika sopimusvalmistelun helpottamiseksi.

9 Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

FA kannattaa tupakointikieltoa olettamasaännöksenä sekä mahdollisuutta lisätä sitä koskeva ehto myös ennen mahdollista lakimuutosta tehtyihin vuokrasopimuksiin.

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

Ei kommentteja.

11 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

Jatkovalmistelussa voidaan arvioida, olisiko kaksi kuukautta vuokralaisen kuolemasta ehdotettua yhtä kuukautta sopivampi vuokrasuhteen päättymisajankohta huomioiden sekä vuokranantajan tarpeen välttää mahdollisia vuokralaisettomia kuukausia että kuolinpesältä vainajan asunnossa olevan jäämistön hallinnointiin mahdollisesti kuluva aika. Mietinnössä ehdotetut soveltamisalarajaukset ovat kannatettavia.

12 Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 46 a §)

FA kannattaa ehdotettua sääntelyä.

13 Vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisaika (AHVL 52 § 2 ja 3 mom.)

FA kannattaa ehdotettua kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamista alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin.

FA ei vastusta myöskään pääsääntöä lyhyemmän irtisanomisajan soveltamista tilanteissa, joissa vuokralaisen sopimusrikkomus ei oikeuta sopimuksen purkuun, vaikkei työryhmä tätä ehdota.

14 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

Purkamisperusteiden täydentäminen mahdollistamalla purkaminen myös erittäin painavan syyn perusteella on hyvä uudistus.

Vaikutukset eivät liene laajoja, mutta ehdotetusta muutoksesta olisi apua tilanteissa, joissa mikään lakiin kirjatuihin purkuperusteisiin ei selvästi täyty yksinään. Muutos ei aseta vuokralaista kohtuuttomaan asemaan, kun vuokranantajan tulisi pääsääntöisesti antaa varoitus purkamisoikeuden käytöstä.

15 Muuttopäivää koskeva olettasäännös (AHVL 68 §)

FA tukee muuttopäivää koskevan olettasäännöksen muuttamista ehdotetusti niin, että se jatkossa olisi vuokrasopimuksen päättymispäivä. Ehdotus vastaa nykyistä sopimuskäytäntöä. Voimassa olevalla muotoilulla lienee haluttu välttää niin kutsuttuja ”asunnottomia öitä” tilanteissa, joissa vuokralaisen edellinen vuokrasopimus päättyy kuukauden viimeisenä päivänä ja uusi sopimus alkaa seuraavan kuukauden ensimmäisenä päivänä. Ehdotettu muotoilu riittää turvaamaan molempien sopimuspuolten oikeudet, kun asiasta kuitenkin voidaan sopia tarvittaessa osapuolten välillä toisinkin.

16 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 68 a §)

FA kannattaa ajatusta siitä, että vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus voi siirtyä vuokranantajalle tietyin edellytyksin. Säilytysvelvollisuus ei saisi olla ainakaan ehdotettua kuutta kuukautta pidempi. Käytännön haasteita liittyy omaisuuden arvion arviointiin sekä mahdollisesti vahinkoa aiheuttavaan omaisuuteen. Jatkovalmistelussa säännöstä olisikin muutettava niin, että vahinkoa aiheuttava omaisuus voidaan hävittää välittömästi esimerkiksi tuholaispauksissa.

17 Siirtymäaika

Ehdotettu siirtymäaika on riittävä.

18 Häätakeskustietojen luovuttaminen

On valitettavaa, ettei mietintöön sisälly ehdotusta poliisin käyntejä koskevien tietojen luovuttamisesta vuokranantajalle. Ongelman laajuudesta ja kipeydestä kertoo, että asukkaiden kotirauhan suojaamista nykyistä tehokkaammin tälläkin tavalla puoltaa käytännössä koko vuokra-alan toimijoiden järjestökenttä viiteryhmästä riippumatta.

Muistiota varten kerättyyn aineistoon ei sisälly ainoatakaan tapausta, jossa tuomioistuin olisi perustanut ratkaisunsa häätöä koskevassa asiassa vain kirjallisiin todisteisiin. Toisaalta on huomioitava, että kaikissa aineistoon sisältyvissä tapauksissa vaatimukset ovat menestyneet. Aineiston perusteella ei voikaan vertailla menestyneitä ja menestymättömiä vaatimuksia tavalla, joka mahdollistaisi kaikissa tapauksissa riittävän näytön tunnistamisen. Tuomioistuin arvioi näytön riittävyttä tapauskohtaisesti, eikä ole poissuljettua, etteivätkö kirjalliset todisteet joissain olosuhteissa voisi riittää. On lisäksi mahdollista, että naapurien halukkuus todistaa häätöasiassa kasvaa, jos mahdollisuus saada heidän kertomustaan tukevaa näyttöä poliisin käynnistä on tiedossa.

FINANSSIALA RY

Hannu Ijäs