OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Muistio

5.5.2026

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta (HE 33/2026 vp)

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Vastineena ympäristövaliokunnalle annetuista kirjallisista lausunnoista oikeusministeriö esittää kunnioittavasti seuraavaa.

Valiokunnan kuulemat asiantuntijat ovat pääosin puoltaneet hallituksen esityksen hyväksymistä. Seuraavassa kommentoidaan asiakohtaisesti valiokunnalle annettuihin kirjallisiin lausuntoihin sisältyviä muutosehdotuksia ja muita huomioita.

Oikeusministeriö tuo jo tässä yhteydessä esiin, että se esittää jäljempänä selostettavan mukaisesti muutoksia 1. lakiehdotuksen 4 §:n 2 momenttiin, 17 a §:n 1 momenttiin ja 1. lakiehdotuksen siirtymäsäännöksiin sekä 2. lakiehdotuksen 25 §:n otsikkoon.

Soveltamisalan rajoitukset (1. lakiehdotuksen 2 §)

Vuokralaiset VKL ry (jäljempänä Vuokralaiset ry) lausuu, että esityksessä alle kolmen kuukauden vuokrasuhteet rajautuvat asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltamisalan ulkopuolelle ja että rajanveto johtaa siihen, että suoja jää tosiasiallisesti toteutumatta juuri niissä tilanteissa, joissa vuokralainen on kaikkein haavoittuvimmassa asemassa.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole aiheellista tältä osin muuttaa.

Väite siitä, että kaikki alle kolmen kuukauden vuokrasuhteet rajautuisivat esityksen mukaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltamisalan ulkopuolelle, ei vastaa esityksen sisältöä. Esityksessä ei säädetä kolmen kuukauden vähimmäiskestoa eikä muutakaan määräaikarajaa, jonka perusteella lain soveltuminen ratkeaisi automaattisesti (ks. HE s. 67 ja 102–103). Päinvastoin säännöskohtaisissa perusteluissa todetaan nimenomaisesti, että “pykälässä ei edelleenkään säädettäisi asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen vähimmäiskestosta” ja että “laki voi tulla sovellettavaksi, vaikka huoneisto olisi vuokrattu lyhyeksikin ajaksi”. Esityksen mukaan ratkaisevaa on, voidaanko huoneiston käyttöä luonnehtia lyhytaikaiseksi ja tilapäiseksi asumiseksi. Arvioinnissa on otettava

Postiosoite Postadress	Käyntiosoite Besöksadress	Puhelin Telefon	Faksi Fax	S-posti, internet E-post, internet
Oikeusministeriö PL 25 FI-00023 Valtioneuvosto Finland	Meritullinkatu 10 00170 Helsinki Finland	0295 16001 Internat. +358 295 16001	09 160 67730 Internat. +358 9 160 67730	kirjaamo.om@gov.fi www.oikeusministerio.fi www.justitieministeriet.fi

huomioon sekä kesto että käyttöön liittyvä tarkoitus. Esityksessä todetaan nimenomaisesti, että ”toiselle paikkakunnalle työkomennuksen vuoksi muuttavan henkilön asuminen on yleensä pysyväisluonteisempaa kuin hotellissa majoittuvan matkailijan. Näin ollen laki voi tulla sovellettavaksi, vaikka huoneisto olisi vuokrattu lyhyeksikin ajaksi.” Samoin esityksessä korostetaan, että lakia sovelletaan edelleen sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan käytettäväksi esimerkiksi asuntona tai vapaa-ajan asuntona pysyväisluonteiseen käyttöön. (ks. tarkemmin HE s. 102–103) Rajoitus koskee vain sellaista käyttöä, jota voidaan luonnehtia tilapäiseksi ja lyhytaikaiseksi asumiseksi. Rajauksen periaate on johdonmukainen lain aiempien esitöiden (mm. vuoden 1994 esitöiden) kanssa, joiden mukaan huoneenvuokralainsäädäntö on tarkoitettu koskemaan osapuolten oikeussuhteita pysyväisluontoisemmassa ja yleensä pitkäaikaisemmassa asumisessa kuin hotelli- ja muussa tilapäismajoituksessa.

Vuokrasopimuksen kesto (1. lakiehdotuksen 4 §)

Suomen Kiinteistöliitto ry (jäljempänä Kiinteistöliitto) sekä *Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry* (jäljempänä Rakli) eivät kannata ehdotettua sääntelyratkaisua sopimuksen keston osalta (ns. yhdistelmä- tai hybridisopimus). Kiinteistöliitto katsoo, että oikeustilaa olisi parempi selkeyttää lisäämällä lakiin tai lain esitöihin asuinhuoneiston vuokrauksesta sopimistapaa selventävä säännös siitä, miten ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta voidaan sopia. Rakli puolestaan katsoo, että yksi vaihtoehto olisi se, ettei 4 §:ään tehdä muutoksia vaan pitäydytään yksinomaan 55 §:ää koskevissa muutoksissa.

Oikeusministeriö ei puolla ehdotettuja muutoksia.

Esityksen lähtökohtana on, että nykyinen sopimistapa, jossa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa siirretään, on tarpeettoman monimutkainen. Sopimistapa on aiheuttanut erityisesti vuokralaisille vaikeuksia ymmärtää, milloin he voivat aikaisintaan irtautua sopimuksesta ilman seuraamuksia. Vuokrasopimuksen kestoa koskevissa ehdoissa käytetään usein epäselviä sanamuotoja, joista ei käy yksiselitteisesti ilmi, minkä tyyppisestä sopimuksesta osapuolten on tosiasiassa ollut tarkoitus sopia. Sopimuksissa voidaan puhua esimerkiksi irtisanomisajan alkamisajankohdan sijaan ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomispäivästä. (HE s. 15) Tämän vuoksi esityksessä on päädytty siihen, että laissa tunnistetaan ja sallitaan suoraan se sopimusmalli, josta tosiasiallisesti on kysymys; kyse on sopimuksesta, joka on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi.

Oikeusministeriö ei pidä perusteltuna ratkaisua, jossa nykyinen järjestely säilytettäisiin mutta sitä vain kuvailtaisiin laissa tai esitöissä aiempaa täsmällisemmin. Jos sama perusratkaisu säilytettäisiin mutta se vain ilmaistaisiin uudella tavalla, tämä ei poistaisi ongelman ydintä.

Raklin esittämää vaihtoehtoa, jossa 4 §:ään ei tehtäisi muutoksia ja edettäisiin vain 55 §:n muutoksella, ei voida sitäkään pitää riittävänä ratkaisuna, sillä sekään ei poistaisi vuokrasopimuksen kestoa ja sopimustyyppiä koskevaa epäselvyyttä. Myöskään Kiinteistöliiton lausunnossa ehdotettua mallia, jossa määräajan jälkeen jatkuvan sopimuksen päättämisestä määräajan loppuun olisi ilmoitettava

esimerkiksi kolme kuukautta ennen määräajan päättymistä, ei voida pitää ehdotettua sääntelyä selkeämpänä tai toimivampana.

Hallituksen esityksessä omaksuttu ratkaisu vastaa paremmin esityksen keskeistä tavoitetta selkeyttää vuokrasopimusten kestoon liittyvää sääntelyä ja vähentää vuokrasuhteisiin liittyviä tulkintaerimielisyyksiä. Myös enemmistö lausunnonantajista on pitänyt muutostarvetta perusteltuna ja muutosta oikeustilaa selkeyttävänä.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (jäljempänä KVKL) katsoo, että 1. lakiehdotuksen 4 §:n 2 momentissa sana ”lopussa” tulisi palauttaa mietinnön mukaiseen muotoon ”loppuun”. KVKL:n mukaan ehdotettu sanamuoto on omiaan aiheuttamaan tulkinnanvaraisuutta, koska ehdotettu sanamuoto olisi tulkittavissa siten, että irtisanomisen voi suorittaa vasta määräajan lopussa, vaikka tarkoituksena on perustelujenkin mukaan ollut, että vuokrasuhde voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun.

Oikeusministeriö pitää huomautusta aiheellisena ja esittää, että 1. lakiehdotuksen 4 §:n 2 momenttia muutetaan siten, että sana ”lopussa” korvataan sanalla ”loppuun” (ks. tarkka muotoiluehdotus alla). Säännöksen sanamuotoa on muutettu erehdyksessä jatkovalmisteluvaiheessa tulkinnanvaraisempaan muotoon.

4 §
Vuokrasopimuksen kesto

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä. Jos on sovittu, että vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan ~~lopussa~~ **loppuun**. Irtisanomisajasta säädetään 52 §:ssä.

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa (1. lakiehdotuksen 8 §)

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry (jäljempänä KOVA ry), Rakli ja Suomen opiskelija-asunnot SOA ry (jäljempänä SOA ry) katsovat lausunnoissaan, että vakuuden palauttamisen tai sen pidättämisestä ilmoittamisen määräajan tulisi 14 päivän sijasta olla 30 päivää. *Kilpailu- ja kuluttajavirasto* (jäljempänä KKV) puolestaan katsoo, että vakuus tulisi palauttaa tai vapauttaa heti vuokrasuhteen päättyessä. *Kuluttajaliitto* taas katsoo, että vahingonkorvaussäännöksen sijasta lakiin tulisi ottaa vakiokorvaussäännös.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Työryhmä ehdotti alun perin 30 päivän määräaikaa vakuuden palauttamiselle, koska samalla ehdotettiin vakiokorvaussäännöstä. Jatkovalmistelussa esitystä tarkistettiin kuitenkin siten, että vakiokorvaussäännöksestä luovuttiin, minkä vuoksi määräajaksi valittiin 14 päivää. Vakiokorvaussäännöstä ei pidetty tarkoituksenmukaisena, koska sen arvioitiin voivan kannustaa perusteettomien

vaatimusten esittämiseen sekä lisätä uusia riitoja etenkin taloudelliselta merkitykseltään vähäisissä asioissa.

Kokonaisratkaisua voidaan pitää tasapainoisena kompromissina: kun erillistä vakiokorvaussäännöstä ei ehdoteta, vakuuden palautusmääräaikaa ei myöskään ole perusteltua asettaa 30 päivään, mutta toisaalta lyhyempääkään määräaikaa ei pidetä tarkoituksenmukaisena, jotta vuokranantajalle jäisi riittävästi aikaa tarkistaa huoneiston kunto ja mahdolliset vahingot ennen vakuuden palauttamista. Määräaika (14 päivää) on takaraja, ja esityksessä korostetaan, että vakuuden palauttamisen tai sitä koskevan ilmoituksen tekemisen osalta ei saa tarpeettomasti viivytellä, vaan toimenpide on tehtävä heti, kun se vain on mahdollista (ks. HE s. 107). Esityksessä on lisäksi otettu huomioon tilanteet, joissa vakuuden palauttamiselle, vapauttamiselle tai ilmoituksen antamiselle on perustellusta syystä johtuva este. Tällöin toimenpide on tehtävä viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa esteen poistumisesta. Säännös jättää siten tilaa myös sellaisille käytännön tilanteille, joissa vahingon laatu, laajuus tai määrä edellyttää tarkempaa selvittämistä. Oikeusministeriö katsoo näin ollen, että ehdotettu 14 päivän määräaika yhdessä perustellusta syystä johtuvaa estettä koskevan poikkeuksen kanssa turvaa asianmukaisella tavalla sekä vuokranantajan että vakuuden asettajan oikeussuojan.

Kuluttajariitalautakunta (jäljempänä KRIL) katsoo lausunnossaan, että 8 §:n perusteluja olisi tarpeen täsmentää 14 päivän määräajan alkamisajankohdan osalta.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Selvyydeksi kuitenkin todetaan, että määräajan laskemiseen sovelletaan AHVL 12 §:n 2 momenttia, jonka mukaan laskettaessa päivinä ilmaistua sellaista määräaikaa, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, ei oteta lukuun sitä päivää, josta eteenpäin toimenpiteen suorittamiselle tässä laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Näin ollen vuokrasopimuksen päättymispäivää tai hallinnan luovutuspäivää ei lueta 14 päivän määräaikaan, vaan määräajan ensimmäinen päivä on sitä seuraava päivä. Jos esimerkiksi vuokrasopimus päättyy ja huoneiston hallinta luovutetaan 31 päivänä maaliskuuta, määräajan ensimmäinen päivä olisi 1 päivänä huhtikuuta ja viimeinen päivä 14 päivänä huhtikuuta.

KRIL pitää ongelmallisena myös sitä, että täsmällisen tiedon puuttumista saatavan tarkasta määrästä pidettäisiin 2 momentissa tarkoitettuna perustellusta syystä johtuvana esteenä vakuuden palauttamiselle tilanteessa, jossa vuokranantajan arvio saatavansa määrästä osoittautuu myöhemmin liian suureksi. Lisäksi KRIL katsoo, että vuokranantajan tulisi kantaa viivästyskorkoriski siltä osin kuin vakuuden pidättäminen on perustunut vuokranantajan omaan arvioon, joka on sittemmin osoittautunut virheelliseksi.

Oikeusministeriö katsoo, että esitystä ei ole tarpeen muuttaa tältä osin.

Ehdotusta ei ole perusteltua tulkita siten, että mikä tahansa vuokranantajan arvio saatavan määrästä, joka myöhemmin osoittautuu liian suureksi, muodostaisi 2 momentissa tarkoitetun perustellusta syystä johtuvan esteen vakuuden palauttamiselle tai vapauttamiselle. Vakuuden pidättäminen arvioon perustuen on

ehdotuksen mukaan mahdollista vain silloin, kun saatavan täsmällinen määrä ei ole kohtuullisin toimenpitein selvitettävissä säädetyssä määräajassa. Lisäksi on otettava huomioon, että ilmoituksessa on riittävän yksityiskohtaisesti selostettava saatavan peruste ja määrä taikka kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio saatavan määrästä. Ilmoituksesta on siten käytävä ilmi ne tosiseikat, jotka ovat tarpeen vaatimuksen asianmukaisuuden ja aiheellisuuden arvioimiseksi. (HE s. 107–108)

On myös huomattava, että vakuuden saajan vedotessa perustellusta syystä johtuvaan esteeseen hänen on kyettävä osoittamaan, että este on ollut olemassa, että pidättämisen peruste on yksilöity riittävän yksityiskohtaisesti ja että saatavan määrää koskeva arvio on tehty 2 momentissa tarkoitetulla, kohtuudella vaadittavalla tavalla. Jos vuokranantaja olisi esimerkiksi antanut selvästi ylimitoitetun arvion, laiminlyönyt saatavan määrän asianmukaisen selvittämisen tai jos lopullinen tai olennaisesti tarkempi määrä olisi ollut kohtuudella selvitettävissä jo alkuperäisen määräajan kuluessa, kyse ei olisi 2 momentissa tarkoitetusta perustellusta syystä johtuvasta esteestä. Tällöin vakuuden pidättämistä voitaisiin pitää aiheettomana, ja vuokralaisella voisi olla oikeus korkolain mukaiseen viivästyskorkoon sekä AHVL 8 §:n 4 momentin edellytysten täyttyessä vahingonkorvaukseen.

Ehdotettu sääntely ei siten anna vuokranantajalle yleistä oikeutta pidättää vakuutta ilman viivästyskorkoseuraamusta pelkästään minkä tahansa saatavan määrästä tehdyn arvion perusteella siihen saakka, kunnes vahingon lopullinen määrä selviää. Sääntelyllä pyritään tasapainottamaan yhtäältä vakuuden asettajan oikeus saada vakuus palautetuksi ilman aiheetonta viivytystä ja toisaalta se käytännön tarve, että esimerkiksi huoneiston vahingoittumiseen perustuvan saatavan täsmällinen määrä ei aina ole kohtuullisin toimenpitein riittävän täsmällisesti selvitettävissä 14 päivän määräajassa. Tämän vuoksi ei ole perusteltua säätää, että vuokranantaja kantaisi viivästyskorkoriskin automaattisesti kaikissa tilanteissa, joissa huolellisesti ja käytettävissä olleiden tietojen perusteella tehty arvio myöhemmin tarkentuu.

KRIL katsoo myös, että vakuuden palauttamisen esteitä koskevan sääntelyn ja aiheettomasta vakuuden pidättämisestä mahdollisesti seuraavan vahingonkorvausvastuun suhdetta tulisi selkeyttää erityisesti silloin, kun vuokranantajalla ei ole vielä tarkkaa tietoa saatavansa määrästä. KRIL kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että aiheutuneen vahingon näyttäminen voi käytännössä olla vaikeaa, minkä vuoksi säännöksen soveltamisala voi jäädä rajalliseksi.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Ehdotetun 8 §:n 4 momentin tarkoituksena ei ole luoda automaattista vahingonkorvausvastuuta kaikkiin tilanteisiin, joissa vakuutta on pidätetty kokonaan tai osittain aiheettomasti. Säännöksen tarkoituksena on turvata vakuuden asettajan oikeus korvaukseen silloin, kun hänelle on aiheutunut näytettävissä oleva vahinko siitä, että vakuus on pidätetty aiheettomasti tai jätetty vapauttamatta, ja vahingonkorvausvastuun yleiset edellytykset muutoin täyttyvät.

Vahingonkorvaussäännöksen soveltamistilanteiden mahdollista vähäisyyttä ei voida pitää sinänsä ongelmallisena. Vahingonkorvaus voi tulla kysymykseen vain

silloin, kun vakuuden asettajalle on aiheutunut erillistä vahinkoa, joka on syy-yhteydessä aiheettomaan pidättämiseen tai vapauttamatta jättämiseen ja joka ei ole ollut vuokranantajan kannalta täysin odottamaton seuraus. Säännöksen rajattu soveltamisala vastaa siten sen tarkoitusta.

Ehdotettua sääntelyä ei ole toisaalta perusteltua tulkita siten, että täsmällisen tiedon puuttuminen saatavan tarkasta määrästä sulkisi yleisesti pois 4 momentin mukaisen aiheettomuusarvioinnin. Kuten 3 momentin yhteydessä on todettu, arvioon perustuva pidättäminen on mahdollista vain silloin, kun saatavan täsmällinen määrä ei ole kohtuullisin toimenpitein selvitettävissä säädetyssä määräajassa ja kun saatavan määrää koskeva arvio on tehty 2 momentissa tarkoitetulla tavalla eli kohtuudella vaadittavalla tavalla (ks. tarkemmin edellä lausuttu). Jos vuokranantaja on esimerkiksi antanut selvästi ylimitoitetun arvion, laiminlyönyt saatavan määrän asianmukaisen selvittämisen tai jos lopullinen tai olennaisesti tarkempi määrä olisi ollut kohtuudella selvitettävissä jo alkuperäisen määräajan kuluessa, kyse ei ole 2 momentissa tarkoitetusta perustellusta syystä johtuvasta esteestä.

Näin ollen 4 momentin perusteluilla on itsenäinen merkitys myös arvioon perustuvissa tilanteissa. Niiden perusteella voidaan erottaa yhtäältä tilanteet, joissa alkuperäinen arvio on ollut käytettävissä olleiden tietojen perusteella huolellisesti ja perustellusti tehty, ja toisaalta tilanteet, joissa vakuuden pidättäminen perustuu esimerkiksi puutteelliseen selvittämiseen, passiivisuuteen tai selvästi ylimitoitettuun arvioon. Jälkimmäisissä tilanteissa vakuuden pidättämistä voidaan pitää aiheettomana ja 4 momentti voi tulla sovellettavaksi.

KKV katsoo, että laissa tulisi erikseen säätää siitä, että vuokralaisella on oikeus korjata puutteellisesti tehty siivous, sekä siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokralaiselle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Oikeusministeriö ei pidä tarkoituksenmukaisena lisätä lakiin vuokralaiselle vuokrasuhteen päättymisen jälkeen erillistä oikeutta suorittaa uusi siivous tai muutoin korjata huoneiston puutteellisuuksia. Tällainen sääntely voisi aiheuttaa merkittäviä käytännön ongelmia erityisesti silloin, kun huoneistoon on jo muuttanut uusi vuokralainen tai tämän muutto on välittömästi edessä. Erillinen oikeus voisi muun muassa johtaa hankalaan aikataulujen yhteensovittamiseen ja viivästyttää huoneiston saattamista ajoissa muuttokuntoon. Oikeusministeriö kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että erillinen oikeus uuteen siivoukseen voisi heikentää vuokralaisen kannustinta huolehtia loppusiivouksesta kerralla asianmukaisesti. Vaikka vuokralaisella ei olisi asiassa laissa säädettyä oikeutta, hänellä on esimerkiksi mahdollisuus pyrkiä sopimaan vuokranantajan kanssa uuden lähtösiivouksen tekemisestä tai muun huoneiston puutteellisuuden korjaamisesta.

Oikeusministeriö ei pidä tarpeellisena säätää erikseen myöskään siitä, että puutteellisuuden korjauksesta aiheutuvien kustannusten on pysyttävä kohtuullisina. Jos vuokranantaja teettää ylimitoitettuja tai tarpeettomia siivous- tai korjaustöitä, kysymys ei ole oikeusministeriön näkemyksen mukaan ensisijaisesti uuden yleisen kulujen kohtuullisuutta koskevan säännöksen tarpeesta, vaan siitä, voidaanko tällaiset kulut ylipäätään hyväksyä vakuudella katettaviksi.

Esityksen mukaan vakuuden pidättämisen perusteet ja määrä on yksilöitävä riittävän täsmällisesti, mikä edellyttää vuokranantajalta asianmukaista selvitystä ja näyttöä saatavan määrästä ja perusteesta. Jos vakuutta pidätetään esimerkiksi siivouskuluihin vedoten, vuokranantajan on olosuhteet huomioon ottaen kuvattava riittävän yksityiskohtaisesti, mitä puutteita huoneiston puhtaudessa ja siisteydessä on havaittu ja viime kädessä riitatilanteessa kyettävä näyttämään ne toteen. Vakuuden asettajalla on siis mahdollisuus riitauttaa saatavan peruste ja määrä, ja vuokralainen voi myös vaatia ylimitoitettujen kulujen sovittelua. Oikeusministeriö katsoo tämän vuoksi, ettei asiasta ole tarpeen säätää erikseen.

SOA ry katsoo lausunnossaan, että perustellusta syystä johtuva este tulisi määritellä tarkemmin, sekä pyytää kannanottoa siihen, voidaanko esimerkiksi poikkeuksellisen suurta asukasvaihtuvuutta pitää hyväksyttävänä perusteena poiketa 14 päivän määräajasta.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Perustellusta syystä johtuvaa estettä ei ole tarkoituksenmukaista määritellä tyhjentävästi, koska tilanteet voivat vaihdella paljon. Arviointi on aina tehtävä tapauskohtaisesti. Esitöiden (HE s. 107–108) perusteella voidaan kuitenkin päätellä, että eräänlaisena ohjaavana lähtökohtana voidaan pitää sitä, että perustellusta syystä johtuvan esteen on oltava todellinen ja objektiivisesti arvioiden sellainen, ettei vakuuden saaja voi sitä aktiivisilla, huolellisilla ja kohtuullisilla toimenpiteillä voittaa tai poistaa määräajassa. Esteen tulee liittyä myös juuri kyseisen vakuuden palauttamiseen, vapauttamiseen tai pidättämisestä ilmoittamiseen. Esteenä ei siten tulisi pitää seikkaa, joka johtuu siitä, että vakuuden saaja on itse laiminlyönyt riittävät toimenpiteet tai ollut passiivinen, huolimaton tai puutteellisesti valmistautunut. Näin ollen esimerkiksi pelkästään yleinen hankaluus, työruuhka tai se, että asiaa ei ole ehditty hoitaa, ei riitä.

Esimerkiksi kuunvaihteen poikkeuksellisen suurta asukasvaihtuvuutta ei siten tulisi pitää perustellusta syystä johtuvana esteenä. Asukasvaihtuvuuteen, huoneistotarkastusten aikatauluttamiseen ja riittävien resurssien varaamiseen liittyvät seikat kuuluvat yleensä vakuuden saajan oman toiminnan järjestämisvastuuseen ja vuokranantajan tavanomaiseen liiketoimintariskiin. Pelkästään se, ettei kaikkia huoneistoja ehditä tarkastaa määräajassa, ei siten oikeuttaisi poikkeamaan vakuuden palauttamista, vapauttamista tai pidättämisestä ilmoittamista koskevasta määräajasta. Suuren asukasvaihtuvuuden tai tarkastusten ruuhkautumisen hyväksyminen yleiseksi perusteeksi poiketa määräajasta voisi käytännössä heikentää merkittävästi 14 päivän määräajan ohjausvaikutusta erityisesti suurten vuokranantajien ja muiden sellaisten toimijoiden kohdalla, joilla määräaikaan liittyvät palautus- ja tarkastustilanteet ovat toistuvia ja ennakoitavissa.

Kuluttajaliitto viittaa lausunnossaan mediassakin esillä olleeseen Lakea-tapaukseen ja katsonut, että esitykseen tulisi lisätä vaatimus vakuuden säilyttämisestä erillään vuokranantajan muista varoista.

Oikeusministeriö ei puolla ehdotettua lisäystä.

Oikeusministeriö toteaa, että Lakea-tapauksen kaltaisessa tilanteessa ei ole ollut kysymys tavanomaisesta asuinhuoneiston vuokrasuhteesta vaan omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvasta erityisluonteisesta asumismuodosta. Tällaisia välimalliasumiseen liittyviä kysymyksiä tai mahdollisia ongelmatilanteita ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yleisessä huoneenvuokralaissa, jonka sääntely on laadittu tavanomaisia vuokrasuhteita varten. Oikeusministeriö ei pidä muutoinkaan perusteltuna, että tällaisen erityisluonteisen tilanteen johdosta yleiseen huoneenvuokralakiin lisättäisiin kaikkia vuokranantajia koskeva velvollisuus säilyttää vakuus erillään muista varoista. Esimerkiksi velvollisuus käyttää erillistä vakuustiliä olisi erityisesti yksityisille vuokranantajille raskas.

Oikeusministeriö katsoo, että mahdolliset omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuviin hallintamuotoihin liittyvät ongelmatilanteet olisi perusteltua ratkaista näitä asumismuotoja koskevan mahdollisen erityissääntelyn yhteydessä.

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (1. lakiehdotuksen 17 a §)

Vuokralaiset ry pitää lausunnossaan ongelmallisena sitä, että täysi-ikäistyvän lapsen yhteystiedot tulisi ilmoittaa vuokranantajalle. Vuokralaiset ry kiinnittää tältä osin huomiota yksityisyyden suojaan, tietosuojan minimointiperiaatteeseen sekä siihen, missä määrin vuokranantajalla on oikeus saada tietoja henkilöistä, jotka eivät ole vuokrasopimuksen osapuolia.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen tältä osin muuttaa.

Hallituksen esityksessä on nimenomaisesti arvioitu ilmoittamisvelvollisuutta tietosuojan minimointiperiaatteen näkökulmasta. Esityksessä on perusteltu täysi-ikäisiä asukkaita koskevaa ilmoitusvelvollisuutta sillä, että he voivat olla suoraan vastuussa vuokranantajalle huoneistossa aiheuttamistaan vahingoista. Vuokranantaja ei voi tehokkaasti kohdistaa huoneiston käyttöön liittyviä oikeudellisia vaatimuksia muihin huoneistossa asuviin täysi-ikäisiin henkilöihin, jos hänen tiedossaan eivät ole nämä henkilöt, heidän henkilöllisyytensä ja heidän suhteensa vuokralaiseen. Esityksessä on siten lähdetty siitä, että täysi-ikäisten henkilöiden osalta myös yhteystiedot ovat tarpeen, jotta vuokranantaja voi tarvittaessa ottaa heihin yhteyttä ja kohdistaa heihin vuokrasuhteeseen liittyviä oikeudellisia vaatimuksia. Esityksessä on näin ollen katsottu, että täysi-ikäisiä henkilöitä koskevien tietojen käsittely on vuokranantajalle tarpeen hänen oikeutettujen etujensa toteuttamiseksi.

Täysi-ikäistyvän lapsen osalta kysymys ei siten ole erillisestä tai poikkeavasta tiedonantovelvollisuudesta vaan siitä, että henkilön täysi-ikäistyessä häneen sovelletaan samaa sääntelyä kuin muihin huoneistossa asuviin täysi-ikäisiin henkilöihin. Hallituksen esityksessä on sen sijaan tietoisesti erotettu alaikäiset lapset ja täysi-ikäiset asukkaat toisistaan juuri tietosuojan ja tarpeellisuusvaatimuksen vuoksi.

HE:n eduskuntakäsittelyn aikana oikeusministeriön tietoon on tullut, että 1. lakiehdotuksen 17 a §:n 1 momenttiin sisältyvät sanat ”yhteisenä asuntona” voivat aiheuttaa epäselvyyksiä käytännön soveltamistilanteissa.

Oikeusministeriö esittää tämän johdosta, että 1. lakiehdotuksen uudesta 17 a §:n 1 momentista poistettaisiin sanat ”yhteisenä asuntona”, jotta ei synny epäselvyyttä siitä, että pykälää on tarkoitus soveltaa myös tilanteisiin, joissa vuokralainen ei itse asu huoneistossa (ks. tarkka muotoiluehdotus alla). Esimerkiksi vuokralaisen luovuttaessa alivuokrauksena enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen ei edellytetä sitä, että vuokralaisen (alivuokranantajan) tulisi myös itse fyysisesti asua huoneistossa. Tällaisessa tilanteessa ei ole mielekästä puhua siitä, että ”huoneistoa käytetään yhteisenä asuntona”.

Muilta osin ehdotettuun 17 a §:ään ei ehdoteta muutoksia. Muutoksella ei olisi myöskään vaikutuksia 1 momentin säännöskohtaisiin perusteluihin taikka pykälän 2 momenttiin tai sen säännöskohtaisiin perusteluihin.

17 a §

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Jos vuokralainen käyttää asuinhuoneistoa ~~yhteisenä asuntona~~ muiden henkilöiden kanssa, hänen on kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle asukkaiden lukumäärä ja 17 §:ssä tarkoitettu peruste heidän oikeudellensa asua huoneistossa vuokrasuhteeseen liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien valvontaa sekä vastuiden toteuttamista varten. Täysi-ikäisistä asukkaista on lisäksi ilmoitettava heidän nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa.

Tupakointikielto-olettama (1. lakiehdotuksen 26 a §)

Isännöintiliitto kiinnittää lausunnossaan huomiota siihen, että tupakointia koskeva sääntely ei ole eri asumismuotojen välillä täysin yhdenmukaista. Isännöintiliitto pitää tätä ongelmallisena muun muassa asukkaiden yhdenvertaisuuden ja sääntelyn valvottavuuden näkökulmasta.

Oikeusministeriö ei puolla esityksen muuttamista tupakointikielto-olettamaa koskevilta osin. Oikeusministeriö toteaa, että AHVL:ssä säädetään vuokrasopimuksen osapuolten tai heiltä oikeutensa johtaneiden oikeuksista ja velvollisuuksista huoneistoa käytettäessä. Tupakoinnin osalta kyse on – kuten nykyisinkin – sopimuksenvaraisesta asiasta, eikä vallitsevaa oikeustilaa siten merkittävästi muutettaisi vaan ainoastaan oletuslähtökohta muuttuisi: aiemmin tupakointi on pitänyt kieltää erikseen, mutta jatkossa se olisi sallittava erikseen. Vuokranantaja voisi edelleen halutessaan sallia tupakoinnin, jos siihen ei ole muuta estettä. Ehdotettu sääntely on lisäksi rajattu koskemaan vain sellaisia tiloja ja alueita, joiden käyttöoikeuden vuokralainen johtaa vuokrasuhteesta.

Oikeusministeriö pitää sinänsä ymmärrettävänä sitä huomiota, että tupakointia koskevaa sääntelyä voidaan tarkastella laajemminkin eri asumismuotojen näkökulmasta. Nyt käsiteltävässä esityksessä kysymys on kuitenkin vuokrasuhteita koskevasta sääntelystä, ja tässä kontekstissa ehdotettua ratkaisua voidaan pitää perusteltuna. Ehdotuksen taustalla on se, että nykytila, jossa tupakointikiellosta on pitänyt sopia erikseen, on käytännössä aiheuttanut ongelmia. Lisäksi tupakointikiellon lisääminen jälkikäteen on ollut vaikeaa, koska se edellyttää

vuokrasuhteen molempien osapuolten suostumusta. Lausuntopalautteessa ehdotettua olettamasäännöstä kannatti erittäin laaja enemmistö.

Sovittelusäännökset (1. lakiehdotuksen 6 ja 29–31 § sekä 2. lakiehdotuksen 5 ja 25–26 §)

KRIL ja *KKV* katsovat, että AHVL:n sovittelusäännöksiä tulisi yhdenmukaistaa muun kuluttajansuojasääntelyn kanssa ehdotettua laajemmin. *KRIL* on lisäksi esittänyt harkittavaksi AHVL 30 §:n erityissäännösten kumoamista, jolloin vuokrasopimuksen ehdon kohtuullisuutta arvioitaisiin yksinomaan kuluttajansuojalain 4 luvun tai oikeustoimilain säännösten nojalla.

Oikeusministeriö: Kuten HE:n sivulla 96 on todettu, esitysluonnoksesta saadun lausuntopalautteen perusteella sääntelyn yksinkertaistaminen ja yhdenmukaistaminen muun kuluttajansuojasääntelyn kanssa voisi olla aiheellista. Sitä ei kuitenkaan ole pidetty tarkoituksenmukaisena toteuttaa tässä vaiheessa, vaan asiaa tulisi arvioida myöhemmin uudelleen.

Tarkistustarpeita liittyy paitsi AHVL 6 §:ään ja LHVL 5 §:ään (kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu), joita voisi olla aiheellista yksinkertaistaa, myös esimerkiksi AHVL 29 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä. Säännös poikkeaa muusta sopimusoikeudellisesta sääntelystä ja on myös jossain määrin epäjohdonmukainen: se estää kanteen nostamisen vuokran määrän kohtuullisuuden tutkimiseksi vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, mutta ei kuitenkaan estä vuokralaista vastustamasta maksamattomiin vuokriin perustuvia vaatimuksia tuomioistuimessa sillä perusteella, että vuokra on ollut kohtuuton. Vuokrasuhteen päättymisen jälkeen vuokralaisen käytettävissä olevat oikeussuojakeinot voivat siten riippua siitä, onko vuokraa jäänyt maksamatta.

Sääntelyn yksinkertaistamiseksi voitaisiin KRIL:n esittämällä tavalla harkita myös AHVL 30 §:n, joka koskee vuokran muuttamista tuomioistuimessa, kumoamista kokonaan. Pykälä sisältää erityissäännöksen vuokran muuttamisesta vuokralaisen vaatimuksesta tilanteessa, jossa vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Yleisiä sovittelusäännöksiä voitaneen pitää riittävänä keinona puuttua ylisuuriin vuokriin. Pykälän kumoamista puoltaisi myös se, että sitä on sovellettu käytännössä erittäin vähän.

Ottaen huomioon, että edellä selostetut mahdolliset tarkistamistarpeet edellyttäisivät lakiin sisältyvien viittaussäännösten vuoksi muutoksia myös eräisiin muihin AHVL:n ja LHVL:n säännöksiin, oikeusministeriö katsoo, että muutosten toteuttaminen tässä vaiheessa ei ole joka tapauksessa tarkoituksenmukaista. Oikeusministeriö pitää kuitenkin edelleen aiheellisena, että asiaa arvioidaan myöhemmin uudelleen.

Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon (1. lakiehdotuksen 22 §)

KOVA ry kiinnittää lausunnossaan huomiota siihen, ettei esityksen perusteluissa ole erikseen mainittu esimerkkitilannetta, jossa vuokralainen kieltäisi huoneistossa käynnin, vaikka vuokranantajan arvion mukaan käynnille olisi laissa säädetty peruste.

> **Oikeusministeriö** toteaa, ettei esityksessä ole mahdollista tyhjentävästi kuvata kaikkia käytännössä mahdollisesti esiintyviä tilanteita.
>
> Jos vuokranantajalla on AHVL 22 §:ssä tarkoitettu peruste päästä huoneistoon, vuokralainen ei voi perusteettomasti kieltäytyä päästämästä vuokranantajaa tai tämän edustajaa huoneistoon sopivana aikana. Jos vuokralainen kieltää pääsyn huoneistoon sopivana aikana, vaikka siihen on laissa säädetty peruste, vuokranantajalla tai hänen edustajallaan on viime kädessä oikeus turvautua poliisin virka-apuun AHVL 14 §:n mukaisesti. Jos vuokralainen tällaisessa tilanteessa kokonaan kieltää huoneistossa käynnin, vaikka vuokranantajalla tai tämän edustajalla on siihen AHVL 22 §:ssä tarkoitettu peruste, kyse on tilanteesta, jossa sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä. Vuokralaisen aiheeton kieltäytyminen saattaa aiheuttaa vuokralaiselle myös velvollisuuden korvata menettelystä aiheutunut vahinko. (ks. HE s. 124)

KRIL kiinnittää huomiota siihen, että käsitteet “riittävä aika” ja “kohtuullinen aika” voivat käytännössä olla tulkinnanvaraisia, sekä esittää, että valiokunnan mietinnössä voitaisiin ottaa kantaa siihen, minkälaista aikaa näissä tilanteissa voitaisiin lähtökohtaisesti pitää riittävänä tai kohtuullisena.

> **Oikeusministeriön** näkemyksen mukaan käsitteiden ”riittävä aika” ja ”kohtuullinen aika” jättäminen joustaviksi on sääntelyn toimivuuden kannalta perusteltua. Tarkoituksena on mahdollistaa tapauskohtainen arviointi ja välttää kaavamaisia, käytännössä liian jäykiksi muodostuvia määräaikoja, sillä AHVL 22 §:ssä tarkoitetut tilanteet vaihtelevat huomattavasti. Käynnin perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston kunnon ja hoidon valvonta, huoneistossa suoritettava korjaus- tai muutostyö tai hoitotoimenpide sekä näiden valvonta tai huoneiston esittely myyntiä tai uudelleenvuokrausta varten. Lisäksi asian kiireellisyys ja laatu voivat vaihdella olennaisesti. Joustavat käsitteet mahdollistavat tapauskohtaisen arvioinnin esimerkiksi sen mukaan, mistä käynnistä on kyse ja kuinka kiireellinen asia todellisuudessa on. Tämän vuoksi käsitteiden tarkempi sisältö on luontevaa jättää hyvän vuokratavan suositusten ja mahdollisen oikeuskäytännön täsmennettäväksi.

Vuokran määräytyminen (1. lakiehdotuksen 27 §) sekä arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen (1. lakiehdotuksen 32 §)

KOVA ry kannattaa ehdotettua muutosta, jonka mukaan vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus vuokran määräytymisestä kattaisi kaikki vuokrankorotustilanteet, mutta katsoo, että korotuksesta ilmoittaminen tulisi tehdä AHVL 32 §:n tarkoittamissa tilanteissa samassa määräajassa kuin ehdotetun AHVL 27 §:n tilanteissa. *KKV* puolestaan katsoo, että 27 §:ssä ehdotettu kuukauden ilmoitusaika on liian lyhyt ja että korotetun vuokran tulisi tulla voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksesta.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Esityksessä on päädytty siihen, että AHVL 27 §:n mukainen korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Kuukauden vähimmäisaika näissä tilanteissa on tasapainoinen ratkaisu, ja sitä kannatettiin laajasti myös lausuntokierroksella.

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen osalta on puolestaan päädytty säilyttämään nykyinen 32 §:n mukainen kahden kuukauden vähimmäisaika. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta lausuntopalautteessa esitettiin eriäviä näkemyksiä, mutta 32 §:n mukaista, 27 §:ään verrattuna pidempää määräaikaa ei katsottu tarpeelliseksi muuttaa. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta pidettiin perusteltuna säilyttää nykyinen, vuokralaisen suojaa korostava ratkaisu, koska se antaa vuokralaisille enemmän aikaa sopeuttaa talouttaan tulevaan muutokseen.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (1. lakiehdotuksen 46 §)

KOVA ry esittää lausunnossaan, että vuokrasuhteen – silloin kun kyse on yksin huoneistossa asuneesta vuokralaisesta – tulisi päättyä jo yhden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta.

Oikeusministeriö ei kannata määräajan lyhentämistä yhteen kuukauteen. Lausuntopalautteessa yhden kuukauden määräaikaa pidettiin liian lyhyenä erityisesti jäämistön hoidon vaatiman ajan ja omaisten suruajan vuoksi. Kahden kuukauden määräaika ottaa tasapainoisemmin huomioon kuolinpesän osakkaiden oikeudet, vähentää riskiä siitä, että vuokrasuhteen automaattinen päättyminen tulisi yllätyksenä, sekä turvaa paremmin myös kuolinpesän tosiasiallisen mahdollisuuden käyttää sille säädettyä oikeutta jatkaa vuokrasuhdetta.

Oikeusministeriö katsoo, että ehdotettu kahden kuukauden määräaika yhdessä ilmoittamisvelvollisuutta koskevan muotoilun (”pyrkiä ilmoittamaan”) kanssa on ratkaisuna tasapainoinen.

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (1. lakiehdotuksen 46 a ja 46 b §)

Kiinteistöliitto katsoo lausunnossaan, että ehdotettua sääntelyä tulisi täydentää siten, että myös kuolinpesään kuuluvalle omaisuudelle säädettäisiin ehdotettua 68 a §:ää vastaava määräaika, jonka jälkeen omaisuus siirtyisi vastikkeetta vuokranantajalle. Myös *Rakli* ja *KOVA ry* katsovat, että säilytysvelvollisuudelle tulee säätää määräaika, esimerkiksi enintään kolme tai neljä kuukautta sen kalenterikuukauden päättymisestä lukien, kun vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta.

Kiinteistöliitto ja *Rakli* esittävät myös, että varastoon siirretylle omaisuudelle voitaisiin hakea häätöä.

Lisäksi *Kova ry* pitää ongelmallisena sitä, että jos toimitsijan määräämistä koskevan asian saattaisi vireille muu kuin vuokranantaja, tuomioistuimella ei olisi viran puolesta velvollisuutta selvittää vuokranantajan henkilöllisyyttä eikä varata tälle tilaisuutta tulla asiassa kuulluksi.

Oikeusministeriö ei pidä perusteltuna, että kuolinpesään kuuluvalle jäämistöomaisuudelle säädettäisiin ehdotettua 68 a §:ää vastaava yleinen määräaika tai että vuokranantajalle annettaisiin oikeus myydä tai hävittää kuolinpesään kuuluvaa kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuutta. Jatkovalmistelussa tätä vaihtoehtoa arvioitiin, mutta yleistä määräaikaa tai takarajaa ei ehdotettu, koska jäämistöomaisuuden osalta kyse on omaisuuslajista, jonka suoja on erittäin vahva ja johon perilliset voivat kohdistaa vaatimuksia pitkänkin ajan kuluttua. Määräaika voisi monissa tilanteissa johtaa kuolinpesän osakkaiden oikeussuojan loukkauksiin.

Vuokranantajan käytössä olevat, voimassa olevaan lainsäädäntöön perustuvat oikeussuojakeinot (esimerkiksi mahdollisuus hakea perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa tai perintökaaren 19 luvun mukaista pesänselvittäjämääräystä) sekä uusi ehdotettu 46 b § antavat oikeusministeriön näkemyksen mukaan vuokranantajalle riittävät keinot asian ratkaisemiseksi. Vuokranantaja voi myös harkita, hakeeko hän häätöä huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneelle omaisuudelle ennen kuin ryhtyy siirtämään omaisuutta muualle. Lisäksi vuokranantajan asemaa suojellaan korvaussäännöksillä.

Oikeusministeriö katsoo, ettei ole tarkoituksenmukaista säätää uudesta häätömenettelystä jo muualle siirretyn jäämistöomaisuuden osalta. Tällainen menettely muuttaisi ulosottokaaren perusratkaisua häätöjen osalta, eikä sitä voida pitää kannatettavana. Esityksessä ongelma on ratkaistu siten, että 46 a §:ää täydentää 46 b §:n mukainen mahdollisuus siihen, että omaisuus siirtyy vastikkeetta vuokranantajalle tilanteessa, jossa toimitsijaa ei voida määrätä vaikka määräämisen edellytykset muutoin täyttyvät, koska kukaan ei suostu tehtävään. Muissa tilanteissa vuokranantajalla on, kuten edellä on todettu, käytössään muita oikeussuojakeinoja asian ratkaisemiseksi.

Hallituksen esityksessä on nimenomaisesti lähdetty siitä, että 46 b §:ssä tarkoitettu omaisuuden siirtymistä koskeva vaatimus ei ole itsenäinen hakemusasia, vaan se käsitellään vireillä olevassa toimitsijan määräämistä koskevassa asiassa liitännäisvaatimuksena. Puhevaltaa omaisuuden siirtymistä koskevan vaatimuksen esittämisen osalta voi kuitenkin käyttää ainoastaan vuokranantaja. Jos asiassa, jossa hakemuksen on saattanut vireille muu taho kuin vuokranantaja, saadaan määrättyä perintökaaressa tarkoitettu toimitsija, huoneistoon jääneen omaisuuden kohtalo tulee hoidetuksi tällaisen toimitsijan toimesta. Jos taas asiassa, jossa vuokranantaja ei ole mukana, ei määrätä toimitsijaa, vuokranantajalla säilyy mahdollisuus saattaa toimitsijan määräämistä koskeva hakemusasia uudelleen vireille ja esittää sen yhteydessä 46 b §:ssä tarkoitettu vaatimus. (ks. HE s. 138–139) Edellä mainittujen syiden vuoksi asiassa ei ole välttämätöntä eikä perusteltua säätää tuomioistuimelle viran puolesta täytettävää lisäselvitysvelvollisuutta vuokranantajan henkilöllisyyden selvittämiseksi ja kuulemisen varaamiseksi. Tällainen velvollisuus myös rasittaisi tuomioistuinlaitosta.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika (1. lakiehdotuksen 52 §)

Vuokranantajan irtisanomisaika

KKV ja *Kuluttajaliitto* katsovat lausunnoissaan, ettei vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa tulisi muuttaa nykyisestä kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Lisäksi *KKV* vastustaa sitä, että pidempää irtisanomisaikaa sovellettaisiin jatkossa vasta, kun vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta nykyisen yhden vuoden sijasta.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Esitystä valmisteltaessa on päädytty siihen, että vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan lyhentäminen kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen ja sen alkamisajankohdan siirtäminen yhdestä vuodesta kahteen vuoteen ottavat huomioon vuokrasuhteen molempien osapuolten intressit tasapainoisemmin kuin nykyinen sääntelyratkaisu. Nykytilan säilyttämistä tai muita sääntelykeinoja ei ole pidetty tarkoituksenmukaisina ratkaisuina, koska ne eivät poistaisi havaittuja epäsuhtia riittävästi eivätkä myöskään riittävästi tasapainottaisi vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksia irtisanomisaikojen osalta. Muutoksessa on kyse kokonaisarviosta, jossa otetaan aiempaa laajemmin huomioon myös vuokranantajan edut sekä se, että muutos voi parantaa vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta, joustavuutta ja asuntojen tarjontaa.

Esityksessä on myös otettu huomioon mahdolliset vaikutukset vuokralaisen asumisturvaan. Irtisanomisajan muutoksen vaikutukset voivat korostua pienituloisten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja opiskelijoiden kohdalla erityisesti alueilla, joilla kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta on niukkaa. Esityksessä ei väitetä, ettei tällaisia vaikutuksia olisi lainkaan, vaan ne tunnistetaan mahdollisiksi haittavaikutuksiksi. Näitä vaikutuksia kuitenkin lieventävät tuomioistuimen mahdollisuus siirtää tietyin edellytyksin muuttopäivää vuokralaisen vaatimuksesta sekä se, että osapuolet voivat sopia laissa säädettyä pidemmästä vuokranantajan irtisanomisajasta. Vuokralaisen asumisturva ei myöskään perustu vain irtisanomisajan pituuteen vaan myös siihen, että vuokranantajan on, toisin kuin vuokralaisen, ilmoitettava irtisanomiselleen hyväksyttävä peruste. Voidaan myös olettaa, että moitteettomasti hoidetuissa vuokrasuhteissa vuokranantajan irtisanomistarvetta ei tavallisesti synny ilman erityistä syytä. Ehdotetut muutokset eivät myöskään koskisi ennen lain voimaantuloa tehtyjä sopimuksia.

KOVA ry esittää lausunnossaan, että myös vuokranantajan osalta tulisi siirtyä yhteen, kolmen kuukauden mittaiseen irtisanomisaikaan.

Oikeusministeriö katsoo, ettei lakiehdotusta tai esitystä ole tältä osin tarpeen muuttaa.

Yhtä yhtenäistä vuokranantajan irtisanomisaikaa eli yksiportaista mallia ei pidetä perusteltuna. Kaksiportainen malli, jossa irtisanomisaika pitenee vuokrasuhteen keston mukaan, heijastaa lähtökohtaisesti hyvin sopimussuhteen luonnetta ja vuokralaisen asumisen vakiintumista sekä turvaa tasapainon vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantajan irtisanomisaikojen porrastaminen on oikeasuhtainen keino turvata pidempään huoneistossa asuneen vuokralaisen oikeuksia. (ks. HE s. 72)

Vuokralaiset ry puolestaan esittää, että vuokranantajan osalta tulisi siirtyä kaksiportaista mallia moniportaisempaan irtisanomisaikamalliin. Vuokralaiset ry ehdottaa kolmiportaista mallia, joka voisi olla seuraavanlainen: 1) jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti enintään yhden vuoden, irtisanomisajan tulisi olla kolme kuukautta; 2) jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti yli vuoden mutta enintään kaksi vuotta, irtisanomisajan tulisi olla neljä kuukautta; 3) jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti yli kaksi vuotta, irtisanomisajan tulisi olla kuusi kuukautta.

Oikeusministeriö ei puolla esityksen muuttamista tältä osin.

Ehdotetun kaltaisen moniportaisen mallin etuna olisi, että esityksessä todetut haitalliset vaikutukset vuokralaisiin erityisesti pitkäkestoisissa vuokrasuhteissa olisivat vähäisempiä kuin ehdotetussa kaksiportaisessa mallissa, jossa vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on neljä kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta. Mallia ei kuitenkaan pidetä tarkoituksenmukaisena, koska se tekisi sääntelystä nykyistä yksityiskohtaisempaa ja samalla vähentäisi ehdotetulla muutoksella tavoiteltua vaikutusta osapuolten aseman tasapainottamiseksi. Tämän vuoksi ehdotettua kaksiportaista mallia pidetään kokonaisuutena arvioiden perustelluimpana ratkaisuna.

Vuokralaisen irtisanomisaika

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* pitävät vuokralaisen yhden kuukauden irtisanomisaikaa liian lyhyenä.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole syytä muuttaa.

Vuokralaisen irtisanomisajan pidentämiselle esimerkiksi kahteen kuukauteen ei ole ilmennyt riittäviä perusteita. Yhden kuukauden irtisanomisaika on keskeinen osa nykyistä kokonaisratkaisua, joka tukee työvoiman liikkuvuutta, asumisen joustavuutta ja elämänmuutoksiin sopeutumista. Se mahdollistaa useimmissa tapauksissa muuton ilman päällekkäisiä vuokramenoja ja siten pienentää riskiä siitä, että vuokralainen joutuu vastaamaan kahden asunnon kustannuksista.

Koska vuokralaisella on mahdollisuus päättää vuokrasuhde nopeasti kuukauden irtisanomisajalla, vuokralaisen purkamisperusteilla ei ole samanlaista merkitystä kuin niillä olisi kahden kuukauden irtisanomisajan ollessa voimassa. Jos vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin kahteen kuukauteen, tulisi tasapainon ja kohtuullisuuden säilyttämiseksi myös vuokralaisen purkamisperusteet arvioida kokonaisuutena uudelleen. Myöskään pelkkä viittaus verrokkimaihin ei sellaisenaan osoita muutostarvetta, koska irtisanomissuoja rakentuu eri maissa erilaisista kokonaisuuksista ja koska irtisanomisjärjestelmien kokonaisratkaisut ovat ylipäänsä erilaisia. Yksittäisen irtisanomisajan vertaaminen irrotettuna muusta sääntelystä ei siten anna kattavaa kuvaa järjestelmien tasapainosta. (ks. HE s. 72)

Sopimusvapaus

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* katsovat lausunnoissaan, että irtisanomisajat tulisi siirtää osittain sopimusvapauden piiriin esimerkiksi niin, että sopimusehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennettäisiin kolmesta kuukaudesta tai ehto, jolla vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin yli kolmeen kuukauteen, olisi mitätön, taikka niin, että ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennettäisiin tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin yli kahteen kuukauteen, olisi mitätön. Myös *Rakli* ehdottaa lausunnossaan sopimusvapautta lisättäväksi niin, että irtisanomisajoista voidaan sopia toisin siten, että vuokralaisen irtisanomisaika ei voi olla kahta kuukautta pidempi ja vuokranantajan irtisanomisaika kolmea kuukautta lyhyempi.

> **Oikeusministeriö:** Sopimusvapauden laajentamista vuokrasuhteissa irtisanomisaikojen osalta ei ole pidetty eikä pidetä perusteltuna, koska se olennaisesti heikentäisi vuokralaisten asemaa ja lisäisi vuokrasuhteen osapuolten epätasapainoa.
>
> Irtisanomisajat eivät asuinhuoneiston vuokrasuhteessa ole vain tavanomaisia sopimusehtoja vaan osa vuokralaisen hallinnansuojaa ja asumisturvaa. Jos sopimusvapaus ulotettaisiin myös irtisanomisaikoihin, vuokralaiset joutuisivat käytännössä hyväksymään epäedullisemmat irtisanomisajat ilman todellista vaihtoehtoa, sillä monissa vuokrasuhteissa neuvotteluvoima on painottunut vuokranantajan eduksi. Tällöin kyse ei olisi aidosta sopimusvapaudesta vaan tilanteesta, jossa vuokralaisen tosiasiallinen mahdollisuus neuvotella ehdoista olisi usein rajallinen.
>
> Väite siitä, että sopimusvapauden lisääminen johtaisi kilpailun kautta automaattisesti vuokralaisen kannalta alempiin vuokriin, jää tässä yhteydessä pitkälti teoreettiseksi. Muutos merkitsisi käytännössä pikemminkin riskin siirtämistä heikomman osapuolen kannettavaksi. Jos vuokralaisen irtisanomisaikaa voitaisiin pidentää tai vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhentää sopimuksin, vuokralaisen asemaa heikennettäisiin samanaikaisesti kahdesta suunnasta: vuokralaisen mahdollisuus päättää vuokrasuhde joustavasti heikkenisi samalla kun vuokranantajan mahdollisuus päättää vuokrasuhde nopeutuisi. Tällainen kehitys murentaisi asuinhuoneiston vuokrasuhteen vähimmäissuojaa ja heikentäisi olennaisesti pakottavan sääntelyn merkitystä juuri niissä tilanteissa, joissa sen suojafunktio on tärkein. Sopimusvapauden salliminen irtisanomisaikojen osalta voisi siten lisätä epävarmuutta sekä heikentää järjestelmän selkeyttä ja oikeusvarmuutta, jotka nykyinen pakottava sääntely turvaa. Asumisen perusluonteesta johtuu, että irtisanomisaikojen vähimmäistaso kuuluu sellaisiin ehtoihin, joita ei tule jättää markkinavoimien eikä vakiosopimusten varaan. (ks. HE s. 72)

Vuokranantajat ry katsoo lausunnossaan, että vaikka Suomen lainsäädännössä ei ole nimenomaista listausta hyväksyttävistä irtisanomisperusteista, sellainen olisi käytännössä muodostunut tuomioistuinkäytännössä ja vastaisi pitkälti muiden Pohjoismaiden lainsäädäntöratkaisuja. Lausunnossa on tältä pohjalta katsottu, ettei Suomen järjestelmää voida pitää tosiasiallisesti muita Pohjoismaita vapaampana eikä tällä voida perustella vuokralaisen irtisanomisaikaa koskevaa ratkaisua.

> **Oikeusministeriö** ei yhdy esitettyyn näkemykseen.

Vuokranantajat ry:n esittämä väite antaa irtisanomisjärjestelmästä liian yksinkertaistetun ja osin harhaanjohtavan kuvan. Suomen voimassa oleva irtisanomisjärjestelmä ei perustu laissa tyhjentävästi lueteltuihin vuokranantajan irtisanomisperusteisiin vaan yleislausekkeeseen ja tapauskohtaiseen kohtuusharkintaan. Tätä ei ole oikeuskäytännössä korvattu millään suljetulla tai vakiintuneella hyväksyttävien irtisanomisperusteiden luettelolla. Suomessa vuokranantajan ei siten tarvitse osoittaa erityistä laissa mainittua perustetta, vaan arviointi rakentuu sen varaan, onko irtisanomiselle esitetty syy hyväksyttävä ja onko irtisanominen vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen kohtuuton.

Lähtökohtana Suomessa on pidetty sitä, että ellei irtisanomisperuste ole lain mukaan kielletty, se on lähtökohtaisesti sallittu, mikä antaa varsin laajan mahdollisuuden erilaisten perusteiden hyväksymiselle. Eri asia on, että esimerkiksi aiemmassa vuoden 1987 huoneenvuokralaissa lueteltuja hyväksyttäviä irtisanomisperusteita voidaan pitää suuntaa-antavina ja jossain määrin myös oikeuskäytäntöä ohjaavina. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että oikeustila (ts. AHVL:n normit) olisi muuttunut tosiasiallisesti samansisältöiseksi tai yhdenmukaiseksi sellaisten muiden pohjoismaisten järjestelmien kanssa, joissa irtisanomisperusteista säädetään suoraan laissa. Sama pätee myös sellaisiin irtisanomisperusteisiin, jotka ovat tosiasiassa vakiintuneet ylimpien oikeusasteiden ratkaisukäytännössä. Tällainenkaan oikeuskäytännössä havaittava toistuvuus ei muuta järjestelmää laissa yksilöityihin perusteisiin perustuvaksi.

Kuten edellä on todettu, hyväksyttävän syyn arviointi on jätetty Suomessa viime kädessä yksittäistapauksissa ratkaistavaksi. Tämä osoittaa, ettei suomalaisessa järjestelmässä ole eikä siihen ole tarkoituskaan muodostaa oikeuskäytännön myötä pohjoismaistyyppistä, laissa täsmällisesti yksilöityä irtisanomisperustejärjestelmää. Suomessa vuokranantajan käytössä olevat irtisanomisperusteet ovat siten kokonaisuutena arvioiden laajempia kuin maissa, joissa perusteet on nimenomaisesti lueteltu laissa. Juuri tästä syystä vuokralaisen irtisanomisaikaa ja muuta asumisturvaa koskevassa arvioinnissa ei voida lähteä siitä, että järjestelmät olisivat väitetyllä tavalla tosiasiassa samanlaisia.

Mitätön ehto

Vuokralaiset ry katsoo lausunnossaan, että pykälätekstiin tulisi kirjoittaa nimenomaisesti myös se seuraus, että jos sopimukseen kaikesta huolimatta sisältyy mitätön ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, sopimusta pidetään alusta lähtien tavanomaiseen tapaan irtisanomisenvaraisena toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena.

Oikeusministeriö ei pidä tarpeellisena sisällyttää edellä kuvattua oikeusvaikutusta pykälätekstiin. Riittävää on, että pykälätekstistä käy ilmi normin kannalta olennainen sisältö: ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, on mitätön. Ehdotuksen sääntelyratkaisu perustuu siihen, että itse pykälässä säädetään kiellosta ja mitättömyydestä, kun taas mitättömyyden tarkempi vaikutus on täsmennetty perusteluissa. Esityksessä mitättömyyden tarkempi vaikutus on ilmaistu selvästi säännöskohtaisissa perusteluissa, joissa todetaan, että tällaisen ehdon sisältävää

sopimusta pidettäisiin alusta lähtien tavanomaiseen tapaan irtisanomisenvaraisena toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena. Varsinaista pykälätekstiä ei siten tulisi kuormittaa selostuksella, joka kuuluu säännöskohtaisiin perusteluihin. Tämän vuoksi lakiehdotusta ei ole tarpeen muuttaa tältä osin.

Korvaus korjaus- ja muutostöistä määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä (1. lakiehdotuksen 58 §)

Vuokralaiset ry katsoo lausunnossaan, että AHVL 58 §:ää tai sen soveltamisohjeita tulisi täsmentää niin, ettei vuokralaisen oikeus korvaukseen riippuisi erillisestä kolmen kuukauden ilmoituksesta silloin, kun vuokrasopimuksessa on jo sovittu vuokrasuhteen jatkuvan määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

AHVL 58 § on erityissäännös, jossa vuokralaiselle on annettu oikeus pyrkiä jatkamaan määräaikaista sopimusta. Vuokralainen voi vähintään kolme kuukautta ennen määräaikaisen sopimuksen päättymisajankohtaa ilmoittaa vuokranantajalle haluavansa edelleen jatkaa vuokrasuhdetta. Jos vuokranantaja kieltäytyy vuokrasuhteen jatkamisesta ilman huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttävänä pidettävää syytä, vuokralaisella on oikeus saada korvaus suorittamistaan huoneiston arvoa nostavista korjaus- ja muutostöistä niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta, jos vuokralaisella on ollut AHVL:n mukaan oikeus suorittaa nämä työt eikä niitä ole jo korvattu.

Muutettavaksi ehdotetussa AHVL 4 §:n 2 momentissa säädettäisiin jatkossa seuraavasti: ”Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä. Jos on sovittu, että vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan lopussa [ehdotettu edellä korjattavaksi muotoon ”loppuun”]. Irtisanomisajasta säädetään 52 §:ssä.” Uutta olisi siis niin sanottua yhdistelmäsopimusta koskeva sääntely, jossa vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi.

Kuten edellä on selvitetty, AHVL 58 § koskee erityistilannetta, jossa *määräaikainen vuokrasopimus* on päättymässä ja vuokrasuhteen jatkuminen riippuu siitä, suostuuko vuokranantaja jatkamiseen. Ehdotetun 4 §:n 2 momentin tarkoittamassa *yhdistelmäsopimuksessa*, joka on eri kuin AHVL 4 §:ssä tarkoitettu määräaikainen vuokrasopimus, vuokrasopimuksen jatkumisesta määräajan jälkeen on jo sovittu alkuperäisessä sopimuksessa. Toisin sanoen vuokrasuhde ei yhdistelmäsopimuksissa jää avoimeksi vuokranantajan myöhemmän suostumuksen varaan, vaan se jatkuu automaattisesti sopimuksen perusteella, ellei sitä irtisanota siten kuin AHVL 4 §:n 2 momentissa ja 52 §:ssä säädetään. Näin ollen yhdistelmäsopimustilanteessa on oikeudellisesti kyse eri tilanteesta kuin siitä, jota AHVL 58 §:ssä tarkoitetaan. AHVL 4 §:n 2 momentin ehdotettu muutos ei siten aiheuta muutospaineita AHVL 58 §:ään, eikä 58 §:n soveltamisalaa ole perusteltua laajentaa yhdistelmäsopimuksiin.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (1. lakiehdotuksen 61 §)

KOVA ry esittää, että säännöskohtaisissa perusteluissa täsmennettäisiin vakavaa väkivaltarikosta koskevaa esimerkkiä ja tehtäisiin tarvittaessa viittauksia rikoslakiin.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tältä osin syytä muuttaa.

Ei ole tarkoituksenmukaista, että uuden purkamisperusteen soveltamisalaa selostettaisiin lukuisten kattavien esimerkkien kautta. Tarkoituksena ei ole myöskään luoda rikoslain mukaisiin tunnusmerkistöihin sidottua erillistä luetteloa tilanteista vaan säilyttää tuomioistuimella tapauskohtaiseen kokonaisarviointiin perustuva harkintavalta. Hallituksen esityksessä vakavaa väkivaltatekoa koskeva esimerkki on tarkoitettu havainnollistamaan sitä, että vuokralaisen menettely voi poikkeuksellisesti olla niin vakavaa, että se objektiivisesti arvioiden merkittävästi heikentää naapureiden kotirauhaa ja turvallisuuden tunnetta. Esimerkin tehtävänä on siis havainnollistaa purkamisperusteen soveltamisalaa, ei rajata sitä tyhjentävästi tiettyihin rikosnimikkeisiin. Täsmällisten rikosnimikeluetteloiden tai rikoslakiviittausten lisääminen voisi päinvastoin johtaa perusteettoman kaavamaiseen tulkintaan tilanteessa, jossa arvioinnin tulee perustua kokonaisarviointiin.

Kuluttajaliitto katsoo lausunnossaan, että jos vuokranantajalle säädetään uusi purkamisperuste (muu erittäin painavan syy), myös vuokralaiselle tulisi säätää vastaava purkamisperuste.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Hallituksen esityksessä on nimenomaisesti arvioitu vuokralaisen purkuoikeutta ja sen laajennustarvetta sekä todettu, että vuokralaisen käytössä olevat purkamisperusteet ovat käytännössä osoittautuneet kattaviksi. Vuokralaisen asemaa turvaa lisäksi se, että hän voi yleensä irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen yhden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokralainen voi myös vedota vuokrasopimuksen lakkaamiseen, jos huoneiston käyttäminen ei ole mahdollista huoneiston tuhoutumisen tai viranomaisen määräämän kiellon vuoksi. Tämän vuoksi vuokralaisen purkamisperusteilla ei käytännössä ole yhtä suurta merkitystä kuin vuokranantajan purkamisperusteilla. (ks. HE s. 38)

Vuokralaiset ry katsoo, että lakitekstin ja perustelujen perusteella jää avoimeksi, mikä erottaa toisistaan 61 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitetun muun erittäin painavan syyn ja 62 §:ssä tarkoitetun erittäin moitittavan toiminnan.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Käsitteet *muu erittäin painava syy* ja *erittäin moitittava menettely* eivät tarkoita samaa eivätkä ne kuulu samaan arviointivaiheeseen. Ensimmäinen koskee sitä, onko vuokranantajalla olemassa purkamisperuste, ja jälkimmäinen taas sitä, onko vuokranantajan ennen purkamista tarpeen antaa vuokralaiselle varoitus.

Ehdotetun 61 §:n 1 momentin 7 kohdassa, jossa on kyse *muusta erittäin painavasta syystä,* on siis kyse siitä, milloin vuokralaisen menettely muodostaa purkamisperusteen. Purkamisperuste voi uuden kohdan perusteella muodostua

esimerkiksi useiden rikkomusten yhteisvaikutuksesta, toistuvista mutta yksittäisinä riittämättömistä rikkomuksista tai jopa yksittäisestä menettelystä, joka on kokonaisuutena arvioiden niin vakava, että se on erittäin painava syy vuokrasopimuksen purkamiseen. Tällaiset tilanteet, joissa on kyse rikkomusten yhteisvaikutuksesta tai toistuvista mutta yksittäisinä riittämättömistä rikkomuksista, ovat tyypillisesti juuri niitä, joissa edellytetään varoitusta ennen purkamista. Toisaalta, kuten jäljempänä todetaan, varoituksetta purkaminen voi tulla kyseeseen myös silloin, kun purkamisperusteena on muu erittäin painava syy.

AHVL 62 § puolestaan koskee muun muassa sitä, milloin ennen purkamista on annettava varoitus. Varoituksen lähtökohtaisena tarkoituksena on antaa vuokralaiselle mahdollisuus korjata menettelynsä. Tämän vuoksi varoitus on pääsääntö, ja siitä voidaan poiketa vain silloin, kun vuokralaisen menettely on ollut erittäin moitittavaa. Tällöin kyse on poikkeuksellisista tilanteista, joissa menettely on laadultaan yleensä niin vakavaa, vaarallista tai muuten hyväksymätöntä, ettei varoituksen antamista voida enää pitää tarpeellisena tai kohtuullisena.

Edellä lausutusta voidaan päätellä, että kaikki 61 §:n 1 momentin uudessa 7 kohdassa tarkoitetut erittäin painavat syyt eivät välttämättä ole samalla 62 §:ssä tarkoitettua erittäin moitittavaa menettelyä. Tällaisesta tilanteesta voi olla kyse esimerkiksi silloin, kun vuokralainen syyllistyy toistuvasti sellaisiin rikkomuksiin, jotka eivät yksinään täytä muita purkamisperusteita mutta muodostavat yhdessä arvioituina *muun erittäin painavan syyn* vuokrasopimuksen purkamiselle. Menettely ei silti välttämättä ole 62 §:ssä tarkoitetulla tavalla *erittäin moitittavaa*, joten vuokralaiselle voidaan edelleen joutua antamaan varoitus ja mahdollisuus oikaista menettelynsä. Toisaalta hallituksen esityksen perusteluissa esitetty esimerkki vakavasta väkivaltarikoksesta kuvaa taas tilannetta, jossa nämä molemmat ”edellytykset” voivat täyttyä samanaikaisesti: teko voi samalla kertaa muodostaa 61 §:ssä tarkoitetun muun erittäin painavan syyn sekä osoittaa 62 §:ssä tarkoitettua erittäin moitittavaa menettelyä, jolloin purkamisvaroituksen antamista ei edellytetä.

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä (1. lakiehdotuksen 68 §)

Vuokralaiset ry toteaa lausunnossaan, että ehdotettu muuttopäivää koskeva olettamasääntö voi joissakin tilanteissa aiheuttaa vuokralaiselle konkreettisia ongelmia, jos uuden asunnon vuokrasuhde alkaa vasta vanhan päättymistä seuraavana päivänä. Myös *KKV* katsoo, että muuttopäivää koskeva olettamasäännös tulisi pitää ennallaan.

Oikeusministeriö pitää sääntelyn muuttamista HE:ssä ehdotetulla tavalla perusteltuna.

Muuttopäivää koskevaa olettamasäännöstä on katsottu aiheelliseksi muuttaa, koska voimassa oleva sääntely ei enää vastaa vuokramarkkinoilla vallitsevaa yleistä käytäntöä. Jatkossa olettamasäännöksen mukainen muuttopäivä olisi vuokrasopimuksen päättymispäivä, mutta samalla on nimenomaisesti huomioitu, että osapuolet voisivat edelleen sopia muuttopäivästä toisin, esimerkiksi niin, että muuttopäivä olisi vuokrasopimuksen päättymistä seuraava arkipäivä.

Esityksessä on tunnistettu se, että muutos voi joissakin yksittäistapauksissa olla vuokralaiselle epäedullinen tai aiheuttaa lisäkustannuksia esimerkiksi pyhäpäivätilanteissa. Kokonaisuutena arvioiden uudistus kuitenkin parantaa ennakoitavuutta ja helpottaa sisään- ja ulosmuuttojen yhteensovittamista. Oikeusministeriö katsoo näin ollen, että ehdotettu muuttopäivää koskeva olettamasääntö on kokonaisuutena perusteltu, sillä se vastaa vakiintunutta käytäntöä paremmin kuin voimassa oleva sääntely sekä selkeyttää sääntelyä. Koska osapuolet voivat edelleen sopia muuttopäivästä toisin, säännökseen on lisäksi jätetty mahdollisuus ottaa huomioon tilanteet, joissa vuokrasuhteiden väliin muutoin jäisi lyhyt katkos. Tuotakoon myös esiin, että lausuntokierroksella useat lausunnonantajat kannattivat ehdotusta.

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus (1. lakiehdotuksen 68 a §)

KOVA ry katsoo, että tapauskohtainen arviointi siitä, milloin olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, ettei huoneistossa enää asuta tai sitä enää käytetä, voi osoittautua hankalaksi, minkä vuoksi se pyytää lisäperusteluja ja -esimerkkejä arvioinnin tueksi.

Oikeusministeriö: Hallituksen esityksessä on lähdetty siitä, että 68 a § koskee vain tilanteita, joissa vuokrasuhde on päättynyt eikä huoneistoa enää käytetä. Pykälä koskisi siten vain tilanteita, joissa vuokralainen tai muu asukas on hylännyt huoneiston tai muutoin vapaaehtoisesti poistunut sieltä. Tilanteisiin, joissa olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että huoneistossa yhä asutaan tai sitä käytetään, ei ehdoteta muutoksia, vaan niissä sovellettaisiin viime kädessä edelleen voimassa olevia yleissäännöksiä häätömenettelystä.

KOVA ry:n huomio siitä, että arviointi voi joissakin tilanteissa olla hankalaa, on sinänsä ymmärrettävä. Hallituksen esityksessä (HE s. 147) tähän vastataan kuitenkin varsin seikkaperäisesti: ”Omistusoikeus omaisuuteen ei myöskään siirtyisi vuokranantajalle, jos tämä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti. Jos huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti, ei myöskään voida katsoa, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyttä omaisuutta olisi hylätty tai jätetty sinne vapaaehtoisesti. Tällöin on katsottava, että vuokralaisella ei myöskään ole ollut omaisuuden hyläntätahtoa. Ratkaisevaa olisi se, miltä tilanne eli olosuhteet ulospäin näyttävät objektiivisesti tarkastellen. Objektiivisella tilanteen arviolla tarkoitetaan normaalihuolellista tilannearviota siitä, onko omaisuuden määrä, laatu, arvo ja muut seikat huomioon ottaen kolmannella henkilöllä perusteltua aihetta katsoa, että vuokralainen ei enää käytä asuntoa eikä aio palata sinne. Jos asunto on esimerkiksi sisustettu kodinomaiseen käyttöön eikä mikään viittaa siihen, että vuokralainen olisi poiminut irtaimistosta vain tarpeellisimmat ja arvokkaimmat tavarat mukaansa, ei huoneistoa voitaisi pitää vapaaehtoisesti hylättynä. Tyypillisesti näin on esimerkiksi silloin, kun vuokralainen on yllättäen joutunut hoitoon tai suorittamaan vankeusrangaistusta. Jos taas vuokranantaja voi vallitsevien olosuhteiden perusteella pitää huoneistoa vapaaehtoisesti hylättynä, omaisuus siirtyisi hänelle siten kuin pykälässä säädetään. Vuokranantajan voi kuitenkin toisinaan olla vaikeaa arvioida olosuhteiden perusteella, onko huoneisto todella hylätty vapaaehtoisesti. Epäselvissä tapauksissa on turvallisempaa olettaa, että huoneistoa ja omaisuutta ei ole hylätty, ja hakea häätöä, koska muussa

tapauksessa vuokranantaja voisi syyllistyä omankädenoikeuden käyttöön sekä myös joutua vahingonkorvausvelvolliseksi.”

Oikeusministeriö toteaa, että ennalta ei ole mahdollista tyhjentävästi kuvata kaikkia niitä tilanteita, joissa arviointi voi käytännössä nousta esiin. Esityksessä on kuitenkin jo annettu riittävät arviointilinjat ja havainnollistavat esimerkit. Jos asiasta jää epävarmuutta, oikea menettely on hakea häätöä. Esitystä ei siten ole tarpeen täydentää tältä osin.

Vuokranantajat ry katsoo muun muassa, että AHVL 68 a §:ää olisi aiheellista muuttaa siten, että vuokranantajalla olisi määräajan kuluessa oikeus myydä, lahjoittaa tai hävittää omaisuutta nykyistä laajemmin. Toissijaisesti lausunnossa esitetään, että jätteenä tai muuna selvästi arvottomana omaisuutena voitaisiin pitää myös sellaista vähäarvoista omaisuutta, jonka arvo ei kattaisi edes kuljetus-, varastointi- tai myyntikustannuksia.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole aiheellista tältä osin muuttaa.

Hallituksen esityksessä on päädytty Ruotsin säännösratkaisua vastaavaan malliin, jossa huoneistoon jäänyt omaisuus siirtyy vuokranantajalle vasta laissa säädetyn määräajan kuluttua ja jossa vuokranantajalle asetetaan tätä ennen huolenpitovelvollisuus. Samalla vuokranantajalle annetaan kuitenkin oikeus hävittää heti jätteet ja muu selvästi arvoton omaisuus. Norjan kohtuuttomuusperusteista realisointimallia ei sen sijaan päädytty ehdottamaan. Siinä vuokranantajan oikeus käsitellä omaisuutta perustuu määräajan kulumisen sijasta siihen, että omaisuuden säilyttäminen käy hänelle kohtuuttomaksi.

Oikeusministeriö kiinnittää huomiota siihen, että Ruotsin määräaikamalli ja Norjan kohtuuttomuusperusteinen realisointimalli ovat kumpikin johdonmukaisia ratkaisuja erikseen, mutta niitä ei ole perusteltua yhdistää samaan säännökseen. Tällainen yhdistelmäratkaisu lisäisi väistämättä tulkinta- ja riitakysymyksiä muun ohella siitä, milloin säilyttämisestä aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia tai haittaa, milloin realisointioikeuden edellytysten katsotaan täyttyvän ja miten omaisuuden arvo sekä säilytys- ja myyntikustannukset tulisi suhteuttaa toisiinsa. Esityksen tavoitteena on yleisesti vähentää vuokrasuhteisiin liittyviä erimielisyyksiä ja tulkinnanvaraisuuksia, eikä tämä tavoite toteutuisi, jos 68 a §:ään rakennettaisiin rinnakkain sekä määräaikaan perustuva omistusoikeuden siirtyminen että erillinen varhainen realisointijärjestelmä. Lisäksi tällainen yhdistelmäratkaisu olisi vuokralaisen oikeussuojan kannalta ehdotettua ratkaisua merkittävästi ankarampi, koska vuokralainen voisi käytännössä menettää omaisuutensa joko ennen määräajan päättymistä esimerkiksi myynnin kautta tai määräajan kuluttua omistusoikeuden siirtyessä. Esityksessä on lausuntopalautteen perusteella lyhennetty vuokranantajan huolenpito- ja säilytysaikaa kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen tilanteissa, joissa ilmoitusta ei ole saatu toimitettua vuokralaiselle.

Oikeusministeriö ei pidä perusteltuna myöskään sitä, että jätteen ja selvästi arvottoman omaisuuden käsitteiden (ks. HE s. 145) tulkintaa laajennettaisiin koskemaan kaikkea sellaista vähäarvoista omaisuutta, jonka arvo ei kattaisi kuljetus-, varastointi- tai myyntikustannuksia. Tällainen kustannusperusteinen määrittely lisäisi sääntelyn tulkinnanvaraisuutta ja heikentäisi määräaikamallin

suojatarkoitusta. Hallituksen esityksessä selvästi arvoton omaisuus -käsite ja sen tulkinta on sidottu esineen jälleenmyynti- tai käyttöarvoon, ja epäselvissä tapauksissa korostetaan varovaisuutta: jos ei ole selvää, että omaisuus on heti hävitettävissä, sitä ei saa hävittää ennen määräajan päättymistä.

Varovaisuutta puoltaa myös se, että käsitteiden tulkinta kuuluu tässä tilanteessa ensi kädessä vuokranantajalle eikä viranomaiselle, kuten ulosottomiehelle. Tämän vuoksi tulkintaa ei ole perusteltua laajentaa kustannusperusteiseen arvioon siitä, kattaako omaisuuden arvo kuljetus-, varastointi- tai myyntikustannukset. Käsitteiden tulkinnan laajentaminen Vuokranantajat ry:n ehdottamalla tavalla johtaisi siten todennäköisesti säilytysvelvollisuuden tosiasialliseen kiertämiseen, lisäisi riitaisuuksia ja näyttöongelmia sekä altistaisi vähäarvoisen mutta omistajalle merkityksellisen omaisuuden ennenaikaiselle hävittämiselle. Lisäksi on otettava huomioon, että vuokralaisella on ehdotetun sääntelyn mukaan velvollisuus korvata vuokranantajalle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Myöskään tämän vuoksi käsitteiden tulkinnan laajentamista ei voida pitää perusteltuna.

Yhteenvetona oikeusministeriö toteaa, että hallituksen esityksessä omaksuttu ratkaisu on työryhmämietinnön vaihtoehtoa tasapainoisempi ja oikeusvarmuuden kannalta selkeämpi. Se antaa vuokranantajalle selkeän päätepisteen huolenpitovelvollisuudelle, mahdollistaa jätteen ja muun selvästi arvottoman omaisuuden välittömän hävittämisen, mutta välttää samalla sellaisen yhdistelmäratkaisun, joka lisäisi tulkinnanvaraisuutta ja voisi johtaa uusiin riitoihin omaisuuden arvosta, säilytyskustannuksista sekä realisoinnin edellytyksistä.

KKV katsoo, että 68 a §:ssä ehdotettu yhden kuukauden määräaika tilanteessa, jossa vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle huoneistoon jääneestä omaisuudesta, on liian lyhyt. *Rakli* taas katsoo, että jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle, säilytysvelvollisuuden määräajan tulisi ehdotetun neljän kuukauden sijasta olla kolme kuukautta.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Tilannetta, jossa vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle huoneistoon jääneestä omaisuudesta, on valmistelussa nimenomaisesti arvioitu myös pidempiin vaihtoehtoihin nähden. Hallituksen esityksessä todetun mukaisesti vaihtoehtona harkittiin kahden tai kolmen kuukauden määräaikaa siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta. Pidempää määräaikaa ei kuitenkaan pidetty perusteltuna, koska se pidentäisi vuokranantajan vastuuta vuokralaisen omaisuuden säilyttämisestä ja huolenpidosta sekä aiheuttaisi vuokranantajalle logistisia haasteita ja lisäkustannuksia, kuten varastointikuluja, jotka todennäköisesti siirtyisivät edelleen vuokralaisen vastuulle. Esityksessä on lisäksi arvioitu, että vuokralaiset suhtautuisivat todennäköisesti omaisuuden noutoon passiivisemmin, jos harkinta-aikaa pidennettäisiin yli kuukauden mittaiseksi. (ks. HE s. 75)

Sitä, miksi määräaikaa ei ole ehdotettu neljää kuukautta lyhyemmäksi tilanteessa, jossa ilmoitusta huoneistoon jääneestä omaisuudesta ei ole saatu toimitettua vuokralaiselle, voidaan perustella sillä, että vuokralaisen omaisuuden suoja on

otettava asianmukaisesti huomioon ja että jäänyt omaisuus on todennäköisesti useimmissa tapauksissa määrältään niin vähäistä, ettei sen säilyttämisestä arvioida aiheutuvan vuokranantajalle tyypillisesti kohtuuttomia kustannuksia. (ks. HE s. 76)

Lisäksi on otettava huomioon, että sääntelyä on lausuntokierroksen jälkeen muutettu vuokralaisen suojaksi siten, ettei omistusoikeus siirry vuokranantajalle eikä omaisuutta saa jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ettei huoneistoa ole hylätty vapaaehtoisesti.

Oikeusministeriö katsoo, että ehdotetut määräaikoja koskevat ratkaisut ovat siten kokonaisuutena tasapainoisia.

Tiedoksianto liikehuoneiston vuokrasuhteissa (2. lakiehdotuksen 11 ja 11 a §)

Rakli katsoo, että liikehuoneiston vuokrasuhteissa, joissa sovelletaan LHVL:ää, sopimusvapauden tulisi olla lähtökohtana myös tiedoksiantojen osalta ja että esimerkiksi sähköisestä viestintäkanavasta ja heräteviestistä tulisi voida sopia toisin.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole aiheellista muuttaa.

LHVL:ssä sopimusvapautta on ehdotuksessa jo laajennettu AHVL:ää pidemmälle tavanomaisten tiedoksiantojen osalta, sillä LHVL:ssä sallittaisiin myös vakiintuneen sähköisen viestintäkanavan käyttö. Oikeusministeriö ei kuitenkaan pidä perusteltuna sitä, että osapuolet voisivat sopia vapaasti myös niistä vaatimuksista, joita asetetaan oikeusvaikutuksiltaan merkittäville ilmoituksille ja varoituksille. LHVL:n osalta ei ole myöskään pidetty perusteltuna sitä, että esimerkiksi irtisanomis- ja purkamisilmoitusten toimittamisesta voitaisiin sopia laista poikkeavalla tavalla. Nykytilanteessakaan tämä ei ole sallittua, ja AHVL:n ja LHVL:n tiedoksiantoperiaatteet vastaavat sanotuilta osin toisiaan. Lisäksi oikeusvarmuus, ennakoitavuus ja osapuolten suojaaminen mahdollisilta oikeudenmenetyksiltä edellyttävät, että erityisesti irtisanomis- ja purkamisilmoitusten sekä purkamisvaroituksen tiedoksiantomenettelystä säädetään pakottavasti myös LHVL:n osalta. (ks. HE s. 70)

Oikeusministeriö toteaa lisäksi, että LHVL:n soveltamisalaan kuuluvissa vuokrasuhteissa osapuolina voi olla paitsi elinkeinonharjoittajia myös yksityishenkilöitä. Tämän vuoksi sääntelyä ei ole perusteltua rakentaa yksinomaan esimerkiksi sen oletuksen varaan, että kyseessä olisi kahden elinkeinonharjoittajan välinen sopimussuhde. Tämä puoltaa sitä, että oikeusvaikutuksiltaan merkittävien ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiantomenettelystä säädetään myös LHVL:n osalta riittävän täsmällisesti ja pakottavasti.

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen (2. lakiehdotuksen 25 §)

Oikeusministeriö toteaa, että esityksen 2. lakiehdotuksen (LHVL) 25 §:n otsikossa on tarpeeton piste, joka olisi syytä poistaa.

Voimaantulo (1. ja 2. lakiehdotus)

KOVA ry ja *Suomen Vuokranantajat ry* ovat lausunnoissaan ehdottaneet, että esitetyt muutokset tulisivat voimaan 1.10.2026. *KVKL* on puolestaan lausunut, että lain voimaantulon tulisi ajoittua syksyyn (esim. lokakuuhun) ja että voimaantuloajankohta voisi olla myös muu päivä kuin kuukauden ensimmäinen tai viimeinen päivä.

Oikeusministeriö ei vastusta sitä, että muutokset tulisivat voimaan 1.10.2026.

Hallituksen esityksen mukaan lakien ehdotetaan tulevan voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Tällöin sekä vuokralaisille että vuokranantajille jäisi kohtuullisesti aikaa sopeuttaa toimintansa vastaamaan uuden sääntelyn asettamia vaatimuksia. Lisäksi oikeusministeriön ympäristövaliokunnalle 9.4.2026 toimittamassa lausunnossa on todettu, että voimaantuloajankohtaa harkittaessa huomiota tulisi kiinnittää myös vuokramarkkinoiden kausivaihteluihin. Markkinoilla on ajanjaksoja, jolloin muutto- ja vuokraustoiminta on tavanomaista vilkkaampaa, ja voimaantuloajankohta tulisikin ajoittaa tällaisten kausien ulkopuolelle.

Edellä todetun perusteella voimaantuloajankohtaa 1.10.2026 voidaan pitää kannatettavana, jos lait hyväksytään ja vahvistetaan riittävän ajoissa ennen kyseistä ajankohtaa. Oikeusministeriö ei sen sijaan kannata sitä, että voimaantuloajankohta olisi muu kuin kuukauden ensimmäinen tai viimeinen päivä, koska tämä voisi aiheuttaa tarpeetonta epäselvyyttä.

Siirtymäsäännökset (1. lakiehdotus)

Oikeusministeriö esittää, että 1. lakiehdotuksen siirtymäsäännöksiä muutetaan jäljempänä esitetyllä tavalla, jottei syntyisi epäselvyyttä siitä, mitä säännöksiä sovelletaan jo voimassa oleviin vuokrasuhteisiin ja mitä niihin ei sovelleta. Muutokset ovat välttämättömiä myös siksi, että HE:ssä ehdotetun muotoilun perusteella ennen lain voimaantuloa tehdyt sopimukset olisivat joiltakin osin jäämässä epähuomiossa kokonaan ilman sääntelyä.

Oikeusministeriön lisäksi siirtymäsääntelyn tiettyyn epäselvyyteen on kiinnittänyt huomiota *KVKL.*

Lisättäväksi ehdotettava teksti on lihavoitu ja poistettavaksi ehdotettava teksti on yliviitattu:

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston ~~huoneen~~vuokrasopimuksiin~~, jollei jäljempänä toisin säädetä~~. **Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston vuokrasopimuksiin sovelletaan kuitenkin tämän lain asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 4 §:n 2 momenttia, 8 §:n 1 momenttia, 27 §:ää, 32 §:n 2 momenttia, 52 §:n 2 ja 4 momenttia sekä 68 §:ää, jollei tämän lain tultua voimaan toisin sovita. Lisäksi tämän lain 8 §:n 5 momentin asemesta sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 8 §:n 2 momenttia, jollei tämän lain tultua voimaan toisin sovita.**

Vuokranantajan on lain tultua voimaan ilmoitettava vuokralaiselle hänen 17 a §:ssä tarkoitetusta velvollisuudestaan ilmoittaa muista huoneistossa asuvista

henkilöistä. Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava ensimmäisen kerran viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut vuokranantajalta tiedon ilmoittamista koskevasta velvollisuudestaan.

~~Tämän lain 4 §:n 2 momenttia, 8 §:n 1 ja 5 momenttia, 27 §:ää, 32 §:n 2 momenttia, 52 §:n 2 ja 4 momenttia sekä 68 §:ää ei sovelleta ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin, jollei toisin sovita.~~

Ilmoitukseen, kehotukseen tai varoitukseen, joka on annettu tai lähetetty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä ollut asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia käsitellään ja ratkaistaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä noudattaen.

Vielä oikeusministeriö pyytää, että valiokunta mietinnössään selventäisi, että siirtymäsäännöksessä todettu ”tämän lain asemesta” ei viittaa lakiin kokonaisuudessaan vaan luonnollisesti vain siirtymäsäännöksessä erikseen lueteltujen säännösten vastinpareihin (eli vastaaviin säännöksiin) nyt ehdotettavassa laissa.

Muut ehdotukset

Hätäkeskustietojen hyödyntäminen

Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, KOVA ry, Vuokralaiset ry, Vuokranantajat ry ja *Rakli* ehdottavat lausunnoissaan vuokranantajan tiedonsaantioikeuden vahvistamista esimerkiksi AHVL:ään tehtävin muutoksin siten, että vuokranantajalla olisi oikeus saada hätäkeskustietojärjestelmään kirjattuja tietoja poliisin huoneistoon kohdistuneista hälytystehtävistä.

Hätäkeskuslaitos, Poliisihallitus ja *sisäministeriö* viittaavat lausunnoissaan muun ohella vaihtoehtoisiin tapoihin kerätä näyttöä erilaisista häiriötilanteista. Poliisihallitus ei sinällään vastusta asiasta säätämistä, mutta toteaa, että tietojen luovuttamistapa tulisi arvioida erikseen. Hätäkeskuslaitos korostaa, että asian arvioinnissa on tarkasteltava kattavasti vaikutuksia eri viranomaisten toimintaan.

Oikeusministeriö pitää asian jatkoselvittämistä tärkeänä ja katsoo, että sääntelyä olisi tarvittaessa perusteltua valmistella erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

AHVL:n ja LHVL:n ajantasaistamista valmistellut huoneenvuokralakityöryhmä on arvioinut työryhmämietinnön liitteenä olleessa muistiossaan hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamista vuokranantajalle poliisin huoneistokäynneistä (s. 333–348). Mietinnöstä pidetyllä lausuntokierroksella lähes kaikki asiasta lausuneet lausunnonantajat kannattivat asian selvittämistä ripeällä aikataululla. Valtaosa esitti asian selvittämistä erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

Oikeusministeriö katsoo, että sääntelyn arvioinnissa on kyse oikeudellisesti arvioiden vaativasta erilaisten intressien yhteensovittamisesta. Erityisesti

perusoikeuksista ja tietosuojavaatimuksista johtuen kynnys tietojen luovuttamiselle on korkealla. Tietojen käyttämisessä korostuvat erityiset yksityiselämän suojaan, salassapitoon ja henkilötietojen käyttötarkoitussidonnaisuuteen liittyvät vaatimukset. Asiasta on vaikea tehdä yksiselitteistä oikeudellista arviota, koska hätäkeskusjärjestelmän tietojen ja niistä saatavan näytön merkitys vaihtelee tapauskohtaisesti.

Kyse on samalla myös siitä, minkälaisin tietojen luovuttamista koskevin (menettely)säännöksin voitaisiin riittävällä tavalla varmistaa, että edellytykset tietojensaannin välttämättömyydestä ja oikeasuhtaisuudesta tapauskohtaisesti täyttyvät. Arvioitavaksi tulee, voitaisiinko riittävänä edellytyksenä tietojen luovuttamiselle pitää esimerkiksi vuokranantajan tai yhtiön edustajan yleisesti esittämää pyyntöä tietojen saamiseksi, vai tulisiko tällä tietoa pyytäessään olla velvollisuus rajata tietopyyntö esimerkiksi koskemaan määrättyjä häiriötilanteita ja ajankohtia, tai pitäisikö tämän tietojen luovuttamista pyytäessään esittää viranomaiselle muuta selvitystä asumishäiriöstä ja tiedon käyttötarpeesta (esim. naapurien kertomukset).

Hätäkeskustietojen luovuttaminen yksityisoikeudellisia riita-asioita varten ei kuulu poliisin tehtäviin. Tämän vuoksi mahdollisen tiedonsaantioikeuden toteuttamista olisi arvioitava myös siltä kannalta, missä muodossa tiedot voitaisiin luovuttaa ja miten luovuttamisesta aiheutuvat kustannukset katetaan. Hätäkeskuslaitoksen ja sisäministeriön esittämistä lausunnoista ilmenee, että tehtäväraportit voivat olla laajoja, ne sisältävät runsaasti salassa pidettävää tietoa eikä järjestelmästä ole saatavissa erillistä asiakastulostetta. Kysymys ei siten ole pelkästään tiedonsaantioikeudesta, vaan myös luovutustavan käytännön toteuttamiskelpoisuudesta. Arvioitavaksi tulisi myös se, tulisiko tietojen luovuttamisen tai mahdollisen lausunnon antamisen olla maksullista. Toteuttamiskelpoisuuden arviointi edellyttäisi näin ollen vähintään suuntaa-antavaa arviota mahdollisen asiakasmaksun suuruudesta sekä sen vaikutuksesta tiedon käytettävyyteen häätö- tai purkamisprosessissa.

Sisäministeriön lausunnossa on lisäksi viitattu vaihtoehtoisiin tapoihin koota näyttöä häiriötilanteista, kuten asuinyhteisön omaan dokumentointiin ja muihin ilmoituskanaviin. Oikeusministeriön näkemyksen mukaan asiaa tulisi arvioida kattavasti ja selvittää vaikutuksia myös alan etujärjestöjen näkemysten pohjalta. Näin ollen oikeusministeriö ei pidä tällaisen sääntelyn toteuttamista tässä vaiheessa perusteltuna. Tiedonsaantioikeuden tarvetta ei ole aiheellista arvioida irrallaan siitä, millä tavoin näyttöä on mahdollista hankkia muilla keinoin.

Oikeusministeriö katsoo, että yhtäältä tiedonsaantioikeuden ja siitä saatavan näyttöarvon arviointi sekä toisaalta yksityiselämän suojasta ja tietosuojasta johtuvat vaatimukset edellyttävät asian kokonaisvaltaista arviointia ja perusteellista valmistelua, jossa asianmukaisesti huomioidaan vaikutukset ja vaihtoehtoiset sääntelykeinot. Lisäksi arvioinnissa tulisi huomioida poliisin ydintehtävät ja niiden resursointi. Edelleen oikeusministeriön arvion mukaan asiaa ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista lisäämällä asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin yksittäistä tiedonsaantisäännöstä, vaan valmistelua tulisi tarvittaessa jatkaa sisäministeriön johdolla erillisessä hankkeessa, jossa kaikki edellä mainitut näkökulmat arvioidaan kokonaisuutena. Lisäksi oikeusministeriö kiinnittää huomiota siihen, että velvollisuus tietojen antamiseen kohdistuisi poliisiin ja että vastaava kysymys voi

nousta esiin myös muussa aineellisoikeudellisessa erityislainsäädännössä, kuten asunto-osakeyhtiölaissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa. Tämän vuoksi mahdollista sääntelyä olisi perustellumpaa arvioida kootusti sisäministeriön alaan kuuluvassa lainsäädännössä.

Alivuokraus ja asunnon tilapäinen luovuttaminen valtion tukemassa asuntokannassa

SOA ry:n lausunnossa katsotaan, että valtion tukemaa asuntokantaa koskevat poikkeukset alivuokraukseen, jälleenvuokraukseen ja asunnon tilapäiseen luovuttamiseen olisi tarkoituksenmukaisinta sisällyttää jo nyt AHVL:ään. Lausunnossa on erityisesti pidetty ongelmallisena sitä, ettei valtion tukemassa asuntokannassa ole mahdollista puuttua tilanteisiin, joissa alivuokralaiselta peritään enemmän vuokraa kuin päävuokralainen itse maksaa.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Oikeusministeriö ei pidä tarkoituksenmukaisena, että AHVL:ään, joka on yleislaki, lisättäisiin lausunnossa esiin nostettuja tilanteita varten erillisiä poikkeussäännöksiä alivuokraukseen, jälleenvuokraukseen, asunnon tilapäiseen luovuttamiseen tai ylipäätään käyttö- ja luovutusrajoituksiin taikka ilmoitusvelvollisuuteen. Tällainen ratkaisu tekisi yleislaista aiempaa kasuistisemman ja vaikeammin sovellettavan. AHVL:n yleisten säännösten rinnalle syntyisi tällöin hallintamuoto- ja rahoitusmuotokohtaisia poikkeuksia, jotka eivät koskisi tavallisia vuokrasuhteita vaan vain tiettyä erityistä asuntokantaa.

Tällaisista erityiskysymyksistä on tarpeen vaatiessa tarkoituksenmukaisempaa säätää erityislainsäädännössä.

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokranantajalle

Vuokralaiset ry ehdottaa, että AHVL:ään lisättäisiin uusi säännös, jonka mukaan tilanteissa, joissa vuokranantaja on tuntematon tai häntä ei kohtuullisin toimin tavoiteta, tulisi soveltaa vastaavaa tiedoksiantomenettelyä kuin tuntemattoman vuokralaisen kohdalla.

Oikeusministeriö katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa.

Vuoden 1995 lakiuudistuksessa voimassa olevaan lakiin lisättiin uusi, tuntematonta vuokralaista koskeva tiedoksiantosäännös, koska käytännössä oli ilmennyt tarve tällaiselle erityissääntelylle. Tarve johtui siitä, että vuokralaista ei aina tiedetä, vaikka tiedossa on, että huoneisto on vuokrattu ja vuokrasopimus olisi irtisanottava tai purettava. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun huoneiston omistaja vaihtuu, vuokranantaja kuolee tai kyseessä on pantti- tai pakkohuutokauppa. Tuolloisen uudistustyön yhteydessä vastaavaa sääntelytarvetta ei havaittu tuntemattoman vuokranantajan osalta.

Myöskään nyt puheena olevan huoneenvuokralain uudistustyön valmistelun yhteydessä ei ole tunnistettu tällaista sääntelytarvetta, eikä oikeusministeriön tiedossa ole, että kyse olisi erillistä sääntelyä vaativasta ongelmasta. Lisäksi ehdotuksen taustaksi ei ole valmistelun aikana tai ympäristövaliokunnalle esitetty sellaista aineistoa, jonka perusteella tilanteen tai ongelman voitaisiin todeta olevan

sillä tavalla yleinen, merkittävä tai kasvava, että lainsäädäntömuutokset olisivat perusteltuja. Pelkästään se, että ajantasaisen yhteystiedon tai vastaanottajan selvittäminen voi yksittäistapauksessa olla työlästä tai hankalaa, ei vielä osoita sellaista sääntelypuutetta, joka edellyttäisi uutta erityissäännöstä.

Voidaan pitää erittäin harvinaisena, että vuokranantaja olisi tosiasiassa tuntematon tavalla, joka rinnastuisi tuntematonta vuokralaista koskevan erityissäännöksen taustalla olevaan tarpeeseen. Vuokralaiset ry:n lausunnossa kuvatut tilanteet eivät oikeusministeriön käsityksen mukaan yleensä vastaa tuntemattoman vuokralaisen tilannetta. Tapaukset, joissa vuokrasuhde on siirtynyt kuolinpesälle, konkurssipesälle, ulkomaiselle omistajalle tai muulle taholle, ovat tyypillisesti tilanteita, joissa kysymys koskee vuokranantaja-aseman vaihtumista, edustusta tai yhteystietojen ajantasaisuutta, ei sitä, että vastapuoli olisi todellisuudessa tuntematon.

Lisäksi vuokralaisen suojana toimii muun muassa AHVL 37 §, jonka nojalla vuokranantajalla on ilmoitusvelvollisuus vuokralaiselleen aina, kun hänen oma hallintaoikeutensa huoneistoon päättyy. Tämän vuoksi huoneiston omistajanvaihdostilanteissa – jolloin vuokranantajakin usein vaihtuu – vuokralainen saa tiedon uudesta omistajasta viimeistään silloin, kun uusi omistaja ottaa häneen yhteyttä. Tämä vähentää niitä potentiaalisia tilanteita, joissa vuokranantaja voidaan ajatella jäävän tuntemattomaksi. Jos hallintaoikeuden päättymistä koskeva ilmoitus laiminlyödään, vuokralaisella on AHVL 37 §:n mukaan oikeus kohtuulliseen korvaukseen muun muassa laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta. Ei siten ole poissuljettua, että vuokralainen voisi saada vahingonkorvausta, jos vuokranantaja on jäänyt hänelle tuntemattomaksi siitä syystä, että vuokralaista ei ole asianmukaisesti informoitu hallintaoikeudessa tapahtuneesta muutoksesta, ja tästä on aiheutunut vuokralaiselle vahinkoa.

Lopuksi on huomautettava, että tuntemattomalle vuokralaiselle tehtävä tiedoksianto edellyttää virallisessa lehdessä julkaisemisen lisäksi viipymätöntä tiedonantoa huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Tuntematonta vuokranantajaa koskevassa tilanteessa vastaavaa toista tiedoksiantokohdetta (vrt. huoneisto, jossa vuokralainen asuu) ei juuri koskaan olisi. Pelkkä tiedoksianto virallisessa lehdessä on ongelmallinen tiedoksiantotapa, koska virallinen lehti ei käytännössä useinkaan tavoita asianosaista. Tiedoksianto pelkästään virallisessa lehdessä merkitsisi näin ollen huomattavaa riskiä siitä, että vuokrasuhteen päättämiseen liittyvä oikeusvaikutus syntyisi ilman, että vuokranantaja saa asiasta tosiasiallisesti tietoa.