Oikeusministeriön julkaisuja
Justitieministeriets publikationer

Mietintöjä ja lausuntoja
Betänkanden och utlåtanden

2024:41

Huoneenvuokralakityö-ryhmän mietintö

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2024:41

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Oikeusministeriö Helsinki 2024

Julkaisujen jakelu
Distribution av publikationer

Valtioneuvoston julkaisuarkisto Valto

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Oikeusministeriö
CC BY-NC-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-400-057-4
ISSN pdf: 2490-1172

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2024

Kuvailulehti
19.12.2024

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2024:41		**Teema**	Mietintöjä ja lausuntoja
Julkaisija	Oikeusministeriö		

Tekijä/t	Jussi Päivärinne, Kalle Mäenpää		
Yhteisötekijä	Huoneenvuokralakityöryhmä		

Kieli	Suomi	**Sivumäärä**	370

Tiivistelmä

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta. Esityksellä pannaan täytäntöön hallitusohjelmakirjaus, jonka mukaan asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.

Työryhmä ehdottaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia muutettavaksi siten, että lakiin lisättäisiin uusia säännöksiä muun muassa ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä, tupakointikiellosta, velvollisuudesta maksaa oikeudenkäynnin jälkeen erääntyviä vuokria, vuokrasuhteen päättymisestä vuokralaisen kuoleman vuoksi sekä vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneestä omaisuudesta. Lakiin lisättäisiin myös aiempaa yksityiskohtaisemmat säännökset esimerkiksi vakuuden käytöstä ja palauttamisesta sekä vuokran tarkistamisesta ja sitä koskevasta ilmoittamismenettelystä. Myös muuttopäivää koskevaa olettamasäännöstä sekä vuokranantajan purkamisperusteita ja irtisanomisaikaa alle kaksi vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa ehdotetaan tarkistettaviksi. Lisäksi vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä oleva sopimustyyppi, jossa vuokrasuhde on voimassa aluksi määräajan ja tämän jälkeen toistaiseksi, huomioitaisiin lain tasolla.

Sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta että liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ehdotetaan tarkistettavaksi tiedoksiantojen, kohtuullistamissäännösten ja huoneistoon pääsyn osalta.

Asiasanat vuokrasopimukset, vuokra-asunnot, vuokrahuoneistot, asuminen, vuokralaiset, vuokranantajat

ISBN PDF	978-952-400-057-4	**ISSN PDF**	2490-1172
Asianumero	VN/24391/2023	**Hankenumero**	OM100:00/2023
Julkaisun osoite	https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-057-4		

Presentationsblad
19.12.2024

Arbetsgruppens betänkande om hyreslagen

Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2024:41		**Tema**	Betänkanden och utlåtanden
Utgivare	Justitieministeriet		

Författare	Jussi Päivärinne, Kalle Mäenpää		
Utarbetad av	Arbetsgruppen för hyreslag		

Språk	finska	**Sidantal**	370

Referat

I denna proposition föreslås en lag om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet och en lag om ändring av lagen om hyra av affärslokal. Genom propositionen genomförs den skrivning i regeringsprogrammet enligt vilken lagstiftningen om uthyrning av bostäder förtydligas så att den motsvarar dagens behov och praxis.

Arbetsgruppen föreslår att lagen om hyra av bostadslägenhet ändras så att det till lagen fogas nya bestämmelser om bland annat en skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten, rökförbud, en skyldighet att betala hyror som förfaller till betalning efter en rättegång, upphörande av ett hyresförhållande på grund av hyresgästens död samt egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresförhållandets upphörande. Till lagen fogas också mer detaljerade bestämmelser än tidigare om till exempel användningen och återbetalningen av säkerheten samt om justering av hyran och anmälningsförfarandet i fråga om den. Det föreslås också att presumtionsbestämmelsen om flyttningsdagen samt hyresvärdens hävningsgrunder och uppsägningstiden i hyresförhållanden som fortgått mindre än två år ändras. Dessutom ska den typ av avtal som allmänt används på hyresmarknaden, där hyresförhållandet till en början gäller en bestämd tid och därefter tills vidare, beaktas på lagnivå.

Det föreslås att både lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal ändras i fråga om delgivning, bestämmelser om skälighet och tillträde till lägenheten eller lokalen.

Nyckelord	hyresavtal, hyresbostäder, hyreslägenheter, boende, hyresgäster, hyresvärdar		
ISBN PDF	978-952-400-057-4	**ISSN PDF**	2490-1172
Ärendenr.	VN/24391/2023	**Projektnr.**	OM100:00/2023
URN-adress	https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-057-4		

Sisältö

SAMMANDRAG 13

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ 17

1 Asian tausta ja valmistelu 19
1.1 Tausta 19
1.2 Valmistelu 22

2 Nykytila 23
2.1 Soveltamisala ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet 23
2.1.1 Asuminen ja huoneiston muu käyttö 23
2.1.2 Majoitusliikkeitä koskeva rajoitussäännös 24
2.1.3 Asuminen ja majoitus eräissä muissa laeissa 25
2.2 Kirjallinen ja sähköinen muoto 27
2.3 Vuokrasopimuksen kesto 30
2.4 Vuokrasopimuksen ja sen ehdon kohtuullistaminen 31
2.4.1 Huoneenvuokralakien kohtuullistamissäännökset 31
2.4.2 Sopimusehtodirektiivi ja siitä poikkeaminen 33
2.5 Asetuksenantovaltuutus vuokrasopimus- sekä ilmoitus- ja kehotuslomakkeille 34
2.6 Vakuus 34
2.7 Tiedoksianto 36
2.7.1 Tiedoksiantoja koskeva yleissäännös 36
2.7.2 Poikkeus yleissäännöksestä – todisteellinen tiedoksianto 37
2.8 Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä 39
2.9 Tupakointikielto 40
2.10 Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi 40
2.11 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon 42
2.12 Vuokran tarkistaminen ja sitä koskeva ilmoittamismenettely 42
2.13 Vuokraa koskevat suositukset 44
2.14 Vuokrasopimuksen päättyminen 44
2.14.1 Vuokrasopimuksen irtisanomisperusteet 44
2.14.2 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika 46

2.14.3 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus 47
2.14.4 Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus 49
2.14.5 Vuokrasopimuksen lakkaaminen 50
2.14.6 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta 50
2.14.7 Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle 51
2.14.8 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus 53
2.14.9 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua 56
2.14.10 Muuttopäivä 57

3 Nykytilan arviointi 58
3.1 Soveltamisala ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet 58
3.2 Kirjallinen ja sähköinen muoto 61
3.3 Vuokrasopimuksen kesto 62
3.4 Vuokrasopimuksen ja sen ehdon kohtuullistaminen 63
3.4.1 Huoneenvuokralakien yleiset kohtuullistamissäännökset 63
3.4.2 Vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskevien ehtojen kohtuullistaminen 65
3.4.3 Sopimusehtodirektiivi ja vuokran määrän ja määräytymistä koskevan ehdon sovittelu 67
3.5 Asetuksenantovaltuutus vuokrasopimus- sekä ilmoitus- ja kehotuslomakkeille 68
3.6 Vakuus 68
3.7 Tiedoksianto 70
3.8 Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä 74
3.9 Tupakointikielto 75
3.10 Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi 76
3.11 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon 77
3.12 Vuokran tarkistaminen ja sitä koskeva ilmoittamismenettely 77
3.13 Vuokraa koskevat suositukset 80
3.14 Vuokrasopimuksen päättyminen 80
3.14.1 Vuokrasopimuksen irtisanomisperusteet 80
3.14.2 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika 83
3.14.3 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus 84
3.14.4 Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus 85
3.14.5 Vuokrasopimuksen lakkaaminen 85

3.15 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta ... 86
3.16 Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle ... 88
3.17 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus ... 90
3.18 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua ... 91
3.19 Muuttopäivä ... 92

4 Tavoitteet ... 94

5 Ehdotukset ja niiden vaikutukset ... 95
5.1 Keskeiset ehdotukset ... 95
5.1.1 Soveltamisala ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet ... 95
5.1.2 Vuokrasopimuksen kesto ... 95
5.1.3 Vuokrasopimuksen ehdon kohtuullistaminen ... 96
5.1.4 Vakuus ... 97
5.1.5 Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä ... 98
5.1.6 Tiedoksianto ... 98
5.1.7 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon ... 100
5.1.8 Tupakointikielto ... 101
5.1.9 Vuokran tarkistaminen ... 101
5.1.10 Vuokrasopimuksen päättäminen ... 102
5.1.11 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta ... 103
5.1.12 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus ... 103
5.1.13 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua ... 104
5.1.14 Muuttopäivä ... 105
5.2 Pääasialliset vaikutukset ... 105
5.2.1 Yleistä ... 105
5.2.2 Vaikutukset kotitalouksien asemaan ... 106
5.2.3 Vaikutukset elinkeinoelämään ... 109
5.2.4 Vaikutukset julkiseen talouteen ... 111
5.2.5 Vaikutukset tuomioistuimiin ja muihin viranomaisiin ... 111
5.2.6 Vaikutukset tietoyhteiskuntaan ja tietosuojaan ... 114
5.2.7 Vaikutukset hyvinvointiin ja terveyteen ... 117

6 Muut toteuttamisvaihtoehdot ... 119

6.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 119
6.1.1 Soveltamisala ... 119
6.1.2 Vuokrasopimuksen kesto ... 119
6.1.3 Vakuus ... 120
6.1.4 Tiedoksianto ... 121
6.1.5 Tupakointikielto ... 124
6.1.6 Vuokran tarkistaminen ... 124
6.1.7 Vuokrasuhteen päättyminen ... 126
6.1.8 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta ... 129
6.1.9 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus ... 131
6.1.10 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua ... 132
6.1.11 Muuttopäivä ... 134
6.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot ... 135
6.2.1 Ruotsi ... 135
6.2.2 Norja ... 148
6.2.3 Tanska ... 153
6.2.4 Islanti ... 156

7 Säännöskohtaiset perustelut ... 161
7.1 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ... 161
7.2 Laki liikehuoneiston vuokrauksesta ... 225

8 Lakia alemman asteinen sääntely ... 248

9 Voimaantulo ... 249

10 Toimeenpano ja seuranta ... 251

11 Suhde muihin esityksiin ... 252

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys ... 253
12.1 Aluksi ... 253
12.2 Omaisuuden suoja ... 254
12.3 Kotirauhan turva ... 260
12.4 Yksityiselämän suoja ... 261

12.4.1 Vuokralaisen ilmoittamien tietojen rajaaminen 261
12.4.2 Henkilötietojen käsittelyn oikeusperusta....263
12.4.3 Tiedoksiantoa koskevat ehdotukset 264
12.5 Oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin 266

Liitteet....269
LAKIEHDOTUKSET....269
RINNAKKAISTEKSTIT....286
LAGFÖRSLAG....316

MUISTIO: Hätäkeskustietojärjestelmän tietojen luovuttaminen vuokranantajalle ja asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa 333

Vuokralaiset VKL ry:n lausuma ja eriävä mielipide....349

Kuluttajaliiton eriävä mielipide 356

Kuluttaja-asiamiehen eriävä mielipide 357

Suomen Vuokranantajat ry:n eriävä mielipide....364

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n lausuma....369

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Oikeusministeriö asetti 22.11.2023 työryhmän valmistelemaan ehdotuksen muutoksista huoneenvuokralain päivittämiseksi vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Työryhmän tehtävän oli lisäksi arvioida, edellyttävätkö huoneenvuokralakiin ehdotettavat muutokset vastaavia muutoksia liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, ja valmistella tarvittavat muutosehdotukset. Toimeksianto oli yhteydessä asiasta laadittuun selvitykseen (Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioinnista, Ympäristöministeriön raportteja 23/2016). Työryhmän tuli laatia ehdotuksensa hallituksen esityksen muotoon. Oikeusministeriö asetti samanaikaisesti seurantaryhmän seuraamaan ja arvioimaan työryhmän työtä.

Työryhmän puheenjohtajaksi määrättiin lainsäädäntöneuvos Jussi Päivärinne oikeusministeriöstä. Jäseniksi määrättiin lainsäädäntöneuvos Kalle Mäenpää oikeusministeriöstä ja kutsuttiin hallitussihteeri Sami Teräväinen työ- ja elinkeinoministeriöstä, lainsäädäntöneuvos Matleena Haapala ympäristöministeriöstä, ryhmäpäällikkö Mika Hakamäki kilpailu- ja kuluttajavirastosta, johtaja Aija Tasa Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:stä, lakimies Heli Yli-Kauppila Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta, lakimies Vilma Pihlaja Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry:stä, asumisasioiden juristi Kristel Pynnönen Andersson Kuluttajaliitto ry:stä, lakiasiainjohtaja Tarik Ahsanullah Suomen Vuokranantajat ry:stä ja toiminnanjohtaja Anne Viita Vuokralaiset VKL ry:stä. Kuluttajaliitto ry:n edustajana toimi 18.1.-26.8.2024 Pynnönen Anderssonin sijaan vaikuttamistyön päällikkö Tiina Vyyryläinen. Työryhmän sihteerinä toimi työryhmän jäsen lainsäädäntöneuvos Kalle Mäenpää oikeusministeriöstä.

Oikeusministeriö määräsi seurantaryhmän puheenjohtajaksi yksikönpäällikkö Katri Kummoisen oikeusministeriöstä ja kutsui jäseniksi edustajat Asukasliitto

ry:stä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:sta, Helsingin kaupungin asunnot Oy:stä (Heka), Helsingin käräjäoikeudesta, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr – HOAS:sta, Kojamo Oyj:stä, kuluttajariitalautakunnasta, Palvelualojen ammattiliitto PAM:sta, Vestra Advisors Oy:stä, SATO Oyj:stä, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:stä, Suomen Isännöintiliitto ry:stä, Suomen Kiinteistöliitto ry – Kiinteistöliitosta, Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry:stä, SKVL – Suomen kiinteistönvälittäjät ry:stä ja Vuokra-asunnot Vantaa VAV:sta. Seurantaryhmän sihteeriksi määrättiin lainsäädäntöneuvos Kalle Mäenpää oikeusministeriöstä.

Työryhmän ja seurantaryhmän toimikausi päättyi 30.11.2024. Työryhmä kokoontui 22 kertaa ja seurantaryhmä 6 kertaa.

Työryhmä järjesti yhdessä asunto-osakeyhtiölakityöryhmän kanssa keskustelutilaisuuden vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön tiedonsaantioikeudesta poliisiasiain tietojärjestelmästä. Tilaisuus pidettiin etäyhteydellä keväällä 2024, ja siihen osallistuivat molempien työryhmien jäsenet sekä asiantuntijat Silja Kantonen oikeusministeriöstä, Suvi Pato-Oja sisäministeriöstä ja Visa Weckström poliisihallituksesta. Vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön tiedonsaantioikeudesta poliisiasiain tietojärjestelmästä on laadittu erillinen muistio, joka on tämän mietinnön liitteenä.

Mietinnössä ehdotetaan muutettavaksi asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) ja liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995) annettuja lakeja. Mietinnössä ehdotetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin uusia säännöksiä muun muassa ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä, tupakointikiellosta, velvollisuudesta maksaa oikeudenkäynnin jälkeen erääntyviä vuokria, vuokrasuhteen päättymisestä vuokralaisen kuoleman vuoksi sekä vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneestä omaisuudesta. Lakiin lisättäisiin myös aiempaa yksityiskohtaisemmat säännökset esimerkiksi vakuuden käytöstä ja palauttamisesta sekä vuokran tarkistamisesta ja sitä koskevasta ilmoittamismenettelystä. Myös muuttopäivää koskevaa olettamasäännöstä sekä vuokranantajan purkamisperusteita ja pidemmän irtisanomisajan alkamisajankohtaa ehdotetaan tarkistettaviksi. Lisäksi vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä oleva sopimustyyppi, jossa vuokrasuhde on voimassa aluksi määräajan ja tämän jälkeen toistaiseksi, huomioitaisiin lain tasolla.

Sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta että liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ehdotetaan tarkistettavaksi tiedoksiantojen, kohtuullistamissäännösten ja huoneistoon pääsyn osalta.

Mietintöön on liitetty Anne Viidan lausuma ja eriävä mielipide, Kristel Pynnönen Anderssonin, Mika Hakamäen ja Tarik Ahsanullahin eriävä mielipide sekä Aija Tasan lausuma.

Saatuaan työnsä päätökseen työryhmä luovuttaa kunnioittavasti mietintönsä oikeusministeriölle.

Helsingissä 20. päivänä joulukuuta 2024

Jussi Päivärinne

Kalle Mäenpää

Sami Teräväinen

Matleena Haapala

Mika Hakamäki

Aija Tasa

Heli Yli-Kauppila

Vilma Pihlaja

Kristel Pynnönen Andersson

Tarik Ahsanullah

Anne Viita

SAMMANDRAG

Inledning

I denna proposition föreslås det att lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) och lagen om hyra av affärslokal (482/1995) ändras. Genom propositionen genomförs den skrivning i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering enligt vilken lagstiftningen om uthyrning av bostäder förtydligas så att den motsvarar dagens behov och praxis.

I lagen har flera behov av ändringar identifierats. Syftet är att beakta förändringar i omvärlden och minska meningsskiljaktigheter och oklarheter i fråga om hyresförhållanden samt rättegångar. Det föreslås dock inga ändringar i de centrala principerna för lagarna och syftet är fortfarande att bevara balansen mellan de tvingande bestämmelserna i lagen och avtalsfriheten.

Ändringslagarna ska med vissa undantag också tillämpas på hyresförhållanden som gällde vid lagarnas ikraftträdande.

Förslag till ändringar i lagen om hyra av bostadslägenhet

Det föreslås att det till lagen om hyra av bostadslägenhet fogas bestämmelser om återbetalning av säkerhet och meddelande om att den innehållits. Enligt förslaget ska säkerheten återbetalas eller ett meddelande om att den innehållits lämnas inom 30 dagar från det att hyresavtalet upphörde eller besittningen av bostaden återställdes till hyresvärden. Om hyresvärden försummar sin skyldighet att inom utsatt tid återbetala säkerheten eller lämna ett meddelande om att den innehållits, ska den hyresgäst som ställt säkerheten ha rätt att i ersättning få en femtedel av det belopp som inte återbetalats eller meddelats.

Hyresgästen i en bostadslägenhet ska i fortsättningen meddela hyresvärden antalet boende samt grunden för deras rätt att bo i lägenheten. Namn, födelsedatum och kontaktinformation för personer som är myndiga ska dessutom meddelas. Till lagen fogas också en bestämmelse om rökförbud, enligt vilken rökning i en bostadslägenhet och i utrymmen i anslutning till den i fortsättningen är tillåten endast med separat tillstånd av hyresvärden. Hyresvärden

kan dock inte ge hyresgästen tillstånd att röka i nämnda utrymmen om rökförbudet gäller på någon annan grund.

Enligt förslaget ska hyresvärden i fortsättningen alltid skriftligen meddela hyresgästen om en höjning av hyran. Höjningen träder i kraft först på basis av ett meddelande, vilket innebär att hyresvärden inte kan ta ut hyreshöjningen retroaktivt. Anmälningsskyldigheten ska dock inte gälla särskilda ersättningar som betalas utöver hyran till exempel för vatten, elektricitet och bilplats.

Det föreslås att hyresvärdens hävningsgrunder ändras så att hyresvärden i fortsättningen kan häva hyresavtalet för en bostadslägenhet också av något annat synnerligen vägande skäl. Bestämmelsen underlättar hyresvärdens och domstolens prövning i en situation där det med hänsyn till omständigheterna verkar finnas synnerligen vägande skäl för att häva hyresavtalet, även om ingen enskild hävningsgrund klart är tillämplig. Det föreslås att hyresvärdens uppsägningstid i hyresförhållanden som fortgått mindre än två år ändras. Enligt förslaget ska uppsägningstiden i sådana hyresförhållanden i fortsättningen vara tre månader. För närvarande är uppsägningstiden sex månader, om hyresförhållandet omedelbart före uppsägningen har fortgått minst ett år utan avbrott.

Det föreslås också att det till lagen fogas bestämmelser om att tingsrätten på yrkande av hyresvärden i samband med en vräkningsdom kan ålägga hyresgästen att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades. Således blir hyresvärden inte längre i fortsättningen tvungen att genom separat talan kräva ersättning av hyresgästen för besittningen av lägenheten under tiden mellan vräkningsdomen och vräkningen.

Det föreslås att det till lagen fogas nya bestämmelser om upphörande av hyresförhållandet efter hyresgästens död samt om överlåtelse och förvaring av en avliden hyresgästs egendom. För närvarande fortsätter hyresförhållandet med dödsboet automatiskt oberoende av om dödsboet vill fortsätta med det eller om hyresgästen har arvingar eller andra rättsinnehavare. I fortsättningen ska hyresförhållandet i vissa fall upphöra automatiskt en månad efter utgången av den månad från det att hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död, utom om dödsboet före det har meddelat att det vill fortsätta hyresförhållandet. Hyresvärden får efter hyresförhållandets upphörande tömma en

lägenhet eller utrymmen i anslutning till den på en avliden hyresgästs egendom, men hyresvärden ska sköta egendomen för dödsboets räkning. Hyresvärden har rätt att få ersättning för detta av dödsboets medel.

Vidare föreslås det att det till lagen fogas bestämmelser om behandlingen av hyresgästens egendom när hyresförhållandet har upphört och lägenheten inte längre används. Egendom som blivit kvar i lägenheten övergår i vissa situationer i hyresvärdens ägo. Hyresvärden ska i regel meddela hyresgästen om egendom som blivit kvar i lägenheten. Egendomen övergår till hyresvärden först efter en tidsfrist från det att meddelandet lämnats, och innan övergången av äganderätten ska hyresvärden sköta egendomen för hyresgästens räkning.

Enligt förslaget ska flyttningsdagen i fortsättningen vara den dag då hyresavtalet upphör. Dessutom ska den typ av avtal som allmänt används på hyresmarknaden, där hyresförhållandet till en början gäller en bestämd tid och därefter tills vidare, beaktas på lagnivå.

Förslag till ändringar som gäller båda hyreslagarna

Det föreslås att bestämmelserna om jämkning av hyresavtal och avtalsvillkor i båda hyreslagarna ändras. För det första görs det i bestämmelserna om jämkning den ändring som rådets direktiv 93/13/EEG om oskäliga villkor i konsumentavtal förutsätter. I fortsättningen ska skäligheten i ett hyresavtal mellan en näringsidkare och en konsument alltid bedömas med stöd av 4 kap. i konsumentskyddslagen, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

Det föreslås också att det till båda hyreslagarna fogas detaljerade bestämmelser om fullgörande av delgivningsskyldigheten. I fortsättningen kan meddelandena lämnas som vanligt brev i stället för som rekommenderat brev. Till lagarna fogas också bestämmelser om användning av elektroniska kommunikationskanaler vid delgivning. Det ska avtalas om användningen av elektronisk kommunikation. Om det har avtalats om användningen av en elektronisk kommunikationskanal, kan meddelandena sändas elektroniskt. Det föreslås strängare bestämmelser om meddelanden och varningar i anslutning till uppsägning och hävning, enligt vilka elektronisk delgivning förutsätter användning av två elektroniska kommunikationskanaler. I lagen om hyra av affärslokaler

är möjligheten att använda elektroniska kommunikationskanaler något mer omfattande än i fråga om bostadslägenheter.

Det föreslås också att bestämmelserna om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten eller lokalen förtydligas. Till lagarna fogas bestämmelser om när hyresvärden eller hans eller hennes företrädare får gå in i lägenheten eller lokalen när hyresgästen är passiv, det vill säga i situationer där det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen. Enligt förslagen kan besöket genomföras inom skälig tid från det att en tillräcklig svarstid för förfrågan om en lämplig tidpunkt har gått ut och hyresgästen på förhand skriftligen har meddelats om tidpunkten för besöket. Besök i lägenheten eller lokalen får dock göras utan förhandsanmälan, om ärendets brådskande natur eller art kräver det. Ett meddelande om ett sådant besök ska dock lämnas i lägenheten eller lokalen. Av meddelandet ska orsaken till besöket samt information om vem som lämnat meddelandet och kontaktinformation framgå. Trots förslagen föreslås det dock inga ändringar i den grundläggande utgångspunkten att besök i lägenheten eller lokalen ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresgästen och hyresvärden eller i fråga om när hyresvärden över huvud taget får gå in i lägenheten eller lokalen.

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta.

Esityksellä pannaan täytäntöön pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmakirjaus, jonka mukaan asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Esityksessä on tunnistettu useita uudistus- ja muutostarpeita, joiden tavoitteena on huomioida toimintaympäristön muutokset, vähentää vuokrasuhteisiin liittyviä erimielisyyksiä ja tulkinnanvaraisuuksia sekä oikeudenkäyntejä. Lakien keskeisiin periaatteisiin ei kuitenkaan ehdoteta muutoksia, ja tasapaino lakien pakottavien säännösten ja sopimusvapauden välillä pyritään edelleen säilyttämään.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotetaan uusia säännöksiä muun muassa ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä, tupakointikiellosta, velvollisuudesta maksaa oikeudenkäynnin jälkeen erääntyviä vuokria, vuokrasuhteen päättymisestä vuokralaisen kuoleman vuoksi sekä vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneestä omaisuudesta. Lakiin lisättäisiin myös aiempaa yksityiskohtaisemmat säännökset esimerkiksi vakuuden käytöstä ja palauttamisesta sekä vuokran tarkistamisesta ja sitä koskevasta ilmoittamismenettelystä. Muuttopäivää koskevaa olettamasäännöstä sekä vuokranantajan purkamisperusteita ja pidemmän irtisanomisajan alkamisajankohtaa ehdotetaan myös tarkistettaviksi. Lisäksi vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä oleva sopimustyyppi, jossa vuokrasuhde on voimassa aluksi määräajan ja tämän jälkeen toistaiseksi, huomioitaisiin lain tasolla.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, kuten myös asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, ehdotetaan digitalisaation vaikutusten huomioimiseksi lisättäväksi uudet säännökset lakien tarkoittamien ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiannoista. Lisäksi molempien lakien kohtuullistamissäännöksiin sekä säännöksiin koskien vuokranantajan oikeutta päästä huoneistoon ehdotetaan tarkistuksia.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan kolmen kuukauden jälkeen siitä, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Muutoslakeja sovellettaisiin eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta myös lakien voimaan tullessa olemassa oleviin vuokrasuhteisiin.

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (Vahva ja välittävä Suomi, Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58, Helsinki 2023) kirjauksen mukaan asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä (s. 126). Sanottu hallitusohjelmakirjaus liittyy yleisemmällä tasolla toimiviin asuntomarkkinoihin ja toimivaan, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, sekä siihen, että jokaiselle suomalaiselle mahdollistetaan oma koti (s. 115, 122 ja 125).

Vuokra-asuminen on vakiintunut ja erittäin yleinen asumismuoto Suomessa. Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuokralla asuvia asuntokuntia oli vuoden 2024 alussa 1,02 miljoonaa ja yhteensä vuokralla asui noin 1,58 miljoonaa henkilöä. Vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut merkittävästi verrattuna aiempiin vuosiin. Vuonna 2010 vuokralla asuvia asuntokuntia oli 772 000. Vuoden 2010 jälkeen vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on näin kasvanut noin 250 000:lla. Samaan aikaan omistusasunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on noussut vain 83 000:lla. Vuokra-asumisen yleistymisen voidaan olettaa jatkuvan samansuuntaisena myös tulevaisuudessa, sillä vuokramarkkinoiden pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen. Vuokralla asuminen yleistyy, kun asuntokunnat pienenevät. Yhden tai kahden huoneen asunnoissa asuvista asuntokunnista yli 60 prosenttia asuu vuokralla.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, jäljempänä myös huoneenvuokralaki tai AHVL) tuli voimaan 1.5.1995, ja on siten ollut voimassa lähes 30 vuotta. Lain keskeiset periaatteet ovat säilyneet muuttumattomina, mutta vuoden 1995 jälkeen asuinhuoneistojen vuokrausympäristössä ja osittain myös vuokrasuhteen osapuolten menettelytavoissa on tapahtunut merkittäviä muutoksia ja kehitystä muun muassa digitalisoitumisen vuoksi. Lisäksi asuntosijoittamisen suosion kasvu on tuonut markkinoille uusia vuokranantajatahoja ja erilaisia vuokra-asumisen malleja, mikä on osaltaan muuttanut vuokramarkkinoiden toimintaympäristöä.

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen osapuolina ovat vuokranantaja ja vuokralainen. Vuokranantajia voivat olla esimerkiksi yritykset, yksityishenkilöt, kaupungit tai säätiöt, kun taas vuokralaisina toimivat tyypillisesti yksityishenkilöt. Esimerkiksi yksityishenkilövuokranantajia on noin 360 000, ja he tarjoavat 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. Kuten edellä on todettu, huoneenvuokralaki koskee merkittävää osaa väestöstä, mutta se koskee myös esimerkiksi yrityksiä, yhdistyksiä ja säätiöitä. Vuokra-asunnoista noin kolmannes on valtion tukemia asuntoja, joissa vuokranantajina toimivat julkisyhteisöjen omistamat tai muut yleishyödylliset yhteisöt. Valtion tukemista vuokra-asunnoista edelleen noin kolmannes on tarkoitettu erityisryhmille, kuten esimerkiksi ikääntyneille, kehitysvammaisille ja opiskelijoille. Vuokramarkkinoilla toimii siis hyvin erilaisessa asemassa olevia osapuolia, mikä vaikuttaa myös lainsäädännön vaatimuksiin. Asuntovuokramarkkinassa onkin paljon vuokrasuhteita, joissa kumpikaan vuokrasuhteen osapuolista ei ole vuokrauksen ammattilainen ja osaamisen taso sopimuksia tehdessä voi vaihdella suuresti. Tämä asettaa haasteita huoneenvuokralainsäädännölle ja sen selkeydelle.

Huoneenvuokralaissa säädetään vuokrasopimuksen osapuolten tai heiltä oikeutensa johtaneiden oikeuksista ja velvollisuuksista huoneistoa käytettäessä. Lain säännökset ovat osapuolia velvoittavia tai heidän sopimusvapauttaan rajoittavia taikka sopimusta tarvittaessa täydentäviä. Lain keskeisiä periaatteita voidaan yhä pitää toimivina, eikä kokonaisuudistukselle arvioida olevan tarvetta. Vaikka lain perusperiaatteet ovat edelleen ajantasaisia ja toimivia, tiettyjä tarkistustarpeita voidaan tunnistaa. Tarkistustarpeet ovat seurausta lain voimaantulon jälkeisistä lainsäädäntömuutoksista, kuten asunto-oikeuksien lakkauttamisesta sekä vuokramarkkinoiden käytänteiden muuttumisesta ja muista toimintaympäristön muutoksista, kuten digitalisaatiosta. Lisäksi muutostarpeita voidaan tunnistaa lain paikoittaisesta tulkinnanvaraisuudesta ja eräistä sääntelyaukoista.

Huoneenvuokralaki rakentuu monilta osin sopimusvapauden lähtökohdalle, joskin se sisältää myös monia pakottavia säännöksiä. Vuokrasuhteen osapuolten – vuokranantajan ja vuokralaisen – oikeuksien ja velvollisuuksien tasapaino huomioiden on tarpeen arvioida, onko sopimusvapauden rajojen muuttaminen tai tarkentaminen perusteltua muuttuneen toimintaympäristön vuoksi. Jotta osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyvät tasapainossa ja

toisiaan vastaavina myös muuttuneessa toimintaympäristössä, on tärkeää tarkastella sopimusvapauden ja pakottavien säännösten välistä tasapainoa ja suhdetta sekä selvittää, tarvitaanko lakiin niiden osalta muutoksia.

Viimeisen vuosikymmenen aikana toimintaympäristössä on tapahtunut merkittävä muutos lyhytaikaisen vuokrauksen, kuten Airbnb:n ja muiden vertaismajoituspalveluiden, yleistymisen myötä. Hallitusohjelmakirjauksen (s. 126) mukaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset varmistetaan, mutta samalla mahdollistetaan puuttuminen havaittuihin ongelmiin nykyistä paremmin. Huomattavaa kuitenkin on se, että lyhytvuokrauksesta aiheutuu ongelmia ennen kaikkea siinä tapauksessa, että asuinhuoneistoja ja -rakennuksia käytetään niiden käyttötarkoituksen vastaisesti toimintaan, joka muistuttaa vaikutuksiltaan hotellien ja muiden majoitusliikkeiden toimintaa. Näihin ongelmiin on vaikea puuttua huoneenvuokralainsäädännöllä, joka koskee vuokranantajan ja vuokralaisen välistä oikeussuhdetta. Huoneenvuokralainsäädäntö ei myöskään aseta sellaisia esteitä lyhytaikaiselle vuokraustoiminnalle, joiden poistaminen olisi tarpeen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamiseksi.

Koska huoneenvuokralaissa lisäksi säädetään lähtökohtaisesti pidempiaikaisista vuokrasuhteista, hallitusohjelmakirjausta ei voida suoraan edistää huoneenvuokralain muutoksilla. Tämä ei kuitenkaan poissulje sitä, että lain soveltamisalaa ja siihen liittyviä rajoituksia on perusteltua arvioida sen osalta, vastaavatko ne lainsäätäjän alkuperäistä tarkoitusta, ja onko niitä perusteltua täsmentää.

Samaan aikaan AHVL:n kanssa tuli voimaan laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, jäljempänä myös liikehuoneistovuokralaki tai LHVL). Digitalisaation voimakkaan kehityksen vuoksi on perusteltua, että myös liikehuoneistovuokralakia päivitetään vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä. Vaikka esityksessä keskitytään ensisijaisesti AHVL:n ajantasaistamiseen, myös LHVL:n osalta on tunnistettu joitakin välttämättömiä muutostarpeita, jotka johtuvat lain tulkinnanvaraisuudesta ja tietyistä sääntelyaukoista.

1.2 Valmistelu

Vuonna 2016 ympäristöministeriö teetti selvityksen, jossa arvioitiin huoneenvuokralainsäädännön toimivuutta ja ajantasaisuutta (Ympäristöministeriön raportteja 23/2016). Huoneenvuokralainsäädäntö on sittemmin siirtynyt oikeusministeriön toimialaan. Oikeusministeriössä laadittiin syyskuussa 2023 edellä mainitun selvityksen pohjalta taustamuistio huoneenvuokralain uudistamistarpeista, ja järjestettiin 9.10.2023 asiaa koskeva kuulemistilaisuus keskeisille etutahoille. Lain todettiin olevan yhä periaatteiltaan toimiva, eikä kokonaisuudistukselle arvioitu olevan tarvetta.

Esitysluonnos on valmisteltu oikeusministeriön 22.11.2023 asettamassa työryhmässä, jossa olivat oikeusministeriön lisäksi edustettuina Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry, Kuluttajaliitto, Suomen Vuokranantajat ry, työ- ja elinkeinoministeriö, Vuokralaiset VKL ry ja ympäristöministeriö. Samanaikaisesti asetettiin laajapohjainen seurantaryhmä tukemaan ja arvioimaan huoneenvuokralain säännösten uudistamista valmistelevan työryhmän työtä.

Toimeksiannon mukaan työryhmän tehtävänä oli valmistella ehdotus muutoksista huoneenvuokralain päivittämiseksi vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä ja arvioida, edellyttävätkö huoneenvuokralakiin ehdotettavat muutokset vastaavia muutoksia liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, ja valmistella tarvittavat muutosehdotukset. Työryhmän tuli laatia ehdotuksensa hallituksen esityksen muotoon. Työryhmän työ valmistui joulukuussa 2024.

Esityksen valmisteluasiakirjat ovat julkisessa palvelussa osoitteessa https://oikeusministerio.fi/ hankkeet-ja-saadosvalmistelu tunnuksella OM100:00/2023.

2 Nykytila

2.1 Soveltamisala ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet

2.1.1 Asuminen ja huoneiston muu käyttö

AHVL 1 §:n 1 momentin soveltamisalasäännöksen mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (*huoneisto*) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (*asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus*). Lain 2 §:n soveltamisalan rajoitussäännöksen mukaan lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan.

AHVL:n lisäksi huoneenvuokrasopimuksista säädetään liikehuoneistojen vuokrauksesta annetussa laissa ja näiden lakien soveltamisalasäännökset ovat yhteydessä toisiinsa. LHVL 1 §:n 1 momentin mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (*huoneisto*) vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen (*liikehuoneiston huoneenvuokrasopimus*). Kaikkia muita kuin asumiseen käytettäviä huoneistoja siis kutsutaan LHVL:ssä liikehuoneistoksi.

Huoneenvuokralakien soveltamisalasäännöksissä mainitaan lisäksi, että huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö (AHVL 1 §:n 1 momentti ja LVHL 1 §:n 1 momentti). Pääasiallinen käyttötarkoitus määrää sen, onko huoneiston vuokrasuhteeseen sovellettava liikehuoneistojen vuokrasuhteita vai asuinhuoneiston vuokrasuhteita koskevia säännöksiä (HE 304/1994 vp, s. 46 ja 100). Se, että huoneiston yksittäistä huonetta käytetään esimerkiksi hammaslääkärin vastaanottotilana tai tilitoimistona ei siten vielä yksin muuta huoneiston käyttötarkoitusta muuksi kuin asumiseksi. Liikehuoneiston vuokrasuhteesta ei myöskään tule asuinhuoneiston vuokrasuhdetta silloin, kun vähäistä osaa huoneistosta kokoaikaisesti tai osan aikaa käytetään esimerkiksi yöpymiseen. (HE 304/1994 vp, s. 48)

LHVL siis kattaa kaikki muut kuin pääasiallisesti asumista koskevat huoneenvuokrasopimukset riippumatta siitä, onko kyse liikehuoneistosta sen yleiskielisessä merkityksessä. Lain esitöiden mukaan huoneenvuokrasopimukselta edellytetään, että sillä luovutetaan rakennus tai sen osa toisen tai häneltä oikeutensa johtaneen yksinomaiseen käyttöön ja että tästä suorituksesta maksetaan vastiketta, vuokraa. Liikehuoneisto-termi valittiin, koska liiketoiminta on tähän ryhmään kuuluvien huoneistojen yleisin käyttötarkoitus. (HE 304/1994 vp, s. 100)

AHVL:n soveltamisalasäännös ei kuitenkaan ole AHVL:n ainoa säännös, jossa puhutaan asumisesta. Asuminen-termi mainitaan esimerkiksi AHVL 11 §:ssä, jonka mukaan avopuolisot vastaavat yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa. Lainkohdan esitöiden mukaan pykälässä tarkoitetut oikeudet ja velvollisuudet koskisivat vain sellaisia avopuolisoita, joilla kummallakin on koti huoneistossa (HE 304/1994 vp, s. 54). Vuoden 1987 huoneenvuokralain avopuolisoiden yhteisvastuuta koskeneen 100 §:n esitöiden mukaan asumisella tarkoitettiin sitä, että puolisoilla oli ”laillinen asunto ja koti huoneistossa”. Edelleen samojen esitöiden mukaan selvimmin tämä ilmenee siitä, että heidät on molemmat merkitty talon asukasluetteloon huoneistossa asuviksi. (HE 127/1984 vp, s. 70) AHVL 11 §:ssä asuminen tarkoittaa siis muuta kuin tilapäistä oleskelua huoneistossa. Asuminen-termiä käytetään tässä merkityksessä myös AHVL 45 §:ssä. Lisäksi useassa AHVL:n säännöksessä puhutaan huoneiston vuokraamisesta asunnoksi tai rinnastetaan toisiinsa asuminen ja huoneiston käyttäminen asuntona (5 § 1 momentti, 17 §:n 1 momentti, 48 §:n 1 momentti, 55 §:n 2 momentin 1 kohta, 69 §:n 5 momentti ja 84 §:n 1 momentti).

2.1.2 Majoitusliikkeitä koskeva rajoitussäännös

Majoitusliiketoimintaa koskeva soveltamisalarajoitus otettiin ensi kertaa vuoden 1961 huoneenvuokralakiin, jonka 43 §:n mukaan lakia ei sovelleta hotellien, täysihoitolain tai muiden majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antamiseen. Rajoittamista perusteltiin sillä, että useat lain säännökset eivät soveltuisi tällaiseen lyhytaikaiseen vuokraukseen (HE 59/1959 vp, s. 15). Vuoden 1987 huoneenvuokralaissa soveltamisalarajoitusta koskeva säännös siirrettiin 2 §:n 1 momenttiin ja sen sanamuotoa muutettiin

niin, että soveltamisalarajoituksena mainittiin vain yleisesti majoitusliikkeiden toiminta, mutta ei kalustettuja huoneita. Lainkohdan esitöiden mukaan tarkoituksena ei kuitenkaan ollut muuttaa aiempaa soveltamisalaa (HE 127/1984 vp, s. 25 ja 26).

Myös vuoden 1987 huoneenvuokralain esitöiden mukaan laki oli tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja pitempiaikaisemmassa asumisessa tai muussa huoneiston käyttämisessä, kuin mistä esimeriksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa on kyse. Soveltamisalaa määriteltäessä ratkaisevaa on toiminnan laatu, liiketoimintana harjoitettu majoituselinkeino, eikä se, onko toimintaan sovellettava majoituselinkeinoa koskevia säännöksiä vai ei (HE 127/1984 vp, s. 26). AHVL:n säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä on vastaavat maininnat (ks. HE 304/1994 vp, s. 48).

AHVL:n esitöissä todetaan kuitenkin myös, että hotelleista, motelleista ja muista vastaavista majoitustoimintaa harjoittavista rakennuksista voitaisiin luovuttaa huoneiston käyttöoikeus huoneenvuokrasopimuksella. Opiskelija-asuntoloita esimerkiksi käytetään yleisesti oppilaitosten lomien aikana myös kesähotelleina, jolloin vallitsee tilanne, että osa huoneistoista on asukkaansa hallinnassa huoneenvuokrasopimuksen perusteella ja muissa huoneissa asukas on hotellivieraana. Asuntohotelleissa viikko- tai kuukausikorvausta vastaan luovutetaan yleensä kalustetun huoneiston käyttöoikeus. Käyttöoikeuden lisäksi usein asukas saa joko samaa tai eri korvausta vastaan myös siivous- ja ravitsemuspalveluja. Toimintaa on yleensä pidettävä majoitustoimintana, mutta yhtä lailla kuin hotellina yleensä toimivasta rakennuksesta, niin myös tällainen huoneisto voitaisiin luovuttaa huoneenvuokraakin vastaan käytettäväksi. Asia riippuu siitä, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet. (HE 304/1994 vp, s. 48)

2.1.3 Asuminen ja majoitus eräissä muissa laeissa

Majoitustoiminnasta säädetään majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa (308/2006), jonka 1 §:n 1 momentin mukaan laki koskee muun muassa majoitustoiminnan harjoittamista. Saman pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan *majoitustoiminnalla* tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettu-

jen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Lainkohdan esitöiden mukaan laki erottelee majoitustoiminnan ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisen asumisen. Majoitusliikkeessä tapahtuvalla asiakkaiden majoittamisella tarkoitetaan vain tilapäistä majoittamista. (HE 138/2004 vp, s. 17)

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain esitöissä on mainittu majoitustoiminnalle olevan ominaista, että toimintaa harjoitetaan ammattimaisesti. Ammattimaisuutta arvioitaessa olennaista on, että toiminnalla tähdätään taloudelliseen tulokseen. Laki ei koske toimintaa, joka on luonteeltaan satunnaista. Lain säännökset on laadittu pitäen silmällä majoitus- ja ravitsemistoimintaa elinkeinonaan harjoittavia, eikä niitä ole tarpeen ulottaa toimintaan, jota satunnaisuutensa vuoksi ei voida pitää kyseisen elinkeinon harjoittamisena. Toimintaa voidaan pitää satunnaisena, jos se on kertaluonteista tai vain hyvin harvoin toistuvaa. Jos esimerkiksi kesätapahtuman yhteydessä yksityishenkilö majoittaa kotiinsa vieraita, tällainen luonteeltaan satunnainen toiminta ei kuulu lain soveltamisalaan. Merkitystä ei ole sillä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Lain soveltamisalan ulkopuolelle jää sellainen majoitus- ja ravitsemistoiminta, jota harjoitetaan taloudellista hyötyä tavoittelematta. (HE 138/2004 vp, s. 17)

Asumisen ja majoittumisen määrittelyillä on merkitystä myös esimerkiksi alueidenkäytössä ja rakentamisessa, jota koskevat säännökset ovat 1.1.2025 lukien alueidenkäyttölaissa (132/1999) ja rakentamislaissa (751/2023). Esimerkiksi asemakaavassa alueille määritellään pääkäyttötarkoitus, jonka mukaan määritetään se, mitä käyttötarkoitusta varten tietylle alueelle voidaan rakentaa. Käyttötarkoitus määrittää myös sitä, mihin tarkoitukseen – esimerkiksi asumiseen tai majoitusliiketoimintaan – rakentamislupa voidaan myöntää ja millaisia ominaisuuksia rakennukselta edellytetään. Asuinhuoneistojen lyhytaikaisen vuokrauksen ja majoitustoiminnan määrittely on olennaista sen arvioinnissa, milloin asuinhuoneiston vuokraaminen on kaava- ja rakennuslupamääräysten kannalta majoitustoimintaa ja milloin asumista.

Korkein hallinto-oikeus on arvioinut lyhytaikaisen vuokrauksen, asumisen ja majoitustoiminnan välistä suhdetta ennakkopäätöksissään KHO 2021:76, KHO 2021:77 ja KHO 2024:75. Korkein hallinto-oikeus on pitänyt keskeisenä sitä, vastaavatko käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta

sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on ollut se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Sillä, miten huoneiston hallinnan luovuttamista koskevaa sopimusta luonnehditaan yksityisoikeudellisesti, ei ole tässä arvioinnissa merkitystä.

AHVL:n soveltamisalasäännöksillä on yhteys myös tuettuun asumiseen. Korkotukilainoilla tai aiemmin myönnetyillä aravalainoilla rahoitetut vuokra-asunnot ovat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, pitkä korkotukilaki), vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016, lyhyt kor-kotukilaki) ja aravarajoituslaissa (1190/1993) säädettyjen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina laeissa säädetyn rajoitusajan. Vuokra-asunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka hallinta perustuu AHVL:n mukaiseen huoneenvuokrasopimukseen. Korkotukilain 11 §:n 2 momentissa ja aravarajoituslain 4 §:n 2 momentissa kuitenkin säädetään, että asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman AHVL:n mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevan henkilön enintään kolme kuukautta kestävästä asumisesta. Aravarajoituslain esitöissä (HE 177/1993 vp, s. 50) säännöstä on perusteltu sillä, että sen myötä kodinomainen asuminen olisi mahdollista myös sellaisille henkilöille, jotka eivät enää ymmärrä vuokrasopimuksen merkitystä, ja poikkeaminen tulisi kyseeseen esimerkiksi muistisairaiden ryhmäkodeissa. Kolmen kuukauden aikarajaa on perusteltu sillä, että vuokrasopimuksen solmiminen vain hyvin lyhyeksi ajaksi ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista. Vuokrasopimusta ei siksi edellytettäisi lyhytaikaisessa, intervallityyppisessä asumisessa (HE 227/2016 vp, s. 9).

2.2 Kirjallinen ja sähköinen muoto

AHVL 5 §:n ja LHVL 4 §:n mukaan vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Lisäksi laeissa on lukuisia säännöksiä, joissa edellytetään tietyn ilmoituksen antamista kirjallisessa muodossa. Lakeja säädettäessä viestintä ei vielä merkittävissä määrin tapahtunut sähköisesti. Lainsäätäjä lienee viitannut kirjallisella muodolla siten lähinnä paperisiin asiakirjoihin.

Huoneenvuokralakien sääntelemiin sopimuksiin ja ilmoituksiin soveltuu kuitenkin sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 181 §:n 1 momentti, jonka mukaan kirjallisen muodon vaatimuksen täyttää myös sellainen sähköinen sopimus tai ilmoitus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja joka säilyy osapuolten saatavilla. Säännös vastaa aiempaa tietoyhteiskunnan palveluiden tarjoamisesta annetun lain (458/2002) 12 §:n 1 momenttia, jonka esitöissä esimerkkinä kirjallisesta muotovaatimuksesta on nimenomaisesti mainittu asuinhuoneiston vuokrasopimus (HE 194/2001 vp, s. 12). Edelleen esitöissä on mainittu esimerkkinä lakiperusteisista muotovaatimuksista kirjallisen muodon vaatimukset ilmoituksille eräiden sopimusten ehdoista ja niiden muutoksista ilmoittamiselle sekä eräiden sopimusten irtisanomiselle tai purkamiselle (HE 194/2001 vp, s. 39). Huoneenvuokralakien kirjallinen muoto voidaan siten sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n 1 momentin nojalla täyttää myös sähköisesti, jos ilmoituksen tai sopimuksen sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja se säilyy osapuolten saatavilla.

Sähköisen ja kirjallisen muodon suhdetta koskevia säännöksiä on myös muualla lainsäädännössä, kuten kuluttajansuojalaissa (38/1978, jäljempänä myös KSL) ja saatavien perinnästä annetussa laissa (513/1999, perintälaki). Esimerkiksi KSL:n kotimyyntiä ja etämyyntiä koskevassa 6 luvussa käytetään ilmaisua ”tietojen antaminen pysyvällä tavalla”. Mainitun luvun 8 §:n 2 kohdan mukaan tällä tarkoitetaan tietojen antamista henkilökohtaisesti kirjallisesti tai sähköisesti siten, että vastaanottaja voi tallentaa ja toisintaa tiedot muuttumattomina. Perintälain 3 a §:ssä ”pysyvällä tavalla” puolestaan tarkoitetaan tiedonannon toimittamista vastaanottajalle henkilökohtaisesti kirjallisesti tai sähköisesti siten, että vastaanottaja voi tallentaa ja toisintaa sen muuttumattomana.

KSL:n sähköistä kirjallista muotoa koskeva 6 luvun 8 §:n 2 momentti perustuu kuluttajan oikeuksia koskevan direktiiviin (Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2011/83/EU kuluttajan oikeuksista). Direktiivin 7 artiklan mukaan kotimyynnissä ennakkotiedot on annettava kuluttajalle paperilla tai kuluttajan suostumuksella muulla pysyvällä välineellä. Pysyvällä välineellä puolestaan tarkoitetaan direktiivin 2(10) artiklan mukaan välinettä, jonka avulla kuluttaja tai elinkeinonharjoittaja voi tallentaa hänelle henkilökohtaisesti osoitettuja tietoja siten, että tiedot ovat saatavilla myöhempää käyttöä varten tietojen käyttötarkoituksen kannalta asianmukaisen ajan, ja joka mahdollistaa tallennettujen tietojen toisinnan muuttumattomina. KSL:n esitöiden mukaan olennaista

on, että kuluttaja saa ne henkilökohtaisesti ja että hänellä on tosiasiallinen mahdollisuus tallentaa ja toisintaa ne (HE 157/2013 vp, s. 35). Samoin perintälain esitöissä on täsmennetty, että olennaista on, että vastaanottaja saa henkilökohtaisesti tiedoksinannon ja että hänellä on tosiasiallinen mahdollisuus tallentaa ja toisintaa se. Tiedonanto voidaan lähettää vastaanottajalle esimerkiksi sähköpostitse (HE 57/2012 vp, s. 28).

Kirjallisen muodon täyttämisestä sähköisesti säädetään myös sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) annetun lain 9 §:ssä, jonka mukaan vaatimuksen ilmoituksen kirjallisesta muodosta täyttää myös viranomaiselle toimitettu sähköinen asiakirja. Saman lain 4 §:n 2 kohdan mukaan sähköisellä viestillä tarkoitetaan tiedonsiirtomenetelmällä lähetettyä tarvittaessa kirjalliseen muotoon tallennettavissa olevaa informaatiota. Säännöksen esitöiden mukaan määritelmän kannalta keskeinen ominaisuus on tallennettavuus. Sähköisellä viestillä erotuksena sähköisestä asiakirjasta sinänsä voidaan tarkoittaa myös erilaisia kertaluontoisia yhteydenottoja ja tiedusteluja (HE 17/2002 vp, s. 34). Aiemmin voimassa olleen sähköisestä asioinnista hallinnossa annetun lain sisällöltään vastaavan 3 §:n perusteluissa todettiin, että säännöksen tarkoittamia sähköisiä viestejä ovat esimerkiksi viranomaisten verkossa tarjoamat sähköiset lomakkeet ja sähköposti (HE 153/1999 vp, s. 18).

Lainsäädännössämme kirjalliseen muotoon rinnastetaan siten nykyisin laajasti myös sellainen sähköinen asiakirja, joka on saatavissa käyttötarkoituksen kannalta asianmukaisen ajan ja joka mahdollistaa tallennettujen tietojen toisintamisen. Kuten todettu, sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 § edellyttää, että sähköinen ilmoitus tai sopimus ”säilyy osapuolten saatavilla”. Sanamuoto vastaa aiemmin voimassa ollutta KSL 6 luvun 14 §:ää (laissa 1072/2000), joka koski tietojen vahvistamista etämyynnissä. Mainittu KSL:n säännös puolestaan perustui tuolloiseen etämyyntidirektiiviin (97/7/EY), jonka 5(1) artiklassa käytettiin ilmaisua ”pysyvä tapa” (*durable medium*). Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n ilmauksella ”säilyy osapuolten saatavilla” on siten tarkoitettu samaa kuin nykyisissä EU-sääntelyyn pohjautuvissa säädöksissä, joissa käytetään ilmausta ”pysyvällä tavalla”.

2.3 Vuokrasopimuksen kesto

AHVL 4 §:n 1 momentin mukaan asuinhuoneiston vuokrasopimus on määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu. Saman pykälän 2 momentin mukaan määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä.

Määräaikaista vuokrasopimusta koskee epävarsinainen muotovaatimus, sillä muuten kuin kirjallisesti tehtyä vuokrasopimusta pidetään toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena paitsi, jos kyse on vapaa-ajan asunnosta (AHVL 5 § 1 mom.). Edellä mainittu säännös osoittaa yhdessä AHVL 4 §:n 1 momentin kanssa jo vuoden 1987 (653/1987) huoneenvuokralakiin otetun pääsäännön, jonka mukaan vuokrasopimus on irtisanomisen varainen. Jos sopimus taas päättyy ilman irtisanomista, se on määräaikainen (ks. HE 127/1984 vp, s. 27–28).

Määräaikainen sopimus on siis tarkoitettu olemaan voimassa etukäteen sovitun ajan, kun taas toistaiseksi voimassa oleva sopimus on voimassa, kunnes se irtisanotaan päättymään irtisanomisajan kuluttua. Määräaikainen vuokrasopimus voidaan kuitenkin AHVL 55 §:n mukaan tuomioistuimen luvalla irtisanoa tietyissä olosuhteiden muuttumiseen liittyvissä tilanteissa, joissa vuokrasopimuksen jatkuminen olisi kohtuutonta. Lisäksi sekä määräaikainen että toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan aina saada päättymään myös sopimalla. Sopimustyypistä riippumatta vuokrasopimus voidaan AHVL 61–63 §:n nojalla puolin ja toisin purkaa tietyissä häiriötilanteissa. Sekä määräaikainen että toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voi AHVL 67 §:n nojalla lakata tilanteessa, joissa sopimussuhteen jatkuminen olisi esimerkiksi huoneiston tuhoutumisen vuoksi käytännössä mahdotonta.

AHVL 4 §:n 1 momentissa on peräkkäisiä määräaikaisia vuokrasopimuksia koskeva erityissäännös, jonka mukaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi sovittava vuokrasopimus on määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voi-

massa oleva. Säännöksen tarkoituksena on ollut estää peräkkäisten lyhytaikaisten määräaikaisten vuokrasopimusten käyttäminen vuokrankorotustarkoituksessa (HE 87/1992 vp, s. 1).

2.4 Vuokrasopimuksen ja sen ehdon kohtuullistaminen

2.4.1 Huoneenvuokralakien kohtuullistamissäännökset

Kohtuuttoman vuokrasopimuksen ehdon sovittelusta säädetään toisiaan vastaavasti AHVL 6 §:ssä ja LHVL 5 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan vuokrasopimuksen ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta, jos ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta. Jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Saman pykälän 2 momentin mukaan kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa säädetään. Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä muualla laissa säädetään. Vuokran määrän sovittelusta on omat säännöksensä AHVL 29–31 §:ssä ja LHVL 25–26 §:ssä.

AHVL 29–31 §:ssä on sekä prosessuaalisia että aineellisoikeudellisia säännöksiä vuokran määrän ja vuokran määräytymistä koskevan ehdon sovittelusta. Lain esitöiden mukaan säännösten tarkoituksena on se, että vuokran määrää koskevat asiat, myös erimielisyydet, käsiteltäisiin ensisijaisesti osapuolten kesken. Jos yksimielisyyteen ei päästä, ne joka tapauksessa yritettäisiin käsitellä vuokrasuhteen aikana (HE 304/1994 vp, s. 65).

AHVL 29 §:ssä on prosessuaalisia säännöksiä vuokran kohtuullisuuden selvittämisestä. Pykälän 1 momentin mukaan vaatimusta vuokran kohtuullisuuden

tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä. Saman pykälän 2 momentin mukaan vuokranantaja ei kuitenkaan saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta käräjäoikeuden tutkittavana. Lainkohta käsittää sekä vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevat sopimusehdot.

AHVL 30 §:ssä säädetään vuokran muuttamisesta. Pykälän 1 momentin mukaan tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Pykälän 2 momentin mukaan tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos niitä on 6 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana. Lain esitöiden mukaan vuokraa koskevien sopimusehtojen kohtuullistamiskynnys on pykälässä asetettu vuokranantajan kohdalla korkeammalle kuin vuokralaiselle (HE 304/1994 vp, s. 66).

AHVL 31 §:ssä on teknisluonteisia säännöksiä siitä, mitä tuomioistuimen tulee huomioida vuokraa koskevassa tuomiossa. Pykälän 1 momentin mukaan tuomioistuimen on määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Pykälän 2 momentin mukaan tuomioistuin päättää alentaa vuokraa, sen tulee huomioon ottaen vuokran alentamisen perusteet ja muut asiassa ilmenneet seikat viran puolesta samalla määrätä, onko vuokranantajan palautettava perimäänsä vuokraa. Palautusta ei kuitenkaan saa määrätä vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista aikaisemmalta ajalta, ellei siihen ole erityisen painavia syitä, eikä ollenkaan alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltänyttä vuotta aikaisemmalta ajalta.

Pykälän 1 momentissa säädetään lisäksi tilanteesta, jossa vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan käräjäoikeuden päätökseen haetaan muutosta. Tällöin vuokra on maksettava entisen suuruisena kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

LHVL:ssä ei ole AHVL 30 §:n 1 momenttia vastaavia säännöksiä vuokran alentamisesta tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon muuttamisesta vuokralaisen hyväksi. Näin ollen LHVL:n mukaan vuokran kohtuullisuus tulee

aina arvioitavaksi lain 5 §:n nojalla, minkä vuoksi myös LHVL 25 §:ssä viitataan lain 5 §:ään.

LHVL 25 § ja AHVL 29 § vastaavat toisiaan muuten, mutta LHVL:n mukaan tuomioistuin voi, milloin siihen on erityistä syytä, sallia vuokranantajan irtisanoa sopimuksen alioikeuskäsittelyn aikana. Vastaavaa säännöstä ei ole AHVL 29 §:ssä. LHVL 26 § ja AHVL 31 § vastaavat puolestaan toisiaan muuten, mutta LHVL 26 §:n 2 momentin mukaan vuokran palautusta ei saa määrätä vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista aikaisemmalta ajalta. Kuten edellä todettiin, AHVL 31 §:n 2 momentti sallii vuokran palauttamisen myös alentamisvaatimuksen tiedoksiantoa edeltäneen vuoden ajalta, jos tälle on erityisen painavia syitä.

2.4.2 Sopimusehtodirektiivi ja siitä poikkeaminen

Kohtuuttomista sopimusehdoista kuluttajasopimuksissa annettu direktiivin (93/13/ETY, sopimusehtodirektiivi) koskee myös kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiä huoneenvuokrasopimuksia. Direktiivi tulee sovellettavaksi sellaisiin sopimusehtoihin, joista ei ole erikseen neuvoteltu (2 ja 3 artikla). Jos siis sopimusehdosta on erikseen neuvoteltu, se pääsääntöisesti jää direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle.

Sopimusehtodirektiivin 4 artiklan 1 kohdassa säädetään kohtuuttomuuden arvioinnista. Kyseisen kohdan mukaan sopimusehdon kohtuuttomuutta arvioidaan ottaen huomioon sopimuksen kohteena olevien tavaroiden ja palvelujen luonne ja viitaten sopimuksentekohetkellä kaikkiin sopimuksen tekoon liittyviin olosuhteisiin sekä kaikkiin muihin sopimuksen ehtoihin tai toiseen sopimukseen, josta se on riippuvainen, sanotun kuitenkaan rajoittamatta 7 artiklan soveltamista. Edelleen artiklan 2 kohdan mukaan sopimusehtojen kohtuuttoman luonteen arviointi ei saa koskea sopimuksen pääkohteen määrittelyä eikä hinnan tai korvauksen asianmukaisuutta suhteessa vastineena toimitettaviin palveluihin tai tavaroihin, jos nämä ehdot on laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

Sopimusehtodirektiivin aineellisoikeudelliset säännökset on pantu täytäntöön kuluttajansuojalain 4 luvun säännöksillä. Koska huoneenvuokralakien vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevat säännökset poikkeavat kuluttajansuojalaista, ne poikkeavat myös sopimusehtodirektiivistä. Vuokran maksaminen

on vuokralaisen pääsuoritusvelvollisuus, joten vuokran määrän kohtuullisuusarvioinnin poissulkeminen kuluttajansuojalain ja siten myös sopimusehtodirektiivin soveltamisalasta on mahdollista. Direktiivin täytäntöönpanoa koskevassa hallituksen esityksessä poikkeusta on perusteltu seuraavasti: ”koska hinnan tai korvauksen riittävyyden arviointi suhteessa saatuun suoritukseen ei kuulu direktiivin sovittelusäännösten piiriin, ei ole tarvetta puuttua vuokran kohtuullistamista koskeviin huoneen vuokralain erityissäännöksiin, vaan niitä voidaan edelleen soveltaa myös kuluttajasopimuksissa. Säännökseen on tämän takia otettu selventävä lisäys, jonka mukaan vuokran määrän sovitteluun sovelletaan huoneenvuokralakia.” (HE 218/1994 vp, s. 17)

2.5 Asetuksenantovaltuutus vuokrasopimus- sekä ilmoitus- ja kehotuslomakkeille

AHVL 5 §:n 2 momentin mukaan ympäristöministeriö voi antaa vuokrasopimuslomakkeille sekä vuokrasuhteessa tarpeellisille ilmoitus- ja kehotuslomakkeille kaavamalleja. Kyse on asetuksenantovaltuudesta, vaikka tämä ei selvästi käy ilmi säännöksen sanamuodosta. Tällä hetkellä voimassa on kaksi säännöksen nojalla annettua asetusta, ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta (537/2004) ja ympäristöministeriön asetus alivuokra-asunnon vuokrasopimuksen kaavasta (538/2004).

2.6 Vakuus

AHVL 8 §:ssä säädetään vakuuden asettamisesta vuokrasuhteessa. Pykälän 1 momentin mukaan vuokrasopimuksen osapuolet voivat sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, ettei sopijapuoli täytä velvoitteitaan. Sopimuksen osapuoli ei yksipuolisesti voi määrätä sopimuskumppaniaan asettamaan vakuutta, vaan vakuus voidaan vaatia vain, jos siitä on sovittu. Vakuudesta voidaan sopia paitsi vuokrasopimusta tehtäessä, myös sopimuksen ehtoja muutettaessa. Se voidaan sopia molempien tai vain toisen osapuolen velvoitteiden turvaamiseksi. Vakuudeksi voidaan antaa mitä tahansa, mikä turvaa vakuuden saajan asemaa ja minkä vakuuden saaja vakuu-

deksi hyväksyy. Vakuus voi olla esimerkiksi rahaa, tavaraa, kiinteää omaisuutta, sitoumus tai osakkeita. (HE 304/1994 vp, s. 52–53) Myös esimerkiksi takausta voidaan käyttää vakuutena, jos vakuuden saaja siihen suostuu.

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia, että sopimussuhteeseen nähden ulkopuolinen taho antaa omavelkaisen tai toissijaisen takauksen sopimusosapuolen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Laissa on säännökset myös sen varalta, ettei sovittua vakuutta aikanaan anneta. Sanotun vuoksi 1 momentissa säädetään siitä, että sopijapuoli, jonka hyväksi vakuus on sovittu annettavaksi, saa purkaa sopimuksen, jollei sovittua vakuutta annettaisi ajallaan. Purkamisoikeutta ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista. Purkamisoikeus korostaa vakuuden asettamisen tärkeyttä silloin, kun siitä on sovittu. (HE 304/1994 vp, s. 53; ks. myös AHVL 49 §:n 1 momentti ja 61 §:n 5 momentti)

Pykälän 2 momentissa säädetään vakuuden enimmäismäärää koskevasta ylärajasta. Momentin nojalla sellainen ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön. Kohtuullisuusedellytyksen (pykälän 1 momentti) lisäksi vakuuden enimmäismäärä on siis 2 momentin nojalla rajoitettu kolmen kuukauden vuokran määrään. Kohtuullisuutta arvioidaan lähtökohtaisesti sen nojalla, minkä suuruinen vahinko sopimusrikkomuksesta voi aiheutua vakuuden saavalle osapuolelle. Kummaltakaan sopimusosapuolelta ei kuitenkaan 2 momentin perusteella voida vaatia suurempaa kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaavaa vakuutta. Muu ehto on mitätön.

Vaikka vakuudelle on edellä kuvatulla tavalla asetettu laissa enimmäismäärää koskeva yläraja, sopimussuhteen ulkopuolisen tahon antamalla takauksen määrällä ylärajaa ei ole. Jos osapuolet ovat sopineet kolmen kuukauden rahavakuudesta, vuokranantaja voi sanotusta huolimatta vaatia esimerkiksi omavelkaista takausta kaikista vuokrasopimuksen velvoitteista. Momentin enimmäismäärää koskeva säännös ei siten rajoita takaussitoumukseen perustuvaa vastuuta (ks. myös KKO 2017:91).

2.7 Tiedoksianto

2.7.1 Tiedoksiantoja koskeva yleissäännös

AHVL 13 § sisältää yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä. Pykälän 1 momentin mukaan AHVL:n mukaiset ilmoitukset ja kehotukset voidaan lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella, jollei AHVL:ssä muuta säädetä. AHVL 13 §:n 1 momentti koskee kaikkia lain mukaisia ilmoituksia ja kehotuksia lukuun ottamatta niitä, joista on säädetty erikseen. Pykälää ei siten sovelleta, jos kyse on esimerkiksi irtisanomisilmoituksen (AHVL 54 §; ks. myös AHVL 77 §), purkamisvaroituksen (AHVL 62 §) tai purkamisilmoituksen (AHVL 66 §) tiedoksiannosta.

Edelleen 1 momentin mukaan, jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle. Kun ilmoitus on lähetetty postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella, lähettäjän katsotaan täyttäneen, mitä hänen ilmoitusvelvollisuuteensa kuuluu. Lähettäjän ei siten tarvitse osoittaa ilmoituksen saavuttaneen vastaanottajansa. Kirjattu kirje tarkoittaa kirjettä, joka luovutetaan vastaanottajalle tai valtuutetulle kuittausta vastaan. Lähettäjä voi rajata kuittausoikeutta myös niin, että lähetys luovutetaan vain vastaanottajalle henkilökohtaisesti. Lähetystä voi seurata lähetystunnuksen avulla. Lähettäjä ei kuitenkaan saa lähetyksen luovuttamisesta yksilöityä tositetta.

Pykälä ei ole pakottava, sillä säännös ei estä muiden tiedoksiantotapojen, kuten tavallisen kirjeen, sähköpostin tai tekstiviestin, käyttämistä eikä myöskään suullisia ilmoituksia esimerkiksi puhelimitse. Tällöin on kuitenkin lähettäjän vastuulla, että ilmoitus saavuttaa vastaanottajan, jotta ilmoitukseen liittyisi siihen tarkoitettu oikeusvaikutus (HE 304/1994 vp, s. 54). Toisin sanoen, jos ilmoituksen lähettäjä haluaa käyttää jotain muuta tiedoksiantotapaa kuin kirjattua kirjettä, on lähettäjä tarvittaessa näyttövelvollinen siitä, että ilmoitus tai kehotus on saapunut vastaanottajalle. Lisäksi AHVL:ssä on useita säännöksiä, jotka edellyttävät kirjallisen muodon käyttämistä ilmoituksissa, jolloin myöskään suullinen tiedoksianto ei siis ole mahdollista. Tällaiset säännökset voidaan jakaa kahteen luokkaan: 1) todistettavasti tiedoksiannettavat ilmoitukset (ks. mm. AHVL 54, 62, 66 ja 77 §) ja 2) muut kuin todistettavasti tiedoksiannettavat ilmoitukset (ks. mm. AHVL 18, 27, 32, 42, 44, 46 ja 89 §).

Pykälän 2 momentissa on tiedoksiantoa koskeva erityissäännös, jonka mukaan aviopuolisoiden yhdessä taikka toisen heistä vuokraamaa yhteisenä kotina käytettävää huoneistoa koskeva haaste tai muu tämän lain mukainen ilmoitus tai kehotus saadaan toimittaa jommalle kummalle puolisoista. Jos jompikumpi puolisoista on muuttanut pois huoneistosta, haaste ja muu ilmoitus olisi toimitettava ainakin sille puolisolle, joka on vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen. Jos puolisolle, joka ei ole huoneiston vuokralainen ja joka on muuttanut huoneistosta jo pois, halutaan AHVL 11 §:n mukaisen yhteisvastuusäännöksen perusteella esittää vaatimuksia esimerkiksi vuokranmaksusta siltä ajalta, kun hän asui huoneistossa, tällainen vaatimus on annettava tiedoksi tälle poismuuttaneelle puolisolle. Jos vaatimus halutaan kohdistaa molempiin puolisoihin, on tiedoksianto toimitettava kummallekin. (HE 304/1994 vp, s. 55)

Liikehuoneistovuokralain 11 § on sisällöltään identtinen AHVL 13 §:n 1 momentin kanssa. Sen sijaan LHVL 11 § ei sisällä AHVL 13 §:n 2 momentin kaltaista erityissäännöstä.

2.7.2 Poikkeus yleissäännöksestä – todisteellinen tiedoksianto

Vuokrasopimuksen irtisanomisen, purkamisen ja sitä mahdollisesti edeltävän varoituksen sekä jälleenvuokralaisen jatkamisilmoituksen tiedoksiannosta on säädetty AHVL 13 §:n yleissäännöksestä poikkeavasti: ne on annettava todistettavasti tiedoksi. Velvollisuus antaa kirjallinen irtisanomisilmoitus tai purkamisilmoitus todistettavasti tiedoksi koskee sekä vuokranantajaa että vuokralaista. Sen sijaan säännökset purkamisoikeuden käyttämisestä koskevasta varoituksesta koskevat vain vuokranantajaa. (AHVL 54, 62 ja 66 §) Mikä tahansa todisteellinen tapa riittää, kunhan ilmoituksen perillemeno voidaan osoittaa toteen (ks. esim. HE 304/1994 vp, s. 30). Sen sijaan AHVL 13 §:n mukaista yleistä ilmoitusten tiedoksiantotapaa eli kirjattua kirjettä, ei voida pitää riittävänä, ellei ole näyttöä siitä, että ilmoitus on myös tosiasiassa saapunut vastaanottajalle.

AHVL 54 §:n 3 momentin mukaan irtisanominen on toimitettava todistettavasti, mutta irtisanominen on myös asianmukaisesti toimitettu, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Tämä seuraa myös oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 25 §:stä, jonka mukaan haastemiehen antamalla kirjallisella todistuksella on katsottava toteen näytetyksi, että tiedoksianto on niin toimitettu kuin todistus osoittaa. AHVL 54 §:n 4 momentin mukaan, jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Edelleen AHVL 54 §:n 5 momentin mukaan, jollei irtisanomista ole suoritettu siten kuin pykälässä säädetään, irtisanominen on tehoton.

AHVL 62 §:n 1 momentin mukaan purkamisoikeuden käyttämistä koskeva kirjallinen varoitus on annettava tiedoksi siten kuin 54 §:n 3–5 momentissa säädetään irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta.

AHVL 66 §:n 2 momentin mukaan purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti, mutta purkamisilmoitus on myös asianmukaisesti annettu tiedoksi silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa. AHVL 66 §:ssä ei ole säädetty muista tiedoksiantotavoista eikä pykälään sisälly viittausta AHVL 54 §:n 3–5 momenttiin. Sanotun vuoksi purkamisilmoituksen tiedoksiannossa ei esimerkiksi ole sellaisenaan riittävää, että käytetään AHVL 54 §:n 4 momentin mukaista sijaistiedoksiantomenettelyä.

AHVL 77 §:n 1 momentin mukaan jälleenvuokralaisen, joka haluaa käyttää oikeuttaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamiseen, on kirjallisesti ilmoitettava tästä vuokranantajalle viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokralainen on saanut tiedon ensivuokrasuhteen päättymisperusteesta ja ensivuokrasuhteen ehdoista. Edelleen saman momentin mukaan tällainen ilmoitus on annettava vuokranantajalle tiedoksi 54 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla eli todistettavasti.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n 2 momentin mukaan todisteellinen ilmoitus voidaan antaa sellaisella sähköisellä menetelmällä, jonka avulla voidaan näyttää vastaanottajan saaneen ilmoituksen. Aiemmin voimassa olleen, tietoyhteiskunnan palveluiden tarjoamisesta annetun lain (458/2002) 12 §:n 2 momentin esitöiden mukaan säännöksen tarkoittamia ilmoituksia ovat esimerkiksi ilmoitukset asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisesta. Tällainen ilmoitus voidaan toimittaa myös

sähköisesti, jos käytetty menetelmä mahdollistaa sen, että ilmoituksen vastaanottaminen on jälkikäteen näytettävissä toteen. Voidaan esimerkiksi käyttää sähköistä vastaanottokuittausta, jonka vastaanottaja on allekirjoittanut sellaisella kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella, joka perustuu laatuvarmenteeseen ja joka on luotu turvallisella allekirjoituksen luomisvälineellä (HE 194/2001 vp, s. 39).

Kuten AHVL:ssä, myös LHVL:ssä vuokrasopimuksen irtisanomisen, purkamisen ja sitä mahdollisesti edeltävän varoituksen antamisen toimittamisesta on säädetty yleissäännöksestä poikkeavasti: irtisanomisilmoitus, varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä ja purkamisilmoitus on annettava todistettavasti tiedoksi. Velvollisuus antaa kirjallinen irtisanomisilmoitus tai purkamisilmoitus todistettavasti tiedoksi koskee sekä vuokranantajaa että vuokralaista. Sen sijaan säännökset purkamisoikeuden käyttämisestä koskevasta varoituksesta koskevat vain vuokranantajaa. (ks. LHVL 43, 49 ja 53 §) Mikä tahansa todisteellinen tapa riittää, kunhan ilmoituksen perillemeno voidaan osoittaa toteen. Sen sijaan yleistä LHVL:n mukaista ilmoitusten tiedoksiantotapaa (ks. LHVL 11 §), kuten kirjattua kirjettä, ei voida pitää riittävänä, ellei ole näyttöä siitä, että ilmoitus on myös tosiasiassa saapunut vastaanottajalle.

2.8 Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöksiä vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa huoneistossa asuvista henkilöistä. Huoneistossa voi varsinaisen vuokralaisen lisäksi asua samanaikaisesti useita muitakin henkilöitä. Vuokralainen saa AHVL 17 §:n mukaan käyttää asuinhuoneistoa yhteisenä kotina ensinnäkin puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa, jos tästä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Vuokralainen saa lisäksi alivuokrata tai muuten luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen edellyttäen, että luovuttamisesta ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä.

2.9 Tupakointikielto

Tupakkalaissa (549/2016) säädetään tupakoinnista asuntoyhteisöissä, joilla tarkoitetaan kattavasti eri asuntoyhteisömuotoja. Näitä ovat muun muassa asunto-osakeyhtiöt, asumisoikeusasunnot ja vuokratalot. Tupakkalain 78 §:n mukaan asuntoyhteisön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa ei saa tupakoida. Lisäksi asuntoyhteisö saa kieltää tupakoinnin ulkotiloissa, kun kyseiset tilat ovat asuntoyhteisön itsensä hallitsemia. Tupakkalain 79 §:n mukaan asuntoyhteisö voi hakea tupakointikieltoa kunnalta rakennuksen huoneistoihin kuuluville parvekkeille, huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin ja huoneistojen sisätiloihin. Tupakansavuongelmiin voidaan puuttua myös terveydensuojelulainsäädännön perusteella. Lisäksi asunto-osakeyhtiölaissa on mahdollista päättää tupakoinnin kieltämisestä yhtiöjärjestyksen muutoksella.

AHVL:ssä ei ole erillisiä säännöksiä tupakoinnista, mutta vuokra-asunnoissa tupakointiin on mahdollista puuttua vuokrasopimusten avulla: Sopimukseen voidaan ottaa tupakoinnin kieltävä ehto. Tällainen ehto on hyvin yleinen vuokrasopimuksissa. Lisäksi vuokrasuhteen aikana vuokrasopimusta voidaan yhteisesti sovittaessa muuttaa siten, että tupakointikielto sisällytetään sopimukseen. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi tehdä tällaista muutosta yksipuolisesti, vaan muutos edellyttää vuokralaisen hyväksyntää.

Jos vuokrasopimukseen on otettu tupakoinnin kieltävä ehto, vuokralainen on sitoutunut noudattamaan kieltoa. Kiellon rikkomisella voi olla vaikutusta arvioitaessa sitä, onko irtisanominen ollut AHVL 56 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla kohtuutonta ja onko vuokranantajalla ollut hyväksyttävä syy irtisanomiselle. Tupakointikiellon rikkomisen ei sen sijaan ole yleensä katsottu muodostavan perustetta purkaa vuokrasopimusta.

2.10 Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

AHVL 18 §:n 1 momentin mukaan vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella

paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Huoneiston väliaikaista luovuttamista koskeva säännös lisättiin ensimmäisen kerran vuoden 1961 huoneenvuokralain (82/1961) 9 §:n 3 momenttiin. Säännöksen mukaan vuokralainen, joka toimensa, työnsä, opintojensa tai muun sellaisen syyn vuoksi joutui väliaikaisesti oleskelemaan toisella paikkakunnalla, sai siksi ajaksi luovuttaa huoneiston henkilölle, johon vuokranantaja voi kohtuudella tyytyä. Säännöstä perusteltiin sillä, että vuokrasuhteen aikana olosuhteet voivat muodostua sellaisiksi, että vuokralaisella on täysin hyväksyttävä syy luovuttaa huoneiston käyttö toiselle esimerkiksi määräaikaisen ulkomailla työskentelyn tai opiskelun vuoksi. Tällöin olisi kohtuutonta, jos vuokralaisella olisi vuokranantajan luvan epäämistä vastaan ainoana keinona sopimuksen purkaminen (Huoneenvuokralakikomitean mietintö 1957:8, s. 34).

Myöhemmissä huoneenvuokralainsäädännön uudistuksissa säännökseen tehtiin ainoastaan vähäisiä sisällöllisiä muutoksia. Vuoden 1987 huoneenvuokralaissa huoneiston väliaikaiselle luovutukselle asetettiin kahden vuoden enimmäisaika (653/1987, 22 §). Voimassa olevaan lakiin säännöstä muutettiin vain lisäämällä maininta sairaudesta tilanteena, jolloin asunnon hallinta voidaan väliaikaisesti luovuttaa. Lain esitöiden mukaan säännöstä voitiin soveltaa myös asevelvollisuutta suoritettaessa (HE 304/1994 vp, s. 57).

Pykälää koskevissa esitöissä ei ole otettu nimenomaisesti kantaa siihen, onko toisella paikkakunnalla oleskeleminen pykälän 1 momentin soveltamisen ehdoton edellytys. Korkein oikeus on sen sijaan ratkaisussaan KKO 2014:49 katsonut, ettei toisella paikkakunnalla oleskeleminen ole 1 momentin soveltamisen ehdoton edellytys. Korkein oikeus päätyi mainitussa ratkaisussa katsomaan, että vuokralaisella oli 1 momentin nojalla oikeus luovuttaa asuinhuoneisto väliaikaisesti toisen käytettäväksi, kun hän oli itse estynyt käyttämästä huoneistoa ollessaan vankilassa, ja vaikka vankila sijaitsi samalla paikkakunnalla kuin asuinhuoneisto.

2.11 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

Vuokranantajan oikeudesta päästä asuinhuoneistoon tai liikehuoneistoon säädetään AHVL 22 §:ssä ja LHVL 20 §:ssä, joiden 1 momenttien mukaan vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten. Edelleen samojen pykälien 2 momenttien mukaan, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana. Myös AHVL 14 ja 21 § sekä LHVL 12 ja 19 § liittyvät vuokranantajan oikeuteen päästä huoneistoon. AHVL 14 §:n ja LHVL 12 §:n 1 momenttien mukaan vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos AHVL 21 tai 22 §:n taikka LHVL 19 tai 20 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään. AHVL 21 §:ssä ja LHVL 19 §:ssä taas säädetään muun ohella vuokranantajan oikeudesta suorittaa korjaus- ja muutostöitä sekä hoitotoimenpiteitä huoneistossa.

2.12 Vuokran tarkistaminen ja sitä koskeva ilmoittamismenettely

AHVL 27 §:n 1 momentin mukaan vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei AHVL:stä tai muusta laista muuta johdu. Sanotun perussäännön mukaan, jos vuokraa halutaan muuttaa, vuokran määrästä on sovittava paitsi vuokrasopimusta tehtäessä myös vuokrasuhteen aikana.

AHVL 27 §:n 2 momentin mukaan vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään. Edelleen 2 momentin 2. virkkeen mukaan, jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Lisäksi 2 momentin 3. virkkeessä säädetään siitä, että vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

Hallituksen esitykseen (HE 304/1994 vp) ei, lukuun ottamatta viittausta indeksiehdon käyttöä koskevaan lainsäädäntöön, sisältynyt nimenomaisia säännöksiä siitä, mitä vuokran korottamisesta voidaan sopia. Vuokran tarkistamista on kuitenkin hallituksen esityksessä käsitelty 27 §:n 1 momentin pääsäännön yhteydessä. Sanotussa yhteydessä on todettu muun muassa, että myös vuokran tarkistamista koskevasta menettelystä olisi sovittava, jos halutaan, että vuokra tarkistuu sopimussuhteessa tätä menettelyä noudattamalla. Siitäkin, onko esimerkiksi jommankumman osapuolen ilmoitettava vuokran muutoksesta ennen sitä vai ei, pitäisi sopia. Jos sovitaan, että vuokra tarkistetaan aina tietystä ajankohdasta lukien ilman eri ilmoitusta, tarkistuslausekkeen tulisi olla varsin yksiselitteinen. Vuokran tarkistamismahdollisuuksia olisi siis useita, mutta kaikilta tulisi vaatia yksiselitteisyyttä ja ymmärrettävyyttä. (HE 304/1994 vp, s. 63–64)

AHVL 27 §:n 2 momentin 2. ja 3. virke perustuvat ympäristövaliokunnan mietintöön (YmVM 24/1994 vp). Valiokunta katsoi, että kun vuokrasta, sen tarkistamisesta ja tarkistamismenettelystä voitaisiin sopia varsin vapaasti, lakiin oli tarpeen ottaa säännökset tilanteesta, jossa on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän. Valiokunnan mukaan tällaista sopimusehtoa oli pidettävä mitättömänä, jollei samalla ole sovittu myös perusteesta, jonka mukaan vuokran määrä korotetaan. Lisäksi lakiin ehdotettiin lisättäväksi säännös siitä, että tällaiseen ehtoon perustuvasta vuokran korottamisesta tulee aina ilmoittaa ennen kuin uusi vuokra voi tulla voimaan. (YmVM 24/1994 vp, s. 5–6)

Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2016:5 arvioinut sitä, milloin vuokranantajan on AHVL:n mukaan ilmoitettava uudesta vuokrasta. Korkein oikeus katsoi, ettei AHVL 27 §:n 2 momentin säännös vuokranantajan ennakolta tehtävästä kirjallisesta ilmoituksesta koske tapauksia, joissa vuokran korotuksen suuruus ja korotuksen alkamisajankohta käyvät jo vuokrasopimuksesta selvästi ilmi. Jos näistä vuokranmaksun perusteista on sovittu, voidaan myös sopia, että ehtojen täyttyessä vuokralainen ryhtyy oma-aloitteisesti suorittamaan korotettua vuokraa.

2.13 Vuokraa koskevat suositukset

AHVL 28 §:n mukaan valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan antaa suosituksia vuokrien tarkistamisesta. Kyseessä on valtuussäännös. Säännös ei velvoita eikä oikeuta vuokran tarkistamiseen suosituksessa ehdotetulla tavalla, vaan vuokrasuhteen osapuolet päättäisivät keskenään siitä, noudattavatko ja miten suositusta, joka pykälän nojalla mahdollisesti annettaisiin. Suositus ei myöskään velvoittaisi tuomioistuinta eikä siihen liittyisi yksipuolista täytäntöönpano-oikeutta kummallekaan sopimusosapuolelle. (HE 304/1994 vp, s. 28 ja 65)

Valtioneuvosto on antanut valtuussäännöksen nojalla yhden suosituksen: Valtioneuvoston päätös suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998). Päätöksen mukainen suositus koskee ennen kaikkea vuokran kertakorotuksen pitämistä kohtuullisena sekä sopimuksen irtisanomista vuokran tarkistamiseksi. Sanottua suositusta täydentää Hyvä vuokratapa -ohjeistuksessa (2018, s. 9) annettu suositus, jonka mukaan korotus ei saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa tehdään vuokrattavan kohteen vuokra-arvoa merkittävästi kohottavia korjauksia.

2.14 Vuokrasopimuksen päättyminen

2.14.1 Vuokrasopimuksen irtisanomisperusteet

AHVL 51 §:n 1 momentin mukaan, jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu. Saman pykälän 2 momentin mukaan määräaikainen vuokrasopimus päättyy irtisanomisen johdosta vain siten kuin 39, 44, 46, 55, 90 ja 91 §:ssä säädetään. Jollei muuta ole säädetty tai sovittu, sopimus irtisanomisen johdosta päättyy irtisanomisajan kuluttua.

AHVL 39 §:n nojalla pakkohuutokauppaostajalla on säännöksessä tarkoitetussa tilanteessa oikeus irtisanoa sopimus. Lain 45 §:n mukaan vuokralainen, joka ei saa säädetyssä määräajassa vastausta pyyntöönsä saada lupa siirtää vuokraoikeutensa, olisi oikeutettu irtisanomaan sopimuksen. Näissä tilanteissa

irtisanomisoikeus on voimassa kuitenkin vain kuukauden ajan. AHVL 46 §:n mukaan vuokralaisen kuolinpesällä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus riippumatta siitä, mitä sen kestosta tai irtisanomisen alkamisesta on sovittu.

Tuomioistuin voi lisäksi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen AHVL 55 §:ssä mainitulla erityisellä perusteella. Sallittuja määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisperusteita ovat vuokralaiselle esimerkiksi hänen muuttonsa toiselle paikkakunnalle työnsä vuoksi ja vuokranantajalle huoneiston käyttöönotto perheenjäsenelle syystä, joka on ollut sopimusta tehtäessä ennakoimatonta. Kumpi tahansa osapuoli voi irtisanoa määräaikaisen sopimuksen myös, jos sopimuksessa pysyminen olisi hänelle ilmeisen kohtuutonta.

Vuokranantajan on AHVL 54 §:n 1 momentin nojalla mainittava kirjallisessa irtisanomisilmoituksessa muun ohella irtisanomisen peruste. Pykälän 5 momentin nojalla sopimuksen irtisanominen on tehoton, jos sitä ei ole suoritettu pykälässä säädetyllä tavalla.

Vuokralaisen suojaksi on AHVL 56 §:ssä säädetty siitä, että vuokralainen voi vaatia tuomioistuinta julistamaan vuokranantajan toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen tehottomaksi. Irtisanominen on tehoton ensinnäkin, jos irtisanominen perustuu vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevan sopimusehdon tarkistamiseen siten, että tarkistettua ehtoa olisi lain 30 §:n perusteella pidettävä kohtuuttomana. Irtisanominen on tehoton myös, jos se on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen muulla tavalla kohtuuton eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä. Vuokralaisen oikeutta irtisanoa toistaiseksi jatkuva asuinhuoneiston vuokrasopimus ei ole rajoitettu.

Jos vuokranantaja irtisanoo sopimuksen vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisesti, vuokralainen on AHVL 57 §:n nojalla aina oikeutettu vahingonkorvaukseen ja hyvitykseen. Vuokralainen on oikeutettu korvaukseen esimerkiksi, jos sopimus päättyy muusta kuin hyväksyttävästä syystä tapahtuneen irtisanomisen vuoksi. Vuokralainen voi edellä mainituissa tapauksissa saada myös irtisanomisen julistettua tehottomaksi tuomioistuimessa, mutta tämä ei ole edellytyksenä korvauksen ja hyvityksen saamiseksi.

Irtisanomisoikeutta koskevat säännökset ovat tahdonvaltaisia eli vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia laista poikkeavista irtisanomisperusteista. Vapautta sopia irtisanomisoikeudesta rajoittaa kuitenkin AHVL 60 §, jonka mukaan sopimusehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta 56 ja 57 §:n mukaiseen irtisanomissuojaan tai korvaukseen, on mitätön.

AHVL:ssä on erikseen rajattu vuokralaisen irtisanomisoikeutta, kun kyse on puolisoiden yhteisenä kotina käyttämästä asunnosta. AHVL 53 §:n 1 momentin mukaan, kun puolisot asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen heistä vuokraamassa yhteisenä kotina käytettävässä asuinhuoneistossa, ei puoliso saa irtisanoa vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos sitä ei voida hankaluudetta saada. Suostumuksen saaminen voi estyä esimerkiksi siksi, että puolisoa ei tavoiteta. Tuomioistuin voi AHVL 53 §:n 2 momentin nojalla sallia puolisoiden yhteisen kodin vuokrasopimuksen irtisanomisen myös, jos puoliso ilman hyväksyttävää syytä kieltäytyy antamasta suostumustaan irtisanomiselle. Pykälä koskee sekä avio- että avopuolisoita. Puolison suostumus on lainkohdan esitöiden mukaan tarpeen, koska puolisoiden on toimittava yhdessä molempia puolisoita koskevissa asioissa (HE 304/1994 vp, s. 77).

Vuokrasopimusten irtisanominen on eräissä tilanteissa mahdollista myös yrityksen saneerauksesta annetun lain (47/1993) 27 §:n ja yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 19 §:n perusteella.

2.14.2 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika määräytyy AHVL 52 §:n nojalla. AHVL:ssä säädetään lisäksi erityisistä irtisanomisajoista alivuokrasuhteissa (AHVL 84 §) ja työsuhdeasunnoissa (AHVL 92 §). AHVL 52 §:ssä on kolme eripituista irtisanomisaikaa. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen irtisanomisaika on aina yksi kuukausi (3 momentti). Vuokranantajan kohdalla irtisanomisajan pituus riippuu siitä, kuinka pitkään vuokrasopimus on ollut voimassa. Irtisanomishetkellä keskeytymättä yli vuoden kestäneen vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta (2 momentti). Tätä lyhyemmissä vuokrasopimuksissa irtisanomisaika on kolme kuukautta (2 momentti). AHVL 52 §:n 1 momentin mukaan vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

Irtisanomisajan pituus ei riipu siitä, mistä syystä sopimus irtisanotaan. Irtisanomisaikaa koskevat säännökset ovat vuokralaisen suojaksi pakottavia. AHVL 52 §:n 4 momentin mukaan vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhentävät tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidentävät ehdot ovat mitättömiä.

2.14.3 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokrasopimuksen purkaminen tarkoittaa vuokrasopimuksen päättämistä ilman irtisanomisaikaa. Vuokranantajalla on AHVL 61 §:n 1 momentin nojalla oikeus purkaa vuokrasopimus, jos

vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;

vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;

huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;

vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;

vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai

vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee pykälän 2 momentin mukaan soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

AHVL 61 §:n 3 momentin mukaan oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys. Lainkohdan esitöissä eikä myöskään aiempien, sisällöltään vastaavien säännösten esitöissä (huoneenvuokralain 653/1987 61 §:n 2 momentti, HE 127/1984 vp ja huoneenvuokralain 82/1961 31 §:n 2 momentti, HE 59/1959 vp) ole tarkennettu, miten menettelyn vähäisyyttä arvioidaan.

Korkein oikeus on arvioinut vuokrasopimuksen purkamisen edellytyksiä ratkaisussaan KKO 2003:71, jossa oli kysymys vuokranantajan oikeudesta purkaa asuinhuoneiston vuokrasopimus vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta. Korkein oikeus otti vähäisyysarvioinnissa huomioon sen, että vuokralainen oli säännönmukaisesti maksanut vuokransa tai ainakin asumistuen ylittävän osan siitä useita viikkoja myöhässä. Korkein oikeus totesi myös, että vuokralaisen laiminlyöntiin tai muuhun velvollisuuksien vastaiseen menettelyyn johtaneilla seikoilla ei säännöksen sanamuodon mukaan ole purkamisperusteen syntymistä arvioitaessa ratkaisevaa vaikutusta. Vuokranantajan asemalla ei korkeimman oikeuden mukaan ollut vaikutusta siihen, oliko vuokralaisen laiminlyönnillä muu kuin vähäinen merkitys.

Ratkaisussa KKO 2022:61 korkein oikeus totesi, että menettelyn merkitystä arvioitaessa voidaan ottaa rajoitetusti huomioon myös vuokralaisen menettelyn syy ja siihen liittyen vuokralaisen henkilökohtaiset olosuhteet. Lähtökohtana on kuitenkin, että menettelyn on täytynyt olla luonteeltaan tilapäistä, jotta sitä voitaisiin pitää vähäisenä.

AHVL 62 §:n 1 momentin mukaan vuokranantajan tulee ennen purkamista antaa varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä, jos kyse on AHVL 61 §:n 1 momentin kohtien 3–6 purkamisperusteista. Saman pykälän 3 momentin mukaan varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos vuokralaista on jo kertaalleen varoitettu samasta purkamisperusteesta tai jos vuokralainen on kohdissa 4 ja 6 tarkoitetuissa tapauksissa menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi AHVL 8, 38, 40 ja 49 §:ssä. Nämä säännökset koskevat tiettyjä muutoksia huoneiston hallinta- tai omistussuhteissa. Edellä mainittu AHVL 8 §:n 1 momentin säännös koskee purkuoikeutta, kun vuokralainen ei aseta sovittua vakuutta.

Vuokranantajan purkamisperusteita koskevat säännökset ovat lain 65 §:n 1 momentin nojalla vuokralaisen suojaksi pakottavia.

2.14.4 Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on AHVL 63 §:n 1 momentin mukaan oikeus purkaa vuokrasopimus, jos huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen aiheutuu ilmeistä vaaraa vuokralaisen, hänen kotiväkeensä kuuluvan tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle. Saman pykälän 2 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, jos tällä seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys. Tämä purkamisoikeus on kuitenkin voimassa vain kuukauden ajan vuokralaisen hallinnan menettämisestä.

Vuokralainen voi menettää huoneiston hallinnan kokonaan esimerkiksi, jos asunto-osakeyhtiö ottaa huoneiston haltuunsa eikä vuokraa sitä hänelle hallintaanoton ajaksi. Säännöksen sanamuodon mukaan hallinnan menettäminen kokonaan oikeuttaa purkamiseen vain, jos sillä on olennainen merkitys vuokralaiselle. Säännöksen esitöissä on kuitenkin mainittu, että vuokralainen on oikeutettu purkamaan sopimuksen menettäessään huoneiston hallinnan kokonaan. (ks. HE 304/1994 vp, s. 84)

AHVL 63 §:n esitöiden mukaan myös huoneiston hallinnan menettämisellä osittain on yleensä olennainen merkitys vuokralaiselle. Jos kyse on sen sijaan asuinhuoneiston vuokrasopimuksen nojalla käyttöön saatujen muiden tilojen, kuten varasto-, kylmäsäilytystilojen tai piha-alueen osittaisesta tai kokonaan käytöstä poistumisesta, tällaisella seikalla ei välttämättä ole aina niin suuri merkitys, että sopimus voitaisiin purkaa (HE 304/1994 vp, s. 84). Todettakoon, että itse säännöksestä ei kuitenkaan käy ilmi, että vuokralaisen purkamisoikeus voisi perustua muuhun kuin itse huoneiston tai sen osan joutumisesta pois vuokralaisen hallinnasta.

Vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi AHVL 8 §:n 1 momentissa, 16 §:n 2 momentissa, 20 §:n 2 momentissa, 21 §:n 3 momentissa ja 42 §:n 2 momentissa. Mainitut säännökset koskevat muun muassa huoneiston puutteellista kuntoa (20 §:n 2 momentti) ja vuokranantajan korjaus- tai muutostöistä huoneistossa aiheutuvaa olennaista haittaa (21 §:n 3 momentti).

2.14.5 Vuokrasopimuksen lakkaaminen

AHVL 67 §:n 1 momentin mukaan vuokrasopimus lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomainen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Jos tämä aiheutuu vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, vuokralaisella on oikeus saada korvaus näin aiheutuneesta vahingosta. Saman pykälän 2 momentin mukaan lakkaamiseen voi liittyä vahingonkorvausvelvollisuus myös, jos vuokrasopimus lakkaa ennen kuin vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaansa eikä vuokranantaja lakkaamisen perusteesta tiedon saatuaan viipymättä ilmoita siitä vuokralaiselle.

Sopimuksen lakkaaminen eroaa purkamisesta siinä, että lakkaaminen ei edellytä ilmoitusta tai muutakaan tahdonilmaisua sopimuksen päättämisestä. Vuokrasopimuksen lakkaamisen myötä vuokranantajan velvollisuus pitää huoneisto vuokralaisen käytössä ja vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa päättyvät välittömästi. Jos huoneiston käyttö estyy viranomaisen asettaman kiellon vuoksi, sopimus lakkaa kieltoa koskevan päätöksen tullessa täytäntöönpanokelpoiseksi (ks. HE 127/1984 vp, s. 30).

2.14.6 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta

Vuokralaisen päävelvoitteena on vuokran maksaminen. AHVL 34 §:ssä säädetään siitä, milloin tämä velvoite on täytettävä. Pykälän 1 momentin mukaan, jollei maksuajasta ole toisin sovittu, rahana suoritettava vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Vuokralainen ei ole velvollinen suorittamaan vuokraa ennen edellä todettua ajankohtaa. Edelleen saman pykälän 3 momentin mukaan vuokra on maksettava huoneiston hallintaoikeuden kestoajalta ja hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuokrasuhteen aikana siitä riippumatta, käyttääkö hän huoneistoa tai vuokraoikeuttaan vai ei. Vuokra on

suoritettava myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen vielä tällöin käyttää huoneistoa. Sanottu koskee myös vuokralaiselta oikeutensa johtavan, kuten vuokralaisen konkurssipesän tai puolison maksuvelvoitetta, jos hän edelleen käyttää huoneistoa vuokrasopimuksen päätyttyä. Jos vuokrasopimus päättyy kesken vuokranmaksukauden, eikä vuokralainen käytä huoneistoa enää sen jälkeen, hän ei myöskään ole velvollinen suorittamaan vuokraa vuokrasopimuksen päättymisen ja huoneiston käyttämisen päättymisen jälkeiseltä ajalta. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun vuokralaisen irtisanomisaika on kuukautta lyhyempi, jos sopimus päättyy sen johdosta, että vuokralainen on irtisanonut sen. (HE 304/1994 vp, s. 67)

Ratkaisussa KKO 2020:57 oli kysymys siitä, voidaanko vuokralainen velvoittaa maksamaan tuomion antamishetkellä erääntymättömiä vuokria. Korkein oikeus totesi, ettei AHVL 35 §:n 3 momentissa lausuttu oikeusohje siitä, että vuokralainen vielä vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen käyttää huoneistoa, muuta vuokran erääntymisajankohtaa eikä siitä seuraa, että vastaisuudessa erääntyvä vuokra voitaisiin häätötuomion yhteydessä määrätä maksettavaksi. AHVL ei muutoinkaan sisällä säännöksiä, joiden nojalla olisi mahdollista saada suoritustuomio velvoitteesta, joka erääntyy vasta tulevaisuudessa. Erääntymätöntä vuokraa koskevaa vaatimusta ei voida perustellusti rinnastaa myöskään eräisiin ehdollista suoritustuomiota koskeviin poikkeuksiin. Sanotuilla perusteilla korkein oikeus päätyi katsomaan, että tuomiolla määrättävä vuokrasaatavan maksuvelvollisuus voi koskea vain tuomion antamishetkellä erääntyneitä vuokria. Vuokralaista ei siten voitu velvoittaa maksamaan tuomion antamishetkellä erääntymättömiä vuokria siihen saakka, kunnes huoneisto oli luovutettu vuokranantajan hallintaan.

2.14.7 Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Pääsääntö sekä vuokraoikeuden siirron että huoneiston hallinnan luovutuksen yhteydessä on, ettei vuokralainen saa luovuttaa huoneistoa toiselle. Molemmat oikeustoimet edellyttävät vuokrasopimuksessa annettua suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa. Tähän pääsääntöön on kuitenkin eräitä poikkeuksia. Esimerkiksi AHVL 45 §:n 1 momentissa todetaan vuokraoikeuden siirrosta perheenjäsenelle, että vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jommankumman puolison vanhemmalle, jollei

vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Edelleen sanotun pykälän 3 momentissa todetaan, että jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa siirrosta tiedon saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan ilmoittaman syyn, sen on kiellettävä vuokraoikeuden siirto. Laissa todetaan lisäksi, että ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen, huoneistossa asuvan, kuolinpesän tai sen osakkaan AHVL 44–46 §:n mukaista oikeutta, on mitätön (AHVL 47 §).

AHVL 45 §:ssä puolisoilla tarkoitetaan aviopuolisoita ja avioliitonomaisissa olosuhteissa asuvia henkilöitä (ks. AHVL 11 §; HE 304/1994 vp, s. 54). Laissa tai sen perusteluissa ei ole tarkemmin määritelty sitä, keiden voidaan katsoa asuvan avioliitonomaisissa olosuhteissa. Säännöksessä perheeseen kuuluvilla lapsilla taas tarkoitetaan puolisoiden yhteisiä lapsia, jommankumman puolison omia lapsia sekä adoptio- ja kasvattilapsia. Vanhempina ei pidetä eräitä lähisukulaisiksi määriteltyjä henkilöitä, kuten vuokralaisen tai tämän puolison adoptio- ja kasvattivanhempia. (ks. HE 304/1994 vp, s. 56) Sopimuksen siirtäminen muulle henkilölle kuin pykälässä tarkoitetulle puolisolle, perheeseen kuuluvalle lapselle taikka vuokralaisen tai tämän puolison vanhemmalle määräytyy AHVL 44 §:n pääsäännön mukaan, mikä tarkoittaa sitä, että vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa annettua tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa siirtää vuokraoikeuttaan.

AHVL 45 §:ssä tarkoitettu siirto ei ole kuitenkaan sallittu, jos vuokranantaja osoittaa, että hänellä on perusteltu syy vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Esitöissä todetaan, että perusteltuna syynä vastustaa siirtoa voi lähinnä tulla kysymykseen vuokranantajan taloudellisen riskin merkittävä lisääntyminen. Harkittaessa, milloin vuokranantajalla on katsottava olevan riittävä syy siirron kieltämiseen, on selvitettävä, millä tavoin vuokranantajan asema siirron johdosta muuttuisi, esimerkiksi joutuuko huoneisto alttiiksi olennaista suuremmalle kulumiselle siirron johdosta. Perusteltu syy siirron kieltämiseen olisi esimerkiksi sellainen siirronsaajaan liittyvä seikka, joka oikeuttaisi vuokranantajan siirron jälkeen irtisanomaan tai purkamaan sopimuksen. (HE 304/1994 vp, s. 74) Vanhemmissa esitöissä on lisäksi todettu, että asuntolainoitettujen vuokra-asuntojen, opiskelija-asuntojen ja tukiasuntojen vuokralle annolle asetettujen edellytysten puuttuminen saattaa olla tehokas irtisanomisperuste (HE

127/1984 vp, s. 47). Vuokranantajalla on todistustaakka vastustamisen perusteen osalta, eli vuokranantajan on viime kädessä kyettävä tuomioistuimessa perustelemaan kielteinen kantansa.

2.14.8 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

AHVL:ssä ei ole erillissäännöksiä siitä, miten huoneistoon jääneen omaisuuden suhteen on meneteltävä. Asiaa voidaan kuitenkin tarkastella ja arvioida häätöä koskevien yleissäännösten perusteella.

Huoneenvuokrasopimuksella vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle huoneiston hallinnan. Vuokrasopimuksen päättyessä päättyy myös vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan, jolloin vuokralainen on velvollinen palauttamaan huoneiston hallinnan vuokranantajalle. Kyse on ulosottokaaren (705/2007) 1 luvun 1 §:n 3 kohdan tarkoittamasta siviilioikeudellisesta hallinnonsiirtovelvoitteesta, joka voidaan panna täytäntöön ulosottoteitse. Ulosotto edellyttää ulosottokaaren 2 luvun 2 §:ssä tarkoitettua ulosottoperustetta, joka huoneiston hallinnan palauttamista koskevassa asiassa on käytännössä mainitun pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu tuomioistuimen riita-asiassa antama tuomio.

Häädön toteuttavat ulosottoviranomaiset ulosottokaaren 7 luvussa säädettyä menettelyä noudattaen. Kun asia siirtyy ulosottoon, vastuu prosessin etenemisestä kuitenkin siirtyy vuokranantajalta ulosottoviranomaisille. Ennen häädön toimeenpanoa ulosottoviranomaisen on varattava vuokralaiselle tilaisuus poistua vuokratiloista vapaaehtoisesti ja huolehtia itse omaisuutensa pois kuljettamisesta. Ulosotto lähettää vuokralaiselle muuttokehotuksen, jossa yleensä annetaan vielä 2–3 viikkoa aikaa muuttaa itse.

Häätö toimitetaan ulosottokaaren 7 luvun 5 §:n 1 momentin mukaisesti poistamalla ulosottoperusteessa tarkoitetuista tiloista häädettävät henkilöt ja siellä oleva omaisuus. Mainittu säännös ei oikeuta ulosottomiestä ottamaan tilojen avaimia häädettävältä väkisin haltuun. Avaimia ei voida myöskään vaatia luovutettavaksi uhkasakon nojalla (Linna, Tuula: Ulosotto-oikeus III: Erityiset täy-

täntöönpanon lajit ja oikeussuojakeinot, 2018, s. 52). Jos häädettävä ei luovuta avaimia vapaaehtoisesti, tilojen käyttö estetään vaihtamalla lukot, sarjoittamalla ne uudelleen tai asentamalla oveen erillinen lukituslaite. (ibid., s. 59)

Ulosottokaaren 7 luvun 6 §:n 1 momentin mukaan, jollei häädettävä ole häädön alkaessa kuljettanut pois omaisuuttaan, ulosottomiehen on huolehdittava siitä, että ulosottoperusteessa tarkoitetuissa asuin- tai muissa tiloissa sekä niihin välittömästi liittyvällä alueella oleva omaisuus kuljetetaan pois. Muu kuin vähäarvoinen omaisuus otetaan talteen, ja arvoton tai vähäarvoiseksi katsottu omaisuus hävitetään. Ulosottomies voi antaa hävittämisen ulkopuolisen tehtäväksi tai hakijan pyynnöstä antaa tälle luvan menetellä arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla. Saman pykälän 2 momentin mukaan häätö voidaan panna täytäntöön myös jättämällä omaisuus paikoilleen ja estämällä häädettävän pääsy tiloihin. Omaisuuden suhteen on kuukauden kuluessa meneteltävä 1 momentissa säädetyllä tavalla tai myytävä se paikanpäällä, jollei häädettävä itse sitä ennen halua kuljettaa omaisuuttaan pois. Omaisuutta ei saa jättää asuintiloihin, jos siitä aiheutuu hakijalle vähäistä suurempaa haittaa.

Lainkohdan esitöiden mukaan rajanveto saattaa olla hankalaa sen suhteen, minkälainen omaisuus on niin vähäarvoista, että se voidaan hävittää tai antaa hakijan huolehdittavaksi. Kriteerinä voidaan pitää sitä, olisiko esineestä todennäköisesti saatavissa myynti- ja säilytyskustannukset ylittävä myyntihinta erillisenä myyntiobjektina. Suositeltavaa olisi, että ennen hävittämistä tavarat valokuvataan. Esimerkkeinä vähäarvoisesta omaisuudesta mainitaan likaiset vaatteet ja astiat sekä kuluneet ja halvat huonekalut. Häädön luonne huomioiden ulosottomiehen harkinnalle ei voida asettaa liian tiukkoja vaatimuksia. Ulosottomiehen velvollisuuksiin kuuluu varsinaisten esineiksi luettavien objektien poiskuljettaminen ja niiden tarvittava hävittäminen. Roskien siivoaminen ei kuulu ulosottomiehelle. Etenkin silloin, kun on epäilyksetöntä, että muuttopäivä on tullut häädettävän tietoon eikä hän ole huolehtinut omaisuudestaan, voidaan paikoilleen jätetty vähäarvoinen omaisuus rinnastaa hylättyyn omaisuuteen. Sen sijaan päinvastaisessa tapauksessa varovaisuus olisi paikallaan. Näin toiminta olisi sopusoinnussa omaisuuden suojaa koskevan perustuslain 15 §:n kanssa. (ks. HE 216/2001 vp, s. 201–202)

Ulosottokaaren 7 luvun 6 §:n 3 momentin mukaan ulosottomiehen on meneteltävä eläinten, säilytyskelvottoman ja vaarallisen omaisuuden sekä havaittujen

ja muusta omaisuudesta erotettavissa olevien valokuvien, asiakirjojen ja muiden vastaavien esineiden suhteen tavalla, jota olosuhteet huomioon ottaen voidaan pitää kohtuullisena. Lainkohdan esitöiden mukaan ei voida edellyttää, että ulosottomies ryhtyy tällaista omaisuutta etsimään, mutta toisaalta ei voida pitää hyväksyttävänä sen hävittämistäkään, mikäli sitä havaitaan. Se, kuinka kauan yllä mainittua materiaalia kyetään säilyttämään, riippuisi ulosottomiehen käytössä olevista säilytystiloista sekä siitä, voidaanko häädetyn olettaa tulevan niitä noutamaan. (ks. HE 216/2001 vp, s. 202)

Vuokranantaja, joka ryhtyy omatoimisesti poistamaan vuokralaisen tai tämän omaisuutta huoneistosta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen, voi syyllistyä rikoslain 17 luvun 9 §:ssä rangaistavaksi säädettyyn omankädenoikeuteen. Mainitun pykälän mukaan omankädenoikeuteen syyllistyy se, joka oikeutensa puolustamiseksi tai toteuttamiseksi omin valloin ryhtyy toimeen, jota hän ei saa tehdä ilman viranomaisen myötävaikutusta. Lainkohdan esitöissä on mainittu esimerkkinä säännöksen soveltamistilanteesta se, että vuokranantaja häätää vuokralaisen käyttämättä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa sekä tuolloin voimassa olleen oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetussa laissa (650/1973) tarkoitettuja oikeuskeinoja (HE 6/1997 vp, s. 126). Omankädenoikeuden rangaistavuus riippuu siis siitä, ovatko vuokranantajan toimet huoneiston hallinnan palauttamiseksi sellaisia, jotka edellyttävät ulosottoviranomaisen toimia. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1991:50 vuokranantaja oli purkanut vuokrasopimuksen, koska hän katsoi vuokralaisen jättäneen maksamatta osan vuokrasta, joka määräytyi tietyn prosentin mukaan vuokralaisen liikevaihdosta. Vuokranantaja oli omatoimisesti vaihtanut rakennuksen lukot. Korkein oikeus totesi, että vuokranantaja oli käyttänyt omankädenoikeutta. Tämän vuoksi vuokralaiselle olisi tullut antaa virka-apua rakennuksen hallinnan palauttamiseksi.

Esineen omistusoikeudesta voidaan tietyissä olosuhteissa luopua hylkäämällä esine. Edellytyksenä on se, että hylkääminen on ilmeistä. Tällaiset esineet saa löytäjä pitää. Sen arviointi, voidaanko tiettyä esinettä pitää hylättynä, riippuu esineen kunnosta, arvosta, löytöpaikasta ja muista olosuhteista. (ks. löytötavaralaki (778/1988) 1 §; HE 29/1988 vp, s. 11)

2.14.9 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

AHVL 46 §:n 1 momentin mukaan, jos huoneiston vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, ja kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä. Kuolinpesällä on kuitenkin aina oikeus irtisanoa sopimus riippumatta siitä, mitä vuokrasopimuksen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu. Vuokrasopimus voidaan irtisanoa samoin kuin toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus sanotaan irti. (HE 304/1994 vp, s. 74) Edelleen 1 momentin mukaan, jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä jonkun muun kanssa, sekä kuolinpesällä että eloon jääneellä vuokralaisella on yhteisen irtisanomisoikeutensa rinnalla oikeus sanoa sopimus irti omalta osaltaan. Jos kuolinpesä siis irtisanoo vuokrasopimuksen omalta osaltaan eikä eloonjäänyt vuokralainen käytä vastaavaa oikeuttaan, sopimus jää – irtisanomisajan jälkeen – voimaan vain vuokranantajan ja eloon jääneen vuokralaisen kesken.

AHVL 46 §:n 2 momentin mukaan sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa sitä. Sama oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä asuinhuoneistossa asuvalla puolisolla, perheeseen kuuluvalla lapsella ja vuokralaisen tai hänen puolisonsa vanhemmalla. Tämän niin sanotun jatkamisoikeuden käyttäminen ei edellytä kuolinpesän suostumusta ja jatkamisoikeus voi kuulua myös usealle henkilölle samanaikaisesti. Vuokrasuhteen jatkamista haluavan perheenjäsenen tai yhteisvuokralaisen on kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Edelleen saman momentin mukaan, kun ilmoitus on tehty, kuolinpesän vastuu vuokraehtojen täyttämisestä päättyy ja vastuu siirtyy jatkamisilmoituksen tehneelle. Päättyminen on lopullista eikä vuokraoikeus palaa enää kuolinpesälle, vaikka ilmoituksen tekijää ei hyväksyttäisikään jatkamaan vuokrasopimusta.

AHVL 46 §:n 3 momentin nojalla, jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, hänen tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin

vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

2.14.10 Muuttopäivä

Muuttopäivästä säädetään AHVL 68–71 §:ssä. Lisäksi muuttopäivää koskevia säännöksiä on AHVL 12 §:n 4 momentissa, 83 §:n 2 momentissa sekä 95 §:ssä.

AHVL 68 §:n mukaan muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Edelleen saman pykälän jälkimmäisen virkkeen mukaan vuokralaisen on muuttopäivänä jätettävä puolet asuinhuoneistosta vuokranantajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan.

Vuokrasopimus päättyy sinä päivänä, jona se irtisanomisen tai purkamisen taikka sovitun vuokra-ajan kuluttua päättyy. Päättymisajankohta määräytyy siten irtisanomisilmoituksen tai purkamisilmoituksen mukaan, mutta sopimus voi myös päättyä siten, että sopimusosapuolet sopivat sen päättymisajankohdasta. Muuttopäivä on siten sopimuksen päättymispäivää seuraava lähin arkipäivä, jonka jälkeisenä päivänä huoneisto pitää jättää kokonaan vuokranantajan hallintaan. Muuttopäivänä on siten myös muutettava, jollei muuta ole sovittu, ja muuttopäivänä on jo puolet huoneistosta jätettävä vuokranantajan käytettäväksi. Muuttopäivästä voidaan sopia toisinkin kuin pykälässä säädetään. (HE 304/1994 vp, s. 86)

AHVL 12 §:n 4 momentin mukaan mitä sanotussa pykälässä säädetään, koskee myös päivää, jona vuokralaisen on muutettava huoneistosta. Kyseessä on tarkentava säännös siitä, että määräaikojen laskeminen koskee myös muuttopäivää. Jos muuttopäivä osuisi esimerkiksi lauantaille, muuttopäivä määräytyy AHVL 12 §:n 1 ja 2 momenttien mukaan: muuttopäivä on siten maanantai, jos kyseinen maanantai on arkipäivä.

3 Nykytilan arviointi

3.1 Soveltamisala ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet

AHVL:n soveltamisalasäännökset ovat osoittautuneet pääosin toimiviksi. Etenkin viime vuosina erilaiset digitaaliset alustat (esim. Airbnb ja Vrbo) ovat kuitenkin yleistyneet voimakkaasti. Tämä on mahdollistanut sen, että myös yksityishenkilöt tarjoavat kalustettuja huoneistoja lyhytaikaiseen ja tilapäiseen tarpeeseen. Lyhytaikaisten vuokrasuhteiden yleistyminen on synnyttänyt epätietoisuutta niihin sovellettavasta laista etenkin siksi, että AHVL:n soveltamisalasta on nimenomaisesti rajattu pois vain majoitusliikkeiden toiminta.

AHVL 2 §:n 1 momentin mukaan laki ei sovellu *majoitusliikkeiden toimintaan*. Tämä soveltamisalarajoitus lisättiin alkujaan vuoden 1961 huoneenvuokralakiin. Säännöstä perusteltiin tuolloin sillä, että useat lain säännökset eivät soveltuisi lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin. Tarkoituksena oli siis ensisijaisesti rajata *lyhytaikaiset vuokrasopimukset* lain soveltamisalan ulkopuolelle. Myöhemmissä uudistuksissa tätä lähtökohtaa ei ole ollut tarkoitus muuttaa. Merkillepantavaa on myös se, että rajoitus koski alkujaan kaikkia huoneenvuokrasopimuksia eli myös nykyisin LHVL:n soveltamisalaan kuuluvia liikehuoneistojen vuokrasopimuksia. AHVL:n ja LHVL:n säätämisen yhteydessä rajoitussäännös kuitenkin lisättiin vain AHVL:ään. Näin ollen LHVL:ssä ei ole rajoitussäännöstä, jolla poissuljettaisiin lyhytaikaiset vuokrasuhteet pois sen soveltamisalasta. Tämä ei ole kuitenkaan tiettävästi ole aiheuttanut epäselvyyttä LHVL:n soveltamisalan tulkinnassa.

Majoitusliikkeen toiminnalla tarkoitetaan AHVL:n esitöiden mukaan myös sellaista majoitustoimintaa, johon ei sovelleta majoituselinkeinoa koskevia säännöksiä (HE 304/1994 vp, s. 48). Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain soveltamisalan ulkopuolelle jää puolestaan sellainen majoitustoiminta, jota harjoitetaan taloudellista hyötyä tavoittelematta. Laki ei myöskään koske toimintaa, joka on luonteeltaan satunnaista, vaikka se tähtäisi taloudelliseen tulokseen. Toimintaa voidaan pitää satunnaisena esimerkiksi, jos se on kertaluonteista tai vain hyvin harvoin toistuvaa (HE 138/2004 vp, s. 17). AHVL 2

§:n 1 momentin majoitusliikkeen toiminta viittaa siis myös sellaiseen satunnaiseen majoitustoimintaan, joka ei ole majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain tarkoittamaa majoitustoimintaa. Säännöksen sanamuodosta tämä ei kuitenkaan käy ilmi. Päinvastoin majoitusliikkeen toiminta yleiskielisessä merkityksessään viittaa ammattimaisempaan toimintaan kuin majoitustoiminta. Määritelmiä ei myöskään ole tarkoitettu toisiaan poissulkeviksi: AHVL:n esitöiden mukaan majoitusliikkeen toiminnassa on mahdollista solmia asuinhuoneiston vuokrasopimus.

AHVL:n säännökset on tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia pysyväisluontoisemmassa ja yleensä pidempiaikaisessa asumisessa kuin hotellimajoituksen tyyppisessä, tilapäisessä asumisessa. Laissa on säännöksiä, joissa huoneenvuokrasopimus oletetaan vähintään kolmen kuukauden mittaiseksi. Lain 4 §:n 1 momentin mukaan saman vuokralaisen kanssa voidaan solmia enintään kaksi peräkkäistä enintään kolmen kuukauden määräaikaista sopimusta. Tämän jälkeen solmittava enintään kolmen kuukauden vuokrasopimus on määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva. Lain 58 §:ssä on erityssäännös vuokralaisen suorittamista korjaus- ja muutostöistä, joista vuokralaisella on tietyissä tilanteissa mahdollisuus saada vuokranantajalta korvaus vuokrasuhteen päättyessä. Edellytyksenä on kuitenkin se, että vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalla vähintään kolme kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymisajankohtaa halustaan jatkaa sopimusta. Säännös voi siis tulla sovellettavaksi vain sellaisiin vuokrasopimuksiin, joissa vuokralainen on ehtinyt korjata tai muuttaa huoneistoa jo ennen kuin kolmen kuukauden määräaika alkaa.

Mikään nimenomainen säännös ei kuitenkaan poissulje AHVL:n soveltamisalan ulkopuolelle sopimusta, jolla luovutetaan huoneiston käyttöoikeus asumiseen lyhyeksikin aikaa, jos kyse ei ole majoitusliikkeen toiminnasta. Jos tietty sopimus kuuluisi AHVL:n soveltamisalaan, tulisi siihen sovellettavaksi myös AHVL:n vuokralainen suojaksi pakottavat säännökset. Vuokralaisella olisi esimerkiksi mahdollisuus AHVL 30 §:n nojalla nostaa tuomioistuimessa kanne vuokran alentamiseksi. Lisäksi AHVL:n vuokrasopimuksen päättämistä koskevat säännökset soveltuvat huonosti esimerkiksi tilanteeseen, jossa majoittaja haluaisi yksipuolisella ilmoituksellaan peruuttaa majoituksen ennen kuin se alkaa.

AHVL:ssä tai sen esitöissä ei ole tarkemmin yksilöity kriteereitä sen arvioimiseksi, milloin kyse on majoitusliikkeen toiminnasta ja milloin pysyväisluontoisemmasta asumisesta. Korkeimman oikeuden vuoden 1987 huoneenvuokralain 2 §:n 1 momentin tulkintaa koskeneessa ratkaisussa KKO 1992:108 arvioitiin sitä, oliko asuntohotellin solmima sopimus säännöksen tarkoittamaa majoitusliikkeen toimintaa. Arvioinnissa merkitystä annettiin muun muassa sille, että vuokranantajan tarjoamat huoneistot olivat täydellisesti kalustettuja ja varustettuja. Vuokraan sisältyi liinavaatteet ja viikkosiivous. Yhtiö hankki tarvittaessa asukkaille myös lisäpalveluita esimerkiksi hankkimalla asiakkaiden käyttöön viestintävälineitä ja järjestämällä lasten hoitoa. Toisaalta arvioinnissa otettiin huomioon myös se, että yhtiö peri asiakkailtaan viikkomaksun, yhtiöllä oli ympärivuorokautinen varauspalvelu kiinteässä toimipisteessä ja yhtiön toimialana oli yhtiöjärjestyksen mukaan muun muassa majoitustoiminta. Korkein oikeus hyväksyi hovioikeuden ratkaisun, jossa toimintaa pidettiin majoitusliikkeen toimintana.

AHVL:ssä asuminen on rinnastettu huoneiston käyttämiseen asuntona tai muuten kuvaamaan tilapäistä pysyvämpää oleskelua. Laissa on vuokralaisen suojaksi pakottavaa sääntelyä siksi, että hän käyttää vuokraamaansa huoneistoa asuntonaan tai kotinaan. Asuminen-termi kuitenkin viittaa AHVL 1 §:n 1 momentin soveltamisalasäännöksessä yhtä lailla lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen kuin vakinaiseen asumiseenkin. Tämä johtuu siitä, että asuminen määrittää sen, sovelletaanko huoneiston vuokrasopimukseen AHVL:n ja LHVL:n säännöksiä. Jos huoneenvuokralakien soveltamisalasäännösten asuminen ei viittaisi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen, kyse olisi muusta kuin asumista koskevasta sopimuksesta. Tällaiseen sopimukseen sovellettaisiin LHVL:n säännöksiä.

AHVL 2 §:n 1 momentin sanamuodon mukaan majoitusliikkeen toiminta jää kokonaisuudessaan lain soveltamisalan ulkopuolelle. Lain esitöiden mukaan soveltamisalarajausta ei kuitenkaan ole tarkoitettu ehdottomaksi: myös majoitusliikkeen toiminnassa on mahdollista solmia asuinhuoneiston vuokrasopimus. Toiminnan luonne ratkeaa viime kädessä sen perusteella, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet. (HE 304/1994 vp, s. 48) Näin ollen majoitusliikkeen solmima yksittäinen sopimus ei siis välttämättä ole säännöksen tarkoittamaa majoitusliikkeen toimintaa. Tämä ei säännöksen sanamuodosta kuitenkaan käy ilmi.

AHVL:n soveltamisalan arvioinnissa keskeistä on se, edellyttääkö vuokralaisen suojaaminen jonkin lain pakottavan säännöksen soveltamista. Useimmat pakottavat säännökset perustuvat siihen, että vuokralainen käyttää huoneistoa vakituisena asuntonaan ja säilyttää siellä koti-irtaimistoaan. Vuokralainen joutuu siis huoneistosta pois muuttaessaan etsimään uuden asunnon. Kotina käytettävä asunto on myös välttämättömyyshyödyke, minkä vuoksi vuokralaista suojataan kohtuuttomilta vuokrankorotuksilta. Vuokralaisella ei ole vastaava suojantarvetta, jos vuokrattavaa huoneistoa käytetään lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen, eikä vuokralaisen oikeuksia tällöin yleensä ole tarpeen suojata lain pakottavilla säännöksillä. Koska AHVL:n mukainen vuokralaisen hallinnan suoja on erittäin vahva, arviointikriteerit tulee asettaa riittävän korkealle niin, että lain pakottavat säännökset eivät tule sovellettavaksi kuin silloin, kuin se on vuokralaisen suojaksi tarpeen.

Ylipäänsä se, että AHVL 1 §:n 1 momentissa viitataan tietyntyyppiseen *sopimukseen* ja 2 §:n 1 momentissa tietyntyyppiseen *toimintaan*, tekee soveltamisalasäännöksistä vaikeatulkintaisia. Tästä syystä tulisi harkita, tulisiko AHVL 2 §:n 1 momentin soveltamisalan rajoitussäännöstä tarkentaa.

3.2 Kirjallinen ja sähköinen muoto

AHVL:ssä tai LHVL:ssä ei ole erikseen määritelty, milloin sähköinen viestintä tai menettely täyttää kirjallisen muodon vaatimuksen eikä vuokrasopimuksia tekevillä osapuolilla välttämättä ole tietoa sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n 1 momentin määritelmästä ja sen merkityksestä vuokrasuhteissa. Tämän vuoksi vuokrasopimuksen osapuolille voi syntyä epäselvyyttä sähköisen sopimisen ja viestinnän merkityksestä. Lisäksi sähköisen viestinnän palveluista annetun lain ilmauksen ”säilyy osapuolten saatavilla” voidaan ymmärtää edellyttävän käytettävän sellaista sähköistä palvelua, johon sopimus tallennettaisiin ja jossa se säilyisi määräämättömän ajan.

3.3 Vuokrasopimuksen kesto

Vuokramarkkinoilla on nykyisin yleisesti käytössä sopimustyyppi, jossa vuokrasopimus on tarkoitettu olemaan voimassa tietyn vähimmäisajan vuokrasuhteen alkamisesta. Tällaiset sopimukset ovat mahdollisia siksi, että irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva AHVL 52 §:n 1 momentti on tahdonvaltainen. Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa voidaan siis siirtää niin, että toistaiseksi voimassa oleva sopimus on voimassa tietyn vähimmäisajan. Sovitun ajan jälkeen irtisanomisaika alkaa kulua normaalisti irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä, mikäli toisin ei ole sovittu.

AHVL 52 §:n 4 momentissa kielletään sellaiset vuokrasopimuksen ehdot, joilla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään. Laissa ei kuitenkaan ole kielletty sitä, että osapuolet sopivat toisistaan poikkeavista irtisanomisajan alkamisajankohdista tai siitä, että siirretty irtisanomisajan alkamisajankohta koskisi vain toista osapuolta. Laista poikkeava irtisanomisajan alkamisajankohdasta voidaan sopia esimerkiksi niin, että se koskee vain vuokralaista. Vuokralainen voi siten tulla yksipuolisesti sidotuksi toistaiseksi voimassa olevaan sopimukseen yhtä pitkäksi aikaa kuin määräaikaiseen sopimukseen, mutta hänellä ei ole määräaikaisiin sopimuksiin liittyvää 55 §:ssä tarkoitettua irtisanomismahdollisuutta tuomioistuimen luvalla.

Osapuolet voivat määräaikaisen sopimuksen solmimisen yhteydessä sopia myös siitä, että vuokrasuhde jatkuu määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana. Korkein oikeus on katsonut liikehuoneiston vuokrasopimusta koskevassa ennakkopäätöksessä KKO 2004:34, että määräaikaisen vuokrasopimuksen jälkeen jatkuva toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on mahdollista irtisanoa jo ennen määräajan päättymistä eli ennen toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen voimassaolon alkamista. Oikeusohje soveltuu myös asuinhuoneiston vuokrausta koskeviin sopimuksiin. Näin ollen määräaikaisen ja toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen yhdistelmä voidaan saada päättymään jo määräaikaisuuden päättymishetkenä, jos osapuolet eivät ole sopineet toisin. Sen sijaan toistaiseksi voimassaoleva sopimus, jonka ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa on siirretty, voidaan saada päättymään vasta irtisanomisajan alkamisajankohtaa seuraavan irtisanomisajan jälkeen.

Vuokrasopimuksen kestoa koskevissa ehdoissa käytetään usein epäselviä sanamuotoja, joista ei käy yksiselitteisesti ilmi, minkä tyyppisestä sopimuksesta osapuolten on ollut tarkoitus sopia. Sopimuksessa voidaan esimerkiksi puhua irtisanomisajan alkamisajankohdan sijaan ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomispäivästä. Jos määräajan voimassa oleva sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana määräajan päättymisen jälkeen ilman eri toimenpiteitä, epäselvyyttä voi syntyä siitä, onko kyse tällöin alusta lähtien yhdestä irtisanomisen varaisesta sopimuksesta vai kahdesta eri sopimuksesta niin, että määräaikaisen sopimuksen jälkeen alkaa toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Etenkin huoneenvuokralainsäädäntöön perehtymättömän henkilön voi olla vaikea hahmottaa, milloin hän voi aikaisintaan irtautua sopimuksesta ilman seuraamuksia. Kaiken kaikkiaan se, että huoneenvuokralaissa ei säännellä vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä olevaa sopimustyyppiä, aiheuttaa turhaa epäselvyyttä vuokrasuhteissa.

3.4 Vuokrasopimuksen ja sen ehdon kohtuullistaminen

3.4.1 Huoneenvuokralakien yleiset kohtuullistamissäännökset

Edellä todetusti huoneenvuokralakien yleisten kohtuullistamispykälien eli AHVL 6 §:n 1 momentti ja LHVL 5 §:n 1 momentti koskevat muita kuin kuluttajan ja elinkeinonharjoittajien välisten vuokrasopimusten ehtojen kohtuullistamista. Lakien säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä on mainittu, että säännös vastaa asiasisällöltään tuolloin voimassa olleen vuoden 1987 huoneenvuokralain 5 §:ää (HE 304/1994 vp, s. 49 ja 102). Vuoden 1987 huoneenvuokralain esitöiden mukaan lain 5 § puolestaan vastasi vuoden 1961 huoneenvuokralain 48 §:n 1 momenttia siten tarkistettuna, että kohtuuttomaksi todettua huoneenvuokrasopimuksen ehtoa tuomioistuimen on soviteltava tai jätettävä se kokonaan tai osaksi huomioon ottamatta, jos sen soveltaminen olisi vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muuten kohtuutonta. Sovittelua harkittaessa on kiinnitettävä huomiota huoneenvuokrasuhteen osapuolten suoritusten jatkuvaan vastaavuuteen (HE 127/1984 vp, s. 27). Vuoden 1961 huoneenvuokralain 48 §:n perusteluina on mainittu vain se,

että ” pykälä – – antaa mahdollisuuden sovitella sellaista vuokraehtoa tai jättää se kokonaan huomioon ottamatta, jonka soveltaminen ilmeisesti olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta (HE 59/1959 vp, s. 2). Ainoa säännöksen soveltamista täsmentävä maininta on siis vuoden 1987 lain HE:n toteamus siitä, että kohtuullisuusharkinnassa tulee huomioida huoneenvuokrasuhteen osapuolten suoritusten jatkuva vastaavuus.

Lainsäätäjä on oikeustoimilain 36 §:n säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä arvioinut tuolloin voimassa olleen huoneenvuokralain kohtuullistamissäännösten olleen yhteensopivia yleisen kohtuullistamissäännöksen kanssa. Lainsäätäjä katsoi tuolloin, että huoneenvuokralain teknisluonteiset kohtuullistamissäännökset ovat kuluttajansuojalain sovittelusäännöstäkin seikkaperäisemmät ja niissä on otettu huomioon lain sääntelemän tilanteen erityistarpeet. Lainsäätäjä piti informaatiosyistä tärkeänä säilyttää ne edelleen voimassa (HE 247/1981 vp, s. 12). Oikeustoimilain 36 §:n säätämisen yhteydessä esitetyt perustelut viittaavat ennemminkin vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskevien pykälien yksityiskohtaisiin säännöksiin eivätkä niinkään muita sopimusehtoja koskeviin yleisluonteisiin säännöksiin. Huoneenvuokralakien yleisten kohtuullistamissäännösten voimassa pitämistä ei voida perustella niiden informatiivisuudella.

Huoneenvuokralakien yleisten kohtuullistamissäännösten ja oikeustoimilain 36 §:n sanamuodot eroavat toisistaan niin, että oikeustoimilain 36 §:ssä on tarkemmin yksilöity niitä tekijöitä, joita kohtuullistamisessa tulee ottaa huomioon. AHVL 6 §:n 1 momentissa ja LHVL 5 §:n 2 momentissa on kuitenkin erikseen mainittu vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisuus. AHVL 6 §:n 1 momentti koskee vain oikeustoimen ehdon soveltamisesta johtuvaa kohtuuttomuutta. Oikeustoimilain 36 § koskee puolestaan oikeustoimen ehdon soveltamisen lisäksi myös itse ehdon sovittelua.

Huoneenvuokralakien ja oikeustoimilain 36 §:n esitöiden perusteella AHVL 6 §:n 1 momentissa ja LHVL 5 §:n 1 momentissa voitaisiin siis viitata oikeustoimilain 36 §:ään ilman, että oikeustila muuttuisi. Ainoa ero on se, että AHVL 6 §:n 1 momentissa ja LHVL 5 §:n 1 momentissa viitataan vain ”ehdon soveltamisen” kohtuuttomuuteen, ei siis oikeustoimilain 36 §:n ja KSL 4 luvun 1 §:n tavoin myös itse ehdon kohtuuttomuuteen.

AHVL 6 §:n 2 momentissa ja sitä vastaavassa LHVL 5 §:n 2 momentissa säädetään kuluttajan ja elinkeinonharjoittajien välisten vuokrasopimusten sovittelusta. Lainkohdissa on aineellinen viittaus kuluttajansuojalakiin ja mainitaan lisäksi, että ”vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä tässä laissa säädetään”. Lakien esitöiden mukaan lainkohdat vastaavat ”lain pakottavista säännöksistä johtuvin rajoituksin” oikeustoimilain 36 §:ää (HE 304/1994 vp, s. 51 ja 103). Lainsäätäjä ei ole yksilöinyt, mitä nämä rajoitukset ovat, mutta oletettavasti tällainen on ainakin ”vuokrasuhteissa noudatettava hyvä tapa”. On kuitenkin vaikea kuvitella tilannetta, jossa vuokrasopimuksen ehtoa soviteltaisiin sen vuoksi, että se on ”vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastainen”, mutta ehto ei kuitenkaan samalla olisi oikeustoimilain 36 §:n tarkoittamalla tavalla kohtuuton tai johtaisi kohtuuttomuuteen. Tätä tukee se, että nykyisin mikään nimenomainen säännös ei edellytä ”vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan” ottamista huomioon kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen vuokrasopimuksen ehdon sovittelussa KSL 4 luvun 1 §:n nojalla. ”Vuokrasuhteissa noudatettava hyvä tapa” on kuitenkin epäilemättä myös osa KSL 4 luvun 1 §:n mukaista arviointia.

3.4.2 Vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskevien ehtojen kohtuullistaminen

Kuten edellä todettiin, AHVL 6 §:n 2 momentin ja LHVL 5 §:n 2 momentin viittaus muualla laissa säädettyyn on ilmeisesti tarkoitettu viittaukseksi vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskeviin 3 luvun pykäliin. Viittausta ei kuitenkaan ole kohdistettu näihin pykäliin. Vuokrasopimuksen ehdon sovittelusta säädetään myös AHVL 6 §:n 1 momentissa ja LHVL 5 §:n 1 momentissa. Viittaus siihen, mitä tässä laissa säädetään kattaa myös nämä säännökset. Näin ollen kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrän sovitteluun tulisi soveltaa AHVL:n tai LHVL:n vuokran määrää koskevia erityissäännöksiä sekä AHVL 6 §:n 1 momentin tai LHVL 5 §:n 1 momentin yleissäännöstä.

AHVL 6 §:n 2 momentin ja LHVL 5 §:n 2 momentin kaltaista viittausta muualla laissa säädettyyn ei ole pykälien 1 momentissa. Näin ollen 1 momenttien tarkoittamissa eli muissa kuin kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisissä huo-

neenvuokrasopimuksissa vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskeviin ehtoihin soveltuvat selvästi sekä oikeustoimilain 36 § että AHVL 29–31 § tai LHVL 25–26 §, jos kyse on liikehuoneiston vuokrasopimuksesta.

Toisaalta myös mainittu AHVL 6 §:n 2 momentin ja LHVL 5 §:n 2 momentin viittaus kattaa vain vuokran määrää koskevat sopimusehdot, mutta ei vuokran määräytymistä koskevia ehtoja. AHVL 29–31 § ja LHVL 25–26 § koskevat kuitenkin sekä vuokran määrää että vuokran määräytymistä koskevia ehtoja. Näin ollen kuluttajan ja elinkeinonharjoittajien välisissä vuokrasopimuksissa vuokran määräytymistä koskeviin ehtoihin soveltuvat sekä kuluttajansuojalain 4 luvun että AHVL 29–31 §:n tai LHVL 25–26 §:n säännökset riippuen siitä, onko kyse asuin- vai liikehuoneiston vuokrasopimuksesta. Vuokran määrää koskevien ehtojen sovitteluun sovelletaan kuitenkin KSL 4 luvun säännösten sijaan huoneenvuokralakien yleistä sovittelusäännöstä sekä vuokran määrää koskevia erityissäännöksiä.

Vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskevien ehtojen sovitteluun sovelletaan siis vaihtelevasti AHVL 6 §:ää, KSL 4 luvun 1 §:ää ja AHVL 29–31 §:ää riippuen siitä, onko kyse kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisestä sopimuksesta vai ei. Lisäksi soveltuvat säännökset riippuvat siitä, onko kyse vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevasta ehdosta vai muusta ehdosta. Esimerkiksi kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen muiden kuin vuokran määrää koskevien ehtojen kohtuuttomuutta arvioidaan siis lähtökohtaisesti KSL 4 luvun säännösten nojalla. Vuokran määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun tulevat sovellettaviksi lisäksi KSL 4 luvun säännökset. Jos kyse on vuokran määrän sovittelusta, sovellettavaksi tulevat KSL 4 luvun sijaan AHVL 6 §:n 1 momentti sekä AHVL 29–31 §:t.

Vastaava epäjohdonmukaisuus liittyy LHVL:n säännöksiin. Erona AHVL:ään on kuitenkin se, että LHVL:ssä ei ole AHVL 30 §:n 1 momenttia vastaavaa säännöstä vuokran kohtuullistamisesta vuokralaisen hyväksi. Näin ollen vuokran määrän tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden aineellisoikeudellinen arviointi tapahtuu LHVL:n mukaan aina joko LHVL 5 §:n 1 momentin tai KSL 4 luvun mukaan.

AHVL 29–31 §:t sisältävät yksityiskohtaisia, teknisluonteisia säännöksiä vuokran määrän arvioinnista tuomioistuimessa ja siihen liittyvästä prosessista.

Käytännössä niitä sovelletaan suhteellisen harvoin, esimerkiksi Helsingin hovioikeudessa on vuosina 2020–2024 ollut yhteensä neljä tapausta, joissa on ollut kyse mainittujen pykälien soveltamisesta. Vuodesta 2015 lähtien kuluttajariitalautakuntaan on viety vain 20 tapausta, jotka ovat liittyneet mainittujen pykälien soveltamiseen. Juttumäärän vähyys saattaa osittain selittyä sillä, että säännösten sanamuodot viittaavat tuomioistuimeen.

Huoneenvuokralakien vuokran määrää ja määräytymistä koskevien ehtojen sovittelua koskevat pykälät viittaavat, kuten edellä on todettu, tuomioistuimeen. Sanamuoto ei kuitenkaan estä soveltamasta näitä pykäliä myös vaihtoehtoisissa riidanratkaisuelimissä, kuten kuluttajariitalautakunnassa. Kuluttajariitalautakunta on täysistuntopäätöksessään D/1906/43/2015 katsonut, että lautakunta on toimivaltainen asiassa, joka koski AHVL 29 §:n mukaista vuokran kohtuullisuuden selvittämistä.

Vaikka AHVL 29–31 §:t tulevat harvoin sovellettaviksi, lainsoveltajien työtä helpottaa se, että lakiin on kirjattu tarkat ohjeet siitä, mitä kohtuusharkinnassa pitää ottaa huomioon ja mitä tuomiossa pitää lausua. Lainsoveltaja joutuisi joka tapauksessa lausumaan näistä seikoista, vaikka sovittelu tapahtuisi yleissäännösten nojalla. Mitään käytännöllistä tai periaatteellista estettä ei siis ole sille, että AHVL 29–31 §:t soveltuisivat edelleen kuluttajasopimuksen vuokran määrä koskevan ehdon sovitteluun.

3.4.3 Sopimusehtodirektiivi ja vuokran määrän ja määräytymistä koskevan ehdon sovittelu

Sopimusehtodirektiivi sallii kansalliset poikkeukset sopimusehdoissa, jotka koskevat sopimuksen pääkohteen määrittelyä sekä hinnan riittävyyttä, mutta vain jos ehto on laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi. Tältä osin huoneenvuokralakien säännökset, joilla on pyritty poissulkemaan vuokran määrän kohtuullisuusarviointi kokonaan KSL:n soveltamisalan ulkopuolelle, ovat ristiriidassa sopimusehtodirektiivin kanssa. Sopimusehtodirektiivillä on nykyisinkin niin kutsuttu välitön horisontaalivaikutus eli tuomioistuimen tulisi periaatteessa viran puolesta soveltaa sopimusehtodirektiiviä, jos kohtuuttomasta vuokran määrää tai sen määräytymistä koskevasta ehdosta ei ole erikseen neuvoteltu eikä ehto ole selkeä ja ymmärrettävä. Sopimusehto direktiivi kuitenkin edellyttää

sitä, että AHVL 6 §:ssä ja LHVL 5 §:ssä huomioitaisiin sellaiset vuokran määrää koskevat ehdot, joista ei ole erikseen neuvoteltu ja jotka eivät ole selkeitä ja ymmärrettäviä.

3.5 Asetuksenantovaltuutus vuokrasopimus- sekä ilmoitus- ja kehotuslomakkeille

AHVL 5 §:n 2 momentin asetuksenantovaltuutus ei vastaa muotoilultaan nykyisin asetuksenantovaltuutussäännöksiltä edellytettäviä täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaatimuksia. Asuinhuoneiston vuokraamista koskeva lainsäädäntö on sittemmin siirtynyt ympäristöministeriöstä oikeusministeriön vastuulle. Ympäristöministeriölle annettu asetuksenantovaltuutus ei siten enää ole ajankohtainen.

Edellä todetusti ympäristöministeriö on antanut asetukset asuinhuoneiston vuokrasopimuksen ja alivuokra-asunnon vuokrasopimuksen kaavasta. Näitä kaavoja ei käytännössä juurikaan käytetä tai hyödynnetä, sillä markkinoilla on tarjolla useita eri toimijoiden laatimia vuokrasopimuspohjia tai ilmoitusmalleja. Erilaisten lomakkeiden ja mallien lisäksi alan järjestöt ovat laatineet hyvää vuokratapaa koskevat ohjeet. Vaikka ohjeissa ei ole kovin yksityiskohtaisia kannanottoja menettelytapoihin, ne ohjaavat sopimuskäytäntöä ja vuokrasuhteen aikana tapahtuvaa menettelyä. Käytäntöä on pidetty toimivana ja riittävänä tapana ohjata vuokrasuhteessa käytettäviä kaavamalleja.

3.6 Vakuus

Voimassa oleva laki ei aseta estettä sopia vakuuden käyttöalasta. Vakuuden voidaan sopia kattavan kaikki sopimusvelvoitteiden laiminlyönnit vuokrasuhteessa. Vaihtoehtoisesti voidaan sopia vakuuden kattavan esimerkiksi vain vuokrasaatavat tai vain tiettyjen sopimusvelvoitteiden laiminlyönnit. Vuokralaiset ja vuokranantajat eivät kuitenkaan läheskään aina osaa sopia riittävän tarkasti, mihin vakuus on tarkoitettu tai mihin sitä voidaan käyttää. Lisäksi vakuutta voidaan ajatella tarvittavan vain vuokranmaksun varmistamiseksi, vaikka vuokralaisella on muitakin velvoitteita. Osapuolten osaamattomuus

muotoilla vakuutta koskeva ehto saattaa siten aiheuttaa myös oikeudenmenetyksiä. Sanotut seikat ovat toisinaan johtaneet erimielisyyksiin ja riitojen syntyyn esimerkiksi siitä, kattaako vakuus vuokranmaksun lisäksi kaikki vuokrasuhteesta johtuvat velvoitteet ja niiden laiminlyönnit. Lainsäätäjä on sinänsä tarkoittanut säännöksen kattamaan kaikenlaiset vahingot. Myös korkein oikeus on todennut ennakkopäätöksessään KKO 2003:71, että vuokravakuuden tarkoituksena on turvata vuokranantajan muitakin saamisia kuin maksamatta jätettyjä vuokria, kuten vahingonkorvaussaamisia. Selkeyden lisäämisen vuoksi ja riitaisuuksien vähentämiseksi olisi harkittava, että laissa erikseen säädettäisiin siitä, että vakuus kattaa kaikki vuokrasopimukseen perustuvat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu.

Voimassa olevassa laissa ei ole myöskään säännöksiä siitä, miten vakuuden palauttamisen kanssa tulisi menetellä tai mikä on palauttamisen takaraja. Voimassa oleva laki ei kuitenkaan aseta estettä sille, että osapuolet sopivat ajasta, jonka kuluttua vakuus vuokrasuhteen päätyttyä on palautettava, tai sopivat siitä, missä ajassa vaatimus vakuuden käytöstä on viimeistään esitettävä. Vakuuden saajan tulee hoitaa vakuutta huolellisesti ja palauttaa se vuokrasuhteen päätyttyä, jollei vakuutta ole perusteltua käyttää sellaisen vahingon korvaamiseksi, jonka varalta se on asetettu (HE 304/1994 vp, s. 52–53). Jos vakuuden antanut vuokrasuhteen osapuoli on täyttänyt kaikki vuokrasuhteesta johtuvat velvoitteensa, vakuus tulee siis palauttaa vuokrasuhteen päätyttyä vähentämättömänä vakuuden antajalle.

Esimerkiksi Hyvä vuokratapa -ohjeistuksessa (2018, s. 11) on todettu, että jos perusteita vakuuden käyttämiseen ei ole, vakuus on palautettava täysimääräisenä ja viivytyksettä, kun vuokrasuhde on päättynyt. Jos taas vakuuden antaja ei ole täyttänyt velvoitteitaan asianmukaisesti, vakuuden saajan tulee ilmoittaa vakuuden antaneelle osapuolelle vaatimuksensa vakuuden käytöstä. Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että vaatimus tulee esittää ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun mahdolliset laiminlyönnit ovat todettavissa, jos muuta ei ole sovittu. Samoin Hyvä vuokratapa -ohjeistuksessa (2018, s. 11) on todettu, että jos vuokranantajalla on perusteita pidättää osa vakuudesta, on erotus palautettava vuokralaiselle viivytyksettä ja että vakuuden pidättämisestä ja sen syistä on ilmoitettava vuokralaiselle myös viivytyksettä kirjallisesti vuokralaisen ilmoittamaan osoitteeseen.

Koska käytännössä on ilmennyt epäselvyyttä sen suhteen, miten vakuuden palauttamisen tai pidättämisen kanssa tulisi menetellä tai missä ajassa vakuutta koskeva vaatimus tulisi esittää, on harkittava menettelytapojen ja aikarajan kirjaamista lakiin. Samoin on arvioitava sääntelytarvetta aiheettomasti pidätetyn tai myöhässä palautetun vakuuden seuraamuksista. Nykyisin vuokravakuuden perusteettomasta pidättämisestä seuraa käytännössä viivästyskoron maksaminen, jos osapuoli sitä vaatii. Pidättämisestä sen sijaan harvoin seuraa korvattavaa vahinkoa. Vakuuden oikeudeton pidättäminen ei myöskään sellaisenaan täytä rikoslain 28 luvun 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun saatavan kavalluksen tunnusmerkistöä (ks. myös KKO 2021:36).

Riittävän painostusvaikutuksen tulisi kohdistua erityisesti vuokranantajiin, koska vakuus asetetaan pääasiassa heidän hyväkseen. Vuokralaiset tarvitsevat usein nopeasti tiedon vakuuden mahdollisesta pidättämisestä tai asetetun vakuuden nopeasti palautetuksi selviytyäkseen välttämättömistä menoistaan. Tällöin voidaan lähteä siitä, että vakuuden saajana vuokranantaja kantaa taloudellisen riskin, jos vakuuden palautus viivästyy hänen puolellaan olevasta syystä.

3.7 Tiedoksianto

AHVL:n ja LHVL:n voimaantulon jälkeen sähköinen viestintä on kasvattanut voimakkaasti merkitystään. Myös vuokrasuhteissa käytetään nykyisin erittäin laajasti erilaisia digitaalisia viestintäkanavia. Esimerkiksi Suomen Vuokranantajat ry:n vuonna 2024 teettämän kyselyn (2205 vastausta) perusteella 96,1 prosenttia vuokranantajista käytti joko tekstiviestejä, sähköpostia tai sosiaalisen median alustaa, kuten WhatsApp tai Facebook, yhteydenpitotapana vuokralaisten kanssa.

Pääsääntöisesti yhteydenpito ja laeissa tarkoitettujen ilmoitusten toimittaminen sähköisesti sujuu ongelmitta, ja usein osapuolet tavalla tai toisella vahvistavat ilmoitusten saapumisen. Jonkinlaisena ongelmana voidaan kuitenkin pitää sitä, että vuokrasopimuksessa tyypillisesti ilmoitetaan useita erilaisia osoite- ja muita yhteystietoja (postiosoite, sähköpostiosoite, puhelinnumero jne.) ilman, että tarkemmin sovitaan tai määritellään, mitä yhteystietoa tai osoitetta taikka yhteydenpitotapaa tai sähköistä viestintäkanavaa tullaan käyttämään tai voidaan käyttää vuokrasuhteeseen liittyvien asioiden hoitamisessa

tai laissa tarkoitettujen ilmoitusten toimittamisessa. Tämä saattaa aiheuttaa epäselvyyttä yhtäältä siitä, mihin osoitteeseen tai yhteystietoon taikka mitä yhteydenpitotapaa tai sähköistä viestintäkanavaa käyttäen esimerkiksi vuokrasuhdetta koskevat ilmoitukset tulisi tehdä tai toimittaa, ja toisaalta siitä, mitä yhteydenpitovälineitä tai sähköisiä viestintäkanavia osapuolen tulisi aktiivisesti seurata, jotta hän saisi tiedon mahdollisista yhteydenotoista tai ilmoituksista. On myös mahdollista, että vuokrasuhdetta koskevia yhteydenottoja tai ilmoituksia lähetetään sellaiseen vuokrasopimuksessa mainittuun yhteystietoon tai sähköiseen viestintäkanavaan, jota toinen osapuoli ei aktiivisesti käytä, tai jota hän ei ymmärrä aktiivisesti tarkistaa mahdollisesti saapuneiden viestien ja ilmoitusten varalta, koska vuokrasopimuksessa ei ole erikseen sovittu tai määritelty, että mainittua yhteydenpitotapaa tai sähköistä kanavaa ja siihen liittyvää yhteystietoa käytetään tai tullaan käyttämään hoidettaessa vuokrasuhdetta koskevia asioita.

Edellä lausutun vuoksi on tarpeen arvioida, tulisiko vuokrasopimuksessa tai muussa sopimuksessa vuokrasuhteen osapuolten välillä edellyttää aiempaa selkeämpää sopimista siitä, mitä yhteydenpitotapaa tai sähköistä viestintäkanavaa ja siihen liittyvää yhteystietoa käytetään vuokrasuhteeseen liittyvien asioiden hoitamisessa tai laissa tarkoitettujen ilmoitusten toimittamisessa ja vastaanottamisessa.

AHVL:n ja LHVL:n tiedoksiantoa koskevat säännökset vastaavat olennaisilta osiltaan vuonna 1987 voimaan tulleen huoneenvuokralain sääntelyä (ks. HE 304/1994 vp, s. 77 ja 85). Voimassa olevat tiedoksiantosäännökset eivät ota huomioon digitaalisen viestinnän yleisyyttä sekä siihen liittyviä tarpeita ja ongelmia. Voimassa olevia tiedoksiantosäännöksiä voidaankin monilta osin pitää vanhentuneina ja verrattain raskaina, eivätkä ne riittävällä tavalla mahdollista digitaalisen kehityksen mukanaan tuomien sähköisten viestintäkanavien tai toimittamistapojen hyödyntämistä taikka edes tavallisen kirjepostin hyödyntämistä. Esimerkiksi edellytys siitä, että laeissa tarkoitetut ilmoitukset ja kehotukset tulisi pääsäännön mukaan lähettää kirjatulla kirjeellä, ei vastaa nykyaikaa. Voimassa olevat yleissäännökset (AHVL 13 § ja LHVL 11 §) ovat käytännössä tarkoittaneet sitä, että jos laeissa tarkoitettuja ilmoituksia ja kehotuksia on lähetetty muulla tavoin kuin kirjattuna kirjeenä, lähettäjän on – varmistuakseen tiedoksiantovelvollisuutensa täyttämisestä – tullut saada vastaanottajan kuittaus tai käyttää jotakin muuta todisteellista tapaa, jolla hän on voinut osoittaa ilmoituksen tai kehotuksen tiedoksiannon toteen. Tällöin tiedoksiannon

asianmukainen toteuttaminen on siis jäänyt pitkälti sen varaan, vastaako vastaanottaja viestiin tai ilmoitukseen tai reagoiko hän muuten siten, että lähettäjä kykenee osoittamaan ilmoituksen tosiasiallisesti vastaanotetuksi.

Vertailun vuoksi todettakoon, että asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 111 §:n 1 momentissa, jossa säädetään tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä, todetaan, että sopimuksen purkamisilmoitusta lukuun ottamatta sanotussa laissa tarkoitetut ilmoitukset saadaan lähettää postitse vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella tai sähköisesti, jos vastaanottaja on hyväksynyt sähköisen toimitustavan. Myös esimerkiksi työsopimuslain (55/2001) 9 luvun 4 §:ssä, jossa säädetään työsopimuksen päättämisilmoituksen toimittamisesta, todetaan, että työsopimuksen päättämisilmoitus on toimitettava työnantajalle tai tämän edustajalle tai työntekijälle henkilökohtaisesti, mutta jos tämä ei ole mahdollista, ilmoitus voidaan toimittaa kirjeitse tai sähköisesti. Edellä mainitussa säännöksissä ei siten ole asetettu ilmoituksille pääsääntöisesti vaatimusta kirjatusta kirjeestä tai vaatimusta todisteellisesta tiedoksiannosta.

Lisäksi AHVL:ssä ja LHVL:ssä on vaatimukset esimerkiksi irtisanomisilmoituksen ja purkamista mahdollisesti edeltävän varoituksen tiedoksiannosta asetettu vieläkin korkeammalle (todisteellinen tiedoksianto): edes kirjattua kirjettä ei ole pidetty riittävänä, ellei samalla ole ollut esittää näyttöä siitä, että ilmoitus tai varoitus on myös tosiasiassa vastaanotettu. Sanottu on erityisesti jälkimmäisten tilanteiden kohdalla johtanut siihen, että yhteydenottoja ja ilmoituksia välttelevät vuokralaiset ovat voineet perusteettomasti pitkittää vuokrasuhteen kestoa esimerkiksi silloin, kun vuokrasuhteen purkaminen ei ole tullut kyseeseen ilman ensiksi annettavaa varoitusta. Ongelmat ilmoitusten tiedoksiannossa vaikuttavatkin pääasiassa liittyvän tilanteisiin, joissa ilmoituksen tai varoituksen vastaanottaja on joko passiivinen tai pyrkii välttelemään sen vastaanottamista, ja asia myöhemmin riitaantuu. Tällaisissa tapauksissa, vaikka ilmoitus olisi lähetetty sinänsä asianmukaisesti ja huolellisesti sekä ilman virheilmoituksia tai muita viitteitä siitä, ettei ilmoitus ole todellisuudessa saapunut vastaanottajalle, ilmoituksen lähettäjän on kuitenkin tullut mahdollisen riitatilanteen varalta hankkia näyttöä siitä, että ilmoituksen vastaanottaja on tosiasiassa vastaanottanut ilmoituksen tai varoituksen. Tällöin, jotta lähettäjän voidaan katsoa täyttäneen tiedoksiantovelvollisuutensa, on käytännössä siis

edellytetty sitä, että lähettäjä kykenee esittämään näyttöä siitä, että vastaanottaja on erikseen kuitannut ilmoituksen tai varoituksen saapuneeksi tai muulla tavalla reagoinut saapuneeseen ilmoitukseen.

Kun peilataan AHVL:n ja LHVL:n ilmoituksia ja kehotuksia koskevaa yleissääntelyä sekä eräissä ilmoituksissa ja varoituksessa edellytettävää todisteellista tiedoksiantoa koskevaa vaatimusta muuhun aineelliseen sääntelyyn, joka sisältää tiedoksiantoa koskevia normeja, on perusteltua, että AHVL:n ja LHVL:n tiedoksiantoa koskevat säännökset tarkistetaan vastaamaan nykyaikaa. Samalla – ottaen kuitenkin ennen kaikkea huomioon ilmoituksen tai varoituksen tyyppi ja sen vaikutukset vuokrasuhteen osapuolille – on arvioitava sitä, kuinka pitkälle meneviä vaatimuksia ilmoituksen lähettäjälle tulisi asettaa, jotta hänen voidaan katsoa asianmukaisesti täyttäneen tiedoksiantovelvollisuutensa.

AHVL:n mukaan irtisanominen ja purkaminen on asianmukaisesti toimitettu, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa (AHVL 54.3 § ja 66.2 §). LHVL:n osalta vastaavat säännökset ovat LHVL 43.3 ja 53.2 §. Nykyisten huoneenvuokralakien tullessa voimaan haasteen tiedoksianto tarkoitti sekä asunto-oikeuksissa noudatettavaa tiedoksiantotapaa että muissa alioikeuksissa noudatettava tiedoksiantotapaa. Asunto-oikeudet lakkautettiin vuonna 2003 voimaan tulleella lailla (599/2002). Samalla kumottiin asunto-oikeusasioita koskeneet erityiset tiedoksiantosäännökset. AHVL:n ja LHVL:n mukaisista haasteen tiedoksiannoista säädetään siten nykyisin yksinomaan oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa. Myös oikeudenkäymiskaaren haasteen tiedoksiantosäännöksiä on kuitenkin muutettu lukuisia kertoja AHVL:n ja LHVL:n voimassaoloaikana. AHVL:n ja LHVL:n säännöksistä tai niiden valmisteluaineistoista ei selviä, mitä haasteen tiedoksiannosta annettujen oikeudenkäymiskaaren 11 luvun säännöksiä AHVL:n tai LHVL:n mukaisen irtisanomis- ja purkamisilmoituksen antamiseen tulisi soveltaa. Oikeudenkäymiskaaren mukaan haasteen tiedoksiannossa noudatettavat säännökset riippuvat esimerkiksi siitä, onko kyse niin kutsutusta suppeasta vai laajasta riita-asiasta ja siitä, toimittaako tiedoksiannon asianosainen, tuomioistuin vai haastemies. Sanotun vuoksi on tarpeen myös arvioida sitä, miten viittausta haasteen tiedoksiantoon tarkennetaan tai selvennetään vastaamaan nykyolosuhteita.

3.8 Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Hyvään vuokratapaan kuuluu, että vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa asuvat henkilöt (Hyvä vuokratapa 2018, s. 4). AHVL ei kuitenkaan edellytä, että vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle, ketä tai keitä asunnossa hänen lisäkseen kulloinkin asuu. Jos vuokralainen ei hyvän vuokratavan mukaisesti ilmoita vuokranantajalle sitä, keitä huoneistossa kulloinkin asuu, vuokranantaja ei voi arvioida sitä, onko huoneistossa asuvilla henkilöillä tosiasiassa AHVL 17 §:n mukainen oikeus asua huoneistossa.

Laki ei velvoita vuokralaista ilmoittamaan vuokranantajalle edes sitä, kuinka monta henkilöä huoneistossa asuu. Esimerkiksi yhtiövastikkeen perusteena voi olla huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä, jolloin osakkeenomistajan on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 4 §:n nojalla ilmoitettava yhtiölle huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärä. Koska vuokralainen saa erikseen ilmoittamattakin käyttää asuinhuoneistoa puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten asuntona, osakkeenomistaja ei voi aina tietää huoneistossa kulloinkin asuvien henkilöiden lukumäärää eikä hänellä siten ole tosiasiallista mahdollisuutta täyttää asunto-osakeyhtiölain mukaista ilmoittamisvelvollisuuttaan. Vuokranantaja voi siten maksaa pienempää yhtiövastiketta kuin mitä huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä osoittaa, jolloin muut osakkaat eli viime kädessä yleensä muut asukkaat joutuvat maksamaan vastiketta myös ilmoittamatta jääneiden henkilöiden puolesta. Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä voi seurata myös se, että osakkeenomistaja joutuu maksamaan yhtiölle jälkikäteen yhtiövastiketta todellisen asukasmäärän mukaisesti. (ks. HE 24/2009 vp, s. 75)

AHVL:ssä ei myöskään edellytetä sitä, että vuokralainen ilmoittaa asuvansa asunnossa avio- tai avopuolisonsa kanssa. AHVL:ssä on kuitenkin lukuisia säännöksiä, jotka soveltuvat puolisoon. AHVL 11 §:ssä säädetään puolisoiden yhteisvastuusta yhteisen kodin vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista. Vastuu puolisoiden yhteisenä asuntona käyttämästä huoneistosta siirtyy puolisolle, joka ei ole huoneistoa alun perin vuokrannut, jos huoneiston vuokrannut puoliso muuttaa pois huoneistosta. Edelleen AHVL 53 §:n 1 momentin nojalla toinen puolisoista ei yleensä saa yksin irtisanoa yhteisen kodin vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta. Jos vuokralainen ei ole ilmoittanut vuokranantajalle siitä, että huoneisto toimii puolisoiden yhteisenä kotina, eikä

vuokranantaja ole muutenkaan saanut tästä tietoa, edellä mainitut lainkohdat eivät välttämättä saa merkitystä, jota niillä on tavoiteltu.

Vuokranantajalla ei yleensä ole myöskään mahdollisuutta arvioida sitä, onko hänellä perusteltua syytä vastustaa AHVL 45 §:n mukaista vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle, jos hänellä ei ennakolta ole tietoa huoneistossa asuvista henkilöistä, joita siirto pykälän mukaan voi koskea.

Lisäksi AHVL 19 §:n mukaan vuokralainen ja muut huoneiston asukkaat ovat yhteisvastuussa vahingoista, jotka vuokralainen tai muut asukkaat ovat tuottamuksellaan aiheuttaneet huoneistolle. Vuokranantajan mahdollisuuksia vedota yhteisvastuuseen rajoittaa tehokkaasti se, jos hänellä ei ole tietoa muista huoneiston asukkaista. Tieto siitä, kuka tai keitä asunnossa asuu tai on asunut, voi siten olla tarpeen myös muiden kuin puolisoiden yhteisvastuuta koskevien vastuukysymysten selvittämiseksi.

AHVL ei nykyisinkään estä osapuolia sopimasta siitä, että vuokralaisen tulee ilmoittaa, ketkä asuntoa käyttävät asumiseen. Toisaalta AHVL 26, 60 ja 66 §:t estävät kuitenkin sen, että tällaisen ehdon rikkomiselle sovittaisiin kovin merkittäviä seuraamuksia. Tällainen sopimusehto tosin voinee myös välillisesti laajentaa vuokranantajan irtisanomisoikeutta siten, että se voisi vaikuttaa sen arviointiin, onko vuokranantajan suorittama irtisanominen ollut hyvän tavan vastaista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että vuokranantajalla voi olla asunto-osakeyhtiölakiin perustuva tarve tietää ainakin huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä. Vuokranantajalla on lisäksi tietyissä tilanteissa tarve tietää myös muiden huoneiston asukkaiden henkilöllisyys ja yhteystiedot. Tämän vuoksi olisi harkittava, että laissa olisi säännökset vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa huoneistossa hänen lisäkseen asuvat henkilöt ja näiden yhteystiedot sekä se, mihin näiden oikeus asua huoneistossa perustuu, vuokranantajalle.

3.9 Tupakointikielto

AHVL:ssä ei ole erillisiä säännöksiä tupakoinnista. Käytännössä on kuitenkin esiintynyt epäselvyyttä esimerkiksi siitä, saako vuokranantaja yksipuolisesti

muuttaa vuokasopimusta lisäämällä siihen jälkikäteen tupakointikieltoa koskevan ehdon, ja jos vuokralainen ei hyväksy tällaisen ehdon lisäämistä ja vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen, onko irtisanominen AHVL 56 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaista.

Tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistyöryhmä on muun ohella ehdottanut mietinnössään, että AHVL:ssä säädettäisiin lähtökohtaisesta tupakointikiellosta uusissa vuokrasuhteissa asuntoyhteisön asuinhuoneistossa, siihen kuuluvalla parvekkeella sekä ulkotiloissa että muilla ulkoalueilla (ks. Sosiaali- ja terveysministeriön raportteja ja muistioita 2023:5, s. 12, 42 ja 46). Ehdotuksen tarpeellisuutta on aiheellista arvioida ottamalla huomioon muun muassa kansanterveyspolitiikan edistäminen, vuokrasuhteissa lähtökohtana vallitseva osapuolten välinen sopimusvapaus sekä se, että kyse on henkilökohtaiseen vapauteen, yksityiselämään ja kotirauhan piiriin kuuluvasta asiasta. Lisäksi samalla on aiheellista arvioida, tulisiko mahdollinen tupakointikielto ulottaa myös sellaisiin jo voimassa oleviin vuokrasopimuksiin, joissa ei ole sovittu tupakoinnin sallittavuudesta.

3.10 Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Voimassa oleva AHVL 18 §:n 1 momentti on kirjoitettu siten, että toisella paikkakunnalla oleskeleminen on 1 momentin soveltumisen ehdoton edellytys. Säännöksen sanamuodon mukaisen tulkinnan mukaan esimerkiksi laitoshoitoon joutunut vuokralainen ei voisi luovuttaa asuntoa väliaikaisesti ja näin turvata asuntonsa säilymistä käytössään, jos hänen hoitopaikkansa on samalla paikkakunnalla kuin vuokra-asunto. Säännös ei sen nykymuodossa vastaa lainsäätäjän alkuperäistä tarkoitusta eikä vallitsevaa oikeuskäytäntöä. Sanotun vuoksi 1 momenttia on tarkistettava siten, että väliaikaisen luovutuksen edellytyksenä on se, että säännöksessä mainittu tai muu asiallisesti hyväksyttävä syy tosiasiassa estää asuinhuoneiston käyttämisen tilapäisesti – riippumatta siitä, oleskeleeko vuokralainen toisella paikkakunnalla kuin, jossa asuinhuoneisto sijaitsee.

3.11 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

Voimassa oleva lainsäädäntö, joka koskee vuokranantajan oikeutta päästä huoneistoon, ei ole täysin ongelmaton. Ensinnäkin kokonaisuuden hahmottamiseksi ei nykyään ole riittävää se, että lakia soveltava perehtyy ainoastaan AHVL 22 §:n tai LHVL 20 §:n sisältöön, vaikka mainittujen pykälien otsikoiden ”Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon” ja ”Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon” perusteella hän voisi näin olettaa. Kokonaisuuden hahmottamiseksi lakia soveltavan tulee nimittäin lisäksi ymmärtää perehtyä AHVL 14 ja 21 §:iin tai LHVL 12 ja 19 §:iin. Toiseksi voimassa olevassa laissa ei ole riittävän selkeällä tavalla otettu huomioon tilanteita, joissa huoneistoon joudutaan menemään suorittamaan kiireellistä korjaus- tai muutostyötä taikka hoitotoimenpidettä.

Vertailun vuoksi voidaan todeta, että voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetään, että käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä. Voimassa olevassa laissa ei ole myöskään huomioitu tilanteita, joissa vuokralainen suhtautuu passiivisesti vuokranantajan tiedusteluun sopivasta ajankohdasta, tai annettu ohjeistusta siitä, kuinka näissä tilanteissa tulisi menetellä.

3.12 Vuokran tarkistaminen ja sitä koskeva ilmoittamismenettely

Nykyinen AHVL 27 § ei kaikissa tilanteissa edellytä vuokranantajan ilmoitusta uudesta vuokrasta, jotta vuokrankorotus tulisi voimaan. Jotta ilmoitusvelvollisuutta ei olisi, korotusehdon tulee olla varsin yksiselitteinen silloin, kun vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokra tarkistetaan aina tietystä ajankohdasta lukien ilman eri ilmoitusta. Jos vuokrasopimuksen korotusehto on siis sellainen, että korotuksen suuruus ja sen voimaantuloaika selviävät joko suoraan sopimuksesta tai ne ovat laskettavissa sen perusteella (esimerkiksi sovitun indeksin mukaan), vuokrankorotuksesta ei tarvitse ilmoittaa. Sellaisissa vuokrankorotusehdoissa, joiden perusteella vain vuokranantaja pystyy laskemaan vuokrankorotuksen, on vuokranantajan kuitenkin lain mukaan aina ilmoitettava

kirjallisesti vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantulopäivä. Silloin kun erillistä ilmoitusvelvollisuutta ei ole, tarkoittaa tämä sitä, että vuokran tarkistaminen tapahtuu automaattisesti ilman, että vuokranantajalta vaaditaan aktiivisia toimia, ja tällöin vuokralaisen on ryhdyttävä oma-aloitteisesti suorittamaan korotettua vuokraa.

Hyvä vuokratapa -ohjeistuksessa (2018, s. 9) on todettu suositeltavaa olevan, että vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle vuokrankorotuksesta silloinkin, kun korotusehdosta käy ilmi korotuksen ajankohta ja tarkat laskentaperusteet. Lisäksi ohjeistuksen samalla sivulla on todettu, että vuokrankorotusta koskeva ilmoitus on suositeltavaa tehdä hyvissä ajoin esimerkiksi kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa.

Vertailun vuoksi todettakoon, että AHVL 32 §:n 1 momentin mukaan arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokraa korotettaessa vuokranantajan on ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti, jotta se tulisi voimaan, ja korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

AHVL 27 §:n vuokran tarkistamista koskeva sääntely ei sen ilmoittamismenettelyn osalta vastaa selkeydeltään niitä vaatimuksia, mitä vuokrasuhteissa on tarpeen. Vuokran tarkistaminen ja tieto siitä, milloin ja minkä määräisenä korotettu vuokra tulee voimaan, on yksi keskeisimmistä vuokrasuhteen kysymyksistä. Vaikka korotusehdosta kävisi selvästi ja yksiselitteisesti ilmi korotuksen ajankohta ja tarkat laskentaperusteet, lähtökohtaisesti ei voida pitää perusteltuna sitä, että vuokralaisen tulisi ymmärtää tai muistaa ilman erillistä ilmoitusta ryhtyä oma-aloitteisesti suorittamaan korotettua vuokraa. Säännöksen tulisi nykyistä paremmin turvata vuokralaisen, jota voidaan lähtökohtaisesti pitää sopimussuhteen heikompana osapuolena, asema. Lisäksi, koska menettelytavat vuokraa tarkistettaessa ovat aiheuttaneet toisinaan erimielisyyksiä, laissa tulisi tarkemmin kuvata ilmoittamista koskeva menettely silloin, kun vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa. Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että ilmoituksen tulisi tapahtua ennen uuden vuokran voimaantuloa. Se, että vuokranantaja laskisi ja ilmoittaisi vuokran määrän, tulisi todennäköisesti vähentämään vuokran tarkistamista koskevia tulkintaerimielisyyksiä. Säännöstä on lisäksi

tarkistettava sen huomioimiseksi, että indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki (1195/2000), joka oli voimassa 1.1.2001–31.12.2012, ei enää ole voimassa.

AHVL 27 §:n mukainen ilmoittamisvelvollisuus koskee vain vuokran korottamista. Vuokra suoritetaan vastikkeena huoneiston käyttöoikeudesta. Huoneiston käyttöön voi liittyä myös sellaisia etuuksia, joista suoritetaan korvaus erikseen. Näitä ovat esimerkiksi lämmitys, sähkö ja huoneistoon tuleva vesi (HE 304/1994 vp, s. 100–101). Laissa ei nykyisin ole yleisiä säännöksiä tällaisten erilliskorvauksien perimisestä tai niiden korottamisesta. Lain 32 §:n 2 momentissa on kuitenkin arava- ja korkotukivuokra-asuntojen osalta erikseen säädetty siitä, että vedestä, sähköstä tai muusta asuinhuoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan korvauksen sellaisesta korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, ei tarvitse erikseen ilmoittaa. Edellytyksenä on kuitenkin se, että etuus on vuokrasopimuksessa sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutus on kuitenkin ilmoitettava vuokralaiselle.

Mainittu AHVL 32 §:n 2 momentti koskee siis vain kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän kasvua, jos tietyn erikseen suoritettavan korvauksen korotus perustuu kulutuksen tai asunnossa asuvien henkilöiden lukumäärän kasvuun. Perusteltua olisi se, että ilmoittamisvelvollisuuden ulkopuolelle jäisivät kaikki vuokraan kuulumattomat erikseen korvattavaksi sovitut kulut.

Vuokraan kuulumattomia erilliskorvauksia koskeva sääntely ei siis nykyisin parhaalla tavalla vastaa käytännön tarpeita. Tämän vuoksi AHVL 27 §:n mukaisten vuokrankorotusilmoitusten suhdetta erilliskorvauksien perimiseen olisi syytä täsmentää. Koska vastaavaa arava- ja korkotukiasuntoja koskevaa sääntelyä on jo voimassa olevassa AHVL 32 §:n 2 momentissa, myös tätä lainkohtaa olisi aiheellista täsmentää niin, että vuokraan kuulumattomia korvauksia koskevat säännökset vastaisivat vapaarahoitteisissa ja tuetuissa vuokra-asunnoissa toisiaan.

3.13 Vuokraa koskevat suositukset

AHVL 28 §:n valtuussäännöksessä viitataan asuntoneuvoston vuokrajaostoon. Asuntoneuvosto on sittemmin lakkautettu valtioneuvoston päätöksellä (436/2003). Valtuussäännös oikeuttaa antamaan vain suosituksia asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamisesta, eivätkä osapuolet tai tuomioistuin ole velvollinen noudattamaan niitä. Säännöksen merkitys on muutenkin jäänyt hyvin vähäiseksi, sillä sen nojalla on annettu vain yksi suositus, sekin yli 25 vuotta sitten. Ylipäätään pykälän valtuussäännöksen nojalla annettavien päätösten suosituksilla ei voida arvioida enää nykyaikana olevan sellaista käytännön merkitystä, joka perustelisi sen säilyttämistä. Lisäksi perustuslakiuudistuksen myötä säännöksessä tarkoitetun kaltaista ”suosituksenantovaltuutta” ei pidetä enää nykyisin asianmukaisena. Suosituksen päivittäminen ilman säännöksen muuttamista ei siis voine tulla kysymykseen. Tämän vuoksi olisi perusteltua, että AHVL 28 § kumotaan.

3.14 Vuokrasopimuksen päättyminen

3.14.1 Vuokrasopimuksen irtisanomisperusteet

Vuokrasopimuksen irtisanomista koskevat säännökset ovat osoittautuneet pääosin toimiviksi. Vuokranantajan irtisanomisoikeudelta AHVL 56 §:ssä edellytettävän hyväksyttävän syyn ja AHVL 57 §:n vahingonkorvaussäännöksessä mainitun vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan määrittely voi luonnollisesti yksittäistapauksessa olla vaikeaa. Laissa ei kuitenkaan voida tyhjentävästi määritellä, milloin irtisanomiselle ei ole hyväksyttävää syytä tai milloin se on hyvän tavan vastaista. Tämän vuoksi laissa tulisi olla myös nykyisenkaltainen yleisluonteinen säännös, joka mahdollistaisi tapauskohtaisen harkinnan siinäkin tapauksessa, että laissa olisi erikseen lueteltu tilanteita, joissa irtisanominen on hyväksyttävää. Hyväksyttävän syyn arvioiminen voidaan siten edelleen jättää yksittäistapauksissa ratkaistavaksi.

AHVL 53 § edellyttää puolison suostumusta puolisojen yhteisen asunnon vuokrasopimuksen irtisanomiseen. Säännös koskee kaikkia yhdessä asuvien

puolisoiden vuokrasopimuksia riippumatta siitä, kumpi puolisoista on vuokrasopimuksen solminut. Mainitun pykälän 2 momentin nojalla tuomioistuin voi sallia puolisoiden yhteisen kodin vuokrasopimuksen irtisanomisen myös, jos puoliso ilman hyväksyttävää syytä kieltäytyy antamasta suostumustaan irtisanomiselle. Vuokrasuhdetta ei kuitenkaan voida irtisanoa ennen kuin lupa on saatu. Jos eroa haluava puoliso on vuokrannut huoneiston yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa, hän ei vapaudu vuokrasopimuksesta seuraavista velvoitteista muuttamalla pois huoneistosta. Siinä tapauksessa, että huoneistossa asuva puoliso ei anna lupaa irtisanomiselle tai muuta pois huoneistosta, pois muuttava puoliso on siis vastuussa vuokranmaksusta siihen asti, kunnes tuomioistuin antaa luvan vuokrasopimuksen irtisanomiselle ja vuokrasuhde päättyy irtisanomisajan jälkeen.

Tuomioistuimen lupa irtisanomiselle edellyttää luonnollisesti tuomioistuinprosessia, mihin liittyy kuluriski. Lisäksi prosessi kestää nykyisin yleensä vähintään usean kuukauden. Tämä käytännössä rajoittaa esimerkiksi lähisuhdeväkivallan uhrin mahdollisuuksia muuttaa pois väkivaltaisen puolison luota. Näissä tilanteissa puolison suostumusta edellyttävä säännös voi johtaa myös kohtuuttomiin tilanteisiin. Jos pienten riita-asioiden menettelyyn liittyvät uudistukset onnistuivat tavoitteessaan parantaa oikeuden saatavuutta, ongelma poistuu ainakin osaksi. Säännös on lisäksi yhteydessä avioliittolain (234/1929) mukaisiin puolisoiden yhteiseen kotiin liittyviin vallintarajoituksiin. Tämän vuoksi säännöksen mahdollisia muutostarpeita on syytä tarkastella vasta pienten riita-asioiden menettelyä koskevien säännösten voimaantulon jälkeen ja joka tapauksessa huoneenvuokralainsäädäntöä laajemmassa asiayhteydessä, jossa huomioidaan myös avioliittolain sääntely.

Määräaikainen vuokrasopimus voidaan erityistilanteissa AHVL 55 §:n nojalla irtisanoa tuomioistuimen luvalla. AHVL ei kuitenkaan sisällä vastaavaa säännöstä, joka soveltuisi toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen ennen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa. Vuokralainen voi siten tulla sidotuksi toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen pitkäksi ajaksi ilman, että hän voisi tuomioistuimen luvallakaan irtisanoa sitä samoilla edellytyksillä kuin määräaikaista sopimusta.

AHVL 4 §:n 2 momentin mukaan vuokrasopimus voidaan päättää sopimalla sen päättymisestä, mutta laissa ei ole tarkempia säännöksiä siitä, mitä vuokrasopimuksen päättymisestä voidaan sopia. Osapuolet voivat siis sopia myös

sopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä maksettavasta korvauksesta. Laki ei estä esimerkiksi sopimasta siitä, että irtisanomisaika voi alkaa kulua ennen sovittua ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa, jos sopimuksen päättämistä haluava osapuoli maksaa toiselle osapuolelle sopimussakkoluonteisen korvauksen sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä.

Sopimuksen päättäminen sopimussakon maksamalla on sopimuspuolen – yleensä vuokralaisen – harkinnassa. Jos vuokrasopimuksessa on ennakolta sovittu ennenaikaisen päättymisen ehdoista, kyse on optiosopimuksen tyyppisestä sopimusehdosta. Optiosopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jonka sopimuspuoli voi halutessaan saattaa myöhempänä ajankohtana voimaan ennalta sovituin ehdoin. Vuokralainen voi siis halutessaan päättää vuokrasopimuksen maksamalla ennalta sovitun sopimussakon. Mitään estettä tällaisten ehtojen käyttämiselle ei ole, koska niillä ei voida sivuuttaa lain pakottavia säännöksiä. Sopimussakkoehdosta huolimatta vuokralainen voi esimerkiksi määräaikaisessa vuokrasopimuksessa aina vedota myös 55 §:n mukaiseen irtisanomiseen tuomioistuimen luvalla. Tällöin on vuokralaisen harkinnassa, haluaako hän päättää määräaikaisen vuokrasopimuksen maksamalla sopimussakon vai hakemalla irtisanomiselle lupaa tuomioistuimesta. Mikään ei myöskään vuokrasuhteen aikana estä sopimasta sopimuksen päättämisestä sovitusta sopimussakkoehdosta poikkeavin ehdoin. Lain pakottaviin säännöksiin perustuvat sopimuksen päättämistavat ovat siis aina vuokralaisen käytössä sopimussakkoehdosta riippumatta, joten sopimussakkoehdon käyttäminen ei kavenna vuokralaisen oikeuksia.

Määräaikaisen vuokrasuhteen päättäminen sopimussakkoehdon mukaisesti voi usein olla vuokralaiselle jopa edullisempaa siksi, että 55 §:n 2 momentin mukaan vuokranantajalla on oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä aiheutuneesta vahingosta. Se, että vastaavaa mahdollisuutta toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomiseen tuomioistuimen luvalla ei ole, on epäjohdonmukaista. Tällaisen sopimuksen ehtoja voidaan luonnollisesti AHVL 6 §:n tai KSL 4 luvun 1 §:n nojalla kohtuullistaa, mutta tuomioistuinprosessiin kuluu aikaa ja siihen liittyy prosessiriski.

Ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen mahdollistaa myös sen, että irtisanomisajan alkamisajankohta eli sopimuksen vähimmäisvoimassaoloaika sitoo vain toista osapuolta. AHVL 52 §:n 3 mo-

mentti kieltää vain sellaiset vuokrasopimuksen ehdot, joilla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaisesti kielletty sopimasta toisistaan poikkeavista irtisanomisajan alkamisajankohdista tai siitä, että siirretty irtisanomisajan alkamisajankohta koskisi vain toista osapuolta. Irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtäminen voi siten koskea vain vuokralaista. Jos sopimus olisi lain tarkoittama määräaikainen sopimus, sitoisi määräaika samalla tavalla molempia osapuolia ja sopimus voitaisiin AHVL 55 §:n nojalla tuomioistuimen luvalla irtisanoa. Tämän vuoksi on perusteltua, että AHVL 55 §:n soveltamisala laajennettaisiin koskemaan kaikkia vuokrasopimuksia riippumatta siitä, mitä niiden kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on säädetty tai sovittu.

3.14.2 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Irtisanomisaikaa koskevat säännökset on koettu käytännössä pääosin toimiviksi. Etenkin vuotta pidemmissä vuokrasuhteissa vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisaikojen ero on kuitenkin huomattava. Erityisesti yksityishenkilövuokranantajat ovat pitäneet tätä ongelmana. Vuokralaisen irtisanomisaikaa (kuukausi) puoltaa kuitenkin edelleen se, että se mahdollistaa helpommin asunnon vaihtamisen ja muuttamisen toiselle paikkakunnalle esimerkiksi työpaikan vuoksi. Vuokranantajan irtisanomisaikaa (kolme ja kuusi kuukautta) puolestaan puoltaa edelleen se, että asuinhuoneisto vuokrataan yleensä vuokralaisen kodiksi, minkä vuoksi irtisanomisella on yleensä suurempi merkitys vuokralaiselle. Toisin kuin vuokralaisella, vuokranantajalla ei myöskään yleensä ole työn perässä toiselle paikkakunnalle muuttoon rinnastettavaa syytä asunnon vapauttamiseksi pikaisesti.

Vuokranantajan pidempi irtisanomisaika (kuusi kuukautta) alkaa kuitenkin jo vuokralaisen vuoden yhtäjaksoisen asumisen jälkeen. Kuuden kuukauden irtisanomisaikaa voidaan pitää huomattavan pitkänä suhteessa vuokralaisen asumisaikaan silloin, kun hän on asunut huoneistossa vasta hieman yli vuoden. Jotta irtisanomisaikoja voitaisiin pitää tasapainoisempina vuokrasuhteen osapuolten välillä erityisesti lyhyemmissä vuokrasuhteissa, on aiheellista arvioida, tulisiko vuokranantajan pidempi irtisanomisaika alkaa myöhemmin kuin vuoden asumisen jälkeen.

3.14.3 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Myös vuokrasopimuksen purkamisperusteita koskevat säännökset ovat osoittautuneet pääosin toimiviksi. AHVL 62 §:n 1 momentin mukaan vuokranantajan purkuoikeuden käyttäminen edellyttää varoitusta, jos purkaminen johtuu AHVL 61 §:n 1 momentin 3–6 kohdassa tarkoitetusta perusteesta. Ensin mainitun pykälän 3 momentin mukaan varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos vuokralainen on 4 (häiritsevän elämän viettäminen) tai 6 kohdassa (järjestystä koskevin säännösten tai määräysten rikkominen) toiminut erittäin moitittavalla tavalla. Säännös ei sen sijaan koske huoneiston huonoa hoitoa (5 kohta).

Käytännössä kuitenkin myös huoneiston huono hoito voi olla erittäin moitittavaa. Jos kyse on kertaluonteisesta tapahtumasta, joka ei samalla kuulu minkään muun purkamisperusteen alaan, varoituksen edellyttäminen käytännössä estää purkuoikeuden käytön. Jos vuokralainen esimerkiksi aiheuttaa törkeästä huolimattomuudesta huoneistoon vesi- tai muun vahingon, vuokranantajan voi korkeintaan irtisanoa sopimuksen. Nykyisten säännösten ulkopuolelle jää siten esimerkiksi tilanne, jossa vuokralainen nukahtaa tai sammuu päihteiden vaikutuksen alaisena suihkuun ja aiheuttaa mittavan vesivahingon. Vuokranantaja voi tällöin antaa vuokralaiselle purkuvaroituksen ja irtisanoa vuokrasopimuksen. Jos huoneiston remontointiin kuluu lyhyempi aika kuin vuokralaisen irtisanomisaika, vuokralainen voi irtisanomisajan kuluessa muuttaa takaisin huoneistoon, ja vuokranantaja voi irtisanomisajan päätyttyä joutua hakemaan vuokralaiselle erikseen häätöä.

Nykyiset purkamisperusteet eivät myöskään selkeästi kata esimerkiksi tilannetta, jossa vuokralainen viettää häiritsevää elämää vuokrahuoneiston lähiympäristössä, eli muualla kuin vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Häiritsevän elämän viettämistä koskeva purkamisperuste kuitenkin suojaa ennen kaikkea vuokralaisen naapureiden kotirauhaa. Häiritsevän elämän viettäminen voi häiritä naapureiden kotirauhaa myös, vaikka vuokralainen ei viettäisi häiritsevää elämää huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Sama koskee myös esimerkiksi terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi annettujen säännösten rikkomista.

Edellä todettujen puutteiden vuoksi nykyisiä purkamisperusteita on oikeuskäytännössä tulkittu laajentavasti niin, että vuokrasopimuksen purkamista on pidetty mahdollisena myös tilanteissa, jotka eivät selkeästi kuulu minkään purkamisperusteen soveltamisalaan. Koska purkamisperusteiden luettelo on tarkoitettu tyhjentäväksi, lakitekstistä ei selkeästi käy ilmi se, mikä vuokranantajan purkamisperusteita koskeva oikeustila tosiasiassa on. Tästä syystä purkamisperusteiden luetteloa on tarpeen tarkistaa.

3.14.4 Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisen käytössä olevat purkamisperusteet ovat käytännössä osoittautuneet kattaviksi. Vuokralaisen asemaa turvaa lisäksi se, että hän voi yleensä irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhyemmällä irtisanomisajalla. Edellä todetusti vuokralaisen irtisanomisaika on aina yksi kuukausi. 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 niin suurta merkitystä kuin vuokranantajan purkamisperusteilla. Vuokralaisen oikeuteen purkaa vuokrasopimus ei siis ole tunnistettavissa muutostarpeita.

3.14.5 Vuokrasopimuksen lakkaaminen

Vuokrasopimuksen päättyminen lakkaamisen vuoksi AHVL 67 §:n 1 momentin nojalla on harvinaista. Säännös on kuitenkin tarpeellinen esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen ei tavoita vuokranantajaa purkaakseen sopimuksen, tai kun osapuolet eivät ole yksimielisiä purkamisperusteen olemassaolosta. Vuokrasopimuksen lakkaaminen voi olla myös vuokranantajan edun mukaista, koska vuokranantaja ei voi purkaa sopimusta, vaikka huoneisto tuhoutuisi tai viranomainen kieltäisi sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Jos vuokrasopimus ei näissä tilanteissa voisi lakata, vuokranantaja ei voisi päättää vuokrasopimusta ilman vuokralaisen myötävaikutusta. Esimerkiksi asunnon ollessa pitkiä aikoja tyhjillään vuokralainen voi olla tietämätön sen tuhoutumisesta eikä vuokranantaja välttämättä tavoita häntä, joten vuokrasopimus pysyisi turhaan voimassa. AHVL 67 §:n tulkintaan

ei myöskään vaikuttaisi liittyvän suuria tulkintaepäselvyyksiä eikä pykälään muutenkaan kohdistu muutostarpeita.

3.15 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta

Varsinaisen suorituskanteen hyväksyminen edellyttää, että kyseessä oleva saatava on erääntynyt maksettavaksi tai muutoin langennut suoritettavaksi ja että se ei ole toisaalta vanhentunut. Erääntymättömiä suoritusvelvoitteita koskevat kanteet on siten pääsääntöisesti hylättävä ennenaikaisina, jolloin kantaja voi nostaa uuden kanteen suoritteen eräännyttyä. Eräissä tapauksissa on mahdollista saada suoritustuomio sellaisestakin velvoitteesta, joka erääntyy vasta tulevaisuudessa. Ensinnäkin kanteessa tarkoitetulle saatavalle voidaan vaatia korkoa myös tuomion jälkeiseltä ajalta maksupäivään saakka. Toiseksi elatusapu voidaan vaatia maksettavaksi joko kertakorvauksena tai toistuvina suorituksina kuukausittain myös vastaisuudessa niin kauan kuin elatusvelvollisuus on voimassa, kuten esimerkiksi lapsen osalta siihen saakka kun hän täyttää 18 vuotta tai toisin määrätään. Kolmanneksi suoritustuomio voidaan poikkeuksellisesti asettaa riippuvaksi tulevaisuudessa tapahtuvan ehdon täyttymisestä (ehdollinen tuomio). Tällaisia ovat erilaiset vastasuoritusehdot, toissijaiset velvoitteet, vahingonkorvausvelvollisuuden kanavointi työntekijän/virkamiehen ja työnantajan/julkisyhteisön välillä sekä regressi- tai muun seurannaisvaateen johdosta annetut ehdolliset tuomiot. (Jokela, Oikeudenkäynnin asianosaiset ja valmistelu, 2024, s. 301–304)

Ulosotto edellyttää luonnollisesti, että vastaajan ulosottoperusteen mukainen suoritusvelvollisuus on alkanut, esimerkiksi maksuvelvoite on erääntynyt. Kuten edellä todettiin, yleensä kannetta ei voida ajaa ennen saatavan erääntymistä, mutta jos tämä on ollut mahdollista ja erääntymättömästä saatavasta on siten saatu tuomio, sen täytäntöönpano ei kuitenkaan ole mahdollista ennen erääntymistä. Vastaavan ulosottomiehen on tarkistettava ulosottoperuste tässäkin suhteessa ja pyydettävä tarvittaessa hakijalta selvitystä saatavan erääntymisestä tai muun tyyppisen ehdon täyttymisestä. (Linna – Leppänen – Kärki, Ulosotto-oikeus I, 2022, s. 97–98)

Kuten edellä nykytilaa koskevaa jaksossa 2.15 on tuotu esiin, korkein oikeus totesi ratkaisussa KKO 2020:57, ettei AHVL sisällä säännöksiä, joiden nojalla olisi mahdollista saada suoritustuomio velvoitteesta, joka erääntyy vasta tulevaisuudessa. Voimassa oleva oikeustila tarkoittaa näin ollen sitä, että ehdollinen suoritustuomio ei ole sallittu oikeudenkäynnin jälkeen erääntyvistä vuokraeristä ja että tuomiolla määrättävä vuokran maksuvelvollisuus voi koskea vain tuomion antamishetkellä erääntynyttä vuokraa. Sanotusta seuraa käytännössä se, että jos vuokralainen jättää tuomion antamisen jälkeiseltä ajalta vuokraa maksamatta ja vuokranantaja haluaa periä kyseiset saatavansa, vuokranantaja joutuu nostamaan uuden erillisen kanteen näiden vuokrasaatavien osalta.

Prosessiekonomian, käytännöllisyyden ja osapuolten oikeudenkäyntikulujen näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista, että vuokranantajan tulee kaikissa tilanteissa nostaa uusi kanne periäkseen ensimmäisen oikeudenkäynnin jälkeen erääntyneet vuokrasaatavat, jos vuokralainen ei niitä vapaaehtoisesti suostu suorittamaan. Tämä menettely lisää erityisesti vuokralaisen oikeudenkäyntikuluja, mutta myös viivästyttää vuokranantajan pääsyä oikeuksiinsa ja aiheuttaa tuomioistuimille ja ulosotolle lisätyötä. Vaikka täsmäsääntelyn keinoin voidaan pyrkiä vähentämään useiden, samaa vuokrasuhdetta koskevien oikeudenkäyntien syntymistä, niitä ei voida sääntelyn keinoin kokonaan estää.

Koska AHVL:ssä ei ole erillisiä säännöksiä oikeudenkäynnin jälkeen erääntyvistä vuokraeristä, eikä erääntymättömiä vuokria koskeva vaatimus rinnastu niihin poikkeuksiin, joissa ehdollinen suoritustuomio on mahdollinen, on tarpeen arvioida, olisiko AHVL:ään mahdollista lisätä säännös, jolla voitaisiin vähentää vuokrasaatavien kohdalla esiintyvää useiden oikeudenkäyntien ongelmaa. Tämän arvioinnin yhteydessä tulee ottaa huomioon muun muassa prosessiekonomia, tarkoituksenmukaisuus, vuokralaisen ja vuokranantajan asema ja oikeussuoja, päätöksenteon delegointi ulosottoviranomaiselle, sekä se, voidaanko nykyisen selkeän ja toimivan järjestelmän sekä tuomioistuimen ja ulosoton välisen työnjaon painotuksen muuttamisella saavuttaa sellaisia hyötyjä tai resurssisäästöjä, jotka puoltaisivat poikkeuksen säätämistä erääntymättömien vuokrasaatavien osalta.

3.16 Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokranantajan oikeuksia on AHVL 45 §:ssä pyritty turvaamaan ensinnäkin siten, että siirto voidaan toteuttaa vain sellaiselle läheiselle, joka jo ennestään asuu vuokrahuoneistossa. Rajoitus on kuitenkin lähinnä teoreettinen, sillä AHVL 17 §:n 1 momentin mukaan vuokralaisella aina oikeus ottaa huoneistoon asumaan puolisonsa ja perheeseensä kuuluvat lapset. Edelleen AHVL 17 §:n 1 momentin mukaan vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä.

Toiseksi vuokranantajan oikeuksia on AHVL 45 §:ssä pyritty turvaamaan siten, että vuokranantaja voi perustellusta syystä kieltää vuokraoikeuden siirron perheenjäsenelle. Kriteerit niin sanotulle siirtokiellolle on kuitenkin asetettu varsin korkealle ja kiellon aiheellisuutta koskeva riitamenettely on lähtökohtaisesti raskas sekä vuokralaisen että vuokranantajan näkökulmasta tarkasteltuna.

Voimassa olevaa AHVL 45 §:ää voidaan nykyolosuhteissa pitää jossakin määrin ongelmallisena. AHVL 45 §:n 1 momentti mahdollistaa käytännössä sukupolvenvaihdoksen vuokra-asumisessa: Vanhemmat voivat siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle lapselleen ja muuttaa tämän jälkeen pois. Tämän jälkeen lapsi voi ottaa huoneistoon asumaan puolisonsa ja perheen lapset. Tietty asuinhuoneisto voi siten olla tietyn perhepiirin hallussa pitkiäkin aikoja. Vuokranantajalla on käytännössä vaikea puuttua tähän siksi, että vuokraoikeuden siirtäminen ei edellytä vuokranantajan ennakolta antamaa lupaa. Vuokranantaja voi tosin vastustaa vuokraoikeuden siirtoa saattamalla vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Prosessi on kuitenkin aikaa vievä ja raskas, ja siihen liittyy riski häviämisestä. Käytännössä vuokranantaja ei näin ollen voi arvioida vuokrasuhteen edellytyksiä samalla tavalla kuin uuden vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä.

Yhteiskunnan tukemissa vuokra-asunnoissa noudatetaan ennalta määriteltyjä asukasvalintaperusteita, joiden pohjalta tuetut asunnot osoitetaan vuokralaisille. Asukasvalintaperusteet koskevat kuitenkin vain asukkaan valintaa, eivät siis vuokraoikeuden siirtämistä perheenjäsenelle AHVL 45 §:n nojalla. Tuettua asumista koskevissa laeissa ei myöskään ole poissuljettu AHVL 45 §:n soveltamista. Näin ollen asukkaan valinnassa sovellettava tarve- ja tuloharkinta ei

sellaisenaan tule sovellettavaksi, kun vuokraoikeus siirtyy AHVL 45 §:n nojalla. Myös tuetussa asumisessa vuokranantaja voi perustellusta syystä vastustaa vuokraoikeuden siirtymistä, mutta AHVL ei velvoita tähän. Lisäksi AHVL 45 §:n 1 momentin tarkoittama perusteltu syy viittaa lähinnä vuokranantajan taloudellisen riskin merkittävään lisääntymiseen (ks. HE 304/1994 vp, s. 74). Vuokranantajalla ei siis mainituissa tilanteissa useinkaan edes olisi AHVL:n tarkoittamaa perusteltua syytä vuokraoikeuden siirtämisen vastustamiselle.

Asiasta on vuonna 2019 tehty lakialoite laeiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (LA 8/2019 vp). Lakialoitteen perusteluina esitettiin, että asumisen vuokratuen tulee kohdistua ensisijaisesti ja oikeudenmukaisemmin tukea tarvitseville. Asuntoa hakiessa on käytössä tarve- ja tuloharkinta, mutta vuokraoikeuden siirtyessä sukulaiselle tätä harkintaa ei ole käytössä. Lakialoite kuitenkin raukesi. AHVL 45 §:ään liittyy osaltaan myös hallitusohjelmakirjaus, jonka mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta (s. 123).

Ympäristöministeriö selvittää hallitusohjelman mukaisesti korkotuki- ja aravalainsäädännön alaisissa vuokra-asunnoissa asuvien ruokakuntien tulojen huomioon ottamista vuokrasuhteen jatkumisessa ja ehdoissa. Tarve- ja tuloharkinnan laajentaminen myös tilanteisiin, joissa vuokraoikeus siirretään perheenjäsenelle, edellyttäisi muutoksia tuettua asumista koskevaan erityislainsäädäntöön. Erityislainsäädännössä voidaan joka tapauksessa poiketa AHVL:stä, joten asukasvalintaperusteiden soveltamisalan laajentaminen ei edellytä muutoksia AHVL 45 §:ään. Jos asukasvalintaperusteisiin liittyvää lainsäädäntöä muutetaan, samassa yhteydessä on mahdollista arvioida myös se, onko AHVL 45 §:ää vastaavasti syytä muuttaa. Sanotun vuoksi huoneenvuokralakityöryhmä pitää perusteltuna, että se ei mietinnössään tee ehdotuksia nyt puheena olevilta osin.

AHVL 45 §:ää voidaan pitää vähäisessä määrin ongelmallisena myös sen vuoksi, että siihen sisältyy eräitä väärinkäytön yrityksen mahdollisuuksia. Vuokralainen voi esimerkiksi pyrkiä siirtämään vuokraoikeutensa lapselleen siinä tarkoituksessa, että hän itse vapautuisi vuokrasopimuksen velvoitteista, vaikka tosiasiallista muutosta asumisjärjestelyissä ei olisikaan tarkoitus tehdä.

Toisaalta oikeuskäytännössä on jo voimassa olevan sääntelyn nojalla katsottu voitavan puuttua mainitunlaisiin väärinkäytösyrityksiin, minkä vuoksi välttämätöntä lainsäädännön muutostarvetta ei tämän perusteella ole tunnistettavissa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että AHVL 45 §:n osalta on aiheellista arvioida sitä, tulisiko sen 1 momenttiin asettaa perheenjäsenen huoneistossa asumisen kestoa koskevia lisäkriteereitä vuokrasuhteen molemminpuolisuuden huomioimiseksi paremmin.

3.17 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Oikeusjärjestelmämme keskeinen lähtökohta on, että siviilioikeudellisten velvoitteiden täytäntöönpano kuuluu viranomaisille. Jos jonkin oikeuden toteutuminen tai toteuttaminen edellyttää viranomaisen myötävaikutusta, sitä ei saa toteuttaa ilman viranomaisen myötävaikutusta. Tämä koskee pääsääntöisesti kaikkia siviilioikeudellisia velvoitteita. Lainsäädännössä on säädetty omaisuuden käsittelystä tilanteissa, joissa vuokralainen joudutaan häätämään huoneistosta, ja tällöin siis ulosottomies vastaa omaisuuden käsittelystä. Ei ole kuitenkaan harvinaista, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jää esimerkiksi vähäarvoista tai arvotonta omaisuutta myös tilanteissa, joissa vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut muu henkilö on vapaaehtoisesti poistunut huoneistosta vuokrasopimuksen päätyttyä eikä enää käytä huoneistoa. Tällaisiin tilanteisiin lainsäädännössä ei kuitenkaan ole sääntelyä. Käytännössä onkin usein esiintynyt epäselvyyttä sen suhteen, mitä vuokranantaja saa tällöin tehdä ja miten hänen tulisi huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneen omaisuuden suhteen toimia. Näiden seikkojen vuoksi on perusteltua arvioida, tulisiko huoneenvuokralaissa säätää menettelytavoista edellä kuvatuissa tilanteissa. Koska vuokralaisen ja tältä oikeutensa johtavan muun henkilön omaisuudensuoja on perustuslailla turvattu, on varmistettava, että omaisuuden suoja riittävässä määrin huomioidaan.

3.18 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

AHVL 46 §:stä seuraa, että vuokralaisen kuolema ei automaattisesti päätä vuokrasuhdetta, vaan kuolinpesän tulee toimia aktiivisesti irtisanoakseen sopimuksen. Vuokranantajalla ei taas ole oikeutta päättää vuokrasuhdetta, paitsi jos kuolinpesä jättää vuokrat maksamatta. Vuokrasopimuksen jatkuminen vuokralaisen kuoleman jälkeen tarkoittaa muun muassa sitä, että kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä, kuten vuokran maksamisesta, vaikka asuntoa ei enää käytettäisi. Tästä seuraa siis se, että kuolinpesälle kertyy vuokravelkaa, kunnes vuokrasuhde on päätetty. Lainsäädännön lähtökohta, joka edellyttää kuolinpesältä kaikissa tilanteissa aktiivisuutta vuokrasuhteen päättämiseksi, aiheuttaa usein sekä vuokranantajille että kuolinpesille haasteita. Tämä tilanne korostuu erityisesti silloin, kun kuolleen vuokralaisen kuolinpesä on passiivinen eikä hoida sille kuuluvia tehtäviä tai kun kuolinpesän osakkaita ei pystytä helposti selvittämään tai tavoittamaan kohtuullisessa ajassa.

Yksinasuvien vuokralaisten määrä kasvaa Suomessa samalla, kun ikääntyneiden osuus väestöstä lisääntyy. Tämä kehitys johtaa yhä useammin tilanteisiin, joissa vuokralaisen kuoltua vuokrahuoneistoon ei jää asumaan muita asukkaita, kuten yhteisvuokralaisia, puolisoa tai perheenjäseniä. Perillisten selvittäminen ja tavoittaminen kohtuullisessa ajassa saattaa myös olla huomattavan haastavaa. Lisäksi on mahdollista, ettei kuolleella vuokralaisella ole lainkaan perillisiä tai omaisia, jotka voisivat hoitaa kuolleen vuokralaisen asioita.

Lisäksi ongelmia on toisinaan syntynyt vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin, jos kuolinpesä ei ole tyhjentänyt asuntoa tai kuolinpesän kanssa ei ole saatu, syystä tai toisesta, sovittua huoneiston tyhjentämisestä. Vuokranantaja on tällöin usein joutunut hakemaan häätöä, jotta asunto on saatu tyhjennettyä ja uudelleen vuokrattua. Tällainen tilanne on pidentänyt asioiden selvittelyä vuokralaisen kuoleman jälkeen ja lisännyt kuolinpesälle aiheutuvia kustannuksia, samalla kun asunnon vapautuminen vuokramarkkinoille uusille vuokralaisille on viivästynyt. Epäselvyyttä on ylipäätään esiintynyt siitä, miten tulisi menetellä, jos kuolinpesä on täysin passiivinen tai sen osakkaita ei tavoiteta.

Edellä lausutut seikat huomioon ottaen tulisi arvioida, voisiko tilanteissa, joissa kuollut vuokralainen on asunut yksin, vuokrasuhde päättyä nykyistä sujuvammin ja nopeammin. Nykytila on haastava vuokranantajan kannalta erityisesti silloin, kun hän ei tavoita kuolinpesän osakkaita tai pääse sopimaan vuokrasopimuksen päättymisestä ja asunnon tyhjentämisestä riittävän nopeasti. Arvioinnissa tulisi kiinnittää erityistä huomiota siihen, että huoneiston nykyistä nopeampi uudelleenvuokraus vuokralaisen kuoleman jälkeen mahdollistuisi ja että kuolinpesän vuokranmaksuvelvollisuus päättyisi aiempaa nopeammin, jos kuolinpesä ei ilmaise halukkuuttaan jatkaa vuokrasuhdetta. Samalla on kuitenkin varmistettava, että AHVL 46 §:n 2 momentissa mainittujen henkilöiden, kuten asunnossa mahdollisesti asuvan yhteisvuokralaisen tai puolison, oikeus asua huoneistossa, sekä kuolinpesän osakkaiden ja kolmansien, esimerkiksi mahdollisen erityisjälkisäädöksen saajan, oikeudet jäämistöomaisuuteen otetaan asianmukaisesti huomioon.

Jäämistöomaisuuden osalta erityistä huomiota on kiinnitettävä vielä siihen, että sen kohtelussa tulee noudattaa sensitiivisyyttä ja asianmukaisia menettelytapoja. Selvää on, että kuolleen vuokralaisen jäämistöön kuuluvan omaisuuden arvoa ei voida mitata pelkästään omaisuuden vaihtoarvolla. Jäämistössä voi olla esimerkiksi sellaista irtainta omaisuutta, jolla ei ole minkäänlaista taloudellista arvoa markkinoilla, mutta joka voi olla ainutkertaista ja korvaamatonta vuokralaisen perheen ja suvun historian vaalimisen kannalta. Tällöin jo perhe-elämän kunnioittaminen edellyttää sitä, ettei vuokranantaja tai häneen lukuunsa toimiva kolmas hävitä tällaista omaisuutta tai aineistoa taikka luovuta sitä nimellisestä hinnasta ulkopuoliselle henkilölle. (ks. myös esim. AOA 18.6.2010 3026/4/08)

3.19 Muuttopäivä

Voimassa oleva AHVL 68 §:n muuttopäivää koskeva olettamasäännös ei vastaa vuokramarkkinoilla vallitsevaa yleistä ja vakiintunutta käytäntöä. Nykyisin vuokrasopimuksissa muuttopäivästä sovitaan useimmiten olettamasäännöksestä poiketen, ja useimmissa tapauksissa muuttopäiväksi määritellään vuokrasopimuksen päättymispäivä. Ei ole enää perusteltua, että voimassa olevan olettamasäännöksen mukaisesti muuttopäivän pitäisi olla arkipäivä. Nykyinen sääntely, joka ei heijasta vuokramarkkinoilla vallitsevaa yleistä tilaa, aiheuttaa turhia epäselvyyksiä ja riitoja erityisesti silloin, kun vuokralainen ei perehdy

tarkasti vuokrasopimuksen ehtoihin, vaan perustaa näkemyksensä pelkästään AHVL 68 §:n tahdonvaltaiseen sääntelyyn. Koska valtaosassa vuokrasopimuksista muuttopäivästä sovitaan nykyisestä olettamasäännöksestä poiketen, olisi perusteltua, että jatkossa niissä tapauksissa, joissa muuttopäivästä ei ole erikseen sovittu noudatettaisiin samaa lähtökohtaa, jota vuokramarkkinoilla jo yleisesti noudatetaan. Säännöksen luonnetta ei kuitenkaan ole aihetta muuttaa, vaan sen säilyttäminen tahdonvaltaisena on edelleen perusteltua.

Jos muuttopäivää koskeva olettamasäännös muutetaan edellä kuvatulla tavalla, samalla on perusteltua kumota AHVL 12 §:n 4 momentti, koska sillä ei enää olisi itsenäistä merkitystä. Mikään ei kuitenkaan jatkossakaan estäisi osapuolia sopimasta muuttopäivästä siten, että muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä tai että muuttopäivän määrittelyssä noudatetaan, mitä AHVL 12 §:n 1 ja 2 momenteissa nykyisin säädetään.

4 Tavoitteet

AHVL:n uudistuksen pääasiallisena tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti selkeyttää laki vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Ehdotuksen tarkoituksena ei ole muuttaa lain keskeisiä periaatteita, joiden katsotaan edelleen olevan ajantasaisia ja toimivia, vaan tavoitteena on huomioida nykyisen lain voimaan tulon, 1.5.1995, jälkeiset lainsäädäntömuutokset ja toimintaympäristön muutokset.

Koska digitalisaatio on aiheuttanut muutoksia toimintaympäristöön ja vuokrasuhteen osapuolet yhä laajemmin hyödyntävät sen tuomia mahdollisuuksia, tavoitteena on varmistaa, että AHVL ja LHVL tukevat sähköisten menettelytapojen käyttöä ja että osapuolet voivat hyödyntää niitä aiempaa tehokkaammin erityisesti ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiannossa.

Vuokrasuhteisiin liittyvät erimielisyydet työllistävät niin tuomioistuimia kuin kuluttajariitalautakuntaakin. Riidat ovat osaltaan seurausta lain paikoittaisesta tulkinnanvaraisuudesta ja sääntelyaukoista, joskin monet riidoista liittyvät pelkästään näyttökysymyksiin. Ehdotuksen yhtenä tavoitteena on säätää aiempaa tarkemmin eräistä menettelytavoista, kuten vakuuden käytöstä ja sen palauttamisesta, vuokran tarkistamisesta, huoneistossa käynneistä sekä huoneiston tyhjentämisestä vuokrasuhteen päätyttyä, jotta riitojen määrää saataisiin vähennettyä.

Tavoitteena on myös säilyttää tasapaino pakottavien säännösten ja sopimusvapauden välillä sekä turvata vuokrasuhteen osapuolten asema ja oikeudet muuttuneessa toimintaympäristössä.

5 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

5.1 Keskeiset ehdotukset

5.1.1 Soveltamisala ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet

Voimassa oleva laki soveltuu pääsäännön mukaan kaikkiin sopimuksiin, jolla huoneisto vuokrataan käytettäväksi asumiseen. Rajoitussäännöksen mukaan lakia ei kuitenkaan sovelleta majoitusliikkeen toimintaan. Ehdotuksen mukaan AHVL:n soveltamisalasäännöstä tarkistettaisiin niin, että soveltamisalan rajoitussäännöksessä viitattaisiin majoitusliikkeen toiminnan sijaan siihen, millaisiin sopimuksiin lakia ei sovelleta. Lakia ei ehdotuksen mukaan sovellettaisi sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen. Rajoitussäännös tulisi edelleen sovellettavaksi pääasiassa hotellien ja muiden majoitusliikkeen ja niiden asiakkaiden välisiin sopimuksiin. Rajoitussäännöksestä kävisi kuitenkin aiempaa selkeämmin ilmi se, että AHVL ei sovellu lyhytaikaista ja tilapäistä majoitusta koskeviin sopimuksiin, vaikka kyse ei olisikaan majoitusliiketoiminnasta.

5.1.2 Vuokrasopimuksen kesto

AHVL:ssä ei ole säännöksiä vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä olevasta sopimustyypistä, jossa toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen yhdistetään vähimmäiskesto, jonka aikana vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuutta on rajoitettu. Nykyisin tämä toteutetaan sopimalla toistaiseksi voimassa olevalle vuokrasopimukselle ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamisajankohta tiettyyn hetkeen tai tietyn ajan päähän vuokrasuhteen alkamisesta.

Sopimustyyppi, jossa toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa on siirretty sopimuksella, on tarpeettoman monimutkainen. Ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtäminen tietyn ajan – eli yleiskielessä määräajan – vastaa käytännössä sitä, että vuokrasuhde on voimassa määräajan. Tämän

vuoksi AHVL:ään ehdotetaan lisättäväksi säännöksiä, jotka mahdollistaisivat ja huomioisivat määräajan ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuskauden yhdistävän vuokrasopimuksen. Tällainen sopimus voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun. Vuokrasopimuksen vähimmäiskesto sitoisi samalla tavalla molempia osapuolia.

Jotta ehdotettu muutos selventäisi nykytilaa, samalla estettäisiin se, että vuokrasopimuksen ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta voitaisiin edelleen sopia. Tällaiset sopimusehdot olisivat jatkossa mitättömiä. Jos tällaista sopimusehtoa olisi kaikesta huolimatta käytetty, vuokrasopimus olisi irtisanottavissa niin kuin toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Ehdotettu muutos ei kuitenkaan vaikuttaisi takautuvasti eli jo olemassa oleviin vuokrasuhteisiin.

Ehdotuksessa muutettaisiin myös AHVL 55 §:ää, joka mahdollistaa eräissä tilanteissa määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisen tuomioistuimen luvalla. Toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa vastaavaa oikeutta ei sen sijaan ole. Vuokrasopimuksen osapuolilla voi kuitenkin olla yhtäläinen tarve irtaantua vuokrasopimuksesta myös siinä tapauksessa, että toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisajan on sovittu alkavan 52 §:n 1 momentin olettamasäännöksestä poiketen esimerkiksi vain kerran vuodessa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että nykyisin vain määräaikaisia vuokrasopimuksia koskeva mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus tuomioistuimen luvalla laajennettaisiin koskemaan kaikenlaisia vuokrasopimuksia niiden kestosta ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta riippumatta.

5.1.3 Vuokrasopimuksen ehdon kohtuullistaminen

Huoneenvuokralakien vuokrasopimuksen ehdon kohtuullistamista koskevat AHVL 6 § ja LHVL 5 § eivät täysin vastaa sopimusehtodirektiivin vaatimuksia. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu, sopimusehtodirektiivistä voidaan poiketa vain, jos ehto on laadittu selkeästi ja ymmärrettäväksi. Tämän vuoksi kumpaankin lakiin ehdotetaan lisättäväksi kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiä vuokrasopimuksia koskeva säännös, jonka mukaan kuluttajansuojalain kohtuullistamissäännökset tulisivat jatkossa nimenomaisen säännöksen nojalla sovellettaviksi aina,

kun vuokrasopimuksen ehto ei ole erikseen neuvoteltu ja se ei ole selvä ja ymmärrettävä.

Samalla AHVL 6 §:n 1 momentin ja LHVL 5 §:n 1 momentin kohtuullistamissäännökset korvattaisiin informatiivisella viittauksella oikeustoimilakiin ja kuluttajansuojalakiin. Muutoksen myötä AHVL 6 §:n 1 momentin ja LHVL 5 §:n 1 momentin erityiset kohtuullistamissäännökset kumottaisiin. Tämä ei kuitenkaan merkittävästi muuttaisi oikeustilaa nykyisestä, koska vuoden 1987 huoneenvuokrasopimuksia koskeva sovittelusäännös jätettiin oikeustoimilain 36 §:n säätämisen yhteydessä voimaan siksi, että sen mukaiset sovittelun edellytykset todettiin yhdenmukaisiksi oikeustoimilain yleisen sovittelusäännöksen kanssa. Yleislakien kohtuullistamissäännöksissä on kuitenkin huoneenvuokralakeja yksityiskohtaisemmin määritelty sovittelun edellytyksiä. Muutos myös selkeyttäisi oikeustilaa poistamalla edellä kohdassa 3.4 kuvattuja epäjohdonmukaisuuksia, jotka liittyvät nykyisiin kohtuullistamissäännöksiin.

5.1.4 Vakuus

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset vakuuden palauttamisesta ja sen pidättämisestä ilmoittamisesta. Lisäksi lakiin lisättäisiin nimenomainen maininta siitä, että vakuutta voidaan käyttää kaikkien vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden täyttämiseksi, jos muuta ei sovita. Ehdotuksen mukaan vakuus tulisi pääsääntöisesti palauttaa tai antaa ilmoitus sen pidättämisestä määräajajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai siitä, kun asunnon hallinta on palautettu vuokranantajalle. Määräaika olisi 30 päivää. Jos vuokranantaja laiminlöisi velvollisuutensa määräajassa palauttaa vakuus tai antaa ilmoitus sen pidättämisestä, vakuuden asettaneella vuokralaisella olisi oikeus saada korvauksena viidesosa palauttamatta tai ilmoittamatta jääneestä määrästä.

Säännöksellä pyritään puuttumaan vain niihin nykyisin ongelmallisiin tilanteisiin, joissa vuokranantaja jää kokonaan passiiviseksi vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Tämän vuoksi vakiokorvausta ei olisi tarpeen maksaa, jos vuokranantajalla on ollut perusteltu syy jättää vakuus määräajassa palauttamatta tai ilmoittaa sen pidättämisestä. Vuokranantajalla ei myöskään välttämättä ole käytettävissään täsmällistä tietoa saatavansa määrästä ehdotetussa määrä-

ajassa. Tämän vuoksi olisi riittävää se, että vuokranantaja ilmoittaisi määräajassa kohtuudella edellytettävän arvion pidätettävän vakuuden määrästä. Ehdotettavat säännökset olisivat vakuuden asettajan suojaksi pakottavia.

5.1.5 Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Ehdotuksen mukaan vuokralainen olisi jatkossa velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle kirjallisesti huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän ja sen, mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu. Täysi-ikäisistä asukkaista on lisäksi ilmoitettava heidän nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa. Hyvän vuokratavan mukaan vuokalaisen tulisi nykyisinkin ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa asuvat henkilöt, mutta asiasta ei säädetä voimassa olevassa laissa.

5.1.6 Tiedoksianto

Se, miten AHVL:ssä ja LHVL:ssä tarkoitetut ilmoitukset ja varoitukset voidaan antaa tiedoksi vastapuolelle, ehdotetaan muutettavaksi, jotta tiedoksiantoa koskevat säännökset vastaisivat nykyaikaa ja huomioisivat digitaalisen kehityksen. Ensinnäkin niin sanotusta kirjatun kirjeen -vaatimuksesta ehdotetaan luovuttavan, mikä tarkoittaisi kirjepostin osalta sitä, että pääosa laeissa tarkoitetuista ilmoituksista voitaisiin jatkossa antaa tiedoksi tavallisella kirjeellä. Toisaalta kirjepostin käyttämisestä luopumista pyritään edistämään siten, että laeissa säädettäisiin jatkossa selvästi siitä, miten ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi sähköisesti. Lisäksi eräissä tilanteissa edellytetyn todisteellisen tiedoksiannon rinnalle ehdotetaan uutta tiedoksiantotapaa, joka perustuu kahden sähköisen viestintäkanavan käyttämiseen. Kolmanneksi ehdotetaan, että laissa huomioitaisiin nykyistä paremmin tilanteet, joissa tiedoksianto ulkomaille ei tosiasiassa onnistu, vaikka vastaanottajan osoite on tiedossa.

Ehdotuksen mukaan laeissa tarkoitetut ilmoitukset voitaisiin eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajalle hänen tavallisesti käyttämäänsä osoitteeseen. Sekä AHVL:n että LHVL:n yleissäännös olisi yhä tahdonvaltainen eli vuokrasuhteen osapuolet voisivat vapaasti sopia

myös muusta tiedoksiantotavasta kuin kirjepostista, kuten siitä, että tiedoksiannot toimitetaan sähköisesti. Jos sopijapuolet haluavat käyttää sähköistä viestintäkanavaa laeissa tarkoitettujen ilmoitusten tiedoksiantoon siten, ettei lähettäjä ole näyttövelvollinen siitä, että ilmoitus on tosiasiassa saapunut vastaanottajalle, heidän tulee AHVL:n osalta yksilöllisesti ja kirjallisesti ja LHVL:n osalta nimenomaisesti joko vuokrasopimuksessa tai muutoin sopia siitä, että tiettyä sähköistä viestintäkanavaa voidaan käyttää laissa tarkoitettujen ilmoitusten toimittamiseen. Oikeusturvahuolien huomioimiseksi ja sen varmistamiseksi, että sopijapuoli on kykenevä käyttämään sähköistä viestintäkanavaa, sähköisen viestintäkanavan käytön osalta edellytettäisiin AHVL:ssä yksilöllisesti ja kirjallisesti sopimisen lisäksi sitä, että sopijapuoli ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että toinen sopijapuoli on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa. LHVL:ssä vastaavaa vaatimusta ei asetettaisi. Sen sijaan LHVL:ssä sallittaisiin myös vakiintuneen sähköisen viestintäkanavan käyttö.

AHVL 54 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus, 66 §:ssä tarkoitettu purkamisilmoitus, 77 §:ssä tarkoitettu jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitus sekä 62 §:ssä tarkoitettu varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä ovat luonteeltaan ja oikeusvaikutuksiltaan sellaisia, että ne edellyttävät muita ilmoituksia korkeampaa varmuutta tiedoksiannon tosiasiallisesta perillemenosta. Sama koskee LHVL:ää ja sen 43, 49 ja 53 §:ssä tarkoitettuja ilmoituksia ja varoitusta. Sanotun vuoksi ehdotetaan, että näissä tilanteissa tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen edellyttäisi joko todisteellista tiedoksiantoa tai vaihtoehtoisesti kahden sähköisen viestintäkanavan käyttämistä. Kahden sähköisen viestintäkanavan käyttäminen tarkoittaisi sitä, että varsinainen ilmoitus tai varoitus lähetetään sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, minkä lisäksi vastaanottajalle lähetettäisiin tiedoksiannon saatavilla olosta niin sanottu heräteviesti toiseen sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan.

Tiedoksisaannin katsottaisiin tapahtuneen seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi, sovittua sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on lähetetty vastaanottajalle, ja kahta sovittua sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Kyse on olettamasäännöksistä.

Edelleen esityksessä ehdotetaan lakeihin lisättäväksi asunto-osakeyhtiölakia vastaavat säännökset, joiden nojalla ilmoitukset ja varoitukset voitaisiin eräissä tilanteissa antaa tiedoksi ulkomailla oleskelevalle vuokranantajalle tai vuokralaiselle kuuluttamalla, vaikka tiedoksiannon kohteen osoite ulkomailla tunnettaisiin. Lisäksi ehdotetaan, että myös häätöä koskevan haasteen tiedoksiantoa ulkomaille helpotettaisiin vastaavissa tilanteissa. Säännökset ovat tarpeen, jotta tiedoksianto ja täytäntöönpano sellaisissa tilanteissa, joissa se voimassa olevan lain säännösten ja ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin käytettävissä olevien keinojen perusteella on nykyisin estynyt, kuten esimerkiksi tilanteessa, jossa tiedoksiantoa ei ole saatu toimitettua Venäjällä oleskelevalle tiedoksiannon kohteelle. Tiedoksiannon kohteen mahdollisuutta saada tieto kuuluttamalla tiedoksi annetusta ilmoituksesta, varoituksesta tai haasteesta pyritään parantamaan edellyttämällä lisäksi sitä koskevan tiedon toimittamista tälle sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Ehdotettu kuulutusmenettely on tarkoitettu muun tiedoksiantotavan estyessä viimesijaiseksi keinoksi ilmoituksen, varoituksen ja häätöasiassa annettavan haasteen tiedoksiantamiseksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle ja vuokranantajalle. Ehdotus ei myöskään vaikuta Haagin tiedoksiantosopimuksen tai muun kansainvälisen sopimusjärjestelyn soveltamiseen.

5.1.7 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

Säännöksiä vuokranantajan oikeudesta päästä huoneistoon ehdotetaan selkeytettäväksi siten kuin edellä jaksossa 3.11 on selostettu. Lisäksi ehdotetaan, että lakeihin lisättäisiin säännökset siitä, milloin vuokranantaja tai hänen edustajansa saa mennä huoneistoon vuokralaisen ollessa passiivinen, eli silloin kun sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä. Ehdotusten mukaan käynti voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua siitä, kun riittävä vastausaika sopivaa ajankohtaa koskevaan tiedusteluun on päättänyt ja kun käyntiajankohdasta on kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen. Käynti huoneistossa saataisiin kuitenkin edelleen tehdä ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Ehdotuksista huolimatta peruslähtökohtaa siitä, että käynti huoneistossa on järjestettävä vuokralaiselle ja vuokranantajalle sopivana aikana, tai siitä, milloin vuokranantaja ylipäätään saa huoneistoon mennä, ei kuitenkaan ehdoteta muutettavaksi.

5.1.8 Tupakointikielto

Vaikka vuokranantajan tahtotila olisi se, että huoneistossa tai esimerkiksi huoneistoon kuuluvalla parvekkeella ei tupakoitaisi, hän ei välttämättä aina muista tai ymmärrä sisällyttää tupakointikieltoa vuokrasopimukseen. Myöhemmin, vuokrasuhteen jo ollessa voimassa, tällaisen ehdon lisääminen vuokrasopimukseen voi kuitenkin osoittautua hyvin haastavaksi, koska sopimusta ei lähtökohtaisesti voida muuttaa yksipuolisesti. Lisäksi vuokralaisen kieltäytyminen tupakointikiellon lisäämisestä jälkikäteen osaksi vuokrasopimusta on aiheuttanut epäselvyyttä siitä, voiko vuokranantaja asianmukaisesti irtisanoa vuokrasopimuksen vuokralaisen kieltäytymisen perusteella.

Kansanterveyspolitiikan edistämiseksi ja edellä lausuttujen seikkojen vuoksi ehdotetaan, että tupakointi olisi jatkossa sallittua vain vuokranantajan luvalla, jos vuokranantaja voi sanotunlaisen luvan antaa muun lain, viranomaisen antaman määräyksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen sitä estämättä. Ehdotus tarkoittaisi siten muutosta nykytilaan, jossa tupakointi on tullut erikseen kieltää vuokrasopimuksessa tai muussa sopimuksessa vuokrasuhteen osapuolten välillä. Ehdotuksella ei kuitenkaan rajoitettaisi osapuolten sopimusvapautta: vuokranantaja voisi edelleen halutessaan sallia tupakoinnin, jos siihen muuten ei ole estettä. Ehdotus käsittäisi sekä voimassa olevat että lain voimaantulon jälkeen solmittavat vuokrasopimukset ja vuokrasuhteet.

5.1.9 Vuokran tarkistaminen

Esityksessä ehdotetaan, että vuokran tarkistamista ja korottamista koskevia säännöksiä muutetaan vuokralaisten aseman parantamiseksi. Keskeinen muutos olisi se, että jatkossa ei syntyisi tilanteita, joissa vuokralaisen tulisi ilman erillistä ilmoitusta ymmärtää ryhtyä suorittamaan korotettua vuokraa. Vuokranantajan olisi siten halutessaan korottaa vuokraa aina ilmoitettava siitä kirjallisesti vuokralaiselle. Lisäksi voimaantulon osalta ehdotetaan, että korotettu vuokra voisi tulla voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden, joka yleensä on kalenterikuukausi, alusta. Vielä ehdotetaan, että korotettua vuokraa ei saisi periä takautuvasti. Sanottu ei kuitenkaan vaikuttaisi vuokrankorotusehdon tai -perusteen vaikutukseen arvioitaessa tulevien vuokrankorotusten suuruutta.

Koska vuokrasuhteissa on tavallista, että vuokralainen suorittaa vuokranantajalle vuokran lisäksi myös erikseen sovittuja korvauksia esimerkiksi sähköstä ja vedestä, lakiin ehdotettaviin säännöksiin lisättäisiin tällaisia korvauksia koskeva poikkeus. Näin ollen esimerkiksi vesimaksu, jota esimerkiksi yhtiökokouksen päätöksellä korotetaan, voitaisiin periä vuokralaiselta ilman, että siitä ilmoitettaisiin samoin kuin vuokran korottamisesta. Vastaavia, arava- ja korkotukiasuntoihin soveltuvia säännöksiä on jo laissa. Näitä säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi niin, että ne vastaisivat jatkossa muihinkin vuokrasopimuksiin sovellettavia erilliskorvauksien perimiseen vuokralaiselta liittyviä säännöksiä.

5.1.10 Vuokrasopimuksen päättäminen

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että pidempi irtisanomisaika (kuusi kuukautta) alkaisi vasta vuokralaisen kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisen jälkeen. Tämä poikkeaisi nykyisestä sääntelystä, jossa pidempi irtisanomisaika alkaa jo vuoden asumisen jälkeen. Ehdotuksella pyritään tasapainottamaan vuokrasuhteen osapuolten irtisanomisaikoja, sillä kahden vuoden raja huomioi paremmin molempien osapuolten intressit erityisesti lyhyemmissä vuokrasuhteissa.

Vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella

Esityksessä ehdotetaan, että vuokranantajan purkamisperusteita laajennetaan lisäämällä lakiin yleinen purkamisperuste, joka mahdollistaisi vuokrasopimuksen purkamisen, jos siihen olisi erittäin painava syy. Säännös siis laajentaisi purkamisperusteita niin, että vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella olisi mahdollista, vaikka mikään olemassa olevista purkamisperusteista ei ainakaan selvästi soveltuisi tilanteeseen.

Purkamisperusteet ovat nykyiselläänkin kattavia, joten säännös ei käytännössä juurikaan laajentaisi niitä nykyisestä. Säännös kuitenkin helpottaisi vuokranantajan ja tuomioistuimen harkintaa tilanteessa, jossa vuokrasopimuksen purkamiselle vaikuttaisi olevan olosuhteisiin nähden erittäin painavat syyt,

vaikka mikään nykyisistä purkamisperusteista ei ainakaan selvästi tulisi sovellettavaksi. Esimerkiksi ehdotettu tupakointikielto tai muukaan vuokrasopimuksen ehto huoneiston käyttämisestä ei kovin selkeästi kuulu minkään nykyisen purkamisperusteen alaisuuteen. Jatkossa vuokrasopimuksessa sovittujen ehtojen rikkominen voitaisiin ottaa huomioon arvioitaessa sitä, onko vuokrasopimuksen purkaminen mahdollista erittäin painavan syyn perusteella.

5.1.11 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta

AHVL:ään ehdotetaan lisättäväksi säännös siitä, että käräjäoikeus voisi vuokranantajan pyynnöstä, silloin kun se velvoittaa vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta, velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka. Ehdotuksella pyritään vähentämään useiden oikeudenkäyntien ongelmaa ilman, että puututaan tuomioistuimen ja ulosottoviranomaisen välisen toimivallan- ja työnjakoon tai että käräjäoikeus joutuisi antamaan ehdollisen suoritustuomion. Koska häätötuomion täytäntöönpano kestää yleensä noin kuukauden, vuokralaisen velvoittaminen maksamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka riittäisi kattamaan suurimman osan tilanteista, joissa aiemmin on jouduttu nostamaan uusi velkomuskanne sen vuoksi, että käräjäoikeus on ensimmäisessä oikeudenkäynnissä voinut velvoittaa vuokraa maksettavaksi vain tuomion antopäivään saakka.

5.1.12 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

AHVL:ään ehdotetaan lisättäväksi säännökset, joiden nojalla omistusoikeus huoneistoon ja siihen liittyviin tiloihin jääneeseen vuokralaisen tai huoneiston muun asukkaan omaisuuteen siirtyisi tietyissä tilanteissa vuokranantajalle. Säännökset tulisivat sovellettavaksi, jos vuokrasuhde on päättynyt eikä huoneistoa enää käytetä.

Vuokralaisen ja tältä oikeutensa johtaneen muun henkilön omaisuudensuoja on huomioitu siten, että vuokranantajalle asetettaisiin pääsääntöisesti ilmoitusvelvollisuus huoneistoon jääneestä omaisuudesta. Lisäksi omaisuus siirtyisi vuokranantajalle vasta tietyn määräajan kuluttua, ja vuokranantajalla olisi velvollisuus huolehtia omaisuudesta. Ehdotus koskisi vain tilanteita, joissa vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut muu henkilö on hylännyt huoneiston tai muutoin vapaaehtoisesti poistunut huoneistosta. Tilanteisiin, joissa olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että huoneistossa yhä asutaan tai sitä käytetään, ei ehdoteta muutoksia, vaan niissä sovellettaisiin edelleen voimassa olevia yleissäännöksiä häätömenettelystä.

Ehdotus koskisi kaikenlaista omaisuutta, ei vain vähäarvoista tai arvotonta omaisuutta. Pääsäännön mukaan omaisuus siirtyisi vuokranantajan omistukseen kuukauden kuluttua siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä ja kun vuokralainen tai muu asukas ei mainitun ajan kuluessa ole vastaanottanut omaisuutta. Niiden tilanteiden varalta, ettei ilmoitusta saada toimitettua vuokralaiselle, ehdotetaan, että omaisuus siirtyisi vuokranantajalle joka tapauksessa kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston ja kun hän tai muu asukas ei kuuden kuukauden kuluessa ole vastaanottanut omaisuutta.

Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi vuokranantajan velvollisuudesta huolehtia omaisuudesta edellä mainittuna aikana sekä vuokralaisen velvollisuudesta korvata vuokranantajalle tästä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Vuokranantaja saisi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Ehdotuksen myötä säädettäisiin myös omaisuuden myyntiä koskevista edellytyksistä sekä eräistä poikkeuksista omistusoikeuden siirtymisen osalta. Vuokranantajalla olisi ehdotuksen mukaan oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun, jos sen huolenpidosta aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Jos vuokranantajalla kuitenkin olisi aihetta epäillä, että myyntitulot eivät kata huolenpito- tai myyntikustannuksia, hän voisi myynnin sijaan lahjoittaa tai hävittää omaisuuden.

5.1.13 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Säännöksiä vuokrasuhteen jatkumisesta vuokralaisen kuoltua ehdotetaan täydennettäväksi siten, että vuokrasuhde päättyisi jatkossa nykyistä sujuvammin

ja nopeammin, jos kuollut vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin ja asui siellä yksin. Ehdotuksen mukaan vuokrasuhde voisi jatkossa päättyä ilman erillistä irtisanomista kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden lopusta, jonka kuluessa vuokranantaja oli saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Kuolinpesälle jäisi kuitenkin mahdollisuus jatkaa vuokrasuhdetta, jos se määräajassa tekee kirjallisen jatkamisilmoituksen ja vuokranantajalla ei ole perusteltua syytä vastustaa vuokrasuhteen jatkumista.

Lisäksi ehdotetaan, että vuokralaisen kuoltua huoneistoon jääneestä omaisuudesta ja vuokranantajan oikeudesta siirtää tällainen omaisuus toisaalle sen jälkeen, kun vuokrasuhde on päättynyt, säädettäisiin laissa. Samalla säädettäisiin vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta ja kuolinpesän velvollisuudesta korvata vuokranantajalle tarpeelliset kustannukset, jotka aiheutuvat omaisuuden säilyttämisestä ja asian selvittämisestä. Koska nykytilanteessa on toisinaan ollut epäselvää, miten vuokranantajan tulisi toimia, jos kukaan ei ryhdy hoitamaan kuolleen vuokralaisen asioita tai ota vuokrahuoneistoon jäänyttä jäämistöomaisuutta vastaan, lakiin ehdotetaan otettavaksi myös informatiivinen viittaus perintökaaren säännöksiin.

5.1.14 Muuttopäivä

Muuttopäivää koskevaa olettamasäännöstä ehdotetaan muutettavaksi, koska se ei enää vastaa vuokramarkkinoilla vallitsevaa yleistä käytäntöä. Jatkossa olettamasäännöksen mukainen muuttopäivä olisi vuokrasopimuksen päättymispäivä. Muutoksen tavoitteena on yhdenmukaistaa markkinoilla vallitseva käytäntö ja lain sääntely. Osapuolet voisivat kuitenkin halutessaan edelleen sopia muuttopäivästä toisin kuin ehdotetussa 68 §:ssä säädetään.

5.2 Pääasialliset vaikutukset

5.2.1 Yleistä

Etenkin AHVL:n mukaisella vuokralaisella on yleensä vuokranantajaa heikompi neuvotteluasema vuokrasopimusta neuvoteltaessa. Vuokrasopimusten

tekemistä ja siten vuokramarkkinoiden toimivuutta osaltaan edistää myös se, että vuokralainen voi luottaa siihen, että hänen oikeutensa ja asemansa vuokralaisena on pakottavilla säännöksillä riittävästi suojattu. Pakottavat säännökset estävät myös sitä, että vuokramarkkinoille ilmaantuisi toimijoita, jotka tarjoaisivat vuokra-asuntoja vuokralaisen kannalta kohtuuttomin ehdoin. Näin ollen pakottava sääntely hyödyttää välillisesti myös sellaisia vuokranantajia, jotka toimisivat asianmukaisesti ilman pakottavaa sääntelyäkin.

Ehdotetut muutokset vuokrasuhteen osapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin täsmentävät nykyisiä säännöksiä muuttamatta huoneenvuokralakien perusperiaatteita. Muutokset tulevat muun muassa helpottamaan ja tehostamaan vuokrasuhteisiin liittyvää kommunikaatiota sekä parantamaan vuokralaisen asemaa tilanteissa, jossa nykyisen lain säännökset ovat osoittautuneet puutteellisiksi tai aukollisiksi. Muutoksilla parannetaan kuitenkin myös vuokranantajan asemaa esimerkiksi tilanteissa, joissa vuokralainen kuolee tai vuokralainen jättää omaisuuttaan huoneistoon vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Kokonaisuutena arvioiden muutosten arvioidaan parantavan vuokramarkkinoiden toimintaa niin, että muutokset hyödyttävät tasapuolisesti sekä vuokralaisia että vuokranantajia.

Jäljempänä kuvatut vaikutukset koskevat AHVL:ää. Jos vaikutukset koskevat myös LHVL:ää, tästä mainitaan erikseen.

5.2.2 Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Vuoden 2024 alussa Suomessa oli noin 1,02 miljoonaa vuokralla asuvaa asuntokuntaa ja yhteensä noin 1,58 miljoonaa vuokralla asuvaa henkilöä. Yksityisiä vuokranantajia oli noin 360 000, ja he tarjosivat noin 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. AHVL:ään ehdotetut muutokset vaikuttavat näin ollen eri tavoin sekä noin 1,58 miljoonaan vuokralla asuvaan henkilöön että noin 360 000 yksityiseen vuokranantajaan. Esityksen vaikutukset tietyn kotitalouden asemaan riippuu siis osin sen roolista vuokrasuhteessa. Mahdollista on tietysti myös se, että vuokralaisena oleva luonnollinen henkilö on samaan aikaan sekä vuokranantaja että vuokralainen, jolloin muutokset vaikuttavat häneen molemmissa rooleissa.

Esityksessä on sekä vuokralaisen että vuokranantajan asemaa yksittäisessä vuokrasuhteessa parantavia säännöksiä. Kuten edellä todettiin, vuokranantajan asemaa parantavat säännökset voivat välillisesti hyödyttää myös vuokralaista ja päinvastoin. Ehdotukset, jotka koskevat esimerkiksi vuokralaisen ilmoitusvelvollisuutta huoneistossa asuvista henkilöistä, vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan (kuusi kuukautta) alkamisajankohdan siirtämistä kahden vuoden päähän vuokrasuhteen alkamisesta, vuokranantajan oikeutta päästä huoneistoon, tupakointikieltoa, vuokranmaksuvelvollisuutta vuokrasuhteen päätyttyä sekä huoneistoon jäänyttä omaisuutta ja vuokrasuhteen päättymistä vuokralaisen kuoleman tapauksessa, vahvistavat pääasiassa vuokranantajan asemaa yksittäisessä vuokrasuhteessa.

Toisaalta vuokranantajan asemaa parantavat uudistusehdotukset eivät kaikissa vuokrasuhteissa vaikuttaisi vuokralaisten asemaan suhteessa nykytilaan. Esimerkiksi ilmoitusvelvollisuutta koskeva uudistuksen voidaan arvioida vaikuttavan vain niihin vuokralaisiin, jotka eivät hyvän vuokratavan mukaisesti jo nykyisin ole ilmoittaneet muita huoneistossa asuvia henkilöitä vuokranantajalle. Vastaavasti vuokrasuhteen päättymiseen liittyvä laajempi vuokranmaksuvelvollisuus koskisi vain sellaisia vuokralaisia, jotka jäävät huoneistoon asumaan senkin jälkeen, kun tuomioistuin on vahvistanut vuokrasuhteen päättyneeksi. Viimeksi mainitulla uudistuksella voi myös välillisesti olla vuokralaisten asemaa parantava vaikutus siksi, että vuokranantajan ei jatkossa olisi tarpeen – tilanteissa, joissa vuokralainen ei vapaaehtoisesti suostu vuokraa suorittamaan – vaatia saataviaan uudella kanteella.

Vaikka ehdotetut uudistukset vuokralaisen huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelystä ja vuokrasuhteen päättymisestä vuokralaisen kuoleman jälkeen hyödyttävät ensisijaisesti vuokranantajia, niillä on vaikutuksia myös vuokralaisten asemaan asuntojen yleisen saatavuuden kautta. Sekä vuokranantajat että vuokralaiset hyötyvät siitä, että huoneistot palautuvat jatkossa nopeammin vuokranantajien hallintaan ja sitä kautta uusien vuokralaisten käyttöön. Lisäksi kuolinpesän asema paranisi tilanteissa, joissa se ei halua jatkaa vuokrasuhdetta mutta ei tiedä, että vuokrasuhde jatkuu automaattisesti vuokralaisen kuoleman jälkeen. Uudistuksen myötä vuokrasuhde päättyisi tiettyjen edellytysten vallitessa ilman erillistä irtisanomista, jolloin myös kuolinpesän vuokranmaksuvelvollisuus päättyisi aiempaa nopeammin.

Ehdotettu tupakointikielto-olettama saattaa rajoittaa yksittäisen vuokralaisen toimintavapautta, mutta samalla se parantanee muiden omistusasujien ja vuokralaisten, kuten tupakoimattomien naapureiden, asumismukavuutta.

Ehdotukset vuokran tarkistamiseen liittyvästä ilmoitusvelvollisuudesta, vakuuden yksityiskohtaisemmasta sääntelystä ja tuomioistuimen luvalla tapahtuvan irtisanomismahdollisuuden laajentamisesta kaikkiin vuokrasopimuksiin parantavat vuokralaisen ja vuokralla asuvien kotitalouksien asemaa. Jatkossa kaikki vuokralaiset tietäisivät, milloin vuokraa korotetaan ja milloin korotettua vuokraa aiotaan myös periä. Tämä parantaisi vuokralaisten asemaa, koska vuokrankorotusten toteuttamisesta ei aiheutuisi enää epätietoisuutta. Vakuuden palautuminen entistä nopeammin taas todennäköisesti parantaisi vähintään hetkellisesti niiden kotitalouksien asemaa, joihin vuokranantajien perusteeton viivyttely vakuuden palauttamisesta nykyisin vaikuttaa. Vakuuden nopeampi palauttaminen voinee myös vähentää tällaisten kotitalouksien joutumista maksuvaikeuksiin.

Edellä mainitut vuokralaisen asemaa parantavat ehdotukset voivat kuitenkin aiheuttaa vuokranantajalle lisää työtä ja kustannuksia. Esimerkiksi vuokrankorotuksista ilmoittaminen voi aiheuttaa kustannuksia sellaisille vuokranantajille, jotka eivät nykyisin ilmoita korotuksista. Toisaalta ehdotukset hyödyttävät kuitenkin niitä vuokranantajia, jotka jo nykyisin hyvän vuokratavan mukaisesti ilmoittavat korotuksista ehdotetulla tavalla. Samoin vakuuden palauttamiseen liittyvät ehdotukset parantavat niiden vuokranantajien asemaa, jotka jo nykyään asianmukaisesti palauttavat vakuuden tai ilmoittavat sen pidättämisestä. Edellä lausuttujen, vuokralaisten hyväksi tulevien pakottavien säännösten kirjaaminen lakiin lisäävät velvollisuuksia käytännössä vain sellaisille vuokranantajille, jotka nykyisin eivät noudata hyvää vuokratapaa.

Vuokrasuhteisiin liittyvän lainsäädännön puutteiden ja ongelmien korjaaminen tehostanee vuokramarkkinoiden toimintaa, mikä voi hillitä vuokrien nousua ja lisätä vuokra-asuntojen tarjoamisen ja vuokralla asumisen houkuttelevuutta. Muutosten tarkkaa vaikutusta näiltä osin on kuitenkin vaikea arvioida. Lisäksi uudistusten odotetaan tuovan lisää ennustettavuutta vuokrasuhteisiin, parantavan vuokrasuhteen osapuolten tyytyväisyyttä, edistävän heidän oikeudenmukaista kohtelua sekä lisäävän luottamusta vuokramarkkinoilla. Tämä saattaa myös lisätä pitkäaikaisten vuokrasuhteiden määrää, vähentää ristiriitoja osapuolten välillä ja edistää kestävää asumista.

5.2.3 Vaikutukset elinkeinoelämään

Huoneenvuokralainsäädännöllä on suora vaikutus yrityksiin, jotka toimivat vuokranantajina. Tältä osin asuinhuoneiston vuokraamista koskeviin säännöksiin ehdotettujen muutosten vaikutukset yrityksiin vastaavat edellä kuvattuja, jokseenkin vaikeasti mitattavia vaikutuksia yksityisiin vuokranantajiin. Esitys sisältää useita parannuksia vuokranantajien asemaan, mikä voi lisätä vuokratuottoja ja helpottaa vuokrasuhteiden hallintaa. Säännösten odotetaan parantavan vuokramarkkinoiden toimivuutta, mutta myös edistävän tervettä kilpailua yritysten välillä. Toisaalta yrityksille asetettavat uudet velvoitteet, kuten vuokrankorotuksista ilmoittaminen, voivat lisätä hallinnollista työtä ja kustannuksia erityisesti niille vuokranantajille, jotka eivät aiemmin ole noudattaneet hyvää vuokratapaa.

Toisin kuin yksityisillä vuokranantajilla, vuokranantajayrityksillä on tyypillisesti käytössään maksullisia ohjelmistoja ja vakiosopimuspohjia, joihin ehdotetut lainsäädäntömuutokset saattavat edellyttää muutoksia ja päivityksiä. Tämä voi aiheuttaa yrityksille kertaluontoisia kustannuksia. Kustannusten määrää on vaikea arvioida, sillä muutosten laajuus riippuu käytössä olevista ohjelmistoista ja vakiosopimusten ehdoista kussakin yrityksessä.

Sähköisten tiedoksiantojen käytön laajentamisella ja tiettyjen tiedoksiantomenettelyiden keventämisellä on oletettavasti vaikutusta ennen kaikkea vuokraustoimintaa harjoittaviin yrityksiin (sähköisten tiedoksiantojen vaikutuksia on kuvattu tarkemmin jäljempänä kohdassa 5.2.6). Tämä johtuu siitä, että yksittäisessä vuokrasuhteessa ero on sattumanvarainen ja joka tapauksessa pieni. Jos vuokranantajalla on kuitenkin suuri määrä vuokralaisia, pienikin säästö yksittäisessä vuokrasuhteessa näkyy suurempana säästönä suuressa joukossa vuokrasopimuksia. Pitkällä aikavälillä nämä kustannussäästöt voivat kompensoida lainsäädäntömuutosten mahdollisesti aiheuttamia kertaluonteisia kustannuksia, jotka voivat syntyä ohjelmistojen ja vakiosopimuspohjien päivityksiä.

Liikehuoneistoissa myös vuokralaiset ovat tyypillisesti yrityksiä. Lakiin ehdotetut muutokset tulevat oletettavasti jossain määrin sujuvoittamaan vuokrasuhteisiin liittyvää kommunikaatiota, millä voi olla välillisesti vuokran määrää alentava vaikutus. Tällainen vaikutus on joka tapauksessa hyvin pieni.

Kuten edellä on todettu, esityksellä arvioidaan olevan vähäinen, joskin positiivinen, vaikutus vuokra-asuntojen saatavuuteen. Tämä vaikutus perustuu erityisesti siihen, että vuokranantaja voisi jatkossa saada asunnon nopeammin uudelleen vuokrattavaksi, jos vuokralainen jättää omaisuutta huoneistoon vuokrasuhteen päättyessä tai jos vuokralainen kuolee eikä kuolinpesä ota omaisuutta kohtuullisessa ajassa vastaan. Vuokra-asuntojen saatavuus voi puolestaan vaikuttaa välillisesti esimerkiksi yritysten työvoiman saatavuuteen eri puolilla Suomea. Vaikutus on kuitenkin vähäinen ja sen mittaaminen on haastavaa.

Esityksellä on vaikutuksia myös välitysalaan ja välitysliikkeisiin. Vaikutusten laajuus riippuu muun muassa siitä, tarjoaako välitysliike välityspalvelun ohella muitakin vuokraukseen liittyviä palveluja. Jos välitysliike tarjoaa varsinaisen välityspalvelun lisäksi laajempaa palvelukokonaisuutta, esimerkiksi yhteydenpidon vuokralaiseen, vuokrakorotusilmoitusten teon jne., vaikutukset ovat todennäköisesti, riippuen tarjottavista palveluista ja niiden laajuudesta, samankaltaisia kuin vuokranantajille aiheutuvat vaikutukset. Jos taas palvelu rajoittuu pelkästään välitykseen, vaikutukset jäävät vähäisemmiksi. Tällöin uudistuksista aiheutuisi todennäköisesti vähäisiä muutostarpeita välitysalalla käytettyihin lomakkeisiin ja järjestelmiin. Joka tapauksessa ehdotettu sääntely aiheuttanee jossain määrin muutoksia alalla käytettyihin vuokrasopimuspohjiin. Uudistukset aiheuttavat kokonaisuudessaan välitysliikkeille jonkin verran lisätyötä ja kustannuksia. Lisäksi välitysliikkeille voi aiheutua kustannuksia alalla työskentelevien henkilöiden kouluttamisesta.

Sähköisten toimittamistapojen edistämisellä ja kirjepostin määrän vähentymisellä voi olla negatiivisia vaikutuksia Posti Oy:n ja muiden jakeluyhtiöiden liiketoimintaan. Yksinomaan sen, että ilmoitusten ja varoitusten lähettämisessä siirrytään yhä enemmän sähköisten toimittamistapojen käyttöön, ei arvioida johtavan muutoksiin, koska jo nykyään suurin osa vuokrasuhteissa tapahtuvasta kommunikaatiosta tapahtuu sähköisesti. Niissäkin tilanteissa, joissa ilmoitusta tai varoitusta ei nykyään ole voitu antaa sähköisesti tiedoksi, vaikutusten nykytilaan nähden otaksutaan olevan maltillisia.

5.2.4 Vaikutukset julkiseen talouteen

Ehdotuksella ei ole suoria vaikutuksia julkiseen talouteen. Jos vuokrat tulisivat ehdotettujen lainsäädäntömuutosten myötä alenemaan, olisi tällä kuitenkin välillinen vaikutus asumistukien määrään, sillä asumistuki on usein sidoksissa vuokran määrään: korkeammat vuokrat johtavat suurempaan tuen tarpeeseen, ja vastaavasti vuokrien aleneminen voisi vähentää tuen tarvetta. Tällä olisi välillisesti positiivinen vaikutus julkisen talouden kustannuksiin, sillä alhaisemmat vuokrat tarkoittaisivat pienempiä asumistukikuluja.

5.2.5 Vaikutukset tuomioistuimiin ja muihin viranomaisiin

Kuten edellä todettiin, vuokralla asuvia asuntokuntia on Suomessa yli miljoona, joten huoneenvuokrasuhteisiin liittyvät erimielisyydet ja riidat työllistävät laajasti kuluttajaneuvontaa, kuluttajariitalautakuntaa, tuomioistuimia ja ulosottolaitosta.

Vuokra-asuntoihin liittyvät ongelmat ovat yksi Kilpailu- ja kuluttajaviraston (KKV) kuluttajaneuvontaa eniten työllistävistä asiaryhmistä. KKV:ltä saatujen tietojen mukaan viimeisen noin kahdeksan vuoden aikana vuokra-asioihin liittyviä yhteydenottoja on ollut suunnilleen 1800–2800 kappaletta vuodessa, mikä on noin 3–5 prosenttia yhteydenottojen kokonaismäärästä. Suurin osa näistä asioista liittyy joko vuokralaisen vaatimiin hyvityksiin huoneiston puutteellisesta kunnosta tai vakuuden pidättämiseen vuokralaisen väitettyjen siivouspuutteiden tai huoneistolle aiheutettujen vahinkojen vuoksi. Noin 60 prosentissa tapauksista kyse on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisistä erimielisyyksistä.

Kuluttajariitalautakunnalta saatujen tietojen mukaan sille on vuosina 2010–2024 tehty huoneenvuokraan liittyviä ratkaisupyyntöjä vuosittain noin 140–700 kappaletta. Määrät ovat kasvaneet, ja tarkkailujaksolla vähiten asioita on ollut vuonna 2010, eniten taas vuonna 2024. Huoneenvuokra-asiat ovat olleet lautakunnassa yleensä viiden yleisimmän jutturyhmän joukossa. Tarkkailujakson aikana noin puolet asioista on koskenut vuokravakuuden palauttamista, ja noin viidesosassa asioista on koskenut asunnon kunnon puutteisiin tai re-

montteihin perustuvia vuokralaisen vuokranalennusvaatimuksia. Samassa asiassa voi kuitenkin olla kyse sekä vakuuden palauttamisesta että vuokran määrästä, joten luvut ovat osittain päällekkäisiä. Muut asiaryhmät ovat huomattavasti pienempiä ja niiden määrät vaihtelevat vuosittain satunnaisesti.

Ehdotuksen vaikutukset tuomioistuimiin ja kuluttajariitalautakuntaan ovat kahtalaisia: Yhtäältä aiempaa yksityiskohtaisemmat säännökset, jotka selkeyttävät nykyisin tulkinnanvaraisiksi arvioituja normeja ja paikkaavat sääntelyaukkoja, voivat vähentää riitojen määrää. Toisaalta uudet säännökset, joista ei vielä ole soveltamiskokemusta, voivat lisätä erimielisyyksiä ja synnyttää uusia riitoja niiden tulkinnasta. Uudet säännökset voivatkin aluksi – ennen kuin niistä kertyy oikeus- ja lautakuntakäytäntöä ja niiden tulkinta vakiintuu – aiheuttaa lisätyötä kuluttajariitalautakunnalle ja tuomioistuimille. Sääntelyn selkeyttäminen ja sääntelyaukkojen paikkaaminen on toisaalta omiaan helpottamaan riitaasioiden ratkaisemista tuomioistuimissa ja kuluttajariitalautakunnassa sekä vuokrasuhteita koskevan neuvonnan antamista kuluttajaneuvonnassa. Lisäksi Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen suosituksilla ja sen päivityksillä voidaan pyrkiä ohjaamaan uuden sääntelyn mahdollisesti synnyttämiä tulkinnanvaraisia tilanteita AHVL:ää koskevissa asioissa, mikä osaltaan edistää riitatilanteiden ennaltaehkäisyä.

Merkittävimmän yksittäisen muutoksen arvioidaan kohdistuvan maksamattomia vuokria koskevien oikeudenkäyntien määrään. Ehdotetun sääntelyn vaikutukset kohdistuisivat sanotuilta osin erityisesti siihen, että häätötuomion antamisen jälkeisiä, maksamattomia vuokria koskevien oikeudenkäyntien määrää saataisiin merkittävästi vähennettyä. Helsingin käräjäoikeudesta saadun tiedon mukaan huoneenvuokra-asioita, jossa vaaditaan häätöä, on vuonna 2024 tullut käräjäoikeuteen yhteensä noin 6 300 kappaletta. Häätöasioihin liittyviä niin kutsuttuja häntäjuttuja, joissa vuokranantaja vaati uudella kanteella vuokralaista suorittamaan häätöä koskevan tuomion jälkeisiä vuokrasaatavia, on arviolta 2 000–2 500 kappaletta. Näin ollen vuokranantaja on nostanut häätöä koskevan tuomion jälkeen uuden kanteen noin 30–40 prosentissa häätöä koskevista asioissa.

Ulosottolaitoksen tilastojen mukaan viimeisen kymmenen vuoden aikana vireilletulleista häädöistä on pantu täytäntöön noin 54 prosenttia. Häädön täytäntöönpanoon kuluu tyypillisesti noin kuukausi hakemuksen tekemisestä

ulosotolle. Vuonna 2024 häädöistä noin 96 prosenttia on kohdistunut asuinhuoneistoon.

Vuokrasopimuksen purkamista koskevia riita-asioita on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut vuosittain käräjäoikeuksissa noin 11 000–16 500. Vuokrasopimuksen muuhun päättämiseen koskevien asioiden osuus on tästä murto-osa. Jos oletetaan, että asuinhuoneistoja koskevien häätöjen osuus tuomioistuimissa vastaan niiden osuutta ulosotossa, asuinhuoneiston vuokrasopimusta koskevia häätöasioita on käräjäoikeuksissa vuosittain noin 10 500–16 000 kappaletta.

Ehdotuksen myötä vuokranantajien ei tarvitsisi yhtä usein kuin nykyisin nostaa uutta kannetta vuokrasaatavien perimiseksi, vaan vuokrat voitaisiin useimmissa tapauksissa kattaa jo ensimmäisessä oikeudenkäynnissä. Tämä keventäisi tuomioistuimien työmäärää. Edellä todetusti häätöä koskevan tuomion jälkeen nostettavien suorituskanteiden määräksi voidaan arvioida noin 30–40 prosenttia vireille laitetuista häätöasioista. Näin ollen ehdotuksen voidaan odottaa vähentävän lähes vastaavan määrän häätötuomion jälkeen erääntyneitä vuokrasaatavia koskevia riita-asioita. Käräjäoikeuksissa juttumäärä vähenisi vuosittain noin 3 200–6 000 kappaleella. Ulosottolaitoksen työmäärää vähentäisi vastaavasti se, että uutta, velkomusta koskevaa asiaa ei tarvitsisi laittaa erikseen ulosottoon.

Ehdotus vähentäisi samalla sekä vuokralaisten että vuokranantajien kokonaisoikeudenkäyntikuluja. On kuitenkin mahdollista, että ulosotto ei kaikissa tapauksissa ehdi panna häätötuomiota täytäntöön käräjäoikeuden tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun mennessä. Tällöin vuokranantajan on nostettava uusi kanne, jos vuokralainen ei vapaaehtoisesti suostu suorittamaan vuokraa ajalta, jota ensimmäisessä oikeudenkäynnissä annettu tuomio ei kata. Koska häätötuomion täytäntöönpano kestää tyypillisesti noin kuukauden, suurin osa häätötapauksista tulisi kuitenkin ehdotuksen piiriin.

Riitatapausten määrän arvioidaan kokonaisuudessaan vähenevän nykyisestä, minkä vuoksi tuomioistuinten, kuluttajariitalautakunnan ja Ulosottolaitoksen resursseja ei ole tämän esityksen vuoksi tarpeen lisätä.

5.2.6 Vaikutukset tietoyhteiskuntaan ja tietosuojaan

Esityksellä on tietoyhteiskunnan ja digitalisaation kehittymistä tukevia vaikutuksia. Tässä jaksossa esitetyt vaikutukset koskevat sekä AHVL:ää että LHVL:ää, jollei jäljempänä erikseen toisin mainita.

Selkeä sääntely sähköisestä tiedoksiannosta sekä laajempi mahdollisuus toimittaa laissa tarkoitettuja ilmoituksia sähköisesti on omiaan edistämään ja tehostamaan sähköistä tiedoksiantoa sekä ottamaan sen entistä laajemmin käyttöön vuokrasuhteissa. Sähköistä tiedoksiantoa koskevat uudistusehdotukset hyödyttävät erityisesti niitä vuokranantajia ja vuokralaisia, jotka muutoinkin jo käyttävät ja hyödyntävät sähköisiä viestintäkanavia tai jotka ovat uudistusten astuttua voimaan kykeneviä ja halukkaita siirtymään niiden käyttöön vastaanottaakseen tiedoksiantoja. Ehdotettujen uudistusten odotetaan myös nopeuttavan muutosta sellaisten vuokralaisten ja vuokranantajien osalta, jotka eivät vielä käytä sähköisiä viestintäkanavia ilmoitusten lähettämisessä. Toisaalta erityisesti vuokranantajien hyödyntämismahdollisuuksiin vaikuttaa paljon se, kuinka vuokralaiset suhtautuvat sähköisten tiedoksiantojen käyttöön ja haluavatko nämä saada laissa tarkoitetut ilmoitukset perinteisenä kirjepostina vai sähköisesti. Merkittävä osa vuokralaisista jo nykyäänkin haluaa saada ilmoitukset ja tiedoksiannot sähköisesti, joten vaikutusten ei tältä osin arvioida olevan merkittäviä suhteessa nykytilaan.

Ehdotetuissa muutoksissa AHVL:n ilmoitusten sähköisiin tiedoksiantotapoihin huomioidaan se, että digitaalinen ensisijaisuus ei koske vielä kansalaisia. Kaikilla vuokralaisilla, kuten vuokranantajillakaan, ei ole mahdollisuutta tai halua vastaanottaa ilmoituksia sähköisesti, minkä vuoksi on oleellista, että muutkin tiedoksiantotavat, kuten perinteinen kirjeposti, säilyvät vaihtoehtoina. Koska sähköisten tiedoksiantotapojen käyttö AHVL:n kontekstissa perustuu ehdotuksen mukaan yksilölliseen ja kirjalliseen sopimiseen, ei sellaisia vuokranantajia tai vuokralaisia, jotka yhä haluavat saada ilmoitukset kirjepostina tai eräät ilmoitukset todisteellisesti tiedoksi, velvoiteta ehdotettavalla sääntelyllä sähköisten tiedoksiantojen vastaanottamiseen, vaan valinnanvapaus näiltä osin säilyy yhä heillä. Sääntely ei siten heikennä sellaisten henkilöiden asemaa, jotka yhä haluavat saada myös laissa tarkoitetut ilmoitukset perinteisenä kirjepostina. Lisäksi ehdotetulla sääntelyllä huomioitaisiin se, että tietyillä ryhmillä sähköisten viestintäkanavien käyttöön saattaa liittyy hankaluuksia, minkä

vuoksi edellettäisiin – sekä silloin, kun sähköisestä viestintäkanavasta sovitaan, että aina silloin, kun ilmoitus annetaan tiedoksi sovittua viestintäkanavaa käyttäen – sitä, että sopijapuoli ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että toinen sopijapuoli on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa.

Kirjatun kirjeen vaatimuksesta luopuminen tarkoittaa kustannussäästöjä niille vuokralaisille ja vuokranantajille, jotka jatkossakin haluavat käyttää kirjepostia tiedoksiantotapana, koska peruskirjeen vakiotoimituskulut ovat pienemmät kuin kirjatun kirjeen. Ehdotettu sääntely otaksuttavasti entisestään vähentää kirjepostin käyttöä ilmoitusten tiedoksiantotapana ja tuo kustannussäästöjä paitsi vuokranantajille myös vuokralaisille. Toisaalta tällaisten vaikutusten voidaan arvioida olevan suhteellisen maltillisia, koska iso osa vuokralaisista ja vuokranantajista jo nykyäänkin käyttävät sähköisiä viestintäkanavia ilmoitusten tiedoksiannossa. Kustannussäästöt kohdistunevat ennen kaikkea niihin ilmoituksiin ja varoitukseen, jotka on aiemmin voitu antaa tiedoksi ainoastaan todisteellista tiedoksiantotapaa käyttäen, mikä on yleensä samalla tarkoittanut myös sitä, että on jouduttu käyttämään enemmän aikaa ja taloudellisia resursseja tiedoksiannon toimittamiseen ja sen perillemenon varmistamiseen. Jatkossa tällaiset ilmoitukset ja varoitus voitaisiin antaa tiedoksi myös niin sanotun kahden sähköisen viestintäkanavan mallilla, jos sille asetetut kriteerit täyttyvät. Jos vuokrasuhteen osapuolet siirtyvät, kuten voidaan otaksua, aktiivisesti käyttämään kahden sähköisen viestintäkanavan mallia, tiedoksiantokustannusten voidaan arvioida merkittävästi vähenevän nykyisestä.

Ilmoitusten sähköinen tiedoksianto on omiaan myös edesauttamaan sitä, että ilmoitukset tavoittavat vastaanottajan nopeammin ja ilman kirjepostin kulkuun liittyviä mahdollisia häiriötilanteita. Tämä voi parantaa tiedonkulkua ja vähentää viivästyksiä. Toisaalta myös sähköisten viestintäkanavien käyttöön liittyy häiriötilanteita. Esimerkiksi sähköpostit voivat joutua roskapostiin, tekninen vika estää ilmoituksen perillemenon tai sähköinen viestintäkanava ei toimi teknisistä tai muista syistä johtuen. Sähköisten viestintäkanavien käyttöön liittyy myös se mahdollisuus, että annetut yhteystiedot vanhentuvat eikä osapuoli muista ilmoittaa yhteystietojen muuttumisesta toiselle vuokrasuhteen osapuolelle. Sanotun vuoksi ehdotuksessa korostettaisiin sitä, että sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava osoitettaan ja yhteystietoaan koskevista muutoksista. Lisäksi kirjepostitse saapuneella fyysisellä kirjeellä on

usein erilainen huomioarvo sähköisesti saapuneeseen viestiin verrattuna. Perinteinen kirjeposti saattaa esimerkiksi herkemmin kiinnittää vuokralaisen itsensä mutta myös hänen läheistensä huomion. Toisaalta sähköinen viesti ei ole paikkaan sidottu, vaan vastaanottaja voi ottaa siitä selon käytännössä missä tahansa.

Sähköisen tiedoksiannon riskit korostuvat niiden ilmoitusten ja varoituksen osalta, jotka nykyään edellyttävät todisteellista tiedoksiantoa mutta jotka voitaisiin jatkossa antaa tiedoksi myös käyttämällä kahden sähköisen viestintäkanavan mallia. Jos ilmoitus tai varoitus ei tosiasiassa saavuta vastaanottajaansa, tästä voi olla seurauksena hänen oikeusturvansa heikentyminen. Käyttämällä kahta eri sähköistä viestintäkanavaa, joista molemmista on ennakolta sovittu, mahdollisuus siihen, että sähköisen viestin vastaanottaminen molemmissa viestintäkanavissa epäonnistuu samanaikaisesti, on varsin epätodennäköistä. Esimerkiksi sähköpostin ohella lähetetty heräteviesti, yleensä tekstiviesti, varmistanee sen, että vastaanottaja huomaa sähköpostiin saapuneen ilmoituksen, vaikka hän ei tarkistaisi sähköpostiaan säännöllisesti tai ilmoitus olisi seuloutunut sähköpostin roskapostikansioon. Vielä on erikseen korostettava sitä, että ketään ei esimerkiksi voi häätää asuinhuoneistostaan ilman, että asia saatetaan vireille tuomioistuimeen. Siinäkin varsin epätodennäköisessä tilanteessa, että kahdessa sähköisessä viestintäkanavassa lähetetty purkuilmoitus ei saapuisi vuokralaisen saatavilla, vuokralainen saa viime kädessä tiedon purkuilmoituksen sisällöstä häätöä koskevan haastehakemuksen tiedoksiannon kautta. Lopuksi on korostettava vielä sitä, että on osapuolen omassa harkinnassa, haluaako hän sitoutua kahden sähköisen viestintäkanavan malliin, vai haluaako hän, että laissa tarkoitetut ilmoitukset ja varoitus annetaan hänelle tiedoksi todisteellisesti. Edellä lausuttujen seikkojen vuoksi on arvioitu, että kahden sähköisen viestintäkanavan mallin käytöstä saavutettavat edut ovat mahdollisia haittoja suuremmat.

Myös kuulutustiedoksiantoa koskevat ehdotukset lisäävät mahdollisuutta siitä, että ulkomailla oleskeleva tiedoksiannon kohde ei tosiasiassa saa tietoa ilmoituksesta tai varoituksesta. On kuitenkin huomattava, että kyse on poikkeustilanteissa sovellettavaksi tulevista viimesijaisista säännöksistä ja että tiedonanto ei tällöinkään juuri koskaan tapahtuisi pelkästään kuuluttamalla. Tiedoksiannolla virallisessa lehdessä olisi vaikutuksia tiedoksiannon kohteen yksityiselämän suojaan, mukaan lukien henkilötietojen suoja. Vaikutuksia syn-

tyisi erityisesti siitä, että julkaistaviin tietoihin sisältyisi tieto muun muassa henkilön nimestä ja asian luonteesta. Tietojen julkaisemisesta yleisessä tietoverkossa seuraa, että niitä voidaan myöhemmin käyttää sellaiseen tarkoitukseen, jota ei ole voitu ennakoida tietoja julkaistaessa. Ehdotuksessa tarkoitettujen tietojen julkaisemista ei kuitenkaan seuraa henkilötietojen suojan kannalta suurempaa riskiä, kuin virallisessa lehdessä kuuluttamiseen vakiintuneena menettelynä jo nykyisin voi liittyä. Julkistamisesta seuraavia riskejä rajoittaa se, että virallisen lehden julkaisut ovat saatavilla verkkopalvelusta erillisinä tiedostoina eikä julkaistaviin tietoihin ei ole mahdollista tehdä esimerkiksi massahakuja.

5.2.7 Vaikutukset hyvinvointiin ja terveyteen

Ehdotus tupakointikiellosta on osa tupakkapolitiikan toimenpidekokonaisuutta ja se tukee muita toimenpiteitä tupakoinnin vähentämiseksi. Ehdotuksella ei ole vaikutuksia muuhun lainsäädäntöön tai muuhun sellaiseen määräykseen, josta seuraa tupakointikielto, koska vuokranantaja ei voisi antamallaan luvalla tällaista kieltoa ohittaa.

Tupakointikiellolla voidaan kokonaisuudessaan arvioida olevan enemmän etuja muille henkilöille kuin sen mahdollisista haitoista tupakoiville vuokralaisille. Ehdotetun sääntelyratkaisun voidaan nimittäin arvioida nopeuttavan tupakkapoliittisten tavoitteiden toteuttamista ja siten edistävän nopeampaa siirtymää kohti terveellisempää ja miellyttävämpää asuinympäristöä. Tämä hyödyttäisi erityisesti naapureita ja muita asukkaita, jotka eivät tupakoi, mutta myös niitä vuokranantajia, jotka eivät ole alkuperäisissä vuokrasopimuksissa huomanneet erikseen kieltää tupakointia. Myös asuntojen kunto ja arvo mahdollisesti säilyy joissakin tilanteissa paremmin, kun tupakointikielto ulottuu jo voimassa oleviin vuokrasopimuksiin ja vuokranantaja ei enää jatkossa halua sallia tupakointia. Tämä taas hyödyttäisi sekä vuokranantajia että tulevia vuokralaisia.

Koska tupakoinnin asuinhuoneistossa tai siihen liittyvissä tiloissa voidaan olettaa jatkossa olevan entistä vaikeampaa, tämä saattaa kannustaa tupakoivia vuokralaisia lopettamaan tupakoinnin. Toisaalta, jos tupakoiva vuokralainen ei pysty lopettamaan tupakointia huoneistossa tai siihen liittyvissä tiloissa, seu-

rauksena voi joissakin tapauksissa olla vuokrasuhteen päättyminen. Tupakoinnin aloittamiseen ja sen jatkamiseen vaikuttavat tekijät muodostavat kuitenkin monimutkaisen kokonaisuuden, minkä vuoksi yksittäisen toimenpiteen vaikutuksia on vaikea arvioida. Sanotusta epävarmuudesta huolimatta ehdotuksella voidaan kuitenkin arvioida olevan ainakin jossain määrin tupakointia vähentävä vaikutus. Tämä puolestaan edistää kansanterveyttä sekä vähentää asuinympäristön altistumista tupakansavulle ja lisää naapurien asumismukavuutta.

6 Muut toteuttamisvaihtoehdot

6.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

6.1.1 Soveltamisala

AHVL:n soveltamisalaa koskevat säännökset ovat osoittautuneet käytännössä suurelta osin toimiviksi. Ongelmana on kuitenkin pidetty ennen kaikkea lain soveltumista lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin. Esityksessä ehdotetaan, että lain soveltamisalan rajoitussäännöstä tämän vuoksi muutettaisiin. Esitystä valmisteltaessa on ollut esillä vaihtoehto, että vuokrasuhteelle asetettaisiin tietty vähimmäiskesto, jota lyhyempiin sopimuksiin lakia ei sovellettaisi. Tarkkaa aikaa ei kuitenkaan ole pidetty tarpeellisena siksi, että laki voi kattaa myös lyhyeksi jääviä vuokrasuhteita ja lain soveltaminen tiettyyn sopimukseen voidaan ratkaista myös muiden kriteerien perusteella.

Esitystä valmisteltaessa on ollut esillä myös vaihtoehto, jossa lain soveltuminen lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin ratkaistaisiin muuttamalla 1 §:n soveltamisalasäännöstä esimerkiksi niin, että lakia sovellettaisiin pitkäaikaista ja pysyväisluonteista asumista koskeviin sopimuksiin. Vaihtoehtoisesti AHVL:n soveltamisalasäännöstä voitaisiin muuttaa siten, että laki tulisi sovellettavaksi huoneiston vuokraamiseen asunnoksi. Tämä olisi perusteltua siksi, että lain muissa säännöksissä asumisella tarkoitetaan juuri pitkäaikaista ja pysyväisluonteista asumista eli huoneiston käyttämistä asuntona. Tällöin muu kuin pysyväisluonteinen asuminen jäisi kummankin huoneenvuokralain (AHVL ja LVHL) soveltamisalojen ulkopuolelle. Nyt ehdotettua toteutustapaa, jossa päädytään asiallisesti samaan lopputulokseen muuttamalla AHVL 2 §:ää, on kuitenkin pidetty selkeämpänä ratkaisuna.

6.1.2 Vuokrasopimuksen kesto

Toistaiseksi voimassaoleva sopimus, jonka ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa on siirretty tietyn ajan päähän vuokrasuhteen alkamisesta, on täysin hyväksyttävä ja oikeudellisesti yleensä ongelmaton. Tämä

sopimustyyppi on myös ollut pitkään käytössä ja se on varsin vakiintunut. Voimassa olevan lain ainoa varsinainen puute on se, että tällaisiin sopimuksiin ei liity vastaavaa irtisanomismahdollisuutta tuomioistuimen luvalla kuin määräaikaisiin sopimuksiin. Tämä puute on katsottu tarpeelliseksi korjata joka tapauksessa.

Esitystä valmisteltaessa on ollut esillä vaihtoehto, jossa tehtäisiin ainoastaan se muutos, että vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuus tuomioistuimen luvalla laajennettaisiin myös muihin kuin määräaikaisiin vuokrasopimuksiin. Ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva oikeustila jätettäisiin tässä vaihtoehdossa sen sijaan ennalleen. Tämä vaihtoehto ei kuitenkaan ratkaise ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohdan vaikeaan ymmärrettävyyteen liittyviä ongelmia, eikä se siten riittävästi selkeyttäisi oikeustilaa tai vähentäisi väärinymmärrysten mahdollisuutta.

Esillä on ollut myös vaihtoehto, jossa irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta voitaisiin edelleen sopia. Tässä vaihtoehdossa lakiin lisättäisiin kuitenkin selventävät säännökset, joista tällaisen sopimuksen oikeusvaikutukset kävisivät ilmi. Ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimisen merkityksen ilmaiseminen selkeällä ja ymmärrettävällä tavalla olisi kuitenkin, kuten nykyäänkin, hyvin vaikeaa. Tämän vuoksi ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskevien uusien säännösten lisääminen ei toisi toivottua selvyyttä tai parannusta nykytilaan.

Esityksessä on päädytty siihen, että paras tapa selkeyttää nykytilaa on estää ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen. Vuokramarkkinoilla on kuitenkin edelleen tarve sille, että toistaiseksi voimassaolevaan vuokrasopimukseen voidaan yhdistää vähimmäiskesto. Tämän vuoksi lakiin lisättäisiin säännökset siitä, että vuokrasopimus voi olla voimassa ensiksi määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi.

6.1.3 Vakuus

Laissa ei nykyisin ole lainkaan säännöksiä vuokravakuuden palauttamisesta tai sen pidättämisestä ilmoittamisesta. Vakuuden palauttamiseen liittyvät riidat ovat kuitenkin varsin yleisiä, minkä vuoksi vakuuden palauttamista koskevien

säännösten tarve tunnistetaan laajasti. Ongelmallisena on pidetty erityisesti tilannetta, jossa vuokranantaja ei palauta vakuutta tai ilmoita sen pidättämisestä vaan jää kokonaan passiiviseksi vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Lakiin ehdotetaan tämän vuoksi lisättäväksi säännökset vuokravakuuden palauttamisesta ja sen pidättämisestä ilmoittamisesta määräajassa. Koska säännöksillä halutaan puuttua myös vakuuden pidättämisestä ilmoittamisen laiminlyöntiin, vuokranantajan tulisi ehdotuksen mukaan maksaa vakiokorvaus aina, kun hän laiminlyö toimia määräajassa vakuuden palauttamiseksi tai sen pidättämisestä ilmoittamiseksi.

Esitystä valmisteltaessa on pohdittu erityisesti sitä, seuraisiko riittävä ohjaava vaikutus jo siitä, että lakiin lisättäisiin säännös velvollisuudesta palauttaa vuokravakuus. Tällainen säännös kuitenkaan tuskin muuttaisi nykytilaa, koska vuokravakuus tulee nykyisinkin palauttaa kohtuullisessa ajassa ja viivästyneelle määrälle tulee maksaa viivästyskorkoa. Esityksessä on siksi päädytty siihen, että riittävän ohjausvaikutuksen aikaansaamiseksi kokonaan passiiviseksi jäävälle vuokranantajalle tulisi säätää viivästyskorkoa ankarampi seuraamus. Tämän vuoksi esityksessä on päädytty esittämään vakiokorvausta, jonka kokonaan passiiviseksi jäävä vuokranantaja olisi velvollinen suorittamaan vuokralaiselle.

6.1.4 Tiedoksianto

Tavallinen tiedoksianto

Valmistelun aikana on arvioitu AHVL:n kohdalla sitä vaihtoehtoa, että ilmoitukset voitaisiin lähettää sähköisessä viestintäkanavassa ilman yksilöllistä ja kirjallista sopimista siitä, että tiettyä sähköistä viestintäkanavaa voidaan käyttää tiedoksiantotapana, ja siten, ettei lähettäjä ole näyttövelvollinen siitä, että ilmoitus on tosiasiassa saapunut vastaanottajalle. Toisin sanoen sähköinen tiedoksianto voitaisiin aina toimittaa sähköisesti ja ilman todisteellisuusvaatimusta, jos osapuoli on vain jollain tapaa indikoinut käyttävänsä tiettyä sähköistä viestintäkanavaa ja toinen osapuoli on tullut tietoiseksi tällaisesta viestintäkanavasta ja sitä mahdollisesti koskevasta sähköisestä yhteystiedosta. Tällainen sääntelyvaihtoehto voisi yksinkertaistaa ja helpottaa sähköisten viestintäkanavien käyttöä. Tähän vaihtoehtoon sisältyisi kuitenkin merkittäviä

oikeusturvahuolia. Jos esimerkiksi sähköpostiosoite ilmenee vuokrasopimuksesta, mutta sen käytöstä tiedoksiantokanavana ei ole erikseen sovittu, osapuoli ei välttämättä osaa odottaa, että tiedoksiannot toimitettaisiin kyseiseen sähköpostiosoitteeseen. Tällöin riski siitä, että osapuoli ei ymmärrä tarkistaa esimerkiksi sähköpostiaan saapuneiden ilmoitusten varalta tai että sähköposti seuloutuu roskapostiksi, kasvaa. Osapuoli voi myös lopettaa sähköisen viestintäkanavan tai yhteystiedon käytön, eikä hän tällöin välttämättä myöskään ymmärrä ilmoittaa toiselle vuokrasuhteen osapuolelle muuttuneista tiedoista, mikä kasvattaisi todennäköisyyttä sille, että ilmoitukset eivät saavuttaisi lainkaan vastaanottajaa. Samalla, jos osapuoli ei erikseen kuittaa ilmoitusta vastaanotetuksi, kasvaisi riski siitä, että osapuoli kiistää ilmoituksen saapumisen, mikä voisi taas johtaa siihen, että riitaisuudet lisääntyisivät.

Kirjepostin tiedoksiannon osalta on sekä AHVL:n että LHVL:n osalta pohdittu sitä, tulisiko tiedoksisaannin katsoa tapahtuneen myöhemmin kuin seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi. Vaihtoehtona on pohdittu, että määräaika olisi ehdotuksen sijaan kymmenen päivää. Postinkulun ajoittainen epävarmuus ja pitkät toimitusajat puoltaisi pidempää määräaikaa kuin seitsemän päivää. Sähköistä tiedoksiantotapaa koskevat uudistusehdotukset johtavat oletettavasti siihen, että vuokrasuhdetta koskevat ilmoitukset saadaan aiempaa nopeammin ja varmemmin toimitettua vuokrasuhteen toisen osapuolen tietoon, jolloin postin kulun hitautta koskevat argumentit eivät saa samanlaista painoarvoa kuin perinteistä kirjepostia käytettäessä. Lisäksi on otettava huomioon, että kirjepostin käyttö vuokrasuhteiden tiedoksiantotapana on jo nykyään erittäin harvinaista. Toisaalta on huomattava, että vaikka sähköisen tiedoksiantotavan hyödyntämismahdollisuuksia laajennetaan, säilyy kirjeposti edelleen tiedoksiantotapana, jolloin sääntelyratkaisua on arvioitava ensisijaisesti tästä lähtökohdasta käsin. Monissa laeissa määräaika on seitsemän päivää. Esimerkiksi vuonna 2020 voimaantullessa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 93 §:ssä säädetään, että vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon kirjeitse tavallisena tiedoksiantona lähetetystä asiakirjasta seitsemäntenä päivänä asiakirjan lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Ottaen huomioon, että nyt puheena olevaan ehdotukseen sisältyy niin ikään mahdollisuus aikamääreen osoittamiseksi toiseksi, pidetään ehdotettua määräaikaa sopivana.

Todisteellinen tiedoksianto ja kahden viestintäkanavan malli

Vaihtoehtona AHVL:n kohdalla on harkittu sitä, että todisteellisen tiedoksiannon rinnalle ei tuotaisi kahden sähköisen viestintäkanavan mallia. Jos ilmoitus tai varoitus ei tosiasiassa saavuta vastaanottajaansa, tästä voisi olla seurauksena hänen oikeusturvansa heikentyminen. Riskiä siitä, että ilmoitus tai varoitus ei kahden viestintäkanavan mallissa tosiasiassa saapuisi vastaanottajan saataville siten, että hän voi ottaa siitä selon, pidetään erittäin epätodennäköisenä. Todisteellisuusvaatimus on voimassa olevan lain aikana toisinaan aiheuttanut merkittäviä haasteita tiedoksiannon toteuttamiselle. Eräät vuokralaiset ovat voineet tarkoituksellisesti vältellä tiedoksiantoa sekä siten vaikeuttaa ja pitkittää asian edistämistä ja käsittelyä. Esimerkiksi se, että purkamisoikeuden käyttämistä koskevaa varoitusta ei ole saatu kohtuullisessa ajassa annettua todisteellisesti tiedoksi häiriötä aiheuttavalle vuokralaiselle, on toisinaan johtanut siihen, että vuokranantaja ei ole voinut aloittaa tuomioistuinprosessia riittävän nopeasti. Tätä ei voida pitää perusteltuna myöskään häiriöstä kärsivien muiden asukkaiden kannalta. Kun tiedoksiannossa käytetään ehdotettua kahden viestintäkanavan mallia, vastaanottajan oikeusturvan ei arvioida heikentyvän siten, että olisi perusteltua säilyttää todisteellinen tiedoksianto ainoana tiedoksiantotapana edellä mainittujen ilmoitusten ja varoituksen tiedoksiannossa.

Toisaalta AHVL:n ja LHVL:n osalta on harkittu myös sitä vaihtoehtoa, että 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset ja 62 §:ssä tarkoitettu varoitus voitaisiin antaa tiedoksi samalla tavalla kuin muutkin AHVL:ssä tarkoitetut ilmoitukset, eli siten kuin ehdotetussa 13 §:ssä säädetään. Vaihtoehtoa ei kuitenkaan ole pidetty kannatettavana, koska mainittujen ilmoitusten ja varoituksen voidaan katsoa olevan merkitykseltään ja vaikutuksiltaan sellaisia, että ne edellyttävät joko todisteellista tai siihen rinnastettavaa tiedoksiantotapaa. Vaikka liikehuoneistoja koskevissa vuokrasuhteissa osapuolet ovat lähtökohtaisesti tasavertaisemmassa asemassa kuin AHVL:n tarkoittamissa vuokrasuhteissa, myöskään LHVL:n osalta ei ole pidetty perusteltuna sitä, että esimerkiksi irtisanomis- ja purkamisilmoitusten toimittamisesta voitaisiin sopia laista poikkeavalla tavalla. Myöskään nykytilanteessa tämä ei ole sallittua, ja AHVL:n ja LHVL:n tiedoksiantoperiaatteet vastaavat sanotuilta osin toisiaan. Lisäksi oikeusvarmuus, ennakoitavuus ja osapuolten suojaaminen mahdollisilta oikeu-

denmenetyksiltä edellyttävät, että erityisesti irtisanomis- ja purkamisilmoitusten ja purkamisvaroituksen tiedoksiantomenettelystä säädetään pakottavasti myös LHVL:n osalta.

6.1.5 Tupakointikielto

Tupakointikieltoa koskevan säännöksen tarpeellisuus on yleisesti tunnistettu sekä vuokramarkkinoilla että valmistelutyössä, minkä vuoksi säännöstä on pidetty tarpeellisena. Toisaalta jossain määrin ongelmallisena voidaan pitää sitä, että AHVL ei ole luontevin paikka säätää tupakointikiellosta, joskaan tiedossa ei ole, että muutakaan sellaista sääntelyratkaisua, joka ulottaisi vaikutuksensa myös AHVL:n tarkoittamiin vuokrasuhteisiin, oltaisiin tupakointikiellon osalta tekemässä.

Takautuvalle soveltamiselle vaihtoehtoisena sääntelyratkaisuna on harkittu sitä, että tupakointikielto-olettama kohdistuisi vain lain voimaantulon jälkeen tehtyihin vuokrasopimuksiin. Tällainen ratkaisu suojaisi ennen kaikkea vuokralaisten perusteltuja odotuksia vuokrasopimusehtojen pysyvyydestä ja ennustettavuudesta. Tupakointikiellon lisäämisellä jo voimassa oleviin vuokrasopimuksiin voidaan kuitenkin kokonaisuudessaan arvioida olevan enemmän etuja muille henkilöille kuin sen mahdollisista haitoista tietyille yksittäisille vuokralaisille.

6.1.6 Vuokran tarkistaminen

Yhtenä vaihtoehtona on harkittu sitä, että lakiin lisättäisiin säännös dispositiivisesta indeksikorotusehdosta niissä vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa, joissa vuokran korotuksesta ei ole sovittu mitään tai korotusehto osoittautuu mitättömäksi. Toisin sanoen, jos osapuolet eivät ole lainkaan sopineet siitä, miten vuokraa vuokrasuhteen aikana tarkistetaan tai sovittu korotusperuste olisi mitätön, vuokraa tarkistettaisiin laissa olevan indeksikorotusnormin perusteella. Tällainen normi parantaisi erityisesti vuokranantajan asemaa, koska hän ei tällöin joutuisi käymään – mahdollisesti hyvinkin hankalaksi osoittautuvia – vuokrankorotusneuvotteluita vuokralaisen kanssa. Todennäköisempää olisi kuitenkin se, että indeksikorotusnormi asettaisi vuokralaisen heikompaan

asemaan sopimusneuvotteluissa, sillä indeksiehtoa lievempiä korotusehtoja olisi vaikeampi saavuttaa.

Indeksikorotussäännöstä koskevaa ehdotusta ei ole pidetty kannatettavana, koska vuokranantajan asemaa ei ole perusteltua parantaa lakiin otettavalla normilla. Vuokranantajalla on yleensä mahdollisuus paremman neuvotteluasemansa vuoksi edellyttää vuokrankorotusehdon lisäämistä vuokrasopimukseen. Vuokralaiselle on selkeämpää, jos vuokrankorotuksen mahdollisuus ja sen peruste ilmenevät vuokrasopimuksesta. Lisäksi on otettava huomioon se, että vaikka vuokrankorotuslauseketta ei olisi muistettu sisällyttää sopimukseen tai korotusperuste osoittautuisi myöhemmin mitättömäksi, vuokranantaja voi aina pyrkiä muuttamaan vuokran määrää neuvottelemalla asiasta vuokralaisen kanssa, irtisanomalla vuokrasopimuksen, jos vuokrankorotus on kohtuullinen ja se vastaa huoneiston vuokra-arvoa, tai viemällä asian tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Lisäksi yhtenä vaihtoehtona on harkittu nykytilan säilyttämistä. Voimassa oleva laki mahdollistaa sellaiset vuokrankorotusehdot, joissa vuokralaisen vastuulla on itse huomioida vuokrankorotus ja maksaa korotettua vuokraa omatoimisesti. Jos vuokralainen laiminlyö automaattisten vuokrankorotusten huomioimisen, hän voi vuokranantajan vaatimuksesta myöhemmin joutua suorittamaan korotusta vastaavan osuuden vuokrista velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003) mukaisen kolmen vuoden vanhentumisajan ajalta. Hyvässä vuokratavassa (2018, s. 9) suositellaan, että vuokranantaja ilmoittaa vuokrankorotuksesta silloinkin, kun korotusehdosta käy ilmi korotuksen ajankohta ja tarkat laskentaperusteet. Nykytila siis hyödyttää lähinnä niitä vuokranantajia, jotka eivät hyvän vuokratavan mukaisesti ilmoita vuokrankorotuksesta etukäteen silloin kuin laki ei siihen velvoita. Vuokranantajalle vuokrankorotuksesta ilmoittamisesta aiheutuva vaiva on vähäinen verrattuna siihen hyötyyn, jonka vuokralainen saa tiedon saamisesta. Lisäksi ilmoittamisvelvollisuus vähentäisi epäselvyyksiä ja riitoja osapuolten välillä.

6.1.7 Vuokrasuhteen päättyminen

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Esitystä valmisteltaessa on ollut esillä se, tulisiko laissa sallia vuokranantajan lyhyemmästä irtisanomisajasta sopiminen, ja se, tulisiko irtisanomisaikoja porrastaa esimerkiksi niin, että vuokranantaja voisi vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta sopimuksen purkamisen sijaan irtisanoa sen lyhyemmällä irtisanomisajalla. Lyhyempi irtisanomisaika voisi tällöin tulla sovellettavaksi tilanteessa, jossa sopimuskumppani laiminlyö sopimusvelvoitteitaan muuten kuin sopimuksen purkuun oikeuttavalla tavalla. Esillä on ollut myös vaihtoehto, jossa irtisanomisaikoihin liittyvää sopimusvapautta laajennettaisiin niin, että vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa (kuusi kuukautta) voitaisiin sopimuksella lyhentää kolmeen kuukauteen ja vastaavasti vuokralaisen irtisanomisaikaa pidentää kolmeen kuukauteen. Esitystä valmisteltaessa on kuitenkin arvioitu, että nykyiset vuokranantajan irtisanomisajat, kolme ja kuusi kuukautta, ovat edelleen asianmukaisia, eikä niiden lyhentäminen tai mahdollisuus sopia niistä toisin ole perusteltua. Asuntomarkkinoilla ei ole tapahtunut muutoksia, jotka perustelisivat sitä, että säännösten pakottavuudesta sanotuilta osin luovuttaisiin.

Nykyiset vuokranantajan irtisanomisaikojen pituudet (kolme ja kuusi kuukautta) turvaavat vuokralaisten asumisen ja kodin pysyvyyttä sekä tuovat ennustettavuutta vuokramarkkinoille. Mainittujen irtisanomisaikojen lyhentäminen voisi lisätä epävarmuutta markkinoilla ja vähentää vuokrasuhteiden houkuttelevuutta pitkäaikaisille vuokralaisille, kuten lapsiperheille ja eläkeläisille. Muutos voisi myös kasvattaa asumiskustannuksia, koska vuokralaiset saattaisivat joutua hakemaan uutta asuntoa useammin. Lisäksi on otettava huomioon, että vuokranantaja ei tarvitse erityistä syytä irtisanomiselle, vaan riittää, että irtisanomiselle on jokin peruste. Vuokranantajan irtisanomisoikeutta on AHVL 56 §:n perusteella rajoitettu vain tilanteissa, joissa irtisanominen liittyy kohtuuttomaan vuokran korottamiseen tai jos irtisanominen on muuten kohtuutonta eikä irtisanomiselle ole hyväksyttävää syytä.

Esitystä valmisteltaessa on harkittu myös vaihtoehtoa, että vuokranantajan irtisanomisaikoja koskeviin säännöksiin ei tehtäisi lainkaan muutoksia. Tätä vaihtoehtoa ei kuitenkaan ole pidetty kannatettavana, sillä irtisanomisajan piteneminen kolmesta kuukaudesta kuuteen kuukauteen jo vuoden asumisen

jälkeen on merkittävä suhteessa vuokralaisen kokonaisasumisaikaan. Ehdotuksessa on päädytty siihen, että vuokranantajan pidempi irtisanomisaika (kuusi kuukautta) alkaisi nykyisen yhden vuoden sijaan vasta vuokralaisen kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisen jälkeen. Tämä muutos tasapainottaisi vuokrasuhteen osapuolten intressejä nykyistä paremmin, erityisesti lyhyemmissä vuokrasuhteissa.

Ehdotettu muutos ei merkittävästi heikentäisi yksittäisen vuokralaisen asemaa, ja ehdotus voisi jopa lisätä yli vuoden mittaisia vuokrasuhteita. Tämä johtuu siitä, että vuokranantajien ei esimerkiksi asunnon myyntitilanteissa tarvitsisi yhtä usein kuin nykyään irtisanoa vuokrasopimusta päättymään ennen kuin se on ollut voimassa vuoden. Asunnon myyntiä voi helpottaa se, jos uusi omistaja saa asunnon käyttöönsä kuuden kuukauden irtisanomisajan sijaan jo kolmen kuukauden jälkeen. Tämän vuoksi asuntoa myyvän vuokranantajan näkökulmasta on nykyään voinut olla järkevää varmuuden vuoksi päättää vuokrasopimus ennen kuin se on ollut voimassa vuoden.

Ehdotuksen voidaan myös arvioida parantavan vuokranantajan asemaa 1–2 vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa, joissa vuokralainen on rikkonut sopimusta, mutta ei niin vakavasti, että jokin purkamisperuste täyttyisi. Näissä tilanteissa vuokranantaja ei jatkossa joutuisi odottamaan kuutta kuukautta saadakseen sopimuksen päättymään, vaan sopimus saataisiin päätettyä kolmen kuukauden kuluessa. On mahdollista, että voimassa olevan lain vuokranantajan pitkän irtisanomisajan alkaminen jo yhden vuoden jälkeen on tehnyt asunnon vuokraamisesta vähemmän houkuttelevan vaihtoehdon erityisesti yksityisille vuokranantajille. Tämä on taas voinut edelleen näkyä vuokra-asuntojen kokonaismäärässä. Ehdotettu muutos voinee siis lisätä vuokralle tarjottavien asuntojen määrää ja näin ollen välillisesti hyödyttää myös vuokralaisia.

Vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella

Vuokrasuhteen päättymistä koskevat säännökset ovat osoittautuneet aineelliselta sisällöltään pääosin toimiviksi. Tämän vuoksi valmistelussa vaihtoehtona on pidetty sitä, että vuokrasopimuksen purkamista koskevat säännökset säilytettäisiin ennallaan. Vuokranantajan purkamisperusteita on kuitenkin oikeuskäytännössä tulkittu paikoin myös laajentavasti, mikä puoltaa purkamisperusteiden laajentamista ehdotetulla tavalla.

Valmistelussa on ollut esillä myös se vaihtoehto, tulisiko vuokrasopimuksen purkamisperusteita laajentaa Ruotsissa vastikään tehdyn uudistuksen (ks. luku 6.2.1) tavoin niin, että esimerkiksi minkä tahansa rikoksen tekeminen asuinhuoneistossa tai sen naapurustossa voisi toimia vuokrasopimuksen purkamisperusteena. Vastaavia säännöksiä ei kuitenkaan ehdoteta lisättäväksi lakiin.

Ruotsin lainuudistuksen taustalla on maan erityinen tilanne, jossa tietyillä alueilla, kuten eriytyneissä ja haavoittuvissa kaupunginosissa, on havaittu merkittäviä asumiseen liittyviä ongelmia, kuten rikollisuutta ja huoneistojen yliasuttamista. Nämä haavoittuvat alueet, joissa rikollisuus liittyy ennen kaikkea ampumisiin, räjäytyksiin ja huumekauppaan, ovat olleet keskeinen syy vuokralainsäädännön uudistukselle ja tiukennukselle Ruotsissa. Suomessa vastaavia ongelmia ei kuitenkaan ole tunnistettu lainsäädännön muutosta ajavina tekijöinä, eikä tarve samanlaiselle erityissääntelylle siten ole ajankohtainen. Haavoittuvilla alueilla, jos sellaisia ylipäätään voitaisiin Suomessa tunnistaa, esiintyvät ongelmat ovat joka tapauksessa huomattavasti lievempiä ja vähäisempiä kuin Ruotsissa.

Lisäksi erityistä huomiota on kiinnitetty Ruotsin uudistuksen jättämiin tulkinnanvaraisuuksiin ja siihen, että siellä valitut keinot eivät välttämättä johda tavoiteltuihin lopputuloksiin. Uudistuksen perusteella vaikuttaa jokseenkin epävarmalta, että purkamisperusteiden laajentaminen tosiasiassa vähentäisi rikollisten ja rikollisuuden keskittymistä tietylle alueelle. On myös epäselvää, lisääntyykö turvallisuus Ruotsissa lainmuutosten myötä, koska ongelmia aiheuttava vuokralainen ei välttämättä muuta pois alueelta. Toisaalta, vaikka hän muuttaisikin alueelta pois, rikollisuus todennäköisesti vain siirtyisi toiselle alueelle, jossa vastaavat ongelmat yhä jatkuisivat. Vuokralaisen valvontavastuun laajentaminen näyttäytyy taas ongelmallisena erityisesti siitä syystä, että vuokralaisella voi olla vaikeuksia täyttää valvontavastuutaan erilaisista syistä johtuen, esimerkiksi vanhuuden, kehitysvamman tai väkivallalle altistumisen vuoksi. Lisäksi lapset voivat menettää kotinsa, jos heidän sisaruksensa on tehnyt rikoksen. Uudistukseen liittyy myös useita tulkinnanvaraisuuksia käytettyjen käsitteiden osalta, kuten se, mitä lähiympäristöllä tai asiattomalla käyttäytymisellä tarkoitetaan. Tällaiset tulkinnanvaraisuudet johtavat yleensä puutteelliseen ennakoitavuuteen.

Lopuksi on otettava huomioon myös se, että vaikka Suomessa purkamisperusteet ovat jo nykyisellään varsin kattavat, niin huoneenvuokralain purkamisperusteita ehdotetaan täydennettäväksi. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi purkamisperuste, jonka nojalla vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus lainkohdassa jo mainittujen purkamisperusteiden lisäksi myös muun, erittäin painavan syyn vuoksi. Jatkossa purkamisperusteissa huomioitaisiin siis entistä laajemmin erilaiset tilanteet, joissa vuokranantajalta ei voida kohtuudella edellyttää vuokrasopimuksen päättämistä irtisanomisaikaa noudattamalla.

6.1.8 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta

Yhtenä vaihtoehtona on harkittu sitä, että käräjäoikeus voisi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa kuukauden ajan tuomion antopäivästä. Tällainen ratkaisu voisi ehdotettua vaihtoehtoa paremmin varmistaa vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun, sillä vuokraa koskeva suoritusvelvollisuus ei vaihtelisi tuomion antopäivän perusteella. Esimerkiksi, jos tuomio annettaisiin kuukauden alussa, vuokralaisen tulisi maksaa lähes kahden kuukauden vuokra, vaikka hän tosiasiassa jatkaisi huoneiston käyttöä – toki edelleen ilman hyväksyttävää syytä – asunnossa vain vähän aikaa tuomion jälkeen. Vaihtoehtoista sääntelyratkaisua ei kuitenkaan ole pidetty kannatettavana, koska sillä ei pystyttäisi samassa laajuudessa, kuin ehdotetulla ratkaisulla, puuttumaan useampien oikeudenkäyntien ongelmaan. Vaihtoehtoisessa sääntelyratkaisussa häädön täytäntöönpanoa ei nimittäin todennäköisesti ehdittäisi suorittamaan niin usein kuin ehdotetussa sääntelyratkaisussa siten, ettei vuokranantajalle syntyisi tarvetta nostaa uutta velkomuskannetta käräjäoikeudessa. Toiseksi huomiota on kiinnitetty siihen, että vuokralaisella olisi mahdollisuus nostaa kanne perusteettoman edun palauttamiseksi, jos hän katsoisi, että vuokranantaja on taloudellisesti hyötynyt ajalta, jolloin vuokralainen ei enää ole käyttänyt huoneistoa.

Lisäksi vaihtoehtona on harkittu sitä, että tuomioistuin voisi velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokran häädön täytäntöönpanoon saakka. Tämä tarkoittaisi sitä, että käräjäoikeuden tulisi antaa ehdollinen suoritustuomio. Vaikka ehdolliset suoritustuomiot eivät ole täysin tuntemattomia tai poikkeuksellisia

nykyisessä oikeusjärjestyksessämme, ne ovat hyvin harvinaisia ja niiltä tulee edellyttää riittävän painavaa perustetta ja riittävää yksinkertaisuutta, kuten myös sitä, että niistä pääsääntöisesti säädetään erikseen laissa. Ehdollisiin suoritustuomioihin liittyy nimittäin riski siitä, että ne voivat heikentää erityisesti vastaajan oikeusturvaa. Suoritusvelvollisuuden ehdottomuudesta poikkeaminen tarkoittaisi käytännössä sitä, että päätöksenteko siirtyy tuomioistuimelta ulosottoviranomaiselle, mitä voidaan pitää ongelmallisena perustuslain 3 §:n 3 momentin näkökulmasta. Kyseisen säännöksen mukaan tuomiovallan käyttäminen on tuomioistuinten ydintehtävä. Ehdollisissa suoritustuomioissa ulosottoviranomaisen ratkaistavaksi siis jää esimerkiksi se, onko suoritus erääntynyt tai muu ehto täyttynyt. Asian siirtäminen ulosottoviranomaisen ratkaistavaksi ei siten vastaa oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ideaalia muun ohella siksi, että ulosottomenettely ei sisällä samantasoisia oikeussuojan takeita kuin oikeudenkäynti.

Ulosottolaitokselta saatujen tietojen perusteella erääntymättömien saatavien siirtäminen ulosoton ratkaistavaksi aiheuttaisi useita käytännön ongelmia, edellyttäisi resurssien käytön uudelleenarviointia ja vaatisi tietojärjestelmien kehittämistä. Ulosoton tehtävä ei ole arvioida, mihin asti vuokraa voidaan periä, sillä ulosoton rooli on toimeenpanna ratkaisuja, ei luoda uusia ulosottoperusteita. Ulosoton ei myöskään tulisi joutua arvioimaan, milloin vuokralainen on tosiasiassa muuttanut asunnosta. Tilanne on erityisen tulkinnanvarainen silloin, kun häätöä ei tarvitakaan eli kun vuokranantaja peruuttaa häädön, mikä voi edelleen johtaa epäselvyyteen siitä, milloin vuokralainen on tosiasiassa poistunut tiloista ja mihin asti vuokraa tulisi maksaa. Tilannetta monimutkaistaa myös muutoksenhaun ja valitusteiden käyttö, sillä kyse ei olisi varsinaisesti täytäntöönpanosta, vaan ulosottoperusteen tulkinnasta. Tapauksesta riippuen olisi arvioitava sitä, tuleeko kyseeseen kantelu, tuomion purku, ylimääräinen muutoksenhaku vai ulosottovalitus. On lisäksi oletettavaa, että valtaosa häätötuomioista sisältäisi jatkossa erääntymättömiä vuokraeriä, mikä merkittävästi lisäisi ulosoton työmäärää. Tämä tarkoittaisi jatkuvaa asian selvittelyä, lausuntojen pyytämistä sekä saldoratkaisujen ja valituskelpoisten päätösten tekemistä. Lisäksi ongelmallista olisi se, että ulosottorekisteristä annettavat todistukset ja velallisen saldotiedustelut eivät näyttäisi todellista saatavan määrää. Ulosottolaitoksen mukaan myös sen käytössä olevat tietojärjestelmät vaatisivat kehittämistä, sillä Uljas-tietojärjestelmään ei ole rakennettu mahdollisuutta eräännyttää uusia pääomasaatavia, lukuun ottamatta elatusapuasioita.

6.1.9 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Yhtenä vaihtoehtona on harkittu sitä, että omistusoikeuden siirtymisen määräaika olisi ehdotetun yhden kuukauden sijaan kaksi tai kolme kuukautta siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneestä omaisuudesta. Pidempi määräaika antaisi vuokralaiselle enemmän aikaa reagoida ilmoitukseen ja järjestää omaisuuden nouto, mikä vähentäisi riskiä omaisuuden menettämisestä. Pidempi määräaika olisi vuokralaisen eduksi erityisesti silloin, kun omaisuus on arvokasta. Pidempää määräaikaa ei kuitenkaan pidetä perusteltuna, sillä määräajan pidentyessä vuokranantajan vastuu vuokralaisen omaisuuden säilyttämisestä ja huolenpidosta niin ikään pidentyy. Tämä taas aiheuttaisi vuokranantajalle mahdollisesti logistisia haasteita ja lisäkustannuksia, kuten suurempia tilavuokria tai varastointikuluja, ja siten myös suurempia kustannuksia vuokralaiselle, joka joutuisi mainitut kulut korvaamaan vuokranantajalle. On myös otettava huomioon se seikka, että huoneistoon jäänyt omaisuus on harvoin niin arvokasta, että sillä voitaisiin perustella omaisuuden säilyttämistä ehdotettua pidemmän ajan. Jos omaisuutta tulisi säilyttää esimerkiksi kaksi tai kolme kuukautta, niin todennäköistä olisi, että omaisuuden myymistä jouduttaisiin harkitsemaan jo hyvin varhaisessa vaiheessa, jotta säilytyskustannukset saataisiin todennäköisemmin katettua. Lisäksi myyntiprosessin järjestämisestä aiheutuu aina lisätyötä vuokranantajalle. Lisäksi todennäköisenä voidaan pitää, että vuokralaiset suhtautuisivat passiivisemmin omaisuuden noutoon, jos heillä olisi mahdollisuus harkita asiaa pidempään kuin kuukauden ajan. Vielä huomiota voidaan kiinnittää siihen, että vuokralaisella on velvollisuus ottaa omaisuus mukaansa poistuessaan huoneistosta.

Lisäksi vaihtoehtona on harkittu, että vuokralaiselle annettava ilmoitus tulisi toimittaa todisteellisesti tavallisen tiedoksiannon sijaan. Todisteellinen tiedoksianto vahvistaisi vuokralaisen asemaa, mutta sen voidaan arvioida samalla lisäävän vuokranantajan ja vuokralaisen kustannuksia. Tämä johtuu siitä, että kuukauden määräajan alkaminen todennäköisesti viivästyisi, erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa vuokralainen on vaikeasti tavoitettavissa tai hän ei halua tulla tavoitetuksi. Todisteellinen tiedoksianto siten lisäisi tiedoksiantokuluja ja omaisuuden säilyttämisestä aiheutuvia kustannuksia. Todisteellisesta tiedoksiannosta ei arvioida kokonaisuutena tarkastellen saavutettavan sellaista

hyötyä – erityisesti, kun otetaan huomioon se, että omaisuuden voidaan pääsääntöisesti olettaa olevan hyvin vähäarvoista –, joka perustelisi sen edellyttämistä tavallisen tiedoksiannon sijaan.

6.1.10 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Esitystä valmisteltaessa on ollut esillä vaihtoehto, jossa muutettaisiin vain vuokrasuhteen jatkumista vuokralaisen kuoleman jälkeen koskevia säännöksiä. Sen sijaan, että vuokrasuhde nykyiseen tapaan jatkuisi kuolinpesän kanssa, vuokrasuhde päättyisi automaattisesti vuokralaisen kuolemaan. Tämä parantaisi vuokranantajan asemaa nykyisestä, koska vuokranantajan tai kuolinpesän ei tarvitsisi irtisanoa tai purkaa vuokrasopimusta. Vuokranantajan tulisi kuitenkin vuokrasuhteen päättymisen jälkeen joka tapauksessa hakea kuolinpesälle häätöä, jos jäämistöomaisuuden vastaanottamisesta ei saataisi kohtuullisen ajan kuluessa sovittua kuolinpesän kanssa. Jos vainajalla ei ole kuolinpesää tai kuolinpesän osakkaista ei ole tietoa tai heitä ei saada tavoitettua, häädön toteuttaminen voi viivästyä merkittävästi. Tämän vuoksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset siitä, miten kuolleen vuokralaisen omaisuuden kanssa tulee menetellä.

Ehdotuksen mukaan vuokranantaja saa tyhjentää huoneiston ja siihen liittyvät tilat kuolleen vuokralaisen omaisuudesta, mutta hänen tulee säilyttää jäämistöomaisuutta kuolinpesän lukuun. Esillä on ollut vaihtoehto, jonka mukaan myös kuolleen vuokralaisen omaisuus siirtyisi, kuten ehdotetun 68 a §:n tilanteissa, määräajan kuluttua vuokranantajalle. Tämä voisi kuitenkin johtaa merkittäviin ristiriitoihin perillisten ja testamentin saajien oikeuksien kanssa. Huoneistoon jäänyt omaisuus on lähtökohtaisesti hyvin erilaista sekä määrältään että laadultaan silloin, kun vuokralainen ehdotetun AHVL 68 a §:n tarkoittamissa tilanteissa on jättänyt tai unohtanut omaisuutta huoneistoon: omaisuuden määrä on tällöin yleensä vähäistä ja se on luonteeltaan usein myös arvotonta tai hyvin vähäarvoista. Vaikka jäämistöomaisuus olisi luonteeltaan objektiivisesti arvioiden arvotonta tai hyvin vähäarvoista, huomioon on otettava, että jäämistössä voi olla esimerkiksi sellaista irtainta omaisuutta, jolla ei ole minkäänlaista taloudellista arvoa markkinoilla, mutta joka voi olla ainutkertaista ja korvaamatonta vuokralaisen perheen ja suvun historian vaalimisen kannalta.

Edelleen huomioon on otettava, että perintökaaren 16 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan se, joka on saanut perinnön tai testamentin, saattakoon oikeutensa voimaan mainitussa luvussa säädetyllä tavalla viimeistään kymmenen vuoden kuluessa perittävän kuolemasta, tai, jos testamenttiin perustuva oikeus alkaa myöhemmin, tästä ajankohdasta lukien. Sanottu kymmenen vuoden määräaika on absoluuttinen. Kymmenen vuoden määräaika voi osoittautua liian pitkäksi esimerkiksi niissä tapauksissa, joissa on epävarmaa, tuleeko perillinen koskaan ottamaan perintöään vastaan. Näitä tilanteita varten on saman pykälän 2 momentissa säädetty siitä, että oikeus voi kuitenkin sen hakemuksesta, jolla on perillisen tai testamentin saajan ohella tai lähinnä hänen jälkeensä oikeus jäämistöön, määrätä, että tämän on saatettava oikeutensa voimaan tietyn, enintään vuoden pituisen määräajan kuluessa siitä, kun hänelle on annettu tieto määräyksestä. Perinnön vastaanottamisaikaa ei siten voida lyhentää perillisen tietämättä. Tuomioistuimen on annettava tieto määräajan lyhentämistä koskevasta vaatimuksesta perintökaaren 16 luvun 4 §:n mukaan niille pesän osakkaille, joiden nimi ja osoite on mainittu perukirjassa tai jotka muutoin ovat tunnettuja. Määräajan lyhentämismenettelyyn ei kuitenkaan voi turvautua silloin, jos perillinen on tietymättömissä.

Edellä lausuttujen seikkojen vuoksi ei pidetä perusteltuna, että jäämistöomaisuuden omistusoikeuden siirtymisestä vuokranantajalle tai esimerkiksi sen myynnistä vuokranantajan toimesta, olisi perusteltua säätää vastaavasti kuin ehdotetussa 68 a §:ssä tai perintökaaren säännöksistä poiketen.

Ehdotuksen mukaan vuokrasopimus päättyy vuokralaisen kuoltua kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden lopusta, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Esitystä valmisteltaessa on pohdittu myös sitä, tulisiko määräaika olla pidempi. Perusteena pidemmälle määräajalle on se, että kuolinpesällä voi normaalitapauksessakin kestää tätä pidempi aika hallintonsa järjestämiseksi. Pidempää määräaikaa ei kuitenkaan ole pidetty tarpeellisena siksi, että vainajan omaisuuden voi ottaa haltuunsa kuka tahansa kuolinpesän osakkaista, vaikka kuolinpesä ei ilmoittaisikaan vuokrasopimuksen jatkamisesta. Lisäksi kuolinpesälle ei tulisi oikeudenmenetyksiä siinäkään tapauksessa, että vuokranantaja tyhjentäisi asunnon, koska vuokranantajan tulisi korvausvastuun uhalla joka tapauksessa menetellä asianmukaisesti ja pitää huolta vainajan omaisuudesta kuolinpesän lukuun.

6.1.11 Muuttopäivä

Vaihtoehtona on harkittu, että voimassa olevaa olettamasäännöstä ei muutettaisi, koska nykyisen säännöksen voidaan arvioida suojaavan vuokralaista paremmin tilanteessa, jossa muuttopäivästä ei ole erikseen sovittu. Lisäksi jos nykyinen olettamasäännös säilytettäisiin ennallaan, muuttopäivä osuisi harvemmin pyhäpäivälle kuin ehdotetussa vaihtoehdossa. Muuttopäivän osuminen pyhäpäivälle on omiaan lisäämään vuokralaiselle aiheutuvia muuttokustannuksia.

Jos laissa määriteltäisiin olettamamuuttopäiväksi sopimuksen päättymispäivä, tämä voisi joissakin tapauksissa johtaa siihen, että muuttopäivää ei enää erikseen – mahdollisesti jopa tarkoituksella – mainittaisi vuokrasopimuksessa. Tällöin vuokralaiselle, joka ei tunne lain sisältöä, saattaisi tulla yllätyksenä, että muutto on tehtävä jopa pyhäpäivänä, jos vuokrasopimuksen päättymispäivä osuu pyhäpäivälle. Nykyään, kun olettamasäännöksestä on haluttu poiketa, asiasta on tullut aina erikseen sopia, jolloin muuttopäivää koskeva kysymys tulee aina jollakin tapaa vuokralaisen tietoon.

Nykytilan säilyttämistä ei kuitenkaan pidetä kannatettavana, koska suurimmassa osassa vuokrasopimuksia muuttopäivästä sovitaan voimassa olevasta olettamasäännöksestä poiketen. Tästä syystä on tärkeää, että myös tilanteissa, joissa muuttopäivästä ei ole erikseen sovittu, sovellettava olettamasäännös heijastaisi vuokramarkkinoilla vallitsevaa käytäntöä. Tällä tavoin voitaisiin varmistaa, että mahdollisimman moni vuokrasopimus olisi jatkossa yhtenäinen muuttopäivän osalta, mikä kokonaisuudessaan helpottaisi sisään- ja ulosmuuttojen yhteensovittamista.

6.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

6.2.1 Ruotsi

Yleistä

Ruotsin asuinhuoneiston vuokrausta koskevat säännökset on sijoitettu maakaaren (jordabalk 1970:994, jäljempänä JB) 12 lukuun. Jos ehto on ristiriidassa 12 luvun säännöksen kanssa, se on vuokralaiseen nähden tehoton (JB 12:1.5). Jos yksityishenkilö vuokraa omistusasuntonsa, vuokrasuhteeseen sovelletaan myös lakia oman asunnon vuokraamisesta (lag om uthyrning av egen bostad 2012:978). Ehto, joka on vuokralaisen vahingoksi ristiriidassa lain kanssa, on tehoton (laki oman asunnon vuokraamisesta 2 §). Jos yksityishenkilö vuokraa useamman omistusasuntonsa, lakia sovelletaan vain ensimmäiseen vuokrasuhteeseen (laki oman asunnon vuokraamisesta 1 §).

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen

Vuokrasuhteen tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä säädetään ennen kaikkea JB 12:63:ssä. Ilmoitus, mukaan lukien purkamisvaroitus, katsotaan annetun tiedoksi, kun se on lähetetty kirjatulla kirjeellä vastaanottajan tavalliseen osoitteeseen (ks. JB 12:63.1 ja 12:42.1). Jos taas kyse on vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle asunnossa esiintyneestä vahingosta tai puutteesta, riittää, että ilmoitus lähetetään jollakin tarkoituksenmukaisella tavalla (ks. JB 12:63.1 ja 12:24). Sekä irtisanomis- että purkamisilmoituksen on oltava kirjallinen, jos vuokrasuhde on kestänyt irtisanomisajan päättyessä pidempään kuin kolme kuukautta. Jos vuokralainen irtisanoo sopimuksen, irtisanomisilmoitus voi yleensä olla myös suullinen, kunhan vuokranantaja antaa irtisanomisesta kirjallisen vahvistuksen. (JB 12:8.1)

Irtisanomisilmoitus voidaan antaa tiedoksi kirjatulla kirjeellä, jos vuokralainen asuu Ruotsissa eikä kyse ole vuokrasopimuksen purkamisesta (JB 12:8.4). JB 8:8.2:n mukaan kirjallinen irtisanomisilmoitus on annettava tiedoksi tiedoksiantolakia (delgivningslag 2010:1932) noudattaen (ks. prop. 2009/10:237, s. 228).

Tiedoksiantolain mukaan kyseeseen tulee lähtökohtaisesti tavallinen tiedoksianto, jolloin asiakirja lähetetään tai annetaan vastaanottajalle (tiedoksiantolaki 16 §), ja tiedoksianto on tapahtunut, kun vastaanottaja on todisteellisesti vastaanottanut asiakirjan (tiedoksiantolaki 18 §; ks. myös prop. 2009/10:237, s. 120). Tavallista tiedoksiantoa ei kuitenkaan saa tehdä sähköisesti, jollei tiedoksiantaja ole viranomainen (tiedoksiantolaki 17.2 §).

Tiedoksiantolain mukaan viranomainen voi tietyin edellytyksin antaa asiakirjan tiedoksi myös niin, että asiakirjan lähettämisen jälkeen vastaanottajalle lähetetään tarkistusviesti, ja tällöin asiakirja katsotaan annetuksi tiedoksi kahden viikon kuluttua sen lähettämisestä (tiedoksiantolaki 22–30 §). Asiakirja voidaan antaa tiedoksi myös haastemiehen kautta (ks. tiedoksiantolaki 32 ja 33 §). Jos tiedoksiannon vastaanottajaa ei tavoiteta hänen asuinpaikassaan, tiedoksiantolain sijasta sovellettavaksi tulee JB 8:8.3, jonka mukaan asiakirja on annettava tiedoksi kirjatulla kirjeellä. Asiakirja on tällöin annettava myös vastaanottajan asunnossa asuvalle aikuiselle tai vastaanottajan toimistolla työskentelevälle henkilölle. Jos mainittuja henkilöitä ei tavoiteta, purkamisilmoitus on jätettävä vastaanottajan postilaatikkoon. (JB 8:8.3)

Sopimuksen purkamiseen sovelletaan irtisanomista koskevia JB 8:8.2–3 §:n säännöksiä.

Jos vuokranantajalla, vuokralaisella tai vuokralaisen edustajalla ei ole asuinpaikkaa Ruotsissa, irtisanomis- ja purkamisilmoitus voidaan tehdä julkisena kuulutuksena (JB 12:8.5). Myös haastehakemus tuomioistuimelle, jossa vaaditaan vuokrasuhteen päättämistä tai vuokralaisen häätöä, on pätevä purkamis- tai irtisanomisilmoituksena, jos haaste on annettu tiedoksi asianmukaisessa järjestyksessä. Sama koskee lain 1990:746 mukaista haastehakemusta vuokralaisen häädöstä. (JB 12:8.6)

Vuokran määräytyminen ja sen korottaminen

Ruotsin vuokrasääntelyn lähtökohtana on, että vuokran määrä vastaa asunnon käyttöarvoa. Käyttöarvo viittaa asunnon käytännön arvoon vuokralaisen näkökulmasta. Käyttöarvoa määrittäessä otetaan huomioon muun muassa asunnon koko, varustus ja sijainti. Vuokran määrästä neuvotellaan vuokralaisyhdistysten ja kiinteistönomistajayhdistysten tai yksittäisten vuokranantajien

välillä. Neuvotteluihin sovelletaan vuokraneuvottelulakia (hyresförhandlingslagen 1978:304). Suurin osa vuokra-asunnoista kuuluu neuvottelujärjestelmään (SOU 2017:86, s. 38). Käytännössä vuokraneuvottelujen mukaiset vuokrat koskevat myös sellaisia asuntoja, joihin vuokraneuvottelulakia ei sovelleta, koska vuokralainen voi pyytää vuokralautakuntaa määrittämään hänelle kohtuullisen vuokran. Tällöin lähtökohtana toimii asunnon käyttöarvo, joka määritetään vuokraneuvotteluissa sovittujen vuokrien mukaisesti. (JB 12:54 ja JB 12:55.2–3) Vuokralautakunta määrittää vastaavasti asunnon käyttöarvon mukaisen vuokran myös, jos sopimusosapuolet eivät ole päässeet sopuun vuokran määrästä (SOU 2017:86, s. 38).

Jos vuokrasuhteeseen kuitenkin sovelletaan lakia oman asunnon vuokraamisesta, voi vuokranantaja käytännössä periä markkinavuokraa. Vuokran lähtökohtana ei nimittäin ole asunnon käyttöarvo, vaan vuokraa tai sen korotusta koskevassa riidassa vuokralautakunnan on määritettävä vuokralaiselle sellainen vuokra, joka ei merkittävästi ylitä asunnon pääomakustannusta ja käyttökustannuksia. (laki oman asunnon vuokrauksesta 4.1 §)

Irtisanomisaika

Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta, jollei pidemmästä irtisanomisajasta ole sovittu (JB 12:4.1). Jos vuokrasuhteeseen sovelletaan lakia oman asunnon vuokrauksesta, vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen. Irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos vuokranantaja irtisanoo sopimuksen eikä pidemmästä irtisanomisajasta ole erikseen sovittu (laki oman asunnon vuokrauksesta 3.2 §). Edellä mainitut irtisanomisajat alkavat kulua sen kuukauden päättyessä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu (JB 12:4.1 ja laki oman asunnon vuokrauksesta 3.2 §).

Jos määräaikainen vuokrasopimus edellyttää irtisanomista eikä pidemmästä irtisanomisajasta ole erikseen sovittu, irtisanomisaika on yksi päivä, jos sopimuksen kesto on enintään kaksi viikkoa; yksi viikko, jos sopimuksen kesto on enintään kolme kuukautta; ja kolme kuukautta, jos sopimuksen kesto on yli kolme kuukautta (JB 12:4.2). Määräaikaisen sopimuksen päättyminen edellyttää irtisanomista, jos siitä on erikseen sovittu tai jos vuokrasuhde on kestänyt yli yhdeksän kuukautta (JB 12:3.2).

Jos vuokrasopimus koskee asuinhuoneistoa, vuokralainen saa aina irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisesta, eikä pidemmästä irtisanomisajasta voida sopia vuokralaisen vahingoksi (JB 12:5.1).

Purkamisperusteet

Vuokrasopimuksen purkamisperusteet luetellaan maakaaren 12 luvun 42 §:n 1 momentissa. Osa purkamisperusteista vastaa Suomen lainsäädäntöä. Vuokranantaja voi esimerkiksi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokraa ei makseta ajoissa. Tosin Ruotsissa edellytyksenä on, että vuokra on viivästynyt yli viikolla. (JB 12:42.1:n kohta 1) Vuokranantaja voi myös purkaa sopimuksen asunnon luvattomaan luovuttamiseen liittyvistä syistä (JB 12:42.1:n kohta 3). Lisäksi vuokranantaja voi purkaa sopimuksen, jos vuokralainen hoitaa asuntoa huonosti (JB 12:42.1:n kohta 9) tai jos asuntoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin sitä on tarkoitettu käytettävän (JB 12:42.1:n kohta 7 ja JB 12:23).

Ruotsin lainsäädännössä on myös sellaisia purkamisperusteita, joita ei ole Suomessa. Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen, jos vuokralainen ottaa vastaan kohtuutonta vuokraa tai muuta korvausta alivuokralaiselta (JB 12:42.1:n kohdat 5 ja 6); jos vuokralainen majoittaa huoneistoon ulkopuolisia henkilöitä sellaisessa laajuudessa, jota vuokranantajan ei tarvitse kohtuudella hyväksyä (JB 12:42.1:n kohta 7 ja JB 12:41); jos vuokralainen tai muu asunnossa asuva henkilö on jollain tapaa aiheuttanut tuholaisten leviämisen asunnossa (JB 12:42.1:n kohta 8); jos vuokralainen syyllistyy asiattomaan käyttäytymiseen tai häiriöihin asumisessa, johon lasketaan myös rikosten tekeminen lähiympäristössä; jos asuntoon majoittuva tai siellä vieraileva henkilö syyllistyy asumisessaan asiattomaan käyttäytymiseen tai häiriöihin, ja vuokralainen laiminlyö vastuunsa valvoa tätä henkilöä. (JB 12:42.1:n kohta 9 ja JB 12:25); jos vuokralainen ilman pätevää syytä lainvastaisesti estää vuokranantajan pääsyn huoneistoon (JB 12:42.1:n kohta 10); jos vuokralainen laiminlyö sellaisen vuokranantajan kannalta erityisen tärkeän sopimuksenmukaisen velvoitteensa, josta ei säädetä maakaaren 12 luvussa (JB 12:42.1:n kohta 11); tai jos huoneistoa tai siihen kuuluvaa tilaa käytetään vakavaan rikollisuuteen taikka rikosten tekemiseen rutiininomaisesti tai suuremmassa mittakaavassa (JB 12:42.1:n kohta 12).

Purkamisvaroitus on annettava, jos kyse on siitä, että vuokralainen on luovuttanut asunnon luvattomasti (JB 12:42.1:n kohta 4), käyttänyt asuntoa muuhun tarkoitukseen kuin sitä on tarkoitettu käytettävän (JB 12:42.1:n kohta 7 ja JB 12:23) tai majoittanut asuntoon henkilöitä sellaisessa laajuudessa, jota vuokranantajan ei tarvitse kohtuudella hyväksyä (JB 12:42.1:n kohta 7 ja JB 12:41). Purkamisvaroitus on myös annettava, jos kyse on siitä, että asuntoa hoidetaan huonosti taikka asumisessa esiintyy asiatonta käyttäytymistä tai häiriöitä (JB 12:42.1:n kohta 9), paitsi jos on kyse vakavasta asiattomasta käyttäytymisestä tai häiriöstä asumisessa (JB 12:42.4). Samoin kuin Suomessa, vuokrasopimusta ei saa purkaa, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Sanotun lisäksi vuokrasopimusta ei saa purkaa, jos purkamisperusteen aiheuttanut menettely on johtunut siitä, että vuokralainen tai tämän ruokakuntaan kuuluva henkilö on joutunut lähiomaisen tekemän rikoksen kohteeksi, ja purkaminen olisi tämän takia kohtuutonta. (JB 12:42.5)

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Maakaaressa ei säädetä ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä. Maakaaren 12 luvun 41 §:n mukaan vuokralainen ei saa majoittaa ulkopuolisia henkilöitä asuntoon sellaisessa laajuudessa, jota vuokranantajan ei tarvitse kohtuudella hyväksyä. Säännöstä koskevassa tuoreessa mietinnössä on kuitenkin pohdittu, tulisiko ilmoittamisvelvollisuudesta säätää erikseen. Mietinnön mukaan ilmoittamisvelvollisuus olisi kuitenkin ristiriidassa sen ajatuksen kanssa, että vuokralainen ei pääsääntöisesti tarvitse vuokranantajan suostumusta henkilöiden majoittamiseksi asuntoon. (ks. SOU 2023:57, s. 187)

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokranantajalla on oikeus pyynnöstä päästä huoneistoon viipymättä huoneiston tai sen käytön välttämättömän valvonnan suorittamiseksi, tai sellaisten parannustöiden suorittamiseksi, joita ei voida lykätä aiheuttamatta vahinkoa. Kun asunnolle etsitään uutta vuokralaista, on vuokralaisen annettava vuokranantajan esitellä sitä. (JB 12:26.1) Viipymättä-vaatimus ei automaattisesti tarkoita, että pääsy asuntoon on aina annettava viipymättä. Vuokranantajan on tapauskohtaisesti arvioitava, kuinka nopeasti hän tarvitsee pääsyn asuntoon. (ks. prop. 2023/24:112, s. 75)

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos asunnossa, jonka vuokralainen on jättänyt tai josta hänet on häädetty, tai asuntoon kuuluvassa tilassa, on omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan vuokralaiselle tai tämän ruokakuntaan kuuluvalle henkilölle, ja jos vuokralainen ei kolmen kuukauden kuluttua kehotuksesta tai kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun hän jätti asunnon tai hänet häädettiin sieltä, ole hakenut omaisuutta, se siirtyy vuokranantajalle lunastuksetta.

Säännöstä sovelletaan tilanteissa, joissa vuokralainen on hylännyt asunnon ja kun vuokrasuhde on päättynyt (prop. 1973:23, s. 162). Asuntoon kuuluvalla tilalla tarkoitetaan ensinnäkin ullakko- ja kellarihuonetta. Sillä tarkoitetaan myös kiinteistön tilaa, jota kaikki kiinteistön vuokralaiset saavat käyttää, esimerkiksi pesu- tai kuivaushuonetta, pyörätelinettä, eteistä ja rappukäytävää. (prop. 1983:84, s. 162) Säännös käsittää lähtökohtaisesti kaiken asuntoon jätetyn omaisuuden. Poikkeus tähän on tilanne, jossa esimerkiksi esineessä olevan merkinnän tai muun erityisen olosuhteen perusteella ilmenee, että esineen omistaa muu kuin vuokralainen tai tämän ruokakuntaan kuuluva henkilö (prop. 1973:23, s. 140). Vaikka säännös käsittää lähtökohtaisesti kaikenlaisen omaisuuden sen arvosta riippumatta, vuokranantaja saa tästä huolimatta hävittää sellaiset arvottomat esineet ja tavarat, joista vuokralainen normaalistikin hankkiutuisi eroon muuttaessaan, kuten lasipullot, vialliset kotitaloustavarat ja kuluneet vaatteet (prop. 1973:23, s. 162).

Lähtökohtaisesti vuokranantajan pitää kehottaa vuokralaista hakemaan huoneistoon tai muihin tiloihin jäänyt omaisuus. Jos vuokralainen ei nouda omaisuuttaan kolmen kuukauden kuluessa kehotuksesta, omaisuus siirtyy vuokranantajalle. Hallituksen esityksessä tuodaan esiin, että vuokranantaja ei välttämättä pysty tavoittamaan vuokralaista tämän muutettua pois. Tämän vuoksi omaisuus siirtyy joka tapauksessa vuokranantajalle kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun vuokralainen on jättänyt asunnon. Säännös ei siten edellytä, että vuokranantaja olisi todistettavasti yrittänyt tavoittaa vuokralaista, vaikka säännöksen tarkoituksena onkin huomioida tällainen tilanne. (prop. 1973:23, s. 140–141)

Hallituksen esityksen mukaan vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia asuntoon jääneestä omaisuudesta siihen saakka, kunnes vuokralainen hakee sen

tai säännöksessä mainittu määräaika on kulunut. Vuokranantajan tulee huolehtia omaisuudesta kuin se olisi hänen omaansa. Vuokranantajalla on oikeus saada korvaus omaisuuden säilyttämisestä ja huolenpidosta aiheutuneista kustannuksista ennen omaisuuden luovuttamista vuokralaiselle. (prop. 1973:23, s. 141 ja 162)

Muut säännökset

Laissa ei ole säännöksiä kirjallisen muodon täyttämisestä sähköisesti, tupakointikiellosta vuokra-asunnossa tai vuokravakuudesta.

Vuokralainsäädännön uudistus 2024

Yleistä

Ruotsissa tuli 1.7.2024 voimaan maakaaren 12 lukua koskeva uudistus, jolla muun muassa laajennettiin vuokranantajan oikeutta purkaa vuokrasopimus tietyissä erityistilanteissa. Vuokranantajan purkamisperusteita laajennettiin ensinnäkin tilanteissa, joissa vuokralainen tekee rikoksia huoneiston lähiympäristössä. Lisäksi vuokralaisella on valvontavastuu siitä, että asunnossa asuvat tai siellä vierailevat henkilöt eivät tee lähiympäristön turvallisuutta heikentäviä rikoksia. Toiseksi vuokranantajan purkamisperusteita laajennettiin tilanteissa, joissa huoneistoa tai siihen kuuluvaa tilaa käytetään vakavaan rikollisuuteen tai rikolliseen toimintaan rutiininomaisesti tai laajamittaisesti. Tässä tapauksessa purkamisperusteen edellytyksenä ei kuitenkaan ole, että rikos on vaikuttanut asuin- tai lähiympäristöön negatiivisesti. Lisäksi uudistuksen myötä vuokralainen ei saa majoittaa asuntoon ulkopuolisia henkilöitä sellaisessa laajuudessa, jota vuokranantajan ei voida kohtuudella edellyttää hyväksyvän. Jotta vuokranantaja voisi valvoa henkilöiden määrää, vuokranantajan oikeutta päästä huoneistoon laajennettiin.

Lakiuudistus perustuu hallituksen esitykseen (Regeringens proposition 2023/24:112, Åtgärder för tryggare bostadsområden) ja sitä edeltäneeseen mietintöön (SOU 2023:57). Mietinnössä kartoitettiin asumiseen liittyvää turvallisuustilannetta Ruotsissa, ja siinä keskityttiin erityisesti haavoittuviin alueisiin, joissa asui vuonna 2021 noin 5 prosenttia Ruotsin väestöstä. Kartoituksessa ilmeni, että Ruotsin asuinalueilla, erityisesti haavoittuvilla alueilla, tapahtuu rikoksia – kuten ampumisia, räjäytyksiä ja huumekauppaa – siinä laajuudessa,

että monet ihmiset kokevat turvattomuutta asuinalueellaan. Lisäksi kartoituksessa todettiin, että yksi ongelma on joidenkin vuokralaisten tapana majoittaa asuntoihinsa suuria määriä ihmisiä. (ks. SOU 2023:47, luku 4)

Lähiympäristössä tehdyt rikokset uutena purkamisperusteena

Uudistuksen myötä vuokranantajalla on entistä laajempi oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen syyllistyy rikoksiin. Lakimuutos toteutettiin muuttamalla maakaaren 12 luvun 25 §:ää (ks. maakaaren 12:25.3).

Hallituksen esityksen mukaan suuri osa viime vuosien vakavasta rikollisuudesta, kuten ampumiset ja räjäytykset, on tapahtunut haavoittuvilla alueilla tai liittynyt niihin sekä niissä toimiviin rikollisryhmiin. Monet vakavat rikokset tapahtuvat asuntojen lähistöllä, mikä on lisännyt ulkopuolisten riskiä haavoittua tai jopa kuolla. Lisäksi merkittävä osa Ruotsin huumekaupasta tapahtuu asuinalueilla, joille ovat tyypillisiä taloudellinen segregaatio, sosiaaliset ongelmat ja turvattomuus. Näiden alueiden ongelmat vaikuttavat kielteisesti sekä asukkaisiin että kiinteistönomistajiin (prop. 2023/24:112, s. 25). Lakimuutoksen tarvetta perusteltiin sillä, että rikollisuus heikentää merkittävästi alueen asukkaiden turvallisuutta. Esimerkiksi ampumiset, räjäytykset ja huumekauppa voivat johtaa siihen, että asukkaat eivät uskalla liikkua vapaasti alueella tai päästää lapsiaan leikkimään lähistön leikkipaikoilla. Esityksen mukaan asumisen turvallisuuteen vaikuttaa täten asunnon ja sen välittömän lähistön lisäksi asunnon lähiympäristö. (prop. 2023/24:112, s. 40)

Uudistuksen jälkeen uutena purkamisperusteena toimii siis se, että vuokralaisen tekee rikoksen, joka heikentää lähiympäristön turvallisuutta. Edellytyksenä on, että rikos tai rikollinen toiminta on omiaan aiheuttamaan lähiympäristön turvallisuuden heikentymistä tavalla, jota asunnon lähistöllä asuvien ei voida kohtuudella edellyttää sietävän. Lähiympäristön turvallisuutta heikentävien rikosten tekemistä pidetään vakavana asumishäiriönä (prop. 2023/24:112, s. 6). Sanottu purkamisperuste oikeuttaa vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen välittömästi ilman purkamisvaroitusta.

Laissa ei kuitenkaan tarkasti määritellä, minkälaisista rikoksista on kyse. Hallituksen esityksessä mainitaan kuitenkin suuntaa antavasti eri rikoksia, joista yleensä voisi olla kyse. (prop. 2023/24:112, s. 44) Säännös kattaa ensinnäkin rikokset, joista seuraa ankara rangaistus, vaikka vuokralainen syyllistyisi vain

yhteen rikokseen. Tällaisia rikoksia voisivat olla esimerkiksi ryöstö, törkeä pahoinpitely, ampuminen tai räjäytys. Toiseksi säännös voisi tulla sovellettavaksi, jos kyse on toistuvasta rikoksesta, josta seuraa lievempi rangaistus. Tällainen rikos voisi olla esimerkiksi huumekauppa tai vahingonteko. Esityksen mukaan säännös ei normaalisti kuitenkaan käsittäisi sellaista rikosta, josta seuraa ainoastaan sakkorangaistus. (prop. 2023/24:112, s. 45) Joitain asuinalueilla tyypillisesti esiintyviä rikoksia, kuten lieviä tappeluja ja myymälävarkauksia, on esityksen mukaan kohtuudella siedettävä. Esityksessä todetaan myös, että rikokset, joilla on yhteys rikollisiin ryhmittymiin tai joihin osallistetaan lapsia, heikentävät todennäköisemmin lähiympäristön turvallisuutta kuin muut rikokset. (prop. 2023/24:112, s. 46) Vuokranantajan ei tarvitse yksittäistapauksessa todistaa, että rikos johtaa lähiympäristön turvallisuuden heikentymiseen, vaan riittävää on, että rikos on sellainen, että sen voidaan tyypillisesti katsoa heikentävän lähiympäristön turvallisuutta. (Prop 2023/24:112, s. 107)

Hallituksen esityksen mukaan lähiympäristö määrittyy sen mukaan, miten asukkaat kokevat ympäristön asuntonsa ympärillä (prop. 2023/24:112, s. 41). Esityksessä tuodaan esiin, että sanottu määritelmä voi johtaa rajanveto-ongelmiin. Toisaalta esityksessä pidetään myönteisenä sitä, että säännös on joustava, koska se mahdollistaa yksittäistapauksen olosuhteiden huomioimisen. Esimerkiksi vakava rikos vaikuttaa laajemmalla alueella kuin lievä rikos. Säännös voi tietyissä tilanteissa kattaa myös rikoksen, joka on tehty kaukana asunnosta. Tällöin kyse voi olla esimerkiksi naapuriin kohdistuvasta rikoksesta tai sellaisesta kilpailevaan rikolliseen ryhmään kohdistuvasta rikoksesta, joka johtaa kostotoimenpiteisiin rikoksentekijän asuinalueella. (prop. 2023/24:112, s. 42)

Esityksen mukaan vuokranantaja voi itse hankkia todistusaineistoa ja nostaa kanteen vuokrasopimuksen purkamiseksi, vaikka asiassa ei olisi vielä annettu rikostuomiota. Käytännössä vuokranantajan on kuitenkin useimmiten odotettava langettavaa rikostuomiota osoittaakseen, että vuokralainen on syyllistynyt rikokseen. (prop. 2023/24:112, s. 48–49)

Esityksessä todetaan, että vaikka vuokrasopimus purettaisiin, vuokralaisen rikollinen toiminta ei välttämättä siirtyisi toiselle alueelle. Toisaalta kuitenkin todetaan, että asunto toimii usein rikollisuuden tukikohtana, ja vuokranantajan laajemmat oikeudet purkaa vuokrasopimus voivat siksi vähentää rikollisten

keskittymistä tietyille alueille. Rikollisella, joka muuttaa toiselle alueelle, ei usein ole samanlaisia edellytyksiä jatkaa rikollista toimintaa uudessa ympäristössä. Lisäksi uudistuksella voi olla ennaltaehkäisevä vaikutus. On kuitenkin mahdollista, että vuokralainen jää asumaan samalle alueelle vuokrasopimuksen purkamisesta huolimatta, mutta esityksen mukaan tämän riskin ei arvioida olevan niin merkittävä, että se heikentäisi uudistuksen tehokkuutta (prop. 2023/24:112, s. 27).

Valvontavastuu lähiympäristöä heikentävistä rikoksista

Uudistuksen jälkeen terveyden, järjestyksen ja hyvien tapojen turvaamisen laiminlyöntiä kutsutaan asiattomaksi käyttäytymiseksi (bristande skötsamhet), ja käsite sisältää jatkossa myös aiemmassa laissa tarkoitetun turvallisuuden turvaamisen laiminlyönnin. Vuokralaisen vastuuta kiinteistön turvallisuudesta huolehtimisesta siis laajennettiin. (prop. 2023/24:112, s. 6–7) Muutokset toteutettiin muuttamalla maakaaren 12 luvun 25 §:ää ja 42 §:n 1 momentin 9 kohtaa sekä lisäämällä lukuun uudet 25 a ja 25 b §:t. Kuten todettu, jo ennen uudistusta tiettyjen turvallisuutta koskevien vastuuvelvoitteiden laiminlyönti saattoi olla peruste vuokrasopimuksen purkamiselle. Purkamisvaroituksen antamista on aiemmin edellytetty, paitsi jos kyse on erityisen vakavasta häiriöstä asumisessa. Uudistuksen myötä purkamisvaroitusta ei kuitenkaan edellytettäisi myöskään silloin, kun kyseessä on erityisen vakava asiaton käyttäytyminen. (prop. 2023/24:112, s. 10–11) Tältä osin muutos toteutettiin muuttamalla maakaaren 12 luvun 42 §:n 4 momenttia.

Säännös turvallisuuden turvaamisen laiminlyönnistä tulee sovellettavaksi tietyissä tapauksissa, kun vuokralainen käyttää niin sanottua väkivaltapääomaa rikkoakseen normeja. Kyse voi olla esimerkiksi siitä, että vuokralainen suorittaa tarkastuksia henkilöille, jotka asuinalueella liikkuvat. Säännöstä voidaan soveltaa myös silloin, kun vuokralainen käyttäytyy väkivaltaisesti tai uhkaavasti vuokranantajaa tai kiinteistössä liikkuvia henkilöitä kohtaan. (prop. 2023/24:112, s. 34) Erityisen vakavasta asiattomasta käyttäytymisestä on puolestaan kyse esimerkiksi silloin, kun vuokralainen on syyllistynyt väkivalta- tai uhkausrikokseen, joka kohdistuu kiinteistönomistajaan tai kiinteistön työntekijään, ja josta seuraisi vankeusrangaistus. (prop. 2023/24:112, s. 38)

Hallituksen esityksen mukaan asiattoman käyttäytymisen ei tarvitse tapahtua kiinteistössä, jotta säännöstä voitaisiin soveltaa. Käyttäytymisellä tulee kuitenkin olla yhteys kiinteistöön niin, että se on vaikuttanut sen turvallisuuteen. Esimerkiksi vuokralaisen uhkaava tai väkivaltainen käytös vuokranantajaa tai kiinteistön työntekijää kohtaan vaikuttaa kiinteistönhoidon edellytyksiin riippumatta siitä, missä uhkaus tai väkivalta tapahtuu. (prop. 2023/24:112, s. 106) Uhkaava, väkivaltainen tai muu vastaava käytös voi vaikuttaa kiinteistön turvallisuuteen, vaikka käytös kohdistuisi sellaiseen henkilöön, jolla ei ole suoraa yhteyttä kiinteistöön. Kyse voisi olla esimerkiksi asukkaan vieraasta, postinkantajasta tai ambulanssin henkilökunnasta. (prop. 2023/24:112, s. 106)

Uudistuksen myötä vuokralaisen vastuulla on myös huolehtia, että asunnossa asuvat tai siellä vierailevat henkilöt eivät tee rikoksia, jotka heikentävät lähiympäristön turvallisuutta. Kyseinen valvontavastuu vastaa valvontavastuuta siitä, että asunnossa asuvat tai siellä vierailevat henkilöt eivät aiheuta häiriöitä asumisessa tai käyttäydy muuten asiattomasti. Vuokralaisella ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ole velvollisuutta valvoa muiden henkilöiden toimintaa asunnon ulkopuolella. Valvontavastuu aktualisoituu, kun on syytä uskoa, että henkilö voisi tehdä lähiympäristön turvallisuutta heikentävän rikoksen. Kyse voisi esimerkiksi olla siitä, että henkilö on aikaisemmin syyllistynyt rikokseen. (prop. 2023/24:112, s. 55) Kyse voisi olla myös esimerkiksi siitä, että vuokralainen tietää, että henkilö on liittynyt rikollisjengiin. Asunnossa vierailevien henkilöiden osalta valvontavastuun aktualisoituminen taas edellyttää, että henkilö vierailee asunnossa kohtuullisen usein ja vierailut johtavat siihen, että alueella tehdään rikoksia. (prop. 2023/24:112, s. 113) Vuokralainen voisi täyttää valvontavastuunsa esimerkiksi kieltämällä henkilöä asumasta tai vierailemasta asunnossa. (prop. 2023/24:112, s. 114)

Asunnossa rikoksia tekevän vuokralaisen vuokrasopimuksen purkamisen helpottaminen

Uudistuksen myötä vuokrasopimuksen purkaminen on mahdollista myös tapauksissa, joissa asuntoa tai siihen liittyvää tilaa käytetään vakavaan rikollisuuteen tai rikosten tekemiseen rutiininomaisesti tai laajassa mittakaavassa. Aiemmin vuokrasopimuksen purkaminen oli mahdollista vain silloin, kun asuntoa käytettiin rikolliseen elinkeinotoimintaan. (prop. 2023/24:112, s. 10) Nyt puheena olevan purkamisperusteen edellytyksenä ei ole, että rikos olisi vaikuttanut negatiivisesti asuinympäristöön (prop. 2023/24:112, s. 60). Tämä

muutos toteutettiin muuttamalla maakaaren 12 luvun 42 §:n 1 momentin 12 kohtaa.

Hallituksen esityksen mukaan säännöstä sovelletaan ainoastaan, jos asuntoa jotenkin käytetään rikollisuuteen (prop. 2023/24:112, s. 120). Vuokrasopimus voitaisiin purkaa ainakin silloin, kun asuntoa käytetään aseiden tai huumausaineiden säilytykseen. Vakavasta rikollisuudesta on kyse, jos rikoksen rangaistus tai rikosten yhteinen rangaistus on vähintään kaksi vuotta. Tällaisia rikoksia ovat esimerkiksi törkeät aserikokset, huumausainerikokset sekä vakavat seksuaalirikokset. Purkamisperuste voi aktualisoitua myös, jos lievempiä rikoksia tehdään toistuvasti. Tällöin lähtökohtana on, että rikoksesta seuraa vankeusrangaistus. Tällaisia rikoksia voivat olla esimerkiksi väestörekisteriin tai sosiaalitukiin liittyvä rikos. (prop. 2023/24:112, s. 61–62) Esityksessä todetaan, että poikkeustapauksessa voidaan soveltaa säännöstä siitä, että sopimusta ei saa purkaa, jos purkamisperusteen aiheuttanut menettely on merkitykseltään vähäistä. (prop. 2023/24:112, s. 62–63)

Asuntoon majoittuneita henkilöitä koskevien säännösten tiukentaminen

Uudistuksen myötä vuokralainen ei myöskään saa majoittaa asuntoon ulkopuolisia henkilöitä sellaisessa laajuudessa, jota vuokranantajan ei kohtuudella tarvitse hyväksyä. Arvioinnissa otetaan huomioon esimerkiksi se, onko asuntoon majoitettu enemmän henkilöitä kuin siellä on tarkoitettu asuvan. Ennen lakimuutosta vuokralainen ei saanut majoittaa asuntoon ulkopuolisia henkilöitä, jos majoittaminen aiheutti haittaa vuokranantajalle. (prop. 2023/24:112, s. 8–9) Hallituksen esityksen mukaan kynnys vedota säännökseen oli kuitenkin ollut korkea (prop. 2023/24:112, s. 71). Ulkopuolisten majoittaminen asuntoon säännöksen vastaisesti voi jatkossakin johtaa vuokrasopimuksen purkamiseen edellyttäen, että sitä ennen on annettu purkamisvaroitus (maakaari 12:42.1:n kohta 7). Lakimuutos toteutettiin muuttamalla maakaaren 12 luvun 41 §:ää.

Hallituksen esityksessä korostetaan, että vuokralaisella on lähtökohtaisesti oikeus majoittaa ihmisiä asuntoonsa ilman vuokranantajan suostumusta. Esityksessä viitataan sen taustalla olevaan mietintöön ja todetaan, että mietinnön perusteella on kuitenkin suhteellisen yleistä, että vuokralainen antaa ulkopuolisten asua asunnossaan kestämättömällä tavalla ja että monen ihmisen ma-

joittaminen asunnossa voi johtaa ongelmiin. Näitä ongelmia ovat muun muassa kiinteistönhoidon vaikeutuminen, asuntoon kohdistuvien vahinkojen riskien kasvaminen, ilmastointiongelmien mahdollinen synty sekä kiinteistön tyhjentämisen vaikeutuminen tulipalotilanteessa. Lisäksi kiinteistön muiden asukkaiden kokema häiriö ja turvattomuuden tunne voivat lisääntyä, jos rakennuksessa liikkuu paljon vieraita henkilöitä. Tämä voi myös johtaa siihen, että vuokralaisen asunnosta voi kuulua normaalia enemmän häiritseviä ääniä ja pääsy yhteisiin tiloihin, kuten pesutupaan, voi vaikeutua. Asuntoon majoittuneet joutuvat myös asumaan ahtaasti ja epäterveellisesti, mistä kärsivät erityisesti lapset. Huomiota kiinnitetään myös siihen, että toiminta, jossa vuokralainen jälleenvuokraa asuntoa monelle henkilölle, voi tuottaa vuokralaiselle suuria tuloja, ja toiminnalla voi olla yhteyksiä järjestäytyneeseen rikollisuuteen. Majoittaminen voi myös johtaa väärinlaisiin tietoihin väestörekisterissä. (prop. 2023/24:112, s. 70)

Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon sen käytön valvontaa varten

Ennen lakimuutosta vuokranantajalla oli oikeus päästä asuntoon viipymättä suorittaakseen välttämätöntä valvontaa tai sellaisten parannustöiden suorittamiseksi, joita ei voida lykätä aiheuttamatta vahinkoa. Uudistuksen myötä vuokranantajalla on edellä lausutun lisäksi oikeus päästä asuntoon viipymättä sen käytön välttämättömän valvonnan suorittamiseksi. (prop. 2023/24:112, s. 7) Hallituksen esityksessä todetaan, että vaatimus viipymättömyydestä ei automaattisesti kuitenkaan tarkoita, että pääsy asuntoon on aina annettava viipymättä. Vuokranantajan on yksittäistapauksittain arvioitava, kuinka nopeasti hän tarvitsee pääsyn asuntoon. (prop. 2023/24:112, s. 75) Uudistus toteutettiin muuttamalla maakaaren 12 luvun 26 §:n 1 momenttia. Uudistusta perusteltiin sillä, että vuokranantajan on vaikea selvittää majoittamiseen liittyviä asioita (prop. 2023/24:112, s. 74). Vuokranantajalla voi olla välttämätön tarve valvoa asunnon käyttämistä esimerkiksi tarkastaakseen, kuinka monta henkilöä asunnossa asuu ja onko asuntoa jälleenvuokrattu luvattomasti (prop. 2023/24:112, s. 75).

6.2.2 Norja

Yleistä

Norjan asuinhuoneiston vuokrausta koskevat säännökset ovat vuokrasopimuslaissa (lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17). Vuokrasuhteen osapuolet eivät saa sopia sellaisesta ehdosta, joka poikkeaa lain säännöksistä vuokralaisen vahingoksi (vuokrasopimuslaki 1:2.1).

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisen kannalta olennaista on, kuka kantaa riskin siitä, ettei ilmoitus ole mennyt perille. Ilmoituksen vastaanottaja kantaa lähtökohtaisesti tämän riskin. Lain mukaan lähettäjä voi vedota siihen, että lainmukainen ilmoitus on annettu määräajan sisällä, vaikka se olisi viivästynyt tai ei olisi tullut perille, jos se on lähetetty olosuhteet huomioon ottaen tyydyttävällä tavalla (vuokrasopimuslaki 1:5). Esitöissä todetaan, että säännös koskee erityisesti reklamaatioita (ks. NOU 1993:4, luku 3.1.6). Laissa tai esitöissä ei tarkemmin määritellä, minkälainen on ”tyydyttävä” ilmoitustapa. Säännöksessä todetaan kuitenkin, että sitä sovelletaan vain, jos laista ei muuta ilmene. Tämä tarkoittaa, että ilmoituksen lähettäjä kantaa riskin siitä, ettei ilmoitus mene perille, kun laissa vaaditaan, että vastaanottaja on vastaanottanut ilmoituksen. Sitä vaaditaan esimerkiksi, kun vuokranantaja irtisanoo tai purkaa vuokrasopimuksen. (Ot.prp nr. 82 (1997-98) luku 5.5; NOU 1993:4, luku 3.1.6)

Vuokravakuus

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia vakuudesta vuokravelkojen, kiinteistölle aiheutuneiden vahinkojen, häätöön liittyvien kulujen ja muiden vuokranantajan saatavien varalle. Vakuus saa olla enintään kuuden kuukauden vuokran suuruinen. (vuokrasopimuslaki 3:5.1) Vakuus talletetaan vuokralaisen nimissä olevalle erityiselle rahoituslaitoksen tilille (vuokrasopimuslaki 3:5.2). Vuokrasuhteen aikana osapuolet eivät saa käyttää vakuutta (vuokrasopimuslaki 3:5.3).

Kun vuokrasuhde on päättynyt, rahoituslaitos voi tietyin edellytyksin maksaa vuokranantajalle vuokrasaatavia vakuustililtä (vuokrasopimuslaki 3:5.4). Osa-

puolet voivat vaatia vakuuden maksamista itselleen toisen osapuolen kirjallisen suostumuksen, tuomioistuimen määräyksen tai muun vastaavan määräyksen mukaisesti. Jos vuokralainen vaatii, että vakuus maksetaan hänelle, rahoituslaitoksen on kirjallisesti ilmoitettava tästä vuokranantajalle. Ilmoituksessa on kerrottava, että vakuus maksetaan vuokralaiselle, jos vuokranantaja ei viiden viikon kuluessa vaadi, että vakuudesta maksetaan hänelle vuokrasaatavia pykälän 4 momentin mukaisesti, tai osoita, että hän on ryhtynyt oikeudellisiin toimenpiteisiin. (vuokrasopimuslaki 3:5.6) Vaihtoehtoisesti vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia takauksesta vuokranantajan saatavien varalle (vuokrasopimuslaki 3:6). Tyypillisesti takaajana toimii luottolaitos, mutta myös yksityishenkilö voi toimia takaajana. Jos takaaja on ammatillinen luotonantaja, tulee vuokranantajan normaalisti maksaa korvaus takauksesta. (ks. NOU 1993:4, luku 2.3.6) Takaus ja vuokravakuus eivät saa yhteensä ylittää kuuden kuukauden vuokraa (vuokrasopimuslaki 3:6).

Vuokran määräytyminen ja sen korottaminen

Norjassa vuokrat ovat markkinahintaisia. Vuokra ei kuitenkaan saa olla kohtuuton verrattuna tavanomaiseen vuokraan, jota peritään vastaavin sopimusehdoin samankaltaisen asunnon vuokrauksesta (vuokrasopimuslaki 4:1). Jos vuokran suuruudesta ei ole sovittu, voi vuokranantaja vaatia edellä mainittua vuokraa (vuokrasopimuslaki 3:1.2). Molemmat osapuolet voivat vuokrasuhteen aikana vaatia, että vuokra tarkistetaan ilman vuokrasopimuksen päättämistä. Tarkistaminen saa kuitenkin tapahtua vain kerran vuodessa, toiselle osapuolelle on ilmoitettava tarkistamisesta kirjallisesti vähintään kuukausi ennen sen toteuttamista ja tarkistaminen on tehtävä kuluttajahintaindeksin mukaan. (vuokrasopimuslaki 4:2) Säännös ei koske erillistä sähkö-, polttoaine-, vesi- tai viemäröintimaksua. Tällaista maksua voidaan tarkistaa siten, että maksu kattaa vuokranantajan tarpeelliset kustannukset. (vuokrasopimuslaki 4:5.1)

Jos vuokrasopimus on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta ja kuusi kuukautta ilman muuta muutosta kuin indeksikorotukset, kumpikin osapuolista voi ilman vuokrasopimuksen päättämistä pyytää, että vuokra määritetään sellaiselle tasolle, joka vastaa samankaltaisten asuntojen vuokria (vuokrasopimuslaki 4:3.1). Asuinhuoneistojen osalta ei ole mahdollista sopia, ettei vuokraa voida lainkaan tarkistaa (ot.prp. nr. 82 (1997-98) luku 8.3). Jos osapuolet eivät pääse sopuun siitä, mikä on lain 3 luvun 1 §:n mukainen markkinahinta tai

mikä on lain 4 luvun 3 §:n mukainen samankaltaisten asuntojen vuokrataso, voi kumpi tahansa osapuoli vaatia, että vuokra määritetään vuokra-arviointilautakunnan toimesta (vuokrasopimuslaki 12:2.1).

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Irtisanomisaika on kolme kuukautta. Irtisanomisaika alkaa kulua sen kuukauden päättyessä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. (vuokrasopimuslaki 9:6.1) Jos kyse on yhden huoneen käsittävästä vuokrasopimuksesta, jossa annetaan vuokralaiselle oikeus käyttää toisen henkilön asuntoa, on irtisanomisaika yksi kuukausi (vuokrasopimuslaki 9:6.2). Vuokrasopimuksessa voidaan myös sopia muunpituisista irtisanomisajoista (vuokrasopimuslaki 9:6.4). Vuokranantaja saa irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vain, jos vuokranantaja tai hänen ruokakuntaansa kuuluva henkilö aikoo käyttää asuntoa; jos kiinteistö on tyhjennettävä sen purkamisen tai remontin takia; jos vuokralainen on rikkonut vuokrasopimusta; tai jos on olemassa muu objektiivinen syy irtisanomiselle (vuokrasopimuslaki 9:5.2). Jos kyseessä on yksittäinen huone, joka antaa vuokralaiselle pääsyn toisen henkilön asuntoon, irtisanomiselle ei tarvitse olla laissa mainittua syytä (vuokrasopimuslaki 9:5.3).

Vuokranantajan purkamisperusteet

Vuokrasopimuksen purkamisperusteet luetellaan vuokrasopimuslain 9 luvun 9 §:n 1 momentissa. Suurin osa vuokranantajan purkamisperusteista vastaa Suomen lainsäädäntöä. Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokraa ei makseta ajallaan (vuokrasopimuslaki 9:9.1 kohta a); jos asuntoa hoidetaan huonosti (vuokrasopimuslaki 9:9.1 kohta b); jos asunto luovutetaan luvattomasti (vuokrasopimuslaki 9:9.1 kohta c); tai jos asuntoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin on sovittu (vuokrasopimuslaki 9:9.1 kohta d). Lainsäädännössä on myös sellaisia vuokranantajan purkamisperusteita, joita ei ole Suomessa. Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen myös, jos vuokralainen aiheuttaa vuokranantajalle vakavaa vahinkoa tai haittaa (vuokrasopimuslaki 9:9.1 kohta b) taikka vakavasti rikkoo sopimuksenmukaisia velvoitteitaan (vuokrasopimuslaki 9:9.1 kohta a); tai jos vuokralainen muutoin rikkoo velvollisuuksiaan tavalla, joka tekee vuokrasopimuksen purkamisen välttämättömäksi (vuokrasopimuslaki 9:9.1 kohta e). Lainsäädännössä ei ole erillistä säännöstä siitä, että sopimusta ei saa purkaa jos purkamisperusteen aiheuttanut menet-

tely on merkitykseltään vähäinen. Kirjallinen varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä on kuitenkin annettava kaikkien edellä mainittujen purkamisperusteiden osalta, paitsi jos kyse on siitä, ettei vuokraa makseta tai että vuokralainen vakavasti rikkoo sopimuksenmukaisia velvoitteitaan, tai siitä, että vuokralainen muutoin rikkoo velvollisuuksiaan tavalla, joka tekee vuokrasopimuksen purkamisen välttämättömäksi. (vuokrasopimuslaki 9:9.1)

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Vuokraussopimuslaissa ei säädetä ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä, mutta ilmoittamisvelvollisuus tulee epäsuorasti esiin lain 7 luvun 1 §:ssä. Sen mukaan vuokralainen saa majoittaa asuntoon avio- tai avopuolisonsa sekä omat ja avio- tai avopuolison lähisukulaiset, mutta muiden henkilöiden majoittaminen vaatii vuokranantajan lupaa.

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokralaisen on annettava vuokranantajalle pääsy huoneistoon, jos käynnin tarkoitus on tarkastus, pakollinen ylläpito, lainmukaiset muutostyöt tai muut työt, jotka on tehtävä vahingon estämiseksi. Vuokralaiselle on ilmoitettava asiasta kohtuullisessa ajassa. (vuokrasopimuslaki 5:6) Lisäksi vuokralaisen poismuuttamista edeltävänä aikana vuokralaisen on sallittava, että potentiaaliset uudet vuokralaiset käyvät katsomassa asuntoa (vuokrasopimuslaki 10:1).

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos asuinhuoneistoon on jäänyt irtainta omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan vuokralaiselle tai tämän ruokakuntaan kuuluvalle henkilölle, vuokranantajan on huolehdittava siitä vuokralaisen puolesta. Jätteet voidaan kuitenkin välittömästi hävittää. Jos huolenpitovelvollisuus edellyttää työtä, vuokranantaja voi vaatia siitä kohtuullista korvausta. Vuokranantajan on mahdollisuuksien mukaan kirjallisesti kehotettava vuokralaista noutamaan irtain omaisuus. Vuokranantaja voi pidättää irtaimen omaisuuden, kunnes säilytyksestä aiheutuvat kustannukset on katettu tai riittävä vakuus on asetettu. Vuokranantaja voi myydä irtaimen omaisuuden vuokralaisen lukuun, jos säilytyksestä aiheutuvat kustannukset tai haitat muodostuvat kohtuuttomiksi taikka vuokralainen viivyttelee kohtuuttomasti tällaisten kustannusten maksamisessa tai irtaimen omaisuuden haltuunotossa. Jos on aihetta uskoa, että myyntitulot eivät kata

myyntikustannuksia, vuokranantaja voi myynnin sijaan hoitaa asian asianmukaiseksi katsomallaan tavalla. (vuokrasopimuslaki 10:4.1–3)

Hallituksen esityksessä todetaan, että viranomainen vastaa irtaimen omaisuuden käsittelystä tilanteessa, jossa vuokralainen häädetään asunnosta. Sääntely koskee siten vain tapauksia, joissa vuokralainen on poistunut asunnosta vapaaehtoisesti. (ot.prp. nr. 82 (1997–98) jakso 14.6) Säännöksessä omaisuudesta huolehtimisella tarkoitetaan sitä, että vuokranantaja on velvollinen ryhtymään kohtuullisiin toimenpiteisiin suojatakseen vuokralaisen irtainta omaisuutta vahingoittumiselta ja tuhoutumiselta. Huolenpitovelvollisuuden laajuus määräytyy tapauskohtaisen arvioinnin perusteella, jossa otetaan huomioon muun muassa irtaimen omaisuuden luonne ja arvo. Yleensä vuokranantajan velvollisuudet rajoittuvat omaisuuden suojaamiseen ulkoisilta fyysisiltä vaurioilta, eikä esimerkiksi vakuutusten maksamista yleensä voida vaatia vuokranantajalta, jollei kyseessä ole erityisen arvokas esine. (NOU 1993:4 jakso 3.11.5) Omaisuuden hävittämisen osalta esitöissä todetaan, että jätteellä tarkoitetaan pääasiallisesti esineitä, jotka yleensä heitetään pois muuton yhteydessä. Esineitä, joilla saattaa olla omistajalleen tunnearvoa, kuten perhekuvia ja henkilökohtaisia kirjeitä, ei kuitenkaan saa käsitellä jätteenä eikä heittää pois. (NOU 1993:4 jakso 3.11.5)

Säilytyksestä aiheutuvia kustannuksia arvioitaessa on otettava huomioon sekä kustannusten suuruus että niiden suhteellinen määrä verrattuna irtaimen omaisuuden arvoon. Jos kustannukset ylittävät omaisuuden arvon, on yleensä oletettava, että kustannukset ovat kohtuuttomat. Poikkeuksen muodostavat esineet, joilla on vuokralaiselle tunnearvoa. Kohtuuttomia haittoja voi säilytyksestä aiheutua esimerkiksi silloin, kun asuntoa ollaan vuokraamassa uudelleen ja vuokranantajalla ei ole vaihtoehtoisia varastointimahdollisuuksia. Se, että vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun, merkitsee, että vuokranantaja on velvollinen maksamaan vuokralaiselle sen osan myyntituloista, jota ei käytetä omaisuuden säilyttämiseen ja myyntiin liittyvien kustannusten kattamiseen. (NOU 1993:4 jakso 3.11.5)

Muut säännökset

Norjan laissa ei ole säännöksiä kirjallisen muodon täyttämisestä sähköisesti tai tupakointikiellosta vuokra-asunnossa.

6.2.3 Tanska

Yleistä

Tanskan asuinhuoneiston vuokrausta koskevat säännökset ovat vuokralaissa (lov om leje nr 341 af 22/03/2022).

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti

Tanskan vuokralain lähtökohtana on, että sähköistä muotoa voidaan käyttää (lovforslag nr. L 47, s. 46). Vuokralainen tai vuokranantaja voi kuitenkin kuukauden varoitusajalla vaatia, ettei ilmoituksia enää lähetetä sähköisinä asiakirjoina. Ilmoituksia ei saa lähettää sähköisenä myöskään, jos vuokralainen tai vuokranantaja on vapautettu sähköisestä postista sitä koskevan lain (lov om Digital Post) mukaisesti. (vuokralaki 13.1 §) Vaatimusta vuokran maksamisesta, kun sitä ei ole maksettu määräpäivään mennessä, tai irtisanomisilmoitusta ei saa lähettää sähköisesti (vuokralaki 13.2 §). Säännöksistä ei voida poiketa vuokralaisen vahingoksi (vuokralaki 18 §).

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen

Vuokralaissa ei ole erillissäännöksiä tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä. Yleinen lähtökohta on kuitenkin se, että ilmoituksen lähettäjä kantaa riskin siitä, että ilmoitus tulee perille. Vuokralain esitöissä on niin ikään vahvistettu, että vuokranantaja kantaa riskin siitä, että irtisanomis- tai purkamisilmoitus tavoittaa vuokralaisen (ks. lovforslag nr. L 46, s. 113 ja 318). Lisäksi irtisanomisilmoituksen osalta esitöissä todetaan, että vuokranantajalla on todistustaakka siitä, että ilmoitus on tullut perille. Varmistaakseen, että ilmoitus tulee todisteellisesti perille, vuokranantaja voi fyysisesti antaa ilmoituksen vuokralaiselle tai lähettää sen tavallisella tai kirjatulla kirjeellä. (lovforslag nr. L 46, s. 318)

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Vuokranantaja voi vaatia enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaavan vuokravakuuden (vuokralaki 59.1 §). Vuokranantaja voi myös vuokrasopimusta tehtäessä vaatia vuokran ennakkomaksua. Ennakkomaksu ei kuitenkaan saa ylittää kolmen kuukauden vuokraa eikä irtisanomisajan vuokraa. (vuokralaki 59.3 §) Lisäksi vuokranantaja voi vaatia, että enintään kolmen

kuukauden vuokra maksetaan kerralla (vuokralaki 58.3 §). Vuokranantaja voi siis vuokrasuhteen alussa vaatia yhteensä yhdeksän kuukauden vuokraa: kolmen kuukauden vuokran suuruista vuokravakuutta, kolmen kuukauden vuokran ennakkomaksua sekä vuokrasuhteen kolmen ensimmäisen kuukauden vuokraa (lovforslag nr. L 47, s. 196). Vuokralautakunta voi tietyin edellytyksin antaa luvan poiketa edellä mainituista säännöksistä (vuokralaki 59.5 §). Säännöksistä ei sen sijaan voida sopimuksella poiketa vuokralaisen vahingoksi (vuokralaki 64 §).

Vuokran määräytyminen ja sen korottaminen

Tanskassa on käytössä vuokrasääntely, josta on yksityiskohtaista sääntelyä myös vuokralaissa. Vuokra voi määräytyä kolmella tavalla: kustannusperusteisesti, arvoperusteisesti tai vapaasti eli käytännössä markkinaperusteisesti. Vuokran lisäksi vuokralainen voi joutua maksamaan esimerkiksi lämmityksestä, vedestä ja sähköstä. (ks. lain luku 3, 4, 5 ja 7). Vuokran määräytyminen riippuu siitä, onko kyse säännellystä kunnassa tai ei-säännellystä kunnasta. Suurin osa Tanskan kunnista on säänneltyjä, ja vuokra määräytyy säännellyissä kunnissa lähtökohtaisesti kustannusperusteisesti. Säännöksistä ei voida poiketa vuokralaisen vahingoksi (vuokralaki 41.1, 53.1, 56 §).

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokralaisen irtisanomisaika on kolme kuukautta (vuokralaki 175.1 §). Jos taas kyse on yksittäisestä huoneesta, on molempien osapuolten irtisanomisaika kuitenkin yksi kuukausi (vuokralaki 175.1 § ja 170.1 §:n kohta 1). Vuokranantajan irtisanomisaika riippuu irtisanomisperusteesta. Jos kyse on siitä, että vuokranantaja-omistaja aikoo itse muuttaa asuntoon, vuokranantajan irtisanomisaika on yksi vuosi (vuokralaki 175.2 §, 170.3 § ja 171.1 §:n kohta 1). Jos vuokrasopimus koskee asuntoa kahden asunnon talossa ja vuokranantaja-omistaja asuu toisessa asunnossa, vuokranantajan irtisanomisaika on niin ikään yksi vuosi (vuokralaki 175.2 ja 170.2 §). Jos irtisanomiseen on jokin muu laissa mainittu syy, esimerkiksi rakennuksen purkaminen tai se, että vuokralainen on rikkonut vuokrasopimuksen ehtoja, vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta (vuokralaki 175.1 §, 171.1 §:n kohdat 2–8 ja 170.4 §). Vuokranantaja ei saa irtisanoa sopimusta, jos siihen ei ole laissa mainittua perus-

tetta. Irtisanomisajoista ei voida etukäteen, eli ennen kuin vuokranantaja on irtisanonut vuokrasopimuksen, poiketa sopimuksella vuokralaisen vahingoksi (vuokralaki 181 §).

Purkamisperusteet

Vuokranantajan purkamisperusteet on lueteltu vuokralain 182 §:n 1 momentissa. Osa purkamisperusteista vastaa Suomen lainsäädäntöä. Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen ei maksa vuokraa ajallaan (vuokralaki 182.1 §:n kohta 1). Purkamisperuste koskee vuokran lisäksi myös vuokravakuutta (vuokralaki 182.1 §:n kohta 1 ja 59.4 §). Edellytyksenä on se, että vuokralainen ei ole korjannut tilannetta 14 päivän kuluessa vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksesta, jonka saa lähettää aikaisintaan kolmen päivän kuluttua maksun määräpäivästä (vuokralaki 181.2 §). Vuokranantaja voi myös purkaa sopimuksen, jos asuntoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin on sovittu (vuokralaki 182.1 §:n kohta 2); jos asuntoa hoidetaan huonosti (vuokralaki 182.1 §:n kohta 5); tai jos asunto luovutetaan luvattomasti toiselle (vuokralaki 182.1 §:n kohta 6). Näissä tapauksissa vuokranantajan on kuitenkin ensin pyydettävä vuokralaista lopettamaan kyseessä oleva menettely.

Vuokranantaja voi myös purkaa sopimuksen, jos vuokralainen estää häntä pääsemästä asuntoon, vaikka vuokranantajalla on siihen laillinen oikeus. (vuokralaki 182.1 §:n kohta 3); jos vuokralainen jättää asunnon ennen vuokrasopimuksen päättymistä, eikä asiasta ole sovittu vuokranantajan kanssa (vuokralaki 182.1 §:n kohta 4); jos vuokralainen käyttäytyy häiritsevästi, väkivaltaisesti tai tuhoisasti ja käyttäytymisen vuoksi vuokralainen on jouduttu poistamaan asunnosta (vuokralaki 182.1 §:n kohdat 7 ja 8 ja 153.1 §:n kohdat 1–8); jos vuokralainen on syyllistynyt tiettyihin rikoksiin (vuokralaki 182.1 §:n kohdat 9 ja 10); jos vuokralaisen on tarkoitus maksaa vuokra tekemällään työllä, mutta hän laiminlyö työntekovelvollisuutensa törkeästi siten, että työsuhde päättyy (vuokralaki 182.1 §:n kohta 12); tai jos vuokralainen muutoin laiminlyö velvollisuutensa sellaisella tavalla, että hänet on poistettava asunnosta (vuokralaki 182.1 §:n kohta 13).

Vuokranantaja ei kuitenkaan voi purkaa sopimusta, jos purkamisperusteen aiheuttanut menettely on merkitykseltään vähäinen (vuokralaki 183.1 §). Vuokranantaja ei voi myöskään käyttää vuokralain 182.1 §:n 1–6 kohdassa mainit-

tuja purkamisperusteita, jos vuokralainen on korjannut tilanteen ennen sopimuksen purkamista (vuokralaki 183.2 §). Vuokranantaja ei saa purkaa sopimusta muista kuin 182 §:ssä mainituista syistä (vuokralaki 185 §).

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Vuokralaissa ei ole säännöksiä ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä. Vuokralain 150.2 §:n mukaan vuokralainen ei kuitenkaan saa ilman vuokranantajan suostumusta antaa muiden kuin kotitaloutensa jäsenten asua asunnossa. Kotitalouden jäseneksi voidaan perheen ja sukulaisten lisäksi laskea vuokralaisen ystävä, joka muuttaa asuntoon (lovforslag nr. L 47, s. 281).

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokranantajalla tai tämän edustajalla on oikeus päästä asuntoon, jos olosuhteet sitä vaativat (vuokralaki 102 §). Vuokranantajalla on myös oikeus tarkastaa vuokrattu tila, kun sieltä ollaan muuttamassa (vuokralaki 186.1 §).

Muut säännökset

Tanskan vuokralaissa ei ole säännöksiä tupakointikiellosta vuokra-asunnossa.

6.2.4 Islanti

Yleistä

Islannin asuinhuoneiston vuokrausta koskevat säännöt ovat vuokralaissa (húsaleigulög nr 1994/36). Vuokrasuhteen osapuolet eivät saa sopia sellaisesta ehdosta, joka poikkeaa lain säännöksistä vuokralaisen vahingoksi (vuokralaki artikla 2.1).

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen ja sähköisen muodon täyttäminen sähköisesti

Ilmoitus, joka on lain mukaan lähetettävä kirjallisesti, on lähetettävä vastapuolelle todisteellisesti ja turvallisesti. Näin lähetetyllä ilmoituksella on oikeusvaikutus, vaikka se saapuisi virheellisenä, myöhässä tai ei saapuisi lainkaan. (vuokralaki artikla 13.1) Edellä todettu koskee myös irtisanomis- ja purkamisilmoituksia, sillä ne tulee lain mukaan lähettää kirjallisesti (vuokralaki artiklat 55.2, 60.2 ja 61.2). Sähköiset viestit, jotka voidaan säilyttää ja toimittaa, katsotaan täyttävän kirjallisen muodon vaatimuksen, jos ne lähetetään puhelimeen, sähköpostiosoitteeseen tai muuhun vuokrasopimuksessa mainittuun osoitteeseen. (vuokralaki artikla 13.2)

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Vuokralain 40 artiklan 1 momentissa on tyhjentävästi lueteltu vuokralaisen maksaman vakuuden mahdolliset muodot. Vakuus voi olla takaus, jonka takaajana on joko pankki tai kolmas henkilö (vuokralaki 40.1 artiklan kohdat 1 ja 2). Vakuus voi myös olla vakuutus (vuokralaki 40.1 artiklan kohta 3). Vakuus voi lisäksi olla maksu vuokranantajien keskinäiseen vakuutusrahastoon, jos vuokranantaja on oikeushenkilö ja vakuutusrahaston jäsen (vuokralaki 40.1 artiklan kohta 5). Maksua keskinäiseen vakuutusrahastoon ei makseta takaisin (vuokralaki artiklan 40.9). Vakuus voi myös olla perinteinen vuokravakuus, jossa vuokranantaja tallettaa vuokralaisen maksaman rahavakuuden erilliselle tilille. Vuokranantaja ei saa käyttää vakuutta ilman vuokralaisen lupaa, ellei asiassa ole tehty lopullista päätöstä, jossa on vahvistettu vuokralaisen velvollisuus maksaa korvaus. Vuokranantaja voi kuitenkin käyttää vakuutta vuokrasaatavien maksamiseen sekä vuokrasuhteen aikana että sen päätyttyä. (vuokralaki 40.1 artiklan kohta 4) Vakuus voidaan maksaa myös muussa kuin edellä mainitussa muodossa, jos vuokralainen ehdottaa kyseistä muotoa ja vuokranantaja hyväksyy ehdotuksen (vuokralaki 40.1 artiklan kohta 6). Vuokralainen ja vuokranantaja voivat keskenään sopia vakuuden määrästä, jos kyse on pankin takauksesta, vakuutuksesta tai vuokralaisen ehdottamasta vakuusmuodosta. Jos kyse on maksusta vuokranantajien keskinäiseen vakuutusrahastoon, se ei saa ylittää kymmenesosaa vuokrasta. Kolmannen henkilön takaus ja perinteinen vuokravakuus eivät saa määrältään ylittää kolmen kuukauden vuokraa. (vuokralaki artikla 40.2)

Vuokran määräytyminen ja sen korottaminen

Islannissa vuokrat ovat markkinahintaisia. Vuokralainen ja vuokranantaja saavat keskenään sopia vuokran suuruudesta ja siitä, onko se korotettavissa ja miten sitä voidaan korottaa. Vuokran on kuitenkin aina oltava oikeudenmukainen ja tavanomainen molempien osapuolten näkökulmasta. (vuokralaki artikla 37.1) Vuokran oikeudenmukaisuuden ja tavanomaisuuden arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa paikalliset tavat, vuokramarkkinan tila, vuokranantajan maksamat verot, korot ja muut maksut sekä asunnon sijainti, tyyppi ja kunto (vuokralaki artikla 37.2).

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Sekä vuokranantajan että vuokralaisen irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos vuokrasuhde koskee yksittäistä huonetta, ja kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde koskee asuinhuoneistoa (vuokralaki artikla 56.1 kohdat 2 ja 3). Jos huoneiston vuokrasopimus on kestänyt yli vuoden ja vuokranantaja on oikeushenkilö, joka vuokraa asunnon kaupallisessa tarkoituksessa, vuokranantajan irtisanomisaika on kuitenkin vuosi (vuokralaki artikla 56.1 kohta 3). Jos vuokranantaja on taas voittoa tavoittelematon oikeushenkilö, joka on asettanut asunnon vuokraamiselle tietyt oikeutetut ja relevantit ehdot, hän voi käyttää kolmen kuukauden irtisanomisaikaa, jos vuokralainen ei enää täytä kyseisiä ehtoja (vuokralaki artikla 56.2). Irtisanomisaika alkaa kulua irtisanomista seuraavan kuukauden ensimmäisestä päivästä (vuokralaki artikla 57.1).

Purkamisperusteet

Vuokranantajan purkamisperusteet on lueteltu vuokralain 61 artiklan 1 momentissa. Osa purkamisperusteista vastaa Suomen lainsäädäntöä. Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen ei maksa vuokraa ajallaan, mutta edellytyksenä on, että vuokralainen ei vastaa seitsemän päivän kuluessa vuokranantajan kirjalliseen maksuvaatimukseen. (vuokralaki 61.1 artiklan kohta 1) Vuokranantaja voi myös purkaa sopimuksen, jos asuntoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin sitä on tarkoitettu käytettävän (kohta 3); jos asunto luovutetaan luvattomasti toiselle (vuokralaki 61.1 artiklan kohta 4); tai jos asuntoa hoidetaan huonosti (vuokralaki 61.1 artiklan kohdat 7 ja 8).

Vuokranantaja voi niin ikään purkaa sopimuksen, jos vuokralaisen on tarkoitus maksaa vuokra työllään ja hän törkeästi laiminlyö työntekovelvollisuutensa (vuokralaki 61.1 artiklan kohta 2); jos vuokralainen ilman pätevää syytä estää vuokranantajan pääsyn asuntoon (vuokralaki 61.1 artiklan kohta 5); jos vuokralainen jättää asunnon vuokrasuhteen aikana hoitamatta ja suojaamatta (vuokralaki 61.1 artiklan kohta 6); jos vuokralainen ei huolehdi siitä, että asunnon järjestyssääntöjä noudatetaan, tai vuokralainen syyllistyy henkilökohtaiseen ilkivaltaan vuokranantajaa tai tämän perhettä kohtaan (vuokralaki 61.1 artiklan kohta 8, artikla 30). Lisäksi voittoa tavoittelematon vuokranantaja, joka on oikeushenkilö, voi purkaa sopimuksen, jos vuokralaisen on todettu täyttävän vuokrauksen ehdot antamiensa virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen perusteella. (vuokralaki 61.1 artiklan kohta 11 ja artikla 3 a)

Edelleen vuokranantaja voi purkaa sopimuksen, jos vuokralainen ei voi käyttää asuntoa pitkään aikaan johtuen viranomaismääräyksestä evakuoida ihmiset siltä vaara-alueelta, jossa asunto sijaitsee (vuokralaki 61.1 artiklan kohta 12). Vielä vuokranantaja voi purkaa sopimuksen, jos vuokralainen laiminlyö vuokrasopimuksen tai lain mukaiset velvoitteensa niin törkeällä tavalla, että purkaminen on luonnollista tai välttämätöntä (vuokralaki 61.1 artiklan kohta 10). Vuokranantajan on vaadittava tilanteen korjaamista kirjallisesti ennen sopimuksen purkamista, kun on kyse siitä, että vuokralainen käyttää asuntoa muuhun tarkoitukseen kuin sitä on tarkoitettu käytettävän (kohta 3), tai siitä, että vuokralainen hoitaa asuntoa huonosti tai ei pidä huolta siitä, että asunnon järjestyssääntöjä noudatetaan (vuokralaki 61.1 artiklan kohdat 7 ja 8). Vuokranantaja menettää oikeutensa purkaa vuokrasopimuksen, jos hän ei tee sitä kahdeksan viikon kuluessa siitä, kun hän sai tietää purkamisperusteesta, tai jos vuokralainen on kokonaan korjannut tilanteen. Sanottu ei kuitenkaan sovellu, jos purkamisperusteen aiheuttanut menettely on ollut petollista tai kyseessä on vuokran maksamatta jättäminen. (vuokralaki artikla 62.4)

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokranantajalla on oikeus päästä asuntoon kohtuullisella varoitusajalla korjatakseen asuntoa sekä tarkastaakseen sen kunnon ja miten sitä kohdellaan. Vuokranantaja ei kuitenkaan saa ilman vuokralaisen lupaa käydä asunnossa, kun vuokralainen tai hänen edustajansa ei ole paikan päällä. (vuokralaki artikla 41.1) Vuokrasuhteen kuuden viimeisen kuukauden aikana vuokranantaja saa esittää asuntoa mahdollisille uusille vuokralaisille enintään kaksi tuntia

päivässä. Varoitusajan on tällöin oltava vähintään yksi päivä. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on aina oltava paikan päällä. Osapuolet voivat kuitenkin sopia asiasta toisin. (vuokralaki artikla 41.2)

Muut säännökset

Islannin laissa ei ole säännöksiä tupakointikiellosta vuokra-asunnossa tai ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

2 §. *Soveltamisalan rajoitukset*. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Ehdotetun momentin mukaan lakia ei sovellettaisi sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.

Lain 1 §:n mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen. Voimassa olevan 2 §:n 1 momentin mukaan lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan. Lain soveltamisalaa rajoittava säännös lisättiin alkujaan vuoden 1961 huoneenvuokralakiin siksi, että lain säännökset eivät soveltuneet sellaisiin yleensä lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin, kuten hotellien ja muiden majoitusliikkeiden yksityisten vierashuoneiden vuokralle antamiseen (HE 59/1959 vp, s. 5). Nykyisen pykälän esitöiden mukaan huoneenvuokralainsäädäntö tarkoitettiin koskemaan osapuolten oikeussuhteita pysyväisluontoisemmassa ja yleensä pitkäaikaisemmassa asumisessa kuin esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa (HE 304/1994 vp, s. 48). Säännöksen tarkoituksena on siten ollut sulkea lain soveltamisalan ulkopuolelle tiettyjä sopimuksia, joihin lakia 1 §:n nojalla muuten sovellettaisiin. Nykyisessä pykälässä ei kuitenkaan viitata sopimuksiin, vaan ainoastaan majoitusliikkeiden toimintaan.

Ehdotetussa 1 momentissa ei viitattaisi enää majoitusliikkeisiin vaan 1 §:n tavoin sopimuksiin. Laki tulisi siis edelleen sovellettavaksi pääsääntöisesti kaikkiin asumista koskeviin sopimuksiin. Se, käytetäänkö huoneistoa asumiseen vai muuhun tarkoitukseen on edelleen ratkaisevaa sen kannalta, tuleeko sopimukseen sovellettavaksi AHVL vai LHVL. Ehdotetusta rajoitussäännöksestä seuraa kuitenkin se, että laki ei tulisi sovellettavaksi lyhytaikaista ja tilapäistä asumista koskevaan sopimukseen. Laki soveltuisi sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan käytettäväksi asuntona.

Ehdotetun lainkohdan tarkoittama sopimus on tyypillisesti sopimus, jolla hotelli tai muut majoitusliike luovuttaa huoneen asiakkaansa lyhytaikaiseen ja tilapäi-

seen asuinkäyttöön. Laki voi kuitenkin edelleen tulla sovellettavaksi myös majoitusliikkeen tekemään asumista koskevaan sopimukseen, jos kyse on tilapäismajoitusta pysyväisluonteisemmasta ja pitkäaikaisemmasta vuokrauksesta.

Huoneisto voidaan luovuttaa ehdotetun 1 momentin tarkoittamaan tilapäiseen ja lyhytaikaiseen asumiseen myös muissa tilanteissa kuin majoitusliikkeen ja sen asiakkaan välillä tehdyn sopimuksen perusteella. Rajoitussäännöksen soveltamisen kannalta ratkaisevaa ei edelleenkään ole se, sovelletaanko vuokranantajaan majoituselinkeinon harjoittamista koskevia säännöksiä. Myös yksityishenkilö voi muussa kuin elinkeinotoiminnassa vuokrata huoneiston tilapäiseen ja lyhytaikaiseen käyttöön. Yleensä kysymys on kalustetun huoneiston vuokraamisesta matkustajalle Airbnb:n tai vastaavan vertaismajoitusalustan kautta. Huoneenvuokralakia ei siis yleensä sovellettaisi myöskään tällaisiin sopimuksiin.

Pykälässä ei edelleenkään säädettäisi asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen vähimmäiskestosta. Merkitystä on vähimmäiskeston ohella myös sillä, voidaanko käyttöä luonnehtia tilapäiseksi. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon esimerkiksi se, mihin tarkoitukseen huoneisto vuokrataan. Esimerkiksi toiselle paikkakunnalle työkomennuksen vuoksi muuttavan henkilön asuminen on yleensä pysyväisluonteisempaa kuin hotellissa majoittuvan matkailijan. Laki voi tulla tällöin sovellettavaksi, vaikka asunto olisi vuokrattu lyhyeksikin ajaksi. Laki soveltuisi edelleen myös vapaa-ajan asuntoihin, jos vapaa-ajan asunto vuokrataan pysyväisluonteiseen käyttöön. Myös vapaa-ajan asuntojen kohdalla rajoitussäännös koskisi siis tilapäiseksi ja lyhytaikaiseksi luonnehdittavaa asumista. Tällaiset sopimukset jäävät usein lain soveltamisalan ulkopuolelle.

Mitään estettä ei yleensä ole sopia siitä, että lain 1 §:n tarkoittamaan sopimukseen sovelletaan AHVL:ää siitä huolimatta, että laki ei sen 2 §:n 1 momentin nojalla muuten tulisi siihen sovellettavaksi. Tällainen sopimus parantaa yleensä vuokralaisen asemaa. Siitä sopiminen, että lakia sovelletaan hyvin lyhytaikaiseen sopimukseen, voi kuitenkin aiheutua erilaisia käytännön ongelmia siksi, että lain säännöksiä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi tällaisiin sopimuksiin. Laissa on esimerkiksi säädetty vuokranantajaa pakottavasti siitä, miten vuokrasuhde voidaan päättää. AHVL:n tuntemia vuokrasopimuksen päättämistapoja ovat irtisanominen, purkaminen ja lakkaaminen. Vuokrasopimus

voidaan päättää myös sopimalla. AHVL:ssä ei kuitenkaan säädetä esimerkiksi siitä, että vuokrasopimus voidaan perua ennen vuokrasuhteen alkamista. Hyvin lyhytaikaisissa sopimuksissa peruuttamisoikeudesta yleensä sovitaan. Jos tällaiseen sopimukseen kuitenkin sovitaan myös sovellettavan AHVL:ää, peruuttamisoikeutta koskevan ehdon suhde lain pakottaviin säännöksiin saattaa synnyttää epäselvyyksiä.

Vaikka AHVL:n soveltumisesta tiettyyn sopimukseen voitaisiinkin yleensä sopia, lain soveltumista sen soveltamisalaan kuuluvaan sopimukseen ei kuitenkaan yleensä voida sopimuksella kokonaan poissulkea. Tämä johtuu siitä, että osa lain säännöksistä on vuokralaisen suojaksi pakottavia, eikä niitä voida kiertää sopimalla siitä, että laki ei lainkaan soveltuisi tiettyyn sopimukseen.

4 §. *Vuokrasopimuksen kesto*. Pykälän *2 momenttia*, jossa säädetään määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen kestosta, ehdotetaan täydennettäväksi. Uuden säännöksen mukaan vuokrasopimus voisi olla voimassa aluksi määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi. Tällainen vuokrasopimus voitaisiin päättää irtisanomalla aikaisintaan määräajan loppuun. Säännöstä sovellettaisiin vain lain voimaantulon jälkeen tehtyihin sopimuksiin.

Ehdotetun uuden säännöksen myötä sopijapuolet voisivat siis vuokasopimuksessa sopia siitä, että vuokrasuhde on aluksi voimassa osapuolten sopiman määräajan ja että tämän vähimmäisajan jälkeen vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi. Vähimmäisajan eli määräajan kuluessa vuokrasuhde voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun. Vuokrasuhde voitaisiin irtisanomalla saada päättymään ennen määräajan loppua ainoastaan siten kuin ehdotetussa 55 §:ssä säädetään. Koska vuokrasuhde olisi voimassa vähintään sopijapuolten sopiman vähimmäisajan, se voitaisiin irtisanomalla päättää aikaisintaan määräajan loppuun noudattaen 52 §:ssä säädettyjä irtisanomisaikoja. Tämän vuoksi momenttiin ehdotetaan lisättäviksi informatiivinen viittaus 52 §:ään.

Irtisanominen tulisi suorittaa siten, että irtisanomisaika ehtii kulua ennen määräajan loppua. Koska irtisanomisaika tyypillisesti lasketaan irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä, vuokralaisen tulisi suorittaa irtisanominen viimeistään määräajan päättymistä edeltävän kuukauden viimeisenä päivänä. Esimerkiksi vuokralaisen, joka on sopinut, että vuokrasuhde on voimassa vähintään 31.12.2025 saakka ja että tämän jälkeen vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi,

tulisi irtisanoa vuokrasuhde viimeistään 30.11.2025, jos hän haluaa, että vuokrasopimus päättyy 31.12.2025. Vastaavasti vuokranantajan tulisi suorittaa irtisanominen viimeistään 31.9.2025, jos vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta. Jos vuokranantajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta, vuokranantajan tulisi suorittaa irtisanominen viimeistään 30.6.2025.

Jos vuokrasuhdetta ei irtisanota päättymään määräajan loppuun, sopimus jatkuisi voimassa toistaiseksi, mikä tarkoittaisi sitä, että se olisi normaalisti irtisanottavissa 51 §:n 1 momentin nojalla 52 §:ssä säädettyjä irtisanomisaikoja noudattaen.

Säännös tulisi sovellettavaksi sopimuksiin, joissa vuokrasopimuksen kestosta on sovittu esimerkiksi seuraavasti: ”vuokrasopimus on määräaikainen 31.12.2025 saakka ja tämän jälkeen voimassa toistaiseksi” tai ”vuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka ja tämän jälkeen toistaiseksi”. Näissä tilanteissa vuokrasopimus voitaisiin siis saada päättymään irtisanomisella aikaisintaan 31.12.2025 ja tämän jälkeen kuten toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus.

Aiemmin vuokrasopimuksen vähimmäiskestosta on usein sovittu siirtämällä vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa. Ehdotettu säännös on yhteydessä 52 §:ään ehdotettuihin muutoksiin, joiden myötä vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa ei jatkossa olisi enää mahdollista siirtää. Kuten edellä on selvitetty, jatkossa sopijapuolten olisi kuitenkin mahdollista sopia siitä, että vuokrasuhde on voimassa ensiksi määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi.

Voimassa olevasta 5 §:n 1 momentista seuraa se, että ehdotetun säännöksen mukainen määräajan ja toistaiseksi voimassaolevan sopimuskauden yhdistävä sopimus tulee tehdä kirjallisesti. Muussa tapauksessa kyse on tavanomaisesta toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta.

Vuokrasopimuksessa olisi mahdollista sopia sopimussakosta sen varalta, että sopimus haluttaisiin päättää ennen määräajan päättymistä. Sopimussakkoa käsitellään tarkemmin edellä kohdassa 3.14.1.

5 §. *Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen kestoon*. Pykälän *2 momentti* ehdotetaan kumottavaksi. Sanottu momentti sisältää asetuksenantovaltuuden, jonka mukaan ympäristöministeriö voi antaa vuokrasopimuslomakkeille sekä vuokrasuhteessa tarpeellisille ilmoitus- ja kehotuslomakkeille kaavamalleja. Valtuuden nojalla on annettu kaksi, yhä voimassa olevaa asetusta, ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta (537/2004) ja ympäristöministeriön asetus alivuokra-asunnon vuokrasopimuksen kaavasta (538/2004). Myöskään mainitut, voimassa olevat asetukset eivät jäisi enää voimaan. Ympäristöministeriön antamat kaavamallit eivät ole juurikaan käytössä, vaan vuokrasuhteissa käytetään alan toimijoiden laatimia kaavakepohjia. Asetuksenantovaltuutuksella ei siten ole käytännön merkitystä. Vuokrasuhteessa tarpeellisten lomakkeiden ja mallien julkaiseminen ja päivittäminen jäisi siten jatkossa alan itsesääntelyn ja alan toimijoiden aktiivisuuden varaan.

5 a §. *Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti*. Pykälä olisi uusi ja siinä selvennettäisiin, miten lain tarkoittama kirjallinen muoto rinnastuu sähköiseen muotoon. Pykälän tarkoituksena on turvata se, että vastaanottaja saa sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen siten, että hän voi säilyttää sen ja tarvittaessa vedota siihen. Ehdotettu pykälä koskisi kaikkia lain säännöksiä, joissa edellytetään sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen tekemistä kirjallisesti.

Ehdotetun pykälän mukaan laissa tarkoitettuna kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidetään myös sellaista sähköistä sopimusta, ilmoitusta tai varoitusta, joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa. Sähköisellä sopimuksella, ilmoituksella ja varoituksella tarkoitettaisiin käytetystä teknologiasta riippumatta mitä tahansa digitaalisessa muodossa tapahtuvaa viestintää. Sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen tulee olla yleisesti luettavissa sähköisessä muodossa, jotta vastaanottaja voisi ottaa siitä selon. Lähettäjän tulee siten käyttää sellaista sähköistä muotoa, jonka lukemiseen tarvittavia ohjelmia on yleisesti tarjolla.

Ehdotetun säännöksen ”yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevalla sähköisellä muodolla” tarkoitetaan sitä, että vastaanottaja voi tallentaa ja toisintaa hänelle osoitetun sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen muuttumattomana siten, että se on saatavilla myöhempää käyttöä varten. Vaatimuksen täyttäisi siten esimerkiksi sähköpostitse tehty sopimus, joka on

toisen sopimusosapuolen toimesta lähetetty saman sisältöisenä molemmille osapuolille ja jonka sisällön muuttumattomuus on siten varmistettavissa. Samoin vaatimuksen täyttäisi esimerkiksi sähköisessä asiakasportaalissa tehty ilmoitus, jos ilmoitus on tallennettavissa esimerkiksi sellaisena PDF-tiedostona, joka voidaan myöhemmin myös toisintaa.

Säännökseen sisältyy myös vaatimus siitä, että sähköinen sopimus, ilmoitus tai varoitus säilyy vastaanottajan tallennettavissa ja toisinnettavissa asianmukaisen ajan. Jos lähettäjä voi kontrolloida aikaa, jolloin sopimus, ilmoitus tai varoitus on tallennettavissa, hänen tulee huolehtia siitä, että se on tallennettavissa palvelusta riittävän pitkään. Esimerkiksi jos sähköinen ilmoitus on tallennettavissa vain vuokranantajan omasta asiointijärjestelmästä, vuokranantajan tulee huolehtia siitä, että vuokralaisella säilyy asianmukaisen ajan pääsy järjestelmään, josta hän voi tallentaa saapuneen ilmoituksen itselleen. Jos sähköinen sopimus, ilmoitus tai varoitus on puolestaan lähetetty tavallisella sähköpostilla tai sen liitteenä vuokralaiselle, asianmukaisen ajan kriteeri täyttyy, koska saapuneiden viestien ja siten sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen tallentaminen ja säilyttäminen riippuvat ilmoituksen saajasta itsestään.

Ehdotettu säännös ei edellytä muuta tai enempää kuin mitä sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa (917/2014) säädetään. Edellä kohdassa 2.2 nykytilaa on kuvattu niin, että sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n ilmaisulla ”jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja joka säilyy osapuolten saatavilla” on tarkoitettu alkujaan samaa kuin mitä lainsäädännössä nykyisin kuvataan ilmaisulla ”joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksen kannalta asianmukaisen ajan”. Tämän vuoksi ehdotettu säännös ei muuttaisi sitä, miten sähköinen viestintä nykyisinkin rinnastetaan kirjallisuusvaatimukseen.

6 §. *Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu*. Pykälän 1 ja 2 momentteja ehdotetaan muutettavaksi.

Pykälän *1 momentin* säännökset kohtuuttoman vuokrasopimuksen ehdon sovittelusta ehdotetaan korvattavaksi informatiivisella viittauksella oikeustoimilakiin ja kuluttajansuojalain 4 lukuun. Samalla voimassa olevan 2 momentin viittaussäännökset kuluttajansuojalakiin ja vuokran määrää koskevan ehdon sovitteluun sovellettaviin AHVL:n muihin säännöksiin siirrettäisiin 1 momenttiin.

Viittausta vuokran määrän sovitteluun sovellettavista säännöksistä tarkennettaisiin niin, että viittaus kohdistuisi lain 3 lukuun. Säännöksessä mainittaisiin vuokran määrää koskevien ehtojen lisäksi myös vuokran määräytymistä koskevat ehdot.

Vuokrasopimuksen ja sen ehdon kohtuullisuutta arvioitaisiin jatkossa siis aina joko oikeustoimilain 36 §:n tai kuluttajansuojalain 4 luvun säännösten nojalla, riippuen siitä, onko kyse kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisestä vuokrasopimuksesta vai muiden tahojen välisestä sopimuksesta. Muiden kuin kuluttajien ja elinkeinonharjoittajien välisten vuokrasopimusten ehtojen kohtuullisuutta arvioitaisiin jatkossa lain 6 §:n 1 momentin sijaan oikeustoimilain 36 §:n nojalla. Vuokrasuhteissa noudatettava hyvä tapa voitaisiin jatkossakin ottaa huomioon arvioitaessa ehdon kohtuuttomuutta oikeustoimilain 36 §:n perusteella.

Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä huomioitaisiin sopimusehtodirektiivin (93/13/ETY) edellyttämä poikkeus kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisessä sopimuksessa. Ehdotettu 2 momentti tarkoittaisi poikkeusta ehdotettuun 1 momenttiin. Poikkeus koskisi sekä vuokran määrää että vuokran määräytymistä koskevia ehtoja, joista ei ole erikseen neuvoteltu ja joita ei ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi. Tällaisiin ehtoihin sovellettaisiin aina yksinomaan kuluttajansuojalain 4 luvun säännöksiä. Vuokralainen saisi kuitenkin myös 2 momentin tarkoittamissa tilanteissa AHVL 29 §:n 2 momentin mukaista irtisanomissuojaa.

Ehdotettu 2 momentin poikkeus ei koske erikseen neuvoteltuja sopimusehtoja, vaan tällöin sovellettaisiin ehdotettua 1 momenttia. Erikseen neuvoteltu -ilmausta käytetään sopimusehtodirektiivin 3 artiklan 1 kohdassa, jonka mukaan sopimusehtoa, josta ei ole erikseen neuvoteltu, pidetään kohtuuttomana, jos se hyvän tavan vastaisesti aiheuttaa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille. Edelleen saman artiklan 2 kohdan mukaan sopimusehtoa ei koskaan pidetä erikseen neuvoteltuna, jos se on ennakolta laadittu, eikä kuluttaja ole näin ollen voinut vaikuttaa sen sisältöön, varsinkaan ennakolta muotoiltujen vakiosopimusten yhteydessä. Myös muu kuin vakioehtoinen sopimus voi siis olla direktiivin tarkoittama ehto, jota ei ole erikseen neuvoteltu. Olennaista arvioinnissa on se, onko kuluttajalla mahdollisuus neuvotella ehdosta ja vaikut-

taa ehdon sisältöön. Vaikka tietystä etukäteen laaditusta ehdosta olisi keskusteltu osapuolten kesken ennen sopimuksen tekemistä, sopimusehtodirektiivi voi tulla sovellettavaksi, jos kuluttaja ei ole tosiasiassa voinut vaikuttaa sen sisältöön.

Sopimusehtodirektiivin edellyttämän kohtuullisuusarvioinnin ulkopuolelle jäävät sen 4 artiklan 2 kohdan mukaan sellaiset sopimuksen pääkohteen määrittelyä ja hintaa koskevat ehdot, jotka on laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi. Ehdon pitää siis olla sellainen, että kuluttaja voi sen perusteella selkeästi ymmärtää oikeutensa ja velvollisuutensa. Ehdotettu 2 momentti ei siis tulisi sovellettavaksi, vaikka kyse olisi muusta kuin erikseen neuvotellusta ehdosta, jos ehto kuitenkin olisi selkeä ja ymmärrettävä. Tällöin ehdon kohtuullisuutta arvioitaisiin 1 momentin mukaisesti.

8 §. *Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa*. Pykälän voimassa olevia 1 ja 2 momentteja ehdotetaan muutettavaksi. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin olettamasäännös vakuuden käyttöalasta. Nykyinen 2 momentti siirtyisi uudeksi 5 momentiksi, ja siihen lisättäisiin eräitä uusia ehtoja, joita olisi säännöksen nojalla pidettävä mitättöminä. Pykälään lisättäisiin uudet 2–4 momentit, joissa säädettäisiin vakuuden palauttamisesta, velvollisuudesta ilmoittaa vakuuden pidättämisestä määräajassa sekä määräajan laiminlyönnin seuraamuksista. Pykälä ei jatkossakaan soveltuisi kolmannen osapuolen, eli vuokrasuhteen ulkopuolisen tahon, antamaan takaukseen tai vierasvelkapanttaukseen.

Pykälän *1 momentin* ensimmäiseen virkkeeseen tehtäisiin vähäisiä kielellisiä muutoksia. Säännöksestä poistettaisiin tarpeettomana sana ”kohtuuton”, koska vakuuden enimmäismäärästä säädettäisiin edelleen pakottavasti. Vakuus, joka ei ylitä kolmen kuukauden vuokran määrää, ei siis voi olla kohtuuton. Momenttiin lisättäisiin uutena maininta siitä, että vakuus kattaa kaikki vuokrasuhteesta seuraavat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu. Tämä vastaa nykyistä oikeustilaa, mutta nimenomainen maininta selkeyttäisi säännöstä.

Vakuus kattaisi siis kaikki osapuolten vuokrasuhteesta johtuvat velvoitteet, jos osapuolet eivät olisi sopineet muuta. Keskeisin säännöksen tarkoittama vuokrasuhteesta seuraava vuokralaisen velvoite on vuokran maksaminen ja huoneiston kunnosta huolehtiminen. Osapuolet voivat sopia myös siitä, että vuok-

ralainen maksaa vuokran lisäksi korvausta vedestä ja sähköstä sekä esimerkiksi autopaikan tai asunto-osakeyhtiön saunan käytöstä. Vuokranantajan keskeisin velvoite puolestaan on varmistaa, että vuokralainen säilyttää huoneiston hallinnan ja että huoneisto soveltuu asumiskäyttöön. Osapuolet voivat lain pakottavien säännösten rajoissa vapaasti sopia oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Vakuus kattaisi siis myös nämä sovitut velvoitteet ja vuokran lisäksi mahdollisesti maksettavat korvaukset.

Koska ehdotetussa 5 momentissa säädetään pykälän pakottavuudesta muilta osin, 1 momentissa mainittaisiin erikseen vakuuden käyttöalan tahdonvaltaisuudesta. Osapuolet voisivat siis sopia esimerkiksi siitä, että vuokralaisen antama vakuus kattaa vain maksamattomat vuokrat ja niistä aiheutuvat korot.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *2 momentti*, jonka mukaan vakuus on palautettava viipymättä ja viimeistään 30 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta. Jos vakuutta on tarpeen käyttää vakuudella turvattujen velvoitteiden kattamiseen, vakuuden pidättämisestä on annettava kirjallinen ilmoitus niin ikään viipymättä ja viimeistään 30 päivän määräajassa. Vakuuden palauttamisen tai sitä koskevan ilmoituksen tekemisen osalta ei saa tarpeettomasti viivytellä, vaan ne tulee tehdä heti, kun se vain on mahdollista.

Jos vakuus on maksettu sopijapuolelle itselleen, hänen tulee itse palauttaa se. Jos vakuus on taas kolmannen osapuolen, esimerkiksi pankin, hallinnassa, sopijapuolen tulee ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin vakuuden vapauttamiseksi viipymättä ja viimeistään määräajassa. Yleensä tämä merkitsee sitä, että sopijapuoli, jonka hyväksi vakuus on asetettu, ilmoittaa vuokravakuustilille pantatun summan panttauksen purkamisesta pankille, minkä jälkeen pankki voi vapauttaa vakuuden.

Lainkohdan mukainen 30 päivän määräaika laskettaisiin siitä päivästä, jolloin vuokrasopimus on päättynyt, edellyttäen, että vuokralainen on luovuttanut huoneiston hallinnan vuokranantajalle sovittuna muuttopäivänä. Jos vuokralainen ei kuitenkaan luovuta huoneiston hallintaa vuokrasuhteen päätyttyä, määräaika laskettaisiin siitä päivästä, jolloin huoneiston hallinta on tosiasiallisesti luovutettu.

Ehdotetussa momentissa säädettäisiin myös määräajan laskenta-ajankohdan siirtymisestä, jos sopijapuoli on perustellusta syystä estynyt toimimasta säännöksen osoittamassa määräajassa. Perusteltu syy koskisi sekä vakuuden palauttamista että sen pidättämisestä ilmoittamista. Jos sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on asetettu, ei esimerkiksi ole tiedossa tilinumeroa tai muuta tapaa vuokravakuuden palauttamiseksi, hänellä olisi lainkohdassa tarkoitettu perusteltu syy olla määräajassa palauttamatta vakuutta tai ilmoittamatta sen pidättämisestä. Sopijapuolen, jonka hyväksi vakuus on asetettu, voidaan kuitenkin edellyttää ryhtyvän kohtuullisiin toimenpiteisiin vakuuden asettaneen tahon maksuyhteystietojen selvittämiseksi. Säännöksen tarkoittama perustellusta syystä johtuva este olisi esimerkiksi myös se, että sopijapuolella ei ole lainkaan toisen sopijapuolen yhteystietoja tiedossaan.

Jos vakuuden asettanut sopijapuoli on täyttänyt kaikki vuokrasuhteesta johtuvat velvoitteensa, vakuus on palautettava hänelle vähentämättömänä. Jos taas vakuuden asettanut sopijapuoli ei ole täyttänyt kaikkia velvoitteitaan, hänen tulee viimeistään määräajassa kirjallisesti ilmoittaa vakuuden antaneelle sopijapuolelle vakuuden tai osan siitä pidättämisestä. Silloin kun vakuudesta pidätettäisiin osa, muu osa tulisi palauttaa vakuuden asettajalle viimeistään 30 päivän määräajassa. Momentissa tarkoitettu ilmoitus tulee siten antaa aina, paitsi jos asetettu vakuus on määräajassa täysimääräisesti palautettu.

Ilmoituksesta tulee käydä ilmi vakuudella katettavan saatavan peruste sekä sen määrä. Selvityksen on oltava riittävän yksityiskohtainen, jotta vakuuden asettaja voi arvioida, onko vakuuden tai osan siitä pidättäminen asianmukaista ja aiheellista. Jos vakuus käytetään esimerkiksi vahingonkorvausvelan suoritukseksi, ilmoituksesta tulee käydä ilmi vahingon laatu ja laajuus sekä korvattavan vahingon määrä. Jos vakuuden käyttöalaa on sopimalla rajattu, ilmoituksesta tulee käydä ilmi, vastaako vakuuden ilmoitettu käyttötarkoitus sovittua. Pelkästään ilmoitus, jonka mukaan vakuus on pidätetty kokonaan tai osittain, ei näin ollen ole riittävä. Ilmoituksesta on käytävä ilmi vaatimuksen asianmukaisuuden ja aiheellisuuden arvioimiseksi tarpeelliset tosiseikat.

Jos vuokranantaja esimerkiksi pidättää osan vakuudesta siivouskuluihin vedoten, vuokranantajan tulee selostaa olosuhteet huomioon ottaen riittävän yksityiskohtaisesti, mitä puutteita asunnon puhtaudessa on ollut. Jos taas loppusiivousta ei ole tehty ollenkaan, kovin yksityiskohtaista selvitystä ei edellytettäisi. Perusteen ilmoittamisen yksityiskohtaisuus korostuisi esimerkiksi silloin,

kun loppusiivous on tehty puutteellisesti mutta vuokralainen on voinut olettaa, että loppusiivous on ollut asianmukainen. Sama koskee myös esimerkiksi tilannetta, jossa vakuus tai osa siitä pidätetään huoneiston poikkeuksellisen kulumisen perusteella. Vuokranantajan on tällöin selostettava riittävän yksityiskohtaisesti vuokralaiselle, miksi kyse on poikkeuksellisesta kulumisesta eikä tavanomaisesta kulumisesta.

Jos vakuutta pidättävä sopijapuoli ei kykene kohtuullisin toimenpitein selvittämään täsmällistä saatavan määrää vaaditussa määräajassa – mikä on usein tilanne muiden saatavien kuin maksamattomien vuokrien kohdalla – on vakuuden antajalle ilmoitettava kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio saatavan määrästä. Sen arvioinnissa, mitä kulloinkin voidaan kohtuudella edellyttää, voidaan ottaa huomioon muun muassa se, kuinka helppoa tietyn saatavan perusteen selvittäminen yleensä on. Huomiota tulee kiinnittää myös vakuudella katettavan saatavan laatuun ja vakuuden asettaneen osapuolen omaan toimintaan. Jos vuokralainen on esimerkiksi tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella vahingoittanut huoneistoa niin, että vahinkojen kattamiseen tarvitaan selvästi koko vakuus, vuokranantajalta ei voida kohtuudella edellyttää heti kovin yksityiskohtaista selvitystä. Jos pidätettävän vakuuden määrä ei tarkan saatavan määrän selvittyä muutu alkuperäisestä arviosta, perustetta tai määrää koskevaa ilmoitusta ei tarvitse tehdä uudelleen.

Ehdotetun uuden *3 momentin* mukaan vakuudesta pidätettävä osuus saa vastata enintään saatavan määrää. Jos saatavan täsmällinen määrä ei ole kohtuudella selvitettävissä, vakuudesta pidätettävä osuus saisi vastata enintään 2 momentin mukaisesti ilmoitettua arviota sen määrästä.

Jos vakuuden pidättäneen osapuolen arvio saatavansa määrästä sittemmin osoittautuu liian korkeaksi, vakuus tulee ylimenevältä osalta palauttaa tai vapauttaa. Tässä tilanteessa täsmällisen tiedon puuttuminen saatavan tarkasta määrästä olisi 2 momentin tarkoittama perustellusta syystä johtuva este vakuuden palauttamiselle. Vakuuden saaneen osapuolen olisi kuitenkin palautettava vakuus viipymättä ja viimeistään 30 päivän määräajassa siitä, kun este poistuu, eli kun saatavan tarkka määrä on selvinnyt. Jos vakuus on talletettu vuokravakuustilille, sen saisi kuitenkin pidättää kokonaan siihen saakka, kunnes lopullinen saatavan määrä on selvinnyt.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa säädettäisiin vakuuden asettajan oikeudesta vakiokorvaukseen, jos vuokranantaja laiminlyö velvollisuutensa määräajassa palauttaa tai vapauttaa vakuus taikka antaa ilmoituksen sen pidättämisestä. Säännös koskisi vain tilanteita, joissa vakuus on asetettu vuokranantajan hyväksi. Vakiokorvauksen suuruus olisi viidesosa siitä määrästä, jonka vuokranantaja on määräajassa jättänyt palauttamatta tai vapauttamatta ja jonka pidättämisestä hän ei ole ilmoittanut.

Vakiokorvauksen tarkoituksena on toimia sanktiona vuokranantajalle, joka on aiheetta viivytellyt vakuuden palauttamisessa tai sen pidättämisestä ilmoittamisessa. Vuokralaisen oikeus vakiokorvaukseen ei siten riippuisi siitä, onko vuokranantajalla lopulta sellaisia saatavia, joiden kattamiseen vakuus voidaan käyttää. Toisaalta vuokranantaja ei määräajan laiminlyönnin vuoksi menettäisi oikeuttaan pidättää vakuutta tai osaa siitä, jos hänellä kuitenkin on saatava tai saatavia vuokralaiselta. Vakiokorvauksen edellytysten täyttyessä vuokralaisella olisi aina oikeus saada vakiokorvaus, riippumatta vuokranantajan mahdollisista saatavista. Jos kuittauksen edellytykset täyttyisivät, vuokranantaja saisi käyttää vakiokorvauksen kuittaukseen, jolloin vuokranantajan saatava vuokralaiselta vähenisi vakiokorvauksen määrällä.

Voimassa oleva 2 momentti siirtyisi uusien momenttien myötä uudeksi *5 momentiksi*. Ehdotettuun 5 momenttiin lisättäisiin myös maininta siitä, että ehdotetut 2–4 momentin säännökset ovat vakuuden asettajan hyväksi pakottavia. Uuden ehdotetun säännöksen mukaan sopimusehto, jolla rajoitettaisiin vakuuden asettajalle pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta tai laajennetaan vakuuden saajan oikeutta, on mitätön. Esimerkiksi 3 momentissa ehdotettavaksi säädettävää 30 päivän määräaikaa pidemmästä määräajasta ei voitaisi pätevästi sopia. Myöskään vakuuden asettaneen vuokralaisen oikeutta vakiokorvaukseen ei voitaisi sulkea pois tai rajoittaa sitä. Lisäksi ehdotetulla säännöksellä estettäisiin se, että sopijapuolet voisivat sopimuksella sulkea pois tai rajoittaa vakuuden asettaneen oikeutta korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään viivästyskorkoon. Vakuuden asettajan oikeuksia olisi kuitenkin mahdollista sopimuksella laajentaa.

12 §. *Määräajan päättyminen*. Pykälän *4 momentti* ehdotetaan kumottavaksi. Voimassa olevassa 4 momentissa on tarkentava säännös siitä, että määräaikojen laskeminen koskee myös muuttopäivää. Momentti ei olisi enää tarpeen, koska lain 68 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että muuttopäivä ei enää

olettamasäännöksen perusteella olisi vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä.

13 §. *Yleissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä*. Pykälässä, joka on yleissäännös, säädettäisiin ilmoituksen lähettäjän tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä. Pykälää sovellettaisiin voimassa olevan lain tavoin muissa ilmoituksissa paitsi niissä, joiden tiedoksiannosta säädetään erikseen. Näitä ovat 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset ja 62 §:ssä tarkoitettu varoitus, ja niiden tiedoksiannosta säädettäisiin jatkossa erityissäännöksessä eli ehdotetussa 13 a §:ssä.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin siitä, miten laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan yleensä antaa tiedoksi. Ehdotetun pykälän 1 momentti olisi pääsääntö niiden tilanteiden varalta, joissa sähköisestä tiedoksiannosta ei ole erikseen sovittu. Ehdotetussa säännöksessä ei enää voimassa olevan 13 §:n tavoin edellytettäisi kirjatun kirjeen käyttämistä, vaan riittävää olisi tavallisen kirjeen lähettäminen vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen.

Vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella tarkoitettaisiin osapuolesta riippuen joko vuokranantajan vuokrasopimuksessa ilmoittamaa postiosoitetta tai vuokralaisen vuokra-asunnon postiosoitetta. Myös muuta postiosoitetta voitaisiin pitää vastaanottajan tavallisesti käyttämänä osoitteena, jos tällaisesta postiosoitteesta on sovittu tai siitä on erikseen informoitu lähettäjää.

Säännös olisi yhä tahdonvaltainen eli vuokrasuhteen osapuolet voisivat vapaasti sopia myös muun tiedoksiantotavan käytöstä kuin kirjepostista.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin siitä, että jos sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, voidaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen edellyttäen, että lähettäjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa.

Ehdotettavan säännöksen tarkoituksena on mahdollistaa sähköisen viestintäkanavan käyttäminen niin, että lähettäjä ei ole näyttövelvollinen siitä, että ilmoitus on tosiasiassa saapunut vastaanottajalle. Edellytyksenä olisi se, että osapuolet sopivat kirjallisesti tietyn sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä laissa tarkoitettujen ilmoitusten toimittamiseen. Sähköisellä viestintäkanavalla tarkoitetaan mitä tahansa digitaalista välinettä tai palvelua, jonka kautta viestintä tapahtuu. Säännöksen tarkoittama sähköinen viestintäkanava voi olla esimerkiksi sähköposti tai vuokranantajan käyttämä sähköinen asiointipalvelu. Sähköisen viestintäkanavan valinnassa on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota siihen, että osa lain tarkoittamista ilmoituksista tulee toimittaa kirjallisesti. Tämän vuoksi sähköinen viestintäkanava tulisi valita niin, että se mahdollistaa ehdotetun 5 a §:n tarkoittamalla tavalla sähköisten ilmoitusten lähettämisen yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa muodossa. Osapuolet voivat sopia useammasta kuin yhdestä sähköisestä viestintäkanavasta, joihin kaikkiin laissa tarkoitetut ilmoitukset voitaisiin toimittaa.

Säännös ei estäisi sopimasta sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä suullisesti tai käyttämästä sähköistä viestintäkanavaa ilman erillistä sopimusta. Kuten nykyisinkin, näissä tilanteissa on kuitenkin aina lähettäjän vastuulla, että ilmoitus myös tosiasiassa saavuttaa vastaanottajan, jotta ilmoitukseen liittyisi siihen tarkoitettu oikeusvaikutus.

Sähköisestä viestintäkanavasta tulee ehdotuksen mukaan sopia yksilöllisesti. Sähköisestä viestintäkanavasta ei voitaisi siis sopia pelkästään viittaamalla vuokrasopimuksen liitteenä oleviin vakioehtoihin, yleisiin käyttöehtoihin tai muutenkaan viittaamalla sähköiseen viestintäkanavaan tai linkittämällä siihen. Vastaavasti yksilöllisen sopimisen vaatimus ei täyttyisi, jos toinen sopijapuoli olisi sähköisessä ympäristössä merkinnyt ennakolta valintaruutuun valituksi sähköisen viestintäkanavan käyttämisen niin, että toisen sopijapuolen tulisi erikseen poistaa valinta. Yksilöllisyyden vaatimus ei kuitenkaan estäisi käyttämästä vakiomuotoista sopimusehtoa esimerkiksi lomakkeessa, jolla vuokrasopimus solmitaan. Sopimusehto voitaisiin myös valita rastittamalla, kunhan valintaruudussa ei ole asetettu oletusvalintaa. Lomakkeen tulisi myös selkeästi osoittaa se, että sopijapuolen on mahdollista kieltäytyä sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä. Sopijapuolta ei saisi muutenkaan painostaa valitsemaan sähköistä viestintäkanavaa tai luoda hänelle mielikuvaa, että kirjeposti ei olisi käytettävissä oleva tiedoksiantotapa.

Kun sopijapuolet sopivat sähköisestä viestintäkanavasta, he yleensä samalla ilmoittavat myös tällaista viestintäkanavaa koskevan sähköisen yhteystietonsa, jos viestintäkanavan kautta tapahtuva viestintä tätä edellyttää. Yhteystiedolla tarkoitetaan mitä tahansa yksilöityä tunnistetta, tunnusta, numeroa taikka muuta osoitetta tai tietoa, joka mahdollistaa viestien lähettämisen ja vastaanottamisen sovitun sähköisen viestintäkanavan kautta. Sovittua viestintäkanavaa koskevat ilmoitetut yhteystiedot voivat eri syistä muuttua. Yhteystiedon muuttuminen ei edellytä uutta sopimusta sopijapuolten välillä. Riittävää olisi se, että sopijapuolet ilmoittavat viipymättä toisilleen muuttuneista yhteystiedoistaan. Sopijapuolen tulee tämän jälkeen käyttää uutta yhteystietoa lähettäessään ilmoituksia sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa.

Sähköisen viestintäkanavan käyttämisen edellytyksenä olisi se, että sopijapuoli ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että toinen osapuoli on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa. Muuna rinnastettavana syynä pidettäisiin esimerkiksi kuolemaa, edunvalvontaa taikka sellaista sairautta tai kognitiivista rajoitetta, joka tosiasiallisesti estää sovitun sähköisen viestintäkanavan käytön. Myös esimerkiksi pitkäaikaiseen sairaalahoitoon, vankilaan tai muuhun vastaavaan laitokseen joutuminen, jossa pääsy sähköisiin viestintäkanaviin on merkittävällä tavalla rajoitettu tai estetty kokonaan, voisi olla säännöksessä tarkoitettu muu syy.

Säännös edellyttää sopijapuolen perusteltua vilpitöntä mieltä siitä, että toisen osapuolen ikääntyminen, vamma tai muun näihin rinnastettava syy ei vaikuta hänen kykyynsä käyttää sähköistä viestintäkanavaa. Kyse on siitä, että sopijapuolen asemassa olevan järkevän toimijan tulisi tai olisi tullut objektiivisesti arvioiden ymmärtää, että toinen osapuoli on estynyt käyttämään sähköistä viestintäkanavaa. Se, minkälaista selonottoa vastapuolen kompetenssista ja sen mahdollisista puutteista toiselta sopijapuolelta vaaditaan, määräytyy tapauskohtaisten olosuhteiden ja käytettävän sähköisen viestintäkanavan perusteella. Lähtökohtaisesti edellytetään normaalia huolellisuutta eikä mihinkään poikkeuksellisiin toimiin edellytetä ryhdyttävän. Riittävä selonotto voi yleensä rajoittua ulkoisesti havaittaviin seikkoihin ja toisen sopijapuolen antamaan tietoon. Toisaalta, jos käytetään sellaista sähköistä viestintäkanavaa, jonka käyttö ei tyypillisesti ole entuudestaan tuttua esimerkiksi iäkkäälle henkilölle, edellytetään pidemmälle menevää selonottovelvollisuutta. Selonottovelvollisuutta arvioitaisiin siten suhteessa sovittavaan sähköiseen viestintäkanavaan

ja siihen, millainen kyky tietyn sähköisen viestintäkanavan ja -välineen käyttämiseen esimerkiksi tietyn ikäisellä henkilöllä tyypillisesti on. Ikääntyminen, vamma tai muu vastaava syy ei sellaisenaan tarkoita, että jotakin tiettyä sähköistä viestintäkanavaa ei voitaisi lainkaan käyttää. Sopijapuolen tulisi kuitenkin arvioida ja kiinnittää huomiota siihen, kykeneekö toinen sopijapuoli käyttämään juuri sovittua viestintäkanavaa.

Jos suuri vuokranantaja, esimerkiksi institutionaalinen vuokranantaja, ehdottaa vuokrasuhteessa käytettäväksi sähköiseksi viestintäkanavaksi vuokranantajan omaa asiakaspalveluportaalia, vuokranantajan tulee riittävällä tavalla varmistua siitä, että iäkäs sopijapuoli myös tosiasiassa kykenee ja osaa käyttää asiakaspalveluportaalia. Tämä voisi tapahtua saatavilla olevan riittävän ohjeistuksen lisäksi esimerkiksi siten, että vuokranantaja varmistaa, että iäkkäällä henkilöllä on valmius päästä asiakaspalveluportaaliin ja että tämä myös tosiasiassa ymmärtää sen, että laissa tarkoitetut ilmoitukset saapuvat ainoastaan asiakaspalveluportaaliin eikä esimerkiksi kirjepostitse.

Sen jälkeen, kun sähköisestä viestintäkanavasta on asianmukaisesti sovittu, edellytettäisiin myös aina, kun ilmoitus annetaan tiedoksi sovittua viestintäkanavaa käyttäen, että sopijapuoli ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että toinen sopijapuoli on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa. Sopijapuolella on tällöin – siis ilmoituksia lähetettäessä – yleensä rajatummat mahdollisuudet, kuin sopimuksentekohetkellä, tehdä havaintoja toisen sopijapuolen olosuhteista ja niiden vaikutuksista sähköisen viestintäkanavan käyttöön. Mitään aktiivista selonottovelvollisuutta ei tulisi siten asettaa.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin ensinnäkin siitä, että lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos hän on toimittanut tiedoksiannon 1 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Riitatilanteessa lähettäjän tulee luonnollisesti edelleen kuitenkin näyttää toteen se, että hän on lähettänyt ilmoituksen siten kuin 1 momentissa säädetään, mutta hänen ei tarvitse näyttää toteen sitä, että kirje taikka sähköinen ilmoitus tai viesti on tosiasiassa saavuttanut vastaanottajansa. Momentissa oleva maininta siitä, että ”eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin toimittamisesta tule virheilmoitusta” on tarkoitettu informatiiviseksi. Selvää nimittäin on, että tilanteessa, jossa kirje palau-

tuu lähettäjälle tai sähköisen viestin, jolla tarkoitetaan sekä viestiä että mahdollisesti viestin liitteenä olevaa erillistä ilmoitusta koskevaa tiedostoa, toimittamisesta tulee virheilmoitus, lähettäjän tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Jos kirje palautuu lähettäjälle toimittamattomana, tiedoksiantovelvollisuuden voisi täyttää esimerkiksi se, että ilmoitus lähetetään kirjattuna tai saantikirjeenä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella, ilmoitus annetaan henkilökohtaisesti vastaanottajalle tai ilmoitus toimitetaan muuten todistettavasti.

Jos sähköinen viesti tai ilmoitus ei mene perille esimerkiksi sen vuoksi, että sähköpostiosoite on poistunut käytöstä ja lähettäjä saa tästä viestin tai ilmoituksen lähettämisen jälkeen tiedon, lähettäjän tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Samoin on tilanne, jos ilmoitus lähetetään sellaiseen sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, joka lähettäjän tieten ei enää ole vastaanottajan käytössä. Esimerkiksi, jos vuokranantaja on tiennyt, että vuokralainen on kuoleman, edunvalvonnan, ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi pysyvästi estynyt käyttämästä vuokrasopimuksessa tai muussa sopimuksessa määriteltyä sähköistä viestintäkanavaa, tiedoksiantovelvollisuutta ei täyttäisi se, että ilmoitus lähetetään sovittuun viestintäkanavaan. Samoin olisi arvioitava tilannetta, jossa tietty sähköinen viestintäkanava on poistunut joko kokonaan tai osittain käytöstä taikka muuten on yleisesti tiedossa, että esimerkiksi teknisten ongelmien vuoksi tietyssä sähköisessä viestintäkanavassa lähetetyt viestit eivät ole lainkaan saapuneet vastaanottajille. Kuvatun kaltaisissa tilanteissa lähettäjän tulisi siis ryhtyä lisätoimenpiteisiin, jotta hänen voitaisiin katsoa täyttäneen tiedoksiantovelvollisuutensa. Tältä osin voidaan viitata siihen, mitä edellä on lausuttu kirjepostin yhteydessä. Sen sijaan esimerkiksi tilanne, jossa ilmoitus on lähetetty sovittuun sähköpostikanavaan ja ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen, mutta ilmoitus tai viesti on seuloutunut vastaanottajan roskapostikansioon eikä siksi saavuttanut vastaanottajaansa, ei olisi säännöksessä tarkoitettu tilanne.

Koska 1 ja 2 momentissa säädettäisiin vain vähimmäistasosta, jolloin tiedoksiantovelvollisuuden voidaan katsoa täytetyn, jää lähettäjälle mahdollisuus täyttää tiedoksiantovelvollisuutensa myös muilla, pidemmälle menevillä toimenpiteillä, kuten kirjatulla kirjeellä, antamalla ilmoitus tiedoksi todistettavasti tai noudattamalla, mitä ehdotetun 13 a §:n 2 momentissa säädetään.

Toiseksi pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, milloin ilmoituksen katsotaan saavuttaneen vastaanottajansa. Säännös on tarpeen, koska pykälässä tarkoitetun ilmoituksen lähettäjän ei ole tarpeen näyttää toteen sitä, että ilmoitus on tosiasiassa saavuttanut vastaanottajansa eikä siis myöskään sitä, milloin tiedoksisaanti on tapahtunut. Siinä tapauksessa, että tiedoksiannon voidaan esimerkiksi kirjatun kirjeen seurantatietojen, sähköisen viestintäpalvelun vastaanotto- tai lukukuittauksen, jos tällaisia tietoja voidaan teknisesti arvioiden pitää riittävän luotettavina, tai vastaanottajan vastauksen tai muun reagoinnin perusteella osoittaa saavuttaneen vastaanottajansa, tiedoksiannon ajankohtaa ei olisi tarpeen määrittää tämän säännöksen nojalla. Oletusaika olisi postitse lähetetyissä ilmoituksissa seitsemän päivää ja sähköisesti lähetetyissä ilmoituksissa kolme päivää.

Pykälän *4 momentissa* säädettäisiin ilmoitusten tiedoksiannosta tilanteessa, jossa vuokrasopimusvelvoitteista vastaa kaksi tai useampi henkilö yhteisvastuullisesti. Säännös koskisi kaikkia muita ilmoituksia kuin 13 a §:ssä tarkoitettuja ilmoituksia ja varoitusta. Momentissa ei voimassa olevan lain 13 §:n 2 momentin tavoin säädettäisi enää siitä, että laissa tarkoitettu haaste saadaan antaa tiedoksi jommallekummalle aviopuolisoista.

Muu kuin 13 a §:n 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus, joka koskee kahta tai useampaa sopimuspuolta yhteisesti, voidaan siis antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopimuspuolista. Säännös koskee sekä yhteisvastuullisia vuokralaisia että vuokranantajia. Yhteisvastuullisuus voi seurata esimerkiksi sopimuksesta, yhteisomistussuhteesta tai avio- ja avopuolisoiden kohdalla lain 11 §:stä. Lain 3 §:n nojalla osapuolet voisivat kuitenkin sopia asiasta toisin, eli osapuolet voisivat sopia myös siitä, että ilmoitukset on annettava tiedoksi kaikille yhteisvastuullisille erikseen.

Kun jollekin yhteisvastuullisista sopijapuolista on tehty ilmoitus, ilmoituksen vastaanottaneen on informoitava tästä kaikkia muita yhteisvastuullisia sopijapuolia.

Pykälän *5 momentin* nojalla lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 62 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovellettaisiin, mitä 13 a §:ssä säädetään. Pykälää ei siten sovellettaisi, kun kyseessä on lain 54 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus, 66 §:ssä tarkoitettu purkamisilmoitus, 77 §:ssä tarkoitettu

jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitus tai 62 §:ssä tarkoitettu varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä.

13 a §. *Erityissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä*. Pykälä olisi uusi. Pykälässä säädettäisiin tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä silloin, kun kyseessä on lain 54 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus, 66 §:ssä tarkoitettu purkamisilmoitus, 77 §:ssä tarkoitettu jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitus ja 62 §:ssä tarkoitettu varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä. Suhteessa ehdotettuun 13 §:ään ehdotetussa 13 a §:ssä asetetaan korotetut vaatimukset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä.

Pykälän *1 momentin* mukaan momentissa tarkoitetut ilmoitukset ja varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Säännös vastaa asiallisesti sitä, mitä voimassa olevan lain 54 §:n 3 momentissa ja 66 §:n 2 momentissa on säädetty irtisanomis- ja purkamisilmoitusten tiedoksiannosta.

Todisteellisuudelle ei asetettaisi erityisiä vaatimuksia, vaan pykälässä tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tai toimittaa todisteellisesti monella eri tavalla. Ilmoitus tai varoitus on annettu tiedoksi todisteellisesti muun ohella silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa. Pykälässä tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan siten antaa tiedoksi esimerkiksi jollain oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 3, 4 tai 7–10 §:n tarkoittamalla tavalla. Todisteellisuusvaatimuksen täyttää niin ikään esimerkiksi menettely, jossa on noudatettu, mitä sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa säädetään, eli on käytetty sellaista sähköistä menetelmää, jonka avulla voidaan näyttää vastaanottajan saaneen ilmoituksen.

Myös muu todistettava tiedoksiantotapa riittää yhtä hyvin. Todisteena ilmoituksen tai varoituksen tekemisestä voidaan esittää esimerkiksi vastaanottajan kuittaus ilmoituksen tai varoituksen saamisesta tai selvitys kirjeen toimittamisesta vastapuolelle. Lisäksi ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tiedoksi todisteellisesti esimerkiksi todistajan tai todistajien läsnä ollessa. Keskeistä on, että lähettäjä pystyy osoittamaan ilmoituksen tai varoituksen tosiasiallisen vastaanottamisen.

Korkein oikeus on arvioinut yksipuolisen tuomion todisteellista tiedoksiantoa ratkaisussaan KKO 2024:45. Asiassa kantajayhtiö oli lähettänyt vastaajalle salatun sähköpostin, jonka otsikossa oli yksilöity tiedoksi annettava yksipuolinen

tuomio ja jonka liitteenä oli pdf-tiedosto. Viestistä ilmeni, että se koski yksipuolisen tuomion toimittamisesta todisteellisesti tiedoksi sähköpostin liitteenä. Lisäksi viestistä ilmeni, että viestin lähettäjä on saanut sen avaamisesta automaattisen lukukuittauksen. Vastaaja oli avannut sähköpostin hänelle tekstiviestillä erikseen toimitetulla salasanalla. Korkein oikeus katsoi, että näissä olosuhteissa tiedoksiannon tapahtumisen kannalta merkitystä ei ollut sillä, oliko vastaaja todellisuudessa ottanut selkoa yksipuolisesta tuomiosta. Vastaajan katsottiin saaneen tuomion tiedokseen.

Mitään erillistä säännöstä siitä, milloin tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen, ei 1 momentissa asetettaisi, koska tiedoksisaannin ajankohta määräytyy sen perusteella, milloin tiedoksianto on todisteellisesti annettu sen vastaanottajalle tiedoksi.

Pykälän *2 momentin* mukaan 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voitaisiin tietyin edellytyksin antaa tiedoksi myös muuten kuin todisteellisesti. Kyseessä olisi siten vaihtoehtoinen tiedoksiantotapa suhteessa 1 momentissa lausuttuun, ja se koskisi vain sähköistä tiedoksiantoa.

Jotta 2 momentissa kuvattua sähköistä tiedoksiantotapaa voitaisiin käyttää annettaessa pykälässä tarkoitettu ilmoitus tai varoitus tiedoksi vastaanottajalle, edellytettäisiin ensinnäkin sitä, että lähettäjä on toimittanut tiedoksiannon 13 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteen sopijapuolten on siten tullut muun ohella kirjallisesti ja yksilöllisesti sopia vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköinen viestintäkanava. Säännöstä sovellettaessa tulee siten ottaa huomioon, mitä 13 §:n 2 ja 3 momentin perusteluissa esitetään.

Sen lisäksi, että varsinainen ilmoitus tai varoitus lähetetään sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan noudattaen, mitä 13 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään, edellytettäisiin pykälän 2 momentissa sitä, että ilmoituksen tai varoituksen lähettämisestä erikseen informoidaan vastaanottajaa. Tämä tapahtuisi lähettämällä vastaanottajalle niin sanottu heräteviesti. Heräteviesti tulee lähettää toiseen sähköiseen viestintäkanavaan kuin johon varsinainen ilmoitus tai varoitus lähetetään. Tällaisesta toisesta sähköisestä viestintäkanavasta, johon heräteviesti lähetetään, olisi aina sovittava yksilöllisesti ja kirjallisesti. Heräteviestiä ei siten saa antaa esimerkiksi suullisesti, lähettää kirjepostilla taikka

toimittaa sitä samaan sähköiseen viestintäkanavaan, johon ilmoitus tai varoitus on lähetetty tai josta ei ole sovittu yksilöllisesti ja kirjallisesti. Vaikka heräteviesti tulee lähettää sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, heräteviestin kohdalla ei kuitenkaan edellytettäisi sitä, että sen tulee olla, toisin kuin varsinaisen ilmoituksen tai varoituksen, vastaanottajan tallennettavissa ja toisinnettavissa. Heräteviestin tulee olla yleisesti luettavissa olevassa sähköisessä muodossa, jotta vastaanottaja voisi ottaa siitä selon. Heräteviesti voidaan siten toimittaa esimerkiksi tekstiviestillä, jos heräteviestiä koskevaksi sähköiseksi viestintäkanavaksi on sovittu tekstiviesti. Heräteviestille ei myöskään asetettaisi tiettyä sisältövaatimusta, joskin siitä olisi momentin mukaan käytävä vähintään ilmi ilmoituksen tai varoituksen saatavilla olo. Suositeltavaa kuitenkin on, että heräteviestissä kerrotaan, mitä asiaa se koskee, mihin sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan ilmoitus tai varoitus on lähetetty, milloin ilmoitus tai varoitus on lähetty sekä kuka ilmoituksen tai varoituksen ja heräteviestin lähettäjä on.

Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava heräteviestin lähettämiseksi tarvittavaa yhteystietoa koskevista muutoksista. Heräteviesti voidaan siten lähettää vastaanottajalle tämän ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen. Heräteviestin lähettämistä ei kuitenkaan katsota onnistuneeksi, jos sen toimittamisesta tulee virheilmoitus. Edellä mainittuja heräteviestiä koskevia säännöksiä sovellettaessa tulee soveltuvin osin ottaa huomioon, mitä 13 §:n 2 ja 3 momentin perusteluissa esitetään.

Tiedoksisaannin ajankohdasta säädettäisiin 2 momentissa siten, että tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle, jollei muuta näytetä. Heräteviestiä ei yleensä voisi lähettää ennen sähköisen ilmoituksen tai varoituksen lähettämistä, sillä heräteviestistä tulisi käydä ilmi ilmoituksen tai varoituksen saatavilla olo. Tämän vuoksi tiedoksisaannin olettamasäännöksenä olisi se, että tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Kyseessä on siten olettamasäännös, ja tiedoksiannon ajankohta voitaisiin muulla näytöllä osoittaa toiseksi. Tarkennukseksi todettakoon, että jos vastaanottajalle on lähetetty useampi kuin yksi heräteviesti eikä muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ensimmäinen heräteviesti on lähetetty.

Pykälän *3 momentin* mukaan ilmoitus ja varoitus olisi mahdollista toimittaa myös sopijapuolen valtuuttamalle henkilölle. Säännös voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi tilanteessa, jossa useampi vuokralainen vuokraa huoneiston yhdessä. Vuokralaiset voisivat tällöin valtuuttaa jonkun joukostaan ottamaan vastaan vuokrasuhteeseen liittyviä ilmoituksia ja varoituksia. Valtuutettu voisi luonnollisesti olla myös vuokrasuhteen ulkopuolinen henkilö. Valtuuttaja voisi myös olla vuokranantaja. Vuokrasuhteeseen liittyvien 1 momentissa tarkoitettujen ilmoitusten ja varoituksen toimittamisesta valtuutetulle tulisi sopia kirjallisesti. Sopimus voitaisiin tehdä vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä ja myös vuokrasuhteen aikana. Valtuutetulle tehtyjen tiedoksiantojen tulisi ehdotuksen mukaan tapahtua 1 ja 2 momentin mukaisesti.

Pykälän *4 momentissa* ehdotetaan, että pykälässä tarkoitettujen ilmoitusten tiedoksianto voidaan tehdä useamman vuokranantajan tilanteessa yhdellekin vuokranantajista. Säännös koskisi siten vain tilanteita, joissa vuokralainen tekee tiedoksiannon.

Kun jollekin yhteisvastuullisista vuokranantajista on tehty pykälässä tarkoitettu ilmoitus, ilmoituksen vastaanottaneen on informoitava tästä muita yhteisvastuullisia vuokranantajia.

Pykälän *5 momentissa* säädettäisiin sekä pykälässä että 13 b ja 13 c §:ssä tarkoitettujen tiedoksiantotapojen pakottavuudesta. Momentin mukaan sellainen sopimusehto, jonka mukaan 54, 66 tai 77 §:ssä tarkoitettu ilmoitus taikka 62 §:ssä tarkoitettu varoitus voidaan antaa tiedoksi, jollain muulla kuin pykälässä, 13 b tai 13 c §:ssä tarkoitetulla tavalla, on tehoton. Säännös vastaisi sitä, mitä voimassa olevan lain 54 §:n 5 momentissa on säädetty irtisanomisilmoituksista.

13 b §. *Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle*. Ehdotettu pykälä vastaisi pääasiassa sisällöltään voimassa olevan lain 54 §:n 4 momenttia (ks. HE 304/1994 vp, s. 78). Toisin kuin nykyään, tämä ilmoituksen tai varoituksen tiedoksiantotapa koskisi myös purkamisilmoitusta.

Aina ei tiedetä, kuka vuokralainen kulloinkin on, mutta tiedetään, että huoneisto on annettu vuokralle, ja vuokrasopimus pitäisi irtisanoa tai purkaa. Tällainen tilanne saattaa esiintyä esimerkiksi silloin, kun huoneisto vaihtaa omis-

tajaa, vuokranantaja kuolee tai kun kyse on pantti- tai pakkohuutokauppatilanteesta. Sanotun vuoksi ehdotetaan, että ilmoitukset tai varoitus voitaisiin antaa tuntemattomalle vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Huoneistoon toimitettava tiedonanto voi olla esimerkiksi kopio ilmoituksesta tai varoituksesta, johon on merkitty tieto siitä, että mainittu ilmoitus tai varoitus on jätetty julkaistavaksi virallisessa lehdessä. Ilmoituksen tai varoituksen katsottaisiin tulleen vuokralaisen tiedoksi virallisen lehden ilmestymispäivänä.

13 c §. *Tiedoksianto ulkomaille*. Pykälä olisi uusi ja se vastaisi pääosin sisällöltään sitä, mitä asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n 5 momentissa säädetään. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin ilmoituksen ja varoituksen tiedoksiantamisesta silloin, kun tiedoksianto 13 tai 13 a §:ssä taikka haasteen tiedoksi antamisesta säädetyllä tavalla muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle tai vuokranantajalle ei ole mahdollista. Ilmoitus tai varoitus voitaisiin tällaisissa tapauksissa antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vastaanottajan tiedetään käyttävän. Lisäksi, jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsottaisiin tulleen sen vastaanottajan tietoon virallisen lehden ilmestymispäivänä.

Pykälässä tarkoitettu tiedoksiantotapa tulisi sovellettavaksi, kun tiedoksiannon kohteen osoite ulkomailla olisi tiedossa. Mainituissa tilanteissa esimerkiksi vuokranantajan pyytäessä haastemieheltä 62 §:ssä tarkoitetun varoituksen tiedoksiantoa haastemiehellä on käytettävissään oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa tarkoitetut oikeudenkäyntiasiakirjojen tiedoksi antamisessa laajassa riita-asiassa noudatettavat keinot. Oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 8 §:n mukaan tiedoksiannon vastaanottajan oleskellessa ulkomailla ja hänen osoitteensa ollessa tiedossa, tiedoksi annettavien asiakirjojen lähettämisestä on huolehdittava siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu. Tiedoksiantoihin sovellettavaa erityistä sääntelyä on muun muassa EU:n ns. tiedoksiantoasetuksessa, josta ehdotuksessa ei esitetä poikettavaksi. Muissa kuin Euroopan unionin jäsenvaltioihin toimitettavissa tiedoksiannoissa sovellettavaksi voivat tulla tiedoksiantoja koskevat kansainväliset sopimukset, joita sovelletaan, kun oikeudenkäynti- tai muu asia-

kirja on tarpeellista lähettää tiedoksiantoa varten ulkomaille (esim. Haagin tiedoksiantosopimus). Ehdotus ei vaikuttaisi tiedoksiantojen toimittamiseen Pohjoismaiden kesken, mihin sovelletaan Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan kesken tehtyä sopimusta oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa.

Tiedoksiannon toimittaminen momentissa tarkoitetulla tavalla edellyttäisi sen toteamista, että tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollinen. Mainitun edellytyksen täyttyminen tulisi arvioitavaksi tapauskohtaisesti. Tiedoksianto voi estyä esimerkiksi sen johdosta, ettei tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittaminen kohdevaltioon ole mahdollista, koska sinne ei ole saatavilla posti- tai kuriiripalveluita. Silloin kun kohdevaltio on tiedoksiantoon sovellettavan kansainvälisen sopimuksen osapuoli, määräytyy tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittamistapa sopimuksen perusteella. Esimerkiksi Haagin tiedoksiantosopimukseen kuuluvat valtiot, asiakirjojen toimittamista koskevat vaatimukset sekä kunkin sopimusvaltion tiedoksiantoasioissa toimivaltaisten keskusviranomaisten yhteystiedot ovat yleisesti saatavilla Haagin kansainvälisen yksityisoikeuden konferenssin verkkosivustolla. Tiedoksianto Haagin tiedoksiantosopimusta noudattaen voisi estyä, vaikka kohdevaltio olisi sopimusvaltio, mikäli tiedoksiannon toteuttaminen edellyttää pyynnön toimittamista keskusviranomaiselle eikä valtio ole ilmoittanut keskusviranomaisen yhteystietoja pyyntöjen vastaanottamiseksi tai ilmoitetut yhteystiedot eivät toimi. Tiedoksianto voi momentissa tarkoitetulla tavalla estyä, vaikka tiedoksi annettavat asiakirjat saataisiin toimitettua kohdevaltioon, jos kohdevaltion viranomaiselta ei saada tarvittavaa selvitystä tiedoksiannon toteuttamisesta asianmukaisella tavalla. Haettaessa ulkomaille toimitettavan varoituksen tiedoksiantoa siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään, tulisi haastemiehen laadittavaksi ehdotuksessa tarkoitetuissa tilanteissa ns. estetodistus, josta kävisi asianmukaisine perusteluineen ilmi, ettei tiedoksianto ulkomaille ole tapauksessa mahdollinen. Toisaalta on mahdollista, että tiedoksiannon tarve kohdistuu valtioon, joka ei ole liittynyt tiedoksiantoja koskeviin kansainvälisiin sopimusjärjestelyihin.

Ehdotus vastaa pääosin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettua kuulutustiedoksiantomenettelyä, joka tulee sovellettavaksi, kun tiedoksiannon vastaanottajan eikä hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttamansa olinpaikasta voida saada tietoa. Edellytykset tiedoksi antamiselle ehdotettavalla tavalla vastaisivat asiallisesti oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9

§:ssä tarkoitettuja kuulutustiedoksiannon edellytyksiä tilanteessa, jossa ei ole käytössä mitään muuta tiedoksiantotapaa (HE 16/1990 vp, s. 16). Jollei tiedoksiannon vastaanottajan osoite ulkomailla ole tiedossa eikä sitä kyetä selvittämään, asiakirjan tiedoksianto oikeudenkäynnissä voi tulla kyseeseen kuuluttamalla (oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §).

Virallisessa lehdessä julkaistavat tiedoksiannot ovat saatavilla lehden verkkopalvelusta kutakin lehden numeroa koskevana erillisenä julkaisuna. Verkossa saatavilla olevan virallisen lehden käytön laajentuessa ehdotuksessa tarkoitettujen tiedoksiantojen toimittamiseen tulee huomiota kiinnittää henkilötietojen käsittelyyn liittyviin seikkoihin. Tiedot olisi rajattava siten, että virallisessa lehdessä julkaistavasta ilmoituksista kävisivät ilmi ainoastaan tiedoksiannon toimittamiseksi välttämättömät tiedot.

Tiedoksiannon kohteen tosiasiallisten tietojensaantimahdollisuuksien parantamiseksi pykälässä edellytettäisiin, että tiedonanto ehdotuksen mukaisesti tiedoksi annetusta ilmoituksesta tai varoituksesta olisi viipymättä toimitettava sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Tiedonannon sisällön osalta viitataan siihen, mitä 13 b §:n perusteluissa esitetään. Ottaen huomioon, että ilmoitus tai varoitus sisältävät vuokralaista ja vuokranantajaa koskevia henkilötietoja ja yksityiselämän suojan piiriin kuuluvia tietoja, tulee noudattaa varovaisuusperiaatetta. Sanotun vuoksi säännöksessä edellytettäisiin sitä, että lähettäjän tulee tietää, että vastaanottaja käyttää tiettyä sähköistä viestintäkanavaa tai yhteystietoa. Pelkkä oletus siitä, että vastaanottaja todennäköisesti tai mahdollisesti käyttää jotain sähköistä viestintäkanavaa tai yhteystietoa, ei siten olisi riittävä. Tiedonanto ilmoituksesta tai varoituksesta voitaisiin lähettää esimerkiksi sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, josta on maininta vuokrasopimuksessa tai muussa sopimuksessa, mutta sitä ei ole sovittu 13 tai 13 a §:n tarkoittamalla tavalla vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi. Sähköisen viestintäkanavan tai yhteystiedon katsottaisiin olevan lähettäjän tiedossa myös silloin, kun vastaanottaja on vuokrasuhteen aikana asioinut tällaisesta viestintäkanavasta tai yhteystiedosta vuokrasuhteen toisen osapuolen kanssa, mutta josta ei ole mainintaa vuokrasopimuksessa tai muussa vuokrasuhteen aikana solmitussa sopimuksessa vuokrasuhteen osapuolten välillä. Poikkeuksellisesti tällaisena viestintäkanavana tai yhteystietona voitaisiin pitää myös kolmannelta saatua tietoa, jos tiedon oikeellisuutta tai alkuperää ei ole syytä epäillä.

Ilmoituksen tai varoituksen tiedoksiannon katsottaisiin pykälää sovellettaessa tapahtuvan kuuluttamalla eli julkaisemalla se virallisessa lehdessä, jos tiedoksiannon kohteena on vuokranantaja, tai kuuluttamalla ja toimittamalla tiedonanto ilmoituksesta tai varoituksesta huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee, jos tiedoksiannon kohteena on vuokralainen. Molemmissa tilanteissa ilmoituksen tai varoituksen katsottaisiin tulleen vastaanottajan tietoon lehden ilmestymispäivänä. Sähköisessä viestintäkanavassa erikseen toimitettavan tiedonannon ei sen sijaan katsottaisi olevan osa tiedoksiantoa eikä sitä otettaisi huomioon tiedoksiannon pätevyyttä arvioitaessa.

13 d §. *Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille*. Pykälä olisi uusi ja se vastaisi pääosin sisällöltään sitä, mitä asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 5 §:n 3 momentissa säädetään. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin haastehakemuksen tiedoksiannosta asuinhuoneistoa koskevassa häätöasiassa silloin, kun haaste on toimitettava tiedoksi ulkomailla oleskelevalle vuokralaiselle.

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi häätöasiassa vastaajana olevalle vuokralaiselle annettavan haasteen tiedoksi antamisesta OK 11 luvun 9 §:n mukaisella kuulutuksella silloin, kun tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vuokralaiselle, jonka osoite on tiedossa, ei ole muuten mahdollista. Tiedoksiannon toimittamisen edellytykset tulisivat arvioitavaksi kunkin asian osalta tapauskohtaisesti ja tuomioistuimen tulisi säännöstä soveltaessaan vakuuttua siitä, ettei OK 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettu tiedoksianto ole asiassa mahdollinen. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että tiedoksi annettavia asiakirjoja ei ole mahdollista toimittaa tiedoksiannon kohdevaltioon asiassa sovellettavaksi tulevan tiedoksiantoa koskevan kansainvälisen sopimuksen edellyttämällä tavalla. Arvioinnissa olisi otettava huomioon kaikki keinot, joita asiakirjojen toimittamiseksi tiedoksiannon kohdevaltioon on tosiasiallisesti käytettävissä tiedoksiannon toimittamisen ajankohtana. Säännös voisi tulla sovellettavaksi myös, jos tiedoksiannon toimittaminen estyisi sen johdosta, ettei tiedoksiannon kohdevaltion viranomaiselta yrityksestä huolimatta saataisi tarvittavaa selvitystä tiedoksiannon toteutumisesta.

Ehdotuksen soveltaminen olisi rajoitettu tilanteisiin, joissa vuokralainen oleskelee muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Ehdotuksella ei siten poikettaisi EU:n tiedoksiantoasetuksesta eikä se vaikuttaisi tiedoksiantojen toimittamiseen Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan so-

vellettavaan sopimukseen oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa. Ehdotus ei käytännössä vaikuttaisi myöskään Haagin tiedoksiantosopimuksen soveltamiseen, koska ehdotettua poikkeusmenettelyä ei sovellettaisi tilanteessa, jossa Haagin tiedoksiantosopimuksen mukainen menettely on käytettävissä.

Kuulutustiedoksiantoa käytettäessä ei voida varmistua siitä, että ulkomailla oleskeleva vuokralainen tosiasiassa saa tiedon asiasta. Ehdotuksessa tarkoitetuissa tapauksissa on toisaalta mahdollista, että myös vuokralaisen oleskellessa ulkomailla tieto kuulutuksesta voidaan tosiasiassa saattaa tämän tietoon toimittamalla siitä riittävät tiedot vuokrauksen kohteena olevaan asuinhuoneistoon. Tämän vuoksi momenttiin ehdotetaan otettavaksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädettyä kuulutusmenettelyä täydentävä säännös haastetta koskevan ilmoituksen toimittamisesta viipymättä huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Huoneistoon toimitettavasta oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitetusta ilmoituksesta tulisi käydä ilmi tiedoksi annettavan asiakirjan pääasiallinen sisältö sekä se, missä tiedoksi annettava asiakirja on nähtävillä. Tiedoksiannon pätevyys edellyttäisi ilmoituksen toimittamista huoneistoon, mutta tiedoksiannon ajankohtana olisi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:n mukaisesti ilmoituksen virallisessa lehdessä julkaisemisen ajankohta.

Pykälässä säädettäisiin lisäksi siitä, että oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus olisi viipymättä toimitettava myös sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vuokralaisen tiedetään käyttävän, jos tällainen viestintäkanava tai yhteystieto on lähettäjän tiedossa. Sähköisessä viestintäkanavassa erikseen toimitettavan ilmoituksen ei kuitenkaan katsottaisi olevan osa tiedoksiantoa eikä sitä otettaisi huomioon tiedoksiannon pätevyyttä arvioitaessa, vaan sillä pyritään parantamaan vuokralaisen tosiasiallista tietojensaantimahdollisuutta. Haastemiehen tai tuomioistuimen ei kuitenkaan edellytettäisi ryhtyvän toimenpiteisiin tällaisen sähköisen viestintäkanavan tai yhteystiedon selvittämiseksi, vaan tieto sähköisestä viestintäkanavasta tai yhteystiedosta olisi ensisijaisesti tultava kantajalta. Asianmukaisena pidettäisiin kuitenkin sitä, että haastemies tai tuomioistuin tarkistaisi sen käytössä olevista rekisteri- ja muista tietojärjestelmistä, onko tällaisia tietoja saatavilla.

14 §. *Virka-apu*. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Momentista poistettaisiin viittaus lain 21 §:ään, jotta se vastaisi muutoksia, jotka ehdotetaan tehtäväksi lain 22 §:ään. Selvyydeksi todettakoon, että tarkoitus ei ole muuttaa voimassaolevaa oikeustilaa, vaan jatkossa lain 21 §:n mukainen pääsy huoneistoon seuraisi suoraan lain 22 §:stä.

17 a §. *Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä*. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, joka velvoittaisi vuokralaista ilmoittamaan vuokranantajalle huoneistossa asuvista henkilöistä. Vuokralaisella ei voimassa olevan lain mukaan ole vastaavaa velvollisuutta.

Pykälän *1 momentin* mukaan vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston muiden asukkaiden lukumäärä sekä se, mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu. Vuokralainen saa lain 17 §:n 1 momentin nojalla käyttää asuntoa ensinnäkin omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Täysi-ikäisistä asukkaista tulee lisäksi ilmoittaa heidän nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa myös lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitetuista lähisukulaisista ja puolison lähisukulaisista sekä henkilöistä, joille vuokralainen on luovuttanut alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta käytettäväksi asumiseen.

Jos vuokralainen asuu huoneistossa esimerkiksi täysi-ikäisen puolisonsa ja perheen kolmen alaikäisen lapsen kanssa, vuokralaisen tulee siis ilmoittaa, että huoneistossa asuu vuokralaisen puoliso ja perheen kolme alaikäistä lasta. Puolisosta tulee lisäksi ilmoittaa hänen nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa, kuten puhelinnumero, sähköpostiosoite tai muu yhteystieto, jolla häneen saadaan tarvittaessa yhteys.

Vuokralainen voi ilmoittaa vapaamuotoisesti, mihin kunkin henkilön oikeus asua huoneistossa perustuu. Puolison, perheen lasten ja 17 §:n 1 momentissa mainittujen sukulaisten oikeus asua huoneistossa perustuu puolisona olemiseen tai muuhun perhe- taikka sukulaisuussuhteeseen. Tämän vuoksi heidän kohdallaan riittävää on ilmoittaa se, mikä vuokralaisen ja muun asukkaan välinen perhe- tai sukulaisuussuhde on. Jos kyse on huoneiston osan luovuttamisesta – alivuokrauksena tai muutoin – muulle kuin 17 §:n 1 momentissa mainitulle perheenjäsenelle, ilmoituksesta tulee käydä ilmi, että asukkaan käytössä on enintään puolet huoneistosta. Tämä seuraa siitä, että muussa tapauksessa

vuokralainen tarvitsee lain 17 §:n 2 momentin nojalla luvan huoneiston tai sen osaa toisen luovuttamiseksi toisen käytettäväksi.

Jos kyse on 17 §:n 1 momentissa tarkoitetusta lähisukulaisesta, vuokranantajalle tulisi ehdotuksen mukaan ilmoittaa sukulaisuussuhteen laatu, esimerkiksi se, että kyse on vuokralaisen sisaruksesta. Vuokranantajan tulee ilmoituksen perusteella kyetä arvioimaan, onko kyse lähisukulaisuudesta. Sukulaisuussuhteen laadulla on merkitystä, koska vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Sen sijaan muulle kuin lähisukulaiselle saa luovuttaa huoneistosta enintään puolet, eikä luovuttamisesta saa tällöinkään aiheutua vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Vuokranantajan on siksi hyvä tietää, onko kanssa-asukas lähisukulainen vai ei. Sukulaissuhteen laadulla ja sen ilmoittamisella on merkitystä myös ehdotetun 46 §:n 2 momentin kannalta. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti ei kuitenkaan vaikuta arviointiin siitä, aiheutuuko huoneiston käytöstä lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettua huomattavaa haittaa tai häiriötä.

Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus käsittää vain huoneistossa asuvat henkilöt. Asumisella tarkoitetaan 17 §:n tavoin huoneiston käyttämistä pidempiaikaiseen ja pysyväisluonteiseen asumiseen eli huoneiston käyttämiseen asuntona tai kotina. Kyse on siis pysyväisluonteisesta ja yleensä pitkäaikaisesta asumisesta, jollaiseen laki ylipäänsä soveltuu. Asumisen ja huoneiston muun käytön suhdetta on käsitelty edellä jaksoissa 2.1 ja 3.1 sekä 2 §:n perusteluissa. Vuokralaisen ei siten tarvitse ilmoittaa esimerkiksi vuokralaisen luvalla asunnossa lyhytaikaisesti oleskelevia henkilöitä, kuten vieraita.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin siitä, milloin vuokralaisen tulee antaa 1 momentissa tarkoitetut tiedot huoneistossa asuvista henkilöistä tai päivittää niitä. Jos vuokralainen ei ole antanut tietoa huoneiston muista asukkaista esimerkiksi vuokrasopimuksessa, asiakirjassa tai lomakkeessa vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, ilmoitus tulee antaa viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut huoneiston hallintaansa. Koska 1 momentissa tarkoitetut tiedot ovat valmiiksi vuokralaisen tiedossa, hänen voidaan odottaa ja edellyttää tietojen toimittamista muutamassa päivässä huoneiston hallintaan saamisesta. Vuokralaisen tulisi myös päivittää tiedot aina, kun huoneistoon muuttaa uusi asukas tai kun joku asukkaista muuttaa pois. Vuokranantajalla

tulee siis olla käytössään ajantasaiset tiedot huoneiston asukkaista. Jos vuokranantajalla on aihetta epäillä, että vuokralainen ei ole täyttänyt ilmoittamisvelvollisuuttaan asianmukaisesti, vuokranantajalla on mahdollisuus muistuttaa asiasta vuokralaista.

Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä ei säädettäisi erillistä seuraamusta. Laiminlyöntiin liittyy usein myös jokin muu sopimusrikkomus, kuten asuinhuoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi 17 §:n 1 momentin vastaisesti. Jos vuokrasopimuksen irtisanomisen perusteena on ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti, se voitaisiin ottaa huomioon arvioitaessa, saako vuokralainen 56 §:n 1 momentin 2 kohdan tarkoittamaa irtisanomissuojaa. Vuokrasopimuksen irtisanomista ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella ei myöskään yleensä voitaisi pitää 57 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisena.

Vuokralaisen irtisanomissuojan ja vuokranantajan korvausvelvollisuuden arvioinnissa tulisi huomioida ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin syy ja laatu sekä laiminlyönnistä vuokranantajalle aiheutuneet seuraukset. Jos vuokralainen esimerkiksi unohtaa viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle huoneistosta pois muuttaneesta asukkaasta, ei tällä laiminlyönnillä sellaisenaan olisi vaikutusta vuokralaisen irtisanomissuojaan tai sen arviointiin, tulisiko irtisanomista pitää 57 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisena. Toisin tulisi kuitenkin yleensä arvioida esimerkiksi tilannetta, jossa vuokranantaja joutuu maksamaan takautuvasti huomattavan määrän henkilöluvun mukaan määräytyviä vastikkeita asunto-osakeyhtiölle siksi, että vuokralainen ei ole ilmoittanut huoneistossa asuvista henkilöistä vuokranantajalle. Tällöin vuokralainen ei pääsääntöisesti voisi saada lain 56 §:n mukaista irtisanomissuojaa tai 57 §:n tarkoittamaa vahingonkorvausta vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta.

Ilmoitusvelvollisuuden merkittävät laiminlyönnit taikka tahallaan väärien tai virheellisten tietojen antaminen voitaisiin ottaa huomioon myös yhtenä tekijänä arvioitaessa sitä, onko vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus ehdotetun 61 §:n 1 momentin 7 kohdan nojalla. Merkittävä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti tarkoittaa esimerkiksi sitä, että vuokralaista on vuokrasuhteen aikana useasti muistutettu hänelle kuuluvasta ilmoitusvelvollisuudesta.

18 §. *Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi*. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan täydennettäväksi. Momentti vastaisi muuten voimassa olevassa laissa säädettyä, mutta momenttiin otettaisiin selventävä säännös siitä, että syyn arviointi ei kaikissa tapauksissa ole riippuvainen vuokralaisen tilapäisestä oleskelusta toisella paikkakunnalla. Muu erityinen syy voisi olla esimerkiksi se, että vuokralainen on suorittamassa varusmiespalvelusta tai vapaaehtoista asepalvelusta, vankeudessa tai laitoshoidossa samalla paikkakunnalla. Muuna erityisenä syynä voitaisiin pitää myös sitä, että vuokralainen joutuu väliaikaisesti muuttamaan toiseen huoneistoon hoitaakseen sairastunutta vanhempaansa, joka on ympärivuorokautisen hoidon tarpeessa. Lisäksi muu erityinen syy voisi olla vuokralaisen perheen muutto väliaikaisesti toiselle paikkakunnalle vuokralaisen puolison uuden työpaikan vuoksi. Muuna erityisenä syynä ei sen sijaan pidettäisi esimerkiksi loma- tai harrastusmatkaa. Muuta erityistä syytä arvioitaessa huomiota tulee kiinnittää ennen kaikkea siihen, estävätkö olemassa olevat olosuhteet tosiasiassa asuinhuoneiston käyttämisen.

Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan täydennettäväksi siten, että vuokralaisen tulisi ilmoittaessaan luovutuksesta vuokranantajalle samalla ilmoittaa myös luovutuksen sovitusta tai todennäköisestä kestoajasta. Säännös vastaisi tältä osin sitä, mitä asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 30 §:n 1 momentissa on säädetty. Lisäksi momenttiin lisättäisiin selvyyden vuoksi maininta siitä, että vuokranantajalle tulisi ilmoittaa myös tieto siitä, kenelle huoneisto luovutetaan, jotta vuokranantaja voi arvioida sitä, onko hänellä perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jonka mukaan pykälää ei sovellettaisi työsuhdeasuntoon. Lain 87 §:n mukaan työsuhdeasunnon vuokralainen ei nimittäin saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan eikä muulla tavoin luovuttaa huoneistoa toisen käytettäväksi. Kyse on selkeytyksestä eikä tarkoituksena ole muuttaa nykytilaa.

20 §. *Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus*. Pykälän *2 momentissa* käytetty kehotus-sana on muutettu ilmoitus-sanaksi. Kyse on teknisestä muutoksesta, jonka myötä laissa ei olisi enää tarpeen erikseen käyttää kehotussanaa.

22 §. *Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon*. Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi. Jatkossa pykälässä olisi kootusti selostettu eri tilanteet, joissa vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon. Lisäksi pykälään otettaisiin informatiivinen viittaus virka-apua koskevaan pykälään.

Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Uuden 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Momentissa on aiemmin säädetty eksplisiittisesti ainoastaan vuokranantajan oikeudesta päästä huoneistoon huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten. Valvonnan lisäksi momentti kattaisi jatkossa myös lain 21 §:n tarkoittamat olosuhteet, eli vuokranantajan ja tämän edustajan oikeuden päästä huoneistoon suorittamaan korjaus- ja muutostöitä sekä hoitotoimenpiteitä. Selvyydeksi todettakoon, että tarkoituksena ei ole laajentaa tai supistaa vuokranantajan voimassa olevan lain 21 ja 22 §:n mukaista oikeutta päästä huoneistoon, vaan kyse on sanotuilta osin ainoastaan nykytilan selvennyksestä.

Lisäksi voimassa oleva 2 momentti yhdistettäisiin osaksi uutta 1 momenttia. Ehdotetun 1 momentin jälkimmäisen virkkeen mukaan vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa. Momentin jälkimmäinen virke vastaisi pääasiassa voimassaolevaa 2 momenttia.

Selvyyden vuoksi 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi maininta myös vuokranantajan edustajasta. Jo nykytilassa selvänä on pidetty, että vuokranantaja saa valtuuttaa esimerkiksi toisen valvomaan puolestaan huoneiston kuntoa ja hoitoa tai vuokra- tai kiinteistönvälittäjän esittelemään huoneistoa. Vastaava oikeus on myös oikeushenkilömuotoisen vuokranantajan lakisääteisellä edustajalla. Selvää on, että valtuutuksen tulee olla voimassa ja edustajan tulee tarvittaessa kyetä osoittamaan valtuutuksen asianmukaisuus. Tyypillisesti tämä voitaisiin tehdä esimerkiksi siten, että edustaja esittää vuokralaiselle valtakirjan tai vuokraus- tai myyntitoimeksiannon. Myös muu asianmukainen selvitys, josta voidaan päätellä edustajan edustavan vuokranantajaa, olisi riittävä.

Pykälän 1 momentissa ei enää käytettäisi ilmausta ”sopivana aikana”, koska jatkossa tästä säädettäisiin kootusti ehdotetussa 2 momentissa.

Ehdotettu *2 momentti* olisi uusi. Voimassa oleva 2 momentti siirtyisi osaksi uutta 1 momenttia. Uuden 2 momentin mukaan käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana. Momentissa käytetty ilmaisu ”käynti” viittaisi yleisesti 1 momentin tilanteisiin, joten kriteeri ”sopivasta ajasta” koskisi sekä pääsyä huoneistoon että sen esittelyä. Sopivasta ajasta sopiminen osapuolten välillä tai sitä koskevan poikkeuksen soveltuminen eivät poista lain 21 §:n 2 ja 3 momentin ilmoittamisvelvollisuutta tai vaikuta sitä koskeviin määräaikoihin.

Huoneistossa käynnin tulisi ensisijaisesti tapahtua vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana. Huoneistoon ei siis yleensä voida mennä saamatta vuokralaisen suostumusta. Toisaalta vuokralainen ei voisi perusteettomasti kieltäytyä päästämästä vuokranantajaa huoneistoon. Osapuolten tuleekin yleensä ottaa huomioon toistensa kohtuulliset toivomukset sopivasta ajasta.

Niiden tilanteiden varalta, että sopivaa aikaa huoneistossa käynnille ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä, 2 momentin toisessa virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi, että käynti voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua siitä, kun riittävä vastausaika sopivaa ajankohtaa koskevaan tiedusteluun on päättänyt ja kun käyntiajankohdasta on kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen. Tällainen tilanne voisi konkretisoitua, jos vuokralainen jättää hänelle varatussa riittävässä vastausajassa kokonaan vastaamatta vuokranantajan tiedusteluun sopivasta ajankohdasta. Tilanne olisi sama, jos vuokralainen vastaa hänelle varatussa vastausajassa vuokranantajan tiedusteluun, mutta hylkää kaikki hänelle ehdotetut ajankohdat eikä itse ehdota sellaista ajankohtaa, jota voidaan pitää sopivana.

Vuokralaiselle tulisi varata riittävä vastausaika huoneistossa käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun. Vuokralaiselle tulisi myös etukäteen kirjallisesti ilmoittaa ajankohta, jolloin huoneistoon aiotaan tulla käymään, kuten myös se, että käynti huoneistossa voidaan toteuttaa vastausajan päättymisen jälkeen, vaikka vuokralainen ei vastaisikaan tiedusteluun. Tällainen kirjallinen ilmoitus voitaisiin antaa samalla, kun vuokralaiselta tiedustellaan sopivaa ajankohtaa huoneistossa käynnille. Tässä tapauksessa ilmoituksesta tulisi käydä ilmi se, että huoneistossa voidaan käydä myös siinä tapauksessa, että vuokralainen hylkää kaikki ehdotetut ajat eikä myöskään itse ehdota sopivaa aikaa.

Ehdotetun säännöksen mukaan vuokralaiselle on varattava riittävästi aikaa vastauksen antamiseen. Huoneistoon voitaisiin lisäksi mennä vasta, kun vastausajan loppumisesta on kulunut kohtuullinen aika. Vastausajan riittävyyden ja kohtuullisen ajan pituutta arvioitaessa on otettava huomioon huoneistossa käynnin syy eli asian laatu ja kiireellisyys. Jos vuokralaisen ehdottama ajankohta on kohtuullinen, käynti huoneistoon tulisi ensisijaisesti toteuttaa kyseisenä ajankohtana.

Kun huoneisto on uudelleen vuokrattavissa tai tarkoitettu myytäväksi, vuokranantajan tai hänen edustajansa on lähes poikkeuksetta sovittava vuokralaisen kanssa huoneistoon pääsystä ja sen esittelystä. Vuokranantajalla ei yleensä ole syytä esitellä huoneistoa juuri tiettynä aikana. Huoneiston esittely myös edellyttää yleensä myös vuokralaiselta toimenpiteitä. Tämän vuoksi huoneistoon pääsyssä ja sen esittelyssä myynnin tai vuokraamisen johdosta vuokranantajalla on korostettu velvollisuus pyrkiä sopimaan ajankohdasta vuokralaisen kanssa. Jos ajankohtaa ei kuitenkaan saada vuokralaisesta johtuvasta syystä sovittua, tällöinkin vuokranantajalla voisi olla oikeus päästä huoneistoon etukäteen ilmoittamalla.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jonka mukaan käynti huoneistossa voitaisiin tehdä myös ilmoittamatta etukäteen. Edellytyksenä olisi se, että asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Eräissä kiireellisissä tapauksissa, kuten putkivuodon tai tulipalon sattuessa, oikeuttavat jo yleiset pakkotilaa koskevat säännöksetkin tunkeutumaan huoneistoon ilman lupaa.

Huoneistossa voitaisiin käydä etukäteen ilmoittamatta esimerkiksi, jos huoneistossa tehdään sellaista korjaus- tai asennustyötä, jota tehtäessä on samanaikaisesti oltava useissa rakennuksen huoneistoissa. Vastaavasti kiireellinen korjaus- tai muutostyö taikka hoitotoimenpide, kuten tuholaismyrkytys, voi edellyttää kiireellisiä käyntejä monissa saman rakennuksen huoneistoissa lyhyen ajan sisällä. Tällöin ei voida edellyttää, että jokaiselle asukkaalle varattaisiin mahdollisuus esittää mielipiteensä sopivasta ajankohdasta.

Huoneenvuokrasuhteissa huoneistossa käynti ennakkoon ilmoittamatta pelkästään asian laadun vuoksi voisi käytännössä tulla kyseeseen vain harvoin. Tämä johtuu siitä, että edellä kuvatut useaan asuntoon samaan aikaan tai lyhyen ajan sisällä kohdistuvat huolto- tai asennustyöt tapahtuvat yleensä

asunto-osakeyhtiön, eivät vuokranantajan toimesta. Oikeus huoneistoon pääsyyn seuraa tällöin asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n 2 momentista. Huoneenvuokrasuhteissa säännöksellä on siis merkitystä lähinnä siinä tapauksessa, että vuokranantajalla on samassa rakennuksessa useampi huoneisto, joihin tehdään samanaikaista tai lähes samanaikaista käyntiä edellyttäviä huolto- tai korjaustöitä. Tällöinkin edellytyksenä on se, että vuokranantajalle ei seuraa vastaavaa oikeutta asunto-osakeyhtiölaista esimerkiksi siksi, että vuokranantaja omistaa asunto-osakeyhtiön, jossa huoneisto sijaitsee.

Edelleen 3 momentissa säädettäisiin siitä, että huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta ilmenevät käynnin syy sekä tieto ilmoituksen jättäjästä ja yhteystiedoista. Jos siis huoneistossa käydään momentissa tarkoitetuissa tilanteissa, eli etukäteen ilmoittamatta, tästä tulee aina huoneistossa käynnin yhteydessä jättää ilmoitus huoneistoon. Ilmoituksessa on mainittava käynnin syy sekä miksi käynti tehtiin ilman ennakkoilmoitusta. Syy on ilmoitettava riittävän tarkasti, jotta vuokralainen voi arvioida käynnin asianmukaisuutta. Lisäksi ilmoituksesta on käytävä ilmi ilmoituksen jättäjä ja yhteystiedot, joista vuokralainen voi halutessaan saada lisätietoa käynnistä ja sen syystä.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti,* johon lisättäisiin informatiivinen viittaus lain 14 §:ään. Mainitun lainkohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus saada poliisilta virka-apua, jos tämän pykälän mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

24 §. *Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus huoneiston vahingoittumisesta ja puutteellisuudesta*. Pykälän otsikkoa täsmennettäisiin siten, että siinä mainittaisiin huoneiston vahingoittuminen ja puutteellisuus. Muutos olisi tarpeen, koska nykyisin pykälän otsikossa mainitaan yleisesti ”vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus”. Jatkossa vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuudesta säädettäisiin lisäksi ehdotetussa 17 a §:ssä.

26 a §. *Tupakointikielto*. Pykälä olisi uusi. Pykälässä säädettäisiin tupakointikieltoa koskevasta olettamasta vuokrasuhteessa. Olettama tarkoittaisi muutosta nykytilaan, jossa tupakointi asuinhuoneistossa tai muussa huoneistoon liittyvällä yksityisellä alueella on erikseen pitänyt vuokrasopimuksessa tai muussa sopimuksessa vuokrasuhteen osapuolten välillä kieltää. Tupakointi, kuten myös poltettavaksi tarkoitetun kasviperäisen tuotteen polttaminen tai sähkösavukkeen käyttäminen, olisi pykälässä mainituissa tiloissa tai alueilla

sallittu vain, jos siitä olisi erikseen sovittu tai siihen olisi saatu erikseen vuokranantajan lupa.

Pykälän *1 momentin* mukaan tupakointi huoneistossa tai siihen kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa olisi kiellettyä, jollei tähän ole saatu vuokranantajan lupaa.

Säännöksen tarkoittamat yksityiset sisä- tai ulkotilat ovat alueita, joiden käyttöoikeuden vuokralainen johtaa huoneenvuokrasuhteesta ja johon vuokranantajalla on määräysvalta hallintaoikeutensa perusteella. Näihin tiloihin kuuluvat huoneiston sisäseinien rajaama sisätila, mutta yleensä myös esimerkiksi asuntokohtainen parveke tai terassi, oma autotalli tai pysäköintipaikka, henkilökohtainen varasto- tai säilytystila, kuten kellari- tai ullakkovarasto, oma pihaalue sekä muu huoneistoon liittyvä yksityinen alue, jonka hallinta- ja käyttöoikeus johdetaan asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta. Selvää on myös se, että jos tila tai alue on luovutettu vuokralaiselle siten, että AHVL:n sijasta sovellettavaksi tulee esimerkiksi liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki tai maanvuokralaki, ei tupakointikielto tule AHVL:n nojalla sovellettavaksi.

Pykälässä säädetty tupakointikielto ei sen sijaan koskisi alueita tai tiloja, joissa oleskelu tai joiden käyttäminen edellyttää jonkun muun tahon kuin vuokranantajan hyväksyntää, koska tällöin kyseessä ei ole tila tai alue, johon vuokranantajalla on yksinomainen määräysvalta. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hallinnoiman rakennuksen ja kiinteistön yleiset tilat ja alueet jäisivät siten pykälässä tarkoitetun tupakointikiellon ulkopuolelle.

Vuokranantaja ei nykyisinkään voi antamallaan luvalla ohittaa lain pakottavaa säännöstä tai viranomaisen antamaa pakottavaa määräystä, kuten ei myöskään esimerkiksi sellaista yhtiöjärjestyksen määräystä, jossa tupakointikielto ulottuu jokaiseen asuinhuoneistoon. Sama koskee sellaisia asunto-osakeyhtiön yleisiä ja yhteisiä tiloja, joiden käytöstä vuokranantaja ei voi määrätä. Tämän vuoksi säännöksessä todettaisiin selvyyden vuoksi, että tupakoinnin salliminen vuokranantajan luvalla edellyttää sitä, että muu laki, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei luvan antamista estä.

Pykälän mukainen lupa tupakointiin voidaan antaa myös rajoitettuna, eli se voi koskea vain tiettyjä sisä- tai ulkotiloja. Vuokralainen voi saada luvan joko

vuokrasopimuksessa tai sitä erikseen pyydettyään. Lupa voidaan antaa vapaamuotoisesti, eikä sen tarvitse olla esimerkiksi kirjallinen. Vuokralaisella on kuitenkin aina todistustaakka siitä, että vuokranantaja on myöntänyt luvan tupakointiin. Tämän vuoksi on suositeltavaa, että lupa pyydetään kirjallisesti tai se selvästi merkitään vuokrasopimukseen.

Ehdotettu tupakointikielto koskisi yleisesti tupakointia, ei siis ainoastaan vuokralaisen itsensä tupakointia. Vuokralaisen tulisi siis huolehtia siitä, että myös muut huoneistossa asuvat henkilöt, vuokralaisen vieraat sekä muut henkilöt, jotka oleskelevat huoneiston sisätiloissa tai muissa säännöksessä mainituissa tiloissa vuokralaisen luvalla, noudattavat tupakointikieltoa.

Pykälässä tarkoitettua tupakointikieltoa rikkova vuokralainen syyllistyisi sopimusrikkomukseen. Ehdotettu säännös ei muuttaisi nykytilaa siltä osin, mitä tupakoinnin kieltävän sopimusehdon rikkomisesta voi seurata. Tupakointikiellon rikkominen voisi siis johtaa esimerkiksi siihen, että vuokralainen ei saa lain 56 §:n tarkoittamaa irtisanomissuojaa tai 57 §:n tarkoittamaa vahingonkorvausta, kun vuokranantaja irtisanoo sopimuksen vuokralaisen toistuvan tupakoinnin johdosta.

Tupakointikiellon rikkominen – ilman muiden purkamisperusteiden käsillä oloa – voi nykyisin olla vuokrasopimuksen purkamisperuste vain poikkeuksellisesti, eikä uusi säännös muuttaisi tätä lähtökohtaa. Jatkuva ja runsas tupakointi huoneistossa voi kuitenkin aiheuttaa merkittäviä haittoja, kuten pysyviä tahroja huoneiston pinnoille sekä pysyviä hajuhaittoja pinnoissa ja kiinteissä kalusteissa. Lisäksi tupakansavu voi levitä tai kulkeutua yhteisiin tiloihin tai naapurihuoneistoihin. Tupakointi voi siis olla lain 61 §:n 1 momentin 5 kohdan tarkoittamaa huoneiston huonoa hoitoa. Runsas ja jatkuva tupakansavun kulkeutuminen huoneiston ulkopuolelle yhteisiin tiloihin tai naapurihuoneistoihin voi myös olla lain 61 §:n 1 momentin 5 kohdan tarkoittamaa häiritsevän elämän viettämistä. Tupakoinnista aiheutuvat haitat muille huoneiston asukkaille tai naapureille taikka huoneiston kunnolle tai arvolle voi tulla arvioitavaksi myös ehdotettavan 61 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaisena purkamisperusteena.

Tupakoinnin haittavaikutukset voivat ilmetä ja vaikuttaa monin eri tavoin ja vakavuusastein. Mitä suurempia haittoja toistuva tai jatkuva tupakointi erityisesti muille ihmisille aiheuttaa, sitä todennäköisempää on, että vuokrasopimuksen purkamiselle on perusteet. Vuokrasopimuksen purkaminen tupakoinnin vuoksi

edellyttäisi yleensä varoituksen antamista. Poikkeuksellisen moitittavissa tapauksissa purkaminen voisi kuitenkin tapahtua ilman varoitusta. Tällainen tilanne voisi syntyä esimerkiksi silloin, jos vuokranantaja havaitsee kiellon vastaisen tupakoinnin vasta siinä vaiheessa, kun huoneistoissa on tupakoitu jo pitkään ja runsaasti niin, että huoneiston pinnat ja pysyvät kalusteet ovat pysyvästi pilaantuneet.

Tupakointikiellon voimassa ollessa tupakoinnista huoneistolle aiheutuvia hajuhaittoja ja pintojen likaantumista ei voida pitää lain 25 §:n 1 momentissa tarkoitettuna tavanomaisena kulumisena, josta vuokranantaja on lähtökohtaisesti vastuussa. Näin ollen vuokralainen olisi yleensä velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ne ylimääräiset kustannukset, jotka ovat aiheutuneet tupakoinnista aiheutuneiden haju- ja muiden haittojen siivoamisesta ja tupakoinnin vuoksi uusittavien pintojen ja pysyvien kalusteiden remontoimisesta.

Pykälän *2 momentin* mukaan tupakointia koskeva kielto koskisi myös poltettavaksi tarkoitetun kasviperäisen tuotteen polttamista ja sähkösavukkeen käyttämistä. Säännös vastaisi sitä, mitä tupakkalain 73 §:ssä on säädetty tupakointikieltojen soveltamisesta.

Pykälän *3 momentissa* olisi informatiivinen viittaus tupakkalain 2 §:n määritelmiin. Tupakoinnilla tarkoitetaan poltettavaksi tai muutoin kuumennettavaksi tarkoitetun tupakkatuotteen käyttämistä (tupakkalain 2 §:n 38 kohta), poltettavaksi tarkoitetulla kasviperäisellä tuotteella kasveista valmistettua tupakan vastiketta, joka on tarkoitettu poltettavaksi (tupakkalain 2 §:n 15 kohta) ja sähkösavukkeella tuotetta, jonka avulla voidaan hengittää sisään nikotiinipitoista höyryä suukappaleen kautta, sekä kyseisen tuotteen osia (tupakkalain 2 §:n 18 kohta).

27 §. *Vuokran määräytyminen*. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi. Ensinnäkin momentin ensimmäinen virke ehdotetaan poistettavaksi, koska indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki (1195/2000) ei ole enää voimassa. Toiseksi 2 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi eräitä vuokralaisen asemaa parantavia muutoksia. Lisäksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädetään vuokraan kuulumattomien käyttökorvausten veloittamisesta vuokralaiselta. Voimassa oleva 3 momentti siirtyisi uudeksi 4 momentiksi.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin ehdotuksen mukaan jatkossa myös siitä, että vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta sekä uudesta vuokrasta ja korotuksen voimaantuloajankohdasta vuokralaiselle kirjallisesti. Tämä tarkoittaisi muutosta nykytilaan, sillä jatkossa vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus käsittäisi kaikki vuokran korotustilanteet – myös siis tilanteet, joissa vuokrankorotusehto on yksiselitteinen ja siitä käy selvästi ilmi korotuksen ajankohta ja laskentaperusteet. Pelkkä vuokrankorotusehto ei siis sellaisenaan riittäisi vuokran korottamiseen, vaan vuokranantajan olisi aina myös ryhdyttävä aktiivisiin toimiin eli täytettävä ilmoitusvelvollisuutensa asianmukaisesti. Koska säännös olisi pakottava, osapuolet eivät voisi sopia esimerkiksi siitä, että vuokranantajan ei tarvitse lainkaan ilmoittaa vuokran korotuksesta, että ilmoitusvelvollisuus voitaisiin täyttää muuten kuin kirjallisesti tai että vuokralaisen tulisi itse laskea uusi, korotettu vuokra.

Ehdotetulla muutoksella ei kuitenkaan olisi vaikutusta siihen, että vuokra määräytyy pykälän 1 momentin mukaan, eli sen perusteella, mitä vuokrasopimuksessa on sovittu. Tämä tarkoittaa, että oikeus vuokran tarkistamiseen on oltava kirjattuna vuokrasopimukseen tai siitä on muuten sovittava vuokralaisen kanssa vuokrasuhteen aikana. Vuokranantajalla ei siis edelleenkään olisi lakiin perustuvaa yksipuolista oikeutta korottaa vuokraa vuokrasuhteen aikana.

Kirjallisesta ilmoituksesta on käytävä ilmi ensinnäkin se, että vuokraa aiotaan korottaa. Toiseksi ilmoituksesta on käytävä ilmi uuden vuokran määrä ja milloin vuokralaisen on korotettua vuokraa ryhdyttävä suorittamaan.

Vuokranantajalla olisi lisäksi velvollisuus antaa vuokralaiselle tiedot vuokrankorotuksen perusteesta, jos vuokralainen tätä pyytää. Korotuksen peruste käy ilmi vuokrankorotusta koskevasta sopimusehdosta. Vuokranantajan tulisi pyynnöstä antaa tieto myös siitä, miten uuden vuokran määrä on laskettu. Tämä voi koskea esimerkiksi laskentakaavaa tai muita yksityiskohtia, jotka liittyvät uuden vuokran määrittämiseen tai laskemiseen. Vuokranantajan on annettava nämä tiedot maksutta. Tiedot on toimitettava ilman aiheetonta viivytystä pyynnön vastaanottamisen jälkeen. On suositeltavaa, että mainitut tiedot liitetään aina jo osaksi korotusta koskevaa varsinaista ilmoitusta.

Korotuksen voimaantulon osalta ehdotetaan, että korotettu vuokra voisi tulla voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seu-

raavan vuokranmaksukauden, joka yleensä on kalenterikuukausi, alusta. Ehdotus vastaa tältä osin voimassa olevan 32 §:n 1 momentin viimeistä virkettä kuitenkin sillä erotuksella, että 32 §:n 1 momentissa aikamääre on kaksi kuukautta yhden kuukauden sijaan.

Lisäksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi pakottava säännös, jonka mukaan korotettua vuokraa ei saa periä takautuvasti. Vuokranantaja ei voi siten periä vuokralaiselta korotettua vuokraa ilmoitusta edeltäneeltä ajalta tai ilmoituksen tekemisen ja sitä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alun väliseltä ajalta. Vuokranantaja voi siis periä korotettua vuokraa aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Esimerkiksi tilanteessa, jossa kuukausivuokra on ensimmäisenä vuonna 1000 euroa ja vuokrasopimuksessa olevan korotusehdon mukaan huoneiston kuukausivuokraa korotetaan vuosittain tammikuun 1. päivä 50 eurolla, vuokranantaja ei voi periä vuokralaiselta tammi-maaliskuun ajalta korotettua vuokraa, jos hän on tehnyt vuokrankorotusta koskevan ilmoituksen vasta helmikuussa. Esimerkin tilanteessa vuokranantaja on siten oikeutettu toisena vuonna perimään vuokraa tammi-maaliskuulta 1000 euroa per kuukausi ja lopuilta kuukausilta 1050 euroa per kuukausi.

Vaikka korotettua vuokraa ei voida periä takautuvasti, säännös ei estä sitä, että vuokrankorotusehtoon tai -perusteeseen vedotaan siten, että niille annetaan taannehtiva vaikutus, kun vuokraa korotetaan harvemmin kuin vuokrankorotuslauseke mahdollistaisi. Esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokranantaja ei vuokrasopimuksessa olevasta korotusehdosta huolimatta ole useaan vuoteen korottanut vuokraa, vuokranantaja voisi vedota siihen, että vuokraa ei vuokrasuhteen aikana aikaisempina vuosina ole korotettu sovitun mukaisesti. Vuokranantaja ei siis menetä oikeuttaan vedota siihen, että myöhemmissä korotuksissa tulisi ottaa huomioon se, että vuokraa ei aikaisempina vuosina ole korotettu.

Jos esimerkiksi vuokrasopimuksessa olevan korotusehdon mukaan huoneiston kuukausivuokraa korotetaan tai voidaan korottaa vuosittain tammikuun 1. päivä 3 prosentilla ja kuukausivuokra on ensimmäisenä vuonna 1000 euroa, vuokranantaja ei menetä oikeuttaan vedota toisen ja kolmannen vuoden korotuksiin, jos hän esittää korotusvaatimuksen ensimmäisen kerran vasta neljäntenä vuonna. Vuokranantaja voisi siis neljäntenä vuonna korottaa vuokraa siten, että uusi kuukausivuokra neljäntenä vuonna olisi 1092,73 euroa

($1000 \times (1{,}03)^3$). Vaikka tällainen vaatimus saadaan esittää, kokonaisarvioinnissa on silti otettava huomioon, mitä vuokran määrän kohtuullisuudesta säädetään. Selvennyksenä todettakoon, että vuokranantaja on tässä tilanteessa menettänyt oikeutensa periä korotettua vuokraa toiselta ja kolmannelta vuodelta. Tämä tarkoittaa, että vuokranantaja ei voisi enää vaatia vuokralaista maksamaan kyseiseltä ajanjaksolta enempää kuin 24 000 euron kokonaisvuokran.

Edelleen selvyydeksi todettakoon, että jos vuokrasopimuksessa on esimerkiksi ehto, jonka mukaan kuukausivuokraa korotetaan tai voidaan vuosittain korottaa 50 eurolla, vuokranantajan päätös olla tekemättä vuosikorotusta useiden vuosien ajan ei lähtökohtaisesti tarkoita, että vuokranantaja olisi hiljaisesti luopunut oikeudestaan vuokrankorotukseen jatkossa tai hiljaisesti hyväksynyt vuosikorotusta koskevan sopimusehdon muutoksen. Tällaisessa tilanteessa, jollei toisin ole sovittu tai olosuhteet muuten selvästi muuta osoita, vahvana lähtökohtana on siis se, että ehto pysyy voimassa alkuperäisessä muodossaan, ja sen muutoksesta on erikseen sovittava osapuolten kesken.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti,* jossa säädetään vuokrasuhteeseen mahdollisesti liittyvien etuuksien korvaamisesta. Ehdotettua 2 momenttia ei siis sovellettaisi tällaisiin korvauksiin. Vuokra suoritetaan vastikkeena huoneiston käyttöoikeudesta. Muita huoneiston käyttöön liittyviä etuuksia, joita saadaan käyttöön joko huoneenvuokraa vastaan tai eri sopimuksella ja muuta korvausta vastaan, ovat esimerkiksi lämmitys, sähkö ja huoneistoon tuleva vesi (HE 304/1994 vp, s. 100–101).

Vuokralaisen maksuvelvollisuus rajoittuu siihen, mitä sopijapuolet ovat vuokrasopimuksessa tai muuten sopineet. Jos sopijapuolet ovat sopineet vain vuokrasta, huoneiston omistamisesta ja sen hallinnan luovuttamisesta vuokranantajalle seuraavien kulujen oletetaan sisältyvän vuokraan. Vuokranantajan oikeus korottaa vuokraa määräytyy tällöin 2 momentin mukaan riippumatta siitä, onko vuokrankorotuksen perusteena käyttö- ja erilliskorvausten nousu tai jokin muu syy.

Osapuolet voivat kuitenkin sopia, että vuokralaisen tulee vuokran lisäksi suorittaa vuokranantajalle korvaus myös muista huoneiston käyttöön liittyvistä etuuksista. Esimerkiksi huoneiston sähkönkulutus on mahdollista mitata todellisen käytön mukaan, jolloin sähkönkulutuksen voidaan sopia korvattavaksi

vuokranantajalle käytön mukaan. Jos huoneistossa ei ole vesimittaria, veden käyttö ja siitä maksettava korvaus on tavallista sopia huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Vuokralainen on luonnollisesti velvollinen korvaamaan tällaiset etuudet vain, jos korvauksen suuruudesta tai sen määräytymisen perusteista on sovittu. Lainkohdan tarkoittamia korvauksia ovat vedestä ja sähköstä suoritettavien korvausten lisäksi esimerkiksi autopaikka- ja saunamaksut.

Etuudesta suoritettava korvaus voidaan sopia määräytyvän käytön tai kulutuksen mukaan. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat esimerkiksi sopia siitä, että vuokralainen maksaa sähkön käytön kulutuksensa perusteella. Korvaus voi perustua myös muuhun kuin todelliseen kulutukseen tai käyttöön. Asunto-osakeyhtiöissä on esimerkiksi tavallista, että vesimaksu määräytyy huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaan. Autopaikan käytöstä suoritettava korvaus voi puolestaan olla kiinteä.

Ehdotetun momentin mukaan vuokranantajan ei tarvitse erikseen ilmoittaa edellä mainittujen käyttökorvauksien perimisestä vuokralaiselle, jos niiden korvaamisesta ja korvauksen määräytymisestä on erikseen sovittu. Vuokranantaja voisi siis esimerkiksi vuokran yhteydessä periä asukkaiden henkilöluvun mukaan määräytyvän vesimaksun vuokralaiselta, kunhan tästä on sovittu.

Jos korvaus määräytyy kulutuksen tai käytön perusteella, vuokranantajan tulee ehdotuksen mukaan ilmoittaa vuokralaiselle korvauksen perimisen yhteydessä tiedot korvauksen perusteesta. Ilmoitettavien tietojen laajuus ja luonne riippuvat siitä, mitä osapuolet ovat sopineet. Jos esimerkiksi korvaus sähköstä on sovittu suoritettavaksi kuukausittain toteutuneen käytön mukaan, korvauksen perimisen yhteydessä tulee ilmoittaa toteutunut sähkönkäyttö. Siinä tapauksessa, että korvaus ei määräydy kulutuksen tai käytön mukaan, vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle viipymättä korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta. Esimerkiksi asukkaiden lukumäärän mukaan suoritettavan vesimaksun määrä vaihtelee usein asunto-osakeyhtiön päätösten mukaisesti. Sama koskee myös esimerkiksi sauna- ja autopaikkamaksuja. Vuokranantajan tulee siis ilmoittaa vuokralaiselle, jos näiden maksujen perusteet muuttuvat, eli kun esimerkiksi asunto-osakeyhtiön yhtiökokous korottaa vesimaksua.

Ehdotettujen uusien momenttien vuoksi voimassa oleva 3 momentti siirtyisi pykälän uudeksi *5 momentiksi*. Momentin sisältöön ei ehdoteta muutoksia.

28 §. *Vuokraa koskevat suositukset*. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi tarpeettomana. Pykälä sisältää valtuussäännöksen, jonka nojalla valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan antaa suosituksia vuokrien tarkistamisesta. Valtuuden nojalla on annettu yksi päätös: valtioneuvoston päätös suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998). Myöskään mainittu päätös ei jäisi enää voimaan, vaan se kumoutuisi. Jatkossa suositusten antaminen vuokrien tarkistamisesta jäisi alan itsesääntelyyn varaan.

29 §. *Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen.* Pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan tehtäväksi terminologinen tarkennus siten, että sana ”alioikeus” korvattaisiin sanalla ”käräjäoikeus”.

30 §. *Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa.* Pykälän 2 momentin viittaus lain 6 §:ään ehdotetaan korvattavaksi viittauksella oikeustoimilain 36 §:ään. Ehdotetun 6 §:n 1 momentin mukaan muiden kuin kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovellettaisiin jatkossa oikeustoimilain 36 §:ää. Tämän vuoksi 2 momentin viittaus on tarpeen muuttaa vastaavasti. Kyse on teknisestä muutoksesta, joka ei tarkoiteta muuttaa oikeustilaa.

31 §. *Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu*. Pykälän *1 momenttiin* ehdotetaan tehtäväksi terminologinen tarkennus siten, että sana ”alioikeus” korvattaisiin sanalla ”käräjäoikeus” ja sana ”päätös” korvattaisiin sanalla ”ratkaisu”.

32 §. *Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen*. Pykälän *1 momentissa* oleva viittaus aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettuun lakiin korvattaisiin lain nykyisellä nimellä eli aravarajoituslailla (lain nimike muutettu lailla 1104/2002). Lisäksi 1 momenttiin lisättäisiin viittaus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettuun lakiin. Viittaus on tarpeen, jotta korotettu vuokra voisi tulla voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta, eikä siis yleissäännöksen eli ehdotetun 27 §:n 2 momentin nojalla jo kuukauden

kuluttua ilmoituksen tekemistä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Muilta osin momentti vastaisi voimassa olevaa lakia.

Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi niin, että lainkohta vastaisi jatkossa vapaarahoitteisia huoneistoja koskevaa ehdotettua 27 §:n 3 momenttia. Momenttia sovellettaessa on otettava huomioon, mitä edellä 27 §:n 3 momentin perusteluissa on esitetty.

34 §. *Vuokran maksamisen ajankohta*. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jossa säädetään vuokranmaksuvelvollisuudesta tuomion antopäivän jälkeiseltä ajalta. Voimassa oleva 4 momentti siirtyisi 5 momentiksi.

Pykälän uudessa *4 momentissa* säädettäisiin siitä, että käräjäoikeus voi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka, jos vuokralainen velvoitetaan muuttamaan pois huoneistosta. Momenttia sovellettaisiin siis tilanteessa, jossa käräjäoikeus velvoittaa vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta. Tällainen tilanne syntyy tyypillisesti silloin, kun vuokrasopimus on purettu, mutta vuokralainen ei tästä huolimatta suostu muuttamaan asunnosta pois, ja vuokranantaja joutuu tämän vuoksi hakemaan vuokralaisen häätöä käräjäoikeudelta. Vuokralaisen häätö voi tulla kyseeseen myös muissa vuokrasuhteen päättymistilanteissa, kuten irtisanomistapauksessa, jos vuokralainen ei vapaaehtoisesti suostu muuttamaan asunnosta pois tai muusta syystä luovuta huoneistoa vuokranantajan vapaaseen hallintaan sovittuna ajankohtana.

Jos vuokranantaja haluaa saada vuokraa maksettavaksi säännöksen nojalla, hänen tulee esittää sitä koskeva vaatimus. Käräjäoikeus ei siten voi omasta aloitteestaan velvoittaa vuokralaista maksamaan vuokraa, vaan momentin mukainen vuokramaksuvelvollisuus edellyttää aina vuokranantajan vaatimusta. Käräjäoikeudella ei säännöksen nojalla ole harkintavaltaa, vaan vuokralainen voidaan velvoittaa suorittamaan vuokraa ainoastaan tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka, ei muuhun ajankohtaan saakka.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että puheena olevalla säännöksellä ei ole vaikutusta pykälän 3 momenttiin, jonka mukaan vuokra on maksettava myös hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa. Jos tuomio annetaan esimerkiksi

23.9.2025 ja vuokralainen velvoitetaan maksamaan vuokraa 31.10.2025 asti, mutta häätöä ei ole ehditty panna täytäntöön tai vuokralainen ei ole jättänyt huoneistoa vuokranantajan vapaaseen hallintaan viimeistään 31.10.2025, tuomio ei estä vuokranantajaa erillisellä kanteella vaatimasta.

Voimassa oleva 4 momentti siirtyisi uuden 4 momentin myötä *5 momentiksi*. Momentin sisältöä ei kuitenkaan ehdoteta muutettavaksi.

37 §. *Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus.* Pykälän otsikko tarkistettaisiin niin, että siinä puhuttaisiin vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuutta koskevan 24 §:n otsikon tavoin ilmoittamisvelvollisuudesta.

40 §. *Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta*. Pykälän *2 momentissa* tehtäisiin vastaava terminologinen tarkennus kuin ehdotetussa 31 §:n 1 momentissa.

41 §. *Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset*. Pykälässä oleva viittaus aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettuun lakiin korvattaisiin lain nykyisellä nimellä eli aravarajoituslailla. Lisäksi pykälän viittaussäännöksiä tarkistettaisiin lisäämällä viittaus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettuun lakiin. Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa lakia.

45 §. *Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle*. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Ilman vuokranantajan lupaa tapahtuvan siirron edellytykseksi ehdotetaan, että siirron kohteena oleva, momentissa tarkoitettu perheenjäsen on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden. Ilmaisulla ”välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä” tarkoitettaisiin, että perheenjäsenen, jolle vuokrasopimus siirretään, on tullut asua huoneistossa yhtäjaksoisesti ja tauoitta ennen siirtohetkeä. Ilmaisulla pyrittäisiin ensinnäkin sulkemaan pois tilanteet, joissa perheenjäsen on asunut huoneistossa joskus aikaisemmin mutta ei enää asu siellä siirtohetkellä. Toiseksi sillä pyrittäisiin sulkemaan pois tilanteet, joissa huoneistoissa ei ole asuttu yhtäjaksoisesti vähintään vuotta ennen siirtohetkeä. Esimerkiksi tilanne, jossa perheenjäsen on asunut huoneistossa ensin kaksi vuotta, muuttanut huoneistosta välillä pois, muuttanut sen jälkeen takaisin huoneistoon ja sitten asunut huoneistossa kolme kuukautta ennen siirtoa, ei

täyttäisi vaatimusta keskeytymättömästä asumisesta. Näyttövelvollisuus asumisen kestosta on vuokralaisella, joka haluaa siirtää vuokraoikeuden perheenjäsenelleen. Asumisaikaa arvioitaessa lähtökohtana voidaan pitää ehdotetun 17 a §:n mukaista ilmoitusta huoneiston asukkaista.

Jos perheenjäsen on asunut alle vuoden huoneistossa tai asuminen, vaikka se olisi ylittänyt vuoden aikarajan, ei ole tapahtunut keskeytyksettä ja välittömästi ennen siirtoa, vuokralainen ei siis saisi ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeutta perheenjäsenelleen. Vuokranantajan ei tällöin myöskään tarvitsisi esittää perusteluja tai syytä siirron vastustamiselle. Jos taas perheenjäsen olisi keskeytyksettä ja välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa vuoden tai yli vuoden, vuokranantajan tulisi edelleen, jos hän siirtoa haluaa vastustaa, esittää perusteltu syy vastustamiselleen.

46 §. *Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua*. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännökset vuokrasuhteen päättymisestä tilanteessa, jossa kuollut vuokralainen oli vuokrannut asunnon yksin eikä huoneistossa asunut vuokralaisen kuollessa tämän perheenjäsentä. Pykälän sisältö säilyisi muutoin voimassa olevan pykälän mukaisena, joskin momenttien ja virkkeiden järjestystä ehdotetaan jäsennettäväksi osittain uudelleen.

Pykälän *1 momentin* mukaan vuokralaisen kuollessa vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin säädetä, ja vuokralaisen kuolinpesä on kuolleen vuokralaisen sijaan vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä. Säännös vastaisi voimassa olevan pykälän 1 momentin ensimmäistä virkettä vähäisin tarkennuksin. Tarkennuksella ”kuolleen vuokralaisen sijaan” korostettaisiin sitä, että kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä vain omalta osaltaan. Tämä on ollut oikeustila jo nykyisinkin, mutta säännöksessä ei ole ilmaistu sitä yksiselitteisesti. Muut nykyisen 1 momentin virkkeet siirrettäisiin uudeksi 4 momentiksi.

Uuden *2 momentin* mukaan vuokrasopimus päättyisi, jos kuollut vuokralainen oli vuokrannut asunnon yksin eikä huoneistossa asunut vuokralaisen kuollessa tämän perheenjäsentä. Tällaisessa tapauksessa vuokrasuhde päättyisi ilman irtisanomista kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Voimassa olevan 2 momentin säännökset ehdotetaan siirrettäväksi pääosin uuteen 3 momenttiin, mutta osin myös uuteen 5 momenttiin.

Vuokrasuhteen päättyminen 2 momentin nojalla edellyttäisi ensinnäkin, että vuokrasuhde on jäänyt voimaan vain vuokranantajan ja vuokralaisen kuolinpesän välillä. Jos kuollut vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen kanssa ja vuokrasuhde on edelleen voimassa toisen vuokralaisen ja kuolinpesän välillä, ei nyt puheena oleva momentti tulisi sovellettavaksi. Toiseksi edellytettäisiin, että huoneistossa ei asunut vuokralaisen kuollessa tämän 45 §:n 1 momentissa tarkoitettua perheenjäsentä. Perheenjäsenellä tarkoitettaisiin siten vuokralaisen puolisoa, perheeseen kuuluvaa lasta taikka kuolleen vuokralaisen tai hänen puolisonsa vanhempaa. Jos joku mainituista henkilöistä asuisi huoneistossa, momentti ei tulisi sovellettavaksi, vaan sovellettaisiin pykälän muita säännöksiä.

Vuokrasuhde päättyisi 2 momentin nojalla ilman irtisanomista kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Kolmas edellytys 2 momentin soveltamisen olisi siis se, että vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Vuokranantaja voi saada tiedon kuolemasta esimerkiksi kuolleen vuokralaisen omaisilta, naapureilta, kuolinpesältä, asunto-osakeyhtiön hallitukselta tai isännöitsijältä, poliisilta tai virallisilta tahoilta, kuten Digi- ja väestötietovirastolta tai käräjäoikeudelta. Jos vuokranantaja saa tiedon vuokralaisen kuolemasta esimerkiksi 10.10.2025, vuokrasuhde päättyy säännöksen mukaan 30.11.2025. Pykälän 2 momentin mukaisissa tilanteissa vuokranantaja ja kuolinpesä voivat aina sopia vuokrasuhteen päättymisestä myös muulla tavalla. Osapuolet voivat esimerkiksi sopia, että vuokrasuhde päättyy välittömästi tai vaikka kahden kuukauden kuluttua vuokralaisen kuolemasta.

Edelleen ehdotetussa 2 momentissa säädettäisiin siitä, että jos kuolinpesä haluaa jatkaa vuokrasuhdetta vielä sen jälkeen, kun kuukausi on kulunut siitä, kun vuokranantaja oli saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta, niin kuolinpesän olisi kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Kuolinpesällä olisi siten mahdollisuus ilmoituksellaan jatkaa vuokrasuhdetta senkin jälkeen, kun vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Tämä jatkamisilmoitus on kuitenkin tehtävä ennen kuin vuokrasuhde 2 momentin nojalla päättyy. Jos vuokranantaja hyväksyy kuolinpesän jatkamisilmoituksen, vuokrasuhde jatkuisi entisin ehdoin, jollei osapuolten välillä toisin sovita. Vaikka kuolinpesän oikeus jatkaa vuokrasuhdetta ei edellytä vuokranantajan hyväksyntää tai suostumusta – siis silloin, kun jatkamisilmoi-

tus on tehty momentissa säädettynä määräaikana –, vuokranantajalla olisi ehdotetun 5 momentin nojalla oikeus perustellusta syystä vastustaa sitä, että kuolinpesä jatkaa vuokralaisena. Jos jatkamisilmoitus on kuitenkin tehty myöhemmin kuin 2 momentissa säädetään, jatkamisvaatimuksen hyväksyminen olisi vuokranantajan harkinnassa ilman tarvetta noudattaa sitä, mitä ehdotetussa 5 momentissa säädetään. Tällaisessa tilanteessa kyse ei enää olisi vuokrasuhteen jatkumisesta, vaan osapuolten välillä solmittaisiin uusi vuokrasopimus molempien osapuolten suostumuksella.

Ehdotettu *3 momentti* vastaisi sisällöltään pääasiassa voimassa olevaa 2 momenttia (ks. HE 127/1984 vp, s. 48 ja 49). Merkittävimpänä erona olisi se, että ehdotetussa 3 momentissa ei enää säädettäisi vuokranantajan oikeudesta vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vaan tästä säädettäisiin jatkossa kootusti uudessa 5 momentissa. Lisäksi erona olisi se, että momentissa käytettäisiin jatkossa termiä ”perheenjäsen” sen sijaan, että momentissa erikseen lueteltaisiin siinä tarkoitetut henkilöt. Kuten ehdotetussa 2 momentissa, tässä momentissa perheenjäsenellä tarkoitettaisiin jatkossakin siis 45 §:n 1 momenttia vastaavasti kuolleen vuokralaisen puolisoa, perheeseen kuuluvaa lasta taikka kuolleen vuokralaisen tai hänen puolisonsa vanhempaa. Lisäksi momenttiin tehtäisiin muita vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

Pykälän uusi *4 momentti* vastaisi sisällöltään voimassa olevan 1 momentin toista, kolmatta ja neljättä virkettä (ks. HE 127/1984 vp, s. 48 ja HE 304/1994 vp, s. 74). Momentti vastaisi aiempien säännösten tavoin kaikkia tilanteita, joissa vuokrasuhde on jatkunut vuokralaisen kuoleman jälkeen joko yksin kuolinpesän tai kuolinpesän ja toisen vuokralaisen kanssa. Käytännössä irtisanomisoikeudella ei olisi pääsääntöisesti merkitystä 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa, koska vuokrasuhde päättyisi yleensä nopeammin 2 momentin nojalla kuin irtisanomalla vuokrasopimus.

Pykälän uudessa *5 momentissa* säädettäisiin kootusti vuokranantajan oikeudesta vastustaa vuokrasuhteen jatkumista. Momentti vastaisi sisällöltään pääosin voimassa olevan 3 momentin säännöksiä. Lisäksi voimassa olevan 2 momentin maininta vuokranantajan perustellusta syystä vastustaa vuokrasuhteen jatkumista siirtyisi osaksi uutta 5 momenttia. (ks. HE 127/1984 vp, s. 48 ja 49) Jatkossa uusi 5 momentti ja siinä säädetty vuokranantajan oikeus vastustaa vuokrasuhteen jatkumista perustellusta syystä käsittäisi siten sekä ehdotetun

2 että 3 momenttien mukaiset jatkamistilanteet. Momenttiin tehtäisiin myös vastaava terminologinen tarkennus kuin ehdotetussa 31 §:n 1 momentissa.

46 a §. *Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus*. Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin vuokralaisen kuoltua huoneistoon jääneestä omaisuudesta ja vuokranantajan oikeudesta siirtää tällainen omaisuus toisaalle sen jälkeen, kun vuokrasuhde on päättynyt. Tarkoituksena on kuitenkin edelleen, että vuokranantaja ja kuolinpesä – tai se, joka perintökaaren säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on – sopisivat nopeasti vuokralaisen kuoleman jälkeen jäämistöomaisuuden käsittelystä ja sen toimittamisesta kuolinpesän hallintaan vuokralaisen kuoleman jälkeen. Käytännössä tämä ei kuitenkaan aina ole mahdollista. Pykälässä säädettäisiin lisäksi vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta ja kuolinpesän velvollisuudesta korvata vuokranantajalle tarpeelliset kustannukset, jotka aiheutuvat omaisuuden säilyttämisestä ja asian selvittämisestä. Pykälään sisältyisi myös informatiiviset viittaukset ehdotettuun 68 a §:ään ja eräisiin perintökaaren (40/1965) säännöksiin.

Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt kuolleen vuokralaisen omaisuus voidaan siirtää vuokranantajan toimesta toisaalle sen jälkeen, kun vuokrasuhde on päättynyt. Tyypillisimmin kyse olisi tilanteesta, jossa vuokrasuhde on päättynyt ehdotetun 46 §:n 2 momentin nojalla, mutta kyseeseen tulisivat myös muut 46 §:ssä tarkoitetut päättymistilanteet, kuten myös tilanteet, joissa vuokranantaja ja kuolinpesä ovat erikseen sopineet vuokrasuhteen päättymisestä. Vuokranantajalla ei siten ole oikeutta siirtää kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuutta toisiin tiloihin ennen kuin vuokrasuhde on päättynyt, paitsi jos kuolinpesä tai se, joka perintökaaren säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on, on antanut tähän suostumuksensa.

Omaisuuteen lukeutuisi kaikki sellainen kuolleen vuokralaisen omaisuus, joka on jäänyt huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan. Tilojen osalta ehdotus vastaisi sitä, mitä ehdotetun 26 a §:n yhteydessä esitetään säädettäväksi. Säännöstä sovellettaisiin lähtökohtaisesti kaikkeen omaisuuteen, joka edellä mainittuihin tiloihin on jäänyt. Poikkeus tähän olisi tilanne, jossa esimerkiksi esineessä olevan merkinnän perusteella on ilmeistä, että esineen tai

muun omaisuuden omistaa joku muu kuin huoneistossa asunut kuollut vuokralainen. Jos omaisuus kuuluu ilmeisesti muulle asukkaalle kuin kuolleelle vuokralaiselle eikä tämä asukas enää käytä huoneistoa, kyseiseen omaisuuteen sovellettaisiin ehdotettua 68 a §:ää. Riittävää ei siis ole se, että vuokranantaja olettaa omaisuuden kuuluvan muulle huoneiston asukkaalle eikä edes se, että hän pitää sitä todennäköisenä. Kynnyksen tulee olla korkea. Kääntäen tästä seuraa se, että jos tietyn omaisuuden voidaan olettaa kuuluneen kuolleelle vuokralaiselle, sovellettavaksi tulisivat tämän pykälän säännökset.

Vuokranantaja voi siirtää kuolleen vuokralaisen omaisuuden ”toisaalle”, eli pois huoneistosta tai huoneistoon liittyvistä yksityisistä sisä- tai ulkotiloista johonkin muuhun sopivaan ja asianmukaiseen tilaan, kuten erilliseen varasto- tai säilytystilaan. Tilan valinta on vuokranantajan vapaassa harkinnassa, mutta hänen on kiinnitettävä huomiota siihen, että tilat valitaan siten, että jäämistöomaisuus ei vahingoitu siirron aikana tai jälkeen. Ehdotetun 2 momentin mukaisesti vuokranantaja olisi vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamistaan vahingoista.

Vuokranantajan on aina suositeltavaa laatia yksinkertainen luettelo jäämistöomaisuudesta ja valokuvata se, jotta myöhemmin ei syntyisi epäselvyyttä omaisuuden laajuudesta tai sen kunnosta.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta. Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia kuolleen vuokralaisen huoneistoon tai siihen liittyviin sisä- tai ulkotiloihin jääneestä jäämistöomaisuudesta siihen saakka, kunnes se, joka perintökaaren säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on, ottaa omaisuuden vastaan. Jäämistöomaisuuden voisi siten ottaa vastaan taho, joka perintökaaren säännösten nojalla on siihen oikeutettu tai velvoitettu. Riippuen kuolinpesän hallintamuodosta, sekä siitä, ovatko pesän osakkaat tavoitettavissa ja missä vaiheessa pesän selvitys on, 2 momentissa tarkoitetun jäämistöomaisuuden voisi ottaa vastaan esimerkiksi perintökaaren 18 luvun 3 §:n 1 momentissa tai saman luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu taho taikka esimerkiksi perintökaaren 19 luvussa tarkoitettu pesänselvittäjä tai testamentin toimeenpanija taikka valtiokonttorin nimeämä valtuutettu, jos perillisiä ei ole ja perintö menee perintökaaren 5 luvun mukaan valtiolle.

Perintökaaren 18 luvun 3 §:n 1 momentin perusteella sen osakkaan, joka asui perittävän kanssa tai joka muutoin voi pitää huolta omaisuudesta, on otettava pesän omaisuus hoitoonsa, jos kuolinpesän yhteishallintoa ei joutuisasti saada aikaan. Mainitussa säännöksessä tarkoitettu hoitovelvollisuus kestää niin kauan, kunnes kaikki osakkaat tai se, jonka muutoin on hallittava pesää, ovat ottaneet pesän omaisuuden haltuunsa. Edelleen saman säännöksen mukaan leskellä on sanottu hoitovelvollisuus siinäkin tapauksessa, ettei hän ole perintökaaren 18 luvun 1 §:n nojalla pesän osakas. Perintökaaren 18 luvun 4 §:n 1 momentin mukaan, jollei kukaan perintökaaren 18 luvun 3 §:n 1 momentissa tarkoitettu taho ryhdy vainajan omaisuutta hoitamaan, tulee sen, jolle se olosuhteisiin katsoen lähinnä kuuluu, ottaa omaisuus haltuunsa ja kutsua paikalle osakas tai ilmoittaa kuolemantapauksesta oikeudelle. Poliisiviranomainen on myös velvollinen suorittamaan, mitä edellä on lausuttu, milloin sen apuun turvaudutaan tai tämä muutoin on tarpeellista. Saman pykälän 2 momentin mukaan ilmoituksen saatuaan tulee oikeuden, mikäli tämä on tarpeen, määrätä toimitsija huolehtimaan siitä, mikä 3 §:n mukaan on osakkaan velvollisuutena.

Momentissa käytetyllä ilmaisulla ”ottaa omaisuuden vastaan” tarkoitettaisiin sitä, että omaisuus siirtyy vuokranantajan hallinnasta sille taholle, joka omaisuuden perintökaaren säännösten nojalla voi ottaa vastaan.

Vuokranantajalla on 2 momentissa mainittuna aikana velvollisuus huolehtia kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuudesta kuin se olisi hänen omaansa. Huolehtimisella tarkoitetaan sitä, että vuokranantaja on velvollinen ryhtymään kohtuullisiin toimenpiteisiin suojatakseen kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuutta vahingoittumiselta ja tuhoutumiselta. Huolenpitovelvollisuuden laajuus määräytyy tapauskohtaisen arvioinnin perusteella, jossa otetaan huomioon muun muassa omaisuuden luonne ja arvo. Yleisesti ottaen vuokranantajan velvollisuudet rajoittuvat omaisuuden suojaamiseen ulkoisilta fyysisiltä vaurioilta, eikä esimerkiksi vakuutusten maksamista yleensä voida vaatia vuokranantajalta, ellei kyseessä ole erityisen arvokas esine. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, jos se johtuu hänen tahallisuudestaan tai huolimattomuudestaan.

Vuokranantajan huolenpitovelvollisuus ei kuitenkaan koske jätteitä. Vuokranantaja voi siten heti hävittää jätteet, kuten ruokajätteet, roskapussit, tyhjät pahvilaatikot, kertakäyttöastiat, muovipussit ja paperijätteet.

Pykälän *3 momentissa* olisi informatiivinen viittaus perintökaaren 18 luvun 3 ja 4 §:ään. Käytännössä perintökaaren 18 luvun 4 §:n määräykset tulevat sovellettaviksi tilanteissa, joissa yksin asuva vuokralainen on menehtynyt. Nykytilanteessa on toisinaan ollut epäselvää, kuinka vuokranantajan tulisi toimia, jos kukaan ei ryhdy hoitamaan kuolleen vuokralaisen asioita tai ota tämän vuokrahuoneistoon jäänyttä jäämistöomaisuutta vastaan. Tästä syystä informatiivista viittausta pidetään tarpeellisena.

Pykälän *4 momentissa* säädettäisiin siitä, että kuolinpesän varoista on suoritettava vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset siten kuin pesänselvitysveloista perintökaaren 21 luvun 1 §:ssä säädetään.

Perintökaaren 18 luvun 5 §:ssä säädetään, että pesän varoista suoritetaan kohtuulliset hautaus- ja perunkirjoituskustannukset sekä pesän hoidosta, hallinnosta ja selvityksestä johtuvat tarpeelliset kustannukset (pesänselvitysvelat) niin kuin 21 luvun 1 §:ssä säädetään. Perintökaaren 21 luvun 1 §:n mukaan pesänselvitysvelat maksetaan ennen muita velkoja sitä mukaa kuin ne eräänty-vät. Vaikka perintökaaressa ei ole luetteloa kustannuksista, joita voidaan pitää tarpeellisina saatettaessa pesää jakokuntoon, on selvää, että kuolinpesän irtaimiston varastointikustannukset sekä kuolinpesän omaisuuden säilymisen turvaamiseksi ja asian selvittämiseksi tehtävät toimet ovat perusteeltaan pesänselvitysvelkoja ja siten myös sellaisia tarpeellisia kustannuksia, jotka kuolinpesän tulee korvata vuokranantajalle.

Tässä momentissa tarkoitettuina tarpeellisina kustannuksina pidetään sellaisia kustannuksia, jotka ovat välttämättömiä vuokranantajan huolenpitovelvollisuuden asianmukaiseksi täyttämiseksi ja asian selvittämiseksi. Tällaisia kustannuksia ovat muun muassa omaisuuden pakkaamisesta, siirtämisestä ja säilyttämisestä aiheutuvat kulut sekä muista välttämättömistä kuluista, jotka johtuvat vuokranantajan tekemästä tai teettämästä työstä sen varmistamiseksi, että jäämistöomaisuus saadaan asianmukaisesti siirrettyä kuolinpesälle. Jos jäämistöomaisuus on erityisen arvokasta, voi myös olla tarpeellista, että vuokranantaja hankkii jäämistöomaisuudelle omaisuusvakuutuksen, ja tällöin myös vakuutusmaksut tulee korvata vuokranantajalle tarpeellisina kustannuksina.

Vuokranantajalla on näyttövelvollisuus siitä, että asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet kustannukset ovat olleet sekä perusteeltaan että määrältään tarpeellisia ja välttämättömiä. Jos kustannukset eivät merkittävästi poikkea yleisestä tasosta, voidaan lähtökohtana pitää, että omaisuuden säilyttämisestä, varastoinnista ja huolehtimisesta aiheutuneet muut kustannukset ovat sekä perusteeltaan että määrältään tarpeellisia. Sen sijaan asian selvittämisestä aiheutuvat kustannukset edellyttävät lähtökohtaisesti tarkempaa selvitystä sekä niiden perusteista että määristä. Jos asian selvittäminen olisi voitu tehdä edullisemmin tai vähemmillä toimenpiteillä ja kyse on tavanomaisesta asiasta, kustannuksia ei yleensä voitaisi pitää tarpeellisina siltä osin kuin ne ylittävät sen, mitä vastaavan asian selvittämisestä yleensä aiheutuu kustannuksia. Jos toimenpide on kuitenkin ollut tarpeellinen, kun otetaan huomioon asian selvittämisen olosuhteet, voidaan tavanomaisuudenkin ylittäviä kustannuksia pitää tapauskohtaisen harkinnan perusteella tarpeellisina.

48 §. Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen. Pykälän 4 momentissa tehtäisiin vastaava terminologinen tarkennus kuin ehdotetussa 31 §:n 1 momentissa.

52 §. *Vuokrasopimuksen irtisanomisaika*. Pykälän *1 momenttiin* ehdotetaan kielellistä muutosta. Säännöksessä puhuttaisiin jatkossa siitä, milloin vuokrasopimuksen irtisanomisaika alkaa kulua, eikä siis siitä, mistä päivästä irtisanomisaika lasketaan.

Pykälän *2 momentissa* säädettyä vuokranantajan irtisanomisaikaa ehdotetaan muutettavaksi yli vuoden mutta alle kaksi vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa. Ehdotuksen mukaan vuokranantajan kuuden kuukauden irtisanomisaikaa sovellettaisiin, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Aiemmin vuokranantajan kuuden kuukauden irtisanomisaika on tullut sovellettavaksi vähintään vuoden kestäneisiin vuokrasuhteisiin. Muutoksen myötä vuokranantajan kolmen kuukauden irtisanomisaika tulisi jatkossa sovellettavaksi alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin.

Ehdotettu muutos koskisi vain lain voimaantulon jälkeen tehtyjä vuokrasopimuksia. Näin ollen ennen lain voimaantuloa tehdyissä vuokrasopimuksissa vuokranantajan kuuden kuukauden irtisanomisaikaa sovellettaisiin vähintään vuoden voimassa olleisiin vuokrasuhteisiin.

Pykälän *4 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi säännös, joka estäisi sopimasta vuokrasopimuksen ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Ehdotuksen mukaan sopimusehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, on mitätön. Jos sopimukseen kaikesta huolimatta sisältyisi edellä kuvattu sopimusehto, sopimusta pidettäisiin siis alusta lähtien tavanomaiseen tapaan irtisanomisenvaraisena toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena.

Säännös koskisi vain ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa. Se ei siis estäisi sopimasta siitä, että vuokrasopimuksen irtisanomisajan alkamisajankohta alkaisi säännöllisesti muuna ajankohtana kuin pykälän 1 momentin mukaan kuukauden viimeisenä päivänä. Vuokrasopimuksessa voitaisiin edelleen sopia siitä, että irtisanomisaika alkaa kulua esimerkiksi vain kerran vuodessa.

Ehdotetun muutoksen tarkoituksena on selkeyttää vuokrasopimuksen kestoon liittyviä sopimuskäytäntöjä siten, että vuokrasuhteen vähimmäiskestosta sovittaisiin jatkossa ehdotetun 4 §:n mukaisesti. Muutoksen tarkoituksena ei sen sijaan ole estää sopimasta vuokrasuhteelle vähimmäiskestoa. Tämän vuoksi sopimustulkinnan kautta on mahdollista päätyä siihen, että osapuolten yhteisenä tarkoituksena on ollut sopia vuokrasopimukselle ehdotetun 4 §:n mukainen vähimmäiskesto, vaikka sopimuksessa olisi käytetty ensimmäiseen mahdolliseen irtisanomisajan alkamiseen viittaavia sanamuotoja. Sopimuksen tällainen tulkinta kuitenkin edellyttää sitä, että sopimustulkinnan tuloksena voidaan todeta sopijapuolten yhteisesti tarkoittaneen muuta kuin mitä sopimukseen on kirjattu. Koska säännös ei tulisi sovellettavaksi jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin, edellä lausuttu koskee luonnollisesti vain sopimuksia, jotka on tehty lain voimaantulon jälkeen.

54 §. *Irtisanomisilmoitus*. Pykälän otsikko ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan muita ehdotettuja muutoksia. Koska esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uudet pykälät tiedoksiannosta, pykälän otsikkoa tulee tarkentaa vastaavasti.

Pykälän *3 momentti* ja *4 momentti* kumottaisiin, koska esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uudet pykälät tiedoksiannosta.

Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi lisäämällä siihen uusi *6 momentti*, jonka mukaan irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a–d §:ssä. Kyseessä on informatiivinen viittaus.

55 §. *Vuokrasopimuksen irtisanominen tuomioistuimen luvalla*. Pykälän otsikkoa ja 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi. Pykälän *1 momentin* mukainen irtisanomismahdollisuus tuomioistuimen luvalla laajennettaisiin koskemaan kaikkia vuokrasopimuksia riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu. Tämä kävisi jatkossa ilmi myös pykälän otsikosta.

56 §. *Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa*. Pykälän *3 momentissa* tehtäisiin vastaava terminologinen tarkennus kuin ehdotetussa 31 §:n 1 momentissa.

61 §. *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus*. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 7 kohta, jonka nojalla vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus lainkohdassa jo mainittujen purkamisperusteiden lisäksi myös muun, erittäin painavan syyn vuoksi. Lisäksi 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että siinä viitattaisiin selkeästi, mihin purkamisperusteisiin se soveltuu.

Pykälän *1 momenttiin* lisättäväksi ehdotettava erittäin painava syy kattaisi jatkossa esimerkiksi tilanteet, joissa käsillä on useampi purkamisperuste. Erittäin painava syy voi olla myös yksittäisen purkamisperusteen toistuva tai jatkuva rikkominen niin, että teko tai laiminlyönti ei yksittäin arvioituna oikeuttaisi vuokranantajaa purkamaan sopimusta. Vastaavasti muu, erittäin painava syy voisi tapauskohtaisesti olla esimerkiksi ehdotetun 17 a §:n mukaisen ilmoittamisvelvollisuuden taikka ehdotetun 26 a §:n mukaisen tai osapuolten sopiman tupakointikiellon rikkominen. Erittäin painava syy voisi olla myös muun vuokrasopimuksessa sovitun velvoitteen tai kiellon rikkominen, kunhan rikkominen voidaan arvioida riittävän vakavaksi.

Erittäin painava syy ei edellyttäisi minkään voimassa olevan lain mukaisen purkamisperusteen täyttymistä tai vuokrasopimuksessa sovitun nimenomaisen velvoitteen rikkomista. Erittäin painavan syyn tulee kuitenkin liittyä vuokrasuhteeseen ja vuokrasuhteesta johtuvien velvoitteiden rikkomiseen. Erittäin

painava syy liittyy usein niin kutsuttujen sopimuksen sivuvelvoitteiden rikkomiseen. Vuokrasuhteessa vuokralaisen pääsuoritusvelvoitteena on vuokran maksaminen ja huoneistosta huolehtiminen. Sivuvelvoitteet voivat perustua myös esimerkiksi vuokrasuhteissa vakiintuneesti noudatettaviin käytäntöihin, jotka ovat voimassa ilman, että niistä erikseen sovittaisiin. Vuokrasopimuksessa ei esimerkiksi ole tarpeen sopia erikseen siitä, että huoneistossa ei saa viettää tai sallia vietettävän häiritsevää elämää. Häiritsevän elämän viettäminen voi kuitenkin olla nykyisinkin olla vuokrasopimuksen purkamisperuste. Vuokrasopimuksessa ei myöskään tarvitse erikseen sopia siitä, että vuokralainen ei saa uhkailla vuokranantajaa tai naapureita tai viljellä huoneistossa huumausaineina käytettäviä kasveja. Oikeuskäytännössä myös näitä seikkoja on kuitenkin pidetty vuokrasopimuksen purkamisperusteina. Muun erittäin painavan syyn toteaminen ei kuitenkaan edellyttäisi sen erikseen arvioimista, onko kyse sopimuksen sivuvelvoitteen rikkomisesta.

Ehdotettu uusi purkamisperuste voisi tulla sovellettavaksi myös esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen viettää häiritsevää elämää vuokrahuoneiston lähiympäristössä, eli muualla kuin vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Häiritsevän elämän viettämistä koskeva purkamisperuste suojaa nykyisinkin ennen kaikkea vuokralaisen naapureiden kotirauhaa. Häiritsevän elämän viettäminen voi häiritä naapureiden kotirauhaa myös, vaikka vuokralainen ei viettäisi häiritsevää elämää huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Sama koskee myös esimerkiksi terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi annettujen säännösten rikkomista. Erittäin painava syy voisi esimerkiksi olla käsillä, jos vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen vuokra-asunnon lähinaapurustossa. Arviointi perustuisi aina kokonaisarvioon, jossa otetaan huomioon teon ja menettelyn vakavuus, sen yhteys asumiseen tai kiinteistön käyttöön sekä vaikutukset naapureiden ja naapuruston turvallisuudentunteeseen ja kotirauhaan. Lisäksi arvioinnissa otettaisiin huomioon, onko teko ja menettely ollut yksittäistä vai jatkuvaa ja kuinka lähellä vuokrahuoneistoa se on tapahtunut. Lievemmät rikokset, kuten näpistys, tai rikokset, joilla ei ole vaikutusta asumiseen tai yleiseen turvallisuuteen ja naapureiden kotirauhaan, eivät edes toistuessaan yleensä riittäisi purkamisperusteeksi.

Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen erittäin painavan syyn perusteella ei muiden purkamisperusteiden tavoin voimassa olevan 3 momentin mukaan olisi, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys.

Ehdotetun purkamisperusteen kohdalla 3 momentilla on kuitenkin vähäisempi merkitys siksi, että purkamiseen ei voi olla erittäin painavaa syytä, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys. Purkamisperusteen aiheuttaneen menettelyn vähäistä merkitystä tulee arvioida ensisijaisesti objektiivisin kriteerein. Arviointi tulee siis perustaa siihen, millainen menettely vuokrasopimussuhteissa yleensä voi oikeuttaa sopimuksen purkamiseen.

Purkamisperusteen aiheuttaneen menettelyn vähäistä merkitystä tulee kuitenkin arvioida myös osapuolten näkökulmasta. Menettelyllä voi siis olla muu kuin vähäinen merkitys myös, jos vuokralaisen asemassa olevan järkevän henkilön (bonus pater familias) olisi tullut ymmärtää, että vuokranantajan asemassa oleva järkevä henkilö katsoo vuokralaisen toiminnan oikeuttavan sopimuksen purkamiseen.

Purkamisperusteen olemassaolon arvioinnissa merkitystä voi joskus olla myös osapuolten subjektiivisilla käsityksillä. Sopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella edellyttäisi ehdotetun 62 §:n 1 ja 3 momentin nojalla varoituksen antamista purkamisoikeuden käytöstä paitsi silloin, kun vuokralainen menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. Vuokranantaja voi siis antamalla vuokralaiselle varoituksen ilmoittaa käsityksensä purkamisperusteen olemassaolosta. Varoituksen antamisen myötä vuokralainen ei voi edukseen vedota tietämättömyyteensä siitä, että vuokranantaja on katsonut vuokralaisen toiminnan oikeuttavan sopimuksen purkamiseen. Vuokralaisella on varoituksen antamisen myötä myös mahdollisuus korjata toimintaansa. Koska purkaminen edellyttää erittäin painavaa syytä, osapuolen subjektiivisella käsityksellä purkamisperusteen olemassaolosta ei kuitenkaan voi olla ratkaisevaa merkitystä.

Pykälän nykyisestä 4 momentista seuraisi jatkossa se, että vuokranantajan tulee vedota myös muuhun painavaan perusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon.

Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Nykyisen 2 momentin mukaan huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita. Lainkohdan esitöiden mukaan se on tarkoitettu vastaamaan vuoden 1987 huoneenvuokralain 61 §:n 3

momenttia, jossa oli yksilöity ne purkamisperusteet, jotka kattoivat myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevat kiinteistön tai rakennuksen yhteiset tilat. Lainkohdan sanamuotoa kuitenkin muutettiin niin, että voimassa oleva 2 momentti viittaa vain huoneiston käyttöön. Huoneiston käytöstä puhutaan nimenomaisesti vain 1 momentin 3 kohdassa, jonka mukaan purkamisperusteena on huoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty. Voimassa olevan 2 momentin sanamuoto ei siis ainakaan selvästi kata tilanteita, joissa vuokralainen syyllistyy 1 momentin 2 sekä 4–6 kohdassa tarkoitettuun menettelyyn muualla kuin huoneistossa. Koska lainsäätäjän tarkoituksena on ollut viitata kaikkiin purkamisperusteisiin, joissa mainitaan huoneisto, säännöksen sanamuotoa ehdotetaan tarkastettavaksi vastaavasti niin, että siinä jatkossa viitataan 1 momentin 2–6 kohtiin.

Voimassa oleva 2 momentti viittaa ”soveltuvin osin” myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin laitteisiin laitteita. Säännös voisi sanotuilta osin viitata lähinnä 1 momentin 5 kohtaan eli huoneiston huonoon hoitoon. Vuokralaisen käytössä olevien yhteisten laitteiden huonoa hoitoa voidaan jatkossa arvioida ehdotetun 1 momentin 7 kohdan nojalla. Tämän vuoksi 2 momentissa ei olisi enää tarpeen ”soveltuvin osinkaan” viitata laitteisiin.

62 §. *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä*. Pykälän *1 momentin* ensimmäiseen virkkeeseen lisättäisiin ehdotettu 61 §:n 1 momentin 7 kohdan purkamisperuste. Vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perustella edellyttäisi siis yleensä varoituksen antamista paitsi, jos vuokralainen on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. Samalla momentin toiseen virkkeeseen lisättäisiin informatiivinen viittaus ehdotettuihin 13 a–d §:n tiedoksiantosäännöksiin. Samalla virke siirrettäisiin uudeksi *2 momentiksi*. Samalla voimassa oleva *2 momentti* siirtyisi 3 momentiksi. Vastaavasti voimassa oleva *3 momentti* siirtyisi 4 momentiksi.

Voimassa olevan *3 momentin* mukaan varoitusta ei tarvita muun muassa silloin, kun vuokralainen on menetellyt 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa erittäin moitittavalla tavalla. Erittäin moitittavaan toimintaan liittyvä poikkeussäännös ulotettaisiin myös huoneiston huonoon hoitoon. Poikkeus kattaisi myös ehdotettavan uuden purkamisperusteen. Varoitusta ei siis jatkossa enää tarvittaisi, jos vuokralainen olisi 61 §:n 1 momentin

4–7 kohdissa tarkoitetuissa tapauksissa menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. Säännös olisi jatkossa pykälän 4 momentissa.

66 §. *Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus*. Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Koska esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uudet pykälät tiedoksiannosta, säännös tarkastettaisiin vastaamaan ehdotettuja muutoksia lisäämällä siihen informatiivinen viittaus 13 a–d §:ään. Pykälään lisättäisiin uusi *3 momentti,* jonka mukaan purkaminen olisi tehoton, jos sitä ei ole suoritettu pykälässä säädetyllä tavalla. Säännös vastaisi voimassa olevan lain tulkintaa, eikä sillä siis muutettaisi oikeustilaa. Vastaava irtisanomisilmoitusta koskeva maininta on voimassa olevan 54 §:n 5 momentissa.

68 §. *Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä*. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että muuttopäivä olisi jatkossa vuokrasopimuksen päättymispäivä.

Sopimus päättyisi sinä päivänä, jona se irtisanomisen tai purkamisen taikka sovitun vuokra-ajan kuluttua päättyy. Päättymisajankohta siten määräytyisi irtisanomisilmoituksen tai purkamisilmoituksen mukaan. Sopimus voi myös päättyä siten, että sopimusosapuolet sopivat sen päättymisajankohdasta. Muuttopäivä olisi siten sama päivä kuin sopimuksen päättymispäivä. Ilman erillistä mainintaakin on selvää, että huoneisto tulee luovuttaa muuttopäivänä kokonaan vuokranantajan hallintaan. Muuttopäivänä olisi siten myös muutettava, jollei muuta ole sovittu.

Muuttopäivästä voitaisiin kuitenkin sopia toisinkin kuin pykälässä ehdotetaan säädettäväksi. Osapuolet voisivat esimerkiksi sopia, että muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä.

68 a §. *Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus*. Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin huoneistoon jääneestä omaisuudesta tilanteessa, jossa vuokrasuhde on päättynyt ja huoneistossa ei enää asuta. Ehdotettu pykälä koskisi vain tapauksia, joissa vuokralainen ja muut asukkaat ovat hylänneet huoneiston tai muuten poistuneet huoneistosta vapaaehtoisesti. Pykälää ei siis sovellettaisi, jos olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että huoneistossa edelleen asutaan tai sitä käytetään. Tällöin tulisi viime kädessä yhä hakea vuokralaisen häätöä. Pykälää sovellettaisiin myös silloin, kun kyse on omaisuuden unohtamisesta huoneistoon. Pykälässä ei siis tehtäisi eroa sen

suhteen, onko omaisuus esimerkiksi tahallaan jätetty huoneistoon vai onko se unohdettu huoneistoon huolimattomuuden vuoksi. Lisäksi pykälässä säädettäisiin vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta tietyn määräajan ajan ja vuokralaisen velvollisuudesta korvata vuokranantajalle huolenpidosta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi myös omaisuuden myynnin edellytyksistä sekä eräistä poikkeuksista omaisuuden omistusoikeuden siirtymisen osalta.

Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt omaisuus siirtyisi kuukauden tai kuuden kuukauden kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle, jos vuokralainen tai muu asukas ei mainittuna aikana ota omaisuutta haltuunsa. Omaisuuteen lukeutuisi kaikki sellainen omaisuus, joka on jäänyt huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan. Tilojen osalta ehdotus vastaisi sitä, mitä ehdotetun 26 a §:n yhteydessä esitetään säädettäväksi. Säännöstä sovellettaisiin lähtökohtaisesti kaikkeen omaisuuteen, joka edellä mainittuihin tiloihin on jäänyt. Poikkeus tähän olisi tilanne, jossa esimerkiksi esineessä olevan merkinnän tai muun erityisen olosuhteen perusteella käy ilmi, että esineen tai muun omaisuuden omistaa joku muu kuin huoneistossa asunut vuokralainen tai muu asukas. Huoneistossa asuneella muulla asukkaalla tarkoitetaan esimerkiksi vuokralaisen perheenjäseniä ja alivuokralaista. Voidaan olettaa -kynnyksen ylittyminen ei edellytä kovin korkeaa todennäköisyysastetta. Todennäköisyyskynnystä on pidettävä matalana, jos kyse ei ole yhteiskäyttötiloista, joissa edelleen asuu muita vuokralaisia.

Vuokranantajan on aina suositeltavaa laatia yksinkertainen luettelo arvokkaista esineistä ja valokuvata ne, jotta epäselvyyttä jääneestä omaisuudesta ei syntyisi.

Edelleen 1 momentissa säädettäisiin määräajoista, jolloin omaisuus siirtyy vuokranantajalle. Kun määräaika on kulunut eikä vuokralainen tai muu asukas ole vastaanottanut omaisuutta, nämä menettävät oikeutensa omaisuuteen, ja se siis siirtyy vastikkeetta vuokranantajalle. Määräaika on kuukausi siitä, kun vuokralainen on vastaanottanut vuokranantajan tekemän ilmoituksen omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä. Lähtökohtaisesti vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle kirjallinen ilmoitus omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä. Ilmoituksessa tulee mainita, että vuokralaisen omaisuutta on

jäänyt huoneistoon ja että omaisuus siirtyy vuokranantajan omistukseen, jos sitä ei noudeta tiettyyn päivämäärään mennessä. Päivämäärä määräytyisi sen mukaan, onko tiedoksiannossa käytetty kirjepostia vai sähköistä viestintäkanavaa. Jos ilmoitus annetaan tiedoksi kirjepostina, päivämääräksi tulee merkitä lähettämispäivämäärä lisättynä vähintään kuukaudella ja seitsemällä päivällä. Jos taas ilmoitus annetaan tiedoksi sähköistä viestintäkanavaa käyttäen, päivämääräksi tulee merkitä lähettämispäivämäärä lisättynä vähintään kuukaudella ja kolmella päivällä. Lisäksi ilmoituksessa tulee kertoa, että omaisuus voidaan tietyissä tilanteissa myydä, lahjoittaa tai jopa hävittää. Luonnollisesti ilmoitukseen tulee sisällyttää myös vuokranantajan yhteystiedot.

Niiden tilanteiden varalta, että vuokranantaja ei pysty tavoittamaan vuokralaista tämän muutettua pois, 1 momentissa ehdotettaisiin säädettäväksi siitä, että omaisuus siirtyisi joka tapauksessa vuokranantajalle kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun vuokralainen on jättänyt asunnon. Säännös ei siten edellyttäisi, että vuokranantaja olisi tosiasiassa yrittänyt tavoittaa vuokralaista, vaikka säännöksen tarkoituksena onkin huomioida tällainen tilanne. Ehdotuksessa lähdetään siitä oletuksesta, että vuokranantajalla on aina intressi tehdä vuokralaiselle ilmoitus omaisuuden noutamisesta, jotta kuukauden määräaika alkaisi kulua ja vuokranantajan huolehtimisvelvollisuus ja sitä seuraava vahingonkorvausvastuu päättyisi. Jos ei ole luotettavaa selvitystä siitä, milloin vuokralainen tosiasiassa jätti huoneiston, määräaika laskettaisiin siitä ajankohdasta, jolloin vuokranantaja sai asunnon haltuunsa.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta. Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia asuntoon jääneestä omaisuudesta siihen saakka, kunnes vuokralainen vastaanottaa sen tai kun määräaika 1 momentin mukaisesti on kulunut. Vuokranantajan tulee mainittuna aikana huolehtia omaisuudesta, kuin se olisi hänen omaansa. Omaisuudesta huolehtimisella tarkoitetaan, että vuokranantaja on velvollinen ryhtymään kohtuullisiin toimenpiteisiin suojatakseen vuokralaisen omaisuutta vahingoittumiselta ja tuhoutumiselta. Huolenpitovelvollisuuden laajuus määräytyy tapauskohtaisen arvioinnin perusteella, jossa otetaan huomioon muun muassa omaisuuden luonne ja arvo. Yleensä vuokranantajan velvollisuudet rajoittuvat omaisuuden suojaamiseen ulkoisilta fyysisiltä vaurioilta, eikä esimerkiksi vakuutusten maksamista yleensä voida vaatia vuokranantajalta, ellei

kyseessä ole erityisen arvokas esine. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, jos se johtuu hänen tahallisuudestaan tai huolimattomuudestaan.

Vuokranantajan huolenpitovelvollisuus ei kuitenkaan koske kaikenlaista omaisuutta. Vuokranantaja voi heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Suoranaisella jätteellä tarkoitetaan pääasiassa esineitä, jotka yleensä heitetään pois muuton yhteydessä. Tällaisia ovat esimerkiksi ruokajätteet, roskapussit, pahvilaatikot, kertakäyttöastiat, muovipussit, paperijätteet jne. Selvästi arvottomia ovat yleensä taas esineet, joilla ei ole jälleenmyyntiarvoa tai käyttöarvoa. Tällaisia esineitä voivat olla esimerkiksi kuluneet vaatteet, rikkinäiset tai pahasti vaurioituneet huonekalut, rikkinäiset elektroniikkalaitteet tai muut käyttökelvottomat esineet, joiden arvo on olematon tai todella vähäinen. Sanotusta seuraa, että vuokranantajan ei tarvitse säilyttää esineitä, joiden arvo on niin vähäinen, että niiden säilyttäminen ei ole järkevää. Selvästi arvottomia tai jätteitä eivät myöskään ole esineet, joilla on omistajalleen tunnearvoa. Esineitä, joilla yleensä voidaan olettaa olevan tunnearvoa, ovat esimerkiksi valokuvat, perintö- ja perinne-esineet, taideteokset ja maalaukset, lasten piirustukset, henkilökohtaiset kirjeet ja kortit sekä mitalit ja palkinnot. Tällaisia esineitä ei siten yleensä tulisi käsitellä jätteenä eikä hävittää.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lisäksi siitä, että vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolenpidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Tarpeellisia ovat kustannukset, jotka ovat välttämättömiä omaisuudesta huolehtimiseksi. Kustannuksilla tarkoitetaan sekä omaisuuden säilyttämisestä aiheutuvia kuluja että korvausta vuokranantajan tekemästä tai teettämästä työstä. Jos huolenpidosta aiheutuvat tarpeelliset kustannukset ylittävät omaisuuden käyvän arvon, kyse on yleensä jäljempänä 3 momentissa tarkoitetuista kohtuuttomista kustannuksista. Poikkeuksen voivat muodostaa esimerkiksi esineet, joilla on vuokralaiselle tunnearvoa.

Pykälän *3 momentin* mukaan vuokranantajalla olisi kuitenkin 2 momentista huolimatta oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun, jos omaisuuden huolenpidosta aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Se, että vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun, merkitsee, että vuokranantaja on velvollinen maksamaan vuokralaiselle sen osan myyntituloista, jota ei käytetä omaisuuden säilyttämiseen ja myyntiin liittyvien

kustannusten kattamiseen. Momentissa ei sen sijaan määriteltäisi menettelytapaa sille, miten myynti on toteutettava. Lähtökohtana voidaan kuitenkin pitää sitä, että myynnissä pyritään hyvään tulokseen. Myyntitavan valinnassa tulisi ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta ja myyntikustannukset. Estettä ei olisi myöskään sille, että myynti annettaisiin ulkopuolisen tehtäväksi.

Kohtuuttomien kustannusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon, mitä edellä 2 momentin yhteydessä on lausuttu. Lähtökohtaisesti kustannukset ovat siis kohtuuttomat, jos ne ylittävät omaisuuden arvon. Kohtuutonta haittaa taas voi säilytyksestä aiheutua esimerkiksi silloin, kun asuntoa ollaan vuokraamassa uudelleen eikä vuokranantajalla ole vaihtoehtoisia varastointimahdollisuuksia. Kohtuuttomuuden kynnys on matalampi, jos omaisuus vie paljon tilaa. Arviossa on siten otettava huomioon omaisuuden luonne ja arvo sekä tosiasialliset varastointimahdollisuudet. Vuokranantajalta ei voida esimerkiksi edellyttää erillisten ja hintavien säilytystilojen hankkimista vähäarvoisen omaisuuden vuoksi.

Lisäksi 3 momentissa säädettäisiin siitä, että jos vuokranantajalla on syytä epäillä, että myyntitulot eivät kata huolenpito- tai myyntikustannuksia, hän voi myynnin sijaan lahjoittaa tai hävittää omaisuuden. Kynnystä ei voida asettaa kovin korkeaksi. Kynnys ylittyy silloin, kun asioita huolellisesti harkitseva ihminen havaintojensa perusteella päätyisi siihen, että myyntitulot eivät kata myyntikustannuksia. Varmuutta tai suurta todennäköisyyttä ei siten vaadita, mutta toisaalta pelkkä väite tai oletus ei kuitenkaan riitä ylittämään kynnystä. Vuokranantajan tuleekin tarvittaessa kyetä konkreettisin seikoin osoittamaan, että omaisuuden luonne ja arvo ja muut olosuhteet huomioon ottaen myyntitulot eivät tulisi kattamaan huolenpito- tai myyntikustannuksia. Koska omaisuus ei siirry vuokranantajan omistukseen ennen kyseisen määräajan päättymistä, muun kuin jätteiden tai selvästi arvottaman omaisuuden myynti, hävittäminen tai lahjoittaminen ennen määräajan päättymistä tapahtuu aina vuokranantajan omalla vastuulla, ja hän voi tällöin joutua korvausvelvolliseksi.

Pykälän *4 momentissa* säädettäisiin eräistä omaisuuslajeista, joiden ehdotetaan jäävän pykälän soveltamisalan ulkopuolelle ja joiden omistusoikeus ei siirry vuokranantajalle. Löytötavaralaissa (778/1988) on lueteltu eräitä omaisuuslajeja, jotka on välittömästi toimitettava poliisille tai joihin löytäjä ei saa omistusoikeutta. Löytötavaralaki on soveltamisalaltaan yleinen. Se koskee periaatteessa kaikenlaisten omistajan tai haltijan kadottamien irtainten esineiden

talteen ottamista. Laissa on nimenomaisesti todettu, ettei lakia sovelleta esineeseen, jonka omistaja on ilmeisesti hylännyt. Esineen kunnosta, arvosta, löytöpaikasta ja muista olosuhteista riippuu, milloin esine on katsottava hylätyksi. Hylätyt esineet saa niiden löytäjä pitää. Epäselvissä tapauksissa on sovellettava löytötavaroita koskevia säännöksiä. (löytötavaralain 1 § ja HE 29/1988 vp, s. 11) Koska nyt ehdotetussa pykälässä tarkoitettua omaisuutta ei voida pitää kadonneena ja koska arvio siitä, onko omistaja omaisuuden ilmeisesti hylännyt, ei ole yksinkertainen tai selvä, löytötavaralaki ei lähtökohtaisesti tule sovellettavaksi ilman erillistä säännöstä. Tämän vuoksi 4 momentissa viitattaisiin siihen, että löytötavaralakia sovelletaan aina, kun kyse on momentissa mainitusta omaisuudesta.

Ensinnäkin löytötavaralain säännöksiä sovellettaisiin silloin, kun kyse on omaisuudesta, jonka hankkiminen tai hallussapito on kiellettyä tai vaatii viranomaisen luvan (ks. löytötavaralain 4 §:n 1 momentti). Tällainen omaisuus on välittömästi toimitettava poliisille. Toiseksi löytötavaralain säännöksiä sovellettaisiin, jos huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt omaisuus on polkupyörä tai mopo (ks. löytötavaralain 17 §). Kolmanneksi löytötavaralain säännökset tulisivat sovellettavaksi, kun omaisuuslaji on mainittu löytötavaralain 18 §:n 1 momentissa. Tällaista omaisuutta ovat asiakirjat, jotka voidaan kuolettaa ja joiden omistaja ei ole tiedossa, lääkkeet, avaimet, henkilö- ja lupatodistukset, pankki- ja luottokortit sekä muu vastaava omaisuus ja omaisuus, jonka hankkimiseen tai hallussapitoon vaaditaan lupa, jollei löytäjällä ole sellaista lupaa (ks. tarkemmin HE 29/1988 vp, s. 15–16). Kaikkeen edellä mainittuun omaisuuteen sovelletaan siis löytötavaralakia ja siinä määriteltyjä menettely- ja toimintatapasäännöksiä. Selvyyden vuoksi todettakoon kuitenkin, että jos huoneistosta löytyy kyseessä olevan kiinteistön avaimia, niitä ei tarvitse toimittaa poliisille, kuten löytötavaralaki normaalisti edellyttää.

Ehdotetussa *5 momentissa* säädettäisiin siitä, että omistusoikeus omaisuuteen ei siirry eikä omaisuutta saa myydä, jos osapuolet ovat sopineet toisin tai jos jokin muu laki toisin määrää. Jos vuokrasopimuksessa tai muussa sopimuksessa on erikseen sovittu esimerkiksi siitä, että vuokralaisen huoneistoon jättämän omaisuuden omistusoikeus ei siirry tai siirtyy vain tietyin ehdoin vuokranantajalle, omaisuus ei siirry vuokranantajalle tämän pykälän nojalla. Osapuolet voivat sopia myös esimerkiksi siitä, ettei vuokranantajalla ole oikeutta myydä vuokralaisen omaisuutta, vaikka pykälässä asetetut myynnin edellytykset täyttyisivät.

Momentissa viitattaisiin myös muihin lakeihin. Tällä viittauksella tarkoitetaan sitä, että jos huoneistosta löytynyt omaisuus on luonteeltaan sellaista, että sen omistusoikeus ei voi siirtyä vuokranantajalle sen vuoksi, että muussa laissa toisin säädetään, sovellettavaksi tulevat tuon muun lain tai sen nojalla annetut säännökset. Tietynlaiset omaisuuslajit kuuluvat esimerkiksi valtiolle (ks. muinaismuistolaki 295/1963) tai puolustusvoimille (ks. asetus puolustusvoimille kuuluneen tavaran löytämisestä ja pelastamisesta 84/1983).

77 §. *Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot*. Pykälän *1 momentin* 2. virkkeen viittausta tiedoksiannon osalta muutettaisiin, koska esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uudet pykälät tiedoksiannosta.

Pykälän *3 momentissa* tehtäisiin vastaava terminologinen tarkennus kuin ehdotetussa 31 §:n 1 momentissa.

89 §. Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus. Pykälän 2 momentissa oleva kirjoitusvirhe ehdotetaan korjattavaksi.

7.2 Laki liikehuoneiston vuokrauksesta

4 a §. *Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti*. Pykälä olisi uusi ja siinä selvennettäisiin, miten lain tarkoittama kirjallinen muoto rinnastuu sähköiseen muotoon. Pykälän tarkoituksena on turvata se, että vastaanottaja saa sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen siten, että hän voi säilyttää sen ja tarvittaessa vedota siihen. Ehdotettu pykälä koskisi kaikkia lain säännöksiä, joissa edellytetään sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen tekemistä kirjallisesti.

Ehdotetun pykälän mukaan laissa tarkoitettuna kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidetään myös sellaista sähköistä sopimusta, ilmoitusta tai varoitusta, joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa. Sähköisellä sopimuksella, ilmoituksella ja varoituksella tarkoitettaisiin käytetystä teknologiasta riippumatta mitä tahansa digitaalisessa muodossa tapahtuvaa viestintää. Sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen tulee olla yleisesti luettavissa sähköisessä muodossa, jotta vastaanottaja voisi ottaa siitä selon. Lähettäjän tulee siten käyttää sellaista sähköistä muotoa, jonka lukemiseen tarvittavia ohjelmia on yleisesti tarjolla.

Ehdotetun säännöksen ”yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevalla sähköisellä muodolla” tarkoitetaan sitä, että vastaanottaja voi tallentaa ja toisintaa hänelle osoitetun sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen muuttumattomana siten, että se on saatavilla myöhempää käyttöä varten. Vaatimuksen täyttäisi siten esimerkiksi sähköpostitse tehty sopimus, joka on toisen sopimusosapuolen toimesta lähetetty saman sisältöisenä molemmille osapuolille ja jonka sisällön muuttumattomuus on siten varmistettavissa. Samoin vaatimuksen täyttäisi esimerkiksi sähköisessä asiakasportaalissa tehty ilmoitus, jos ilmoitus on tallennettavissa esimerkiksi sellaisena PDF-tiedostona, joka voidaan myöhemmin myös toisintaa.

Säännökseen sisältyy myös vaatimus siitä, että sähköinen sopimus, ilmoitus tai varoitus säilyy vastaanottajan tallennettavissa ja toisinnettavissa asianmukaisen ajan. Jos lähettäjä voi kontrolloida aikaa, jolloin sopimus, ilmoitus tai varoitus on tallennettavissa, hänen tulee huolehtia siitä, että se on tallennettavissa palvelusta riittävän pitkään. Esimerkiksi jos sähköinen ilmoitus on tallennettavissa vain vuokranantajan omasta asiointijärjestelmästä, vuokranantajan tulee huolehtia siitä, että vuokralaisella säilyy asianmukaisen ajan pääsy järjestelmään, josta hän voi tallentaa saapuneen ilmoituksen itselleen. Jos sähköinen sopimus, ilmoitus tai varoitus on puolestaan lähetetty tavallisella sähköpostilla tai sen liitteenä vuokralaiselle, asianmukaisen ajan kriteeri täyttyy, koska saapuneiden viestien ja siten sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen tallentaminen ja säilyttäminen riippuvat ilmoituksen saajasta itsestään.

Ehdotettu säännös ei edellytä muuta tai enempää kuin mitä sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa (917/2014) säädetään. Edellä kohdassa 2.2 nykytilaa on kuvattu niin, että sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n ilmaisulla ”jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja joka säilyy osapuolten saatavilla” on tarkoitettu alkujaan samaa kuin mitä lainsäädännössä nykyisin kuvataan ilmaisulla ”joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksen kannalta asianmukaisen ajan”. Tämän vuoksi ehdotettu säännös ei muuttaisi sitä, miten sähköinen viestintä nykyisinkin rinnastetaan kirjallisuusvaatimukseen.

5 §. *Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu*. Pykälän 1 ja 2 momentteja ehdotetaan muutettavaksi.

Pykälän *1 momentin* säännökset kohtuuttoman vuokrasopimuksen ehdon sovittelusta ehdotetaan korvattavaksi informatiivisella viittauksella oikeustoimilakiin ja kuluttajansuojalain 4 lukuun. Samalla voimassa olevan 2 momentin viittaussäännökset kuluttajansuojalakiin ja vuokran määrää koskevan ehdon sovitteluun sovellettaviin LHVL:n muihin säännöksiin siirrettäisiin 1 momenttiin. Viittausta vuokran määrän sovitteluun sovellettavista säännöksistä tarkennettaisiin niin, että viittaus kohdistuisi lain 25 ja 26 §:ään. Säännöksessä mainittaisiin vuokran määrää koskevien ehtojen lisäksi myös vuokran määräytymistä koskevat ehdot.

Vuokrasopimuksen ja sen ehdon kohtuullisuutta arvioitaisiin jatkossa siis aina joko oikeustoimilain 36 §:n tai kuluttajansuojalain 4 luvun säännösten nojalla, riippuen siitä, onko kyse kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisestä vuokrasopimuksesta vai muiden tahojen välisestä sopimuksesta. Muiden kuin kuluttajien ja elinkeinonharjoittajien välisten vuokrasopimusten ehtojen kohtuullisuutta arvioitaisiin jatkossa lain 5 §:n 1 momentin sijaan oikeustoimilain 36 §:n nojalla. Vuokrasuhteissa noudatettava hyvä tapa voitaisiin jatkossakin ottaa huomioon arvioitaessa ehdon kohtuuttomuutta oikeustoimilain 36 §:n perusteella.

Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä huomioitaisiin sopimusehtodirektiivin (93/13/ETY) edellyttämä poikkeus kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisessä sopimuksessa. Ehdotettu 2 momentti tarkoittaisi poikkeusta ehdotettuun 1 momenttiin. Poikkeus koskisi sekä vuokran määrää että vuokran määräytymistä koskevia ehtoja, joista ei ole erikseen neuvoteltu ja joita ei ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi. Tällaisiin ehtoihin sovellettaisiin aina yksinomaan kuluttajansuojalain 4 luvun säännöksiä. Vuokralainen saisi kuitenkin myös 2 momentin tarkoittamissa tilanteissa LHVL 25 §:n 2 momentin mukaista irtisanomissuojaa.

Ehdotettu 2 momentin poikkeus ei koske erikseen neuvoteltuja sopimusehtoja, vaan tällöin sovellettaisiin ehdotettua 1 momenttia. Erikseen neuvoteltu -ilmausta käytetään sopimusehtodirektiivin 3 artiklan 1 kohdassa, jonka mukaan sopimusehtoa, josta ei ole erikseen neuvoteltu, pidetään kohtuuttomana, jos se hyvän tavan vastaisesti aiheuttaa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille. Edelleen saman artiklan 2 kohdan mukaan sopimusehtoa ei koskaan pidetä erikseen neuvoteltuna, jos se on ennakolta laadittu, eikä kuluttaja ole

näin ollen voinut vaikuttaa sen sisältöön, varsinkaan ennakolta muotoiltujen vakiosopimusten yhteydessä. Myös muu kuin vakioehtoinen sopimus voi siis olla direktiivin tarkoittama ehto, jota ei ole erikseen neuvoteltu. Olennaista arvioinnissa on se, onko kuluttajalla mahdollisuus neuvotella ehdosta ja vaikuttaa ehdon sisältöön. Vaikka tietystä etukäteen laaditusta ehdosta olisi keskusteltu osapuolten kesken ennen sopimuksen tekemistä, sopimusehtodirektiivi voi tulla sovellettavaksi, jos kuluttaja ei ole tosiasiassa voinut vaikuttaa sen sisältöön.

Sopimusehtodirektiivin edellyttämän kohtuullisuusarvioinnin ulkopuolelle jäävät sen 4 artiklan 2 kohdan mukaan sellaiset sopimuksen pääkohteen määrittelyä ja hintaa koskevat ehdot, jotka on laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi. Ehdon pitää siis olla sellainen, että kuluttaja voi sen perusteella selkeästi ymmärtää oikeutensa ja velvollisuutensa. Ehdotettu 2 momentti ei siis tulisi sovellettavaksi, vaikka kyse olisi muusta kuin erikseen neuvotellusta ehdosta, jos ehto kuitenkin olisi selkeä ja ymmärrettävä. Tällöin ehdon kohtuullisuutta arvioitaisiin 1 momentin mukaisesti.

11 §. *Yleissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä*. Pykälässä, joka on yleissäännös, säädettäisiin ilmoituksen lähettäjän tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä. Pykälää sovellettaisiin voimassa olevan lain tavoin muissa ilmoituksissa paitsi niissä, joiden tiedoksiannosta säädetään erikseen. Näitä ovat 43 ja 53 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset ja 49 §:ssä tarkoitettu varoitus, ja niiden tiedoksiannosta säädettäisiin jatkossa erityissäännöksessä eli ehdotetussa 11 a §:ssä.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin siitä, miten laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan yleensä antaa tiedoksi. Ehdotetun pykälän 1 momentti olisi pääsääntö niiden tilanteiden varalta, joissa sähköisestä tiedoksiannosta ei ole erikseen sovittu. Ehdotetussa säännöksessä ei enää voimassa olevan 11 §:n tavoin edellytettäisi kirjatun kirjeen käyttämistä, vaan riittävää olisi tavallisen kirjeen lähettäminen vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen.

Vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella tarkoitettaisiin vuokrasopimuksessa ilmoitettua postiosoitetta. Myös muuta postiosoitetta voitaisiin pitää vastaanottajan tavallisesti käyttämänä osoitteena, jos tällaisesta postiosoitteesta on sovittu tai siitä on erikseen informoitu lähettäjää.

Säännös olisi yhä tahdonvaltainen eli vuokrasuhteen osapuolet voisivat vapaasti sopia myös muun tiedoksiantotavan käytöstä kuin kirjepostista.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin siitä, että jos sopijapuolet ovat nimenomaisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, voidaan ilmoitukset antaa tiedoksi myös lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen.

Ehdotettavan säännöksen tarkoituksena on mahdollistaa sähköisen viestintäkanavan käyttäminen niin, että lähettäjä ei ole näyttövelvollinen siitä, että ilmoitus on tosiasiassa saapunut vastaanottajalle. Edellytyksenä olisi se, että osapuolet sopivat kirjallisesti tietyn sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä laissa tarkoitettujen ilmoitusten toimittamiseen. Sähköisellä viestintäkanavalla tarkoitetaan mitä tahansa digitaalista välinettä tai palvelua, jonka kautta viestintä tapahtuu. Säännöksen tarkoittama sähköinen viestintäkanava voi olla esimerkiksi sähköposti tai vuokranantajan käyttämä sähköinen asiointipalvelu. Sähköisen viestintäkanavan valinnassa on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota siihen, että osa lain tarkoittamista ilmoituksista tulee toimittaa kirjallisesti. Tämän vuoksi sähköinen viestintäkanava tulisi valita niin, että se mahdollistaa ehdotetun 4 a §:n tarkoittamalla tavalla sähköisten ilmoitusten lähettämisen yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa muodossa. Osapuolet voivat sopia useammasta kuin yhdestä sähköisestä viestintäkanavasta, joihin kaikkiin laissa tarkoitetut ilmoitukset voitaisiin toimittaa.

Säännös ei estäisi sopimasta sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä suullisesti tai käyttämästä sähköistä viestintäkanavaa ilman erillistä sopimusta. Kuten nykyisinkin, näissä tilanteissa on kuitenkin aina lähettäjän vastuulla, että ilmoitus myös tosiasiassa saavuttaa vastaanottajan, jotta ilmoitukseen liittyisi siihen tarkoitettu oikeusvaikutus.

Kun sopijapuolet sopivat sähköisestä viestintäkanavasta, he yleensä samalla ilmoittavat myös tällaista viestintäkanavaa koskevan sähköisen yhteystietonsa, jos viestintäkanavan kautta tapahtuva viestintä tätä edellyttää. Yhteystiedolla tarkoitetaan mitä tahansa yksilöityä tunnistetta, tunnusta, numeroa taikka muuta osoitetta tai tietoa, joka mahdollistaa viestien lähettämisen ja vastaanottamisen sovitun sähköisen viestintäkanavan kautta. Sovittua viestin-

täkanavaa koskevat ilmoitetut yhteystiedot voivat eri syistä muuttua. Yhteystiedon muuttuminen ei edellytä uutta sopimusta sopijapuolten välillä. Riittävää olisi se, että sopijapuolet ilmoittavat viipymättä toisilleen muuttuneista yhteystiedoistaan. Sopijapuolen tulee tämän jälkeen käyttää uutta yhteystietoa lähettäessään ilmoituksia sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa.

Edelleen 2 momentissa säädettäisiin siitä, että sähköisen viestintäkanavan käyttö olisi sallittua ilmoitusten tiedoksiannossa myös silloin, jos kyseistä viestintäkanavaa on vuokrasuhteen aikana vakiintuneesti käytetty vuokranantajan ja vuokralaisen välisessä keskinäisessä viestinnässä. Tällöin kuitenkin edellytyksenä olisi se, että osapuolet eivät ole nimenomaisesti muuta sopineet. Jos osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet tietyn sähköisen viestintäkanavan, kuten sähköpostin, käyttämisestä ilmoitusten tiedoksiantoon, ilmoituksia ei voitaisi antaa tiedoksi esimerkiksi toisella sähköisellä pikaviestipalvelulla, jota osapuolet ovat mahdollisesti käyttäneet sähköpostin rinnalla, ellei osapuolet nimenomaisesti toisin sovi. Sama koskisi tilannetta, jossa osapuolet ovat sopineet, että ilmoitukset tulee antaa tiedoksi kirjepostitse.

Säännös tarkoittaa siis sitä, että jos vuokrasuhteen osapuolet eivät ole nimenomaisesti sopineet sähköisen viestintäkanavan käytöstä tiedoksiantoihin, mutta he ovat kuitenkin käyttäneet tiettyä sähköistä viestintäkanavaa vakiintuneesti vuokrasuhteen aikana keskinäisessä viestinnässään, ilmoitukset saadaan antaa tiedoksi tämän vakiintuneen viestintäkanavan kautta. Kysymys on tällöin tiettyyn vuokrasuhteeseen liittyvän sähköisen viestintäkanavan ja sen vakiintuneisuuden tarkastelusta.

Vakiintunut tarkoittaa tässä yhteydessä toimintatapaa, joka on muodostunut osapuolten välille ajan myötä säännöllisen ja toistuvan käytön myötä. Tämä edellyttää yleensä sitä, että osapuolet ovat käyttäneet tiettyä sähköistä viestintäkanavaa useita kertoja ja riittävän johdonmukaisesti niin, että siitä on tullut vakiintunut vuorovaikutustapa tai -käytäntö heidän välillään. Vakiintuneisuus viittaa myös siihen, että molemmat osapuolet voivat luottaa kyseisen viestintäkanavan sopivuuteen ja tarkoituksenmukaisuuteen keskinäisessä viestinnässä, koska he ovat käyttäneet sitä aiemminkin vastaavissa tilanteissa. Vakiintuneen sähköisen viestintäkanavan käytössä on ilmoituksen lähettäjän siis syytä kiinnittää erityistä huomiota siihen, että osa lain tarkoittamista ilmoituksista tulee toimittaa kirjallisesti. Tämän vuoksi vakiintuneesti käytetyn sähköi-

sen viestintäkanavan tulisi mahdollistaa ehdotetun 4 a §:n tarkoittamalla tavalla sähköisten ilmoitusten lähettäminen yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa muodossa.

Vakiintuneeseen käyttöön vetoavalla on riitatilanteessa näyttövelvollisuus siitä, että kysymyksessä on tosiasiassa ollut säännöksessä tarkoitettu vakiintunut käyttö.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin ensinnäkin siitä, että lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos hän on toimittanut tiedoksiannon 1 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Riitatilanteessa lähettäjän tulee luonnollisesti edelleen kuitenkin näyttää toteen se, että hän on lähettänyt ilmoituksen siten kuin 1 momentissa säädetään, mutta hänen ei tarvitse näyttää toteen sitä, että kirje taikka sähköinen ilmoitus tai viesti on tosiasiassa saavuttanut vastaanottajansa. Momentissa oleva maininta siitä, että ”eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin toimittamisesta tule virheilmoitusta” on tarkoitettu informatiiviseksi. Selvää nimittäin on, että tilanteessa, jossa kirje palautuu lähettäjälle tai sähköisen viestin, jolla tarkoitetaan sekä viestiä että mahdollisesti viestin liitteenä olevaa erillistä ilmoitusta koskevaa tiedostoa, toimittamisesta tulee virheilmoitus, lähettäjän tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Jos kirje palautuu lähettäjälle toimittamattomana, tiedoksiantovelvollisuuden voisi täyttää esimerkiksi se, että ilmoitus lähetetään kirjattuna tai saantikirjeenä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella, ilmoitus annetaan henkilökohtaisesti vastaanottajalle tai ilmoitus toimitetaan muuten todistettavasti.

Jos sähköinen viesti tai ilmoitus ei mene perille esimerkiksi sen vuoksi, että sähköpostiosoite on poistunut käytöstä ja lähettäjä saa tästä viestin tai ilmoituksen lähettämisen jälkeen tiedon, lähettäjän tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Samoin on tilanne, jos ilmoitus lähetetään sellaiseen sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, joka lähettäjän tieten ei enää ole vastaanottajan käytössä. Esimerkiksi tilanteessa, jossa tietty sähköinen viestintäkanava on poistunut joko kokonaan tai osittain käytöstä taikka muuten on yleisesti tiedossa, että esimerkiksi teknisten ongelmien vuoksi tietyssä sähköisessä viestintäkanavassa lähetetyt viestit eivät ole lainkaan saapuneet vastaanottajille. Kuvatun kaltaisissa tilanteissa lähettäjän

tulisi siis ryhtyä lisätoimenpiteisiin, jotta hänen voitaisiin katsoa täyttäneen tiedoksiantovelvollisuutensa. Tältä osin voidaan viitata siihen, mitä edellä on lausuttu kirjepostin yhteydessä. Sen sijaan esimerkiksi tilanne, jossa ilmoitus on lähetetty sovittuun sähköpostikanavaan ja ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen, mutta ilmoitus tai viesti on seuloutunut vastaanottajan roskapostikansioon eikä siksi saavuttanut vastaanottajaansa, ei olisi säännöksessä tarkoitettu tilanne.

Koska 1 ja 2 momentissa säädettäisiin vain vähimmäistasosta, jolloin tiedoksiantovelvollisuuden voidaan katsoa täytetyn, jää lähettäjälle mahdollisuus täyttää tiedoksiantovelvollisuutensa myös muilla, pidemmälle menevillä toimenpiteillä, kuten kirjatulla kirjeellä, antamalla ilmoitus tiedoksi todistettavasti tai noudattamalla, mitä ehdotetun 11 a §:n 2 momentissa säädetään.

Toiseksi pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, milloin ilmoituksen katsotaan saavuttaneen vastaanottajansa. Säännös on tarpeen, koska pykälässä tarkoitetun ilmoituksen lähettäjän ei ole tarpeen näyttää toteen sitä, että ilmoitus on tosiasiassa saavuttanut vastaanottajansa eikä siis myöskään sitä, milloin tiedoksisaanti on tapahtunut. Siinä tapauksessa, että tiedoksiannon voidaan esimerkiksi kirjatun kirjeen seurantatietojen, sähköisen viestintäpalvelun vastaanotto- tai lukukuittauksen, jos tällaisia tietoja voidaan teknisesti arvioiden pitää riittävän luotettavina, tai vastaanottajan vastauksen tai muun reagoinnin perusteella osoittaa saavuttaneen vastaanottajansa, tiedoksiannon ajankohtaa ei olisi tarpeen määrittää tämän säännöksen nojalla. Oletusaika olisi postitse lähetetyissä ilmoituksissa seitsemän päivää ja sähköisesti lähetetyissä ilmoituksissa kolme päivää.

Pykälän *4 momentin* nojalla lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 49 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovellettaisiin, mitä 11 a §:ssä säädetään.

11 a §. *Erityissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä*. Pykälä olisi uusi. Pykälässä säädettäisiin tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä silloin, kun kyseessä on lain 43 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus, 53 §:ssä tarkoitettu purkamisilmoitus ja 49 §:ssä tarkoitettu varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä. Suhteessa ehdotettuun 11 §:ään ehdotetussa 11 a §:ssä asetetaan korotetut vaatimukset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä.

Pykälän *1 momentin* mukaan momentissa tarkoitetut ilmoitukset ja varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Säännös vastaa asiallisesti sitä, mitä voimassa olevan lain 43 §:n 3 momentissa ja 53 §:n 2 momentissa on säädetty irtisanomis- ja purkamisilmoitusten tiedoksiannosta.

Todisteellisuudelle ei asetettaisi erityisiä vaatimuksia, vaan pykälässä tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tai toimittaa todisteellisesti monella eri tavalla. Ilmoitus tai varoitus on annettu tiedoksi todisteellisesti muun ohella silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa. Pykälässä tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan siten antaa tiedoksi esimerkiksi jollain oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 3, 4 tai 7–10 §:n tarkoittamalla tavalla. Todisteellisuusvaatimuksen täyttää niin ikään esimerkiksi menettely, jossa on noudatettu, mitä sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa säädetään, eli on käytetty sellaista sähköistä menetelmää, jonka avulla voidaan näyttää vastaanottajan saaneen ilmoituksen.

Myös muu todistettava tiedoksiantotapa riittää yhtä hyvin. Todisteena ilmoituksen tai varoituksen tekemisestä voidaan esittää esimerkiksi vastaanottajan kuittaus ilmoituksen tai varoituksen saamisesta tai selvitys kirjeen toimittamisesta vastapuolelle. Lisäksi ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tiedoksi todisteellisesti esimerkiksi todistajan tai todistajien läsnä ollessa. Keskeistä on, että lähettäjä pystyy osoittamaan ilmoituksen tai varoituksen tosiasiallisen vastaanottamisen.

Korkein oikeus on arvioinut yksipuolisen tuomion todisteellista tiedoksiantoa ratkaisussaan KKO 2024:45. Asiassa kantajayhtiö oli lähettänyt vastaajalle salatun sähköpostin, jonka otsikossa oli yksilöity tiedoksi annettava yksipuolinen tuomio ja jonka liitteenä oli pdf-tiedosto. Viestistä ilmeni, että se koski yksipuolisen tuomion toimittamisesta todisteellisesti tiedoksi sähköpostin liitteenä. Lisäksi viestistä ilmeni, että viestin lähettäjä on saanut sen avaamisesta automaattisen lukukuittauksen. Vastaaja oli avannut sähköpostin hänelle tekstiviestillä erikseen toimitetulla salasanalla. Korkein oikeus katsoi, että näissä olosuhteissa tiedoksiannon tapahtumisen kannalta merkitystä ei ollut sillä, oliko vastaaja todellisuudessa ottanut selkoa yksipuolisesta tuomiosta. Vastaajan katsottiin saaneen tuomion tiedokseen.

Mitään erillistä säännöstä siitä, milloin tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen, ei 1 momentissa asetettaisi, koska tiedoksisaannin ajankohta määräytyy sen

perusteella, milloin tiedoksianto on todisteellisesti annettu sen vastaanottajalle tiedoksi.

Pykälän *2 momentin* mukaan 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voitaisiin tietyin edellytyksin antaa tiedoksi myös muuten kuin todisteellisesti. Kyseessä olisi siten vaihtoehtoinen tiedoksiantotapa suhteessa 1 momentissa lausuttuun, ja se koskisi vain sähköistä tiedoksiantoa. Tarkennukseksi todettakoon, että pykälässä tarkoitetut ilmoitukset ja varoitus voitaisiin edelleen antaa sähköisesti tiedoksi myös muuten kuin 2 momentissa tarkoitetulla tavalla, mutta tällöin lähettäjän tulee pystyä osoittamaan, että pykälässä tarkoitettu ilmoitus tai varoitus on annettu tiedoksi todisteellisesti eli siten kuin 1 momentissa edellytetään.

Jotta 2 momentissa kuvattua sähköistä tiedoksiantotapaa voitaisiin käyttää annettaessa pykälässä tarkoitettu ilmoitus tai varoitus tiedoksi vastaanottajalle, edellytettäisiin ensinnäkin sitä, että lähettäjä on toimittanut tiedoksiannon 11 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteen sopijapuolten on siten tullut muun ohella nimenomaisesti sopia vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköinen viestintäkanava. Säännöstä sovellettaessa tulee siten ottaa huomioon, mitä 11 §:n 2 ja 3 momentin perusteluissa esitetään. Selvennyksenä todettakoon, että sähköisestä viestintäkanavasta on sovittava nimenomaisesti joko suullisesti tai kirjallisesti. Toisin sanoen, 11 §:n 2 momentin mukaisille säännöksille, jotka koskevat vakiintunutta sähköistä viestintäkanavaa, ei annettaisi merkitystä.

Sen lisäksi, että varsinainen ilmoitus tai varoitus lähetetään sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan noudattaen, mitä 11 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään, edellytettäisiin pykälän 2 momentissa sitä, että ilmoituksen tai varoituksen lähettämisestä erikseen informoidaan vastaanottajaa. Tämä tapahtuisi lähettämällä vastaanottajalle niin sanottu heräteviesti. Heräteviesti tulee lähettää toiseen sähköiseen viestintäkanavaan kuin johon varsinainen ilmoitus tai varoitus lähetetään. Tällaisesta toisesta sähköisestä viestintäkanavasta, johon heräteviesti lähetetään, olisi aina sovittava nimenomaisesti. Heräteviestiä ei siten saa esimerkiksi lähettää kirjepostilla taikka toimittaa sitä samaan sähköiseen viestintäkanavaan, johon ilmoitus tai varoitus on lähetetty tai josta ei ole sovittu nimenomaisesti. Vaikka heräteviesti tulee lähettää sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, heräteviestin kohdalla ei kuitenkaan edellytettäisi sitä, että sen tulee olla, toisin kuin varsinaisen ilmoituksen tai varoituksen,

vastaanottajan tallennettavissa ja toisinnettavissa. Heräteviesti voidaan siten toimittaa esimerkiksi tekstiviestillä, jos heräteviestiä koskevaksi sähköiseksi viestintäkanavaksi on sovittu tekstiviesti. Heräteviestille ei myöskään asetettaisi tiettyä sisältövaatimusta, joskin siitä olisi momentin mukaan käytävä vähintään ilmi ilmoituksen tai varoituksen saatavilla olo. Suositeltavaa kuitenkin on, että heräteviestissä kerrotaan, mitä asiaa se koskee, mihin sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan ilmoitus tai varoitus on lähetetty, milloin ilmoitus tai varoitus on lähetty sekä kuka ilmoituksen tai varoituksen ja heräteviestin lähettäjä on.

Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava heräteviestin lähettämiseksi tarvittavaa yhteystietoa koskevista muutoksista. Heräteviesti voidaan siten lähettää vastaanottajalle tämän ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen. Heräteviestin lähettämistä ei kuitenkaan katsota onnistuneeksi, jos sen toimittamisesta tulee virheilmoitus. Edellä mainittuja heräteviestiä koskevia säännöksiä sovellettaessa tulee soveltuvin osin ottaa huomioon, mitä 11 §:n 2 ja 3 momentin perusteluissa esitetään.

Tiedoksisaannin ajankohdasta säädettäisiin 2 momentissa siten, että tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle, jollei muuta näytetä. Heräteviestiä ei yleensä voisi lähettää ennen sähköisen ilmoituksen tai varoituksen lähettämistä, sillä heräteviestistä tulisi käydä ilmi ilmoituksen tai varoituksen saatavilla olo. Tämän vuoksi tiedoksisaannin olettamasäännöksenä olisi se, että tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Kyseessä on siten olettamasäännös, ja tiedoksiannon ajankohta voitaisiin muulla näytöllä osoittaa toiseksi. Tarkennukseksi todettakoon, että jos vastaanottajalle on lähetetty useampi kuin yksi heräteviesti eikä muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ensimmäinen heräteviesti on lähetetty.

Pykälän *3 momentin* mukaan ilmoitus ja varoitus olisi mahdollista toimittaa myös sopijapuolen valtuuttamalle henkilölle. Säännös voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi tilanteessa, jossa useampi vuokralainen vuokraa huoneiston yhdessä. Vuokralaiset voisivat tällöin valtuuttaa jonkun joukostaan ottamaan vastaan vuokrasuhteeseen liittyviä ilmoituksia ja varoituksia. Valtuutettu voisi luonnollisesti olla myös vuokrasuhteen ulkopuolinen henkilö. Valtuuttaja voisi

myös olla vuokranantaja. Vuokrasuhteeseen liittyvien 1 momentissa tarkoitettujen ilmoitusten ja varoituksen toimittamisesta valtuutetulle tulisi sopia kirjallisesti. Sopimus voitaisiin tehdä vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä ja myös vuokrasuhteen aikana. Valtuutetulle tehtyjen tiedoksiantojen tulisi ehdotuksen mukaan tapahtua 1 ja 2 momentin mukaisesti.

Pykälän *4 momentissa* ehdotetaan, että pykälässä tarkoitettujen ilmoitusten tiedoksianto voidaan tehdä useamman vuokranantajan tilanteessa yhdellekin vuokranantajista. Säännös koskisi siten vain tilanteita, joissa vuokralainen tekee tiedoksiannon.

Kun jollekin yhteisvastuullisista vuokranantajista on tehty pykälässä tarkoitettu ilmoitus, ilmoituksen vastaanottaneen on informoitava tästä muita yhteisvastuullisia vuokranantajia.

Pykälän *5 momentissa* säädettäisiin sekä pykälässä että 11 b ja 11 c §:ssä tarkoitettujen tiedoksiantotapojen pakottavuudesta. Momentin mukaan sellainen sopimusehto, jonka mukaan 43 tai 53 §:ssä tarkoitettu ilmoitus taikka 49 §:ssä tarkoitettu varoitus voidaan antaa tiedoksi, jollain muulla kuin pykälässä, 11 b tai 11 c §:ssä tarkoitetulla tavalla, on tehoton. Säännös vastaisi sitä, mitä voimassa olevan lain 43 §:n 5 momentissa on säädetty irtisanomisilmoituksista.

11 b §. *Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle*. Ehdotettu uusi 13 b § vastaisi pääasiassa sisällöltään voimassa olevan lain 43 §:n 4 momenttia (ks. HE 304/1994 vp, s. 125). Toisin kuin nykyään tämä ilmoituksen tai varoituksen tiedoksiantotapa koskisi myös purkamisilmoitusta.

Aina ei tiedetä, kuka vuokralainen kulloinkin on, mutta tiedetään, että huoneisto on annettu vuokralle, ja vuokrasopimus pitäisi irtisanoa tai purkaa. Tällainen tilanne saattaa esiintyä esimerkiksi silloin, kun huoneisto vaihtaa omistajaa, vuokranantaja kuolee tai kun kyse on pantti- tai pakkohuutokauppatilanteesta. Sanotun vuoksi ehdotetaan, että ilmoitukset tai varoitus voitaisiin antaa tuntemattomalle vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Tiedonanto voi olla esimerkiksi kopio ilmoituksesta tai varoituksesta, johon on

merkitty tieto siitä, että mainittu ilmoitus tai varoitus on jätetty julkaistavaksi virallisessa lehdessä. Ilmoituksen tai varoituksen katsottaisiin tulleen vuokralaisen tiedoksi virallisen lehden ilmestymispäivänä.

11 c §. *Tiedoksianto ulkomaille*. Pykälä olisi uusi ja se vastaisi pääosin sisällöltään sitä, mitä asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n 5 momentissa säädetään. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin ilmoituksen ja varoituksen tiedoksiantamisesta silloin, kun tiedoksianto 11 tai 11 a §:ssä taikka haasteen tiedoksi antamisesta säädetyllä tavalla muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle tai vuokranantajalle ei ole mahdollista. Ilmoitus tai varoitus voitaisiin tällaisissa tapauksissa antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vastaanottajan tiedetään käyttävän. Ilmoituksen tai varoituksen lähettäjä, eli vuokranantaja tai vuokralainen, vastaisi virallisen lehden julkaisun hakemisesta ja tiedonannon toimittamisesta mahdollisesti tiedossa olevaan sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon. Lisäksi, jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsottaisiin tulleen sen vastaanottajan tietoon virallisen lehden ilmestymispäivänä.

Pykälässä tarkoitettu tiedoksiantotapa tulisi sovellettavaksi, kun tiedoksiannon kohteen osoite ulkomailla olisi tiedossa. Mainituissa tilanteissa esimerkiksi vuokranantajan pyytäessä haastemieheltä 49 §:ssä tarkoitetun varoituksen tiedoksiantoa haastemiehellä on käytettävissään oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa tarkoitetut oikeudenkäyntiasiakirjojen tiedoksi antamisessa laajassa riita-asiassa noudatettavat keinot. Oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 8 §:n mukaan tiedoksiannon vastaanottajan oleskellessa ulkomailla ja hänen osoitteensa ollessa tiedossa, tiedoksi annettavien asiakirjojen lähettämisestä on huolehdittava siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu. Tiedoksiantoihin sovellettavaa erityistä sääntelyä on muun muassa EU:n ns. tiedoksiantoasetuksessa, josta ehdotuksessa ei esitetä poikettavaksi. Muissa kuin Euroopan unionin jäsenvaltioihin toimitettavissa tiedoksiannoissa sovellettavaksi voivat tulla tiedoksiantoja koskevat kansainväliset sopimukset, joita sovelletaan, kun oikeudenkäynti- tai muu asiakirja on tarpeellista lähettää tiedoksiantoa varten ulkomaille (esim. Haagin tiedoksiantosopimus). Ehdotus ei vaikuttaisi tiedoksiantojen toimittamiseen Pohjoismaiden kesken, mihin sovelletaan Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja

Tanskan kesken tehtyä sopimusta oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa.

Tiedoksiannon toimittaminen momentissa tarkoitetulla tavalla edellyttäisi sen toteamista, että tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollinen. Mainitun edellytyksen täyttyminen tulisi arvioitavaksi tapauskohtaisesti. Tiedoksianto voi estyä esimerkiksi sen johdosta, ettei tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittaminen kohdevaltioon ole mahdollista, koska sinne ei ole saatavilla posti- tai kuriiripalveluita. Silloin kun kohdevaltio on tiedoksiantoon sovellettavan kansainvälisen sopimuksen osapuoli, määräytyy tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittamistapa sopimuksen perusteella. Esimerkiksi Haagin tiedoksiantosopimukseen kuuluvat valtiot, asiakirjojen toimittamista koskevat vaatimukset sekä kunkin sopimusvaltion tiedoksiantoasioissa toimivaltaisten keskusviranomaisten yhteystiedot ovat yleisesti saatavilla Haagin kansainvälisen yksityisoikeuden konferenssin verkkosivustolla. Tiedoksianto Haagin tiedoksiantosopimusta noudattaen voisi estyä, vaikka kohdevaltio olisi sopimusvaltio, mikäli tiedoksiannon toteuttaminen edellyttää pyynnön toimittamista keskusviranomaiselle eikä valtio ole ilmoittanut keskusviranomaisen yhteystietoja pyyntöjen vastaanottamiseksi tai ilmoitetut yhteystiedot eivät toimi. Tiedoksianto voi momentissa tarkoitetulla tavalla estyä, vaikka tiedoksi annettavat asiakirjat saataisiin toimitettua kohdevaltioon, jos kohdevaltion viranomaiselta ei saada tarvittavaa selvitystä tiedoksiannon toteuttamisesta asianmukaisella tavalla. Haettaessa ulkomaille toimitettavan varoituksen tiedoksiantoa siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään tulisi haastemiehen laadittavaksi ehdotuksessa tarkoitetuissa tilanteissa ns. estetodistus, josta kävisi asianmukaisine perusteluineen ilmi, ettei tiedoksianto ulkomaille ole tapauksessa mahdollinen. Toisaalta on mahdollista, että tiedoksiannon tarve kohdistuu valtioon, joka ei ole liittynyt tiedoksiantoja koskeviin kansainvälisiin sopimusjärjestelyihin.

Ehdotus vastaa pääosin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettua kuulutustiedoksiantomenettelyä, joka tulee sovellettavaksi, kun tiedoksiannon vastaanottajan eikä hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttamansa olinpaikasta voida saada tietoa. Edellytykset tiedoksi antamiselle ehdotettavalla tavalla vastaisivat asiallisesti oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettuja kuulutustiedoksiannon edellytyksiä tilanteessa, jossa ei ole käytössä mitään muuta tiedoksiantotapaa (HE 16/1990 vp, s. 16). Jollei tie-

doksiannon vastaanottajan osoite ulkomailla ole tiedossa eikä sitä kyetä selvittämään, asiakirjan tiedoksianto oikeudenkäynnissä voi tulla kyseeseen kuuluttamalla (oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §).

Virallisessa lehdessä julkaistavat tiedoksiannot ovat saatavilla lehden verkkopalvelusta kutakin lehden numeroa koskevana erillisenä julkaisuna. Verkossa saatavilla olevan virallisen lehden käytön laajentuessa ehdotuksessa tarkoitettujen tiedoksiantojen toimittamiseen tulee huomiota kiinnittää henkilötietojen käsittelyyn liittyviin seikkoihin. Tiedot olisi rajattava siten, että virallisessa lehdessä julkaistavasta ilmoituksista kävisivät ilmi ainoastaan tiedoksiannon toimittamiseksi välttämättömät tiedot.

Tiedoksiannon kohteen tosiasiallisten tietojensaantimahdollisuuksien parantamiseksi pykälässä edellytettäisiin, että tiedonanto ehdotuksen mukaisesti tiedoksi annetusta ilmoituksesta tai varoituksesta olisi viipymättä toimitettava sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Tiedonannon sisällön osalta viitataan siihen, mitä 11 b §:n perusteluissa esitetään. Ottaen huomioon, että ilmoitus tai varoitus voivat sisältää vuokralaista ja vuokranantajaa koskevia henkilötietoja ja yksityiselämän suojan piiriin kuuluvia tietoja, tulee noudattaa varovaisuusperiaatetta. Sanotun vuoksi säännöksessä edellytettäisiin sitä, että lähettäjän tulee tietää, että vastaanottaja käyttää tiettyä sähköistä viestintäkanavaa tai yhteystietoa. Pelkkä oletus siitä, että vastaanottaja todennäköisesti tai mahdollisesti käyttää jotain sähköistä viestintäkanavaa tai yhteystietoa, ei siten olisi riittävä. Tiedonanto ilmoituksesta tai varoituksesta voitaisiin lähettää esimerkiksi sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, josta on maininta vuokrasopimuksessa tai muussa sopimuksessa, mutta sitä ei ole sovittu 11 tai 11 a §:n tarkoittamalla tavalla vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi. Sähköisen viestintäkanavan tai yhteystiedon katsottaisiin olevan lähettäjän tiedossa myös silloin, kun vastaanottaja on vuokrasuhteen aikana asioinut tällaisesta viestintäkanavasta tai yhteystiedosta vuokrasuhteen toisen osapuolen kanssa, mutta josta ei ole mainintaa vuokrasopimuksessa tai muussa vuokrasuhteen aikana solmitussa sopimuksessa vuokrasuhteen osapuolten välillä. Vaikka kyse olisi useimmiten vakiintuneesta sähköisestä viestintäkanavasta, viestintäkanavan käytön ei tarvitse olla 11 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla vakiintunutta. Poikkeuksellisesti tällaisena viestintäkanavana tai yhteystietona voitaisiin pitää myös kolmannelta saatua tietoa, jos tiedon oikeellisuutta tai alkuperää ei ole syytä epäillä.

Ilmoituksen tai varoituksen tiedoksiannon katsottaisiin pykälää sovellettaessa tapahtuvan kuuluttamalla eli julkaisemalla se virallisessa lehdessä, jos tiedoksiannon kohteena on vuokranantaja, tai kuuluttamalla ja toimittamalla tiedonanto ilmoituksesta tai varoituksesta huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee, jos tiedoksiannon kohteena on vuokralainen. Molemmissa tilanteissa ilmoituksen tai varoituksen katsottaisiin tulleen vastaanottajan tietoon lehden ilmestymispäivänä. Sähköisessä viestintäkanavassa erikseen toimitettavan tiedonannon ei sen sijaan katsottaisi olevan osa tiedoksiantoa eikä sitä otettaisi huomioon tiedoksiannon pätevyyttä arvioitaessa.

11 d §. *Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille*. Pykälä olisi uusi ja se vastaisi pääosin sisällöltään sitä, mitä asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 5 §:n 3 momentissa säädetään. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin haastehakemuksen tiedoksiannosta liikehuoneistoa koskevassa häätöasiassa silloin, kun haaste on toimitettava tiedoksi ulkomailla oleskelevalle vuokralaiselle.

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi häätöasiassa vastaajana olevalle vuokralaiselle annettavan haasteen tiedoksi antamisesta OK 11 luvun 9 §:n mukaisella kuulutuksella silloin, kun tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vuokralaiselle, jonka osoite on tiedossa, ei ole muuten mahdollista. Tiedoksiannon toimittamisen edellytykset tulisivat arvioitavaksi kunkin asian osalta tapauskohtaisesti ja tuomioistuimen tulisi säännöstä soveltaessaan vakuuttua siitä, ettei OK 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettu tiedoksianto ole asiassa mahdollinen. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että tiedoksi annettavia asiakirjoja ei ole mahdollista toimittaa tiedoksiannon kohdevaltioon asiassa sovellettavaksi tulevan tiedoksiantoa koskevan kansainvälisen sopimuksen edellyttämällä tavalla. Arvioinnissa olisi otettava huomioon kaikki keinot, joita asiakirjojen toimittamiseksi tiedoksiannon kohdevaltioon on tosiasiallisesti käytettävissä tiedoksiannon toimittamisen ajankohtana. Säännös voisi tulla sovellettavaksi myös, jos tiedoksiannon toimittaminen estyisi sen johdosta, ettei tiedoksiannon kohdevaltion viranomaiselta yrityksestä huolimatta saataisi tarvittavaa selvitystä tiedoksiannon toteutumisesta.

Ehdotuksen soveltaminen olisi rajoitettu tilanteisiin, joissa vuokralainen oleskelee muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Ehdotuksella ei siten poikettaisi EU:n tiedoksiantoasetuksesta eikä se vaikuttaisi tiedoksiantojen toimittamiseen Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan so-

vellettavaan sopimukseen oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa. Ehdotus ei käytännössä vaikuttaisi myöskään Haagin tiedoksiantosopimuksen soveltamiseen, koska ehdotettua poikkeusmenettelyä ei sovellettaisi tilanteessa, jossa Haagin tiedoksiantosopimuksen mukainen menettely on käytettävissä.

Kuulutustiedoksiantoa käytettäessä ei voida varmistua siitä, että ulkomailla oleskeleva vuokralainen tosiasiassa saa tiedon asiasta. Ehdotuksessa tarkoitetuissa tapauksissa on toisaalta mahdollista, että myös vuokralaisen oleskellessa ulkomailla tieto kuulutuksesta voidaan tosiasiassa saattaa tämän tietoon toimittamalla siitä riittävät tiedot vuokrauksen kohteena olevaan liikehuoneistoon. Tämän vuoksi momenttiin ehdotetaan otettavaksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädettyä kuulutusmenettelyä täydentävä säännös haastetta koskevan ilmoituksen toimittamisesta viipymättä huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Huoneistoon toimitettavasta oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitetusta ilmoituksesta tulisi käydä ilmi tiedoksi annettavan asiakirjan pääasiallinen sisältö sekä se, missä tiedoksi annettava asiakirja on nähtävillä. Tiedoksiannon pätevyys edellyttäisi ilmoituksen toimittamista huoneistoon, mutta tiedoksiannon ajankohtana olisi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:n mukaisesti ilmoituksen virallisessa lehdessä julkaisemisen ajankohta.

Pykälässä säädettäisiin lisäksi siitä, että oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus olisi viipymättä toimitettava myös sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vuokralaisen tiedetään käyttävän, jos tällainen viestintäkanava tai yhteystieto on tiedossa. Sähköisessä viestintäkanavassa erikseen toimitettavan ilmoituksen ei kuitenkaan katsottaisi olevan osa tiedoksiantoa eikä sitä otettaisi huomioon tiedoksiannon pätevyyttä arvioitaessa, vaan sillä pyritään parantamaan vuokralaisen tosiasiallista tietojensaantimahdollisuutta. Haastemiehen tai tuomioistuimen ei kuitenkaan edellytettäisi ryhtyvän toimenpiteisiin tällaisen sähköisen viestintäkanavan tai yhteystiedon selvittämiseksi, vaan tieto sähköisestä viestintäkanavasta tai yhteystiedosta olisi ensisijaisesti tultava kantajalta. Asianmukaisena pidettäisiin kuitenkin sitä, että haastemies tai tuomioistuin tarkistaisi sen käytössä olevista rekisteri- ja muista tietojärjestelmistä, onko tällaisia tietoja saatavilla.

12 §. *Virka-apu*. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Momentista poistettaisiin viittaus lain 19 §:ään, jotta se vastaisi muutoksia, jotka ehdotetaan tehtäväksi lain 20 §:ään. Selvyydeksi todettakoon, että tarkoitus ei ole

muuttaa voimassaolevaa oikeustilaa, vaan jatkossa lain 19 §:n mukainen pääsy huoneistoon seuraisi suoraan lain 20 §:stä.

18 §. *Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus*. Pykälän 2 momentissa käytetty kehotus-sana on muutettu ilmoitus-sanaksi. Kyse on teknisestä muutoksesta, jonka myötä laissa ei olisi enää tarpeen erikseen käyttää kehotus-sanaa.

20 §. *Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon*. Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi. Jatkossa pykälässä olisi kootusti selostettu eri tilanteet, joissa vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon. Lisäksi pykälään otettaisiin informatiivinen viittaus virka-apua koskevaan pykälään.

Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Uuden 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Momentissa on aiemmin säädetty eksplisiittisesti ainoastaan vuokranantajan oikeudesta päästä huoneistoon huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten. Valvonnan lisäksi momentti kattaisi jatkossa myös lain 19 §:n tarkoittamat olosuhteet, eli vuokranantajan ja tämän edustajan oikeuden päästä huoneistoon suorittamaan korjaus- ja muutostöitä sekä hoitotoimenpiteitä. Selvyydeksi todettakoon, että tarkoituksena ei ole laajentaa tai supistaa vuokranantajan voimassa olevan lain 19 ja 20 §:n mukaista oikeutta päästä huoneistoon, vaan kyse on sanotuilta osin ainoastaan nykytilan selvennyksestä.

Lisäksi voimassa oleva 2 momentti yhdistettäisiin osaksi uutta 1 momenttia. Ehdotetun 1 momentin jälkimmäisen virkkeen mukaan vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa. Momentin jälkimmäinen virke vastaisi pääasiassa voimassaolevaa 2 momenttia.

Selvyyden vuoksi 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi maininta myös vuokranantajan edustajasta. Jo nykytilassa selvänä on pidetty, että vuokranantaja saa valtuuttaa esimerkiksi toisen valvomaan puolestaan huoneiston kuntoa ja hoitoa tai vuokra- tai kiinteistönvälittäjän esittelemään huoneistoa. Vastaava

oikeus on myös oikeushenkilömuotoisen vuokranantajan lakisääteisellä edustajalla. Selvää on, että valtuutuksen tulee olla voimassa ja edustajan tulee tarvittaessa kyetä osoittamaan valtuutuksen asianmukaisuus. Tyypillisesti tämä voitaisiin tehdä esimerkiksi siten, että edustaja esittää vuokralaiselle valtakirjan tai vuokraus- tai myyntitoimeksiannon. Myös muu asianmukainen selvitys, josta voidaan päätellä edustajan edustavan vuokranantajaa, olisi riittävä.

Pykälän 1 momentissa ei enää käytettäisi ilmausta ”sopivana aikana”, koska jatkossa tästä säädettäisiin kootusti ehdotetussa 2 momentissa.

Ehdotettu *2 momentti* olisi uusi. Voimassa oleva 2 momentti siirtyisi osaksi uutta 1 momenttia. Uuden 2 momentin mukaan käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana. Momentissa käytetty ilmaisu ”käynti” viittaisi yleisesti 1 momentin tilanteisiin, joten kriteeri ”sopivasta ajasta” koskisi sekä pääsyä huoneistoon että sen esittelyä. Sopivasta ajasta sopiminen osapuolten välillä tai sitä koskevan poikkeuksen soveltuminen eivät poista lain 19 §:n 2 ja 3 momentin ilmoittamisvelvollisuutta tai vaikuta sitä koskeviin määräaikoihin.

Huoneistossa käynnin tulisi ensisijaisesti tapahtua vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana. Huoneistoon ei siis yleensä voida mennä saamatta vuokralaisen suostumusta. Toisaalta vuokralainen ei voisi perusteettomasti kieltäytyä päästämästä vuokranantajaa huoneistoon. Osapuolten tuleekin yleensä ottaa huomioon toistensa kohtuulliset toivomukset sopivasta ajasta.

Niiden tilanteiden varalta, että sopivaa aikaa huoneistossa käynnille ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä, 2 momentin toisessa virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi, että käynti voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua siitä, kun riittävä vastausaika sopivaa ajankohtaa koskevaan tiedusteluun on päättänyt ja kun käyntiajankohdasta on kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen. Tällainen tilanne voisi konkretisoitua, jos vuokralainen jättää hänelle varatussa riittävässä vastausajassa kokonaan vastaamatta vuokranantajan tiedusteluun sopivasta ajankohdasta. Tilanne olisi sama, jos vuokralainen vastaa hänelle varatussa vastausajassa vuokranantajan tiedusteluun, mutta hylkää kaikki hänelle ehdotetut ajankohdat eikä itse ehdota sellaista ajankohtaa, jota voidaan pitää sopivana.

Vuokralaiselle tulisi varata riittävä vastausaika huoneistossa käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun. Vuokralaiselle tulisi myös etukäteen kirjallisesti ilmoittaa ajankohta, jolloin huoneistoon aiotaan tulla käymään, kuten myös se, että käynti huoneistossa voidaan toteuttaa vastausajan päättymisen jälkeen, vaikka vuokralainen ei vastaisikaan tiedusteluun. Tällainen kirjallinen ilmoitus voitaisiin antaa samalla, kun vuokralaiselta tiedustellaan sopivaa ajankohtaa huoneistossa käynnille. Tässä tapauksessa ilmoituksesta tulisi käydä ilmi se, että huoneistossa voidaan käydä myös siinä tapauksessa, että vuokralainen hylkää kaikki ehdotetut ajat eikä myöskään itse ehdota sopivaa aikaa.

Ehdotetun säännöksen mukaan vuokralaiselle on varattava riittävästi aikaa vastauksen antamiseen. Huoneistoon voitaisiin lisäksi mennä vasta, kun vastausajan loppumisesta on kulunut kohtuullinen aika. Vastausajan riittävyyden ja kohtuullisen ajan pituutta arvioitaessa on otettava huomioon huoneistossa käynnin syy eli asian laatu ja kiireellisyys. Jos vuokralaisen ehdottama ajankohta on kohtuullinen, käynti huoneistoon tulisi ensisijaisesti toteuttaa kyseisenä ajankohtana.

Kun huoneisto on uudelleen vuokrattavissa tai tarkoitettu myytäväksi, vuokranantajan tai hänen edustajansa on lähes poikkeuksetta sovittava vuokralaisen kanssa huoneistoon pääsystä ja sen esittelystä. Vuokranantajalla ei yleensä ole syytä esitellä huoneistoa juuri tiettynä aikana. Huoneiston esittely myös edellyttää yleensä myös vuokralaiselta toimenpiteitä. Tämän vuoksi huoneistoon pääsyssä ja sen esittelyssä myynnin tai vuokraamisen johdosta vuokranantajalla on korostettu velvollisuus pyrkiä sopimaan ajankohdasta vuokralaisen kanssa. Jos ajankohtaa ei kuitenkaan saada vuokralaisesta johtuvasta syystä sovittua, tällöinkin vuokranantajalla voisi olla oikeus päästä huoneistoon etukäteen ilmoittamalla.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jonka mukaan käynti huoneistossa voitaisiin tehdä myös ilmoittamatta etukäteen. Edellytyksenä olisi se, että asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Eräissä kiireellisissä tapauksissa, kuten putkivuodon tai tulipalon sattuessa, oikeuttavat jo yleiset pakkotilaa koskevat säännöksetkin tunkeutumaan huoneistoon ilman lupaa.

Huoneistossa voitaisiin käydä etukäteen ilmoittamatta esimerkiksi, jos huoneistossa tehdään sellaista korjaus- tai asennustyötä, jota tehtäessä on sa-

manaikaisesti oltava useissa rakennuksen huoneistoissa. Vastaavasti kiireellinen korjaus- tai muutostyö taikka hoitotoimenpide, kuten tuholaismyrkytys, voi edellyttää kiireellisiä käyntejä monissa saman rakennuksen huoneistoissa lyhyen ajan sisällä. Tällöin ei voida edellyttää, että jokaiselle asukkaalle varattaisiin mahdollisuus esittää mielipiteensä sopivasta ajankohdasta.

Huoneenvuokrasuhteissa huoneistossa käynti ennakkoon ilmoittamatta pelkästään asian laadun vuoksi voisi käytännössä tulla kyseeseen vain harvoin. Tämä johtuu siitä, että edellä kuvatut useaan asuntoon samaan aikaan tai lyhyen ajan sisällä kohdistuvat huolto- tai asennustyöt tapahtuvat yleensä asunto-osakeyhtiön, eivät vuokranantajan toimesta. Oikeus huoneistoon pääsyyn seuraa tällöin asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n 2 momentista. Huoneenvuokrasuhteissa säännöksellä on siis merkitystä lähinnä siinä tapauksessa, että vuokranantajalla on samassa rakennuksessa useampi huoneisto, joihin tehdään samanaikaista tai lähes samanaikaista käyntiä edellyttäviä huolto- tai korjaustöitä. Tällöinkin edellytyksenä on se, että vuokranantajalle ei seuraa vastaavaa oikeutta asunto-osakeyhtiölaista esimerkiksi siksi, että vuokranantaja omistaa asunto-osakeyhtiön, jossa huoneisto sijaitsee.

Edelleen 3 momentissa säädettäisiin siitä, että huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta ilmenevät käynnin syy sekä tieto ilmoituksen jättäjästä ja yhteystiedoista. Jos siis huoneistossa käydään momentissa tarkoitetuissa tilanteissa, eli etukäteen ilmoittamatta, tästä tulee aina huoneistossa käynnin yhteydessä jättää ilmoitus huoneistoon. Ilmoituksessa on mainittava käynnin syy sekä miksi käynti tehtiin ilman ennakkoilmoitusta. Syy on ilmoitettava riittävän tarkasti, jotta vuokralainen voi arvioida käynnin asianmukaisuutta. Lisäksi ilmoituksesta on käytävä ilmi ilmoituksen jättäjä ja yhteystiedot, joista vuokralainen voi halutessaan saada lisätietoa käynnistä ja sen syystä.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti,* johon lisättäisiin informatiivinen viittaus lain 12 §:ään. Mainitun lainkohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus saada poliisilta virka-apua, jos tämän pykälän mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

25 §. *Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen*. Pykälän *1 momentin* viittaus 5 §:ään ehdotetaan poistettavaksi. Ehdotetussa 5 §:ssä ei enää säädettäisi sovittelun aineellisoikeudellisista edellytyksistä vaan siinä viitattaisiin oikeustoimilain ja kuluttajansuojalain kohtuullistamissäännöksiin. Tämän vuoksi viittaus

olisi jatkossa tarpeeton. Liikehuoneiston vuokrasopimuksen vuokran ja vuokran määrän kohtuullisuutta arvioitaisiin oikeustoimilain 36 §:n tai, jos kyse on kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisestä vuokrasopimuksesta, kuluttajansuojalain 4 luvun säännösten nojalla. Pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan tehtäväksi terminologinen tarkennus siten, että sana ”alioikeus” korvattaisiin sanalla ”käräjäoikeus”.

26 §. *Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu*. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi terminologinen tarkennus siten, että sana ”alioikeus” korvattaisiin sanalla ”käräjäoikeus” ja sana ”päätös” korvattaisiin sanalla ”ratkaisu”.

33 §. *Liikehuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta*. Pykälän *2 momentissa* tehtäisiin vastaava terminologinen tarkennus kuin ehdotetussa 26 §:n 1 momentissa.

38 §. *Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua*. Pykälän 3 momentissa tehtäisiin vastaava terminologinen tarkennus kuin ehdotetussa 26 §:n 1 momentissa.

43 §. *Irtisanomisilmoitus*. Pykälän otsikko ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan muita ehdotettuja muutoksia. Koska esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uudet pykälät tiedoksiannosta, pykälän otsikkoa tulee tarkentaa vastaavasti.

Pykälän *3 momentti* ja *4 momentti* kumottaisiin, koska esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uudet pykälät tiedoksiannosta.

Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi lisäämällä siihen uusi *6 momentti*, jonka mukaan irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–d §:ssä. Kyseessä on informatiivinen viittaus.

44 §. *Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa*. Pykälän 3 momentissa tehtäisiin vastaava terminologinen tarkennus kuin ehdotetussa 26 §:n 1 momentissa.

49 §. *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä*. Pykälän *1 momentin* toiseen virkkeeseen lisättäisiin informatiivinen viittaus ehdotettuihin 11 a–d §:n tiedoksiantosäännöksiin. Samalla virke siirrettäisiin uudeksi *2 momentiksi*. Samalla

voimassa oleva *2 momentti* siirtyisi 3 momentiksi. Vastaavasti voimassa oleva *3 momentti* siirtyisi uudeksi 4 momentiksi.

Voimassa olevan *3 momentin* mukaan varoitusta ei tarvita muun muassa silloin, kun vuokralainen on menetellyt 48 §:n 1 momentin 4, 6 tai 7 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa erittäin moitittavalla tavalla. Erittäin moitittavaan toimintaan liittyvä poikkeussäännös ulotettaisiin myös huoneiston huonoon hoitoon. Varoitusta ei siis jatkossa enää tarvittaisi, jos vuokralainen olisi 48 §:n 1 momentin 4–7 kohdissa tarkoitetuissa tapauksissa menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. Säännös olisi jatkossa pykälän 4 momentissa.

53 §. *Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus*. Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Koska esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uudet pykälät tiedoksiannosta, säännös tarkastettaisiin vastaamaan ehdotettuja muutoksia lisäämällä siihen informatiivinen viittaus 11 a–d §:ään. Pykälään lisättäisiin uusi *3 momentti,* jonka mukaan purkaminen olisi tehoton, jos sitä ei ole suoritettu pykälässä säädetyllä tavalla. Säännös vastaisi voimassa olevan lain tulkintaa, eikä sillä siis muutettaisi oikeustilaa. Vastaava irtisanomisilmoitusta koskeva maininta on voimassa olevan 43 §:n 5 momentissa.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Kumottavaksi esitettävän AHVL 5 §:n 2 momentin sisältämän asetuksenantovaltuuden nojalla on annettu ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta (537/2004) ja ympäristöministeriön asetus alivuokra-asunnon vuokrasopimuksen kaavasta (538/2004). Lisäksi kumottavaksi esitettävän AHVL 28 §:n nojalla on annettu valtioneuvoston päätös suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998). Mainittuja asetuksia ja päätöstä ei säädettäisi pysymään voimassa, vaan ne kumoutuisivat automaattisesti AHVL 5 §:n 2 momentin ja AHVL 28 §:n kumoamisen myötä.

9 Voimaantulo

Lakien (1. ja 2. lakiehdotus) ehdotetaan tulevan voimaan kolmen kuukauden jälkeen siitä, kun lait on hyväksytty ja vahvistettu. Tällöin sekä vuokralaisille että vuokranantajille jäisi kohtuullisesti aikaa sopeuttaa toimintansa vastaamaan uuden sääntelyn asettamia vaatimuksia. Ehdotettua siirtymäaikaa ei voida pitää sääntelykohteiden kannalta kohtuuttomana ottaen huomioon ehdotettujen säännösten luonne. Myöskään lakien sisällöstä tiedottaminen ja näitä lakeja soveltavien viranomaisten kouluttaminen eivät perustele ehdotettua pidempää siirtymäaikaa. Lakien voimaantulo saattaa edellyttää erityisesti elinkeinoharjoittajina toimivilta vuokranantajilta vakiolomakkeiden sekä mahdollisesti myös tietojärjestelmien ja ohjelmistojen päivittämistä. Koska nämä muutostarpeet arvioidaan kuitenkin jokseenkin vähäisiksi, pidempää siirtymäaikaa, kuin ehdotettu neljä kuukautta, ei tälläkään perusteella pidetä perusteltuna.

Lakeja (1. ja 2. lakiehdotus) ehdotetaan sovellettaviksi pääsääntöisesti myös niiden voimaan tullessa olemassa oleviin ja siis ennen niiden voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin perustuviin sopimussuhteisiin. Ehdotetuilla laeilla ei kuitenkaan muutettaisi sitä, mitä sopimussuhteen osapuolet ovat jo sopineet, eikä siten puututa sopimussuhteiden pysyvyyteen tai osapuolten perusteltuihin odotuksiin. Eräitä 1. lakiehdotuksen säännöksiä ei kuitenkaan ehdoteta sovellettavaksi ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin, jollei osapuolten kesken toisin sovita. Tällaisia säännöksiä olisivat 1. lakiehdotuksen 4 §:n 2 momentti, 8 §:n 1 ja 5 momentti, 27 §, 52 §:n 2 ja 4 momentti ja 68 §. Jos osapuolet eivät siis ole ennen lain voimaantuloa tai sen jälkeen toisin sopineet, sovellettaisiin ennen 1. lakiehdotuksen voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin perustuviin sopimussuhteisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jos kyse on edellä mainituista säännöksistä.

Ilmoittamisvelvollisuutta huoneistossa asuvista henkilöistä koskevaa 1. lakiehdotuksen 17 a §:ää ei voida sellaisenaan soveltaa takautuvasti. Ehdotetun pykälän 2 momentin mukaan, jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut huoneiston hallintaansa. Jos vuokralainen lain voimaan tullessa jo asuu huoneistossa, ensimmäisen ilmoituksen ajankohtaa ei voitaisi sitoa siihen, että vuokralainen saa

huoneiston hallintaansa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että mainitun pykälän mukainen vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus tulisi voimaan ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin, kun vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle siitä. Vuokralaisen tulisi antaa pykälän 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus ensimmäisen kerran viipymättä sen jälkeen, kun hän on saanut vuokranantajalta tiedon ilmoittamisvelvollisuudesta. Tämän jälkeen vuokralaisen velvollisuus ilmoittaa muutoksista huoneiston asukkaissa määräytyisi pykälän 2 momentin mukaisesti.

Lakien tarkoittamat ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiannot voitaisiin antaa tiedoksi 1. ja 2. lakiehdotuksissa tarkoitetuilla tavoilla, kun ne lähetetään tai annetaan lakien voimaantulon jälkeen. Toisin sanoen, jos tiedoksianto on lähetetty tai annettu ennen lakien voimaantuloa, sovellettaisiin lakien voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Sellaisissa riita- tai hakemusasioissa, jotka on saatettu vireille ennen lakien (1. ja 2. lakiehdotus) voimaantuloa, sovellettaisiin lakien sijasta lakien voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Tarkennukseksi kuitenkin todettakoon, että lain (1. lakiehdotus) voimaan tulon jälkeen vireille saatetussa, 4 §:n 2 momenttia, 8 §:n 1 ja 5 momenttia, 27 §:ää, 52 §:n 2 ja 4 momenttia ja 68 §:ää koskevassa asiassa sovellettaisiin – jos siis vuokrasuhde on alkanut ennen lain voimaantuloa – lain sijasta lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei toisin ole sovittu tai sovita.

Kumottavaksi ehdotettujen pykälien tai momenttien nojalla annettuja voimassa olevia alemmanasteisia säädöksiä ei säädettäisi pysymään voimassa, vaan ne kumoutuisivat automaattisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että AHVL 5 §:n 2 momentin kumoamisen myötä kumoutuisivat myös ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta (537/2004) ja ympäristöministeriön asetus alivuokra-asunnon vuokrasopimuksen kaavasta (538/2004). Samoin AHVL 28 §:n kumoamisen myötä kumoutuisi valtioneuvoston päätös suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998).

10 Toimeenpano ja seuranta

Lakiehdotusten toimeenpano ei edellytä erityisiä toimia.

Lakien voimaan tultua oikeusministeriö seuraa tässä esityksessä asetettujen tavoitteiden toteutumista ja vaikutuksia sekä huoneenvuokralakien toimivuutta yleisellä tasolla. Lisäksi oikeusministeriö seuraa yleisellä tasolla Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen päivittämistä.

Oikeusministeriö seuraa myös sellaisten hallitusohjelmakirjausten toteutumista, joilla on liittymäkohtia AHVL:ään, sekä niiden perusteella mahdollisesti annettavien lakien ja lainmuutosten vaikutuksia. Tällaisia hallitusohjelmakirjauksia ovat esimerkiksi kirjaukset asunto-osakeyhtiölain päivittämisestä (s. 122), pienten riita-asioiden menettelystä (s. 126), lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytyksistä (s. 126) sekä asukasvalinnasta ja vuokra-asuntojen nykyistä tehokkaammasta kohdentamisesta pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille (s. 123).

11 Suhde muihin esityksiin

Sekä oikeusministeriössä että muissa ministeriöissä on käynnissä hankkeita, joilla on liittymäkohtia tähän esitykseen (ks. jakso 11). Tämä esitys ei kuitenkaan ole riippuvainen näistä hankkeista.

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

12.1 Aluksi

Perusoikeussääntelyn lähtökohtana on yksilön vapauspiirin suojaaminen valtiovallan taholta tulevilta puuttumisilta. Kun perusoikeudet ilmaisevat yhteiskunnan yleisesti hyväksyttyjä perusarvoja, ei voida pitää riittävänä, että niiden vaikutus koskee vain yksilön ja valtion välisiä suhteita, vaan perusoikeuksien vaikutuksen tulee säteillä koko yhteiskuntaan. Käytännössä perusoikeuksien vaikutus yksityisten keskinäissuhteisiin välittyy yleensä perusoikeuksia konkretisoivan tavallisen lainsäädännön välityksellä, joskin eräillä perusoikeuksilla voi olla myös välittömämpiä sovellutuksia yksityisten välillä. (HE 309/1993 vp, s. 25 ja 29) Oikeushenkilöitä perusoikeudet suojaavat välillisesti, sillä oikeushenkilön asemaan puuttuminen saattaa merkitä kajoamista oikeushenkilön taustalla olevan yksilön oikeuksiin (HE 309/1993 vp, s. 21–25, PeVL 4/2014 vp, s. 2–3).

Perusoikeuksien horisontaalivaikutuksella tarkoitetaan perusoikeusjärjestelmän vaikutusta yksityisten oikeussubjektien keskinäisissä suhteissa, ja koska huoneenvuokralainsäädäntö koskee juuri tällaisia suhteita, esityksellä on vaikutusta lähinnä yksityisten keskinäissuhteissa vaikuttaviin perusoikeuksiin. Tämän vuoksi ehdotuksia (1. ja 2. lakiehdotus) on arvioitava etenkin perustuslain 10 §:n 1 momentin yksityiselämän ja henkilötietojen suojan, 15 §:n 1 momentin omaisuuden suojan sekä 21 §:n 1 momentin oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin kannalta. Lisäksi 1. lakiehdotusta arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota perustuslain 7 §:n 1 momentin henkilökohtaiseen vapauteen sekä 19 §:n 3 momentin väestön terveyden edistämiseen ja saman pykälän 4 momentin oikeutta asuntoon.

12.2 Omaisuuden suoja

Perustuslain 15 §:ssä tarkoitettu omaisuudensuoja käsittää vakiintuneesti varallisuusarvoisia oikeuksia ja etuja, joihin kuuluu laajimpana esineisiin kohdistuva omistusoikeus. Varsinaisen omistusoikeuden lisäksi omaisuudensuojan piiriin kuuluvat esimerkiksi rajoitetut esineoikeudet, kuten erilaiset käyttöoikeudet. Esimerkiksi asumisoikeuden on katsottu olevan omaisuudensuojan piiriin kuluva varallisuusarvoinen oikeus. (PeVL 45/2002 vp, s. 2) Omaisuudensuoja sisältää paitsi omistajalle lähtökohtaisesti kuuluvan vallan hallita, käyttää ja hyödyntää omaisuuttaan haluamallaan tavalla myös vallan määrätä siitä. Esimerkiksi asunto-osakkeiden omistus tuottaa oikeuden käyttää osakehuoneistoa yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen mukaisesti ja antaa huoneiston tai sen osan käyttöoikeus toiselle vuokraa tai muuta korvausta vastaan tai korvauksetta. Jos omistusoikeuteen kuuluvia oikeuksia rajoitetaan, puututaan samalla omaisuudensuojaan, vaikka omistusoikeuden kohteena oleva esine sinänsä säilyisikin koskemattomana haltijallaan. (PeVL 41/2006 vp, s. 2, PeVL 49/2005 vp, s. 2, PeVL 15/2005 vp, s. 2) Omaisuudensuojan yleislausekkeenmukaiselle suojalle on ominaista, että suojan tehokkuus voi vaihdella merkittävästikin kulloisestakin varallisuusedusta ja ratkaisutilanteesta riippuen.

Omistusoikeus ja käyttöoikeus

Vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuus voisi 1. lakiehdotuksen 68 a §:n mukaan tietyissä tilanteissa siirtyä vuokranantajan omistukseen, jos vuokralainen tai muu asukas on vuokrasuhteen päättymisen jälkeen jättänyt tai unohtanut omaisuutta huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin. Lisäksi vuokranantajalle annettaisiin tiettyjen edellytysten täyttyessä oikeus myydä, lahjoittaa tai hävittää omaisuutta jo ennen omistusoikeuden siirtymistä. Ehdotettu sääntely on merkityksellistä perustuslain 15 §:ssä turvatun omaisuudensuojan kannalta. Sääntelyn hyväksyttävyyttä arvioitaessa on yhtäältä annettava merkitystä vuokralaisen ja muun asukkaan esineitä koskevalle omistusoikeudelle ja toisaalta vuokranantajan oikeudelle käyttää ja hyödyntää omaisuuttaan eli huoneistoaan. Kyse on siten tilanteesta, jossa eri henkilöiden samat perusoikeudet ovat vastakkain ja jossa perustuslainsuojaa nauttivat varallisuusedut joutuvat punnittaviksi toisiaan vastaan.

Ehdotuksen oikeasuhtaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon, että ehdotus koskisi vain tilanteita, joissa vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut muu asukas on hylännyt huoneiston tai muutoin vapaaehtoisesti poistunut huoneistosta. Tilanteissa, joissa olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että huoneistossa yhä asutaan tai sitä käytetään, sovellettaisiin edelleen voimassa olevia yleissäännöksiä häätömenettelystä. Rajanveto voi kuitenkin joissakin tilanteissa muodostua vaikeaksi. Jos vuokranantaja ylittää toimivaltansa, eli hän ryhtyy toimimaan ehdotetun säännöksen mukaisesti tilanteessa, jossa hänen tulisi noudattaa häätömenettelyä, hän voi syyllistyä rikoslain 17 luvun 9 §:ssä rangaistavaksi säädettyyn omankädenoikeuteen ja lisäksi joutua korvausvastuuseen. Mainittujen seuraamusten voidaan katsoa tehokkaasti ohjaavan vuokranantajan menettelyä siten, että hän tulkinnanvaraisessa tilanteessa saattaa asian häätömenettelyyn.

Ehdotetun 68 a §:n tullessa sovellettavaksi vuokralaisen ja muun asukkaan omaisuuden suojaa suojataan ensinnäkin siten, että näillä on kuukausi aikaa siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle huoneistoon tai muihin tiloihin jääneestä omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä, haltuun omaisuus. Ehdotettua aikaa pidetään oikeasuhtaisena, koska määräajan pidentyessä vuokranantajan vastuu vuokralaisen omaisuuden säilyttämisestä ja huolenpidosta vastaavasti pidentyisi. Tämä taas aiheuttaisi olettavasti vain lisäkustannuksia vuokranantajalle ja vuokralaiselle, esimerkiksi tilavuokrien tai varastointikulujen muodossa. On myös otettava huomioon, että huoneistoon jäänyt omaisuus on harvoin niin arvokasta, että sillä voitaisiin perustella omaisuuden säilyttämistä ehdotettua pidemmän ajan. Lisäksi todennäköisenä voidaan pitää, että vuokralaiset suhtautuisivat passiivisemmin omaisuuden haltuun ottoon, jos heillä olisi mahdollisuus harkita asiaa pidempään kuin kuukauden ajan.

Siinä tilanteessa, ettei ilmoitusta saataisi lainkaan toimitettua vuokralaiselle, ehdotetaan, että omaisuus siirtyisi vuokranantajalle kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston ja kun vuokralainen ei mainittuna aikana ole ottanut omaisuutta haltuunsa. Tällaisten tilanteiden voidaan arvioida olevan harvinaisia, koska vuokranantajalla on yleensä vuokralaisen yhteystiedot ilmoituksen lähettämiseksi, ja siinäkin tilanteessa, jossa yhteystietoja ei olisi, vuokranantajalla on intressi selvittää yhteystiedot, jotta kuukauden määräaika alkaisi kulua. Jos vuokranantaja ei kuitenkaan saa ilmoitusta lähe-

tettyä, on perusteltua, että häntä ei velvoiteta säilyttämään omaisuutta merkittävän pitkään tai määrittelemätöntä aikaa. Toisaalta vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuuden suoja tulee huomioida nyt puheena olevassa tilanteessa eri tavalla, kuin tilanteessa, jossa hänelle on lähetetty ilmoitus. Sanottujen seikkojen vuoksi oikeasuhtaisena ratkaisuna on pidetty sitä, että omistusoikeus siirtyisi vuokranantajalle vasta kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston.

Ehdotuksen mukaan vuokranantaja voisi jo tietynlaisten olosuhteiden vallitessa jo ennen omaisuuden omistusoikeuden siirtymistä hänelle myydä, lahjoittaa tai hävittää vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuutta. Vuokranantajalla olisi oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun, jos sen huolenpidosta aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Lisäksi, jos vuokranantajalla on syytä epäillä, että myyntitulot eivät kata huolenpito- tai myyntikustannuksia, hän voisi myynnin sijaan lahjoittaa tai hävittää omaisuuden. Vuokranantaja voisi kuitenkin aina heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Vaikka edellä mainitut edellytykset ja niiden arviointi tapahtuvat vuokranantajan subjektiivisen tarkastelun pohjalta, ehdotetun sääntelyn ei arvioida johtavan vuokralaisen omaisuuden suojan perusteettomaan tai liian laajaan rajoittamiseen, koska vuokranantajalle asetettaisiin korvausvastuu ja koska myynti tapahtuisi vuokralaisen lukuun. Vuokralaisen oikeussuoja turvattaisiin siten, että hänellä olisi viimesijassa mahdollisuus nostaa kanne, jos vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut omaisuudelle vahinkoa.

Arvioinnissa merkitystä tulee antaa myös sille, että huoneistoon jäänyt omaisuus on suurimmassa osassa tapauksia vähäarvoista tai täysin arvotonta. Huomiota voidaan kiinnittää edelleen myös siihen, että vuokralaisella on velvollisuus ottaa omaisuus mukaansa poistuessaan huoneistosta ja että hän on yleensä voinut tehdä harkinnan siitä, jättääkö hän omaisuutta huoneistoon vai ottaako sen mukaansa. Kun vuokralainen tai muu asukas on vuokrasuhteen päätyttyä jättänyt omaisuutta huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, on se yleensä samalla indikaatio siitä, ettei hän enää halua säilyttää omistusoikeutta kyseiseen omaisuuteen. Arvioitaessa vuokralaiselle tai muulle asukkaalle annettavan omaisuudensuojan tehokkuutta yhtenä asiaan vaikuttavana tekijänä tulee siten nostaa esiin kysymys vuokralaisen tai muun asukkaan oman toi-

minnan merkityksestä. Se, että vuokralainen tai muu asukas jättää huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin omaisuutta, on tämän omaisuudensuojaa lähtökohtaisesti heikentävä argumentti.

Omaisuudensuojasäännöksen tarkoituksena ei ole suojata esimerkiksi sellaisia omaisuuden käyttötapoja, joista aiheutuu vahinkoa muiden yksilöiden perusoikeuksille. Vuokralaisen tai muun asukkaan jättäessä omaisuutta huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, hän usein heikentää vuokranantajan mahdollisuuksia hyödyntää omaisuuttaan. Ehdotuksen toteutuessa vuokranantaja voisi jatkossa vuokrata asunnon nopeammin uudelleen, eikä hänen olisi kaikissa tilanteissa tarpeen turvautua häätömenettelyyn, kuten nykyään. Vuokralaisen ja muun asukkaan omaisuuden suojan rajoittamiselle on siten hyväksyttävää peruste.

Edellä lausuttu tarkoitusperä ei ole saavutettavissa jollakin vaihtoehtoisella ja perusoikeutta vähemmän rajoittavalla sääntelytavalla. Vuokralaisen ja muun asukkaan omaisuuden suojaan puututtaisiin myös vain välttämättömin osin. Ehdotettavat säännökset eivät myöskään ole ehdottomia siksi, että ne sallivat toisin sopimisen. Vuokrasopimuksessa voidaan siis sopia myös siitä, että vuokralaisen omaisuus ei siirry vuokranantajalle ehdotettujen säännösten mukaisesti. Rajoitus on siten myös suhteellisuusvaatimuksen mukainen.

Sopimusvapaus ja sopimussuhteiden pysyvyys

Vaikka sopimusvapautta ei ole sellaisenaan nimenomaisesti turvattu perustuslaissa, sopimusvapaus kuitenkin saa suojaa tietyssä määrin perustuslain 15 §:n 1 momentissa olevan omaisuudensuojaa turvaavan yleislausekkeen kautta (HE 309/1993 vp, s. 62, PeVL 15/2004 vp, s. 4–5 ja PeVL 33/1998 vp, s. 1). EU:n perusoikeuskirjan 16 artiklassa on vastaavasti turvattu elinkeinovapaus ja 17(1) artiklassa omistusoikeus. Ehdotuksessa (1. lakiehdotus) on vuokralaisen suojaksi pakottavia säännöksiä vakuudesta ja vuokran tarkistamisesta. Myös ehdotuksella (1. lakiehdotus) tupakointikielto-olettamasta on vaikutusta sopimusvapauteen, koska sitä sovellettaisiin myös jo olemassa oleviin sopimussuhteisiin, ja ehdotuksella saattaisi siten olla vaikutusta sopimussuhteiden pysyvyyteen ja vuokralaisen perusteltuihin odotuksiin. Sääntelyä on siksi arvioitava perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta.

Ehdotetut vuokralaista suojaavat pakottavat säännökset ovat tarpeellisia siksi, että vuokralainen ei aina välttämättä ymmärrä tai hänelle ei neuvotteluasemansa vuoksi ole tosiasiallista mahdollisuutta neuvotella tai vaikuttaa vuokrasopimuksen ehtoihin. Tämän vuoksi tiettyjä käytännössä havaittuja ongelmatilanteita ei voida ratkaista ilman, että osapuolten sopimusvapautta rajoitetaan. Ehdotuksesta (1. lakiehdotus) seuraava sopimusvapauden rajoittaminen ei ole myöskään vuokranantajien kannalta kohtuutonta, koska huolellisesti toimivalle vuokranantajalle ei arvioida tosiasiassa aiheutuvan negatiivisia seurauksia uusista pakottavista säännöksistä. Sopimusvapauden rajoituksia voidaan siksi kokonaisuutena arvioiden pitää hyväksyttävinä ja oikeasuhtaisina.

Perustuslain 15 §:n ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklan mukainen omaisuudensuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä. Perustuslakivaliokunta on katsonut, että sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei yleensä voida puuttua taannehtivasti. Kielto ei kuitenkaan ole ehdoton (PeVL 102/2022 vp, s. 4, PeVL 17/2021 vp, s. 31, PeVL 42/2006 vp, s. 4/I, PeVL 63/2002 vp, s. 2/II ja PeVL 37/1998 vp, s. 2/I). Sopimusten sitovuus ja pysyvyys kytkeytyvät osapuolten perusteltujen odotusten suojaamiseen (PeVL 102/2022 vp, s. 4, PeVL 42/2006 vp, s. 4/I, PeVL 21/2004 vp, s. 3/I ja PeVL 33/2002 vp, s. 3/I). Sopimuspuolilla on oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen niin, että tällaisia seikkoja ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa (PeVL 102/2022 vp, s. 4, PeVL 42/2006 vp, s. 4/I ja PeVL 21/2004 vp, s. 3/I). Silloinkin, kun valiokunta on pitänyt mahdollisena takautuvaa puuttumista sopimuksiin, valiokunta on arvioinut esitystä perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden, kannalta (PeVL 102/2022 vp, s. 4, PeVL 5/2021 vp, s. 2–3, PeVL 17/2021 vp, s. 31 ja PeVL 36/2010 vp, s. 2/II).

Esityksessä ehdotetaan tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin, ja sen on tarkoitus tulla voimaan niin, että sitä sovellettaisiin myös jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin. Vaikka tupakointikielto tulisi takautuvasti voimaan valtaosassa vuokrasuhteita, osapuolet voisivat keskinäisellä sopimuksella poiketa siitä, jollei muusta lainsäädännöstä, viranomaisen antamasta määräyksestä tai yhtiöjärjestyksen määräyksestä muuta johdu.

Taannehtivasti sovellettavaksi tuleva tupakointikieltoa koskeva olettamasäännös voi vaikuttaa myös tupakoivan vuokralaisen perustuslain 7 §:n 1 momentin turvaamaan henkilökohtaiseen vapauteen. Henkilökohtainen vapaus on luonteeltaan yleisperusoikeus, jolla suojataan ihmisen fyysisen vapauden ohella myös hänen tahdonvapauttaan ja itsemääräämisoikeuttaan (ks. esim. HE 309/1993 vp, s. 46 ja PeVL 48/2014 vp, s. 2–3). Tupakointikieltoa koskevalla olettamasäännöksellä pyritään kuitenkin vähentämään vuokralaisten kanssa asuvien ja naapureiden tahatonta altistumista tupakansavulle ja sen aiheuttamille terveyshaitoille. Kyse on siten perustuslain 19 §:n 3 momentissa säädetyn terveyden turvaamisvelvollisuuden mukaisesta lainsäädäntötoimesta. Ehdotus edistää myös perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaista oikeutta asuntoon. Viimeksi mainitun lainkohdan esitöiden mukaan edistettäessä oikeutta asuntoon on kiinnitettävä erityistä huomiota asumisen terveellisyyteen (HE 309/1993 vp, s. 72). Lisäksi ehdotuksella on vaikutusta vuokranantajan omaisuuden suojaan, koska sen voidaan olettaa parantavan asuntojen, joissa ei tupakoida, kunnon ja arvon säilymistä.

Perusoikeuden rajoituksen tulee olla välttämätön hyväksyttävän tarkoituksen saavuttamiseksi eikä se saa mennä pidemmälle kuin on perusteltua ottaen huomioon rajoituksen taustalla olevan yhteiskunnallisen intressin painavuus suhteessa kyseiseen perusoikeuteen (PeVL 24/1998 vp, s. 2). Tupakkalainsäädännöllä on jo lähes neljän vuosikymmenen ajan pyritty vähentämään tupakkatuotteiden käytöstä aiheutuvia merkittäviä terveydellisiä ja taloudellisia haittoja. Yhteiskunnalla on painavat perusteet pyrkiä lopettamaan tupakkatuotteiden käyttö lähitulevaisuudessa kaikin käytettävissä olevin keinoin. Rajoituksen taustalla on tässä tapauksessa muiden tahojen perusoikeuksien edistäminen. Kielto koskisi vain vuokralaisen oikeutta tupakoida asunnossa tai siihen liittyvissä sisä- ja ulkotiloissa, mutta se ei rajoittaisi hänen oikeuttaan käyttää huoneistoa asumiseen. Takautuva puuttuminen sopimussuhteeseen perustuu merkittävään yhteiskunnalliseen intressiin, jota ei voida edistää lievemmin toimenpitein. Ehdotuksen (1. lakiehdotus) ei siksi arvioida loukkaavaan vuokralaisen omaisuuden suojaa tai suhteettomasti rajoittavan hänen henkilökohtaista vapauttaan.

12.3 Kotirauhan turva

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Saman pykälän 4 momentin mukaan lailla voidaan säätää perusoikeuksien turvaamiseksi tai rikosten selvittämiseksi välttämättömistä kotirauhan piiriin ulottuvista toimenpiteistä. Yksityiselämän suojan lähtökohtana on, että yksilöllä on oikeus elää omaa elämäänsä ilman viranomaisten tai muiden ulkopuolisten tahojen mielivaltaista tai aiheetonta puuttumista. Kotirauhan suojan ydinalueena on henkilön asunto, ja kotirauhan piiri kattaa lähtökohtaisesti kaikenlaiset pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyt tilat. (ks. esim. HE 309/1993 vp, s. 53)

Ehdotuksessa (1. lakiehdotus) laajennetaan vähäisessä määrin asuinhuoneiston vuokranantajan oikeutta päästä vuokralaisen kotirauhan piiriin. Vuokranantajan huoneistoon pääsyä koskevat huoneenvuokralakien säännökset eivät kuitenkaan ole pakottavia. Vuokrasopimuksessa on mahdollista sopia myös siitä, että vuokranantajalla ei ole lainkaan oikeutta päästä asuinhuoneistoon. Ehdotetut säännökset vuokranantajan oikeudesta päästä asuinhuoneistoon eivät siis ole ehdottomia ja vastaavasta oikeudesta voidaan nykyisinkin sopia. Vuokranantajan sopimusperusteinen oikeus päästä vuokralaisen asuntoon ei siis rinnastu viranomaisen oikeuteen tehdä tarkastuksia ja muita toimenpiteitä kotirauhan suojaamassa paikassa.

Ehdotuksen (1. lakiehdotus) mukaan vuokranantaja voi päästä huoneistoon vain, jos se on tarpeellista. Vuokralaisen kanssa on lähtökohtaisesti sovittava huoneistossa käynnin ajankohdasta. Käynti vuokralaisen asunnossa edellyttää pääsäännön mukaan siten sopivasta ajankohdasta sopimista ja vähintäänkin etukäteisilmoitusta. Asuntoon saisi mennä ilmoittamatta vain, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatisi. Perustuslain 10 §:n 4 momentin tarkoittamaan toimenpiteeseen rinnastuu ehdotuksessa siis vain tilanne, jossa vuokranantaja tai hänen edustajansa voi mennä huoneistoon asian kiireellisyyden tai laadun vuoksi ilmoittamatta. Tietyissä kiireellisissä tapauksissa, kuten putkivuodon tai tulipalon sattuessa, asuntoon pääsy ilman lupaa on oikeutettua jo yleisten pakkotilaa koskevien säännösten nojalla. Jos vuokranantajalla tai hänen edustajallaan on huoneiston kunnon ja hoidon valvomiseen, korjaamiseen tai hoitotoimenpiteeseen taikka huoneiston esittelemiseen liittyvä välttämätön tarve huoneistoon pääsemiseen ja asian kiireellisyys tai laatu sitä vaatii, ei kyse ole oikeudettomasta menemisestä kotirauhan suojaamaan paikkaan. Jossain

määrin perustuslain 10 §:n 4 momentin tarkoittamaan toimenpiteeseen rinnastuu myös ehdotuksen tarkoittama tilanne, jossa vuokranantaja menee huoneistoon sen jälkeen, kun vuokralaiselle on kirjallisesti ilmoitettu tulevasta käynnistä, hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa ja kohtuullinen aika on kulunut vastausajan päättymisestä, eikä vuokralainen ole lainkaan reagoinut ilmoitukseen. Tässäkään tapauksessa ei olisi kyse vuokralaisen kotirauhan rikkomisesta.

12.4 Yksityiselämän suoja

12.4.1 Vuokralaisen ilmoittamien tietojen rajaaminen

Ehdotetun 17 a §:n mukaan vuokralaisen tulisi ilmoittaa vuokranantajalle tietoja huoneistossa asuvista henkilöistä. Ehdotettu sääntely on yhteydessä perustuslain 10 §:ään, jonka mukaan jokaisen yksityiselämä on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla.

Henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2016/679 (yleinen tietosuoja-asetus), jonka mukaiset velvoitteet on huomioitava, kun ilmoitusvelvollisuuden alaisten tietojen käsittely kuuluu sen soveltamisalaan. Asetuksen 2 artiklan 2 kohdan c alakohdan mukaan asetusta ei sovelleta henkilötietojen käsittelyyn, jonka luonnollinen henkilö suorittaa yksinomaan henkilökohtaisessa tai kotitalouttaan koskevassa toiminnassa. Tietosuoja-asetusta täsmentää ja täydentää tietosuojalaki (1050/2018).

Tietosuoja-asetuksen mukaisen minimointiperiaatteen mukaan käsiteltävien henkilötietojen on oltava asianmukaisia ja olennaisia ja rajoitettuja siihen, mikä on tarpeellista suhteessa niihin tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään (5 artiklan 1 kohdan c alakohta). Arvioitaessa AHVL:ssä säädettävän ilmoitusvelvollisuuden laajuutta, huomiota tulee siten kiinnittää erityisesti siihen, mihin käyttötarkoituksiin kyseessä olevia tietoja käytettäisiin ja että ilmoitettava tietosisältö olisi rajattu näiden käyttötarkoitusten kannalta tarpeellisiin tietoihin.

Edellä todetusti vuokranantajan kannalta keskeisin tieto on asukkaiden lukumäärä. Asukkaiden lukumäärän ilmoittaminen ei edellytä asukkaiden suorien tunnistetietojen luovuttamista vuokranantajalle.

Huoneistossa asuvien täysi-ikäisten henkilöiden nimet, syntymäajat sekä yhteystiedot ovat tarpeen siksi, että he voivat olla vastuussa huoneistossa aiheuttamistaan vahingoista suoraan vuokranantajalle. Puolisot vastaavat lisäksi yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa. Yhteisvastuu jatkuu myös, vaikka asuinhuoneiston yksin vuokrannut puoliso muuttaa pois huoneistosta. Jotta vuokranantaja voisi kohdistaa oikeudellisia vaatimuksia vuokralaisen puolisoon, hänen tiedossaan tulee olla se, onko joku huoneistossa asuva henkilö vuokralaisen puoliso. Näin ollen olisi perusteltua, että vuokralainen ilmoittaa myös sen, onko joku huoneistossa asuvista vuokralaisen puoliso.

Yhteisvastuullinen vahingonkorvausvelvollisuus kattaa myös huoneistossa asuvat lapset. Käytännössä vuokranantajan mahdollisuutta saada korvausta huoneistossa asuvien lasten aiheuttamista vahingoista lapsilta itseltään ainakin yleensä rajoittaa vanhempien maksukyky. Tämän vuoksi vuokranantajalla ei ainakaan yleensä ole yhtä suurta intressiä saada tietoonsa huoneistossa asuvien lasten henkilötietoja, kuin täysi-ikäisten asukkaiden kohdalla.

Korkein hallinto-oikeus on katsonut vuosikirjapäätöksessään KHO 2023:56, että kaikkien vanhempiensa kanssa vuokra-asunnossa asuvien tai asuntoa hakevien alaikäisten lasten henkilötunnusten säännönmukainen kerääminen huoltoyhtiön ovenavauspalveluiden ja huoli-ilmoitusten tekemisten vuoksi ei ole yleisen tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan c alakohdassa tarkoitetulla tavalla tarpeellista.

Lisäksi lasten henkilötietojen osalta on huomioitava se, että yleisen tietosuoja-asetuksen johdanto-osan mukaan heidän henkilötietojaan on erityisesti pyrittävä suojaamaan. Siksi alaikäisten lasten kohdalla on perusteltua, että ilmoitusvelvollisuus ei koske heidän henkilötietojaan. Vuokralainen vuo tietysti oma-aloitteisesti intressissä kertoa vuokranantajalle tai huoltoyhtiölle alaikäisten asukkaiden henkilötiedot. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi tähän velvoittaa.

12.4.2 Henkilötietojen käsittelyn oikeusperusta

Henkilötietojen käsittely yleisen tietosuoja-asetuksen soveltamisalalla on lainmukaista ainoastaan, jos käsittelylle on jokin yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan tarkoittama oikeusperuste. Ehdotettu lakiin perustuva ilmoitusvelvollisuus ei itsessään muodosta vuokranantajalle oikeusperustetta ilmoitusvelvollisuuden alaisten tietojen käsittelyyn, joten vuokranantajalla tulee olla jokin 6 artiklan mukainen käsittelyn oikeusperuste henkilötietojen käsittelylle.

Huoneistossa asuvien henkilöiden henkilötietojen käsittely voidaan perustaa yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan f alakohtaan, jonka mukaan henkilötietojen käsittely on lainmukaista, jos käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettujen etujen toteuttamiseksi, paitsi milloin henkilötietojen suojaa edellyttävät rekisteröidyn edut tai perusoikeudet ja -vapaudet syrjäyttävät tällaiset edut, erityisesti jos rekisteröity on lapsi.

Edellä on todettu, että täysi-ikäisiä henkilöitä koskevien henkilöiden tietojen käsittely on vuokranantajalle tarpeen siksi, että he voivat olla vastuussa huoneistossa aiheuttamistaan vahingoista suoraan vuokranantajalle. Puolisoiden yhteisvastuu- ja tiedoksiantosäännökset koskevat puolestaan asunnossa asuvaa vuokralaisen puolisoa. Vuokranantaja ei välttämättä voisi kohdistaa vuokrahuoneiston käyttöön liittyviä oikeudellisia vaatimuksia muihin huoneistossa asuviin henkilöihin, jos hänen tiedossaan ei ole näitä henkilöitä.

Vuokralaisen perhesuhteita koskevien tietojen osalta on huomattava, että kyse voi olla erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvien tietojen käsittelystä. Tietosuoja-asetuksen 9 artiklan 1 kohdan mukaan sellaisten henkilötietojen käsittely, joista ilmenee rotu tai etninen alkuperä, poliittisia mielipiteitä, uskonnollinen tai filosofinen vakaumus tai ammattiliiton jäsenyys sekä geneettisten tai biometristen tietojen käsittely henkilön yksiselitteistä tunnistamista varten tai terveyttä koskevien tietojen taikka luonnollisen henkilön seksuaalista käyttäytymistä ja suuntautumista koskevien tietojen käsittely on kiellettyä.

Euroopan unionin tuomioistuin on ratkaisussa C-184/20 (*OT v Vyriausioji tarnybinės etikos komisija*) oli kyse siitä, voiko sidonnaisuusilmoituksen tekijän avio- tai avopuolisoa taikka kumppania koskevista nimitiedoista ilmetä epäsuorasti henkilön seksuaalinen suuntautuminen. Tuomioistuin katsoi, että tietoa oli pidettävä 9 artiklan mukaisena erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvana

tietona, kun tiedosta saattoi tehdä päätelmiä henkilön seksuaalisesta suuntautumisesta.

Perustuslakivaliokunta on määritellyt 9 artiklan mukaiset erityiset henkilötietoryhmät valtiosääntöoikeudellisesti arkaluonteisiksi tiedoiksi. Arkaluonteisten tietojen käsittelyyn on katsottu liittyvän henkilön perusoikeuksien ja -vapauksien kannalta merkittäviä riskejä, minkä vuoksi niitä on suojeltava erityisen tarkasti. Perustuslakivaliokunta on edellyttänyt arkaluonteisten tietojen osalta, tietosuojasääntelyn sallimissa puitteissa, lakitasoista sääntelyä. Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaan arkaluonteisten tietojen käsittely on rajattava täsmällisillä ja tarkkarajaisilla säännöksillä vain välttämättömään ja sääntelyn on oltava tietosuoja-asetuksen mahdollistamissa puitteissa yksityiskohtaista ja kattavaa (PeVL 65/2018 vp, s. 45; PeVL 15/2018 vp, s. 40).

Erityisten henkilötietoryhmien käsittelyn on arvioitu tulevan kyseeseen lähinnä vuokralaisen avio- tai avopuolison nimitiedon kohdalla, joita vuokranantaja tarvitsisi puolisoiden yhteisvastuu- ja tiedoksiantosäännöksiin liittyviin käyttötarkoituksiin. Lisäksi ehdotettavat säännökset ovat tarpeen sen arvioimiseksi, onko vuokralaisella oikeus siirtää vuokraoikeutta ehdotetun 45 §:n nojalla huoneistossa riittävän pitkään asuneille perheenjäsenilleen ja lähisukulaisilleen. Ilmoitusvelvollisuus on tarpeen myös arvioitaessa vuokrasuhteen jatkumista vuokralaisen perheenjäsenen tai lähisukulaisen kanssa ehdotetun 46 §:n nojalla. Näiden tietojen käsittely voidaan perustua siten yleisen tietosuoja-asetuksen 9 artiklan 2 kohdan f alakotaan, jonka mukaan erityisiä henkilötietoja saa käsitellä, jos se on tarpeen oikeusvaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi.

12.4.3 Tiedoksiantoa koskevat ehdotukset

Tiedoksiannon vastaanottajaa koskevien tietojen julkaiseminen ehdotettujen tiedoksiantotapojen (1. lakiehdotuksen 13 c ja 13 d § sekä 2. lakiehdotuksen 11 c ja d §) mukaisesti merkitsee puuttumista yksityiselämän ja henkilötietojen suojaan. Perustuslakivaliokunta on pitänyt henkilötietojen julkistamista perustuslain puitteissa mahdollisena julkisena tietopalveluna, jos sille on oikeusturvan takeiden ja perusoikeusjärjestelmän tavoitteiden kannalta hyväksyttävät perusteet (PeVL 82/2022 vp, kappale 10, PeVL 2/2017 vp, s. 7, PeVL 65/2014

vp, s. 4/II—5/I, PeVL 32/2008 vp s. 2/I—3/II). Valiokunnan vakiintuneen lausuntokäytännön mukaan olennaista kuitenkin on, että yleiseen tietoverkkoon sijoitettavan henkilörekisterin tietosisällöstä ei voida tehdä massahakuja, vaan esimerkiksi ainoastaan yksittäisiä hakuja (esim. PeVL 2/2018 vp, PeVL 17/2018 vp, PeVL 17/2019 vp). Valiokunta on pitänyt tällaista rajausta eräissä tilanteissa edellytyksenä lakiehdotuksen käsittelemiselle tavallisen lain säätämisjärjestyksessä (PeVL 32/2008 vp). Valiokunta on myös, ottaen huomioon tietoverkkoon talletettujen tietojen laaja saatavuus ja leviäminen perinteisiin tiedoksiantamisen tapoihin verrattuna, pitänyt perusteltuna esimerkiksi säännösperustaista rajoitusta, jonka mukaan tietoverkossa julkaistavassa pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot (PeVL 63/2014 vp, s. 5/II).

Vastaanottajan henkilötietojen ja yksityiselämän piiriin kuuluvien tietojen julkistamista oikeusturvan takeiden ja perusoikeusjärjestelmän tavoitteiden kannalta arvioitaessa huomionarvoista on, että ehdotettu tiedoksiantotapa tulisi käytettäväksi viimesijaisena keinona silloin, kun käytössä ei ole muuta tapaa tiedoksiannon toimittamiseksi. Tiedoksiannon toimittaminen ehdotetulla tavalla on näissä tilanteissa välttämätöntä. Ehdotuksissa tarkoitettujen tiedoksiantojen toimittaminen edellyttää henkilötietojen käsittelyä. Käsittelyn oikeusperusteena olisi tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan f alakohta eli käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettujen etujen toteuttamiseksi. Virallisessa lehdessä julkaisun osalta olisi sääntelyä sovellettaessa noudatettava tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan c alakohdassa tarkoitettua henkilötietojen minimointiperiaatetta. Minimointiperiaatteen mukaisesti olisi erityisesti arvioitava, mitkä henkilötiedot ja yksityiselämää koskevat tiedot ovat tiedoksiannon tehokkaan toimittamisen kannalta välttämättömiä.

Ehdotetun tiedoksiantomenettelyn tarkoituksena on varmistaa, että tarvittavat tiedoksiannot saadaan hoidetuksi silloinkin, kun se ei muilla tiedoksiantotavoilla ole mahdollista. Sääntelyn voidaan siten katsoa täyttävän tietosuoja-asetuksen 6 artiklassa tarkoitetun yleisen edun mukaisen tavoitteen ja olevan oikeasuhtaista tavoiteltuun päämäärään nähden. Tietosuoja-asetuksen 86 artikla mahdollistaa henkilötietojen käsittelyn ja asiakirjajulkisuuden yhteensovittamisen yleisen edun vuoksi toteutetun tehtävän suorittamiseksi. Tietosuoja-asetuksen 23 artiklan 1 kohdan mukaisesti jäsenvaltion lainsäädännössä voidaan lainsäädäntötoimenpiteellä rajoittaa kyseisessä kohdassa mainituissa ar-

tikloissa säädettyjen velvollisuuksien ja oikeuksien soveltamisalaa, jos kyseisessä rajoituksessa noudatetaan keskeisiltä osin perusoikeuksia ja -vapauksia ja se on demokraattisessa yhteiskunnassa välttämätön ja oikeasuhteinen toimenpide jonkin 23 artiklan 1 kohdassa mainitun tavoitteen takaamiseksi. Ehdotettujen tiedoksiantomenettelyjen tarkoituksena on tavoittaa tiedoksiannon vastaanottaja ja varmistaa, että tiedoksiannon lähettäjän perusteltujen tarpeiden toteuttamiseksi tarvittavat tiedoksiantovelvoitteet saadaan täytettyä. Ehdotetun tiedoksiantomenettelyn voidaan katsoa toteuttavan tietosuoja-asetuksen 23 artiklan 1 kohdan e alakohdassa tarkoitettua jäsenvaltion yleiseen julkiseen etuun liittyvää tärkeää tavoitetta. Ehdotettujen tiedoksiantomenettelyjen tavoitteet liittyvät lisäksi artiklan 1 kohdan i alakohdassa tarkoitettuun muille kuuluvien oikeuksien suojeluun sekä j alakohdassa tarkoitettuun yksityisoikeudellisten vaateiden täytäntöönpanoon. Sääntelyä voidaan pitää välttämättömänä ja oikeasuhteisena ottaen huomioon, että virallisessa lehdessä julkaistavassa ilmoituksessa, varoituksessa tai haasteessa saisi julkaista ainoastaan tiedoksiannon toimittamisen kannalta välttämättömät tiedot.

12.5 Oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin

Perustuslain 21 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin takeet turvataan lailla.

Esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa (1. lakiehdotuksen 13 c ja 13 d § sekä 2. lakiehdotuksen 11 c ja 11 d §) tiedoksiannoista huolehdittaisiin kuuluttamalla. Kuulutusmenettely ei ole yhtä tehokas tiedoksiantokeino kuin esimerkiksi tiedoksianto haastemiestä käyttämällä ja sen käytöstä voi seurata, ettei tiedoksiannon kohde tosiasiassa saa tietoa asiasta, mikä rajoittaa tämän oikeutta tulla kuulluksi oikeudenkäynnissä. Tämä on mahdollista myös ehdotuksissa tarkoitetuissa tilanteissa siitä huolimatta, että laissa edellytettäisiin osana kuulutus-

menettelyä tiedonannon toimittamista viipymättä sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Lisäksi jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulisi aina toimittaa viipymättä myös huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Tämän vuoksi on tarkasteltava ehdotusten suhdetta oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteuttamiseen liittyviin kuulemisperiaatteeseen (ns. kontradiktorinen periaate) ja oikeuksiin pääsyn periaatteeseen (ns. access to justice -periaate). Mainittujen periaatteiden arvioinnissa ja tasapainottamisessa on otettava huomioon vuokrasuhteen molempien osapuolten oikeudet.

Kuulemisperiaatteella tarkoitetaan vastapuolen kuulemista oikeudenkäynnissä eli sääntöä, jonka mukaan vastapuolelle tulee antaa tilaisuus antaa vastineensa ennen tuomioistuimen ratkaisua. Esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa kuulemisperiaatteen arvioimisessa ilmoituksen, varoituksen tai haasteen vastaanottajan kannalta merkityksellistä on, että tiedoksiannon toimittaminen kuuluttamalla olisi rajattu tilanteisiin, joissa muu tiedoksiantotapa ei olisi mahdollinen. Kuulutusmenettelyn käytön edellytykset vastaisivat asiallisesti siten läheisesti OK 11 luvun 9 §:ssä säädettyä. Kuuluttamisen edellytysten selvittäminen ja toteaminen tapahtuisi tapauskohtaisesti.

Euroopan ihmisoikeussopimuksen mukaan jokaisella on oikeus kohtuullisen ajan kuluessa oikeudenmukaiseen ja julkiseen oikeudenkäyntiin laillisesti perustetussa riippumattomassa ja puolueettomassa tuomioistuimessa silloin, kun päätetään hänen oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan (6 artiklan 1 kohta). Riita-asioissa Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on hyväksynyt kuulutustiedoksiannon vaihtoehtoisena tiedoksiantotapana silloin, kun toisen asianosaisen tavoittaminen muutoin ei ole mahdollista. Tiedoksiantomenettely on järjestettävä siten, että oikeudenkäynti voidaan aloittaa ja saada päätökseen myös silloin, kun vastaajaa ei ole mahdollista tavoittaa. Kuulutustiedoksiannolla ei kuitenkaan saada tuomioistuimen mukaan tehdä tyhjäksi vastaajan oikeutta tulla kuulluksi, ja siksi vastaajalla on oltava mahdollisuus riitauttaa kuulutustiedoksianto myöhemmin. Oikeudenkäymiskaaressa yksipuolisen tuomion takaisinsaannista säädetty toteuttaa viimeksi mainittua edellytystä tavoittamattoman vastaajan oikeuksiin pääsystä.

Ilmoituksen, varoituksen tai haasteen tekijällä on tarve saada asiansa asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä käsiteltäväksi tuomioistuimessa. Eu-

roopan ihmisoikeustuomioistuin on tulkinnut, että oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin muodostaa oikeus päästä tuomioistuimeen sekä tuomioistuimelle ja oikeudenkäyntimenettelylle asetetut vaatimukset. Oikeudenkäynnin asianosaisilla on oikeus tuomioistuimeen pääsyn lisäksi saada ratkaisu käsiteltävässä asiassa ja tosiasiallinen pääsy oikeuksiinsa. Tällöin olennaista on tuomioistuinmenettelyn tehokkuus ja onnistunut täytäntöönpano. Tiedoksiannon vastaanottajan tavoittamattomuus voi muodostua kantajan oikeuksiin pääsyn näkökulmasta kestämättömäksi, mitä ongelmaa ehdotuksilla pyritään ratkaisemaan viimesijaisesti käytettäväksi tulevan kuulutusmenettelyn avulla.

Perustuslakivaliokunnan mukaan tiedoksiannolla on olennainen vaikutus siihen, miten asianosaisen oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin toteutuu (PeVL 9/2010 vp). Valiokunnan mukaan oikeusturvanäkökohdat edellyttävät, että tiedoksianto toteutetaan siten, että vastaanottaja saa oikeuksiensa käyttämiseksi tarvitsemansa tiedot selkeästi, hänelle ymmärrettävinä ja riittävän ajoissa (PeVL 5/2016 vp). Valiokunta on pitänyt kuulemismahdollisuuden varaamista erityisesti tuomioistuinmenettelyissä varsin olennaisena oikeusturvan takeena, josta voidaan poiketa vain hyvin painavista syistä. Tällaisena perusteena valiokunta on pitänyt esimerkiksi sitä, että henkilö pysyttelee tavoittamattomissa (PeVL 13/2003 vp). Mikäli tuomioistuimen ratkaistavana olevassa asiassa on kysymys merkittävästä puuttumisesta henkilön useisiin perusoikeuksiin, kuulemismahdollisuuden varaamisen poikkeuksia ei ole pidetty lainkaan hyväksyttävinä (PeVL 8/2004 vp, s. 3).

Edellä mainitun perustuslakivaliokunnan käytännön arvioinnin kannalta merkityksellistä on, että esityksessä ehdotettu kuulutusmenettely on rajattu tiettyihin laissa tarkoitettuihin tapauksiin, joissa kuulutustiedoksiannon käyttämisen edellytyksistä viimesijaisena keinona tulisi varmistua tapauskohtaisesti. Taho, jota vastaan on annettu yksipuolinen tuomio, voisi ehdotuksissa tarkoitetuissa tapauksissa hakea takaisinsaantia kirjallisesti 30 päivän kuluessa siitä, kun tämä on todisteellisesti saanut tiedon yksipuolisesta tuomiosta. Jos täytäntöönpano peruutetaan tuomion kumoamisen tai muuttamisen vuoksi, hakijan on korvattava vastaajalle täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta aiheutunut vahinko.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä.

Liitteet

LAKIEHDOTUKSET

1.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 5 §:n 2 momentti, 28 § ja 54 §:n 4 momentti,

muutetaan 4 §:n 2 momentti, 2 §:n 1 momentti, 6 §:n 1 ja 2 momentti, 8 §:n 1 ja 2 momentti, 13 § ja 14 §:n 1 momentti, 18 §, 20 §:n 2 momentti, 22 § ja 24 §:n otsikko, 27 §:n 2 momentti, 29 §:n 2 momentti, 31 §:n 1 momentti, 32 §, 34 §:n 3 momentti, 37 §:n otsikko, 40 §:n 2 momentti, 41 §, 45 §:n 1 momentti, 46 §, 48 §:n 4 momentti, 52 §:n 1 ja 4 momentti, 54 §:n otsikko ja 3 momentti, 55 §:n otsikko ja 1 momentti ja 56 §:n 3 momentti, 61 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohta, 62 §:n 1 ja 3 momentti ja 66 §:n 2 momentti, 68 §, 77 §:n 1 ja 3 momentti ja 89 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 27 §:n 2 momentti laissa 1038/2003, 27 §:n 3 momentti laissa 790/2020, 32 §:n 1 momentti laissa 606/2001 ja 41 § laissa 234/2002, sekä

lisätään uusi 5 a ja 13 a–d §, 17 a, 26 a, 46 a ja 68 a §, 8 §:ään uusi 2–4 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 5 momentiksi, 18 §:ään uusi 3 momentti, 27 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 34 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, 61 §:n 1 momenttiin uusi 7 kohta, 62 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi ja 66 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei kuitenkaan sovelleta sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.

— —

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 irtisanomalla päättää aikaisintaan määräajan loppuun. Irtisanomisajasta säädetään 52 §:ssä.

— —

5 a §

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti

Tässä laissa kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidetään myös sellaista sähköistä sopimusta, ilmoitusta tai varoitusta, joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksen kannalta asianmukaisen ajan.

6 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Sopimuksen sovittelusta säädetään varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:ssä ja kuluttajansuojalain (38/1978) 4 luvussa. Huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan myös, mitä tämän lain 3 luvussa säädetään.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan kuitenkin vain, mitä kuluttajansuojalain 4 luvussa ja tämän lain 29 §:n 2 momentissa säädetään, jos ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

8 §

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Vakuus, joka asetetaan sen varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, kattaa kaikki vuokrasuhteesta seuraavat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu. Jos vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Vakuus on palautettava tai vapautettava taikka sen pidättämisestä on annettava kirjallinen ilmoitus viipymättä ja viimeistään 30 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta. Jos vakuuden palauttamiselle tai vapauttamiselle taikka ilmoituksen antamiselle on perustellusta syystä johtuva este, on se tehtävä viipymättä ja viimeistään 30 päivän määräajassa tällaisen esteen poistumisesta. Ilmoituksesta on käytävä ilmi vakuudella katettavan saatavan peruste sekä kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio sen määrästä.

Vakuudesta pidätettävä osuus saa vastata enintään saatavan määrää tai 2 momentin mukaisesti ilmoitettua arviota sen määrästä. Jos vakuus on talletettu vuokravakuustilille, sen saa kuitenkin pidättää kokonaan siihen saakka, kunnes lopullinen saatavan määrä on selvinnyt.

Jos vuokranantaja laiminlyö velvollisuutensa määräajassa palauttaa tai vapauttaa vakuus taikka antaa ilmoitus sen pidättämisestä, vakuuden asettaneella on oikeus vakiokorvaukseen. Vakiokorvauksen määrä on viidesosa siitä määrästä, jonka vuokranantaja on määräajassa jättänyt palauttamatta tai vapauttamatta ja jonka pidättämisestä hän ei ole ilmoittanut.

Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön. Samoin mitätön on ehto, jolla rajoitetaan vakuuden asettajalle tämän pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta tai laajennetaan vakuuden saajan oikeutta taikka rajoitetaan vakuuden asettaneen oikeutta korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään viivästyskorkoon.

13 §

Yleissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen.

Jos sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, voidaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen edellyttäen, että lähettäjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava osoitettaan ja yhteystietoaan koskevista muutoksista.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos hän on toimittanut tiedoksiannon 1 tai 2 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Jollei muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi, ja sovittua sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on lähetetty.

Ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa sopijapuolta yhteisesti, voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto ilmoituksesta muille yhteisvastuullisille sopijapuolille.

Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 62 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovelletaan, mitä jäljempänä 13 a §:ssä säädetään.

13 a §

Erityissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 62 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus on annettu tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa kuitenkin myös silloin, kun hän on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 13 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*heräteviesti*) eikä heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava heräteviestin lähettämiseksi tarvittavaa yhteystietoa koskevista muutoksista. Jollei muuta näytetä, ilmoituksen ja varoituksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle.

Ilmoitus ja varoitus saadaan toimittaa sopijapuolen valtuuttamalle henkilölle 1 tai 2 momentissa säädettyä menettelyä noudattaen, jos asiasta on sovittu kirjallisesti.

Ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, voidaan antaa tiedoksi yhdelle vuokranantajista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto siitä muille vuokranantajille.

Sopimusehto, jonka mukaan 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tiedoksi jollain muulla kuin tässä pykälässä taikka 13 b tai 13 c §:ssä tarkoitetulla tavalla, on mitätön.

13 b §

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja varoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

13 c §

Tiedoksianto ulkomaille

Jos ilmoituksen tai varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle ja vuokranantajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin 13 tai 13 a §:ssä taikka haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, ilmoitus ja varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tällöin tulleen vastaanottajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.

13 d §

Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille

Haaste vuokralaisen häätämisestä voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee, sekä sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vuokralaisen tiedetään käyttävän.

14 §

Virka-apu

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

— —

17 a §

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Jos vuokralainen käyttää asuinhuoneistoa yhteisenä asuntona muiden henkilöiden kanssa, vuokralaisen on ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle asukkaiden lukumäärä ja 17 §:ssä tarkoitettu peruste heidän oikeudellensa asua huoneistossa. Täysi-ikäisistä asukkaista on lisäksi ilmoitettava heidän nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa.

Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut huoneiston hallintaansa, ja tämän jälkeen aina, kun huoneistoon muuttaa uusi asukas. Jos ilmoitettu asukas muuttaa pois huoneistosta, myös tästä on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle.

18 §

Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi asumiseen, jos hän työnsä, opintojensa, sairauden tai muun vastaavan syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle luovutuksesta ja sen sovitusta tai todennäköisestä kestoajasta sekä kenelle huoneisto luovutetaan. Jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää vuokranantajan kanteen, se, että vuokranantaja hakee ratkaisuun muutosta, ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta työsuhdeasuntoon.

20 §

Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

— —

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja ilmoituksen saatuaan viivytyksettä tai sovitussa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomainen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

— —

22 §

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Lisäksi vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana. Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

Käynti huoneistossa saadaan kuitenkin tehdä ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus käynnin syystä ja tieto ilmoituksen jättäjästä sekä yhteystiedoista.

Vuokranantajan oikeudesta saada poliisilta virka-apua säädetään 14 §:ssä.

24 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus huoneiston vahingoittumisesta ja puutteellisuudesta

— —

26 a §

Tupakointikielto

Tupakointi huoneiston sisätiloissa, huoneistoon kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa on kiellettyä. Vuokranantaja voi kuitenkin antaa luvan tupakointiin näissä tiloissa edellyttäen, että laki, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei sitä estä.

Mitä 1 momentissa säädetään tupakoinnista, koskee myös poltettavaksi tarkoitetun kasviperäisen tuotteen polttamista ja sähkösavukkeen käyttämistä.

Tupakoinnin, poltettavaksi tarkoitetun kasviperäisen tuotteen ja sähkösavukkeen määritelmistä säädetään tupakkalain (549/2016) 2 §:ssä.

27 §

Vuokran määräytyminen

— —

Jos vuokran tarkistamisesta on sovittu siten, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, uudesta vuokrasta ja korotuksen voimaantuloajankohdasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta eikä sitä saa periä takautuvasti. Vuokranantajan on vuokralaisen pyynnöstä annettava tälle maksutta ja viipymättä tiedot korotuksen perusteesta ja uuden vuokran laskutavasta.

Mitä 2 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta veteen, sähköön tai muuhun vuokrasuhteeseen liittyvään käyttökorvaukseen, jos niiden korvaamisesta vuokranantajalle ja korvauksen määräytymisestä on sovittu. Jos korvaus määräytyy kulutuksen tai käytön perusteella, vuokranantajan on korvauksen perimisen yhteydessä ilmoitettava vuokralaiselle tiedot kulutuksesta tai käytöstä sekä mahdollisuuksien mukaan muista korvauksen perusteista. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta viipymättä.

— —

29 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

— —

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta käräjäoikeuden tutkittavana.

30 §

Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa

— —

Tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana.

31 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on ratkaisussaan määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan käräjäoikeuden ratkaisuun haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

— —

32 §

Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Korotettua vuokraa ei saa periä takautuvasti.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta veteen, sähköön tai muuhun vuokrasuhteeseen liittyvään käyttökorvaukseen, jos niiden korvaamisesta vuokranantajalle ja korvauksen määräytymisestä on sovittu. Jos korvaus määräytyy kulutuksen tai käytön perusteella, vuokranantajan on korvauksen perimisen yhteydessä ilmoitettava vuokralaiselle tiedot kulutuksesta tai käytöstä sekä mahdollisuuksien mukaan muista korvauksen perusteista. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta viipymättä.

34 §

Vuokran maksamisen ajankohta

— —

Velvoittaessaan vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta käräjäoikeus voi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka.

— —

37 §

Vuokranantajan ilmoittamisvelvollisuus

— —

40 §

Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

— —

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta ratkaisusta taikka siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

41 §

Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä pakkohuutokaupasta ja omistajanvaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta aravarajoituslain 2 §:ssä, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa tarkoitettuun vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainituissa laeissa tarkoitettujen rajoitusten alainen.

45 §

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jos perheenjäsen, jolle vuokrasopimus siirretään, on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden ja jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

46 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Jos vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin säädetä, ja vuokralaisen kuolinpesä on kuolleen vuokralaisen sijaan vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä.

Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin eikä huoneistossa asunut vuokralaisen kuollessa tämän 45 §:n 1 momentissa tarkoitettua perheenjäsentä, vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Kuolinpesän, joka haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, on ennen kuin vuokrasuhde tämän momentin nojalla päättyy kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa.

Sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta. Sama oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä huoneistossa asuvalla perheenjäsenellä. Vuokrasuhteen jatkamista haluavan on kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Kun ilmoitus on tehty, kuolinpesän vastuu vuokraehtojen täyttämisestä päättyy ja vastuu siirtyy jatkamisilmoituksen tehneelle.

Riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu, kuolinpesä voi aina sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta säädetään. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen kanssa, irtisanomisoikeus kuuluu kuolinpesälle ja eloon jääneelle vuokralaiselle yhteisesti. Kummallakin on myös oikeus irtisanoa sopimus omalta osaltaan.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa 2 tai 3 momentissa tarkoitettua vuokrasuhteen jatkamista, hänellä tulee olla siihen perusteltu syy ja hänen tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

46 a §

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluneen kuolleelle vuokralaiselle, vuokranantaja voi siirtää omaisuuden toisaalle. Jos edellä mainituissa tiloissa oleva omaisuus kuuluu ilmeisesti muulle asukkaalle kuin kuolleelle vuokralaiselle eikä tämä asukas enää käytä huoneistoa, kyseiseen omaisuuteen sovelletaan, mitä 68 a §:ssä säädetään.

Vuokranantajan tulee huolehtia kuolleen vuokralaisen 1 momentissa tarkoitetusta omaisuudesta kuolinpesän lukuun, kunnes se, joka perintökaaren (40/1965) säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on, ottaa omaisuuden vastaan. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet.

Vainajan omaisuuden hoidosta ja haltuunotosta, kuolemantapauksesta ilmoittamisesta oikeudelle ja toimitsijan määräämisestä säädetään perintökaaren 18 luvun 3 ja 4 §:ssä.

Kuolinpesän varoista on suoritettava vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset siten kuin pesänselvitysveloista perintökaaren 21 luvun 1 §:ssä säädetään.

48 §

Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen

— —

Tuomioistuimen ratkaisu voidaan panna heti täytäntöön, vaikka se ei ole saanut lainvoimaa, jollei ratkaisussa ole toisin määrätty.

52 §

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika alkaa kulua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokrasopimuksessa Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (vuokranantajan irtisanomisaika*)*.

— —

Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön. Samoin mitätön on ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.

54 §

Irtisanomisilmoitus

— —

Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a–d §:ssä.

— —

55 §

Vuokrasopimuksen irtisanominen tuomioistuimen luvalla

Tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan vuokrasopimuksen 2 tai 3 momentissa mainitulla erityisellä perusteella riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu.

— —

56 §

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

— —

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päätä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

61 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

— —

5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti;
6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty; tai
7) jos purkamiseen on muu erittäin painava syy.

Mitä 1 momentin 2–6 kohdissa säädetään huoneistosta, koskee myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja.

— —

62 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin 3–7 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Varoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a–d §:ssä.

— —

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 61 §:n 1 momentin 4–7 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

66 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

— —

Purkamisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a–d §:ssä.

Jollei purkamista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, purkaminen on tehoton.

68 §

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

68 a §

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan huoneistossa asuneelle vuokralaiselle tai muulle asukkaalle, eivätkä nämä enää käytä huoneistoa ja ota omaisuutta määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle. Määräaika on kuukausi siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä sekä omaisuuden mahdollisesta myynnistä, lahjoittamisesta ja hävittämisestä. Määräaika on kuusi kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle.

Vuokranantajan tulee huolehtia omaisuudesta vuokralaisen lukuun, kunnes vuokralainen vastaanottaa sen tai kun määräaika 1 momentin mukaisesti on kulunut. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolenpidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun, jos sen huolenpidosta aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Jos vuokranantajalla on syytä epäillä, että myyntitulot eivät kata huolenpito- tai myyntikustannuksia, hän voi myynnin sijaan lahjoittaa tai hävittää omaisuuden.

Löytötavaralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuun omaisuuteen, jonka hankkiminen tai hallussapito on kiellettyä tai vaatii viranomaisen luvan, sekä saman lain 17 ja 18 §:ssä mainittuun omaisuuteen sovelletaan tämän pykälän sijasta löytötavaralakia.

Omistusoikeus omaisuuteen ei siirry eikä omaisuutta saa myydä, lahjoittaa tai hävittää, jos muusta laista muuta johtuu.

77 §

Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot

Jälleenvuokralaisen, joka haluaa käyttää oikeuttaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamiseen, on kirjallisesti ilmoitettava tästä vuokranantajalle viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokralainen on saanut tiedon ensivuokrasuhteen päättymisperusteesta ja ensivuokrasuhteen ehdoista. Ilmoitus on annettava vuokranantajalle tiedoksi 13 a §:ssä säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteet eivät pääty, ennen kuin edellä tarkoitettu määräaika on kulunut.

— —

Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan kanteen vuokrasuhteen jatkamisen vastustamisesta, tuomioistuimen on ratkaisussaan määrättävä, milloin jälleenvuokralaisen oikeus asua huoneistossa päättyy, ja velvoitettava jälleenvuokralainen muuttamaan huoneistosta.

— —

89 §

Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus

Jollei muuta ole sovittu ja jos vuokralainen työ- tai virkasuhteen päätyttyä edelleen asuu työsuhdeasunnossa, vuokranantaja saa korottaa vuokran enintään niin suureksi kuin yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) nojalla on vahvistettu paikkakunnalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliömetriä kohden.

Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa 1 momentin mukaisesti, vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokralaiselle korotus, uusi vuokra ja korotuksen ajankohta, joka voi aikaisintaan olla ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alku.

— —

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Vuokranantajan on lain tultua voimaan ilmoitettava vuokralaiselle 17 a §:ssä tarkoitetusta ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä. Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, pykälän 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava ensimmäisen kerran viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut vuokranantajalta tiedon ilmoittamisvelvollisuudesta.

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

Jos tämän lain voimaan tullessa laissa tarkoitettu ilmoitus, kehotus tai varoitus on annettu tai lähetetty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

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

2.

Laki

liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 43 §:n 4 momentti,

muutetaan 5 §:n 1 ja 2 momentti, 11 §, 12 §:n 1 momentti, 18 §:n 2 momentti, 20 §, 25 §, 26 §:n 1 momentti, 33 §:n 2 momentti, 38 §:n 3 momentti, 43 §:n otsikko ja 3 momentti, 44 §:n 3 momentti, 49 §:n 1 ja 3 momentti, 53 §:n 2 momentti, sekä

lisätään lakiin uusi 4 a ja 11 a–11 d §, 49 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi ja 53 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

4 a §

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti

Tässä laissa kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidetään myös sellaista sähköistä sopimusta, ilmoitusta tai varoitusta, joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksen kannalta asianmukaisen ajan.

5 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Sopimuksen sovittelusta säädetään varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:ssä ja kuluttajansuojalain (38/1978) 4 luvussa. Huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan myös, mitä tämän lain 25 ja 26 §:ssä säädetään.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan kuitenkin vain, mitä kuluttajansuojalain 4 luvussa ja tämän lain 25 §:n 2 momentissa säädetään, jos ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

11 §

Yleissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen.

Jos sopijapuolet ovat nimenomaisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, voidaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen. Jos osapuolet eivät ole edellä tarkoitetulla tavalla sopineet sähköisestä viestintäkanavasta eikä toisin ole muutenkaan nimenomaisesti sovittu, ilmoitukset saadaan antaa tiedoksi sellaisessa sähköisessä viestintäkanavassa, jota osapuolet ovat vuokrasuhteen aikana vakiintuneesti käyttäneet keskinäiseen viestintään. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava osoitettaan ja yhteystietoaan koskevista muutoksista.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos hän on toimittanut tiedoksiannon 1 ja 2 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Jollei muuta näytetä, tiedoksisaannin katso-

taan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi, ja sovittua sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on lähetetty.

Tämän lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 49 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovelletaan, mitä jäljempänä 11 a §:ssä säädetään.

11 a §

Erityissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 49 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus on annettu tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa kuitenkin myös silloin, kun hän on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 11 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, nimenomaisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*heräteviesti*) eikä heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava heräteviestin lähettämiseksi tarvittavaa yhteystietoa koskevista muutoksista. Jollei muuta näytetä, ilmoituksen ja varoituksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle.

Ilmoitus ja varoitus saadaan toimittaa sopijapuolen valtuuttamalle henkilölle 1 tai 2 momentissa säädettyä menettelyä noudattaen, jos asiasta on sovittu kirjallisesti.

Ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, voidaan antaa tiedoksi yhdelle vuokranantajista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto siitä muille vuokranantajille.

Sopimusehto, jonka mukaan 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tiedoksi jollain muulla kuin tässä pykälässä taikka 11 b tai 11 c §:ssä tarkoitetulla tavalla, on mitätön.

11 b §

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja varoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

11 c §

Tiedoksianto ulkomaille

Jos ilmoituksen tai varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle ja vuokranantajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin 11 tai 11 a §:ssä taikka haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, ilmoitus ja varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös liikehuoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tällöin tulleen vastaanottajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.

11 d §

Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille

Haaste vuokralaisen häätämisestä voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee, sekä sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vuokralaisen tiedetään käyttävän.

12 §

Virka-apu

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos 20 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

— —

18 §

Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

— —

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja ilmoituksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomainen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

— —

20 §

Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon

Vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Lisäksi vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana. Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

Käynti huoneistossa saadaan kuitenkin tehdä ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus käynnin syystä ja tieto ilmoituksen jättäjästä sekä yhteystiedot.

Vuokranantajan oikeudesta saada poliisilta virka-apua säädetään 12 §:ssä.

25 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen.

Vuokranantaja tai vuokralainen, joka pitää vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa kohtuuttomana, voi saattaa sen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta käräjäoikeuden tutkittavana. Käräjäoikeus voi, milloin siihen on erityistä syytä, sallia vuokranantajan irtisanoa sopimuksen.

26 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on ratkaisussaan määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan käräjäoikeuden ratkaisuun haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

— —

33 §

Liikehuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

— —

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta ratkaisusta taikka siitä myöhäisemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

38 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

— —

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

43 §

Irtisanomisilmoitus

— —

Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–d §:ssä.

— —

44 §

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

— —

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päätä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

49 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 48 §:n 1 momentin 3–7 kohdassa mainitulla perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Varoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–d §:ssä.

— —

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 48 §:n 1 momentin 4–7 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

53 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

— —

Purkamisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–d §:ssä.

Jollei purkamista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, purkaminen on tehoton.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin 1 §:ssä tarkoitettuihin huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Jos tämän lain voimaan tullessa laissa tarkoitettu ilmoitus, kehotus tai varoitus on annettu tai lähetetty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

RINNAKKAISTEKSTIT

1.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 5 §:n 2 momentti, 28 § ja 54 §:n 4 momentti,

muutetaan 4 §:n 2 momentti, 2 §:n 1 momentti, 6 §:n 1 ja 2 momentti, 8 §:n 1 ja 2 momentti, 13 § ja 14 §:n 1 momentti, 18 §, 20 §:n 2 momentti, 22 § ja 24 §:n otsikko, 27 §:n 2 momentti, 29 §:n 2 momentti, 31 §:n 1 momentti, 32 §, 34 §:n 3 momentti, 37 §:n otsikko, 40 §:n 2 momentti, 41 §, 45 §:n 1 momentti, 46 §, 48 §:n 4 momentti, 52 §:n 1 ja 4 momentti, 54 §:n otsikko ja 3 momentti, 55 §:n otsikko ja 1 momentti ja 56 §:n 3 momentti, 61 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohta, 62 §:n 1 ja 3 momentti ja 66 §:n 2 momentti, 68 §, 77 §:n 1 ja 3 momentti ja 89 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 27 §:n 2 momentti laissa 1038/2003, 27 §:n 3 momentti laissa 790/2020, 32 §:n 1 momentti laissa 606/2001 ja 41 § laissa 234/2002, sekä

lisätään uusi 5 a ja 13 a–d §, 17 a, 26 a, 46 a ja 68 a §, 8 §:ään uusi 2–4 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 5 momentiksi, 18 §:ään uusi 3 momentti, 27 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 34 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, 61 §:n 1 momenttiin uusi 7 kohta, 62 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi ja 66 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
2 §	2 §
Soveltamisalan rajoitukset	*Soveltamisalan rajoitukset*
Tätä lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan.	Tätä lakia ei *kuitenkaan* sovelleta *sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.*
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
4 §	4 §
Vuokrasopimuksen kesto	*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.	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*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan irtisanomalla päättää aikaisintaan määräajan loppuun. Irtisanomisajasta säädetään 52 §:ssä.

— — — — — — — — — — — — — —

5 §

Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen kestoon

— — — — — — — — — — — — — —

Ympäristöministeriö voi antaa vuokrasopimuslomakkeille sekä vuokrasuhteessa tarpeellisille ilmoitus- ja kehotuslomakkeille kaavamalleja.

5 §

Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen kestoon

— — — — — — — — — — — — — —

(kumotaan)

5 a §

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti

Tässä laissa kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidetään myös sellaista sähköistä sopimusta, ilmoitusta tai varoitusta, joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksen kannalta asianmukaisen ajan.

6 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään. Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä tässä laissa säädetään.

— — — — — — — — — — — — — —

6 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Sopimuksen sovittelusta säädetään varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:ssä ja kuluttajansuojalain (38/1978) 4 luvussa. Huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan myös, mitä tämän lain 3 luvussa säädetään.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen *vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan kuitenkin vain, mitä kuluttajansuojalain 4 luvussa ja tämän lain 29 §:n 2*

Voimassa oleva laki

8 §

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, voidaan sopia. Jos vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön.

Ehdotus

momentissa säädetään, jos ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

— — — — — — — — — — — — — —

8 §

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Vakuus, joka asetetaan sen varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, kattaa kaikki vuokrasuhteesta seuraavat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu. Jos vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Vakuus on palautettava tai vapautettava taikka sen pidättämisestä on annettava kirjallinen ilmoitus viipymättä ja viimeistään 30 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta. Jos vakuuden palauttamiselle tai vapauttamiselle taikka ilmoituksen antamiselle on perustellusta syystä johtuva este, on se tehtävä viipymättä ja viimeistään 30 päivän määräajassa tällaisen esteen poistumisesta. Ilmoituksesta on käytävä ilmi vakuudella katettavan saatavan peruste sekä kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio sen määrästä.

Vakuudesta pidätettävä osuus saa vastata enintään saatavan määrää tai 2 momentin mukaisesti ilmoitettua arviota sen määrästä. Jos vakuus on talletettu vuokravakuustilille, sen saa kuitenkin pidättää kokonaan siihen saakka, kunnes lopullinen saatavan määrä on selvinnyt.

Jos vuokranantaja laiminlyö velvollisuutensa määräajassa palauttaa tai vapauttaa vakuus taikka antaa ilmoitus sen pidättämisestä, vakuuden asettaneella on oikeus vakiokorvaukseen. Vakiokorvauksen määrä on viidesosa siitä määrästä, jonka vuokranantaja on määräajassa jättänyt palauttamatta tai vapauttamatta ja jonka pidättämisestä hän ei ole ilmoittanut.

Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön. *Sa-*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	moin mitätön on ehto, jolla rajoitetaan vakuuden asettajalle tämän pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta tai laajennetaan vakuuden saajan oikeutta taikka rajoitetaan vakuuden asettaneen oikeutta korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään viivästyskorkoon.
12 §	12 §
Määräajan päättyminen	*Määräajan päättyminen*
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
Mitä tässä pykälässä säädetään, koskee myös päivää, jona vuokralaisen on muutettava huoneistosta.	(kumotaan)
13 §	13 §
Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen	***Yleissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä***
Jollei tässä laissa muuta säädetä, voidaan tämän lain mukaiset ilmoitukset ja kehotukset lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella. Jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle.	*Tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen.* *Jos sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, voidaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen edellyttäen, että lähettäjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava osoitettaan ja yhteystietoaan koskevista muutoksista.* *Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos hän on toimittanut tiedoksiannon 1 tai 2 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Jollei muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi, ja sovittua sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on lähetetty.*

Voimassa oleva laki

Aviopuolisoiden yhdessä taikka toisen heistä vuokraamaa yhteisenä kotina käytettävää huoneistoa koskeva haaste tai muu tämän lain mukainen ilmoitus tai kehotus saadaan toimittaa jommalle kummalle puolisoista.

Ehdotus

Ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa sopijapuolta yhteisesti, voidaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto ilmoituksesta muille yhteisvastuullisille sopijapuolille.

Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 62 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovelletaan, mitä jäljempänä 13 a §:ssä säädetään.

13 a §

Erityissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 62 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus on annettu tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa kuitenkin myös silloin, kun hän on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 13 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (heräteviesti) eikä heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava heräteviestin lähettämiseksi tarvittavaa yhteystietoa koskevista muutoksista. Jollei muuta näytetä, ilmoituksen ja varoituksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle.

Ilmoitus ja varoitus saadaan toimittaa sopijapuolen valtuuttamalle henkilölle 1 tai 2 momentissa säädettyä menettelyä noudattaen, jos asiasta on sovittu kirjallisesti.

Ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, voidaan antaa tiedoksi yhdelle vuokranantajista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto siitä muille vuokranantajille.

Sopimusehto, jonka mukaan 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tiedoksi jollain muulla kuin tässä pykälässä

Voimassa oleva laki

Ehdotus

taikka 13 b tai 13 c §:ssä tarkoitetulla tavalla, on mitätön.

13 b §

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja varoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

13 c §

Tiedoksianto ulkomaille

Jos ilmoituksen tai varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle ja vuokranantajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin 13 tai 13 a §:ssä taikka haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, ilmoitus ja varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tällöin tulleen vastaanottajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.

13 d §

Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille

Haaste vuokralaisen häätämisestä voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee, sekä sellaiseen sähköiseen

Voimassa oleva laki

14 §

Virka-apu

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos *21 tai* 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

— — — — — — — — — — — — — — —

18 §

Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta

Ehdotus

viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vuokralaisen tiedetään käyttävän.

14 §

Virka-apu

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

— — — — — — — — — — — — — — —

17 a §

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Jos vuokralainen käyttää asuinhuoneistoa yhteisenä asuntona muiden henkilöiden kanssa, vuokralaisen on ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle asukkaiden lukumäärä ja 17 §:ssä tarkoitettu peruste heidän oikeudellensa asua huoneistossa. Täysi-ikäisistä asukkaista on lisäksi ilmoitettava heidän nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa.

Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut huoneiston hallintaansa, ja tämän jälkeen aina, kun huoneistoon muuttaa uusi asukas. Jos ilmoitettu asukas muuttaa pois huoneistosta, myös tästä on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle.

18 §

Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi *asumiseen*, jos hän työnsä, opintojensa, sairauden tai muun *vastaavan* syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla *tai luovuttamiseen on muu erityinen syy* eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta

Voimassa oleva laki

kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää vuokranantajan kanteen, vuokranantajan muutoksenhakemus ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

20 §

Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

— — — — — — — — — — — — — — —

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä tai sovitussa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomainen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

— — — — — — — — — — — — — — —

22 §

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon.

Ehdotus

kirjallisesti ilmoitettava *vuokranantajalle luovutuksesta ja sen sovitusta tai todennäköisestä kestoajasta sekä kenelle huoneisto luovutetaan*. Jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää vuokranantajan kanteen, se, että vuokranantaja hakee ratkaisuun muutosta, ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta työsuhdeasuntoon.

20 §

Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

— — — — — — — — — — — — — — —

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja *ilmoituksen* saatuaan viivytyksettä tai sovitussa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomainen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

— — — — — — — — — — — — — — —

22 §

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja

Voimassa oleva laki

Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.

24 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus

— — — — — — — — — — — — — — —

Ehdotus

muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Lisäksi vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana. Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

Käynti huoneistossa saadaan kuitenkin tehdä ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus käynnin syystä ja tieto ilmoituksen jättäjästä sekä yhteystiedoista.

Vuokranantajan oikeudesta saada poliisilta virka-apua säädetään 14 §:ssä.

24 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus ***huoneiston vahingoittumisesta ja puutteellisuudesta***

— — — — — — — — — — — — — — —

26 a §

Tupakointikielto

Tupakointi huoneiston sisätiloissa, huoneistoon kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa on kiellettyä. Vuokranantaja voi kuitenkin antaa luvan tupakointiin näissä tiloissa edellyttäen, että laki, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei sitä estä.

Mitä 1 momentissa säädetään tupakoinnista, koskee myös poltettavaksi tarkoitetun kasviperäisen tuotteen polttamista ja sähkösavukkeen käyttämistä.

Tupakoinnin, poltettavaksi tarkoitetun kasviperäisen tuotteen ja sähkösavukkeen määritelmistä säädetään tupakkalain (549/2016) 2 §:ssä.

Voimassa oleva laki

27 §

Vuokran määräytyminen

— — — — — — — — — — — — — — —

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään. Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

— — — — — — — — — — — — — — —

28 §

Vuokraa koskevat suositukset

Valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan antaa suosituksia vuokrien tarkistamisesta.

29 §

Ehdotus

27 §

Vuokran määräytyminen

— — — — — — — — — — — — — — —

Jos vuokran tarkistamisesta on sovittu siten, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. *Vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, uudesta vuokrasta ja korotuksen voimaantuloajankohdasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta eikä sitä saa periä takautuvasti. Vuokranantajan on vuokralaisen pyynnöstä annettava tälle maksutta ja viipymättä tiedot korotuksen perusteesta ja uuden vuokran laskutavasta.*

Mitä 2 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta veteen, sähköön tai muuhun vuokrasuhteeseen liittyvään käyttökorvaukseen, jos niiden korvaamisesta vuokranantajalle ja korvauksen määräytymisestä on sovittu. Jos korvaus määräytyy kulutuksen tai käytön perusteella, vuokranantajan on korvauksen perimisen yhteydessä ilmoitettava vuokralaiselle tiedot kulutuksesta tai käytöstä sekä mahdollisuuksien mukaan muista korvauksen perusteista. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta viipymättä.

— — — — — — — — — — — — — — —

(kumotaan)

29 §

Voimassa oleva laki

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

— — — — — — — — — — — — — — —

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana.

30 §

Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa

— — — — — — — — — — — — — — —

Tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on 6 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana.

31 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on päätöksessään määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan alioikeuden ratkaisuun haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

— — — — — — — — — — — — — — —

32 §

Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta,

Ehdotus

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

— — — — — — — — — — — — — — —

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta *käräjäoikeuden* tutkittavana.

30 §

Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa

— — — — — — — — — — — — — — —

Tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on *varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana*.

31 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on *ratkaisussaan* määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan *käräjäoikeuden* ratkaisuun haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

— — — — — — — — — — — — — — —

32 §

Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan *aravarajoituslain*, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain *tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain* säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta

Voimassa oleva laki

sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

Tässä pykälässä tarkoitetun vuokranantajan ei kuitenkaan tarvitse erikseen ilmoittaa vedestä, sähköstä tai muusta asuinhuoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan korvauksen sellaisesta korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, jos etuus on vuokrasopimuksessa sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on tällöin ilmoitettava vuokralaiselle.

34 §

Vuokran maksamisen ajankohta

— — — — — — — — — — — — — — —

37 §

Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus

— — — — — — — — — — — — — — —

40 §

Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

— — — — — — — — — — — — — — —

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin

Ehdotus

vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. *Korotettua vuokraa ei saa periä takautuvasti.*

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta veteen, sähköön tai muuhun vuokrasuhteeseen liittyvään käyttökorvaukseen, jos niiden korvaamisesta vuokranantajalle ja korvauksen määräytymisestä on sovittu. Jos korvaus määräytyy kulutuksen tai käytön perusteella, vuokranantajan on korvauksen perimisen yhteydessä ilmoitettava vuokralaiselle tiedot kulutuksesta tai käytöstä sekä mahdollisuuksien mukaan muista korvauksen perusteista. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta viipymättä.

34 §

Vuokran maksamisen ajankohta

— — — — — — — — — — — — — — —

Velvoittaessaan vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta käräjäoikeus voi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka.

— — — — — — — — — — — — — — —

37 §

Vuokranantajan ***ilmoittamisvelvollisuus***

— — — — — — — — — — — — — — —

40 §

Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

— — — — — — — — — — — — — — —

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin

Voimassa oleva laki

purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta päätöksestä taikka siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

41 §

Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä pakkohuutokaupasta ja omistajanvaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 §:ssä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa *(604/2001)* tarkoitettuun vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainituissa laeissa tarkoitettujen rajoitusten alainen.

45 §

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

46 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Jos *huoneiston* vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin säädetä, ja vuokralaisen kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä. Riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta

Ehdotus

purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta *ratkaisusta* taikka siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

41 §

Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä pakkohuutokaupasta ja omistajanvaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta *aravarajoituslain 2 §:ssä,* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa *tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa* tarkoitettuun vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainituissa laeissa tarkoitettujen rajoitusten alainen.

45 §

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jomman kumman puolison vanhemmalle, *jos perheenjäsen, jolle vuokrasopimus siirretään, on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden ja* jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

— — — — — — — — — — — — — —

46 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Jos vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin säädetä, ja vuokralaisen kuolinpesä on *kuolleen vuokralaisen sijaan* vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä.

Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin eikä huoneistossa asunut vuokralaisen

Voimassa oleva laki

on sovittu, kuolinpesä voi kuitenkin aina sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta säädetään. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen kanssa, irtisanomisoikeus kuuluu kuolinpesälle ja eloon jääneelle vuokralaiselle yhteisesti. Kummallakin on myös oikeus irtisanoa sopimus omalta osaltaan.

Sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa sitä. Sama oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä asuinhuoneistossa asuvalla puolisolla, perheeseen kuuluvalla lapsella ja vuokralaisen tai hänen puolisonsa vanhemmalla. Vuokrasuhteen jatkamista haluavan on kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Kun ilmoitus on tehty, kuolinpesän vastuu vuokraehtojen täyttämisestä päättyy ja vastuu siirtyy jatkamisilmoituksen tehneelle.

(ks. voimassa oleva 1 momentti)

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

Ehdotus

kuollessa tämän 45 §:n 1 momentissa tarkoitettua perheenjäsentä, vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Kuolinpesän, joka haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, on ennen kuin vuokrasuhde tämän momentin nojalla päättyy kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa.

Sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta. Sama oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä *huoneistossa* asuvalla *perheenjäsenellä*. Vuokrasuhteen jatkamista haluavan on kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Kun ilmoitus on tehty, kuolinpesän vastuu vuokraehtojen täyttämisestä päättyy ja vastuu siirtyy jatkamisilmoituksen tehneelle.

Riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu, kuolinpesä voi aina sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta säädetään. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen kanssa, irtisanomisoikeus kuuluu kuolinpesälle ja eloon jääneelle vuokralaiselle yhteisesti. Kummallakin on myös oikeus irtisanoa sopimus omalta osaltaan.

Jos vuokranantaja haluaa *vastustaa 2 tai 3 momentissa tarkoitettua* vuokrasuhteen jatkamista, *hänellä tulee olla siihen perusteltu syy ja hänen* tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on *ratkaisussaan* mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

46 a §

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Jos huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluneen kuolleelle vuokralaiselle, vuokranantaja voi siirtää omaisuuden toisaalle. Jos edellä mainituissa tiloissa oleva omaisuus kuuluu ilmeisesti muulle asukkaalle kuin kuolleelle vuokralaiselle eikä tämä asukas enää käytä huoneistoa, kyseiseen omaisuuteen sovelletaan, mitä 68 a §:ssä säädetään.

Vuokranantajan tulee huolehtia kuolleen vuokralaisen 1 momentissa tarkoitetusta omaisuudesta kuolinpesän lukuun, kunnes se, joka perintökaaren (40/1965) säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on, ottaa omaisuuden vastaan. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet.

Vainajan omaisuuden hoidosta ja haltuunotosta, kuolemantapauksesta ilmoittamisesta oikeudelle ja toimitsijan määräämisestä säädetään perintökaaren 18 luvun 3 ja 4 §:ssä.

Kuolinpesän varoista on suoritettava vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset siten kuin pesänselvitysveloista perintökaaren 21 luvun 1 §:ssä säädetään.

48 §

Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen

— — — — — — — — — — — — — — —

Tuomioistuimen päätös voidaan panna heti täytäntöön, vaikka se ei ole saanut lainvoimaa, jollei päätöksessä ole toisin määrätty.

48 §

Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen

— — — — — — — — — — — — — — —

Tuomioistuimen *ratkaisu* voidaan panna heti täytäntöön, vaikka se ei ole saanut lainvoimaa, jollei *ratkaisussa* ole toisin määrätty.

52 §

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päi-

52 §

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika *alkaa kulua* sen kalenterikuukauden viimeisestä päi-

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
västä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (*vuokranantajan irtisanomisaika*).	västä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään *kaksi vuotta*, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (*vuokranantajan irtisanomisaika*).
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön	Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön. *Samoin mitätön on ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.*
54 §	54 §
Irtisanomisilmoitus ***ja sen tiedoksiantaminen***	*Irtisanomisilmoitus*
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on myös asianmukaisesti toimitettu, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa. *Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.*	*Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a–d §:ssä.* (kumotaan)
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
55 §	55 §
Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen	***Vuokrasopimuksen irtisanominen tuomioistuimen luvalla***
Tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan *määräaikaisen* vuokrasopimuksen 2 tai 3 momentissa mainitulla erityisellä perusteella.	Tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan vuokrasopimuksen 2 tai 3 momentissa mainitulla erityisellä perusteella *riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu*.
— — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — —
56 §	56 §

Voimassa oleva laki

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

— — — — — — — — — — — — — —

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päätä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

61 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

— — — — — — — — — — — — — —

5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; *tai*

6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

62 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin 3–6 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. *Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin 54 §:n 3–5 momentissa säädetään irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta.*

— — — — — — — — — — — — — —

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menet-

Ehdotus

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

— — — — — — — — — — — — — —

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päätä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on *ratkaisussaan* mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

61 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

— — — — — — — — — — — — — —

5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti;

6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty; *tai*

7) jos purkamiseen on muu erittäin painava syy.

Mitä 1 momentin 2–6 kohdissa säädetään huoneistosta, koskee myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja.

— — — — — — — — — — — — — —

62 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin *3–7 kohdassa* säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Varoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a–d §:ssä.

— — — — — — — — — — — — — —

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menet-

Voimassa oleva laki

tely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

66 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

— — — — — — — — — — — — — — —

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus on myös asianmukaisesti annettu tiedoksi silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

68 §

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistoa vuokranantajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan.

Ehdotus

tely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 61 §:n 1 momentin *4–7* kohdassa tarkoitetussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

66 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

— — — — — — — — — — — — — — —

Purkamisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a–d §:ssä.

Jollei purkamista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, purkaminen on tehoton.

68 §

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen *päättymispäivä*.

68 a §

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan huoneistossa asuneelle vuokralaiselle tai muulle asukkaalle, eivätkä nämä enää käytä huoneistoa ja ota omaisuutta määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle. Määräaika on kuukausi siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä sekä omaisuuden mahdollisesta myynnistä, lahjoittamisesta ja hävittämisestä. Määräaika on kuusi kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Vuokranantajan tulee huolehtia omaisuudesta vuokralaisen lukuun, kunnes vuokralainen vastaanottaa sen tai kun määräaika 1 momentin mukaisesti on kulunut. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolenpidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun, jos sen huolenpidosta aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Jos vuokranantajalla on syytä epäillä, että myyntitulot eivät kata huolenpito- tai myyntikustannuksia, hän voi myynnin sijaan lahjoittaa tai hävittää omaisuuden.

Löytötavaralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuun omaisuuteen, jonka hankkiminen tai hallussapito on kiellettyä tai vaatii viranomaisen luvan, sekä saman lain 17 ja 18 §:n mainittuun omaisuuteen sovelletaan tämän pykälän sijasta löytötavaralakia.

Omistusoikeus omaisuuteen ei siirry eikä omaisuutta saa myydä, lahjoittaa tai hävittää, jos muusta laista muuta johtuu.

77 §

Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot

Jälleenvuokralaisen, joka haluaa käyttää oikeuttaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamiseen, on kirjallisesti ilmoitettava tästä vuokranantajalle viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokralainen on saanut tiedon ensivuokrasuhteen päättymisperusteesta ja ensivuokrasuhteen ehdoista. Ilmoitus on annettava vuokranantajalle tiedoksi 54 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteet eivät pääty, ennen kuin edellä tarkoitettu määräaika on kulunut.

— — — — — — — — — — — — — —

Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan kanteen vuokrasuhteen jatkamisen vastustamisesta, tuomioistuimen on päätöksessään määrättävä, milloin jälleenvuokralaisen oi-

77 §

Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot

Jälleenvuokralaisen, joka haluaa käyttää oikeuttaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamiseen, on kirjallisesti ilmoitettava tästä vuokranantajalle viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokralainen on saanut tiedon ensivuokrasuhteen päättymisperusteesta ja ensivuokrasuhteen ehdoista. Ilmoitus on annettava vuokranantajalle tiedoksi *13 a §:ssä* säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteet eivät pääty, ennen kuin edellä tarkoitettu määräaika on kulunut.

— — — — — — — — — — — — — —

Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan kanteen vuokrasuhteen jatkamisen vastustamisesta, tuomioistuimen on *ratkaisussaan* määrättävä, milloin jälleenvuokralaisen oi-

Voimassa oleva laki

keus asua huoneistossa päättyy, ja velvoitettava jälleenvuokralainen muuttamaan huoneistosta.

— — — — — — — — — — — — — —

89 §

Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus

Jollei muuta ole sovittu ja jos vuokralainen työ- tai virkasuhteen päätyttyä edelleen asuu työsuhdeasunnossa, vuokranantaja saa korottaa vuokran enintään niin suureksi kuin asumistukilain (408/75) nojalla on vahvistettu paikkakunnalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliömetriä kohden.

Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa 1 momentin mukaisesti, vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa vuoralaiselle korotus, uusi vuokra ja korotuksen ajankohta, joka voi aikaisintaan olla ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alku.

— — — — — — — — — — — — — —

Ehdotus

keus asua huoneistossa päättyy, ja velvoitettava jälleenvuokralainen muuttamaan huoneistosta.

— — — — — — — — — — — — — —

89 §

Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus

Jollei muuta ole sovittu ja jos vuokralainen työ- tai virkasuhteen päätyttyä edelleen asuu työsuhdeasunnossa, vuokranantaja saa korottaa vuokran enintään niin suureksi kuin *yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014)* nojalla on vahvistettu paikkakunnalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliömetriä kohden.

Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa 1 momentin mukaisesti, vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa *vuokralaiselle* korotus, uusi vuokra ja korotuksen ajankohta, joka voi aikaisintaan olla ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alku.

— — — — — — — — — — — — — —

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Vuokranantajan on lain tultua voimaan ilmoitettava vuokralaiselle 17 a §:ssä tarkoitetusta ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä. Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, pykälän 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava ensimmäisen kerran viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut vuokranantajalta tiedon ilmoittamisvelvollisuudesta.

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

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	Jos tämän lain voimaan tullessa laissa tarkoitettu ilmoitus, kehotus tai varoitus on annettu tai lähetetty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.
	Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia käsitellään ja ratkaistaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä noudattaen.

2.

Laki

liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 43 §:n 4 momentti,

muutetaan 5 §:n 1 ja 2 momentti, 11 §, 12 §:n 1 momentti, 18 §:n 2 momentti, 20 §, 25 §, 26 §:n 1 momentti, 33 §:n 2 momentti, 38 §:n 3 momentti, 43 §:n otsikko ja 3 momentti, 44 §:n 3 momentti, 49 §:n 1 ja 3 momentti, 53 §:n 2 momentti

lisätään lakiin uusi 4 a ja 11 a–11 d §, 49 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi ja 53 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	4 a §
	Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti
	Tässä laissa kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidetään myös sellaista sähköistä sopimusta, ilmoitusta tai varoitusta, joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksen kannalta asianmukaisen ajan.
5 §	5 §
Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu	*Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu*
Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan. Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään. Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä tässä laissa säädetään. — — — — — — — — — — — — — — —	*Sopimuksen sovittelusta säädetään varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:ssä ja kuluttajansuojalain (38/1978) 4 luvussa. Huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan myös, mitä tämän lain 25 ja 26 §:ssä säädetään.* *Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan kuitenkin vain, mitä kuluttajansuojalain 4 luvussa ja tämän lain 25 §:n 2 momentissa säädetään, jos ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.* — — — — — — — — — — — — — — —
11 §	11 §

Voimassa oleva laki

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen

Jollei tässä laissa muuta säädetä, voidaan tämän lain mukaiset ilmoitukset ja kehotukset lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella. Jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle.

Ehdotus

Yleissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen.

Jos sopijapuolet ovat nimenomaisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, voidaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen. Jos osapuolet eivät ole edellä tarkoitetulla tavalla sopineet sähköisestä viestintäkanavasta eikä toisin ole muutenkaan nimenomaisesti sovittu, ilmoitukset saadaan antaa tiedoksi sellaisessa sähköisessä viestintäkanavassa, jota osapuolet ovat vuokrasuhteen aikana vakiintuneesti käyttäneet keskinäiseen viestintään. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava osoitettaan ja yhteystietoaan koskevista muutoksista.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos hän on toimittanut tiedoksiannon 1 ja 2 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Jollei muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi, ja sovittua sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on lähetetty.

Tämän lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 49 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovelletaan, mitä jäljempänä 11 a §:ssä säädetään.

11 a §

Erityissäännös tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 49 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus on annettu tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa kuitenkin myös silloin, kun hän on

Voimassa oleva laki

Ehdotus

toimittanut sähköisen tiedoksiannon 11 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, nimenomaisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (heräteviesti) eikä heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava heräteviestin lähettämiseksi tarvittavaa yhteystietoa koskevista muutoksista. Jollei muuta näytetä, ilmoituksen ja varoituksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle.

Ilmoitus ja varoitus saadaan toimittaa sopijapuolen valtuuttamalle henkilölle 1 tai 2 momentissa säädettyä menettelyä noudattaen, jos asiasta on sovittu kirjallisesti.

Ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, voidaan antaa tiedoksi yhdelle vuokranantajista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto siitä muille vuokranantajille.

Sopimusehto, jonka mukaan 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tiedoksi jollain muulla kuin tässä pykälässä taikka 11 b tai 11 c §:ssä tarkoitetulla tavalla, on mitätön.

11 b §

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja varoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

11 c §

Tiedoksianto ulkomaille

Jos ilmoituksen tai varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle ja vuokranantajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin 11 tai

Voimassa oleva laki

Ehdotus

11 a §:ssä taikka haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, ilmoitus ja varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös liikehuoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tällöin tulleen vastaanottajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.

11 d §

Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille

Haaste vuokralaisen häätämisestä voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee, sekä sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vuokralaisen tiedetään käyttävän.

12 §

Virka-apu

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos *19 tai* 20 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

— — — — — — — — — — — — — — —

12 §

Virka-apu

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos 20 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

— — — — — — — — — — — — — — —

18 §

Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

— — — — — — — — — — — — — — —

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen

18 §

Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

— — — — — — — — — — — — — — —

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen

Voimassa oleva laki

merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomainen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

— — — — — — — — — — — — — — —

20 §

Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon

Huoneiston kunnon tai hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon.

Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.

25 §

Ehdotus

merkitys eikä vuokranantaja *ilmoituksen* saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomainen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

— — — — — — — — — — — — — — —

20 §

Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon

Vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Lisäksi vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana. Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on kirjallisesti ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

Käynti huoneistossa saadaan kuitenkin tehdä ilmoittamatta etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus käynnin syystä ja tieto ilmoituksen jättäjästä sekä yhteystiedot.

Vuokranantajan oikeudesta saada poliisilta virka-apua säädetään 12 §:ssä.

25 §

Voimassa oleva laki

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen.

Vuokranantaja tai vuokralainen, joka pitää vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa *5 §:n nojalla* kohtuuttomana, voi saattaa sen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana. Tuomioistuin voi, milloin siihen on erityistä syytä, sallia vuokranantajan irtisanoa sopimuksen *alioikeuskäsittelyn aikana*.

26 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on päätöksessään määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan käräjäoikeuden ratkaisuun haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

— — — — — — — — — — — — — —

33 §

Liikehuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

— — — — — — — — — — — — — —

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta *päätöksestä* taikka siitä myöhäisemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

Ehdotus

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen.

Vuokranantaja tai vuokralainen, joka pitää vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa kohtuuttomana, voi saattaa sen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta *käräjäoikeuden* tutkittavana. *Käräjäoikeus* voi, milloin siihen on erityistä syytä, sallia vuokranantajan irtisanoa sopimuksen.

26 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on *ratkaisussaan* määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan käräjäoikeuden ratkaisuun haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

— — — — — — — — — — — — — —

33 §

Liikehuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

— — — — — — — — — — — — — —

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta ratkaisusta taikka siitä myöhäisemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
38 §	38 §
Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua	*Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua*
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.	Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on *ratkaisussaan* mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.
43 §	43 §
*Irtisanomisilmoitus **ja sen tiedoksiantaminen***	*Irtisanomisilmoitus*
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on myös asianmukaisesti toimitettu, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa. *Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.*	*Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–d §:ssä.* (kumotaan)
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
44 §	44 §
Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa	*Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa*
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päätä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta	Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päätä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on *ratkaisussaan* mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta

Voimassa oleva laki

päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

49 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 48 §:n 1 momentin 3–7 kohdassa mainitulla perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. *Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin 43 §:n 3–5 momentissa säädetään irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta.*

— — — — — — — — — — — — — — —

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 48 §:n 1 momentin 4, 6 tai 7 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

53 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

— — — — — — — — — — — — — — —

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus on myös asianmukaisesti annettu tiedoksi silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Ehdotus

päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

49 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 48 §:n 1 momentin 3–7 kohdassa mainitulla perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Varoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–d §:ssä.

— — — — — — — — — — — — — — —

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 48 §:n 1 momentin *4–7* kohdassa tarkoitetussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

53 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

— — — — — — — — — — — — — — —

Purkamisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–d §:ssä.

Jollei purkamista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, purkaminen on tehoton.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin 1 §:ssä tarkoitettuihin huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Jos tämän lain voimaan tullessa laissa tarkoitettu ilmoitus, kehotus tai varoitus on annettu tai lähetetty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva liikehuoneiston huoneenvuokrasuhdetta kos-

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	keva asia käsitellään ja ratkaistaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä noudattaen.

LAGFÖRSLAG

1.

Lag

om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 5 § 2 mom., 12 § 4 mom., 28 § och 54 § 4 mom.,

ändras 2 § 1 mom., 4 § 2 mom., 6 § 1 och 2 mom., 8 § 1 och 2 mom., 13 §, 14 § 1 mom., 18 §, 20 § 2 mom., 22 §, rubriken för 24 §, 27 § 2 mom., 29 § 2 mom., 30 § 2 mom., 31 § 1 mom., 32 §, 34 § 3 mom., den finska språkdräkten i rubriken för 37 §, 40 § 2 mom., 41 §, 45 § 1 mom., 46 §, 48 § 4 mom., 52 § 1 och 4 mom., rubriken för 54 §, 54 § 3 mom., rubriken för 55 §, 55 § 1 mom., 56 § 3 mom., 61 § 1 mom. 5 och 6 punkten, 62 § 1 och 3 mom., 66 § 2 mom., 68 §, 77 § 1 och 3 mom. och 89 § 1 och 2 mom., av dem 27 § 2 mom. sådant det lyder i lag 1038/2003, 27 § 3 mom. sådant det lyder i lag 790/2020, 32 § 1 mom. sådant det lyder i lag 606/2001 och 41 § sådan den lyder i lag 234/2002, samt

fogas till lagen nya 5 a, 13 a–13 d, 17 a, 46 a, 26 a och 68 a §, till 8 § nya 2–4 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 5 mom., till 61 § 1 mom. en ny 7 punkt, till 66 § ett nytt 3 mom. och till 62 § ett nytt 2 mom., varvid de nuvarande 2 och 3 mom. blir 3 och 4 mom., som följer:

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas dock inte på ett sådant avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas som kortvarig och tillfällig bostad.

— —

4 §

Giltighetstiden för hyresavtal

— —

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett hyresavtal som gäller tills vidare och även ett tidsbestämt hyresavtal upphör med stöd av denna lag till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Om det har avtalats att hyresavtalet till en början gäller en bestämd tid och tills vidare, kan hyresförhållandet upplösas genom uppsägning tidigast vid utgången av den bestämda tiden. Bestämmelser om uppsägningstiden finns i 52 §.

— —

5 a §

Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt

I denna lag betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras

i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till vad som är avsikten med dem.

6 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

Bestämmelser om jämkning av avtal finns i 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929) och i 4 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). På jämkning av ett villkor som gäller hyrans belopp i ett hyresavtal och bestämmande av den tillämpas också 3 kap. i denna lag.

På jämkning av ett villkor som gäller hyrans belopp i ett hyresavtal och bestämmande av den mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas dock endast 4 kap. i konsumentskyddslagen och 29 § 2 mom. i denna lag, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

8 §

Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet

Säkerhet som ställs för den händelse att en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser täcker alla förpliktelser som följer av hyresförhållandet, om inte något annat har avtalats. Om säkerhet inte ställs inom avtalad tid, har den avtalspart till vars förmån det har avtalats om säkerhet rätt att häva avtalet. Rätt att häva avtalet föreligger dock inte, om säkerheten har ställts före delfåendet av meddelandet om hävning.

Säkerheten ska återbetalas eller frigöras eller ett skriftligt meddelande om att den innehålls ska utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 30 dagar lämnas från det att hyresavtalet upphörde eller från det att besittningen därefter överläts. Om det av grundad anledning finns ett hinder för återbetalning eller frigörande av säkerheten eller lämnande av ett meddelande, ska återbetalningen eller frigörandet av säkerheten eller lämnandet av meddelandet ske utan dröjsmål och senast inom en tidsfrist på 30 dagar från det att hindret undanröjdes. Av meddelandet ska framgå grunden för den fordran som täcks med säkerheten eller en sådan uppskattning av dess belopp som skäligen kan krävas.

Den andel av säkerheten som innehålls får motsvara högst beloppet av avtalspartens fordran eller den i 2 mom. avsedda meddelade uppskattningen av dess belopp. Om säkerheten har satts in på ett hyresgarantikonto, får den dock innehållas i sin helhet till dess att det slutliga beloppet på fordran har klarlagts.

Om hyresvärden försummar sin skyldighet att inom utsatt tid återbetala eller frigöra säkerheten eller lämna ett meddelande om att den innehållits, har den som ställt säkerheten rätt till en standardersättning. Standardersättningens belopp är en femtedel av det belopp som hyresvärden inom utsatt tid har låtit bli att återbetala eller frigöra och som han eller hon inte har meddelat att innehålls.

Ett villkor enligt vilket en avtalspart ska ställa en säkerhet som är större än tre månaders hyra är ogiltigt. Likaså är ett sådant villkor ogiltigt som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har enligt denna paragraf eller som utvidgar säkerhetstagarens rätt eller som begränsar den rätt som den som ställt säkerheten har till dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982).

13 §

Allmän bestämmelse om fullgörande av delgivningsskyldighet

Meddelanden som avses i denna lag kan delges per post genom brev till den adress som mottagaren vanligen använder.

Om avtalsparterna individuellt och skriftligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, kan meddelandena delges genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, förutsatt att avsändaren inte visste eller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, skada eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin adress och kontaktinformation.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om han eller hon har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 och 2 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller det inte kommer något felmeddelande om leveransen av det elektroniska meddelandet. Om inte något annat visas, anses delfåendet ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet postades och vid användning av den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen den tredje dagen efter det att meddelandet sändes.

Ett meddelande som gäller två eller flera avtalsparter gemensamt kan delges en av de solidariskt ansvariga avtalsparterna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga solidariskt ansvariga avtalsparterna om meddelandet.

På de meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § och på den varning som avses i 62 § tillämpas det som föreskrivs i 13 a §.

13 a §

Specialbestämmelse om fullgörande av delgivningsskyldigheten

De meddelanden som avses i 54, 66 och 77 § samt den varning som avses i 62 § ska delges bevisligen. Meddelandet eller varningen har delgetts bevisligen också när det vid delgivningen har iakttagits vad som föreskrivs om delgivning av stämning.

Avsändaren har dock också fullgjort sin delgivningsskyldighet när han eller hon har verkställt den elektroniska delgivningen på det sätt som föreskrivs i 13 § 2 och 3 mom. samt dessutom genom en annan, individuellt och skriftligt överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänt ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (avisering) och det inte kommer något felmeddelande om leveransen av aviseringen. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av meddelandet och varningen den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren.

Ett meddelande och en varning får levereras till en av avtalsparten bemyndigad person med iakttagande av förfarandet enligt 1 eller 2 mom., om det har avtalats om saken skriftligt.

Ett meddelande som gäller två eller flera hyresvärdar gemensamt kan delges en av hyresvärdarna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga hyresvärdarna om det.

Ett avtalsvillkor enligt vilket ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. får delges på något annat sätt än vad som avses i denna paragraf eller i 13 b eller 13 c § är ogiltigt.

13 b §

Delgivning till okänd hyresgäst

Om det inte är känt vem hyresgästen är, kan ett meddelande eller en varning som avses i denna lag delges hyresgästen genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål dessutom lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Hyresgästen anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

13 c §

Delgivning till utlandet

Om det inte är möjligt att delge ett meddelande eller en varning på det sätt som föreskrivs i 13 eller 13 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan hyresgäst och hyresvärd vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan meddelandet och varningen delges genom att meddelandet och varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande utan dröjsmål delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den lägenhet som hyresförhållandet gäller. Mottagaren anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

13 d §

Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning

En stämning som gäller vräkning av en hyresgäst kan på det sätt som anges i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan hyresgäst som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 11 kap. 10 § i rättegångsbalken utan dröjsmål lämnas i den lägenhet som hyresförhållandet gäller samt till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder.

14 §

Handräckning

Hyresvärden har rätt att få handräckning av en polismyndighet, om i 22 § avsett tillträde till lägenheten förvägras.

— —

17 a §

Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten

Om en hyresgäst använder en bostadslägenhet som gemensam bostad tillsammans med andra personer, ska hyresgästen skriftligen meddela hyresvärden antalet boende och den i 17 § avsedda grunden för deras rätt att bo i lägenheten. Namn, födelsedatum och kontaktinformation för boende som är myndiga ska dessutom meddelas.

Om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska det meddelande som avses i 1 mom. lämnas utan dröjsmål efter det att hyresgästen har fått lägenheten i sin besittning och därefter alltid när en ny boende flyttar till lägenheten. Om den uppgivna hyresgästen flyttar bort från lägenheten, ska också detta utan dröjsmål meddelas skriftligen till hyresvärden.

18 §

Upplåtelse av bostadslägenhet att tillfälligt användas av någon annan

Hyresgästen får för högst två år upplåta hela bostadslägenheten att användas som boende av någon annan, om hyresgästen på grund av arbete, studier eller sjukdom eller av

någon annan motsvarande orsak tillfälligt vistas på annan ort eller om det finns någon annan särskild orsak till upplåtelsen och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen.

Hyresgästen ska senast en månad innan lägenheten tillfälligt upplåts för att användas av någon annan skriftligen meddela hyresvärden om upplåtelsen och den avtalade eller sannolika varaktigheten för den samt till vem lägenheten upplåts. Om hyresvärden inte godkänner upplåtelsen, ska hyresvärden inom 14 dagar från det hyresvärden fick meddelandet föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Om domstolen godkänner grunden för vägran, ska den förbjuda upplåtelsen. Om domstolen förkastar hyresvärdens talan, kan lägenheten upplåtas tillfälligt för att användas av någon annan trots att hyresvärden söker ändring.

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas dock inte på en arbetsbostad.

20 §

Bostadslägenhetens skick och brister

— —

Om lägenheten inte när hyresförhållandet börjar är i det skick som krävs eller avtalats eller under tiden för hyresförhållandet av någon annan orsak än försummelse eller vårdslöshet från hyresgästens sida råkar i bristfälligt skick och hyresvärden är ansvarig för lägenhetens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått meddelandet utan dröjsmål eller inom avtalad tid sörjer för att bristen avhjälps eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter att avhjälpa bristen, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen ska sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

— —

22 §

Skyldighet att anmäla personer som bor i lägenheten

Hyresvärden och hans eller hennes företrädare har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att övervaka lägenhetens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lägenheten eller för att övervaka dem. Hyresvärden och hans eller hennes företrädare har dessutom rätt att få tillträde till lägenheten och förevisa den, om avsikten är att lägenheten ska säljas eller hyras ut på nytt.

Besök i lägenheten ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller hans eller hennes företrädare och hyresgästen. Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen och hyresgästen har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lägenheten genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden gått ut, förutsatt att hyresgästen på förhand skriftligen har meddelats om tidpunkten för besöket.

Besök i lägenheten får dock göras utan förhandsanmälan, om ärendets brådskande natur eller art kräver det. I lägenheten ska i samband med besöket lämnas ett meddelande om orsaken till besöket och information om vem som har lämnat meddelandet samt kontaktuppgifter.

Bestämmelser om hyresvärdens rätt att få handräckning av polisen finns i 14 §.

24 §

Hyresgästens skyldighet att anmäla skada eller brist i lägenheten

— —

26 a §

Rökförbud

Det är förbjudet att röka inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något annat privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten. Hyresvärden kan dock ge tillstånd till rökning i dessa utrymmen, förutsatt att lagen, myndighetsföreskrifter eller en bestämmelse i bolagsordningen inte hindrar det.

Vad som föreskrivs om tobaksrökning i 1 mom. gäller även rökning av örtprodukter för rökning och användning av elektroniska cigaretter.

Bestämmelser om definitionerna av tobaksrökning, örtprodukter för rökning och elektroniska cigaretter finns i 2 § i tobakslagen (549/2016).

27 §

Bestämmande av hyran

— —

Om det har avtalats om justering av hyran så att hyresvärden under hyresförhållandet ensidigt får bestämma tidpunkten för en hyreshöjning eller dess belopp, är ett sådant avtalsvillkor ogiltigt, om det inte också har avtalats om den grund enligt vilken hyran får höjas under avtalsförhållandet. Hyresvärden ska, om han eller hon vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen samt om den nya hyran och tidpunkten för dess ikraftträdande. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast en månad efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades och den får inte tas ut retroaktivt. Hyresvärden ska på hyresgästens begäran avgiftsfritt och utan dröjsmål lämna denne uppgifter om grunden för höjningen och om hur den nya hyran beräknas.

Vad som föreskrivs i 2 mom. tillämpas dock inte på ersättning för vatten eller elektricitet eller någon annan ersättning i anslutning till hyresförhållandet, om det har avtalats om ersättningen till hyresvärden och om bestämmandet av ersättningen. Om ersättningen bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om förbrukningen eller användningen samt i möjligaste mån om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats.

29 §

Utredning av om hyran är skälig

— —

Hyresvärden får inte säga upp hyresavtalet under den tid då frågan om hyran är skälig prövas av tingsrätten på yrkande av hyresgästen.

30 §

Ändring av hyran i domstol

— —

Domstolen kan på yrkande av hyresvärden enligt prövning höja hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om hyresbeloppet eller det villkor som gäller bestämmande av hyran med stöd av 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område ska anses vara oskäligt.

31 §

Domstolsavgörande om hyran

Om hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran ändras, ska domstolen i sitt avgörande bestämma från vilken tidpunkt den ändrade hyran eller det ändrade villkoret träder i kraft. Om ändring söks i tingsrättens avgörande om hyrans belopp eller det villkor som gäller bestämmande av hyran, ska hyran dock betalas till det tidigare beloppet tills hovrätten har avgjort frågan, om inte något annat avtalas.

— —

32 §

Höjning av hyran för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Under den tid de bestämmelser i aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten ska hyresvärden, om han eller hon vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den då meddelandet lämnades. Hyreshöjningen får inte tas ut retroaktivt.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas dock inte på ersättningen för vatten, elektricitet eller någon annan förmån i anslutning till användningen av en bostadslägenhet, om det har avtalats om ersättning för dem till hyresvärden och om grunderna för bestämmandet av ersättningen. Om ersättningen bestäms på basis av förbrukning eller användning, ska hyresvärden i samband med uttaget av ersättningen lämna hyresgästen uppgifter om förbrukningen eller användningen samt i möjligaste mån om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att grunden för bestämmande av ersättningen har ändrats.

34 §

Tidpunkten för betalning av hyra

— —

När tingsrätten ålägger hyresgästen att flytta bort från lägenheten kan den på yrkande av hyresvärden ålägga hyresgästen att betala hyra till utgången av den månad som följer efter den dag då domen meddelades.

— —

40 §

Byte av ägare till bostadslägenhet på grund av klandertalan eller inlösen

— —

Rätt att häva ett hyresavtal har också den som med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen har löst in de aktier som berättigar till besittning av lägenheten, om hyresavtalet har ingåtts under den tid inlösningsrätten var i kraft eller en rättegång om inlösningsrätten var anhängig. Hyresavtalet ska då hävas inom en månad från inlösningen av aktierna eller domstolens lagakraftvunna avgörande om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

41 §

Begränsningar för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Vad som i 39 och 40 § föreskrivs om exekutiv auktion och ägarbyte på grund av klandertalan eller inlösen tillämpas inte på en lägenhet som används som hyresbostad och

som avses i 2 § i aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i de nämnda lagarna.

45 §

Överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem

Hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden överlåta hyresrätten till sin make, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om den familjemedlem till vilken hyresavtalet överlåts omedelbart före överlåtelsen har bott i lägenheten utan avbrott i minst ett år och om hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

46 §

Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresförhållandet i kraft på de tidigare villkoren, om inte något annat föreskrivs nedan, och hyresgästens dödsbo svarar i stället för den avlidna hyresgästen för uppfyllandet av hyresvillkoren.

Om hyresgästen hyrt lägenheten ensam och det vid hyresgästens död inte bott en i 45 § 1 mom. avsedd familjemedlem i lägenheten, upphör hyresförhållandet utan uppsägning en månad från det att hyresvärden fick kännedom om hyresgästens död. Ett dödsbo som önskar fortsätta hyresförhållandet ska innan hyresförhållandet upphör med stöd av detta moment skriftligen underrätta hyresvärden om att man vill fortsätta hyresförhållandet.

Den som hade hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna hyresgästen har rätt att i stället för dödsboet fortsätta hyresförhållandet. Samma rätt till fortsatt hyresförhållande har en i lägenheten bosatt efterlevande familjemedlem till hyresgästen. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet ska inom tre månader från hyresgästens död skriftligen meddela hyresvärden att han eller hon vill fortsätta hyresförhållandet. När meddelandet har gjorts, upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren och ansvaret övergår på den som har meddelat att han eller hon fortsätter hyresförhållandet.

Oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets bestånd eller uppsägningstidens början, kan dödsboet alltid säga upp avtalet så som föreskrivs om ett hyresavtal som är i kraft tills vidare. Om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan, hör uppsägningsrätten till dödsboet och den kvarlevande hyresgästen gemensamt. Vardera har också rätt att säga upp avtalet för egen del. Om hyresvärden vill motsätta sig att hyresförhållandet fortsätts, ska hyresvärden ha grundad anledning till det och inom en månad från det han eller hon fick meddelandet om fortsättning föra frågan om grunden för sin vägran till domstol för prövning. Hyresförhållandet fortsätter under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om hyresvärdens talan godkänns, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör och ålägga svaranden att flytta när hyresförhållandet upphört.

46 a §

Egendom som blivit kvar i lägenheten efter hyresgästens död

Om egendom som kan antas ha tillhört en avliden hyresgäst blivit kvar inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten när hyresförhållandet upphört, kan hyresvärden flytta egendomen någon annanstans. Om den egendom som finns i ovannämnda utrymmen uppenbart tillhör någon annan boende än den avlidna hyresgästen och den boende inte längre använder lägenheten, tillämpas 68 a § på egendomen i fråga.

Hyresvärden ska sköta en avliden hyresgästs egendom som avses i 1 mom. för dödsboets räkning, tills den som med stöd av ärvdabalken (40/1965) har rätt att ta boets egendom i sin besittning eller tills den som ansvarar för förvaltningen av boets egendom tar emot egendomen. Hyresvärden är ansvarig för sådan skada på egendomen som orsakats avsiktligt eller av oaktsamhet. Hyresvärden kan dock genast förstöra avfall.

Bestämmelser om vård och omhändertagandet av den avlidnes egendom, anmälan om dödsfall till rätten samt förordnande av syssloman finns i 18 kap. 3 och 4 § i ärvdabalken.

Behövliga kostnader för utredning av ärendet och handhavande av egendomen ska betalas av dödsboets medel till hyresvärden på det sätt som föreskrivs om boutredningsskulder i 21 kap. 1 § i ärvdabalken.

48 §

Verkningarna av avslutande av samlevnad eller gemensamt boende och äktenskapsskillnad på hyresförhållandet för bostadslägenhet

— —

Domstolens avgörande kan verkställas omedelbart, även om det inte har vunnit laga kraft, om inte något annat bestäms i avgörandet.

52 §

Uppsägningstiden

Uppsägningstiden i fråga om hyresavtal börjar löpa från den sista dagen i den kalendermånad, under vilken uppsägningen har skett, om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

När hyresvärden säger upp hyresavtalet är uppsägningstiden sex månader, om hyresförhållandet som avser lägenheten omedelbart före uppsägningen har fortgått minst två år utan avbrott, och i annat fall tre månader (*uppsägningstid för hyresvärden*).

— —

Ett villkor som förkortar hyresvärdens eller förlänger hyresgästens uppsägningstid är ogiltigt. Likaså är ett sådant villkor ogiltigt enligt vilket uppsägningstiden kan börja första gången inom en viss tid från det att hyresförhållandet började.

54 §

Uppsägningsmeddelande

— —

Bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 13 a–13 d §.

— —

55 §

Uppsägning av hyresavtal med tillstånd från domstolen

Domstolen kan berättiga hyresgästen eller hyresvärden att säga upp ett hyresavtal på någon särskild grund som nämns i 2 eller 3 mom. oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets bestånd eller uppsägningstidens början.

— —

56 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

— —

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen ska förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yrkande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

61 §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om

— —

5) hyresgästen vanvårdar lägenheten,

6) hyresgästen i lägenheten bryter mot vad som föreskrivs eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning, eller om

7) det finns något annat synnerligen vägande skäl till hävningen.

— —

62 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 61 § 1 mom. 3–7 punkten nämnd grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning.

Bestämmelser om delgivning av varning finns i 13 a–13 d §.

— —

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 61 § 1 mom. 4–7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

66 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

— —

Bestämmelser om delgivning av meddelande om hävning finns i 13 a–13 d §.

Om hävningen inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i denna paragraf, är hävningen utan verkan.

68 §

Flyttningsdag när hyresförhållandet upphört

Flyttningsdagen är den dag då hyresavtalet upphör.

68 a §

Egendom som blivit kvar i lägenheten när hyresförhållandet upphört

Om egendom som kan antas tillhöra en hyresgäst som har bott i lägenheten eller någon annan boende blivit kvar inomhus i lägenheten, på balkongen som hör till lägenheten eller i något privat utrymme inomhus eller utomhus i anslutning till lägenheten när hyresförhållandet upphört och dessa personer inte längre använder lägenheten och inte tar

egendomen i besittning inom utsatt tid, övergår egendomen efter en tidsfrist utan vederlag till hyresvärden. Tidsfristen är en månad från det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om egendomen och övergången av äganderätten samt om eventuell försäljning, donation och förstöring av egendomen. Tidsfristen är sex månader från det hyresgästen lämnade lägenheten, om meddelandet inte kan lämnas till hyresgästen.

Hyresvärden ska sköta egendomen för hyresgästens räkning tills hyresgästen tar emot den eller när tidsfristen enligt 1 mom. har gått ut. Hyresvärden är ansvarig för sådan skada på egendomen som orsakats avsiktligt eller av oaktsamhet. Hyresvärden kan dock genast förstöra avfall och annan klart värdelös egendom. Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för behövliga kostnader för handhavandet.

Trots vad som föreskrivs i 2 mom., har hyresvärden rätt att sälja egendomen för hyresgästens räkning, om handhavandet av den skulle orsaka oskäliga kostnader eller olägenheter. Om hyresvärden har skäl att misstänka att försäljningsintäkterna inte täcker kostnaderna för handhavande eller försäljning, kan hyresvärden i stället för försäljning donera eller förstöra egendomen.

På sådan egendom enligt 4 § 1 mom. i hittegodslagen (778/1988) vars förvärv eller innehav är förbjudet eller kräver tillstånd av myndighet samt på egendom som avses i 17 och 18 § i samma lag, tillämpas hittegodslagen i stället för denna paragraf.

Äganderätten till egendomen övergår inte och egendomen får inte säljas, doneras eller förstöras, om något annat följer av någon annan lag.

77 §

Villkor för fortsatt hyresförhållande

En hyresgäst i andra hand som vill utnyttja sin rätt till fortsatt hyresförhållande i fråga om en bostadslägenhet ska skriftligen meddela hyresvärden detta senast en månad från det hyresgästen i andra hand fick kännedom om grunden för det primära hyresförhållandets upphörande och villkoren i det primära hyresförhållandet. Meddelandet ska delges hyresvärden så som föreskrivs i 13 a §. Hyresförhållandena upphör inte innan den ovan avsedda tiden har gått ut.

— —

Om domstolen godkänner hyresvärdens talan om vägran att fortsätta hyresförhållandet, ska den i sitt avgörande bestämma när rätten för hyresgästen i andra hand att bo i lägenheten upphör och ålägga hyresgästen i andra hand att flytta från lägenheten.

— —

89 §

Storleken av hyra för tiden efter det arbets- eller tjänsteförhållande upphört

Om inte något annat har avtalats och om hyresgästen sedan arbets- eller tjänsteförhållandet upphört ännu bor i arbetsbostaden, får hyresvärden höja hyran till högst det som enligt lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014) har fastställts såsom skäliga maximala boendeutgifter per kvadratmeter på orten.

Om hyresvärden vill höja hyran enligt 1 mom., ska hyresvärden skriftligen meddela hyresgästen höjningen, den nya hyran och tidpunkten för höjningen, som tidigast kan infalla vid ingången av den hyresbetalningsperiod som följer på meddelandet.

— —

———

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal för bostadslägenhet som ingåtts innan lagens ikraftträdande, om inte något annat föreskrivs nedan.

Hyresvärden ska när lagen har trätt i kraft underrätta hyresgästen om den i 17 a § avsedda skyldigheten att anmäla personer som bor i lägenheten. Om uppgifter om andra boende inte har lämnats i samband med att hyresavtalet ingicks, ska det meddelande som avses i 1 mom. i den paragrafen lämnas första gången utan dröjsmål efter det att hyresvärden har underrättat hyresgästen om anmälningsskyldigheten.

Bestämmelserna i 4 § 2 mom., 8 § 1 och 5 mom., 27 §, 32 § 2 mom., 52 § 2 och 4 mom. och 68 § tillämpas inte på avtal som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag, om inte något annat avtalas.

Om ett i lagen avsett meddelande eller en i lagen avsedd uppmaning eller varning har getts eller sänts före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Ett ärende som gäller ett hyresförhållande för en bostadslägenhet och som är anhängigt vid ikraftträdandet av denna lag behandlas och avgörs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

2.

Lag

om ändring av lagen om hyra av affärslokal

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om hyra av affärslokal (482/1995) 43 § 4 mom.,

ändras 5 § 1 och 2 mom., 11 §, 12 § 1 mom., 18 § 2 mom., 20 §, 25 §, 26 § 1 mom., 33 § 2 mom., 38 § 3 mom., rubriken för 43 §, 43 § 3 mom., 44 § 3 mom., 49 § 1 och 3 mom. samt 53 § 2 mom. och

fogas till lagen nya 4 a och 11 a–11 d §, till 49 § ett nytt 2 mom., varvid de nuvarande 2 och 3 mom. blir 3 och 4 mom., och till 53 § ett nytt 3 mom. som följer

4 a §

Uppfyllande av skriftlig form elektroniskt

I denna lag betraktas som skriftliga avtal, meddelanden eller varningar också sådana elektroniska avtal, meddelanden eller varningar som allmänt kan lagras och reproduceras i elektronisk form under en tid som är lämplig med hänsyn till vad som är avsikten med dem.

5 §

Jämkning av oskäligt avtalsvillkor och skadestånd

Bestämmelser om jämkning av avtal finns i 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929) och i 4 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). På jämkning av ett villkor som gäller hyrans belopp i ett hyresavtal och bestämmande av den tillämpas också 25 och 26 § i denna lag.

På jämkning av ett villkor som gäller hyrans belopp i ett hyresavtal och bestämmande av den mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas dock endast 4 kap. i konsumentskyddslagen och 25 § 2 mom. i denna lag, om villkoret inte har förhandlats separat och inte har utarbetats på ett klart och begripligt sätt.

11 §

Allmän bestämmelse om fullgörande av delgivningsskyldighet

Meddelanden som avses i denna lag kan delges per post genom brev till den adress som mottagaren vanligen använder.

Om avtalsparterna uttryckligen har kommit överens om att i hyresförhållandet använda en elektronisk kommunikationskanal som delgivningssätt, kan meddelandena delges genom den överenskomna kommunikationskanalen med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett. Om parterna inte på det sätt som avses ovan har kommit överens om en elektronisk kommunikationskanal och något annat inte heller annars uttryckligen har avtalats, får meddelandena delges i en sådan elektronisk kommunikationskanal som parterna etablerat använt för ömsesidig kommunikation under hyresförhållandet. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i sin adress och kontaktinformation.

Avsändaren har fullgjort sin delgivningsskyldighet, om han eller hon har verkställt delgivningen på det sätt som föreskrivs i 1 och 2 mom. och brevet inte returneras till avsändaren eller det inte kommer något felmeddelande om leveransen av det elektro-

niska meddelandet. Om inte något annat visas, anses delfåendet ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet postades och vid användning av den överenskomna elektroniska kommunikationskanalen den tredje dagen efter det att meddelandet sändes.

På de meddelanden som avses i 43 och 53 § och på den varning som avses i 49 § tillämpas det som föreskrivs i 11 a §.

11 a §

Specialbestämmelse om fullgörande av delgivningsskyldigheten

De meddelanden som avses i 43 och 53 § samt den varning som avses i 49 § ska delges bevisligen. Meddelandet eller varningen har delgetts bevisligen också när det vid delgivningen har iakttagits vad som föreskrivs om delgivning av stämning.

Avsändaren har dock också fullgjort sin delgivningsskyldighet när han eller hon har verkställt den elektroniska delgivningen på det sätt som föreskrivs i 11 § 2 och 3 mom. samt dessutom genom en annan, uttryckligen överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänt ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (avisering) och det inte kommer något felmeddelande om leveransen av aviseringen. Avtalsparterna ska under hyresförhållandet utan dröjsmål meddela ändringar i den kontaktinformation som behövs för att sända en avisering. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av meddelandet och varningen den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren.

Ett meddelande och en varning får levereras till en av avtalsparten bemyndigad person med iakttagande av förfarandet enligt 1 eller 2 mom., om det har avtalats om saken skriftligt.

Ett meddelande som gäller två eller flera hyresvärdar gemensamt kan delges en av hyresvärdarna. Den som tagit emot meddelandet ska informera de övriga hyresvärdarna om det.

Ett avtalsvillkor enligt vilket ett meddelande eller en varning som avses i 1 mom. kan delges på något annat sätt än vad som avses i denna paragraf eller i 11 b eller 11 c § är ogiltigt.

11 b §

Delgivning till okänd hyresgäst

Om det inte är känt vem hyresgästen är, kan ett meddelande eller en varning som avses i denna lag delges hyresgästen genom att meddelandet eller varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande därom utan dröjsmål dessutom lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller. Hyresgästen anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

11 c §

Delgivning till utlandet

Om det inte är möjligt att delge ett meddelande eller en varning på det sätt som föreskrivs i 11 eller 11 a § eller på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan hyresgäst och hyresvärd vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan meddelandet och varningen delges genom att meddelandet och varningen publiceras i den officiella tidningen och genom att ett tillkännagivande utan dröjsmål delges en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att objektet för delgivningen använder. Om objektet för delgivningen är en hyresgäst, ska tillkännagivandet alltid utan dröjsmål lämnas också i den affärslokal som hyresförhållandet gäller.

Mottagaren anses då ha fått del av meddelandet eller varningen den dag då tidningen kommer ut.

11 d §

Delgivning till utlandet av stämning som gäller vräkning

En stämning som gäller vräkning av en hyresgäst kan på det sätt som anges i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan hyresgäst som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 11 kap. 10 § i rättegångsbalken utan dröjsmål lämnas i den lokal som hyresförhållandet gäller samt till en sådan elektronisk kommunikationskanal eller sådan kontaktinformation som det är känt att hyresgästen använder.

12 §

Handräckning

Hyresvärden har rätt att få handräckning av en polismyndighet, om i 20 § avsett tillträde till lokalen förvägras.

— —

18 §

Affärslokalens skick och brister

— —

Om lokalen inte när hyresförhållandet börjar eller pågår är i det skick som krävs eller avtalats och hyresvärden är ansvarig för lokalens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått meddelande om det utan dröjsmål sörjer för att bristen avhjälps eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter en reparation som ankommer på hyresvärden, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lokalen används. Hyresgästen ska sörja för att de kostnader som avhjälpandet av bristen vållar hyresvärden förblir skäliga.

— —

20 §

Hyresvärdens rätt att få tillträde till affärslokal

Hyresvärden och hans eller hennes företrädare har rätt att få tillträde till lokalen när det behövs för att övervaka lokalens skick och vård eller för reparations- och ändringsarbeten eller vårdåtgärder i lokalen eller för att övervaka dem. Hyresvärden och hans eller hennes företrädare har dessutom rätt att få tillträde till lokalen och förevisa den, om avsikten är att lokalen ska säljas eller hyras ut på nytt.

Besök i lokalen ska ordnas vid en tidpunkt som är lämplig för hyresvärden eller hans eller hennes företrädare och hyresgästen. Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på hyresgästen och hyresgästen har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lokalen genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden gått ut, förutsatt att hyresgästen på förhand skriftligen har meddelats om tidpunkten för besöket.

Besök i lokalen får dock göras utan förhandsanmälan, om ärendets brådskande natur eller art kräver det. I lokalen ska i samband med besöket lämnas ett meddelande om

orsaken till besöket och information om vem som har lämnat meddelandet samt kontaktuppgifter.

Bestämmelser om hyresvärdens rätt att få handräckning av polisen finns i 12 §.

25 §

Utredning av om hyran är skälig

En hyresvärd eller hyresgäst som anser att hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran är oskäligt får föra frågan om skäligheten till domstol för prövning. Ett yrkande som gäller prövning av om hyran är skälig får inte väckas sedan hyresförhållandet har upphört.

Hyresvärden får inte säga upp hyresavtalet under den tid då frågan om hyran är skälig prövas av tingsrätten på yrkande av hyresgästen. Tingsrätten kan när det finns något särskilt skäl tillåta att hyresvärden säger upp avtalet.

26 §

Domstolsavgörande om hyran

Om hyresbeloppet eller ett villkor som gäller bestämmande av hyran ändras, ska domstolen i sitt avgörande bestämma från vilken tidpunkt den ändrade hyran eller det ändrade villkoret träder i kraft. Om ändring söks i tingsrättens avgörande om hyrans belopp eller villkoret för bestämmande av hyran, ska hyran dock betalas till det tidigare beloppet tills hovrätten har avgjort frågan, om inte något annat avtalas.

— —

33 §

Byte av ägare till affärslokal på grund av klandertalan eller inlösen

— —

Rätt att häva ett hyresavtal har också den som med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen har löst in de aktier som berättigar till besittning av lokalen, om hyresavtalet har ingåtts under den tid inlösningsrätten var i kraft eller en rättegång om inlösningsrätten var anhängig. Hyresavtalet ska då hävas inom en månad från inlösningen av aktierna eller domstolens lagakraftvunna avgörande om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

43 §

Uppsägningsmeddelande

— —

Bestämmelser om delgivning av uppsägningsmeddelande finns i 11 a–11 d §.

— —

44 §

Hyresgästens uppsägningsskydd när hyresförhållandet är i kraft tills vidare

— —

Godkänns hyresgästens talan om att uppsägningen ska förklaras ogiltig, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen beslutar något annat på yr-

kande av hyresgästen eller hyresvärden. Om talan förkastas, ska domstolen i sitt avgörande nämna när hyresförhållandet upphör med anledning av uppsägningen och ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

49 §

Varning om utövande av hävningsrätt

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 48 § 1 mom. 3–7 punkten nämnd grund, om inte hyresvärden har givit hyresgästen en skriftlig varning.

Bestämmelser om delgivning av varning finns i 11 a–11 d §.

— —

Varning behövs dock inte, om det förfarande från hyresgästens sida som utgör hävningsgrund har upprepats och hyresgästen redan tidigare har getts en varning på grund av förfarandet eller om hyresgästen i det fall som avses i 48 § 1 mom. 4–7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

53 §

Meddelande om hävning av hyresavtalet

— —

Bestämmelser om delgivning av meddelande om hävning finns i 11 a–11 d §.

Om hävningen inte har verkställts på det sätt som föreskrivs i denna paragraf, är hävningen utan verkan.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal enligt 1 § som ingåtts före lagens ikraftträdande, om inte något annat föreskrivs nedan.

Om ett i lagen avsett meddelande eller en i lagen avsedd uppmaning eller varning har getts eller sänts före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Ett ärende som gäller ett hyresförhållande för en affärslokal och som är anhängigt vid ikraftträdandet av denna lag behandlas och avgörs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

MUISTIO: Hätäkeskustietojärjestelmän tietojen luovuttaminen vuokranantajalle ja asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Etujärjestöjen tekemä ehdotus

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

Mainitut lainkohdat koskevat vuokrasopimuksen purkamista ja huoneiston haltuunottoa häiritsevän elämän viettämisen ja terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi annettujen säännösten ja määräyksien rikkomisen perusteella. Vuokranantajalla ei ole oikeutta vedota purkamisperusteeseen, jos menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Vastaavasti asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö ei saa ottaa osakehuoneistoa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Mainittuihin lainkohtiin vetoaminen vaatii siis varsin pitävän näytön, jonka puuttuessa vuokrasopimusta ei voida purkaa eikä huoneiston hallintaanottomenettelyä käynnistää. Näyttövelvollisuus häiriöstä on vuokranantajalla ja asunto-osakeyhtiöllä.

Ehdotuksen mukaan ei ole harvinaista, että asunto-osakeyhtiössä häiriöitä aiheuttanut henkilö tai hänen vieraansa ovat esittäneet naapureita tai taloyhtiön edustajia kohtaan näiden henkeen tai terveyteen kohdistuvia uhkauksia. Naa-

purit tai taloyhtiön edustajat eivät tämän vuoksi välttämättä uskalla toimia todistajina mahdollisessa vuokrasopimuksen purkamista tai irtisanomista tai huoneiston hallintaanottoa koskevassa oikeudenkäynnissä. Pahimmassa tapauksessa koko taloyhtiötä terrorisoivaa asukasta ei tämän vuoksi saada häädettyä. Tieto poliisin käynnistä paikalla ja mahdollisuus kutsua poliisi tuomioistuimeen todistajaksi olisi näissä tilanteissa tärkeää näyttöä vuokranantajalle ja taloyhtiölle.

Seuraavassa puhutaan selkeyden vuoksi vain vuokralaisesta, jota koskevien tietojen saannin arviointi kuuluu työryhmän toimeksiantoon. Jos muuta ei mainita, vuokrasuhteen purkamisesta ja vuokralaisen häätämisestä mainittu koskee kuitenkin myös asunto-osakeyhtiölain mukaista huoneiston ottamista haltuun ja sen seurauksena tapahtuvaa häätämistä.

Hätäkeskustietojärjestelmästä

Hätäkeskustoiminnasta annetun lain (692/2010) 2 §:n 7 kohdan mukaan hätäkeskustietojärjestelmällä tarkoitetaan tietojenkäsittelylaitteista, ohjelmistoista ja muusta tietojenkäsittelystä koostuvaa kokonaisjärjestelyä, jota on tarkoitettu käytettäväksi henkilötietojen sähköiseen käsittelyyn, asiakasasiakirjojen tallentamiseen ja ylläpitoon hätäkeskustoiminnan mahdollistamiseksi, toteuttamiseksi ja turvaamiseksi. Tällä hetkellä käytössä oleva viranomaisten yhteiskäyttöinen hätäkeskustietojärjestelmä on ERICA (Emergency, Responce, Integrated, Common, Authorities).

Hätäkeskustoiminnasta annetun lain 16 a §:n mukaan poliisin tietojen osalta hätäkeskustietojärjestelmän rekisterinpitäjä on Poliisihallitus. Lain 14 a §:n 2 momentin mukaan poliisi tallentaa hätäkeskustietojärjestelmään muun muassa hälytysohjeet ja vaste-ehdotukset, jotka sisältävät poliisitoimen tehtäviä suorittaviin yksiköihin tai tahoihin liittyvät tarvittavat tiedot.

Hätäkeskustoiminnasta annetun lain 16 §:n mukaan hätäkeskustoimintaan osallistuva viranomainen saa käsitellä henkilötietoja vain, jos se on tarpeen hätäkeskustoiminnan ja laissa toimivaltaiselle viranomaiselle säädetyn hätäkeskustoimintaan liittyvän tehtävän suorittamiseksi. Hätäkeskustoiminnassa kerättävien henkilötietojen pääasiallinen käyttötarkoitus on hätäkeskustoiminnan ja tukipalveluiden sekä hätäkeskustoimintaan osallistuvien viranomaisten lakisääteisten tehtävien hoitaminen (HE 149/2022 vp, s. 94 ja 109).

Lain 17 §:n mukaan hätäkeskustoimintaan osallistuvat viranomaiset saavat käsitellä 16 §:n mukaisesti muun muassa seuraavia tietoja:

- ilmoitukseen, tehtävään tai toimenpiteeseen liittyvän henkilön henkilöllisyyttä koskevista tiedoista nimi, henkilötunnus tai syntymäaika, sukupuoli, äidinkieli, kansalaisuus, kotipaikka, osoite ja puhelinnumero tai muu vastaava tieto, liityntä asiaan ja kohteen yksilöintitiedot sijainti- tai paikkatietoineen;

- tehtävää tai toimenpiteitä koskevat tiedot;

- henkilön oman turvallisuuden tai työturvallisuuden kannalta tarpeelliset tiedot, tieto kohteen tai henkilön vaarallisuudesta tai arvaamattomuudesta sekä henkilötiedot, jotka kuvaavat tai on tarkoitettu kuvaamaan rikollista tekoa, rangaistusta tai muuta rikoksen seuraamusta taikka henkilön terveydentilaa, sairautta tai vammaisuutta taikka häneen kohdistettuja hoitotoimenpiteitä tai niihin verrattavia toimia taikka tiedot sosiaalihuollon toimenpiteistä kuitenkin vain siltä osin kuin se on välttämätöntä henkilön oman turvallisuuden tai työturvallisuuden kannalta.

Poliisin kotihälytyskäyntejä koskevien tietojen julkisuudesta

Poliisi kirjaa hätäkeskustietojärjestelmään tehtävää suorittaessa saamansa tiedot sekä tehtävään hoitamiseksi suoritetut toimenpiteet. Kotihälytystehtävät on järjestelmässä jaettu eri kategorioihin hälytyskeskuksen arvion perusteella ja poliisi voi tarvittaessa jälkeen päin muuttaa tehtävän kategoriaa, mikäli käy ilmi, että asia koskeekin jotain muuta kuin hälytyskeskuksen arvioimaa asiaa. Ilmoitukseen kirjataan laajasti erilaisia henkilötietoja, jotka voivat olla myös arkaluontoisia. Tehtävän lisätietoihin voidaan kirjata varsin moninaisia tietoja myös verrattain epävirallisessa muodossa.

Hätäkeskustoiminnasta annetussa laissa ei ole hätäkeskustietojärjestelmän tietoja koskevia salassapitosäännöksiä, eikä nyt kysymyksessä olevaa tilannetta koskevia säännöksiä tietojen luovuttamisesta. Näin ollen asiassa sovelletaan julkisuuslakia.

Poliisin kotihälytystehtävät ovat tosiasiallista viranomaistoimintaa. Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, julkisuuslaki) 24 §:n 1

momentin 32 kohdan perusteella poliisin henkilön kotiin kohdistamat hälytystehtävät ja muutkin virkatoimet ovat laajasti salassapidettäviä.

Julkisuuslain 11 §:n 1 momentin mukaan hakijalla, valittajalla sekä muulla, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee (*asianosainen*), on oikeus saada asiaa käsitteleväl tai käsitelleeltä viranomaiselta tieto muunkin kuin julkisen asiakirjan sisällöstä, joka voi tai on voinut vaikuttaa hänen asiansa käsittelyyn. Lainkohdan esitöiden mukaan asianosaisen tiedonsaantioikeuden perusteella ei voi saada esimerkiksi toista henkilöä koskevaa salassa pidettävää tietoa viranomaiselta sillä perusteella, että tietoja pyytävä tarvitsee tietoa käytettäväksi toisessa viranomaisessa vireillä olevassa muussa asiassa. Asianosaisjulkisuus koskee vain sellaisia asioita, joissa päätetään tai on päätetty jonkun oikeudesta, edusta tai velvollisuudesta, eikä asianosaistilanteesta siis yleensä ole kysymys esimerkiksi silloin, kun tietoja pyydetään asiakirjasta, joka on laadittu viranomaisen tosiasiallisen toiminnan yhteydessä. (HE 30/1998 vp, s. 66)

Hätäkeskustietojärjestelmän tiedot eivät yleensä ole vuokranantajalle tai asunto-osakeyhtiölle asianosaisjulkisia, koska ne koskevat tosiasiallista julkisen vallan käyttöä, johon ei julkisuuslain 11 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla liity vuokranantajan tai asunto-osakeyhtiön edusta, oikeudesta tai velvollisuudesta päättämistä. Jos tiedot kuitenkin liittyvät viranomaisella käsittelyssä olleeseen tai olevaan asiaan ja tieto voi tai on voinut vaikuttaa asianosaisen asian käsittelyyn, voi asianosaisilla olla oikeus saada tietoja hätäkeskuksen tehtäväilmoitusten sisällöstä asianosaisjulkisuuden perusteella. Asianonosaisen tiedonsaantioikeus syntyy siis esimerkiksi henkilölle, jonka kotiin poliisin tehtävä on kohdistunut. Vuokranantaja tai asunto-osakeyhtiö voivat olla asianosaisia esimerkiksi poliisin tehtävän liittyessä siihen, että vuokralainen tai osakas on vahingoittanut vuokranantajan tai asunto-osakeyhtiön omaisuutta.

Tiedonsaantioikeus tosiasiallisen toiminnan yhteydessä syntyneistä asiakirjoista voi syntyä myös julkisuuslain 12 §:n nojalla. Mainitun lainkohdan mukaan jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen asiakirjaan sisältyvistä itseään koskevista tiedosta.

Myös julkisuuslain 11 ja 12 §:n mukaista tiedonsaantioikeutta on rajoitettu. Tiedonsaantioikeus ei julkisuuslain 11 §:n 2 momentin nojalla koskee muun muassa asiakirjaa, josta tiedon antaminen olisi vastoin erittäin tärkeää yleistä

tai yksityistä etua (1 kohta). Tiedonsaantioikeuden ulkopuolelle jäävät mainitun momentin 6 a kohdan mukaa myös anonyymiin todistamiseen liittyvät asiakirjat sekä 7 kohdan mukaan viranomaisen toimenpiteitä edellyttävän ilmoituksen tekijän salassa pidettävät yhteystiedot, jos tiedon antaminen vaarantaisi todistajan, asianomistajan tai asianosaisen tai ilmoituksen tekijän turvallisuutta, etuja tai oikeuksia. Rajoitus ei koske ilmoituksen tekijän henkilöllisyyttä (HE 30/1998 vp, s. 68).

Asianosaisella on siis julkisuuslain 11 §:n 1 momentin perusteella oikeus saada tietoonsa ilmoituksen tekijän nimi, ellei tiedon antaminen ole vastoin erittäin tärkeää yleistä etua taikka lapsen etua tai muuta erittäin tärkeätä yksityistä etua. Lainkohdan esitöiden mukaan tiedonsaantioikeuden rajoittaminen edellyttää tapauskohtaista kokonaisharkintaa, jossa on pyrittävä sovittamaan yhteen yksilön oikeusturvan kannalta keskeinen vaatimus oikeudesta saada tietää itseään koskevan ratkaisun perusteet ja toista koskevat tärkeät edut samoin kuin keskeisten yhteiskunnallisten tavoitteiden ja kulloinkin sovellettavan sääntelyn tarkoituksen toteutuminen. Erittäin tärkeä yksityinen etu voi vaarantua esimerkiksi tilanteessa, jossa viranomaiselle on annettu sellaisia tietoja, joiden ilmaiseminen vaarantaisi tietojen antajan turvallisuutta. (HE 30/1998 vp, s. 67)

Hätäkeskustietojärjestelmään kirjataan julkisuusasteeltaan hyvin erilaisia tietoja. Poliisi kirjaa raportteihinsa myös sellaisia julkisuuslain 24 §:n nojalla salassa pidettäviä tietoja, jotka eivät ole julkisuuslain 11 § tai 12 §:n mukaisen julkisuuden piirissä. Tällaisia tietoja voivat olla esimerkiksi poliisiautojen tunnistetiedot, viestivälineiden tunnistetiedot, viranomaisen alueet ja suunnitellut resurssit, VARO-tiedot eli tiedot sellaisista henkilöistä ja osoitteista, joiden kanssa tai joissa asioidessaan viranomaisten on syytä olla tavanomaista varovaisempia sekä esimerkiksi paikannusmenetelmä ja niiden tuloksena saadut paikkatiedot.

Tiedonsaantioikeuden suhde yksityisyyden ja henkilötietojen suojaan

a) Aluksi

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Ylei-

sen tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan b alakohdassa säädetään käyttötarkoitussidonnaisuuden periaatteesta, jonka mukaan henkilötiedot on kerättävä tiettyä, nimenomaista ja laillista tarkoitusta varten, eikä niitä saa käsitellä myöhemmin näiden tarkoitusten kanssa yhteensopimattomalla tavalla. Asetuksen 23 artiklan mukaan jäsenvaltioiden lainsäädännössä voidaan kuitenkin säätää poikkeus asetuksen 5 artiklassa säädettyyn käyttötarkoitussidonnaisuuteen, jos kyseisessä rajoituksessa noudatetaan keskeisiltä osin perusoikeuksia ja -vapauksia ja se on demokraattisessa yhteiskunnassa välttämätön ja oikeasuhteinen toimenpide.

Koska henkilötietojen käsittely hätäkeskustoiminnassa ja siihen liittyvien tukipalvelujen tuottamisessa perustuu tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan c kohtaan, voidaan asetuksen 6 artiklan 3 kohdan salliman kansallisen liikkumavaran puitteissa säätää niistä tahoista ja tarkoituksista, joihin henkilötietoja voidaan luovuttaa. Jos tietojen käyttötarkoitus muuttuu luovutuksen seurauksena, on luovutuksen edellytyksiä arvioitava tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 4 kohdan mukaisesti. Kyseisen kohdan mukaan tietojen käsittely voi tapahtua muuta kuin sitä tarkoitusta varten, jonka vuoksi tiedot on kerätty, mutta käsittelyn on kuitenkin oltava välttämätöntä ja oikeasuhtaista 23 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen tavoitteiden turvaamiseksi. Käsittelyn on myös oltava yhteensopivaa sen tarkoituksen kanssa, jota varten tiedot on alun perin kerätty. Asetuksen 23 artiklan 1 kohdan j alakohdan mukaan tällainen tavoite on yksityisoikeudellisten vaateiden täytäntöönpano.

Yleisen tietosuoja-asetuksen 10 artiklan mukaan rikostuomioihin ja rikkomuksiin tai niihin liittyviin turvaamistoimiin liittyvien henkilötietojen käsittely 6 artiklan 1 kohdan perusteella suoritetaan vain viranomaisen valvonnassa tai silloin, kun se sallitaan unionin oikeudessa tai jäsenvaltion lainsäädännössä, jossa säädetään asianmukaisista suojatoimista rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien suojelemiseksi.

Ehdotetun tiedonsaantioikeuden osalta vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön suorittama henkilötietojen käsittely voitaneen perustaa tietosuojalain (1050/2018) 7 §:n 1 momentin 1 kohtaan, jonka mukaan tietosuoja-asetuksen 10 artiklassa tarkoitettuja henkilötietoja saa käsitellä, jos käsittely on tarpeen oikeusvaateen selvittämiseksi, laatimiseksi, esittämiseksi, puolustamiseksi tai ratkaisemiseksi. Tietosuojalain 7 §:n 2 momentin mukaan tietojen käsittelyssä

tulee noudattaa tietosuojalain 6 §:n 2 momentissa säädettyjä erityisiä henkilötietoryhmiä koskevan käsittelyn säädettyjä toimenpiteitä.

Poliisin käynti asunnossa on tosiasiallista viranomaistoimintaa, joka kohdistuu asukkaan tai muihin hänen kodissaan oleskelevien henkilöiden yksityiselämään. Ehdotettu kotikäyntejä koskeva tiedonsaantioikeus tarkoittaisi henkilön yksityiselämän piiriin kuuluvien tietojen luovuttamista muille kuin asianosaisille. Poliisin huoneistossa käynnistään tekemien kirjausten luovuttamista tulee siten arvioida perustuslain 10 §:n ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta.

Tiedot poliisille tehdyn ilmoituksen sisällöstä ja sen aiheellisuudesta voivat sisältää yleisen tietosuoja-asetuksen 10 artiklan mukaisia tietoja rikoksista ja niihin liittyvistä turvaamistoimista. Nämä ovat niin kutsuttuja arkaluonteisia henkilötietoja. (HE 9/2018 vp, s. 59) Perustuslakivaliokunta on arvioinut erityisesti arkaluonteisten tietojen käsittelyn sallimisen koskevan yksityiselämään kuuluvan henkilötietojen suojan ydintä (PeVL 37/2013 vp, s. 2/I), minkä vuoksi esimerkiksi tällaisia tietoja sisältävien rekisterien perustamista on arvioitava perusoikeuksien rajoitusedellytysten, erityisesti rajoitusten hyväksyttävyyden ja oikeasuhtaisuuden, kannalta (PeVL 29/2016 vp, s. 4–5 ja esimerkiksi PeVL 21/2012 vp, PeVL 47/2010 vp sekä PeVL 14/2009 vp).

b) Rajoituksen täsmällisyys ja tarkkarajaisuus

Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen lausuntokäytännön mukaan säädettäessä oikeus saada tai oikeus luovuttaa salassa pidettäviä tietoja, on luovutettavat tiedot joko pyrittävä luettelemaan laissa tyhjentävästi tai vaihtoehtoisesti tiedonsaantioikeus tulee sitoa jonkin tarkoituksen kannalta välttämättömiin tietoihin. Valiokunta ei ole pitänyt mahdollisena laissa väljästi muotoiltuja tiedonsaantioikeuksia erityisesti silloin, kun kyse on ollut arkaluonteisten henkilötietojen luovuttamisesta. (PeVL 8/2021 vp, s. 7, PeVL 17/2016 vp, s. 5–6, PeVL 12/2014 vp, s. 3, PeVL 62/2010 vp, s. 3–4)

Perusoikeuden rajoittamisen täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaatimus edellyttää, että vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön tiedonsaantioikeuden sisältö määriteltäisiin laissa tyhjentävästi. Ehdotuksen mukaan poliisin tulisi luovuttaa tiedot siitä, milloin, montako kertaa ja mistä syystä poliisille on tehty

ilmoitus asukkaan aiheuttamista häiriöistä sekä milloin ja montako kertaa poliisi on ilmoitusten johdosta käynyt huoneistossa. Tiedonsaantioikeuden rajaamista näihin tietoihin voitaneen pitää riittävän tarkkarajaisena.

Tietojen rajaamisesta edellä kuvatulla tavalla seurannee se, että tiedonsaantioikeuden piiriin ei kuulu yleisen tietosuoja-asetuksen 9 artiklan mukaisia erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja. Erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvilla tiedoilla tarkoitetaan esimerkiksi poliittisia mielipiteitä, uskonnollista tai filosofista vakaumusta, terveyttä tai seksuaalista suuntautumista koskevia tietoja. Tällaisia tietoja on suojeltava erityisen tarkasti, eikä vuokranantajalla ja asunto-osakeyhtiöllä olisi edes tarvetta saada näitä tietoja oikeuksiinsa pääsemiseksi.

c) Henkilötietojen käyttötarkoitussidonnaisuus

Luovutuksen seurauksena tapahtuvan henkilötietojen käyttötarkoituksen muuttumisen osalta on kiinnitettävä huomiota siihen, että perustuslakivaliokunta on korostanut erityisesti arkaluonteisten tietojen käsittelyn käyttötarkoitussidonnaisuuden vaatimusta. Valiokunta on pitänyt mahdollisena tehdä siitä vain täsmällisiä ja vähäisiksi luonnehdittavia poikkeuksia. Tällainen sääntely ei myöskään saa johtaa siihen, että muu kuin alkuperäiseen käyttötarkoitukseen liittyvä toiminta muodostuu rekisterin pääasialliseksi tai edes merkittäväksi käyttötavaksi. (PeVL 40/2021 vp, s. 5, PeVL 15/2018 vp, s. 45, PeVL 1/2018 vp, s. 4; PeVL 14/2017 vp, s. 5–6)

Todisteiden kerääminen yksityisoikeudellisia riita-asioita varten ei kuulu poliisin lakisääteisiin tehtäviin, joten ehdotuksen mukaisten tietojen luovuttaminen vuokranantajalle ja asunto-osakeyhtiölle tarkoittaisi poikkeusta henkilötietojen käyttötarkoitussidonnaisuuteen. Hätäkeskusjärjestelmään poliisin kotikäynnin yhteydessä keräämien henkilötietojen luovuttamisen tulisi siis täyttää edellä selostetut yleisen tietosuoja-asetuksen edellytykset, jotka koskevat henkilötietojen käsittelyä muuta kuin niiden alkuperäistä käyttötarkoitusta varten. Käyttötarkoituksen muuttumisen arvioimisessa on huomioitava hätäkeskuksen tietojärjestelmään kirjattujen tietojen alkuperäisen ja myöhemmän käyttötarkoituksen väliset yhteydet, tietojen näyttöarvoon liittyvä välttämättömyys- ja oikeasuhteisuusarvio sekä käsittelyyn sovellettavat suojatoimet.

Perusoikeuksien rajoittamisen suhteellisuusvaatimukseen sisältyy välttämättömyysvaatimus, jonka mukaan perusoikeutta rajoittavan sääntelyn tulee olla välttämätöntä hyväksyttävän tarkoituksen saavuttamiseksi. Naapureiden kotirauhan turvaaminen on lähtökohtaisesti hyväksyttävä syy häiriötä aiheuttavan naapurin yksityisyyden suojan rajoittamiseksi. Tiedonsaantioikeutta hätäkeskustietojärjestelmän tietoihin tulee näin ollen arvioida ennen kaikkea siitä näkökulmasta, onko tiedonsaantioikeus välttämätöntä häiritsevän elämän viettämiseen puuttumiseksi ja siten naapureiden kotirauhan turvaamiseksi.

Apulaisoikeusasiamies on todennut ratkaisussaan dnro 1354/2011, että vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus huoneistossa vietettävän häiritsevän elämän vuoksi ei edellytä häiritsevän elämän viettämistä koskevien tietojen saamista poliisilta. Vuokrasopimuksen purkaminen tulee viime kädessä perustaa häiritsevästä elämästä havaintoja tehneiden henkilöiden kertomaan. Tieto siitä, että poliisi on kutsuttu johonkin asuntoon naapureiden ilmoittaman häiriön perusteella, ei osoita, että häiriötä ylipäätään on ollut tai että se on ollut edellä mainittujen oikeustoimien perusteeksi riittävää.

Mikäli edellä todettu pitää paikkansa, vuokranantajan tiedonsaantioikeus hätäkeskusjärjestelmän tietoihin ei ole välttämätöntä. Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen niiden alkuperäisestä käyttötarkoituksesta poikkeavaan tarkoitukseen käytettäväksi todisteena riita-asiassa ei siis olisi yleisen tietosuoja-asetuksen edellyttämällä tavalla välttämätöntä.

Huoneenvuokrasuhteet poikkeavat asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välisistä oikeussuhteista niin, että vuokranantaja voi vuokrasopimuksen purkamisen sijaan myös irtisanoa sen. Vuokranantaja ei tarvitse erityistä syytä irtisanomiselle, vaan riittää, että hän ilmoittaa irtisanomiselle jonkin perusteen. Vuokranantajan irtisanomisoikeutta on AHVL 56 §:n perusteella rajoitettu vain tilanteissa, joissa irtisanominen liittyy kohtuuttomaan vuokran korottamiseen tai jos irtisanominen on muuten kohtuutonta eikä irtisanomiselle ole hyväksyttävää syytä. Vuokrasopimuksen päättäminen on mahdollista myös irtisanomalla. Tällöin näyttö häiritsevästä elämästä on tarpeellista vain siltä osin kuin vuokrasopimus voidaan purkamisella päättää irtisanomisaikaa lyhyemmässä ajassa.

d) Poliisin antamien tietojen näyttöarvo tuomioistuimessa

Vuokranantajan tiedonsaantioikeuden välttämättömyyden selvittämiseksi oikeusministeriö on käynyt läpi Helsingin hovioikeuden vuosina 2008–2010 käsittelemät asiat, joissa on ollut kyse asuinhuoneiston vuokrasuhteen purkamisesta. Tarkkailujakson aikana Helsingin hovioikeus on antanut yhteensä 12 tuomiota, joissa on ollut kyse asuinhuoneiston vuokrasopimuksen purkamisesta häiritsevän elämän viettämisen perusteella.

Tarkastellut tapaukset edustavat vain osaa tarkkailujakson aikana Helsingin hovioikeuspiirissä käsitellyistä asuinhuoneiston vuokralaisen häätöasioista. Aineiston ulkopuolelle on voinut jäädä yksittäisiä tapauksia, joissa poliisin antamilla tiedoilla on ollut tarkasteltuja tapauksia suurempi merkitys. Otantaa voidaan kuitenkin pitää suhteellisen kattavana siksi, että mainittuina vuosina asian käsittely hovioikeudessa ei ole edellyttänyt jatkokäsittelylupaa. Voidaan siis olettaa, että hovioikeuden käsiteltäväksi päätyneet asiat ovat valikoituneet satunnaisesti niin, että niistä voidaan tehdä laajemminkin johtopäätöksiä käräjäoikeuksien käsittelemistä häätöasioista tarkkailujakson aikana.

Kuudessa mainituista 12:sta tapauksesta on esitetty kirjallisena todisteena poliisilta saatuja tietoja. Yhdessäkään tapauksessa ei poliisia kuitenkaan kuultu todistajana. Viidessä tapauksessa näihin tietoihin vetosi kantaja ja yhdessä vastaaja. Kaikissa tapauksissa vuokranantajan vaatimus vuokrasopimuksen purkamisesta ja vuokralaisen häätämisestä menestyi sekä käräjä- että hovioikeudessa. Seuraavassa tarkastellaan lähemmin tuomioita, joissa poliisin antamia tietoja käytettiin todisteena.

Tuomiossa HelHO 9.4.2008 nro 977 (Helsingin käräjäoikeus 31.10.2007 nro 30493) vuokranantaja oli vedonnut asiassa kirjallisena todisteena muun ohella ”Helsingin kihlakunnan poliisilaitoksen todistukseen”. Lisäksi kirjallisena todisteena on esitetty viisi sääntörikkomusilmoitusta ja yksi kantajalle saapunut valitus. Asiassa oli lisäksi kuultu todistajana kahta naapuria. Käräjäoikeuden tuomion mukaan poliisilaitoksen todisteesta on nähtävästi ilmennyt se, että todisteesta poliisin apua oli noin vuoden aikana pyydetty vastaajien osoitteessa 11 kertaa, joista yhdeksässä tapauksessa oli kyse häiriökäyttäytymisestä ja kahdessa perheväkivallasta. Tuomioon on kirjattu naapureiden yksityiskohtaisia kertomuksia häiriöistä. Tuomion perusteluissa poliisin kirjalliselle todistukselle

ei siis ole annettu nimenomaista näyttöarvoa, vaikka poliisin käyntejä oli häiriökäyttäytymisen vuoksi ollut vuoden sisällä useita.

Tuomiossa HelHO 30.1.2009 nro 189 (Helsingin käräjäoikeus 19.11.2008 nro 33416) hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota, jossa vuokrasopimus todettiin puretuksi. Vuokranantaja oli nimennyt kirjalliseksi todisteeksi kaksi ”poliisin todistusta” eri päivämääriltä noin viiden kuukauden välein sekä kaksi varoitusta ja kolme valitusta asumisrauhan häirinnästä. Asiassa kuultiin todistajana naapuria, joka on kertonut häiriöistä. Tuomiossa ei ole erikseen perusteltu sitä, mikä merkitys poliisin todistuksilla on asiassa ollut.

Tuomiossa HelHO 8.12.2009 nro 3187 (Tuusulan käräjäoikeus 12.6.2009 nro 2463) oli kyse vuokrasopimuksen purkamisesta häiritsevän elämän viettämisen vuoksi. Vuokranantajan kirjallisena todisteena on ollut ”poliisilaitoksen tehtäväilmoitus”, jonka teemaksi on todisteiden listauksessa kerrottu ”vastaajan asunnolla tapahtuneiden poliisin käyntien määrä ja syy toistuvat asumishäiriöt” sekä vastateemaksi ”purkuperusteen puuttuminen häiriöiden päättymisen vuoksi”. Kantajan kirjallisena todisteena on ollut myös vuokrasopimus, varoituskirje, vuokrasopimuksen purkuilmoitus sekä kaksi eri asukasvalitusta. Asiassa on kuultu yhtä vuokranantajan nimeämää todistajaa. Käräjäoikeus on todennut tuomiossaan kirjallisten todisteiden sisällön, mutta se ei yksilöinyt, mikä merkitys milläkin todisteella on ollut. Tuomiosta käy kuitenkin ilmi, että vuokrasopimus on purettu todistajana kuullun naapurin tekemän kirjallisen valituksen johdosta.

Tuomiossa HelHO 30.5.2008 nro 1565 (Helsingin käräjäoikeus 21.12.2007 nro 36644) vuokranantajan kirjallisena todisteena on ”todistus poliisin käynneistä asunnossa” sekä kaksi eri asukkaisen valituskirjettä ja yksi varoitus. Asiassa on kuultu vuokranantajan nimeämänä todistajana kahta naapuria. Käräjäoikeuden tuomiossa todetaan, että todistajien kertomukset ovat sisällöltään yhdenmukaisia poliisilaitoksen antamasta todistuksesta ilmenevien tietojen kanssa.

Tuomiossa HelHO 7.12.2010 nro 3271 (Helsingin käräjäoikeus 27.8.2010 nro 33677) kantajan kirjallisena todisteena on ”poliisin hälytyskeskuksen todistus” sekä kolme eri sääntörikkomusilmoitusta. Asiassa on kuultu vuokranantajan nimeäminä henkilötodistajina kahta naapuria. Todisteiden listauksessa ei ole

yksilöity tarkemmin poliisin todistuksen tai muiden kirjallisten todisteiden teemaa tai sisältöä. Tuomiossa on todettu, että väitettä vastaajien asunnossaan viettämästä häiritsevästä elämästä tai sellaisen sallimisesta tukevat paitsi todistajien luotettavina pidettävät kertomukset ja huoneistoon kohdistuneista useista poliisikäynneistä esitetty selvitys myös toisen vastaajan oma kertomus.

Tuomiossa HelHO 4.3.2010 nro 523 (Espoon käräjäoikeus 20.11.2009 nro 16100) oli kysymys vuokralaisen koiran aiheuttamasta häiriöstä naapureille. Vuokralaisen kirjallisena todisteena oli muun ohella ”poliisilaitoksen todistus tehtävänilmoituksesta”. Käräjäoikeuden mukaan poliisin tehtäväilmoituksesta ei ilmennyt, että koirat olisivat käyttäytyneet häiritsevästi, kun poliisi oli käynyt huoneistossa. Käräjäoikeus kuitenkin piti uskottavana neljän henkilötodistajana kuullun naapurin kertomusta siitä, että vuokralaisen koirat ovat aiheuttaneet häiriötä.

Tarkastellut tapaukset kohdistuvat aikaan, jolloin poliisi on luovuttanut tietoja tekemistään kotikäynneistä vuokranantajalle. Poliisilta saatuja tietoja on käytetty todisteena kuitenkin vain puolessa niistä vuokralaisen häätöä koskevista tapauksista, joissa vuokranantaja on purkanut asuinhuoneiston vuokrasopimuksen häiritsevän elämän viettämisen johdosta. Puolessa tapauksia vuokrasopimuksen purkaminen ja häätö eivät siis ole edellyttäneet poliisilta saatuja tietoja.

Niissä tapauksissa, joissa poliisin antamia tietoja on esitetty kirjallisena todisteena, tiedot ovat tukeneet muuta häiritsevästä elämästä esitettyä näyttöä. Yhdessäkään tapauksista ei voida kuitenkaan tehdä päätelmää siitä, että poliisin antamilla tiedoilla olisi ollut ratkaisevaa merkitystä lopputulokseen. Kaikissa tapauksissa on lisäksi kuultu henkilötodistajana häiriötä aiheuttaneen vuokralaisen yhtä tai useampaa naapuria. Yhdessäkään tapauksessa poliisin antama todistus ei myöskään ollut kantajan ainoa kirjallinen todiste.

Tietojen luovuttaminen naapureiden suojaamiseksi

Ehdotuksen mukaan asunto-osakeyhtiössä häiriöitä aiheuttanut henkilö tai hänen vieraansa voivat kohdistaa naapureihin tai taloyhtiön edustajiin näiden henkeen tai terveyteen kohdistuvia uhkauksia. Naapurit tai taloyhtiön edustajat eivät tämän vuoksi välttämättä uskalla toimia todistajina mahdollisessa

vuokrasopimuksen purkamista tai irtisanomista tai huoneiston hallintaanottoa koskevassa oikeudenkäynnissä.

Uhkailu korottaa kynnystä todistaa uhkailevaa naapuria vastaan häätöoikeudenkäynnissä ja tähän liittyvä naapureiden vastahakoisuus esiintyä todistajana on epäilemättä todellinen ongelma. Jos naapureiden kuuleminen tuomioistuimessa voitaisiin korvata hätäkeskusjärjestelmästä saatavilla tiedoilla, pelkäävien naapureiden ei olisi tarpeen esiintyä todistajina. Tämä edellyttäisi kuitenkin sitä, että yksin poliisin tehtäväilmoituksista saatavien tietojen perusteella voitaisiin yksittäistapauksessa tehdä riittävän luotettavia päätelmiä vuokralaisen aiheuttamasta häiriöstä.

Edellä todetusti kaikissa tarkastelluissa oikeustapauksissa kuultiin todistajana yhtä tai useampaa naapuria. Huomionarvoista on se, että kolmessa tapauksessa (HelHO 9.4.2008 nro 977, HelHO 30.5.2008 nro 1565 ja HelHO 30.1.2009 nro 189) todistajina kuullut naapurit kertoivat vastaajan uhkailleen heitä tai muita naapureita. Viimeksi mainitussa tapauksessa (HelHO 4.3.2010 nro 523) poliisin tehtäväilmoitukset olivat vastaajan nimeämänä kirjallisena todisteena. Käräjäoikeus perusti kuitenkin tuomionsa kantajan nimeämään henkilötodisteluun. Tapaus tukee osaltaan sitä, että yksin poliisin tehtäväilmoituksista saatujen tietojen perusteella ei voida yksittäistapauksessa välttämättä lainkaan tehdä päätelmiä vuokralaisen aiheuttamasta häiriöstä. Näyttöongelmat, jotka johtuvat naapureiden haluttomuudesta todistaa häiriöitä aiheuttavaa asukasta vastaan, eivät ainakaan tarkasteltujen oikeustapausten perusteella poistuisi sen myötä, että poliisi luovuttaisi tietoja poliisin käynneistä huoneistossa.

Vaikutukset julkiseen talouteen

Oikeusministeriö on pyytänyt poliisihallitukselta tietoja siitä, millaisia toimenpiteitä ehdotettu tiedonsaantioikeus käytännössä edellyttäisi poliisilta. Lisäksi poliisihallitusta on pyydetty alustavasti arvioimaan tietopyyntöihin vastaamisen kustannusvaikutuksia.

Poliisihallituksen antamien tietojen mukaan poliisin tulisi ensinnäkin selvittää tiedonsaantioikeuden perusteen olemassaolo ja laajuus jokaisen tietopyynnön kohdalla erikseen. Tämä olisi aina tarpeellinen toimenpide ja siihen kuluisi yhden pyynnön kohdalla työaikaa noin yksi tunti. Mikäli tiedonsaantioikeus olisi

olemassa, poliisin tulisi korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksestä KHO:2024:32 ilmenevän oikeusohjeen mukaan luovuttaa muut kuin salassapidettävät tiedot lähtökohtaisesti sellaisenaan hätäkeskustietojärjestelmästä. Yhden kotikäynnin tehtäväraportin salaamiseen kuluu aikaa noin neljä tuntia.

Salassapidettävien tietojen peittäminen ja asiakirjan saattaminen luovutettavaan muotoon veisi noin yhden henkilötyövuoden, jos asiakirjapyyntöjä olisi vuodessa viisikymmentä. Pysyvä kustannusvaikutus vuodessa olisi yhden poliisin osalta 65 000 euroa ja kertautuisi sen mukaan, kuinka monta poliisia tehtävää joutuisi suorittamaan. Todennäköisesti hätäkeskustietojen luovuttamisesta ja salaamiseen tarvittaisiin useampi kuin yksi henkilötyövuosi.

Tällä hetkellä hätäkeskustietojärjestelmästä ei saa suoraan sellaista tulostetta, jonka voisi luovuttaa asiakkaalle. Asiakastulostemahdollisuuden toteuttaminen aiheuttaisi noin 20 000–50 000 euron kertaluonteisen kustannuksen. Vaikka hätäkeskustietojärjestelmää muutettaisiin niin, että sieltä saataisiin asiakkaalle luovutettava tuloste, jouduttaisiin jokaisen tulosteen kohdalla tekemään myös yksilöllistä lisätyötä tietojen hakemiseksi ja salassa pidettävien tietojen peittämiseksi.

Tiedonsaantioikeus aiheuttaisi lisäkustannuksia poliisille myös, jos hälytystehtäviä hoitaneita poliiseja kutsuttaisiin todistajaksi oikeuteen saatujen kirjallisten tietojen selventämisen tai laajentamisen vuoksi. Poliisihallituksen arvion mukaan valtakunnalliset alue-erot huomioiden vuosittainen lisäkustannus viidessäkymmenessä häätötapauksessa todistamisessa olisi noin 10 000 euroa.

Mahdollisia muita tiedonsaantioikeudesta syntyviä kustannuksia olisivat Poliisihallituksessa virkatyönä tehtävä poliisin oman ohjeistuksen päivittäminen sekä siitä tiedottaminen ja kouluttaminen, josta aiheutuva kertaluonteinen lisäkustannus olisi noin 17 000 euroa.

Tiedonsaantioikeudesta seuraisi siis 20 000–50 000 euron kertaluonteinen lisäkustannus siinä tapauksessa, että hätäkeskustietojärjestelmää muutettaisiin. Viidenkymmenen asiakirjapyynnön käsittelystä seuraisi arviolta 65 000 euron vuosittainen lisäkustannus. Poliisin todistamisesta tuomioistuimessa aiheutuisi noin 10 000 euron vuosittainen lisäkustannus.

Huomioita ehdotetuista lainsäädäntömuutoksista

Kuten edellä on todettu, ehdotettu tiedonsaantioikeus toteuttaisi hyväksyttäviä tavoitteita häiriötä aiheuttavan henkilön naapureiden kotirauhan turvaamiseksi. Häiritsevää elämää viettävän henkilöiden naapureiden kokema turvattomuus voi johtaa siihen, että he eivät uskalla puuttua häiritsevän elämän viettämiseen. Tämä johtanee siihen, että häiriöistä jätetään ilmoittamatta, koska naapurit eivät halua henkilökohtaisesti joutua siihen mukaan.

Edellä on pyritty oikeuskäytäntöä tutkimalla selvittämään, mikä merkitys poliisin tiedoilla on ollut oikeudenkäynnissä silloin, kun poliisi vielä luovutti tietoja. Selvityksen ulkopuolelle on voinut jäädä ratkaisuja, joissa poliisin luovuttamilla tiedoilla on ollut tarkasteltuja tapauksia suurempi merkitys. Tarkastelujakso myös päättyy vuoteen 2010, eikä sen perusteella siis voida päätellä aukottomasti sitä, millainen tarve tietoihin tällä hetkellä on. On lisäksi mahdollista, että osassa tapauksista poliisin antamilla tiedoilla on ollut häätöön johtaneessa prosessissa suurempi kuin pelkästään tietojen näyttöarvolla tuomioistuimessa. Vuokranantajan voi esimerkiksi olla helpompaa saada naapuri todistamaan, jos todistaja tietää, että poliisin hätäkeskusjärjestelmästä antamat tiedot tukevat hänen kertomustaan. Tiedonsaantioikeudella voinee myös olla häiriöitä ennaltaehkäisevä vaikutus, jos vuokralainen tietää, että vuokranantaja saa tarvittaessa hätäkeskustietojärjestelmästä tiedon vuokralaisen aiheuttamasta häiriöstä.

Tarkasteltujen tuomioistuinratkaisujen perusteella ei kuitenkaan voida päätellä, että poliisilta saatavilla tiedolla olisi ollut ratkaisevaa tai edes kovin suurta merkitystä häätöoikeudenkäynneissä. Oikeuskäytännössä naapureita ja muita häiritsevää elämää todistaneita henkilöitä on ollut edelleen tarve kuulla oikeudessa, vaikka näyttönä on esitetty myös poliisin luovuttamia tietoja kotihälytystehtävistä. Anonyymi todistaminen ei puolestaan riita-asiassa ole mahdollista, joten häiriöstä ilmoittaneen henkilöllisyys tulisi joka tapauksessa ilmi viimeistään oikeudenkäynnissä. Mahdollisuus kutsua paikalla olleita poliiseja todistamaan ei tähän ainakaan tarkastellun oikeuskäytännön perusteella näyttäisi vaikuttaneen. Voidaan lisäksi olettaa, että tavanomaisen kotihälytyksen tehtäväilmoituksen kirjanneella poliisilla ei myöhemmin ole asiasta tehtäväilmoitusta tarkempia muistikuvia, vaikka häntä kuultaisiinkin todistajana. Naapureiden haluttomuudesta todistaa seuraava ongelma ei siis välttämättä poistuisi sillä, että poliisi luovuttaisi tietoja poliisin käynneistä huoneistossa.

Muistiossa tarkastellun oikeustapausaineiston perusteella ei voida tehdä johtopäätöstä, jonka mukaan vuokranantajan tiedonsaantioikeutta voitaisiin pitää perusoikeuksien rajoittamisen edellyttämällä tavalla välttämättömänä. Tämä tarkoittaa samalla sitä, että tietojen antamista ei voitane pitää myöskään tietosuojasääntelyn tarkoittamalla tavalla välttämättömänä.

Kuten todettu, todisteiden tuottaminen yksityisoikeudellisiin riita-asioihin ei liity poliisin poliisilaissa säädettyihin tehtäviin. Ehdotettu tiedonsaantioikeus tulisi kasvattamaan poliisin asiakirjapyyntöihin liittyviä tehtävämääriä ja kasvattamaan poliisin työmäärää. Työmäärää kasvattava vaikutus olisi myös sillä, että poliisi voisi yhä useammin joutua henkilötodistajaksi häätö oikeudenkäyntiin. Salassa pidettäviä tietoja luovuttaessaan poliisin on julkisuuslain ja henkilötietosäännösten mukaisesti huolehdittava, ettei se anna salassa pidettäviä tietoja oikeudettomasti eteenpäin. Käytännössä ehdotettu tiedonsaantioikeus ohjaisi siis poliisin käytössä olevia resursseja pois sen keskeisistä tehtävistä.

Vuokramarkkinoilla toimivien etujärjestöjen mukaan ehdotetulle tiedonsaantioikeudelle on joka tapauksessa käytännössä tarvetta. Jotta tiedonsaantioikeus voitaisiin hyväksyttävällä tavalla perustella, tulisi sen välttämättömyydelle voida esittää konkreettisia perusteluita. Koska tällaisia perusteita ei ole valmistelun aikana onnistuttu osoittamaan, ei mietintöön ole sisällytetty tiedonsaantioikeutta koskevia lainsäädäntöehdotuksia.

Vuokralaiset VKL ry:n lausuma ja eriävä mielipide

Vuokralaiset ry kiittää yhteistyöstä lakiesityksen valmistelun aikana ja mahdollisuudesta osallistua työskentelyyn.

Pidämme tärkeänä, että vuokralaisten ääni kuuluu päätöksenteossa, sillä se auttaa luomaan tasapainoisempia ja oikeudenmukaisempia vuokrasuhteita.

Vuokralaiset ry:n lausunto sisältää asiakirjan aluksi huomioitamme esityksestä yleisesti ja lopuksi kohdat, joihin jätämme eriävän mielipiteen.

Yleistä

Huoneenvuokralain uudistuksen päälinjat ovat erittäin tervetulleita ja tarpeellisia. Uudistus tuo mukanaan selkeyttä ja ajanmukaisuutta, mikä helpottaa sekä vuokralaisten että vuokranantajien arkea.

Selkeät säännökset ja ohjeistukset vähentävät väärinkäsityksiä ja erimielisyyksiä, mikä parantaa vuokrasuhteiden laatua ja luottamusta osapuolten välillä.

Eritysesti esityksen sisältö digitaalisten viestintäkanavien käytön mahdollistamisesta on tervetullut uudistus. Käytäntö ja lainsäädäntö eivät ole sähköisten järjestelmien kehittyessä olleet verrannollisia.

Esityksen sisältö viestii ajatusta, että vuokrasuhteen osapuolet ovat tasavertaisia neuvottelijoita.

Markkinatilanteiden muuttuessa tulee lainsäädännön turvata heikomman osapuolen asemaa. Asuinhuoneistojen vuokramarkkinoilla tämä osapuoli on vuokralainen. Vuokramarkkinoiden vaikutusten ymmärtäminen on olennaista, mutta se ei riitä, jos vuokralaisilla ei ole todellisia mahdollisuuksia vaikuttaa sopimusehtoihin ja neuvotteluprosessiin. Nykyisin monilla paikkakunnilla vuokranantajat ovat vahvassa valta-asemassa, mikä johtaa epätasa-arvoiseen neuvottelutilanteeseen.

Lausuma

Osakkaan/vuokranantajan kuolema:

Osakkaan ja/tai vuokranantajan kuolema on useimmiten ongelmaton tilanne. Tulevaisuudessa myös ikääntyvien yksinäisten osakkeenomistajien/vuokranantajien lukumäärä lisääntyy. Jos yksinäinen osakas/vuokranantaja kuolee eikä kuolinpesälle löydy hoitajaa, vuokralainen ei voi käyttää oikeuttaan irtisanoa itseään. Irtisanomisoikeuden hakemista käräjäoikeudesta voi pitää vuokralaiselle yhtä raskaana kuin 45 §:n mukaisen asian viemistä käräjäoikeuden käsiteltäväksi vuokranantajalle.

Tupakoinnista:

Tupakointi ja siihen liittyvät rajoitukset herättävät paljon kysymyksiä, erityisesti kun tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistyöryhmä ehdottaa tupakointikiellon aloittamista vuokrasuhteista, joissa hallintamuoto on selkeästi omistusasumista pienempi. Suomessa on yli 1,5 miljoonaa vuokralaista, ja pidämme tätä esitystä hallintamuotojen tasa-arvon näkökulmasta ongelmallisena. Vaikka tupakointikiellon tavoitteena on edistää kansanterveyttä, ehdotus vaatii tarkkaa punnintaa, jotta löydetään tasapaino kansanterveydellisten tavoitteiden ja kansalaisten yhdenvertaisten oikeuksien välillä.

Vain yhteen hallintamuotoon osoitettu rajoitus on vuokralaisia ja vuokra-asumista hallintamuotona leimaava.

Häiriötilanteisiin puuttuminen:

Häiriötilanteisiin puuttumiseen ei esityksestä löydy ratkaisua. Pidämme ongelmana sitä, että asumisrauhaa taloyhtiöissä ei pystyttä uudistuksen myötä turvaamaan. Jotta asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö ja vuokranantaja voivat reagoida asuintalojen häiriötilanteisiin nopeasti ja tehokkaasti, heillä tulisi olla mahdollisuus saada häätöprosessia varten poliisilta tieto asuntoon kohdistuneista hälytystehtävistä. Rauhallinen ja turvallinen asuntoyhteisö on kaikkien asukkaiden oikeus.

Mahdollisia muutostarpeita häiriöihin puuttumisen osalta tullee tarkastella viimeistään, kun pienten riita-asioiden menettelyä koskeva lainsäädäntö on selkeytynyt ja toiminta alkanut.

17 a § Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Nykyinen vaatimus yksilöityjen henkilötietojen antamisesta on haastava ja tarpeettoman tiukka. Myös asunto-osakeyhtiölaissa riittää asukkaiden määrän ilmoittaminen, ja vuokrasuhteissa useimmiten kysymys on henkilöluvusta vesimaksujen osalta. Ehdotamme pohdittavaksi, että ilmoittamisvelvollisuus perustuu sukulainen/alivuokralainen tasoon seuraavasti:

Asukkaiden määrä: Vuokralaisen tulee ilmoittaa huoneistossa asuvien henkilöiden määrä, mutta ei yksilöityjä henkilötietoja. Tämä riittää esimerkiksi vesimaksujen laskemiseen.

Sukulaiset ja alivuokralaiset: Vuokralaisen tulee ilmoittaa, jos huoneistossa asuu sukulaisia tai alivuokralaisia. Tämä tieto on riittävä vuokranantajalle ja taloyhtiölle, jotta he voivat seurata asukasmäärää ja tarvittaessa tehdä tarvittavat toimenpiteet.

Tietosuoja: Tämä lähestymistapa suojaa vuokralaisten yksityisyyttä ja henkilötietoja, samalla kun se antaa vuokranantajalle ja taloyhtiölle riittävät tiedot asukasmäärän hallintaan.

45 § Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Aikarajan asettaminen asumiselle saattaa vähentää ikääntyvien omaisten kanssa yhteen muuttamista asunnon pysyvyyden ollessa epävarma. Esityksellä voi olla vaikutuksia omaishoidon käytettävyyteen.

45 § perusteluissa pidetään vuokranantajan vastustamisprosessia aikaa vievänä ja raskaana. Tilanne on samanlainen vuokralaiselle vuokranantajan kuolinpesän ollessa passiivinen.

Vuokralaiset ry jättää eriävän mielipiteen seuraavista pykäläesityksistä:

8 § Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Vuokranantajalle on esitetty vakiokorvauksen uhalla 30 päivän palautusaikaa vuokralaisen antaman vakuuden palauttamiselle. Näkemyksemme mukaan 30 päivän pituinen palautusaika suosii vuokranantajaa. Esityksessä pidennetty aika antaa vuokranantajille mahdollisuuden viivyttää palautusta. Erityisen ongelmallisena pidämme pitkää palautusaikaa niissä tilanteissa, joissa perustetta vakuuden pidättämiselle ei ole.

Kokemuksemme mukaan riidan eivät pääsääntöisesti koske pidätysilmoituksen tekemättä jättämistä, vaan sitä, onko pidättämiseen asianmukaiset perusteet.

Emme vastusta vakiokorvausta. Vakiokorvauksen osalta näemme, että sen tulee kattaa myös tilanteet, joissa vakuus on pidätetty perusteettomasti.

Esitystä tulee muuttaa siten, että palautusajaksi säädetään 14 päivää. Lyhyempi 14 päivän palautusaika tarjoaa vuokralaiselle nopeamman taloudellisen helpotuksen, sillä se mahdollistaa nopeamman pääsyn vuokralaiselle omiin varoihinsa ja helpottaa uuden asunnon vakuuden maksamista sekä muita muuttoon liittyviä kustannuksia.

Lisäksi lyhyempi palautusaika suojaa vuokralaisen oikeuksia ja vähentää riskiä siitä, että vuokranantaja viivyttää palautusta ilman perusteltua syytä.

52 § Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokralaiset ry vastustaa vuokranantajan lyhyemmän, 3 kuukauden irtisanomisajan laajentamista vuokrasuhteisiin, jotka ovat kestäneet alle 2 vuotta. Katsomme, että ehdotettu muutos heikentää vuokralaisen asemaa ja asumisturvaa.

Näkemyksemme mukaan vakiintuneen nykytilan muuttamiselle ei ole perusteita.

Pidempiaikaisen asumisen on luotava turvaa yllättäviä asumistilanteen muutoksia vastaan. Kyse on vuokralaisen kodista, ja vuokralaiselle tulee jäädä riittävä aika uuden kodin hankkimiseksi. Lyhyempi aika asunnon etsimiselle voi pakottaa vuokralaisen hyväksymään vähemmän sopivia asumisratkaisuja, kuten sijainniltaan kaukaisempia tai vuokralaisen tarpeita palvelemattomia asuntoja.

Vaikka tällä hetkellä vuokra-asuntoja on yleisesti tarjolla runsaasti, tulee lakimuutosta tehtäessä ottaa huomioon markkinatilanteen muutosten vaikutukset tulevaisuudessa. Erityisesti reuna-alueilla, joissa vuokra-asuntomarkkinat ovat heikot tälläkin hetkellä, sopivan asunnon löytäminen voi kestää pitkään.

Vuokralaiset ry vastustaa sitä, että vuokranantajan taloudelliset intressit syrjäyttäisivät vuokralaisen asumisturvan.

61 § Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus; tai 7) jos purkamiseen on muu erittäin painavasyy.

Vuokralaiset ry haluaa tuoda esiin näkemyksensä hallituksen esityksen 61 §:n 1 momentin perusteluista, joiden mukaan ehdotetun uuden purkuperusteen *muun, erittäin painavan syyn* soveltamisalalle katsottaisiin kuuluvan mm. häiritsevä elämä vuokrahuoneiston lähiympäristössä.

Vuokralaiset ry pitää ehdotettua laajennusta ongelmallisena. Vuokrasopimuksen purkaminen on aina merkittävä puuttuminen vuokralaisen asumisoikeuteen, ja laajennus häivyttäisi rajaa vuokralaisen hallinnassa olevan asuinympäristön ja ulkopuolisten häiriöiden välillä. Ehdotettu uusi purkamisperuste, joka mahdollistaa vuokrasuhteen purkamisen tietyissä erittäin vakavissa häiritsevässä käyttäytymisessä, herättää kysymyksiä myös ihmisoikeuksien näkökulmasta ja tulee selvittäö. On tärkeää tarkastella, miten tällaiset säännökset voivat vaikuttaa yksilön oikeuksiin ja erityisesti vuokralaisen turvallisuuteen, yksityisyyteen ja kotirauhaan.

Naapureiden kotirauhan suojaaminen on tärkeää, mutta perusoikeuksien mukaan jokaisella on oikeus elää vapaasti ilman tarpeettomia rajoituksia, mikä tuo esiin kysymyksen, kuinka kauas vuokralaisen käytös voidaan ulottaa purkamisperusteen piiriin.

Erittäin vakavien rikosten, kuten väkivaltarikosten huomioiminen purkamisperusteena voi olla perusteltua, mutta arvioinnissa on oltava äärimmäisen huolellinen. Lähiympäristössä tapahtuvien häiriöiden todentaminen ja yhdistäminen yksiselitteisesti vuokralaiseen on haastavaa.

Vuokralaiset ry katsoo, että nykyiset purkamisperusteet ovat pääsääntöisesti riittävät suojelemaan naapureiden kotirauhaa ja yhteiskunnan järjestystä.

Vuokralaiset ry pitää lakiesitystä tarpeettoman laajana ja katsoo, että sen muuttaminen on perusteltua asumisoikeuden tasapainon ja vuokralaisten oikeuksien säilyttämiseksi.

Esitämme perusteluosuutta rajattavaksi hyvin tarkkarajaiseksi ja vain erittäin vakaviin tapauksiin tai rikoksiin kohdistuvaksi.

Muutos esitys; muutokset punaisella:

Ehdotettu uusi purkamisperuste voisi tietyissä erittäin vakavissa tilanteissa tulla sovellettavaksi myös esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen viettää usein toistuvasti vahvasti häiritsevää elämää vuokrahuoneiston lähiympäristössä, eli muualla kuin vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Häiritsevän elämän viettämistä koskeva purkamisperuste suojaa nykyisinkin ennen kaikkea vuokralaisen naapureiden kotirauhaa. Häiritsevän elämän viettäminen voi häiritä naapureiden kotirauhaa myös, vaikka vuokralainen ei viettäisi häiritsevää elämää huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Sama koskee myös esimerkiksi terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi annettujen säännösten rikkomista. Erittäin painava syy voi esimerkiksi olla käsillä, jos vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen vuokra-asunnon ~~lähinaapurustossa~~ lähialueilla. Arviointi perustuisi kokonaisarvioon, jossa otetaan huomioon teon ja menettelyn vakavuus, sen yhteys asumiseen tai kiinteistön käyttöön sekä vaikutukset naapureiden ja naapuruston turvallisuudentunteeseen ja kotirauhaan ja tapahtuman toistuvuus tai riski sen toistumiselle. Lisäksi arvioinnissa otettaisiin huomioon, onko teko ja menettely ollut yksittäistä vai jatkuvaa ja kuinka lähellä vuokrahuoneistoa se on tapahtunut eli vain vuokra-asunnon välittömällä lähialueella tapahtuneet erittäin vakavat henkeen tai terveyteen kohdistuneet tapahtuvat voitaisiin huomioida purkuperusteena.

Lievemmät rikokset, kuten näpistys, tai rikokset, joilla ei ole vaikutusta asumiseen tai yleiseen turvallisuuteen ja naapureiden kotirauhaan, eivät ~~yleensä riitä~~ riittäisi purkamisperusteeksi.

68 § Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä

Vuokralaiset ry vastustaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL 481/1995) 68 §:n muuttamista nyt annettavana olevalla hallituksen esityksellä. 68 § sääntelee muuttopäivää vuokrahuoneistosta, kun sopimusosapuolten välillä siitä ei ole erikseen sovittu. Vuokralaiset ry katsoo, että nykyinen säännös on toimiva.

Nykyisen 68 §:n mukaan muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistosta vuokranantajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan. Säännös on tahdonvaltainen, eli osapuolet voivat sopia muuttopäivästä myös toisin (3 §). Katsomme, että nykyinen säännös antaa vuokralaiselle parempaa suojaa. Ehdotettu säännös kääntää asetelman vuokranantajan eduksi.

Nykyinen pykälä mahdollistaa olettamasäännöksestä poikkeamisen osapuolten välisellä sopimuksella. Kun muuttopäivästä on nimenomaisesti sovittu, se ei tule yllätyksenä vuokralaiselle. Katsomme, että nykyinen pykälä tarjoaa riittävästi joustavuutta osapuolten väliselle sopimiselle. Myös esimerkiksi loppusiivoukseen ja –tarkistukseen jää enemmän aikaa nykyisellä sääntelyllä.

Ehdotettu säännös siitä, että muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä tuo mukanaan paljon käytännön ongelmia. Usein vuokrasopimus alkaa kuukauden alussa ja päättyy kuukauden lopussa. Jos vuokrasopimus päättyy esimerkiksi kuukauden viimeisenä päivänä, jolloin vuokralaisen on muutettava pois, vuokralaisen tulee järjestää irtaimistolleen säilytyspaikka sekä itselleen ja perheelleen asuinpaikka, kunnes seuraava vuokrasuhde alkaa. Tästä aiheutuu vuokralaiselle taloudellista menetystä. Katsomme, ettei ehdotettu säännös tarjoa riittävää suojaa vuokralaiselle kodinvaihtotilanteessa.

Anne Viita
Toiminnanjohtaja

Kuluttajaliiton eriävä mielipide

Kuluttajaliiton eriävä mielipide koskee työryhmän esityksen mukaista 8 §:n 2 momentissa tarkoitettua vakuuden palauttamiselle tai vapauttamiselle ehdotettua 30 päivän määräaikaa.

Perustelut

Kuluttajaliitto on jo yli kymmenen vuoden ajan neuvonut ja kouluttanut vuokrasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Yksi ongelmatilanne aiheuttaa selvästi eniten erimielisyyksiä, riitoja ja kohtuuttomia tilanteita vuokralaisille. Tämä on vuokravakuuden palauttaminen.

Vakuus voi lain mukaan olla enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä ja näin ollen huomattava rahasumma vuokralaiselle. Etenkin muuttaminen vuokra-asunnosta toiseen voi muodostua hankalaksi, jos edellinen vuokranantaja pidättää eikä palauta vakuutta kohtuullisessa ajassa. Samaan aikaan uusi vuokranantaja voi vaatia jopa kolmen kuukauden vuokraa vastaavaa summaa.

Ehdotuksen mukaan ”vakuus on palautettava viipymättä ja viimeistään 30 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta. Jos vakuutta on tarpeen käyttää vakuudella turvattujen velvoitteiden kattamiseen, vakuuden pidättämisestä on annettava kirjallinen ilmoitus niin ikään viipymättä ja viimeistään samassa 30 päivän määräajassa”.

Pidämme edellä mainittu 30 päivän määräaika kohtuuttoman pitkänä. 30 päivän määräaika ei riittävissä määrin turva vuokralaisen tarpeita vuokrasuhteen päätyttyä. Näin pitkä määräaika hankaloittaa vuokralaisen mahdollisuutta asettaa uuteen vuokrasopimukseen vaadittava vakuus. Huomioiden lisäksi, että muutto on omiaan aiheuttamaan muuta lisäkustannuksia muuttokustannusten ja muiden tarpeellisen ostosten muodossa. Pahimmassa tapauksessa tämä aiheuttaa tilanteen, jossa vuokralainen joutuu turvautumaan luoton/lainan ottamiseen vain sen vuoksi, että hän saisi täytettyä vakuuden asettamista koskevan velvollisuutensa uudelle vuokranantajalle. Luoton/ lainan ottamien taas aiheuttaa kohtuuttomia lisäkustannuksia vuokralaiselle.

Kristel Pynnönen Andersson
Juristi

Kuluttaja-asiamiehen eriävä mielipide

Aluksi

Kuluttaja-asiamies arvioi esitystä elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välistä sopimussuhdetta koskevilta osin.

Eriävä mielipide koskee työryhmän esityksen mukaista **8 §:n 2 momentissa** tarkoitettua vakuuden palauttamiselle tai vapauttamiselle ehdotettavaa 30 päivän määräaikaa sekä sitä, että vuokralaiselle ei säädetä mahdollisuudesta väitetyn puutteellisesti tehdyn siivouksen tai huoneiston kunnon korjaamiseen.

Lisäksi eriävä mielipide koskee esityksen mukaista **52 §:n 2 momentissa** tarkoitettua vuokranantajan irtisanomisaikaa.

Kuluttaja-asiamies katsoo, että vakuutta koskeva säännös suosii yksipuolisesti vuokranantajaa vuokralaisen vahingoksi. Säännös aiheuttaa jo sellaisenaan sopimusosapuolten välille huomattavan vuokrasopimukseen liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia koskevan epätasapainon. Vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen heikentää vuokralaisen asemaa olennaisella tavalla.

Heikomman suojaa koskevassa lainsäädännössä ei tulisi säätää vuokravakuudesta ja vuokranantajan irtisanomisajasta nyt esitetyssä muodossa eikä toisaalta jättää säätämättä vuokralaisen oikeudesta väitetyn puutteellisesti tehdyn siivouksen tai huoneiston kunnon korjaamiseen.

Eriävät mielipiteet koskevat seuraavia seikkoja

1) vakuuden palauttamiselle tai vapauttamiselle ehdotettu 30 päivän aika on liian pitkä

2) vakuutta koskevassa pykälässä ei säädetä vuokralaiselle oikeutta väitetyn huoneiston puutteellisen kunnon tai tehdyn siivouksen uusimiseen kohtuullisessa ajassa

3) vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään perusteettomasti

Eriävien mielipiteiden lisäksi kuluttaja-asiamies kiinnittää huomiota siihen esityksessä mainittuun tietoon vakuutta koskien, että ongelmallisena olisi pidetty erityisesti tilannetta, jossa vuokranantaja ei palauta vakuutta tai ilmoita sen pidättämisestä, vaan jää kokonaan passiiviseksi vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Kuluttaja-asiamiehen kokemuksen mukaan ongelmat eivät niinkään liity vuokranantajan passiivisuuteen, vaan riidat koskevat sitä, onko vakuuden pidättämiseen asianmukaiset perusteet. Esitys ei tule ratkaisemaan tätä ongelmaa.

1. Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Ehdon kohtuuttomuusarvioinnista

Sopimusvapauden periaatteen mukaisesti sopimusosapuolet voivat sopia muun ohella siitä, tuleeko vuokralaisen asettaa säännöksessä tarkoitettu vakuus. Erityisesti vakiosopimusten osalta, jollaisia myös vuokrasuhteissa käytetään, vuokralaisella ei kuitenkaan tyypillisesti ole tosiasiallista mahdollisuutta neuvotella yksittäisestä ehdosta ja sen sisällöstä, kuten vuokravakuudesta, vaan vuokralaisen on joko hyväksyttävä vuokranantajan käyttämä ehto sellaisenaan tai jätettävä vuokrasopimus kokonaan tekemättä. Joten vuokralaisella ei useinkaan ole valinnanvaraa. Kohtuuttomuusarvioinnin lähtökohdaksi olisi siten otettava se tarkastelutapa, suosiiko ehto yksipuolisesti vuokranantajaa siten, että se aiheuttaa vuokralaisen vahingoksi huomattavan sopimukseen liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia koskevan epätasapainon.

Vakuuden palauttamista tai vapauttamista koskevan määräajan yksipuolisena tarkoituksena on varata vuokranantajalle järjestelyaika huoneiston kunnon tarkistamiseksi vuokrasuhteen päättyessä. (Sen sijaan mahdolliset vuokrarästit ovat jo muutoinkin vuokranantajan tiedossa ilman huoneiston tarkastamista). 30 päivän määräaika ei kuitenkaan toteuta vuokralaisen tarpeita. Näin pitkä määräaika on omiaan hankaloittamaan vuokralaisen mahdollisuuksia tehdä omalta kannaltaan rationaalisia valintoja, joita ovat yhtä lailla niin mahdollisuus uuteen vuokrasopimukseen vaadittavan vakuuden asettaminen uudelle vuokranantajalle, muuttokustannukset ja varautuminen mahdolliseen vakuuden täysimääräistä pienempään palauttamiseen kuin esimerkiksi välttyä luoton ottamiselta vain sen vuoksi, että hän saisi täytettyä vakuuden asettamista koskevan velvollisuutensa uudelle vuokranantajalle.

Säännös ei huomioi sitä, että kyse on myös vuokralaisen kannalta sellaisesta sopimuksesta, josta irtautumiseen hän tarvitsee järjestelyaikaa, mutta lisäksi vuokralainen tarvitsee myös nopeasti rahoituksen sekä muuttoon, mahdollisesti uusin huonekaluihin/kodinkoneisiin sekä uuden huoneiston vuokravakuuteen. Vuokralaiselle vakuuden pitkästä palauttamisajasta aiheutuvan lisäkustannuksen määrä ei ole vähämerkityksellinen. 30 päivän määräajasta säätäminen on omiaan itsessään johtamaan vuokralaisen velkaantumiseen edellä mainituista syistä – ainakin väliaikaisesti.

Esitetyn 30 päivän perustelemattomuus

Kuluttaja-asiamies on esittänyt, että vakuus tulisi palauttaa tai vapauttaa heti vuokrasuhteen päättyessä. Kuten kuluttaja-asiamies on edellä esittänyt, usein vuokralainen tarvitsee vakuuden pikaisesti uudelleen käytettäväksi vähintäänkin seuraavan vuokransopimuksen vakuudeksi. Myös esityksen nykytilan arviointia koskevassa luvussa tunnistetaan se, että vuokralaiset tarvitsevat usein vakuuden nopeasti palautetuksi selviytyäkseen välttämättömistä menoistaan ja että vakuuden saajana vuokranantajan tulisi kantaa taloudellinen riski, jos vakuuden palautus viivästyy hänen puolellaan olevasta syystä. Työryhmän ehdottama vakuutta koskeva pykälämuotoilu ei kuitenkaan tule tätä nykytilaa koskevaa epäkohtaa muuttamaan, sillä vuokralaiset eivät jatkossakaan tule saamaan vakuutta nopeasti palautetuksi ja vuokralaiset tulevat myös kantamaan tähän vuokranantajan viivytykseen liittyvän taloudellisen riskin.

Työryhmässä ei ole käyty riittävää keskustelua tai esitetty tarkempia selvityksiä, joiden mukaan vuokramarkkinoita koskevalla toimialalla olisi vuokranantajien taholta tunnistettavissa sellaisia erityispiirteitä, joiden vuoksi olisi <u>välttämätöntä</u> säätää vakuuden palauttamiselle 30 päivän määräaika. Näyttöä siitä, että vakuutta ei voida vapauttaa tai palauttaa kuin enintään 30 päivän määräajassa, ei myöskään ole työryhmässä esitetty. Minkäänlaista vaikutusarviointia siitä, mitä 30 päivän määräaika merkitsee vuokralaiselle ja, mitä se merkitsee vuokranantajalle, ei ole tehty.

On esitetty, että vuokranantaja voi olla lomalla, jolloin hän ei pääse suorittamaan huoneistossa tarkastusta lyhyemmässä kuin mahdollisesti 30 päivän määräajassa. Tältä osin on todettava, että vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen, irtisanominen tulee vuokranantajan tietoon hyvissä ajoin, jolloin vuokranantaja voi, mikäli ei henkilökohtaisesti itse pääse tarkastusta suorittamaan tai

huoneiston kuntoa arvioimaan, teettää tämän työn kolmannella. Sama mahdollisuus teettää tarkastus kolmannella pätee myös sopimuksen purkamista koskeviin tilanteisiin. Tällainen lomaa koskeva syy ei siten voi olla peruste yleisesti säädettävälle 30 päivän määräajalle.

On myös esitetty, että huoneisto voi yksittäistapauksessa olla siten tärvelty, että korjaustarpeen arviointi ja hinnoittelu voi viedä pitkään. Tältä osin on todettava, että korjaustarpeen toteamisen arviointi ei edellytä 30 päivän määräaikaa, vaikka lopullisten korjauskustannusten euromäärä voikin muutoin selvitä vasta korjausten valmistuttua pitkänkin ajan ja siten yli 30 päivän kuluttua. Tällainen lopullisten korjauskustannusten lopulliseen arviointiin tarvittava syy, ei voi olla peruste yleisesti säädettävälle 30 päivän määräajalle.

Lisäksi on esitetty, ettei vuokranantajat, joilla on useita kohteita vuokralla, resurssit riitä huoneistojen kunnon nopeaan tarkastamiseen, vaan toiminta vaatii aikaa. Myös tältä osin on todettava, että tarkastus on mahdollista järjestää kolmansien tahojen hoidettavaksi. Tällainen liiketoiminnan järjestämiseen liittyvä syy, jossa liiketoimintariskiä siirretään vuokralaiselle, ei voi olla peruste yleisesti säädettävälle 30 päivän määräajalle.

Ehdotetussa pykälässä esitetään, että vakuus olisi vapautettava tai palautettava ”viivytyksettä tai viimeistään 30 päivän aikana”. Kuluttaja-asiamies katsoo, ettei viivytyksettä -sanan lisääminen pykälään muuta sitä tosiasiaa, että palauttamisella tai vapauttamisella on 30 päivän määräaika. On notorisesti tunnettu seikka, että asetetut määräajat ohjaavat käytöstä. On siten odotettavaa, että yleiseksi tavaksi tullaan omaksumaan lain voimaantulon jälkeen laajasti se, että lainmukainen määräaika on nimenomainen 30 päivää. Tätä osoittaa myös se työryhmässä toistettu ja valitettavasti ehdotukseen päätynyt esitys, että palauttamiselle tai vapauttamiselle ei voida säätää alle 30 päivän määräajasta. On selvää, että viivytyksettä -sanan tarkoitus ei siten tule jalkautumaan käytännön vuokramarkkinoille. Säädöskohtaisissa perusteluissa esitetty toive siitä, että vapauttamisessa tai palauttamisessa ei saa tarpeettomasti viivytellä, vaan se tulee tehdä heti, kun se vain on mahdollista, tulee käytännössä tarkoittamaan, ettei vuokranantajan voi katsoa koskaan viivyttelevän, mikäli tämä toimii säädetyssä 30 päivän määräajassa.

Ehdotettu säännös merkitsee vuokralaisen kannalta asiallisesti heikennystä nykytilaan. Sekä nykyisen huoneenvuokralain että sitä edeltäneen lain esitöistä on luettavissa se pääsääntö, että vakuus tulee palauttaa välittömästi vuokrasuhteen päätyttyä (HE 304/94: *Vakuus on annettava, jos sen käyttämiseen ei ole perusteita, takaisin vuokrasuhteen päätyttyä* ja HE 127/84: *Se on myös palautettava viimeistään vuokrasuhteen päättyessä, jollei vuokranantajalla ole perustetta vaatia vakuuden käyttämistä*.)

2. Siivouskustannuksista tai väitetystä huoneiston kunnon puutteesta veloittaminen

Kuluttaja-asiamies ja Kilpailu- ja kuluttajavirastossa toimiva kuluttajaneuvonta vastaanottaa paljon kuluttajien ilmoituksia siitä, että vaikka vuokralainen on mielestään tehnyt lähtösiivouksen huolellisesti, vuokranantaja esittää väitteen huonosta siivouksesta, teettää siivouksen kolmannella taholla ja pidättää siivouksen kustannukset vuokralaisen asettamasta vakuudesta. Työn laatua ei todenneta yhdessä, eikä vuokralaisella ole aidosti mahdollisuutta puolustautua esitettyjä väitteitä vastaan. Siivouksen teettämisestä aiheutuvat kustannukset voivat nousta hyvinkin suuriksi, ilman että vuokralaisella on minkäänlaisia mahdollisuuksia vaikuttaa asiaan. Vuokralaisella ei ole edes mahdollisuutta varmistua siitä, onko väitetty uudelleensiivous koskaan teetetty kolmannella osapuolella. On suuri epäkohta, että vuokralaiselle ei säädetä oikeudesta uusia väitettyä siivousta kustannuksellaan kohtuullisessa ajassa. Sama ongelma koskee sitä, että asunnon väitetään olevan huonommassa kunnossa kuin mikä vastaa asunnon normaalia kulumista.

Asialla on myös välitön yhteys edellä mainittuun muuttamisesta vuokralaiselle aiheutuviin kokonaiskustannuksiin ja uuden vakuuden rahoitustarpeeseen sekä mahdolliseen velkaantumiseen.

Jopa kuluttajansuojalaissa, joka asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain tavoin, on säädetty heikomman suojaksi, tunnistetaan tuotteen tai palvelun myyneen elinkeinonharjoittajan oikeus kustannuksellaan kohtuullisessa ajassa korjata myyty virheellinen tavara tai palvelu. Tavaran kauppaa koskevan kuluttajansuojalain 5 luvun 18 ja18 a §:ssä säädetään virheen oikaisusta. Vastaavasti lain 8 luvun 18 §:ssä säädetään palvelua koskevan sopimuksen oikaisusta.

Vuokralaisen oikeudesta puutteen korjaamisesta säätämiseksi ei olisi mitenkään vuokranantajan intressienkään vastaista eikä loukkaisi vuokranantajan oikeuksia. Tarkoituksenhan pitäisi olla se, että huoneisto olisi siisti ja siinä kunnossa, kuin sen normaali kuluminen huomioon ottaen tulee olla uutta vuokralaista varten. Vuokralaisen oikeuden tunnistaminen olisi myös linjassa lain 20 §:n kanssa, jossa säädetään vuokranantajan oikeudesta viivytyksettä tai sovitussa ajassa huolehtia puutteellisuuden poistamisesta.

Vuokralaisen oikeudesta säätämisen yhteydessä tulisi lisäksi säätää lain 20 §:ä vastaavasti siitä, että ”vuokranantajan on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokralaiselle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina”.

Nyt ehdotettavan pykälän esitöissä esitetään tuotavaksi esille, miten puutteellisesti tehdyistä siivouksesta tai huoneiston kunnosta tulisi esittää vuokralaiselle selvitystä, jos vuokranantaja katsoo, että huoneiston siivous tai korjaus vaatii töitä, jotka tullaan kattamaan asetetusta vakuudesta. Kuluttaja-asiamies katsoo, että esitöissä lausuttu ei tule muuttamaan nykytilaa, eikä siitä siten ole estämään sitä, että siivouksen tai korjauksen kustannukset eivät nouse kohtuuttomiksi.

Vuokralaisen oikeudesta säätämisen tärkeyttä korostaa entisestään se, että esitetyn vakuuden alaa laajennetaan oletusarvoisesti kattamaan kaikki osapuolten vuokrasuhteesta johtuvat velvoitteet.

Työryhmässä ei ole esitetty minkäänlaisia perusteluita sille, miksi tällaisesta vuokralaisen oikeudesta ei voitaisi säätää osana lain 8 §:ä.

3. Vuokranantajan irtisanomisaika

Työryhmän esitys vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämisestä on jäänyt perustelemattomaksi. Nykytilan arviointia koskevassa luvussa ei ole asiaan liittyen esitetty perusteltuja selvityksiä siitä, millaisia epäkohtia voimassa oleva säännös on aiheuttanut vuokramarkkinoilla tai miksi epäkohdat vuokramarkkinoilla ovat olleet niin merkittäviä, että heikennys vuokralaisen asemaan ylipäätään olisi tarpeen.

Ehdotus ei ota huomioon, että vuokrasopimuksessa on kysymys välttämättömyyspalvelusta. Lisäksi lainsäädännön taustalla on nimenomaisesti tarve sopimussuhteen heikomman osapuolen suojaamiseksi. Vuokralainen on kiistatta sopimussuhteen heikompi osapuoli. Ehdotus on omiaan heikentämään vuokralaisen asemaa sopimussuhteessa.

Yhteenveto

Kuluttaja-asiamies katsoo edellä todetuin perusteluin, että vakuuden palauttamiselle ehdotettu 30 päivän määräaika suosii yksipuolisesti vuokranantajaa vuokralaisen vahingoksi. Määräaika on ylimitoitettu ja perustelematon sekä heikentää olennaisesti vuokralaisen asemaa nykyiseen verrattuna.

Lisäksi kuluttaja-asiamies katsoo, että sopimussuhteen epätasapainoa korostaa entisestään se, että vuokralaiselle ei säädetä oikeutta yrittää kustannuksellaan korjata kohtuullisessa ajassa väitettyä puutteellista huoneiston kuntoa tai suoritettua siivousta.

Vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen heikentää vuokralaisen asemaa olennaisella tavalla.

Mika Hakamäki
ryhmäpäällikkö

Suomen Vuokranantajat ry:n eriävä mielipide

Suomen Vuokranantajat ry

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. Yhdistyksen lakiasiainjohtaja on toiminut oikeusministeriön asettaman huoneenvuokralakityöryhmän jäsenenä.

Järjestö pitää työryhmän mietintöä monilta osin hyvänä. Mietinnössä on onnistuttu tunnistamaan vanhentunutta sääntelyä ja esittämään lukuisia vuokramarkkinoiden toimivuutta edistäviä muutoksia.

Olemme kuitenkin hyvin pettyneitä osapuolten irtisanomisaikoja koskevaan esitykseen. Katsomme, että irtisanomisaikoja koskevaa sääntelyä tulee päivittää selkeästi nyt esitettyä enemmän vastaamaan selvästi muuttuneita asuntomarkkinoita sekä verrokkimaita.

Irtisanomisaikojen nykytila ja arviointi

Yksityiset vuokranantajat kokevat nykyiset irtisanomisajat vanhentuneiksi sekä epäoikeudenmukaisiksi. Työryhmän mietinnössä esitetty hyvin pieni muutos pelkästään vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevaan porrastukseen on täysin riittämätön nykysääntelyyn liittyvän huomattavan epätasapainon ratkaisemiseksi.

Vuokranantajan kuuden kuukauden irtisanomisaika yli vuoden tai kahden vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa on erittäin pitkä. Pitkä irtisanomisaika on erityisen ongelmallinen tilanteissa, jossa vuokralainen jättää esimerkiksi toistuvasti vuokria maksamatta purkukynnyksen kuitenkaan ylittymättä. Ongelmat korostuvat erityisesti pienillä yksityisillä vuokranantajilla, jotka eivät ongelmatilanteiden sattuessa voi paikata omaa kassavirtaansa muulla asuntosalkulla. Pitkä irtisanomisaika vaikeuttaa lisäksi vuokranantajan mahdollisuutta myydä asuntoa omistusasuntomarkkinoilla ja sillä on siten asuntokauppaa hidastava vaikutus.

Kuuden kuukauden irtisanomisaika on ollut jokseenkin perusteltu AHVL:n säätämisen aikoihin 1990-luvulla. Tällöin Suomessa vuokra-asuntojen saatavuus oli huomattavasti nykyistä heikompaa vuokrasääntelyn vuoksi. Vapaat vuokramarkkinat ovat osoittautuneet Suomessa erittäin toimiviksi ja vuokralaisella on nykyisin mahdollisuus löytää uusi vuokra-asunto markkinoilta yleensä hyvinkin nopeasti. Uuden vuokra-asunnon löytäminen on mahdollista kaikissa markkinatilanteissa vähintäänkin kolmen kuukauden aikana eikä kuuden kuukauden irtisanomisaikaa voida siten pitää perusteltuna pidemmissäkään vuokrasuhteissa.

Vuokralaisen yhden kuukauden irtisanomisaika on sen sijaan poikkeuksellisen lyhyt. Koska muutto on merkittävä elämäntapahtuma, vuokralaiset tietävät hyvin usein muuttoaikeistaan aikaisemmin kuin vasta kuukautta ennen poismuuttoa. Tästä huolimatta vuokralaiset ilmoittavat asunnon irtisanomisesta hyvin harvoin ennen edellisen kuukauden loppua. Tällä hetkellä (marraskuu 2024) vuokra-asuntojen markkinointiaikojen mediaani Suomessa on 19 vuorokautta ja Uudellamaalla 28 vuorokautta. Näin ollen vuokranantajille aiheutuu yleisesti vuokratulon menetystä vuokralaisen vaihtuessa.

Suomen vuokramarkkinoiden kansainvälinen erityispiirre on pienten yksityisten vuokranantajien huomattava markkinaosuus. Tämä erityispiirre puoltaa voimakkaasti irtisanomisaikojen tasapainottamista verrokkimaiden suuntaan. On ilmiselvää, että vuokralaisen ja vuokranantajan välillä ei ole vastaavaa epätasapainoa silloin kun molemmat osapuolet ovat tavallisia yksityishenkilöitä verrattuna tilanteeseen, jossa vuokranantajana on iso liiketoimintaa harjoittava yritys. Irtisanomisaikojen tasapainottaminen on siksi erityisesti yksityishenkilöinä toimivien pienvuokranantajien aseman turvaamiseksi välttämätöntä.

Sopimusvapaus irtisanomisajoista

Erityisen ongelmallista nykylainsäädännössä on se, ettei irtisanomisajoista voida edes sopimuksella poiketa lainkaan vuokranantajan eduksi. Asuntomarkkinat ovat eriytyneet Suomessa hyvin voimakkaasti ja kehitys on edelleen kiihtyvää. Valtakunnallinen täysin joustamaton lainsäädäntö ei yksinkertaisesti enää vastaa nykypäivän vuokramarkkinoiden tarpeita.

Sopimusvapauden puute on ongelmallista erityisesti ei-ammattimaisten vuokranantajien näkökulmasta. Vuokramarkkinoilla esiintyy myös tilanteita, joissa ei-ammattimaisen vuokranantajan vuokralainen on liiketoimintaa harjoittava

yhtiö. Esimerkiksi asuntojen lyhytvuokraus ammattimaisten yhtiöiden toimesta on kasvava ilmiö.

Pidämme perusteltuna, että Suomessa sopimusvapaudelle säilytetään edelleen jonkinlaiset pakottavat rajat, vaikka esimerkiksi Norjassa tällaista rajoitusta ei ole. Ehdottamamme esitys johtaisi siihen, että vuokralainen voisi Suomessa jatkossa tulla pahimmassa mahdollisessa tilanteessa siihen samaan asemaan, jossa vuokralaiset muissa pohjoismaissa ovat lain olettamasäännösten nojalla.

Kokonaisuutena huoneenvuokralakityöryhmän mietinnön ongelmana on se, että lakiin ehdotetaan lisättäväksi pakottavia säännöksiä ilman, että samanaikaisesti sopimusvapautta lisätään lainkaan. Ilman irtisanomisaikojen muutosta, mietintö muuttaa Suomen vuokralainsäädäntöä yhä enemmän vuokralaismyönteiseen suuntaan vuokranantajien kustannuksella.

Irtisanomisaikojen muuttumisen vaikutusten arviointi

Irtisanomisaikojen tasapainottamisella olisi myönteisiä vaikutuksia asunto- ja vuokramarkkinoille. Irtisanomisaikojen tasapainottaminen parantaisi vuokranantajien asemaa ja toisi siten markkinoille lisää vuokra-asuntotarjontaa.

Edellä todetulla tavalla ns. tyhjien kuukausien vaikutus huomioidaan nykyisin vuokratasossa. Vuokralaisen irtisanomisajan maltillisella pidentämisellä olisi siten todennäköisesti vuokrien kehitystä hillitsevä vaikutus. Erilaisten irtisanomisaikojen mahdollistaminen myös lisäisi vuokralaisten valinnanvapautta. Vuokranantaja voisi esimerkiksi tarjota asuntoa edelleen yhden kuukauden irtisanomisajalla tai vaihtoehtoisesti kahden kuukauden irtisanomisajalla ja hieman pienemmällä vuokralla. Uudistus lisäisi vuokranantajien välistä kilpailua ja toisi markkinoille uusia vaihtoehtoja myös vuokralaisille.

Vuokralaisen irtisanomisajan pidentämisellä ei olisi suurta käytännön merkitystä vuokralaisten kannalta, sillä muuton tarpeesta tiedetään yleisesti aiemmin kuin vasta kuukautta ennen muuttoa. Lisäksi on syytä huomioida, että vuokralaisella on mahdollisuus luovuttaa huoneisto väliaikaisesti toiselle (AHVL 18 §) ennen vuokrasuhteen irtisanomista, mikäli hän esimerkiksi löytää

nopeasti uuden työpaikan toiselta paikkakunnalta. Vuokralaisen irtisanomisajan pidentäminen ei siten vaikeuttaisi vuokralaisen mahdollisuuksia muuttaa työn, opintojen, sairauden tai muun sellaisen syyn takia.

Nykyisin kaksi kolmasosaa yksityisistä vuokranantajista käyttää pääsääntöisesti sopimuksia, joilla vuokralainen sidotaan vuokrasopimukseen vähintään yhdeksi vuodeksi. Vuokralaisen irtisanomisajan pidentäminen johtaisi todennäköisesti tällaisten sopimustyyppien käytön vähenemiseen. Vuokranantajilla ei olisi yhtä suurta tarvetta sitoa vuokralaisia määräaikaisilla sopimuksilla, jos vuokralaisen vaihtumiseen liittyvät kustannukset ja haitat vähenisivät.

Huoneenvuokralakityöryhmän mietinnössä esitetään lakiin lisättäväksi uusia pakottavia säännöksiä vuokralaisen suojaksi. Osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien tasapainon säilyttämisen kannalta on tärkeää, että vuokralaista suojaavien uusien pakottavien säännösten vastapainoksi myös vuokranantajan oikeuksia ja sopimusvapautta vahvistettaisiin. Ilman irtisanomisaikoja koskevan nykytilan selkeää korjaamista hallituksen esitysluonnos vahvistaa vuokralaisten asemaa suhteessa vuokranantajiin entisestään.

Pohjoismaalainen vertailu

Yhteenvetona mietinnössä esitetystä kansainvälisestä vertailusta voidaan todeta, että vuokrasopimusten yleinen irtisanomisaika on Pohjoismaissa molempien osapuolten osalta kolme kuukautta. Irtisanomisaikoihin on säädetty erilaisia poikkeuksia, mutta selvä enemmistö kaikista vuokrasopimuksista muissa Pohjoismaissa on kolmen kuukauden irtisanomisajan piirissä. Islannissa vuokrasopimusten yleinen irtisanomisaika on kuusi kuukautta molemmilla osapuolilla. Missään muussa Pohjoismaassa vuokranantajan irtisanomisaika ei myöskään kaksinkertaistu vuokrasuhteen keston perusteella.

Yhdessäkään Pohjoismaassa ei ole löydettävissä edes poikkeustilanteissa sellaista tilannetta, että vuokranantajan irtisanomisaika olisi kuusinkertainen verrattuna vuokralaisen irtisanomisaikaan. Käsityksemme mukaan myöskään mistään muualta maailmasta ei ole löydettävissä sellaista pakottavaa lainsäädäntöä, jonka nojalla vuokranantajalla olisi aina pitkissä vuokrasuhteissa vähintään kuusinkertainen irtisanomisaika vuokralaiseen nähden.

Suomessa vallitseva lainsäädäntö poikkeaa erittäin merkittävästi kaikista muista Pohjoismaista. Poikkeamiselle ei ole olemassa mitään toimintaympäristöstä, muusta lainsäädännöstä tai vuokramarkkinoiden erityispiirteistä johtuvia kestäviä perusteita. On hyvä huomioida, että esimerkiksi vuokrasääntelyä on Ruotsissa ja Tanskassa, kun taas Norjassa ja Islannissa ei Suomen tavoin ole vuokrasääntelyä lainkaan. Vuokrasääntelystä ja eräistä muista vuokramarkkinoiden erityispiirteistä huolimatta muiden Pohjoismaiden irtisanomisajat vastaavat kuitenkin hyvin läheisesti toisiaan.

Suomen Vuokranantajat ry:n ehdotus

Katsomme edellä esitetyin perustein, että vuokrasuhteissa noudatettavia irtisanomisaikoja tulee päivittää vastaamaan asuntomarkkinoiden muutoksia sekä Pohjoismaalaisia verrokkimaita. Lisäksi huomautamme, että jatkossakin olisi täysin mahdollista sopia edelleen nykyisistä irtisanomisajoista.

Esitämme, että vuokralaisen irtisanomisaika säädetään kahteen kuukauteen ja vuokranantajan irtisanomisaika kolmeen kuukauteen. Lisäksi esitämme, että sopimusvapautta irtisanomisajoista lisätään siten, että molempien osapuolten irtisanomisaika voitaisiin jatkossa vuokrasopimuksella sopia kolmeen kuukauteen. Esitetyn muutoksen jälkeenkin Suomen irtisanomisajat olisivat muihin pohjoismaihin nähden vuokralaismyönteisempiä.

Ehdotus AHVL 52 §:n 2-4 momenteiksi:

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on ***kolme kuukautta*** *(vuokranantajan irtisanomisaika).*

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on ***kaksi kuukautta*** *(vuokralaisen irtisanomisaika).*

Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään ***yli kolmeen kuukauteen****, on mitätön.*

Tarik Ahsanullah
Lakiasiainjohtaja

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n lausuma

Kommentit

Rakli pitää hyvänä, että AHVL päivitetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Tärkeitä lähtökohtia uudistamisessa ovat tasapaino sopimussuhteessa ja sopimusvapauden periaate. Yksi konkreettinen esitys ajantasaistamisesta on tiedoksiantosäännösten päivittäminen, joissa on muun muassa pyritty ottamaan huomioon sähköisten viestintäkanavien merkittävä rooli vuokrasuhteen viestinnässä.

Vakuuden osalta lakiin ehdotetaan kirjattavan, että vakuus on palautettava tai vapautettava taikka sen pidättämisestä on annettava kirjallinen ilmoitus viipymättä tai viimeistään 30 päivän määräajassa. Rakli pitää esitystä hyvänä. Sanamuoto viipymättä kannustaa toimimaan asiassa ripeästi. Vuokranantajan intressissä on palauttaa vakuus niin pian kuin se on mahdollista, mutta joissakin tilanteissa asian selvittäminen voi kuitenkin viedä aikaa. Vakiokorvausta emme sitä vastoin kannata.

Vuokranantajan irtisanomisaikaa esitetään muutettavan niin, että irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta. Pidämme esitystä hyvänä, sillä nykyisellään vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisajoissa on huomattava epäsuhta.

Vuokranantajan oikeuteen purkaa vuokrasopimus esitetään lisättävän uusi purkuperuste ”jos purkamiseen on muu erittäin painava syy”. Perustelujen mukaan ehdotettu uusi purkamisperuste voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi, kun vuokralainen viettää häiritsevää elämää vuokrahuoneiston lähiympäristössä tai syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen vuokra-asunnon lähialueilla. Rakli pitää uuden purkuperusteen lisäämistä lakiin tärkeänä, mutta se ei välttämättä ole riittävä vakaviin asumishäiriöihin puuttumiseksi. Alan järjestöt ovat jo pitkään vaatineet vuokranantajille ja asunto-osakeyhtiöille mahdollisuutta saada poliisilta olennaiset tiedot asuntoon kohdistuneista hälytystehtävistä

esimerkiksi häätöoikeudenkäyntejä varten. Tämä mahdollistaisi asumisen häiriötilanteisiin reagoinnin nopeammin ja tehokkaammin. Valitettavasti tähän ei saatu ratkaisua AHVL-työryhmätyöskentelyn aikana.

Pidämme hyvänä, että muuttopäivän osalta lakiin kirjataan alalla jo yleisesti sopimuksissa käytetty ehto, että muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

Lisäksi pidämme hyvänä, että työryhmätyöskentelyssä haettiin ratkaisua moniin keskeisiin asioihin. Näitä olivat esimerkiksi vuokrasuhteen päättymistilanteet muun muassa vuokralaisen kuoleman johdosta sekä menettelyt vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneen omaisuuden osalta.

Aija Tasa
johtaja, asuminen ja lakiasiat

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi

ISSN 2490-1172 (PDF)
ISBN 978-952-400-057-4 (PDF)

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET