

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.

Esityksellä toimeenpannaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmakirjaus, jonka mukaan asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Esityksen tavoitteena on ajantasaistaa sääntely vastaamaan nykyajan tarpeita. Lisäksi esityksellä pyritään vähentämään vuokrasuhteisiin liittyviä erimielisyyksiä ja tulkinnanvaraisuuksia sekä oikeudenkäyntejä. Lakien keskeisiin periaatteisiin ei kuitenkaan ehdoteta muutoksia.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi 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. Edelleen tarkistuksia ehdotetaan säännöksiin, jotka koskevat muuttopäivää sekä vuokranantajan oikeutta purkaa vuokrasopimus. Myös vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa ehdotetaan lyhennettäväksi vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen. Lisäksi vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä oleva sopimustyyppi, jossa vuokrasuhde on voimassa aluksi määräajan ja tämän jälkeen toistaiseksi, huomioitaisiin lain tasolla.

Lakeihin ehdotetaan digitalisaation vaikutusten huomioimiseksi lisättäväksi uudet säännökset laeissa tarkoitettujen ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiannoista. Lisäksi tarkistuksia ehdotetaan lakien kohtuullistamissäännöksiin sekä säännöksiin, jotka koskevat vuokranantajan oikeutta päästä huoneistoon.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Uusia säännöksiä sovellettaisiin eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta myös lakien voimaan tullessa voimassa oleviin vuokrasuhteisiin.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
PERUSTELUT	5
1 Asian tausta ja valmistelu	5
1.1 Tausta	5
1.2 Valmistelu	7
2 Nykytila ja sen arviointi	8
2.1 Soveltamisala ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet	8
2.1.1 Asuminen ja huoneiston muu käyttö	8
2.1.2 Majoitusliikkeitä koskeva rajoitussäännös	9
2.1.3 Asuminen ja majoitus eräissä muissa laeissa	11
2.2 Kirjallinen ja sähköinen muoto	12
2.3 Vuokrasopimuksen kesto	13
2.4 Asetuksenantovaltuutus vuokrasopimus- sekä ilmoitus- ja kehotuslomakkeille	15
2.5 Vuokrasopimuksen ja sen ehdon kohtuullistaminen	15
2.5.1 Yleistä	15
2.5.2 Huoneenvuokralakien yleiset kohtuullistamissäännökset	16
2.5.3 Vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskevien ehtojen kohtuullistaminen	17
2.5.4 Sopimusehtodirektiivi ja vuokran määrää ja määräytymistä koskevan ehdon sovittelu	19
2.6 Vakuus	20
2.7 Tiedoksianto	21
2.7.1 Tiedoksiantoja koskeva yleissäännös	21
2.7.2 Poikkeus yleissäännöksestä – todisteellinen tiedoksianto	22
2.7.3 Sähköisen viestinnän kehitys ja tiedoksiantosäännösten toimivuus muuttuneessa toimintaympäristössä	23
2.8 Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä	25
2.9 Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi	26
2.10 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon	27
2.11 Tupakointikielto	28
2.12 Vuokran tarkistaminen ja etuudet	29
2.12.1 Vuokran määräytyminen	29
2.12.2 Vuokrasuhteeseen mahdollisesti liittyvät etuudet	30
2.13 Vuokraa koskevat suositukset	31
2.14 Vuokrasopimuksen päättymisen	31
2.14.1 Vuokrasopimuksen irtisanomisperusteet	31
2.14.2 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika	34
2.14.3 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus	36
2.14.4 Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus	37
2.14.5 Vuokrasopimuksen lakkaaminen	38
2.15 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta	39
2.16 Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle	41
2.17 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus	43

2.18 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua ja huoneistoon jäänyt jäämistöomaisuus	45
2.18.1 Huoneenvuokralain säännökset	45
2.18.2 Muut säännökset	46
2.18.3 Muutostarpeet	47
2.19 Muuttopäivä	48
3 Tavoitteet	48
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	49
4.1 Keskeiset ehdotukset	49
4.1.1 Soveltamisala ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet	49
4.1.2 Vuokrasopimuksen kesto	49
4.1.3 Vuokrasopimuksen ehdon kohtuullistaminen ja muuttaminen	50
4.1.4 Vakuus	50
4.1.5 Tiedoksianto	51
4.1.6 Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä	52
4.1.7 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon	52
4.1.8 Tupakointikielto	52
4.1.9 Vuokran tarkistaminen ja etuudet	53
4.1.10 Vuokrasopimuksen päättymisen	53
4.1.11 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta	54
4.1.12 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus	54
4.1.13 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua ja huoneistoon jäänyt jäämistöomaisuus	55
4.1.14 Muuttopäivä	55
4.2 Pääasialliset vaikutukset	55
4.2.1 Yleistä	55
4.2.2 Vaikutukset kotitalouksien asemaan	57
4.2.3 Vaikutukset elinkeinoelämään	60
4.2.4 Vaikutukset julkiseen talouteen	62
4.2.5 Vaikutukset tuomioistuimiin ja muihin viranomaisiin	62
4.2.6 Vaikutukset tietoyhteiskuntaan ja tietosuojaan	64
4.2.7 Vaikutukset hyvinvointiin ja terveyteen	66
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	67
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	67
5.1.1 Soveltamisala	67
5.1.2 Vuokrasopimuksen kesto	67
5.1.3 Vakuus	68
5.1.4 Tiedoksianto	69
5.1.5 Tupakointikielto	70
5.1.6 Vuokran tarkistaminen ja etuudet	70
5.1.7 Vuokrasuhteen päättymisen	71
5.1.8 Velvollisuus maksaa vuokraa vuokrasuhteen aikana ja sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta	74
5.1.9 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus	75

5.1.10 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua ja huoneistoon jäänyt jäämistöomaisuus.....	76
5.1.11 Muuttopäivä.....	77
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	77
5.2.1 Ruotsi.....	77
5.2.2 Norja	86
5.2.3 Tanska.....	90
5.2.4 Islanti	92
6 Lausuntopalaute.....	95
6.1 Yhteenveto työryhmämietinnön lausuntopalauteesta	95
6.2 Yhteenveto jatkovalmistelussa tehtyihin eräisiin muutoksiin saadusta lausuntopalauteesta.....	100
6.3 Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto.....	101
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	102
7.1 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta	102
7.2 Laki liikehuoneiston vuokrauksesta	148
8 Lakia alemman asteinen sääntely	163
9 Voimaantulo	163
10 Toimeenpano ja seuranta.....	164
11 Suhde muihin esityksiin	165
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys.....	165
12.1 Aluksi.....	165
12.2 Omaisuuden suoja.....	165
12.3 Kotirauhan suoja.....	171
12.4 Yksityiselämän suoja	172
12.4.1 Vuokralaisen ilmoittamien tietojen rajaaminen.....	172
12.4.2 Henkilötietojen käsittelyn oikeusperusta	173
12.4.3 Tiedoksianto koskevat ehdotukset	175
12.5 Oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin	177
12.6 Johtopäätös	178
LAKIEHDOTUKSET	179
1. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta	179
2. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta.....	192
LIITTEET	198
RINNAKKAISTEKSTIT	198
1. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta	198
2. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta.....	222

PERUSTELUT

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, ja se painottuu erityisesti suuriin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin. Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuokralla asuvia asuntokuntia oli vuoden 2024 lopussa 1,03 miljoonaa. Yhteensä vuokralla asui noin 1,6 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 260 000: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. Vuokralla asuvat ovat tyypillisimmin nuoria ja yksin eläviä. Esimerkiksi vuoden 2024 lopussa nuorten asuntokunnista reilu 80 % asui vuokralla. Vaikka vuokralla asuminen on yleisintä nuorissa ikäryhmissä, se on yleistynyt myös vanhemmissa ikäryhmissä. Esimerkiksi yksin elävistä 60 vuotta täyttäneistä 32 % asui vuokralla vuonna 2023, kun osuus vuonna 2010 oli 29 %.

Vuokra-asuntojen saatavuus vaihtelee Suomessa alueittain ja asuntotyypeittäin. Vapaarahoitteisilla markkinoilla saatavuus vaikuttaa monin paikoin hyvältä. Tätä heijastaa myös vuokrakehitys: vuonna 2025 vapaarahoitteiset vuokrat nousivat koko maassa 0,2 prosenttia, mutta pääkaupunkiseudulla ne laskivat 0,5 prosenttia samalla kun muualla Suomessa nousua oli 0,6 prosenttia. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla viime vuosien vuokrien lasku viittaa siihen, että tarjontaa on ollut ainakin joissakin segmenteissä runsaasti suhteessa kysyntään. Toisaalta valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat nousivat samaan aikaan vapaarahoitteisia vuokria nopeammin, joten vuokratasokehitys ei ole alueellisesti eikä asuntosegmenteittäin yhtenäinen. Kohtuuhintaisten ARA-vuokra-asuntojen saatavuus voi olla kireämpää erityisesti alueilla, joilla asumiskustannukset ovat korkeat. Ylipäättään vuokra-asuntojen tarjonta ja kysyntä eivät aina kohtaa alueellisesti tai asuntotyypeittäin: suurissa kasvukeskuksissa vapaarahoitteisia pieniä asuntoja voi olla runsaasti tarjolla, mutta perheasunnoissa ja edullisimmissa ARA-kohteissa tarjonta ei aina vastaa kysyntää. Toisaalta muuttotappioalueilla vapaarahoitteisia asuntoja voi olla tyhjillään vähäisen kysynnän vuoksi. Myös asumista koskevat etuusmuutokset voivat kohdentaa kysyntää uudelleen vuokra-asuntomarkkinoiden sisällä. Toimeentulotuen asumismenojen rajaukset sekä opiskelijoiden siirtyminen yleisestä asumistuesta opintotuen asumislisälle voivat lisätä pienituloisten ja opiskelijoiden tarvetta hakeutua aiempaa edullisempiin asumisratkaisuihin. Tämä voi lisätä erityisesti kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen, jaettujen asuntojen ja muiden edullisten vuokra-asuntojen kysyntää sekä vastaavasti heikentää kysyntää kalliimmissa pienissä vapaarahoitteisissa asunnoissa joillakin alueilla. Vuokra-asuntojen saatavuuteen vaikuttavat lisäksi yleinen suhdannetilanne ja talouskehitys, jotka heijastuvat rakentamisen määrään,

muuttoliikkeeseen sekä kotitalouksien kykyyn ja halukkuuteen hakeutua eri asumismuotoihin. Lisäksi joillakin alueilla lyhytvuokraustoiminta voi heikentää pitkäaikaisten vuokra-asuntojen saatavuutta, jos asuntoja siirtyy pois tavanomaisilta vuokramarkkinoilta.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, jäljempänä myös huoneenvuokralaki tai AHVL) tuli voimaan 1.5.1995, ja on siten ollut voimassa 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 vuokralaiset ovat tyypillisesti yksityishenkilöitä. 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 peruseriaatteet 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 laki on paikoitellen tulkinnanvarainen ja aukollinen.

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 havaittuihin ongelmiin nykyistä paremmin. Huomattava kuitenkin on, 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.

Lisäksi koska huoneenvuokralaissa säädetään lähtökohtaisesti pidempiaikaisista vuokrasuhteista, lyhytaikaista vuokraustoimintaa koskevaa 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-saadostvalmistelu> tunnuksella OM100:00/2023.

2 Nykytila ja sen arviointi

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. LHV 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 kutsutaan siis LHV:ssä liikehuoneistoiksi.

Huoneenvuokralakien soveltamisalasäännöksissä mainitaan lisäksi, että huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö (AHVL 1 §:n 1 momentti ja LHV 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. 19)

LHV 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:ssä asuminen on rinnastettu huoneiston käyttämiseen asuntona tai muuten kuvaamaan tilapäistä pysyvää 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 vai LHV:n säännöksiä. Jos huoneenvuokralakien soveltamisalasäännösten asuminen ei viittaisi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen, kyse olisi muusta kuin asumista koskevasta sopimuksesta. Tällaiseen sopimukseen sovellettaisiin LHV:n säännöksiä.

AHVL:n soveltamisalan arvioinnissa keskeistä on se, edellyttääkö vuokralaisen suojaaminen jonkin lain pakottavan säännöksen soveltamista. Useimmat pakottavat säännökset perustuvat siihen, että vuokralainen käyttää huoneistoa vakituksena asuntonaan ja säilyttää siellä kotiraimistoaan. Vuokralainen joutuu siis huoneistosta pois muuttaessaan etsimään uuden asunnon. Kotina käytettävä asunto on myös välttämättömyyshyödyke, minkä vuoksi vuokralaista suojataan esimerkiksi kohtuuttomilta vuokrankorotuksilta. Vuokralaisella ei ole

vastaavaa 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 on asetettava riittävän korkealle, jotta lain pakottavia säännöksiä sovelletaan vain silloin, kun se on vuokralaisen suojaksi tarpeen. AHVL:n soveltamisalasäännökset ovat osoittautuneet pääosin toimiviksi.

AHVL:n soveltamisalasäännös ei ole lain 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 tarkoitettut oikeudet ja velvollisuudet koskevat 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 selvimmän 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. Myös AHVL 45 §:ssä asuminen-termiä käytetään samassa merkityksessä. Lisäksi useassa AHVL:n säännöksessä puhutaan huoneiston vuokraamisesta asunnoksi tai rinnastetaan toisiinsa asuminen ja huoneiston käyttäminen asuntona (ks. AHVL 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

Viime vuosina erilaiset digitaaliset lyhytvuokrauspalvelut (esim. Airbnb ja Vrbo) ovat yleistyneet voimakkaasti. Tämä on mahdollistanut sen, että myös yksityishenkilöt tarjoavat kalustettuja huoneistoja lyhytaikaiseen ja tilapäiseen tarpeeseen. Lyhytaikaisten vuokrasuhteiden yleistymisen on synnyttänyt epä tietoisuutta sovellettavasta laista, etenkin siksi, että AHVL:n soveltamisalasta on nimenomaisesti rajattu pois vain majoitusliikkeiden toiminta. Majoitusliikkeiden majoitustoimintaa koskeva soveltamisalarajoitus otettiin ensi kertaa vuoden 1961 huoneenvuokralakiin, jonka 43 §:n mukaan lakia ei sovelleta hotellien, täysihotolain tai muiden majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antamiseen. Rajoittamista perusteltiin sillä, että useat lain säännökset eivät sovellu tällaiseen lyhytaikaiseen vuokraukseen (HE 59/1959 vp, s. 15). Tarkoituksena oli siis ensisijaisesti rajata lyhytaikaiset vuokrasopimukset lain soveltamisalan ulkopuolelle. 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 erillistä rajoitussäännöstä, jolla poissuljettaisiin lyhytaikaiset vuokrasuhteet sen soveltamisalasta. Tämä ei kuitenkaan ole tiettävästi aiheuttanut epäselvyyttä LHVL:n soveltamisalan tulkinnassa.

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). Edelleen vuoden 1987 huoneenvuokralain esitöiden mukaan laki oli tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja pitempiaikaisemmassa asumisessa tai muussa huoneiston käyttämisessä kuin mistä esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa on kyse. Soveltamisalaa määriteltäessä ratkaisevaa on toiminnan laatu, liiketoimintana harjoitettu majoituselinkeino, eikä se, sovelletaanko toimintaan 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).

Tästä seuraa, että majoitusliikkeen toiminnalla tarkoitetaan AHVL:n esitöiden mukaan myös sellaista majoitustoimintaa, johon ei sovelleta majoituselinkeinoja koskevia säännöksiä, esimerkiksi majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annettua lakia (308/2006). AHVL:ssä tai sen esitöissä ei ole kuitenkaan tarkemmin yksilöity kriteereitä sen arvioimiseksi, milloin kyse on majoitusliikkeen toiminnasta ja milloin pysyväisluontoisemmasta asumisesta (HE 304/1994 vp, s. 48). Korkeimman oikeuden vuoden 1987 huoneenvuokralain 2 §:n 1 momentin tulkintaa koskeneessa ratkaisussa KKO 1992:108 arvioitiin sitä, oliko asuntohotellin solmima noin kahden kuukauden vuokrasopimus säännöksen tarkoittamaa majoitusliikkeen toimintaa. Arvioinnissa merkitystä annettiin muun muassa sille, että vuokranantajan tarjoamat huoneistot olivat täydellisesti kalustettuja ja varustettuja. Vuokraan sisältyivät 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:n säännökset on siis tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia pysyväisluontoisemmassa ja yleensä pitempiaikaisessa asumisessa kuin hotellimajoituksen tyyppisessä, tilapäisessä asumisessa. Laissa on eräitä 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 määräaikaista koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva. Lain 58 §:ssä on erityissäännös vuokralaisen suorittamista korjaus- ja muutostöistä, joista vuokralaisella on tietyissä tilanteissa mahdollisuus saada vuokranantajalta korvaus vuokrasuhteen päättyessä. Edellytyksenä on kuitenkin se, että vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle 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, tulisivat siihen sovellettavaksi myös AHVL:n vuokralaisen suojaksi pakottavat säännökset, 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.

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

2.1.3 Asuminen ja majoitus eräissä muissa laeissa

Majoitustoiminnasta säädetään majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa, jonka 1 §:n 1 momentin mukaan laki koskee muun muassa majoitustoiminnan harjoittamista. Saman pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Lainkohdan esitöiden mukaan laki erottelee majoitustoiminnan ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 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, sillä lain soveltamisalan ulkopuolelle jää sellainen majoitustoiminta, jota harjoitetaan taloudellista hyötyä tavoittelematta. Laki ei myöskään koske toimintaa, jota satunnaisuutensa vuoksi ei voida pitää majoituselinkeinon 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. (HE 138/2004 vp, s. 17)

AHVL 2 §:n 1 momentin majoitusliikkeen toiminta viittaa kuitenkin myös majoitustoimintaan, joka satunnaisuutensa vuoksi rajautuu majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain soveltamisalan ulkopuolelle. Säännöksen sanamuodosta tämä ei kuitenkaan käy ilmi, sillä majoitusliikkeen toiminta yleiskielisessä merkityksessä viittaa ammattimaisempaan toimintaan kuin majoitustoiminta. Määritelmiä ei ole tarkoitettu ehdottomiksi tai poissulkeviksi, vaan soveltamisalarajoituksen soveltaminen riippuu viime kädessä siitä, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet (HE 304/1994 vp, s. 48). AHVL:n esitöiden mukaan majoitusliikkeen toiminnassa onkin mahdollista solmia asuinhuoneiston vuokrasopimus, johon sovellettaisiin majoitusliikkeen toimintaa koskevien säännösten sijasta AHVL:ää. Esimerkiksi opiskelija-asuntoloita 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 asukas saa usein joko samaa tai eri korvausta vastaan myös siivous- ja ravitsemuspalveluja. Tällaista toimintaa on yleensä pidettävä majoitustoimintana, mutta tällainen huoneisto, kuten myös hotellin tai motellin huoneisto, voitaisiin luovuttaa myös huoneenvuokraa vastaan käytettäväksi.

Asumisen ja majoittumisen määrittelyillä on merkitystä myös esimerkiksi alueidenkäytössä ja rakentamisessa, jota koskevat säännökset ovat 1.1.2025 lukien alueidenkäyttölaissa (132/1999) ja rakentamislaisissa (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 majoitustoimintaan – 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 onkin arvioidessaan lyhytaikaisen vuokrauksen, asumisen ja majoitustoiminnan välistä suhdetta ennakkopäätöksissään KHO 2021:76, KHO 2021:77 ja KHO 2024:75 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. Sitä vastoin 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 myönnettyillä 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 korkotukilaki) 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 on 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 edellytetä lyhytaikaisessa, intervallityyppisessä asumisessa (HE 227/2016 vp, s. 9).

2.2 Kirjallinen ja sähköinen muoto

AHVL 5 §:n ja LHV 4 §:n mukaan vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Lisäksi laeissa on lukuisia säännöksiä, joissa edellytetään tietyn ilmoituksen antamista kirjallisessa muodossa. AHVL:ssä tai LHV:ssä ei ole kuitenkaan erikseen määritelty, milloin sähköinen viestintä tai menettely täyttää kirjallisen muodon vaatimuksen. Lakeja säädettyessä viestintä ei vielä merkittävässä määrin tapahtunut sähköisesti, joten lainsäätäjät lienevät viitannut kirjallisella muodolla lähinnä paperisiin asiakirjoihin.

Huoneenvuokralaeissa tarkoitettuihin 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. Vuokrasopimuksia tekevillä osapuolilla ei kuitenkaan välttämättä ole tietoa sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n 1 momentin määritelmästä ja sen merkityksestä vuokrasuhteissa.

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 koskevaan direktiiviin (Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2011/83/EU kuluttajan oikeuksista). Direktiivin 7 artiklan mukaan kotimyyntissä 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 tiedoksiannon 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. Vuokrasopimuksen osapuolet voivat kuitenkin toisinaan ymmärtää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n ilmauksen ”säilyy osapuolten saatavilla” edellyttävän sellaisen sähköisen palvelun käyttämistä, johon sopimus tallennettaisiin ja jossa se säilyisi määräämättömän ajan. Kyseisen säännöksen sanamuoto vastaa kuitenkin aiemmin voimassa ollutta KSL 6 luvun 14 §:ää (laissa 1072/2000), joka koski tietojen vahvistamista etämyyntissä. 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-säätelyyn 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 §:n 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. Sopimustyypestä 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 tilanteissa, 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 voimassa oleva. Säännöksen tarkoituksena on ollut estää peräkkäisten lyhytaikaisten määräaikaisten vuokrasopimusten käyttäminen vuokrankorotustarkoituksessa (HE 87/1992 vp, s. 1).

Vuokramarkkinoilla on nykyisin yleisesti käytössä kahta edellä mainittua, laissa määriteltyä sopimustyyppiä yhdistelevä sopimustyyppi, jossa vuokrasopimus on tarkoitettu olemaan voimassa tietyn vähimmäisajan vuokrasuhteen alkamisesta. Tällaiset sopimukset ovat mahdollisia, koska irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva AHVL 52 §:n 1 momentti on tahdonvaltainen. Toistaiseksi voimassa olevan 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 poikkeavasta irtisanomisajan alkamisajankohdasta voidaan sopia esimerkiksi niin, että se koskee vain vuokralaista. Vuokralainen voi siten tulla yksipuolisesti sidotuksi toistaiseksi voimassa olevaan sopimukseen 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 enakkopäätöksessä KKO 2004:34, että määräaikaisen vuokrasopimuksen jälkeen jatkuva toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus

on mahdollista irtisanoa jo ennen määräajan päättymistä eli ennen toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen voimassaolon alkamista. Oikeusohje soveltuu myös asuinhuoneiston vuokrausta koskeviin sopimuksiin. Näin ollen määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen yhdistelmä voidaan saada päättymään jo määräaikaisuuden päättymishetkenä, jos osapuolet eivät ole sopineet toisin. Sen sijaan toistaiseksi voimassa oleva 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 tosiasiaa ollut tarkoitus sopia. Sopimuksessa voidaan esimerkiksi puhua irtisanomisajan alkamisajankohdan sijaan ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomispäivästä. Jos määräajan voimassa oleva sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 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 AHVL:ssä ei säännellä vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä olevaa sopimustyyppiä, aiheuttaa turhaa epäselvyyttä vuokrasuhteissa.

2.4 Asetuksenantovaltuutus vuokrasopimus- sekä ilmoitus- ja kehoituslomakkeille

AHVL 5 §:n 2 momentin mukaan ympäristöministeriö voi antaa vuokrasopimuslomakkeille sekä vuokrasuhteessa tarpeellisille ilmoitus- ja kehoituslomakkeille 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). Näitä kaavoja ei käytännössä juurikaan käytetä tai hyödynnetä, sillä markkinoilla on tarjolla useita eri toimijoiden laatimia vuokrasopimus pohjia 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 aikaista menettelyä. Käytäntöä on pidetty toimivana ja riittävänä tapana ohjata vuokrasuhteessa käytettäviä kaavamalleja.

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

2.5 Vuokrasopimuksen ja sen ehdon kohtuullistaminen

2.5.1 Yleistä

AHVL 6 §:ssä ja LHVL 5 §:ssä säädetään toisiaan vastaavasti kohtuuttoman vuokrasopimuksen ehdon sovittelusta. AHVL 6 §:n 1 momentin mukaan vuokrasopimuksen ehtoa voidaan sovittaa 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 sovittaa muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan. Saman pykälän 2 momentin mukaan kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen

sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa säädetään, mutta vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä muualla laissa (tässä AHVL) säädetään. Vuokran määrän sovittelusta on omat säännöksensä AHVL 29–31 §:ssä ja LHV 25–26 §:ssä.

AHVL 29 §:ssä on prosessuaalisia säännöksiä vuokran kohtuullisuuden selvittämisestä. Pykälän 1 momentin mukaan vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä. Pykälän 2 momentin mukaan vuokranantaja ei kuitenkaan saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana. Lainkohta käsittää sekä vuokran määrää että sen määräytymistä koskevat sopimusehdot. LHV 25 § ja AHVL 29 § vastaavat toisiaan muuten, mutta LHV 25 §:n mukaan tuomioistuin voi, milloin siihen on erityistä syytä, sallia vuokranantajan irtisanoa sopimuksen alioikeuskäsittelyn aikana. Vastaavaa säännöstä ei ole AHVL 29 §:ssä.

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. LHV:ssä ei ole AHVL 30 §:n 1 momenttia vastaavia säännöksiä vuokran alentamisesta tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon muuttamisesta vuokralaisen hyväksi. Näin ollen LHV:n mukaan vuokran kohtuullisuus tulee aina arvioitavaksi lain 5 §:n nojalla, minkä vuoksi myös LHV 25 §:ssä viitataan lain 5 §:ään. AHVL 30 §:n 2 momentin mukaan tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos siitä on 6 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana. 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, jos 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 alioikeuden päätökseen haetaan muutosta. Tällöin vuokra on maksettava entisen suuruisena, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita. LHV 26 § ja AHVL 31 § vastaavat toisiaan muuten, mutta LHV 26 §:n 2 momentin mukaan vuokran palautusta ei saa määrätä vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista aikaisemmalta ajalta.

2.5.2 Huoneenvuokralakien yleiset kohtuullistamissäännökset

AHVL 6 §:n 1 momentti ja LHV 5 §:n 1 momentti (ns. yleiset kohtuullistamissäännökset) koskevat, kuten edellä on todettu, muita kuin kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisten vuokrasopimusten ehtojen kohtuullistamista. Huoneenvuokralakien säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä on todettu, 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 tarkistettuna siten, että kohtuuttomaksi todettua

huoneenvuokrasopimuksen ehtoa tuomioistuimen on sovittelava 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 sovittella 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, että huoneenvuokralain teknisluonteiset kohtuullistamissäännökset ovat kuluttajansuojalain sovittelusäännöstäkin seikkaperäisemmät ja niissä on otettu huomioon lain sääntelemän tilanteen erityistarpeet. Lainsäätäjä piti informaationsyistä 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 sanotun vuoksi 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 LHV 5 §:n 1 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 LHV 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 LHV 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.

2.5.3 Vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskevien ehtojen kohtuullistaminen

AHVL 6 §:n 2 momentissa ja sitä vastaavassa LHV 5 §:n 2 momentissa säädetään kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisten vuokrasopimusten sovittelusta. Lainkohdissa on aineellinen viittaus kuluttajansuojalakiin ja lisäksi mainitaan, että ”vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä tässä laissa säädetään”. Lakien esitöiden mukaan lainkohdat vastaavat ”lain pakottavista säännöksistä johtuvien rajoitusten” 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 sovitellussa KSL 4 luvun 1 §:n nojalla. ”Vuokrasuhteissa noudatettava hyvä tapa” on kuitenkin epäilemättä myös osa KSL 4 luvun 1 §:n mukaista arviointia.

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 nimenomaisesti 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 siten 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 tarkoittamisessa, eli muissa kuin kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisissä, vuokrasopimuksissa vuokran määrää ja vuokran määräytymistä koskeviin ehtoihin soveltuvat sekä oikeustoimilain 36 § että AHVL 29–31 § tai LHVL 25–26 §. Lisäksi on huomattava, että 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 KSL 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.

Yhteenvetona voidaan todeta, että 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, sovellettaviksi tulevat KSL 4 luvun sijaan AHVL 6 §:n 1 momentti sekä AHVL 29–31 §:t. Vastaava epä johdonmukaisuus 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.

Kuten edellä on selvitetty, AHVL 29–31 §:ssä on sekä prosessuaalisia että aineellisoikeudellisia säännöksiä vuokran määrän ja vuokran määräytymistä koskevan ehdon sovittelusta, ja ne ovat varsin yksityiskohtaisia ja teknisluonteisia. 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) Käytännössä pykälää sovelletaan suhteellisen harvoin. Esimerkiksi Helsingin hovioikeudessa on ollut vuosina 2020–2024 yhteensä neljä tapautta, joissa on ollut kyse mainittujen pykälien soveltamisesta. Todettakoon myös, että vaikka vuokran määrää ja määräytymistä koskevien ehtojen sovittelua koskevat pykälät viittaavat tuomioistuimeen, niin pykälää voidaan soveltaa myös vaihtoehtoisissa riidanratkaisuelimissä, kuten kuluttajariitalautakunnassa (ks. myös kuluttajariitalautakunnan

täysistuntopäätös D/1906/43/2015, jossa se katsoi, että lautakunta on toimivaltainen asiassa, joka koski AHVL 29 §:n mukaista vuokran kohtuullisuuden selvittämistä). Vuodesta 2015 lähtien kuluttajariitalautakuntaan on viety vain 20 tapausta, jotka ovat liittyneet mainittujen pykälien soveltamiseen. Juttumäärän vähyys kuluttajariitalautakunnassa saattaa toisaalta osittain selittyä sillä, että säännösten sanamuodot viittaavat tuomioistuimeen.

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 määrää koskevan ehdon sovitteluun.

2.5.4 Sopimusehtodirektiivi ja vuokran määrää ja määräytymistä koskevan ehdon sovittelu

Kohtuuttomista sopimusehdoista kuluttajasopimuksissa annettu direktiivi (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 tavarihin, jos nämä ehdot on laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

Sopimusehtodirektiivin aineellisoikeudelliset säännökset on pantu täytäntöön KSL 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 kohtuuttomuusarvioinnin poissulkeminen kuluttajansuojalain ja siten myös sopimusehtodirektiivin soveltamisalasta on mahdollista, mutta vain jos ehto on laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi. 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 huoneenvuokralain 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). Tästä huolimatta direktiivi edellyttää, että AHVL 6 §:ssä ja LHV 5 §:ssä huomioitaisiin nykyisestä poiketen sellaiset vuokran määrää koskevat ehdot, joista ei ole erikseen neuvoteltu ja jotka eivät ole selkeitä ja ymmärrettäviä. Näin on siitä huolimatta, että sopimusehtodirektiivillä on nykyisinkin niin kutsuttu välitön horisontaalivaikutus. Tuomioistuimen tulisi siis viran puolesta soveltaa sopimusehtodirektiiviä, jos kohtuuttomasta vuokran määrää tai sen määräytymistä koskevasta ehdosta ei ole erikseen neuvoteltu eikä ehto ole selkeä ja ymmärrettävä.

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.

Vakuuden käyttöalasta voidaan sopia. Vakuuden voidaan sopia kattavan kaikki sopimusvelvoitteiden laiminlyönnit vuokrasuhteessa. Vaihtoehtoisesti voidaan sopia vakuuden kattavan esimerkiksi vain vuokrasaavat tai vain tiettyjen sopimusvelvoitteiden 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 saamia kuin maksamatta jätettyjä vuokria, kuten vahingonkorvaussaamia.

Vuokralaiset ja vuokranantajat eivät läheskään aina ymmärrä tai osaa muotoilla riittävän tarkasti, mihin vakuus on tarkoitettu tai mihin sitä voidaan käyttää, mikä voi johtaa oikeudenmenetyksiin. Lisäksi vakuutta voidaan ajatella tarvittavan vain vuokranmaksun varmistamiseksi, vaikka vuokralaisella on muitakin velvoitteita. Sanotut seikat ovat toisinaan johtaneet erimielisyyksiin ja riitojen syntyyn esimerkiksi siitä, kattaako vakuus vuokranmaksun lisäksi kaikki vuokrasuhteesta johtuvat velvoitteet ja niiden laiminlyönnit. Selkeyden lisäämisen ja riitaisuuksien vähentämisen vuoksi olisi siten harkittava, että laissa erikseen säädettäisiin vakuuden kattavan kaikki vuokrasopimukseen perustuvat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu.

Vakuudeksi voidaan antaa mitä tahansa, joka turvaa vakuuden saajan asemaa ja jonka vakuuden saaja vakuudeksi 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. Pykälän 1 momentissa säädetään lisäksi siitä, että sopijapuoli, jonka hyväksi vakuus on sovittu annettavaksi, saa purkaa sopimuksen, jollei sovittua vakuutta anneta 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 perusteella, 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.

Edellä mainittu säännös ei kuitenkaan rajoita takaussitoumukseen perustuvaa vastuuta, minkä vuoksi vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia, että sopimussuhteeseen nähden ulkopuolinen taho antaa omavelkaisen tai toissijaisen takauksen sopimusosapuolen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi (ks. myös KKO 2017:91). Jos osapuolet ovat esimerkiksi sopineet kolmen kuukauden rahavakuudesta, vuokranantaja voi vaatia omavelkaisen takauksen kaikista vuokrasopimuksen velvoitteista.

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöksiä siitä, miten vakuuden palauttamisen kanssa tulisi menetellä tai mikä on palauttamisen takaraja. 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).

Esimerkiksi Hyvä vuokratapa -ohjeistuksessa (2018, s. 11) on todettu, että jos perusteita vakuuden käyttämiseen ei ole, vakuus on palautettava täysimääräisenä ja viivytystä, 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 aiheutonta 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 viivytystä, ja että vakuuden pidättämisestä ja sen syistä on ilmoitettava vuokralaiselle myös viivytystä 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 aiheuttomasti 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).

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 siten kaikkia lain mukaisia ilmoituksia ja kehotuksia lukuun ottamatta niitä, joista on säädetty erikseen. Pykälää ei siis sovelleta, jos kyse on esimerkiksi irtisanomisilmoituksen (AHVL 54 §; ks. myös AHVL 77 §), purkamisvaroituksen (AHVL 62 §) tai purkamisilmoituksen (AHVL 66 §) tiedoksiannosta.

Edelleen pykälän 1 momentin mukaan, jos ilmoitus on asianmukaisesti lähetetty, lähettäjä saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi tai ei tulisi perille vastaanottajalle. Kun ilmoitus on siis lähetetty postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen, lähettäjän katsotaan täyttäneen, mitä hänen ilmoitusvelvollisuuteensa kuuluu, eikä lähettäjän tarvitse osoittaa ilmoituksen saavuttaneen vastaanottajaansa. 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 lähetysten luovuttamisesta yksilöityä tositetta.

Pykälä ei ole pakottava, sillä säännös ei estä muiden tiedoksiantotapojen, kuten tavallisen kirjeen, sähköpostin tai tekstiviestin, käyttämistä eikä suullisten ilmoitusten tekemistä esimerkiksi puhelimitse. Tällöin on kuitenkin lähettäjän vastuulla, että ilmoitus saavuttaa vastaanottajan, jotta ilmoitukseen liittyy 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 kehoitus on saapunut vastaanottajalle. Lisäksi AHVL:ssä on useita säännöksiä, jotka edellyttävät kirjallisen muodon käyttämistä tietyissä 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 kehoitus saadaan toimittaa jommalle kummalle puolisoista. Jos jompikumpi puolisoista on muuttanut pois huoneistosta, haaste ja muu ilmoitus olisi toimitettava ainakin sille puolisolalle, joka on vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen. Jos puolisolalle, 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 puolisolalle. Jos vaatimus halutaan kohdistaa molempiin puolisoihin, on tiedoksianto toimitettava kummallekin. (HE 304/1994 vp, s. 55)

LHVL 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 tosiasiaa 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).

LHVL:ssä vuokrasopimuksen irtisanomista, purkamista ja purkamista mahdollisesti edeltävää varoitusta koskevan ilmoituksen todisteellisesta tiedoksiannosta on säädetty AHVL:ää vastaavasti (ks. LHVL 43, 49 ja 53 §).

2.7.3 Sähköisen viestinnän kehitys ja tiedoksiantosäännösten toimivuus muuttuneessa toimintaympäristössä

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 WhatsAppia tai Facebookia, yhteydenpitotapana vuokralaisten kanssa.

Pääsääntöisesti yhteydenpito ja laeissa tarkoitettujen ilmoitusten toimittaminen sähköisesti on sujunut ongelmitta, ja usein osapuolet jollakin tavalla vahvistavat ilmoitusten vastaanottamisen. 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 siitä, mihin osoitteeseen tai yhteystietoon

taikka mitä yhteydenpitotapaa tai sähköistä viestintäkanavaa käyttäen vuokrasuhdetta koskevat ilmoitukset tulisi tehdä tai toimittaa. Samalla voi jäädä epäselväksi, mitä viestintävälineitä osapuolten tulisi aktiivisesti seurata, jotta he saisivat tiedon mahdollisista yhteydenotoista tai ilmoituksista. Tällöin on mahdollista, että viesti tai ilmoitus lähetetään sellaiseen yhteystietoon tai viestintäkanavaan, jota toinen osapuoli ei tosiasiallisesti käytä tai seuraa, koska vuokrasopimuksessa ei ole erikseen sovittu kyseisen kanavan käyttämisestä.

Edellä lausutun vuoksi onkin 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 tiedoksiantoja koskevat säännökset vastaavat olennaisilta osiltaan vuonna 1987 voimaan tulleen huoneenvuokralain sääntelyä (ks. HE 304/1994 vp, s. 77 ja 85). Voimassa olevat tiedoksiantosäännökset eivät kuitenkaan ota huomioon digitaalisen viestinnän yleisyyttä ja siihen liittyviä tarpeita tai haasteita. Huoneenvuokralakien tiedoksiantosäännöksiä voidaankin monilta osin pitää vanhentuneina, eivätkä ne riittävällä tavalla mahdollista digitaalisen kehityksen mukanaan tuomien sähköisten viestintäkanavien tai toimittamistapojen hyödyntämistä tai tavallisen kirjepostin hyödyntämistä. Esimerkiksi edellytys siitä, että laeissa tarkoitetut ilmoitukset ja kehotukset tulisi pääsäännön mukaan lähettää kirjatulla kirjeellä, ei vastaa nykyaikaa. Nykyiset tiedoksiantoja koskevat 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 täyttämistä – 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 pitkälti jäänyt sen varaan, vastaako vastaanottaja viestiin tai ilmoitukseen, tai reagoiko hän muulla tavoin niin, että lähettäjä kykenee osoittamaan ilmoituksen tosiasiallisesti vastaanotetuksi.

Vertailun vuoksi todettakoon, että asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 111 §:n 1 momentissa, jossa säädetään tiedoksiantovelvollisuuden täyttämistä, 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. Näissä säännöksissä ei siten edellytetä pääsääntöisesti kirjatun kirjeen käyttöä tai todisteellista tiedoksiantoa.

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 tosiasiaa 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. Vaikka ilmoitus olisi tällaisissa tapauksissa lähetetty asianmukaisesti ja huolellisesti ilman virheilmoituksia tai muita

viitteitä siitä, ettei se olisi saapunut vastaanottajalle, ilmoituksen lähettäjän on kuitenkin tullut mahdollisen riitatilanteen varalta hankkia näyttöä siitä, että ilmoituksen vastaanottaja on tosiasiallisesti 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 sen vastaanottamiseen.

Kun peilataan AHVL:n ja LHV:n ilmoituksia ja kehotuksia koskevaa yleissääntelyä sekä eräissä ilmoituksissa ja varoituksissa edellytettävää todisteellista tiedoksiantoa koskevaa vaatimusta muuhun aineelliseen sääntelyyn, joka sisältää tiedoksiantoa koskevia normeja, on perusteltua, että AHVL:n ja LHV:n tiedoksiantoa koskevat säännökset tarkistetaan vastaamaan nykyaikaa. Samalla – ottaen kuitenkin ennen kaikkea huomioon ilmoituksen tai varoituksen luonne 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 §). LHV:n osalta vastaavat säännökset ovat LHV 43.3 ja 53.2 §. Huoneenvuokralakien tullessa voimaan haasteen tiedoksianto tarkoitti sekä asunto-oikeuksissa noudatettavaa tiedoksiantotapaa että muissa alioikeuksissa noudatettavaa tiedoksiantotapaa. Asunto-oikeudet lakkautettiin vuonna 2003 voimaan tulleella lailla (599/2002). Samalla kumottiin asunto-oikeusasioita koskeneet erityiset tiedoksiantosäännökset. AHVL:n ja LHV:n mukaisista haasteen tiedoksiannoista säädetään siten nykyisin yksinomaan oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa. Myös oikeudenkäymiskaaren haasteen tiedoksiantosäännöksiä on kuitenkin muutettu lukuisia kertoja AHVL:n ja LHV:n voimassaoloaikana. AHVL:n ja LHV:n säännöksistä tai niiden valmisteluaineistoista ei selviä, mitä haasteen tiedoksiannosta annettujen oikeudenkäymiskaaren 11 luvun säännöksiä AHVL:n tai LHV: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 voitaisiin tarkentaa tai selventää.

2.8 Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Hyvään vuokratapaan kuuluu, että vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa asuvat henkilöt (Hyvä vuokratapa 2018, s. 4). Voimassa olevassa laissa ei kuitenkaan ole säännöksiä vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa huoneistossa asuvista henkilöistä. Laki ei toisaalta estä osapuolia jo nykyään sopimasta siitä, että vuokralaisen tulee ilmoittaa, ketkä asuntoa käyttävät asumiseen. Toisaalta AHVL 26, 60 ja 66 §:t estävät sen, että tällaisen ehdon rikkomiselle voitaisiin sopia kovin merkittäviä seuraamuksia. Tällainen sopimusehto tosin saattaa myös välillisesti laajentaa vuokranantajan irtisanomisoikeutta siten, että se voisi vaikuttaa sen arviointiin, onko vuokranantajan suorittama irtisanominen ollut hyvän tavan vastaista.

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. Vuokralaisella on myös oikeus alivuokrata tai muuten luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen edellyttäen, että luovuttamisesta ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä.

Huoneistossa voi siten varsinaisen vuokralaisen lisäksi asua samanaikaisesti useita muitakin henkilöitä.

Jos vuokralainen ei hyvän vuokratavan mukaisesti ilmoita vuokranantajalle sitä, keitä huoneistossa kulloinkin asuu, vuokranantaja ei voi arvioida sitä, onko huoneistossa asuvilla henkilöillä tosiasiasa AHVL 17 §:n mukainen oikeus asua huoneistossa. Tämä voi puolestaan olla ongelmallista, sillä esimerkiksi yhtiövastikkeen perusteena voi olla huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärä, jolloin osakkeenomistajan on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 4 §:n nojalla ilmoitettava yhtiölle tuo lukumäärä. Koska vuokralainen saa ilman erillistä ilmoitustakin 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 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 puolisojen yhteisvastuuta koskevien vastuukysymysten selvittämiseksi. Yhteisvastuun suhteen on myös huomionarvoista, ettei AHVL edellytä myöskään vuokralaisen ilmoittavan, jos hän asuu avio- tai avopuolisonsa kanssa, vaikka laissa on lukuisia puolisoon soveltuvia säännöksiä. AHVL 11 §:ssä säädetään puolisojen yhteisvastuusta yhteisen kodin vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista. Vastuu puolisojen yhteisenä asuntona käyttämästä huoneistosta siirtyy puolisolalle, 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 puolisojen 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.

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 säädettäisiin vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa hänen lisäkseen asuvat henkilöt, näiden yhteystiedot sekä se, mihin näiden oikeus asua huoneistossa perustuu.

2.9 Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

AHVL 18 §:n 1 momentin mukaan vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jos hän 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, jossa asunnon hallinta voidaan väliaikaisesti luovuttaa. Lain esitöiden mukaan säännöstä voitiin soveltaa myös asevelvollisuutta suoritettaessa (HE 304/1994 vp, s. 57).

Voimassa oleva AHVL 18 §:n 1 momentti on laadittu siten, että toisella paikkakunnalla oleskelu on 1 momentin soveltumisen ehdoton edellytys. Pykälää koskevissa esitöissä asiaan ei ole otettu kantaa. Säännöksen sanamuodon mukaisen tulkinnan mukaan esimerkiksi laitoshoitoon joutunut vuokralainen ei voisi luovuttaa asuntoa väliaikaisesti ja siten turvata asuntonsa säilymistä käytössään, jos hänen hoitopaikkansa sijaitsee samalla paikkakunnalla kuin vuokra-asunto. Korkein oikeus on kuitenkin ratkaisussaan KKO 2014:49 katsonut, ettei toisella paikkakunnalla oleskelu 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, vaikka vankila sijaitsi samalla paikkakunnalla kuin asuinhuoneisto.

AHVL 18 §:n 1 momentti ei siten nykyisessä muodossaan 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 tosiasiaassa estää asuinhuoneiston käyttämisen tilapäisesti – riippumatta siitä, oleskeleeko vuokralainen toisella paikkakunnalla kuin jossa asuinhuoneisto sijaitsee.

2.10 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

Vuokranantajan oikeudesta päästä asuin- 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.

Vuokranantajan oikeutta päästä huoneistoon koskeva lainsäädäntökehikko ei ole täysin ongelmaton. Ensinnäkin kokonaisuuden hahmottamiseksi ei ole nykyisin 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 voisi näin olettaa. Kokonaisuuden hahmottamiseksi lainsoveltajan tulee ymmärtää perehtyä myös AHVL 14 ja 21 §:ään tai LHVL 12 ja 19 §:ään. Toiseksi voimassa olevassa laissa ei ole riittävästi 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. Kolmanneksi AHVL:ssä ei ole myöskään otettu huomioon tilanteita, joissa vuokralainen suhtautuu passiivisesti vuokranantajan tiedusteluun sopivasta ajankohdasta, eikä laissa ole ohjeistusta siitä, miten näissä tilanteissa tulisi toimia. Näistä syistä on aiheellista arvioida, miten vuokranantajan oikeutta päästä asuin- tai liikehuoneistoon ja näitä koskevaa sääntelyä voitaisiin selkeyttää ja täydentää.

2.11 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 hallitsemisensa ulkotiloissa. Tupakkalain 79 §:n mukaan asuntoyhteisö voi hakea kunnalta tupakointikieltoa 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 – ja se onkin hyvin yleistä – puuttua ottamalla vuokrasopimukseen tupakoinnin kieltävä ehto. 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 tarkoitettulla tavalla kohtuutonta ja onko vuokranantajalla ollut hyväksyttävä syy irtisanomiselle. Tupakointikiellon rikkomisen ei sen sijaan ole yleensä katsottu muodostavan perustetta purkaa vuokrasopimusta.

Lisäksi vuokrasuhteen aikana vuokrasopimusta voidaan muuttaa siten, että tupakointikielto sisällytetään sopimukseen. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi tehdä tällaista muutosta yksipuolisesti, vaan muutos edellyttää vuokralaisen hyväksyntää. Käytännössä on herättänyt epäselvyyttä, onko irtisanominen AHVL 56 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaista, jos vuokralainen kieltäytyy hyväksymästä tupakointikieltoa koskevaa sopimusmuutosta ja vuokranantaja vetoaa tähän kieltäytymiseen.

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.

2.12 Vuokran tarkistaminen ja etuudet

2.12.1 Vuokran määräytyminen

AHVL 27 §:n 1 momentin mukaan vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei AHVL:stä tai muusta laista muuta johdu. Tämän perussäännön mukaan, jos vuokraa halutaan muuttaa, vuokran määrästä on sovittava sekä vuokrasopimusta tehtäessä että 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 vuokra 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, sisällynyt nimenomaisia säännöksiä siitä, mitä vuokran korottamisesta voidaan sopia. Vuokran tarkistamista on kuitenkin käsitelty hallituksen esityksessä 27 §:n 1 momentin pääsäännön yhteydessä. Kyseisessä yhteydessä on todettu muun muassa, että myös vuokran tarkistamista koskevasta menettelystä olisi sovittava, jos halutaan, että vuokra tarkistuu sopimussuhteessa tätä menettelyä noudattamalla. Myös siitä, onko esimerkiksi jommankumman osapuolen ilmoitettava vuokran muutoksesta ennen sitä vai ei, pitää sopia. Jos sovitaan, että vuokra tarkistetaan aina tietystä ajankohdasta lukien ilman eri ilmoitusta, tarkistuslausekkeen on oltava varsin yksiselitteinen. Vuokran tarkistamismahdollisuuksia on siis useita, mutta kaikilta tulee edellyttää 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 voidaan 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, 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 täytyessä vuokralainen ryhtyy oma-aloitteisesti suorittamaan korotettua vuokraa.

Nykyinen AHVL 27 § ei siis 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 käyvät ilmi 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. Kun erillistä ilmoitusvelvollisuutta ei ole, 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 ohjeistuksessa todetaan samalla sivulla, 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 ilmoittamismenettelyltään vastaa sitä selkeyden tasoa, jota vuokrasuhteissa voidaan edellyttää. Vuokran tarkistaminen sekä tieto siitä, milloin ja minkä määräisenä korotettu vuokra tulee voimaan, ovat vuokrasuhteen keskeisimpiä kysymyksiä. Vaikka korotusehdosta kävisi selvästi ja yksiselitteisesti ilmi korotuksen ajankohta ja tarkat laskentaperusteet, ei ole perusteltua edellyttää, että vuokralainen ymmärtäisi tai muistaisi ilman erillistä ilmoitusta ryhtyä oma-aloitteisesti maksamaan korotettua vuokraa. Säännöksen tulisi nykyistä paremmin turvata vuokralaisen asemaa, koska häntä voidaan lähtökohtaisesti pitää sopimussuhteen heikompana osapuolena. Lisäksi, koska menettelytavat vuokraa tarkistettaessa ovat toisinaan aiheuttaneet erimielisyyksiä, laissa tulisi tarkemmin kuvata ilmoittamista koskeva menettely silloin, kun vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa. Lähtökohtana voidaan pitää, että ilmoitus on tehtävä ennen uuden vuokran voimaantuloa. Se, että vuokranantaja laskisi ja ilmoittaisi vuokran määrän, todennäköisesti vähentäisi vuokran tarkistamiseen liittyviä tulkintaerimielisyyksiä. Säännöstä on lisäksi tarkistettava sen vuoksi, että indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettu laki (1195/2000), joka oli voimassa 1.1.2001–31.12.2012, ei ole enää voimassa.

2.12.2 Vuokrasuhteeseen mahdollisesti liittyvät etuudet

AHVL 27 §:n mukainen ilmoittamisvelvollisuus koskee vain vuokran korottamista. Vuokra suoritetaan vastikkeena huoneiston käyttöoikeudesta. Huoneiston käyttöön voi liittyä myös etuuksia, joista suoritetaan korvaus erikseen. Tällaisia ovat esimerkiksi lämmitys, sähkö ja huoneistoon tuleva vesi (HE 304/1994 vp, s. 100–101). Laissa ei nykyisin ole yleisiä säännöksiä tällaisten erilliskorvausten perimisestä tai niiden korottamisesta.

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

Vuokraan kuulumattomia erilliskorvauksia koskeva sääntely ei nykyisin parhaalla mahdollisella tavalla vastaa käytännön tarpeita. Tämän vuoksi AHVL 27 §:n mukaisten vuokrankorotusilmoitusten suhdetta erilliskorvausten 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 olisivat yhdenmukaisia vapaarahoitteisissa ja tuetuissa vuokra-asunnoissa.

2.13 Vuokraa koskevat suositukset

AHVL 28 §:n mukaan valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokraaostoa kuultuaan antaa suosituksia vuokrien tarkistamisesta. Asuntoneuvosto on sittemmin lakkautettu valtioneuvoston päätöksellä (436/2003). Kyseessä on valtuussäännös, joka oikeuttaa antamaan ainoastaan suosituksia asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamisesta. Säännös ei siten velvoita eikä oikeuta vuokran tarkistamiseen suosituksessa ehdotetulla tavalla, vaan vuokrasuhteen osapuolet päättävät keskenään siitä, noudattavatko ja miten suositusta, joka pykälän nojalla on annettu. Suositus ei myöskään velvoita tuomioistuinta eikä siihen liity yksipuolista täytäntöönpano-oikeutta kummallekaan sopimusosapuolelle. (HE 304/1994 vp, s. 28 ja 65)

Säännöksen merkitys on jäänyt hyvin vähäiseksi, sillä valtioneuvosto on antanut valtuussäännöksen nojalla vain yhden suosituksen yli 25 vuotta sitten. Kyseinen suositus on 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 -ohjeistuksen (2018, s. 9) suositus, jonka mukaan korotus ei saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa tehdään vuokrattavan kohteen vuokra-arvoa merkittävästi kohottavia korjauksia.

Ylipäättään pykälän valtuussäännöksen nojalla annettavien päätösten suosituksilla ei voida enää nykyaikana katsoa olevan sellaista käytännön merkitystä, joka perustelisi sen säilyttämistä. Lisäksi perustuslakiuudistuksen myötä säännöksessä tarkoitetun kaltaista ”suosituksenantovaltuutta” ei enää nykyään pidetä asianmukaisena. Suosituksen päivittäminen ilman säännöksen muuttamista ei siis voine tulla kysymykseen. Tämän vuoksi olisi aiheellista kumota AHVL 28 §.

2.14 Vuokrasopimuksen päättymisen

2.14.1 Vuokrasopimuksen irtisanomisperusteet

Yleistä

AHVL 51 §:n 1 momentissa säädetään, että 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, on 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.

Tuomioistuimien voi lisäksi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaista vuokrasopimuksen AHVL 55 §:ssä mainitulla erityisellä perusteella. Sallittuja määräaikaista vuokrasopimuksen irtisanomisperusteita ovat vuokralaiselle esimerkiksi hänen muuttonsa toiselle paikkakunnalle työnsä vuoksi ja vuokranantajalle huoneiston käyttöönotto perheenjäsenelle syystä, joka on ollut sopimusta tehtäessä ennakoimaton. Kumpi tahansa osapuoli voi irtisanoa määräaikaista 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 säädettyllä 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 irtisanoa 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 puolisoitten yhteisenä kotina käyttämästä asunnosta. AHVL 53 §:n 1 momentin mukaan, kun puoliset 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 hankaluuksista saada. Suostumuksen saaminen voi estyä esimerkiksi siksi, että puolisoa ei tavoiteta. Tuomioistuimien voi AHVL 53 §:n 2 momentin nojalla sallia puolisoitten 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 puolisoitten on toimittava yhdessä molempia puolisoita koskevissa asioissa (HE 304/1994 vp, s. 77).

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

Irtisanomisperusteita koskevien säännösten toimivuus

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 yksittäistapauksissa olla haastavaa. Laissa ei kuitenkaan ole mielekästä pyrkiä tyhjentävästi määrittelemään, 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 – myös siinä 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, mikä tarkoittaa, että pykälän 2 momentin säännöksestä huolimatta vuokrasuhdetta ei voida irtisanoa ennen luvan saamista. Jos eroa haluava puoliso on vuokrannut huoneiston yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa, hän ei vapaudu vuokrasopimuksesta seuraavista velvoitteista muuttamalla pois huoneistosta. Jos 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 irtisanomiseen ja vuokrasuhde päättyy irtisanomisajan jälkeen.

Tuomioistuimen lupa irtisanomiselle edellyttää luonnollisesti tuomioistuinprosessia, johon liittyy sekä kuluriski että usein useiden kuukausien käsittelyaika. Tämä voi 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 mahdolliset uudistukset onnistuvat tavoitteessaan parantaa oikeuden saatavuutta, voi ongelma ainakin osittain poistua. Säännös on lisäksi yhteydessä avioliittolain (234/1929) mukaisiin puolisojen yhteiseen kotiin liittyviin vallintarajoituksiin. Tämän vuoksi mahdollisia muutostarpeita tulisi tarkastella vasta pienten riita-asioiden menettelyä koskevien säännösten voimaantulon jälkeen ja joka tapauksessa osana huoneenvuokralainsäädäntöä laajempaa asiayhteyttä, jossa huomioidaan myös avioliittolain sääntely.

Kuten edellä on todettu, 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 myöhemmän ajankohtana voimaan ennalta sovituin ehdoin. Tällöin sopimusosapuoli voi siis halutessaan päättää vuokrasopimuksen maksamalla ennalta sovitun sopimussakon. Tällaisten ehtojen käyttämiselle ei ole estettä, koska niillä ei voida syrjäyttää lain pakottavia säännöksiä. Sopimussakkoehdosta huolimatta vuokralainen voi esimerkiksi määräaikaisessa vuokrasopimuksessa aina vedota myös AHVL 55 §:n mukaiseen irtisanomiseen tuomioistuimen luvalla. Tällöin vuokralaisen harkinnassa on, haluaako hän päättää määräaikaisen vuokrasopimuksen sopimussakon maksamalla vai hakemalla irtisanomiselle lupaa tuomioistuimelta. Mikään ei myöskään estä vuokrasuhteen aikana 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, koska AHVL 55 §:n 2 momentin mukaan vuokranantajalla on oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennaikaisesta päättymisestä aiheutuneesta vahingosta. Se, ettei vastaavaa mahdollisuutta ole toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomiseen tuomioistuimen luvalla, on sääntelyratkaisuna epäjohdonmukainen. Tällaisen sopimuksen ehtoja voidaan tuki kohtuullistaa AHVL 6 §:n tai KSL 4 luvun 1 §:n nojalla, mutta tuomioistuinprosessi vie aikaa ja sisältää prosessiriskejä.

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

2.14.2 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika määräytyy AHVL 52 §:n nojalla. AHVL:ssä säädetään lisäksi erityisistä irtisanomisajoista alivuokrasuhteissa (AHVL 84 §) ja työsuhteasuunoissa (AHVL 92 §). AHVL 52 §:ssä on kolme eripituista irtisanomisaikaa. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen irtisanomisaika on aina yksi kuukausi (3 momentti). Vuokranantajan kohdalla irtisanomisajan pituus taas 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 irtisanoaan. Irtisanomisaikaa koskevat säännökset ovat vuokralaisen suojaksi pakottavia. AHVL 52 §:n 4 momentin mukaan vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhentävät tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidentävät ehdot ovat mitättömiä.

Irtisanomisaikaa koskevat säännökset on yleisellä tasolla tarkasteltuna koettu monilta osin toimiviksi ja selkeiksi. Toisaalta etenkin yli vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa vuokranantajan

ja vuokralaisen irtisanomisaikojen välinen ero on varsin merkittävä. Vuokranantajan irtisanomisaikaa voidaan pitää suhteettoman pitkänä erityisesti tilanteissa, joissa vuokralainen on asunut huoneistossa vasta hieman yli vuoden. Tämän eron tasapainottamiseksi on perusteltua arvioida uudelleen erityisesti vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan kestoa ja sen alkamisajankohtaa.

Vuokrasuhteet kestävät keskimäärin noin 2–5 vuotta, ja kolmasosa kaikista vuokrasuhteista kestää alle 2 vuotta. Alle vuoden pituisia vuokrasuhteita on vain noin 5–6 % kaikista vuokrasuhteista. Tämä merkitsee sitä, että lähes 95 % vuokralaisista on nykytilanteessa päässyt nauttimaan pidemmän irtisanomisajan tuomasta suojasta. Jos pidemmän irtisanomisajan alkamisajankohta siirrettäisiin esimerkiksi kahteen vuoteen, noin kaksi kolmasosaa vuokralaisista pääsisi edelleen nauttimaan pidemmän irtisanomisajan tarjoamasta suojasta. Tällainen porrastus kuvastaisi paremmin ajatusta siitä, että pitkäaikaisia vuokralaisia palkitaan pidemmällä irtisanomisajalla.

Vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan keston lyhentäminen ja sen alkamisajankohdan siirtäminen myöhempään vaiheeseen vuokrasuhdetta voisi lisätä vuokra-asuntojen tarjontaa ja markkinoiden joustavuutta sekä vähentää esimerkiksi tilanteita, joissa pitkä irtisanomisaika muodostaa esteen asunnon myynnille silloin, kun ostaja haluaa päästä muuttamaan huoneistoon mahdollisimman nopeasti. Lisäksi jotkut vuokranantajat ovat saattaneet käyttää määräaikaisia sopimuksia keinona välttää kuuden kuukauden irtisanomisaikaa. Nykyistä lyhempi irtisanomisaika saattaisi siten vähentää määräaikaisten sopimusten ketjuttamista.

Sen sijaan vuokralaisen irtisanomisaikaa ei ole perusteltua pidentää nykyisestä. Vuokralaisen yhden kuukauden irtisanomisaikaa puoltaa yhä se, että lyhyt irtisanomisaika helpottaa asunnon vaihtamista ja mahdollistaa nopean muuton esimerkiksi työ- tai opiskelupaikan vuoksi toiselle paikkakunnalle. Vuokralaisen lyhyt irtisanomisaika tukee osaltaan sekä työvoiman liikkuvuutta että asuntomarkkinoiden toimivuutta, koska se vähentää päällekkäisten vuokrasuhteiden riskiä ja edistää asumisen joustavuutta.

On kuitenkin edelleen perusteltua, että vuokranantajan irtisanomisaika on selkeästi pidempi kuin vuokralaisella. Tätä puoltaa se, että vuokrattu huoneisto toimii tyypillisesti vuokralaisen kotina, jolloin irtisanomisella on hänelle suurempi merkitys. Kotina toimivaan asuntoon liittyy usein perhe-elämään, lasten koulunkäyntiin, sosiaalisiin suhteisiin ja elinympäristöön kiinnittymistä, mikä tekee asumisen jatkuvuudesta vuokralaiselle merkittävän tekijän. Vuokranantajan pidemmät irtisanomisajat ovat perusteltuja myös vuokralaisen kohtuuden ja ennakoitavuuden näkökulmasta. Vuokralainen ei yleensä pysty hankkimaan uutta asuntoa tai järjestämään muuttoa yhtä nopeasti kuin vuokranantaja voi päättää asunnon käyttöä koskevasta ratkaisusta. Pidemmät irtisanomisajat turvaavat siten vuokralaiselle riittävän sopeutumisajan olosuhteiden muutokseen. Toisin kuin vuokralaisella, vuokranantajalla ei myöskään yleensä ole työn perässä toiselle paikkakunnalle muuttoon rinnastettavaa syytä asunnon vapauttamiseksi pikaisesti.

Vuokranantajan vuokralaista pidempiä irtisanomisaikoja voidaan siten pitää oikeasuhtaisena keinona tasapainottaa osapuolten erilaista asemaa ja varmistaa, että vuokralaisen asumissuoja säilyy riittävänä. Pääosa vuokralaisista hoitaa velvoitteensa vuokrasuhteen aikana moitteettomasti, minkä vuoksi vuokranantajan irtisanomisaikoja ei ole lähtökohtaisesti perusteltua muuttaa. Lisäksi Suomen irtisanomisjärjestelmä poikkeaa muista Pohjoismaista (ks. tarkemmin luku 5.2), joissa vuokranantajan irtisanomisajat ovat keskimäärin lyhyempiä, siinä, että vuokranantajan irtisanomiselta ei edellytetä laissa tarkkarajaisesti määriteltyjä irtisanomisperusteita, vaan perusteelta vaaditaan ainoastaan hyväksyttävää syytä. Tämä korostaa osaltaan tarvetta säilyttää vuokranantajan irtisanomisaika jatkossakin selvästi

vuokralaisen irtisanomisaikaa pidempänä myös siinä tapauksessa, että vuokranantajan irtisanomisaikojen päädyttäisiin jossain määrin lyhentämään. Kokonaisarvioinnissa on kuitenkin otettava huomioon myös se, että vuokranantajan omaisuudensuoja tai mahdollisuus harjoittaa vuokraustoimintaa ei saa vaarantua liikaa siksi, että vuokranantajan irtisanomisaika on huomattavan pitkä.

2.14.3 Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Yleistä

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

- 1) vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;
- 2) vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;
- 3) huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
- 4) vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;
- 5) vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai
- 6) vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee pykälän 2 momentin mukaan soveltuvien osien 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 esitoissa tai sitä aiempien, sisällöltään vastaavien säännösten esitoissa (huoneenvuokralain 653/1987 61 §:n 2 momentti, HE 127/1984 vp ja huoneenvuokralain 82/1961 31 §:n 2 momentti, HE 59/1959 vp) ei ole tarkennettu, miten menettelyn vähäisyyttä arvioidaan.

Korkein oikeus on arvioinut vuokrasopimuksen purkamisen edellytyksiä ratkaisussaan KKO 2003:71, jossa oli kyse vuokranantajan oikeudesta purkaa asuinhuoneiston vuokrasopimus vuokranmaksun laiminlyönnin vuoksi. 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, ettei vuokralaisen laiminlyöntiin tai muuhun velvollisuuksienvastaiseen menettelyyn johtaneilla seikoilla ole säännöksen sanamuodon mukaan purkamisperusteen syntymistä arvioitaessa ratkaisevaa merkitystä. 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 rajoitetusti ottaa 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.

Vuokranantajan purkamisperusteita koskevien säännösten toimivuus

Vuokrasopimuksen purkamisperusteita koskevat säännökset ovat osoittautuneet pääosin toimiviksi. Puutteena voidaan kuitenkin pitää sitä, että AHVL 62 §:n 3 momentin säännös varoituksen antamisvelvollisuutta koskevasta poikkeuksesta ei koske huoneiston huonoa hoitoa (5 kohta). Käytännössä myös huoneiston huono hoito voi kuitenkin olla erittäin moitittavaa. Jos kyse on yksittäisestä tapahtumasta, joka ei samalla kuulu minkään muun purkamisperusteen alaan, varoituksen edellyttäminen käytännössä estää purkuoikeuden käyttämisen. Esimerkiksi jos vuokralainen aiheuttaa törkeän huolimattomuuden seurauksena huoneistoon vesi- tai muun vakavan vahingon, vuokranantaja voi korkeintaan irtisanoa sopimuksen. Nykyinen sääntely ei siten kata esimerkiksi tilannetta, 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 vuokralaisen irtisanomisaikaa lyhyempi aika, 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 välittömässä läheisyydessä eli muualla kuin vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Häiritsevän elämän viettäminen koskeva purkamisperuste on kuitenkin tarkoitettu ennen kaikkea suojaamaan 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 siten, että vuokrasopimuksen purkamista on pidetty mahdollisena myös tilanteissa, jotka eivät selkeästi kuulu minkään purkamisperusteen soveltamisalaan. Koska purkamisperusteiden luettelo on tarkoitettu tyhjentäväksi, laista ei selkeästi käy ilmi, mikä vuokranantajan purkamisperusteita koskeva oikeustila tosiasialla on. Tämän vuoksi purkamisperusteiden luetteloa on perusteltua tarkistaa.

2.14.4 Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on AHVL 63 §:n 1 momentin mukaan oikeus purkaa vuokrasopimus, jos huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettynä 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).

Vuokralaisen käytössä olevat purkamisperusteet ovat käytännössä osoittautuneet kattaviksi. Vuokralaisen asemaa turvaa lisäksi se, että hän voi yleensä irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen lyhyemmällä irtisanomisajalla kuin vuokranantaja. Kuten edellä on todettu, 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 yhtä suurta merkitystä kuin vuokranantajan purkamisperusteilla. Vuokralaisen oikeuteen purkaa vuokrasopimus ei siis ole tunnistettavissa muutostarpeita.

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).

Vuokrasopimuksen päättyminen lakkaamisen vuoksi AHVL 67 §:n 1 momentin nojalla on käytännössä harvinaista. Säännös on kuitenkin tarpeellinen esimerkiksi tilanteissa, joissa vuokralainen ei tavoita vuokranantajaa purkaakseen sopimuksen, tai kun osapuolet eivät ole yksimielisiä purkamisperusteen olemassaolosta. Vuokrasopimuksen lakkaaminen voi olla myös vuokranantajan edun mukaista, sillä vuokranantaja ei voi purkaa sopimusta, vaikka huoneisto tuhoutuisi tai viranomaisen kieltäisi sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Jos vuokrasopimus ei tällöin voisi lakata, vuokranantaja ei voisi päättää vuokrasopimusta ilman vuokralaisen myötävaikutusta. Esimerkiksi asunnon ollessa pitkiä aikoja tyhjiään vuokralainen voi olla tietämätön sen tuhoutumisesta eikä vuokranantaja välttämättä tavoita häntä, jolloin vuokrasopimus pysyisi turhaan voimassa. AHVL 67 §:n tulkintaan ei myöskään vaikuttaisi liittyvän suuria epäselvyyksiä eikä pykälään muutenkaan kohdistu tunnistettavissa olevia muutostarpeita.

2.15 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 34 §: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 totesi, 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.

Varsinaisen suorituskanteen hyväksyminen edellyttää, että saatava on erääntynyt maksettavaksi tai muutoin langennut suoritettavaksi ja että se ei ole vanhentunut. Erääntymättömiä

suoritusvelvoitteita koskevat kanteet on siten pääsääntöisesti hylättävä ennenaikaisina, jolloin kantaja voi nostaa uuden kanteen suoritteen eräännyttyä. Eräissä tapauksissa on kuitenkin mahdollista saada suoritusuomio sellaisestakin velvoitteesta, joka eräännyy 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, esimerkiksi lapsen osalta siihen saakka kun hän täyttää 18 vuotta tai toisin määrätään. Kolmanneksi suoritusuomio 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. (ks. Jokela, Oikeudenkäynnin asianosaiset ja valmistelu, 2024, s. 301–304)

Myös ulosotto edellyttää, että vastaajan ulosottoperusteen mukainen suoritusvelvollisuus on alkanut, esimerkiksi että maksuvelvoite on eräännytynyt. Kuten edellä todettiin, yleensä kannetta ei voida ajaa ennen saatavan eräännyntä, mutta jos tämä on ollut mahdollista ja eräännyntämättömästä saatavasta on siten saatu tuomio, sen täytäntöönpano ei kuitenkaan ole mahdollista ennen eräännyntä. Ulosottomiehen on tarkistettava ulosottoperuste tässäkin suhteessa ja pyydyttävä tarvittaessa hakijalta selvitystä saatavan eräännyntämisestä tai muun tyyppisen ehdon täyttymisestä. (ks. Linna – Leppänen – Kärki, Ulosotto-oikeus I, 2022, s. 97–98)

Voimassa oleva oikeustila tarkoittaa näin ollen sitä, että ehdollinen suoritusuomio ei ole sallittu tuomion jälkeen eräännyntä vuokraeristä ja että tuomiolla määrättävä vuokran maksuvelvollisuus voi koskea vain tuomion antamishetkellä eräännyntä vuokraa. Sanotusta seuraa käytännössä se, että jos vuokralainen jättää maksamatta vuokraa tuomion antamisen jälkeiseltä ajalta ja vuokranantaja haluaa periä nämä saatavansa, vuokranantajan on nostettava uusi erillinen kanne näiden vuokrasaatavien osalta.

Prosessieconomian, käytännöllisyyden ja osapuolten oikeudenkäyntikulujen näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista, että vuokranantajan tulisi kaikissa tilanteissa nostaa uusi kanne periäkseen ensimmäisen tuomion jälkeen eräännyntä vuokrasaatavat, jos vuokralainen ei niitä vapaaehtoisesti suorita. Tämä menettely lisää erityisesti vuokralaisen oikeudenkäyntikuluja, mutta myös viivästyttää vuokranantajan pääsyä oikeuksiinsa ja aiheuttaa lisätyötä tuomioistuimille ja ulosotolle. 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 tuomion jälkeen eräännyntä vuokraeristä, eikä eräännyntämättömiä vuokria koskeva vaatimus rinnastu niihin poikkeuksiin, joissa ehdollinen suoritusuomio on mahdollinen, on tarpeen arvioida, olisiko AHVL:ään aiheellista lisätä säännös, jolla voitaisiin vähentää vuokrasaatavien kohdalla esiintyvää useiden oikeudenkäyntien ongelmaa. Tämän arvioinnin yhteydessä tulee ottaa huomioon muun muassa prosessieconomia, tarkoituksenmukaisuus, vuokralaisen ja vuokranantajan asema ja oikeussuoja, päätöksenteon delegointi ulosottoviranomaiselle sekä se, voidaanko selkeän ja toimivan nykyjärjestelmän sekä tuomioistuimen ja ulosoton välisen työnjaon painotuksen muuttamisella saavuttaa sellaisia hyötyjä tai resurssisäästöjä, jotka puoltaisivat poikkeuksen säätämistä eräännyntämättömien vuokrasaatavien osalta.

2.16 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 saman 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 puolisoitten yhteisiä lapsia, jommankumman puolison omia lapsia sekä adoptio- ja kasvattilapsia. Vanhempina ei esitöiden perusteella pidetä eräitä lähisukulaisiksi määriteltyjä henkilöitä, kuten vuokralaisen tai tämän puolison adoptio- ja kasvattivanhempia. (ks. HE 304/1994 vp, s. 56) Esitöiden toteamusta siitä, että vanhempina ei pidetä adoptiovanhempia (esitöissä: ”ottovanhemmat”), vaan heitä pidetään lähisukulaisina, ei voida pitää perusteltuna, kun otetaan huomioon, että adoptiolaki (22/2012) rakentuu vahvan adoption periaatteelle ja että adoptiolapsi siirtyy adoptiovanhemman sukuun. Kun kuitenkin otetaan huomioon se, että asiasta on maininta ainoastaan lain perusteluissa ja että laissa (AHVL 45 ja 46 §) ei erikseen rajata adoptiovanhempaa vanhemman käsitteen ulkopuolelle, lain muuttamiselle ei ole tarvetta. Adoptiovanhempaa on siten pidettävä myös AHVL:ää sovellettaessa vanhempana, ei AHVL:ssä tarkoitettuna lähisukulaisena. Vuokraoikeuden siirtäminen muulle henkilölle kuin pykälässä tarkoitettulle 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 kysymyksen vuokranantajan taloudellisen riskin merkittävä lisääntyminen. Harkittaessa, milloin vuokranantajalla on katsottava olevan riittävä syy siirron kieltämiseen, on selvittävä, millä tavoin vuokranantajan asema siirron johdosta muuttuisi – esimerkiksi joutuuko huoneisto alttiiksi olennaisesti suuremmalle kulumiselle siirron johdosta. Perusteltu syy siirron kieltämiseen on esimerkiksi sellainen siirronsaajaan liittyvä seikka, joka oikeuttaa 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 hänen on viime kädessä kyettävä tuomioistuimessa perustelemaan kielteinen kantansa. Kriteerit niin sanotulle siirtokiellolle on siis asetettu varsin korkealle, ja kiellon aiheellisuutta koskeva riitamenettely on lähtökohtaisesti raskas sekä vuokralaisen että vuokranantajan näkökulmasta tarkasteltuna.

Vuokranantajan oikeuksia on AHVL 45 §:ssä pyritty turvaamaan muun muassa 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 on aina oikeus ottaa huoneistoon asumaan puolisonsa ja perheeseensä kuuluvat lapset. Edelleen saman momentin mukaan vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä.

Voimassa olevaa AHVL 45 §:ää voidaan nykyolosuhteissa pitää jossakin määrin ongelmallisena. AHVL 45 §:n 1 momentti mahdollistaa käytännössä sukupolvenvaihdon vuokra-asumisessa: Vanhemmat voivat siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle lapselleen ja muuttaa itse tämän jälkeen pois. Tämän jälkeen lapsi voi ottaa huoneistoon asumaan puolisonsa ja perheen lapset. Tietty asuinhuoneisto voi siten olla saman perhepiirin hallussa pitkäänkin. Vuokranantajan on käytännössä vaikea puuttua tähän, koska vuokraoikeuden siirtäminen ei edellytä vuokranantajan ennakolta antamaa lupaa. Vuokranantaja voi tosin vastustaa vuokraoikeuden siirtoa saattamalla vastustamisensa perusteen tuomioistuimen tutkittavaksi, mutta prosessi on aikaa vievä ja raskas, ja siihen liittyy riski häviämisestä. Tämän vuoksi vuokranantaja ei voi arvioida vuokrasuhteen edellytyksiä samoin 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 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 momentissa tarkoitettu 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 vastustamiseen.

Asiasta on vuonna 2019 tehty lakialoite laeiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen 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 tällaista harkintaa ei ole käytössä. Lakialoite kuitenkin raukesi. AHVL 45 §:ään liittyy myös osaltaan 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 ehdossa. Tarve- ja tuloharkinnan laajentaminen myös tilanteisiin, joissa vuokraoikeus siirretään perheenjäsenelle, edellyttäisi muutoksia tuettua asumista koskevaan erityislainsäädäntöön. Koska erityislainsäädännössä voidaan joka tapauksessa poiketa AHVL:stä, asukasvalintaperusteiden soveltamisalan laajentaminen ei edellytä muutoksia AHVL 45 §:ään. Jos asukasvalintaperusteita koskevaa lainsäädäntöä muutetaan, voidaan samassa yhteydessä arvioida myös, onko AHVL 45 §:ää vastaavasti syytä muuttaa.

AHVL 45 §:ää voidaan pitää jossain määrin ongelmallisena myös siksi, että siihen sisältyy eräitä väärinkäytön 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 nykyisen sääntelyn nojalla katsottu voitavan puuttua tällaisiin väärinkäytösyrityksiin, minkä vuoksi tältä osin ei voida katsoa olevan välitöntä tarvetta lainsäädännön muuttamiselle.

Yhteenvedona voidaan todeta, että AHVL 45 §:n osalta on aiheellista arvioida, tulisiko sen 1 momenttiin asettaa perheenjäsenen huoneistossa asumisen kestoä koskevia lisäkritereitä vuokrasuhteen molemminpuolisuuden paremmaksi turvaamiseksi.

2.17 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

AHVL:ssä ei ole erillissäännöksiä siitä, miten huoneistoon jääneen vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuuden suhteen on meneteltävä. Kysymystä voidaan kuitenkin tarkastella ja arvioida muun muassa omaisuuden hylkäämistä ja häätöä koskevien yleisperiaatteiden ja -säännösten perusteella.

Esineen omistusoikeudesta voidaan tietyissä olosuhteissa luopua hylkäämällä esine. Hylkääminen ei edellytä nimenomaista tahdonilmaisua, vaan se voi tapahtua ja usein tapahtuukin konkluudenttisoin toimin. 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). Edellä esitetyistä seikoista seuraa, ettei pelkästään se, että vuokralainen tai muu huoneiston asukas on muuton yhteydessä tai muutoin huoneistosta poistuttuaan jättänyt sinne esineitä, anna automaattisesti aihetta päätellä, että hän on hylännyt kyseiset esineet. Esineet ovat voineet jäädä huoneistoon esimerkiksi unohduksen, huolimattomuuden tai muun vastaavan syyn vuoksi, jolloin hylkäämistahto saattaa puuttua.

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

Häätö toimitetaan ulosottokaaren 7 luvun 5 §:n 1 momentin mukaisesti poistamalla ulosottoperusteissa tarkoitetuista tiloista häädettävät henkilöt sekä siellä oleva omaisuus. Mainittu säännös ei oikeuta ulosottomiestä ottamaan tilojen avaimia häädettävältä väkisin haltuun. Avaimia ei voida myöskään vaatia luovutettavaksi uhkasakon nojalla. Jos häädettävä ei luovuta avaimia vapaaehtoisesti, tilojen käyttö estetään vaihtamalla lukot, sarjoittamalla ne

uudelleen tai asentamalla oveen erillinen lukituslaite. (Linna, Tuula: Ulosotto-oikeus III: Erityiset täytäntöönpanon lajit ja oikeussuojakeinot, 2018, s. 52 ja 59)

Ulosottokaaren 7 luvun 6 §:n 1 momentin mukaan, jollei hädettävä ole hädän 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 hädettävän pääsy tiloihin. Omaisuuden suhteen on kuukauden kuluessa meneteltävä 1 momentissa säädetyllä tavalla tai myytävä se paikan päällä, jollei hädettävä 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 hädettävän 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). Lisäksi 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 hädätyn olettaa tulevan niitä noutamaan. (ks. HE 216/2001 vp, s. 202)

Vuokranantaja, joka ryhtyy omatoimisesti poistamaan vuokralaista 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 olleessa 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 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.

Oikeusjärjestelmämme keskeinen lähtökohta on, että siviilioikeudellisten velvoitteiden täytäntöönpano kuuluu viranomaisille. Jos jonkin oikeuden toteutuminen tai toteuttaminen edellyttää viranomaisen myötävaikutusta, sen toteuttaminen ilman viranomaisen myötävaikutusta ei ole sallittua. Tämä koskee pääsääntöisesti kaikkia siviilioikeudellisia velvoitteita. Kuten edellä on todettu, lainsäädännössämme on säädetty omaisuuden käsittelystä tilanteissa, joissa vuokralainen joudutaan häätämään huoneistosta. Näissä tilanteissa ulosottomies vastaa omaisuuden käsittelystä. On kuitenkin melko tavallista, 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. Näihin tilanteisiin ei kuitenkaan ole erillistä 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 huoneenvuokralaisissa säätää menettelytavoista edellä kuvatuissa tilanteissa. Koska vuokralaisen tai tältä oikeutensa johtavan muun henkilön omaisuudensuoja on perustuslailla turvattu, on varmistettava, että omaisuuden suoja otetaan riittävässä määrin huomioon.

2.18 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua ja huoneistoon jäänyt jäämistöomaisuus

2.18.1 Huoneenvuokralain säännökset

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 irtisanoa 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 puolisoilla, 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. Päättymisen 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.

AHVL 46 §:stä seuraa, että vuokralaisen kuolema ei automaattisesti pääty vuokrasuhdetta, vaan kuolinpesän on toimittava 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, että kuolinpesälle kertyy vuokravelkaa, kunnes vuokrasuhde on päätetty. Lainsäädännön lähtökohta, joka edellyttää kuolinpesältä kaikissa tilanteissa aktiivisuutta vuokrasuhteen päättämiseksi, aiheuttaa usein haasteita sekä vuokranantajille että kuolinpesille. Tilanne korostuu erityisesti silloin, kun kuolinpesä on passiivinen eikä hoida sille kuuluvia tehtäviä tai kun sen osakkaita ei pystytä helposti selvittämään tai tavoittamaan kohtuullisissa ajassa.

2.18.2 Muut säännökset

Perintökaaren säännösten mukaan, kunnes kaikki osakkaat tai se, jonka muutoin on hallittava pesää, ovat ottaneet pesän omaisuuden haltuunsa, on osakkaan, joka asui perittävän kuollessa tämän kanssa tai joka muutoin voi pitää huolta omaisuudesta, hoidettava sitä, jollei se ole holhoojan, toimitsijan tai muun hoidettavana. Osakkaan on viivytyksettä annettava kuolemantapauksesta tieto muille osakkaille ja, milloin jollekin näistä on tarpeen uskottu mies, tehtävä siitä ilmoitus oikeudelle tai tuomarille, niin kuin holhouslaissa säädetään. Mitä tässä on sanottu osakkaasta, sovelletaan myös eloonjääneeseen puolisoon, vaikka tämä ei olisikaan pesän osakas. (PK 18 luvun 3 §:n 1 momentti) Edelleen saman pykälän 2 momentin mukaan, jos perillinen tai testamentinsaaja on vajaavaltainen tai jos hänen toimintakelpoisuuttaan on rajoitettu, eikä hänellä ole edunvalvojaa, sen, jonka hallussa pesä on, tulee ilmoittaa siitä holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 46 tai 47 §:ssä tarkoitettulle holhousviranomaiselle.

Jollei kukaan perintökaaren 18 luvun 3 §:n 1 momentissa tarkoitettu henkilö 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 tässä on sanottu, milloin sen apuun turvaudutaan tai tämä muutoin on tarpeellista. (PK 18 luvun 4 §:n 1 momentti) Ilmoituksen saatuaan tulee oikeuden, mikäli tämä on tarpeen, määrätä toimitsija huolehtimaan siitä, mikä 3 §:n mukaan on osakkaan velvollisuutena. Määräystä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava. (PK 18 luvun 4 §:n 2 momentti) Kauppakaaren 18 luvun 5 §:n mukaan asiamies saakoon kohtuullisen palkan vaivastansa sekä korvauksen toisen asioihin oikeutta myöten menneistä kuluistansa. Jos siitä ei ole sopimusta tehty, taikka he eivät siitä sovi, niin ratkaiskoon Oikeus.

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. Mainittu kymmenen vuoden määräaika on ehdoton. Kymmenen vuoden määräaika voi osoittautua liian pitkäksi esimerkiksi tapauksissa, joissa on epävarmaa, tuleeko perillinen koskaan ottamaan perintöään vastaan. Näitä tilanteita varten on saman pykälän 2 momentissa säädetty, 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. Perintökaaren 16 luvun 4 §:n mukaan tuomioistuimen on annettava tieto määräajan lyhentämisestä koskevasta vaatimuksesta niille pesän osakkaille, joiden nimi ja osoite on mainittu perukirjassa tai jotka muutoin ovat tunnettuja. Määräajan lyhentämismenettelyyn ei kuitenkaan voida turvautua, jos perillinen on tietymättömissä.

2.18.3 Muutostarpeet

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

Lisäksi ongelmia on toisinaan syntynyt vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen, jos kuolinpesä ei ole tyhjentänyt asuntoa tai huoneiston tyhjentämisestä ei ole syystä tai toisesta saatu sovittua kuolinpesän kanssa. Vuokranantaja on tällöin usein joutunut hakemaan häätöä, jotta asunto on saatu tyhjennettyä ja vuokrattua uudelleen. Tällainen tilanne on viivästyttänyt asioiden selvittämistä vuokralaisen kuoleman jälkeen ja lisännyt kuolinpesälle aiheutuvia kustannuksia, samalla kun asunnon vapautuminen vuokramarkkinoille uusille vuokralaisille on viivästynyt. Epäselvyyttä on ylipäänsä 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 tämä ei tavoita kuolinpesän osakkaita tai pääse sopimaan vuokrasopimuksen päättymisestä ja asunnon tyhjentämisestä. Arvioinnissa tulisi kiinnittää erityistä huomiota siihen, että huoneisto voitaisiin vuokralaisen kuolema jälkeen uudelleenvuokrata nykyistä nopeammin ja että myös kuolinpesän vuokranmaksuvelvollisuus päättyisi nykyistä nopeammin, jollei kuolinpesä osoita halukkuutta vuokrasuhteen jatkamiseen. 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 erityisjälkikäädöksen saajien, oikeudet jäämistöomaisuuteen otetaan asianmukaisesti huomioon.

Jäämistöomaisuuden osalta on erityisesti kiinnitettävä huomiota vielä siihen, että sen käsittelyssä noudatetaan sensitiivisyyttä ja asianmukaisia menettelytapoja. Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus on lähtökohtaisesti hyvin erilaista sekä määrältään että laadultaan kuin tilanteessa, jossa vuokralainen on elinaikanaan muuttanut huoneistosta pois ja jättänyt tai unohtanut omaisuutta huoneistoon. Omaisuuden määrä on jälkimmäisessä tilanteessa yleensä vähäinen sekä luonteeltaan usein myös arvotonta tai hyvin vähäarvoista. 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 lainkaan taloudellista arvoa markkinoilla, mutta joka on perheelle tai suvulle ainutkertaista ja korvaamatonta esimerkiksi historian tai tunnearvon vuoksi. Tällöin jo perhe-elämän kunnioittaminen edellyttää, ettei vuokranantaja tai häneen lukuunsa toimiva kolmas osapuoli hävitä tällaista omaisuutta tai aineistoa taikka luovuta sitä nimellisellä hinnalla ulkopuoliselle. (ks. myös esim. AOA 18.6.2010 3026/4/08)

Voimassa oleva sääntely mahdollistaa jo valtaosin erilaisten tilanteiden huomioon ottamisen ja selvittämisen. Ongelmia saattaa kuitenkin syntyä tietyissä poikkeustilanteissa silloin, kun kuolinpesään ei saada määrättyä perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa sen vuoksi, ettei kukaan suostu tehtävään, vaikka toimitsijan määräämisen edellytykset muutoin täyttyisivät. Tällaisten tilanteiden varalta tulisi harkita poikkeussäännöstä, jonka mukaan tuomioistuin voisi, mikäli se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta määrätä kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuuden, joka on jäänyt vuokrahuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, siirtymisestä vuokranantajalle.

2.19 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. AHVL 12 §:n 4 momentin mukaan, mitä kyseisessä 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.

Vuokrasopimus päättyy sinä päivänä, jona se irtisanomisen tai purkamisen vuoksi taikka sovitun vuokra-ajan kuluttua päättyy. Päätymisajankohta määräytyy siten irtisanomisilmoituksen tai purkamisilmoituksen mukaan, mutta sopimus voi myös päättyä siten, että sopimusosapuolet sopivat sen päätymisajankohdasta. 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)

Voimassa oleva AHVL 68 §:n muuttopäivää koskeva oletettamäärä ei vastaa vuokramarkkinoilla vallitsevaa yleistä ja vakiintunutta käytäntöä. Nykyisin vuokrasopimuksissa muuttopäivästä sovitaan useimmiten oletettamäärästä poiketen, ja tavallisesti muuttopäiväksi määritellään vuokrasopimuksen päättymispäivä. Ei ole enää perusteltua, että voimassa olevan oletettamäärän mukaisesti muuttopäivän pitäisi olla arkipäivä. Nykyinen sääntely aiheuttaa turhia epäselvyyksiä ja riitoja erityisesti silloin, kun vuokralainen ei perehdy huolellisesti vuokrasopimuksen ehtoihin, vaan perustaa käsityksensä yksinomaan AHVL 68 §:n tahdonvaltaiseen sääntelyyn. Koska muuttopäivästä sovitaan nykyään käytännössä useimmissa tapauksissa toisin kuin mitä oletettamääränsä säädetään, olisi perusteltua, että myös niissä tilanteissa, joissa asiasta ei ole erikseen sovittu, sovellettaisiin vuokramarkkinoilla vakiintunutta käytäntöä. Säännöksen luonnetta ei kuitenkaan ole syytä muuttaa, vaan sen säilyttäminen tahdonvaltaisena on edelleen perusteltua.

3 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, vuonna 1995 annetun lain voimaantulon jälkeen tapahtuneet 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.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Soveltamisala ja lyhytaikaiset vuokrasuhteet

Voimassa oleva huoneenvuokralaki soveltuu pääsäännön mukaan kaikkiin sopimuksiin, joilla 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 majoitusliikkeiden 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 majoitustoiminnasta.

4.1.2 Vuokrasopimuksen kesto

AHVL:ssä ei ole säännöksiä vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä olevasta sopimustyyppistä, 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 voimassa olevan 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 vuokrasopimuksen, joka yhdistää määräajan ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuskauden. Tällainen sopimus voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun. Vuokrasopimuksen vähimmäiskesto sitoisi samalla tavalla molempia osapuolia.

Ehdotetun muutoksen tarkoituksena on sekä selventää nykytilaa että estää se, että vuokrasopimuksen ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta voitaisiin sopia. Tällaiset sopimusehdot olisivat jatkossa mitättömiä. Jos tällaista sopimusehtoa kaikesta huolimatta käytettäisiin, vuokrasopimus olisi irtisanottavissa niin kuin toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Ehdotettu muutos ei kuitenkaan vaikuttaisi takautuvasti eli jo olemassa oleviin vuokrasuhteisiin.

AHVL 55 § mahdollistaa eräissä tilanteissa määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisen tuomioistuimen luvalla. Säännöstä sovelletaan näin ollen vain määräaikaisiin vuokrasopimuksiin. 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 olettasäännöksestä poiketen, esimerkiksi vain kerran vuodessa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus tuomioistuimen luvalla laajennettaisiin koskemaan kaikenlaisia vuokrasopimuksia niiden kestosta ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta riippumatta.

4.1.3 Vuokrasopimuksen ehdon kohtuullistaminen ja muuttaminen

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 ymmärrettävästi. 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 eikä se 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, sillä vuoden 1987 huoneenvuokrasopimuksia koskeva sovittelusäännös jätettiin oikeustoimilain 36 §:n säätämisen yhteydessä voimaan, koska sen mukaiset sovittelun edellytykset todettiin yhdenmukaisiksi oikeustoimilain yleisen sovittelusäännöksen kanssa. Yleislakien kohtuullistamissäännöksissä on kuitenkin määritelty yksityiskohtaisemmin sovittelun edellytykset kuin huoneenvuokralaeissa. Muutos myös selkeyttäisi oikeustilaa poistamalla edellä kohdassa 2.5 kuvatut epä johdonmukaisuudet, jotka liittyvät nykyisiin kohtuullistamissäännöksiin.

4.1.4 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, jollei toisin sovita. Ehdotuksen mukaan vakuus tulisi pääsääntöisesti palauttaa tai ilmoitus sen pidättämisestä antaa määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai siitä, kun asunnon hallinta on palautettu vuokranantajalle. Määräaika olisi 14 päivää.

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös säännös siitä, että vakuuden asettaneella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus siitä vahingosta, joka hänelle on aiheutunut aiheettomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä, paitsi jos vuokranantaja osoittaa, ettei pidättäminen tai vapauttamatta jättäminen ole aiheutunut vuokranantajan viaksi

luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Ehdotettu vahingonkorvaussäännös ei sinänsä toisi muutosta voimassa olevaan oikeustilaan, sillä nykyisinkään estettä ei ole sille, että osapuoli vaatisi vahingonkorvausta viivästyskoron ohella. Vahingonkorvaussäännöksen kirjaamista lakiin on kuitenkin pidetty tarpeellisena sen tuoman informaatio- ja ohjausarvon vuoksi.

Ehdotettavat säännökset olisivat vakuuden asettajan suojaksi pakottavia.

4.1.5 Tiedoksianto

AHVL:ssä ja LHVL:ssä tarkoitettujen ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiantotapaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että säännökset vastaisivat nykyaikaa ja huomioisivat digitaalisen kehityksen. Ensinnäkin niin sanotusta kirjattua kirjettä koskevasta vaatimuksesta ehdotetaan luovuttavan, mikä merkitsisi kirjepostin osalta sitä, että suurin osa laeissa tarkoitetuista ilmoituksista voitaisiin jatkossa antaa tiedoksi tavallisella kirjeellä. Toisaalta kirjepostin käytöstä luopumista pyritään edistämään säätämällä laeissa jatkossa selkeästi siitä, miten ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi sähköisesti. Lisäksi eräissä tilanteissa edellytetyn todisteellisen tiedoksiannon rinnalle ehdotetaan uutta tiedoksiantotapaa, joka perustuisi kahden sähköisen viestintäkanavan käyttämiseen. Kolmanneksi ehdotetaan, että laissa otettaisiin nykyistä paremmin huomioon tilanteet, joissa tiedoksianto ulkomaille ei tosiasiaa onnistu, vaikka vastaanottajan osoite on tiedossa.

Ehdotuksen mukaan laeissa tarkoitettut 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, esimerkiksi siitä, että tiedoksiannot toimitetaan sähköisesti. Jos sopijapuolet haluavat käyttää sähköistä viestintäkanavaa laeissa tarkoitettujen ilmoitusten tiedoksiantoon siten, ettei lähettäjä ole näyttövelvollinen ilmoituksen tosiasiallisesta saapumisesta vastaanottajalle, heidän tulee AHVL:n soveltuessa sopia siitä yksilöllisesti ja kirjallisesti ja LHVL:n soveltuessa nimenomaisesti joko vuokrasopimuksessa tai muutoin, että tiettyä sähköistä viestintäkanavaa voidaan käyttää laissa tarkoitettujen ilmoitusten toimittamiseen. Oikeusturvan varmistamiseksi ja sen takaamiseksi, että sopijapuoli on kykenevä käyttämään sähköistä viestintäkanavaa, AHVL:ssä edellytettäisiin yksilöllisesti ja kirjallisesti sopimisen lisäksi sitä, että sopijapuoli ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan 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 suurempaa varmuutta tiedoksiannon tosiasiallisesta perillemenosta. Sama koskee myös LHVL:ää ja sen 43, 49 ja 53 §:ssä tarkoitettuja ilmoituksia ja varoitusta. Tämän 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 toimitetaan niin sanottu heräteviesti toiseen sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan tiedoksiannon saatavilla olosta.

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 oletettasäännöksistä.

Esityksessä ehdotetaan myös, että lakeihin lisätään asunto-osakeyhtiölakia vastaavat säännökset, joiden nojalla ilmoitukset ja varoitukset voitaisiin tietyissä tilanteissa antaa tiedoksi ulkomailla oleskelevalle vuokranantajalle tai vuokralaiselle kuuluttamalla, vaikka tämän osoite ulkomailla olisi tiedossa. Lisäksi ehdotetaan, että myös häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille helpotettaisiin vastaavissa tilanteissa. Säännökset ovat tarpeen, jotta tiedoksianto ja täytäntöönpano voitaisiin toteuttaa tilanteissa, joissa ne ovat voimassa olevan lain ja käytettävissä olevien kansainvälisten tiedoksiantokeinojen perusteella estyneet, kuten esimerkiksi tilanteessa, jossa tiedoksianto 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 vaikuttaisi Haagin tiedoksiantosopimuksen tai muun kansainvälisen sopimusjärjestelyn soveltamiseen.

4.1.6 Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Ehdotuksen mukaan vuokralainen olisi jatkossa velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle kirjallisesti huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän sekä sen, mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu. Täysi-ikäisistä asukkaista olisi lisäksi ilmoitettava nimi, syntymäaika ja yhteystiedot. Hyvän vuokratavan mukaan vuokralaisen tulee nykyisinkin ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa asuvat henkilöt, mutta asiasta ei säädetä voimassa olevassa laissa.

4.1.7 Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

Peruslähtökohtaa siitä, että käynti huoneistossa on järjestettävä vuokralaiselle ja vuokranantajalle sopivana aikana, tai siitä, milloin vuokranantaja ylittääään saa huoneistoon mennä, ei ehdoteta muutettavaksi. Säännöksiä vuokranantajan oikeudesta päästä huoneistoon ehdotetaan kuitenkin tarkennettaviksi siten, että niistä kävisi aiempaa selvemmin ilmi, milloin huoneistoon voidaan mennä ilman ennakoilmoitusta ja milloin käynnistä on ilmoitettava etukäteen. 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.

4.1.8 Tupakointikielto

Vaikka vuokranantaja haluaisi, ettei huoneistossa tai esimerkiksi siihen kuuluvalla parvekkeella 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 irtisanoa vuokrasopimuksen asianmukaisesti pelkästään vuokralaisen kieltäytymisen perusteella.

Kansanterveyspolitiikan edistämiseksi ja edellä mainittujen seikkojen vuoksi ehdotetaan, että tupakointi olisi jatkossa sallittua vain vuokranantajan luvalla, edellyttäen että vuokranantaja voi luvan antaa muun lain, viranomaisen antaman määräyksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen sitä estämättä. Ehdotus merkitsisi muutosta nykytilaan, jossa tupakointi on tullut erikseen kieltää vuokrasopimuksessa tai muussa vuokrasuhteen osapuolten välisessä sopimuksessa. Ehdotuksella ei kuitenkaan rajoitettaisi osapuolten sopimusvapautta: vuokranantaja voisi edelleen halutessaan sallia tupakoinnin, jos siihen ei ole muuta estettä. Ehdotus koskisi sekä voimassa olevia että lain voimaantulon jälkeen solmittavia vuokrasopimuksia ja vuokrasuhteita.

4.1.9 Vuokran tarkistaminen ja etuudet

Esityksessä ehdotetaan vuokran tarkistamista ja korottamista koskevien säännösten muuttamista vuokralaisten aseman parantamiseksi. Keskeinen muutos olisi, ettei jatkossa syntyisi tilanteita, joissa vuokralaisen tulisi ilman erillistä ilmoitusta ymmärtää ryhtyä suorittamaan korotettua vuokraa. Vuokranantajan olisi siten aina ilmoitettava kirjallisesti vuokralaiselle, jos hän haluaa korottaa vuokraa. Lisäksi ehdotetaan, että korotettu vuokra voisi tulla voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemisestä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden, joka yleensä on kalenterikuukausi, alusta. Vielä ehdotetaan, että korotettua vuokraa ei saisi periä takautuvasti. Tämä 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 yhtiökokouksen päätöksellä korotetaan, voitaisiin periä vuokralaiselta ilman, että siitä ilmoitetaan samoin kuin vuokran korottamisesta. Vastaavia, arava- ja korkotukiasuntoihin soveltuvia säännöksiä on jo olemassa laissa. Näitä säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi niin, että ne vastaisivat jatkossa muihinkin vuokrasopimuksiin sovellettavia erilliskorvausten perimiseen vuokralaiselta liittyviä säännöksiä.

4.1.10 Vuokrasopimuksen päättymisen

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Irtisanomisaikaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa lyhennettäisiin kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Lisäksi pidemmän irtisanomisajan soveltuminen edellyttäisi jatkossa sitä, että huoneiston vuokrasuhde olisi välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, kun nykyisin pidempi irtisanomisaika tulee sovellettavaksi jo yhden vuoden yhtäjaksoisen vuokrasuhteen jälkeen. Ehdotuksella pyritään tasapainottamaan vuokrasuhteen osapuolten asemaa, sillä nykytilanteessa yli vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisaikojen välinen ero on huomattava. Muutoksilla pyritään myös lisäämään vuokra-asuntojen tarjontaa, vähentämään tarvetta määräaikaisiin sopimuksiin sekä helpottamaan asuntojen myyntiä.

Vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella

Esityksessä ehdotetaan vuokranantajan purkamisperusteiden laajentamista siten, että lakiin lisättäisiin yleinen purkamisperuste, jonka nojalla vuokrasopimus voitaisiin purkaa, jos siihen

olisi muu erittäin painava syy. Säännös siis laajentaisi purkamisperusteita niin, että vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella olisi mahdollista, vaikka mikään nykyisistä 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 tilanteissa, joissa vuokrasopimuksen purkamiselle vaikuttaisi olevan olosuhteisiin nähden erittäin painavat syyt, vaikka mikään nykyisistä purkamisperusteista ei ainakaan selvästi soveltuisi tilanteeseen. Esimerkiksi ehdotettu tupakointikielto tai muu vuokrasopimuksen ehto, joka koskee huoneiston käyttämistä, ei kovin selkeästi kuulu minkään nykyisen purkamisperusteen piiriin. Jatkossa vuokrasopimuksessa sovittujen ehtojen rikkominen voitaisiin ottaa huomioon arvioitaessa sitä, onko vuokrasopimuksen purkaminen mahdollista erittäin painavan syyn perusteella.

4.1.11 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 puuttumatta tuomioistuimen ja ulosottoviranomaisen väliseen toimivallan- ja työnjakoon tai siihen, että käräjäoikeus joutuisi antamaan ehdollisen suoritusuomion. Koska häätöuomion 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.

4.1.12 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

AHVL:ään ehdotetaan lisättäväksi säännökset, joiden nojalla omistusoikeus huoneistoon ja siihen liittyviin tiloihin jääneeseen vuokralaisen tai muun huoneistossa asuneen henkilön omaisuuteen voisi tietyissä tilanteissa siirtyä vuokranantajalle. Säännöksiä sovellettaisiin tilanteissa, joissa vuokrasuhde on päättynyt eikä huoneistoa enää käytetä. Ehdotus koskisi siten vain tilanteita, joissa vuokralainen tai muu asukas on hylännyt huoneiston tai muutoin vapaaehtoisesti poistunut sieltä. Tilanteisiin, joissa olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että huoneistossa yhä asutaan tai sitä käytetään, ei ehdoteta muutoksia, vaan niissä sovellettaisiin viime kädessä edelleen voimassa olevia yleissäännöksiä häätömenettelystä. Ehdotuksen valmistelussa on hyödynnetty Ruotsin ja Norjan lainsäädäntöratkaisuja (ks. tarkemmin luvut 5.2.1 ja 5.2.2).

Ehdotuksen mukaan omaisuus siirtyisi vuokranantajalle vasta tietyn määräajan kuluttua, minkä lisäksi vuokranantajalle asetettaisiin velvollisuus huolehtia omaisuudesta. Ehdotus koskisi kaikenlaista omaisuutta, ei esimerkiksi ainoastaan vähäarvoista tai arvotonta omaisuutta. Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirtyisi, jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti. Koska vuokranantajalla olisi velvollisuus huolehtia omaisuudesta tietyn määräajan, ehdotetaan, että vuokralaisella olisi velvollisuus korvata säilyttämisestä ja omaisuuden hävittämisestä vuokranantajalle aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Vuokranantaja saisi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden.

4.1.13 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua ja huoneistoon jäänyt jäämistöomaisuus

Säännöksiä vuokrasuhteen jatkumisesta vuokralaisen kuoltua ehdotetaan täydennettäväksi siten, että vuokrasuhde päättyisi jatkossa nykyistä sujuvammin ja nopeammin silloin, kun kuollut vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin ja asunut siellä yksin. Ehdotuksen mukaan vuokrasuhde voisi tällaisissa tilanteissa jatkossa päättyä ilman erillistä irtisanomista kahden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden lopusta, jonka kuluessa vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Ehdotuksen mukaan vuokranantajan tulisi saatuaan tiedon vuokralaisen kuolemasta viipymättä pyrkiä ilmoittamaan vuokrasuhteen päättymisajankohta kuolinpesälle tai jollekin sen osakkaista. Sen varalta, että ketään kuolinpesän osakkaista ei kuitenkaan tavoitettaisi, ehdotetaan, että vuokranantajan olisi viipymättä toimitettava päättymisajankohtaa koskeva tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Kuolinpesällä olisi kuitenkin yhä mahdollisuus jatkaa vuokrasuhdetta, jos se tekee määräajassa kirjallisen jatkamisilmoituksen eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokrasuhteen jatkumista.

Lisäksi ehdotetaan, että vuokralaisen kuoltua huoneistoon jääneestä omaisuudesta ja vuokranantajan oikeudesta siirtää tällainen omaisuus toisaalle vuokrasuhteen päättyttyä säädettäisiin laissa. Samalla säädettäisiin vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta ja kuolinpesän velvollisuudesta korvata vuokranantajalle ne 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 vastaan vuokrahuoneistoon jäänyttä jäämistöomaisuutta, lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös informatiivinen viittaus perintökaaren säännöksiin.

Niiden tilanteiden varalta, että tuomioistuin ei voisi määrätä perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa sen vuoksi, ettei kukaan suostu tehtävään, ja toimitsijan määräämisen edellytykset ovat muutoin olemassa, ehdotetaan, että tuomioistuin voisi, mikäli se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta määrätä, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuus siirtyy vastikkeetta vuokranantajalle.

4.1.14 Muuttopäivä

Muuttopäivää koskevaa oletettasäännöstä ehdotetaan muutettavaksi, koska se ei enää vastaa vuokramarkkinoilla vallitsevaa yleistä käytäntöä. Jatkossa oletettasäännöksen mukainen muuttopäivä olisi vuokrasopimuksen päättymispäivä. Muutoksen tavoitteena on yhdenmukaistaa markkinoilla vallitseva käytäntö lain sääntelyn kanssa. Osapuolet voisivat kuitenkin halutessaan edelleen sopia muuttopäivästä toisin.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Yleistä

Etenkin AHVL:n mukaisella vuokralaisella on yleensä vuokranantajaa heikompi neuvotteluasema vuokrasopimusta tehtäessä. Vuokrasopimusten tekemistä ja siten vuokramarkkinoiden toimivuutta edistää osaltaan se, että vuokralainen voi luottaa siihen, että hänen oikeutensa ja asemansa vuokralaisena on pakottavilla säännöksillä riittävästi turvattu. Pakottavat säännökset ehkäisevät myös sitä, että vuokramarkkinoille ilmaantuisi toimijoita, jotka tarjoaisivat vuokra-asuntoja vuokralaisen kannalta kohtuuttomien ehtojen. Näin ollen pakottava sääntely hyödyttää välillisesti myös sellaisia vuokranantajia, jotka toimisivat asianmukaisesti ilman pakottavaa sääntelyäkin.

Ehdotetut muutokset vuokrasuhteen osapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin täsmentäisivät nykyisiä säännöksiä muuttamatta huoneenvuokralakien peruseriaa. Muutokset helpottaisivat ja tehostaisivat muun muassa vuokrasuhteisiin liittyvää viestintää sekä parantaisivat vuokralaisen asemaa tilanteissa, joissa nykyisen lain säännökset ovat osoittautuneet puutteelliseksi tai aukolliseksi. Muutokset parantaisivat ja vahvistaisivat monilta osin myös vuokranantajan asemaa. Tällaisia muutoksia olisivat erityisesti uudistusehdotukset, jotka koskevat vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa, vuokralaisen huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelyä sekä vuokrasuhteen päättymistä vuokralaisen kuoleman jälkeen. Kokonaisuutena arvioiden muutosten arvioidaan parantavan vuokramarkkinoiden toimintaa siten, että ne hyödyttävät jokseenkin tasapainoisesti sekä vuokralaisia että vuokranantajia, joskin vaikutusten voidaan katsoa painottuvan jonkin verran vuokranantajien eduksi.

Ehdotusten vaikutukset vuokrasuhteen osapuoliin vaihtelevat sen mukaan, miten laajaan kohdejoukkoon kukin yksittäinen ehdotus kohdistuu. Osa ehdotuksista koskee sellaisia vuokrasuhteen peruskysymyksiä, joilla on merkitystä käytännössä kaikissa vuokrasuhteissa. Näihin kuuluvat muun muassa tiedoksianto, vuokralaisen ilmoitusvelvollisuutta sekä vakuutta ja sen palauttamista koskevat ehdotukset. Osa ehdotuksista puolestaan koskee tilanteita, jotka tulevat käytännössä sovellettaviksi vain harvoin ja rajatussa joukossa vuokrasuhteita. Tällaisia ovat esimerkiksi huoneistoon jäänyttä omaisuutta, vuokrasuhteen päättymistä vuokralaisen kuoleman johdosta sekä velvollisuutta maksaa vuokraa häätötuomion antamispäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka koskevat ehdotukset.

Vuokralaisten asemaa arvioitaessa on otettava huomioon, että vuokralaisten joukko on hyvin heterogeeninen. Esimerkiksi jotkut vuokralaiset voivat ikänsä, terveydentilansa tai henkisten ominaisuuksiensa vuoksi olla tavanomaista heikommassa asemassa valvomaan oikeuksiaan, selviytymään vuokrasuhteen velvoitteista tai kykeneviä neuvottelemaan vuokrasuhteen ehdoista taikka ymmärtämään lainsäädäntöä tai neuvoteltavia sopimusehtoja ja niiden vaikutuksia. Jotkut yksittäisistä uudistuksista saattavat siten vaikuttaa enemmän haavoittuvassa asemassa oleviin vuokralaisiin kuin muihin vuokralaisiin. Tämän vuoksi esimerkiksi ehdotuksessa, joka koskee sähköisten ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiantoja, on sähköisen viestintäkanavan käyttämisen edellytykseksi asetettu se, että sopijapuoli ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää, että toinen osapuoli on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavissa olevan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa. Toisaalta ehdotukset esimerkiksi siitä, että vuokranantajan pidempi irtisanomisaika lyhenisi nykyisestä ja se alkaisi vasta, kun vuokrasuhde on kestänyt kaksi vuotta, sekä siitä, että vuokrasopimus voitaisiin jatkossa purkaa, jos purkamiseen on muu erittäin painava syy, saattavat joidenkin vuokralaisten kohdalla heikentää heidän kokemustaan asumisen jatkuvuudesta ja turvasta.

Joillakin ehdotuksilla voi olla alueellisesti erilaisia vaikutuksia, vaikka sama sääntely koskeekin kaikkia alueita. Tämä johtuu esimerkiksi siitä, että vuokra-asuntotarjonta, asuntojen vapautuminen, vuokrataso ja mahdollisuudet löytää tarpeita vastaava uusi asunto vaihtelevat alueittain. Esimerkiksi ehdotuksella, jonka mukaan vuokranantajan pidempi irtisanomisaika lyhenisi kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen, voi olla käytännössä suurempi merkitys sellaisilla alueilla, joilla vuokra-asuntojen tarjonta on niukkaa tai joilla tietyn tyyppisiä asuntoja on vain vähän tarjolla. Tällöin lyhyempi aika uuden asunnon löytämiseen voi vaikeuttaa uuden asunnon löytämistä ja asunnonvaihtoa enemmän kuin alueilla, joilla vuokra-asuntojen tarjonta on runsaampaa ja markkinat toimivat joustavammin. Pääosaan ehdotuksista ei kuitenkaan arvioida liittyvän merkittäviä alueellisia eroja.

Jäljempänä kuvatut vaikutukset koskevat AHVL:ää. Jos vaikutukset koskevat myös LHV:ää, siitä mainitaan erikseen.

4.2.2 Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Vuoden 2024 lopussa Suomessa oli noin 1,03 miljoonaa vuokralla asuvaa asuntokuntaa ja yhteensä noin 1,6 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 1,6 miljoonaan vuokralla asuvaan henkilöön että noin 360 000 yksityiseen vuokranantajaan. Esityksen vaikutukset tietyn kotitalouden asemaan riippuvat siis osin sen roolista vuokrasuhteessa. On myös mahdollista, että vuokralaisena oleva luonnollinen henkilö on samalla sekä vuokranantaja että vuokralainen, jolloin muutokset vaikuttavat häneen molemmissa rooleissa.

Esityksessä on sekä vuokralaisen että vuokranantajan asemaa yksittäisessä vuokrasuhteessa parantavia säännöksiä. Kuten edellä on todettu, vuokranantajan asemaa parantavat säännökset voivat välillisesti hyödyttää myös vuokralaista ja päinvastoin. Ehdotukset, jotka koskevat esimerkiksi vuokralaisen ilmoitusvelvollisuutta huoneistossa asuvista henkilöistä, vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa, vuokranantajan oikeutta päästä huoneistoon, tupakointikieltoa, vuokranmaksuvelvollisuutta vuokrasuhteen päätyttyä, huoneistoon jäänyttä omaisuutta sekä vuokrasuhteen päättymistä vuokralaisen kuoleman johdosta, vahvistavat pääasiassa vuokranantajan asemaa yksittäisessä vuokrasuhteessa. Koska ehdotuksella, joka koskee vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen sekä sen alkamisajankohdan siirtämistä yhdestä vuodesta kahden vuoden kohdalle, on yksittäisistä ehdotuksista todennäköisesti suurimmat vaikutukset vuokralaisten asemaan, on myös sen vaikutuksia perusteltua arvioida vielä tarkemmin.

Vuokranantajan pidemmän, kuuden kuukauden irtisanomisajan lyhentäminen neljään kuukauteen ja sen soveltamisajankohdan siirtäminen kahden vuoden kohdalle merkitsevät, että aiempaa useampi vuokralainen jäisi lyhyemmän, kolmen kuukauden irtisanomisajan piiriin. Tämä tarkoittaisi sitä, että vuokralaisen asumisturva olisi ensimmäisen vuoden asumisen jälkeen heikompi kuin nykyään, ja myös pitkäaikaisempien vuokrasuhteiden vuokralaisten asumisturva heikkenisi nykyisestä. Nykyjärjestelmässä kuuden kuukauden irtisanomisaika on voitu nähdä myös kannustimena pitkäaikaiseen asumiseen ja sitoutumiseen vuokrasuhteeseen, ja se on osaltaan lisännyt myös asumisen ennakoitavuutta. Muutoksen myötä tällaista pitkäaikaisuuteen perustuvaa lisäsuojaa ei enää samalla tavoin muodostu, sillä pidempään asumista ei suojattaisi kuin yhtä kuukautta pidemmällä irtisanomisajalla.

Tietyillä asuinalueilla muutos voi johtaa siihen, ettei vuokralaiselle jää riittävästi aikaa järjestää asumistaan uudelleen. Tämä voi lisätä epävarmuutta erityisesti niillä, joille uuden asunnon löytäminen on vaikeaa – esimerkiksi henkilöillä, jotka asuvat alueilla, joilla kohtuuhintaisten pitkäaikaisten vuokra-asuntojen tarjonta on niukkaa, tai jotka ovat sidoksissa tiettyyn asuinalueeseen työn, opiskelun tai perhesyiden, kuten lasten koulupaikan, vuoksi taikka joiden mahdollisuudet löytää sopiva vuokra-asunto ovat taloudellisista syistä keskimääräistä heikommat. Esimerkiksi pienituloisilta ja lapsiperheiltä uuden, tarpeisiin sopivan ja kohtuuhintaisen asunnon löytäminen voi viedä aikaa. Erityisen haavoittuvassa asemassa ovat myös ikääntyneet sekä vammaiset henkilöt. Heille asunnon ja asuinympäristön esteettömyys tai tiettyjen tukipalveluiden läheisyys on usein välttämättömyys, ja tällaisten vaatimusten mukaisten asuntojen tarjonta saattaa olla rajallista. Mahdollista on, että useammat edellä mainituista uuden asunnon löytämisestä vaikeuttavista seikoista toteutuvat samanaikaisesti. Vaikutukset voivat myös vaihdella kulloisenkin markkinatilanteen mukaan.

Jos uuden asunnon löytäminen ei onnistu irtisanomisajan kuluessa, uudistuksen oletetaan lisäävän tarvetta väliaikaisille asumisratkaisuille, mikä lisää asumiskustannuksia. Jopa häätöjen ja asunnottomuuden riski voisi kasvaa esimerkiksi niissä tilanteissa, joissa vuokralainen ei ole

tietoinen AHVL 69 §:n mukaisesta oikeudestaan hakea muuttopäivän siirtoa tai joissa tuomioistuimien ei hyväksy vuokralaisen vaatimusta, eikä vuokralainen uuden asunnon puuttuessa suostu tai pysty muuttamaan asunnosta irtisanomisajan päätyttyä. Yksi mahdollinen vaikutus on, että irtisanomisajan lyhentäminen ohjaa osaa niistä vuokralaisista, joilla on tosiasialliset edellytykset hankkia omistusasunto, siirtymään vuokra-asumisesta omistusasumiseen. Tällainen vaikutus voi ilmetä erityisesti alueilla, joilla pitkäaikaisten vuokra-asuntojen tarjonta on niukkaa esimerkiksi rajallisen rakennuskannan tai laajamittaisen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan vuoksi.

Kokonaisuutena ehdotetun muutoksen välittömien vaikutusten voidaan kuitenkin arvioida jäävän määrällisesti verraten rajallisiksi. Tämä johtuu siitä, että muutos kohdistuu vain niihin tilanteisiin, joissa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde päätetään vuokranantajan aloitteesta. Tällaiset tilanteet muodostavat vain pienen osan kaikista vuokrasuhteiden päättymisistä. Valtaosan toistaiseksi voimassa olevista vuokrasopimuksista voidaan olettaa päättyvän vuokralaisen tekemään irtisanomiseen. Siten ehdotetun muutoksen suorat vaikutukset eivät todennäköisesti kohdistu erityisen laajaan vuokralaisten joukkoon, vaikka ne voivatkin joissakin yksittäisissä tilanteissa olla merkittäviä. Näitä vaikutuksia voi kuitenkin lieventää vähäisessä määrin se, että vuokralaisella on mahdollisuus AHVL 69 §:n nojalla vaatia, että tuomioistuin siirtää muuttopäivää enintään vuodella, jos hänellä on huomattavia vaikeuksia löytää toinen asunto muuttopäivään mennessä. Jos muuttopäivän siirtämistä koskeviin vaatimuksiin turvaudutaan jatkossa aiempaa aktiivisemmin ilman, että osapuolet pääsevät asiasta sopuun, tuomioistuimissa käsiteltävien asioiden määrä saattaa kasvaa. Lisäksi uudistus saattaa lisätä sellaisten kanteiden määrää, joissa vaaditaan vuokrasopimuksen irtisanomisen julistamista tehottomaksi. Nykyisin vuokralaisilla on tyypillisesti korkea kynnys saattaa asia tuomioistuimen käsiteltäväksi, mutta tätä kynnystä voi madaltaa vastikään tehty pienriitamenettelyä koskeva uudistus, jonka myötä vuokralaisen oikeudenkäyntikuluvastuu pienenee. Muutoksen vaikutuksia voi lieventää myös se, että vuokranantaja ja vuokralainen voivat jatkossakin sopia vuokranantajalle AHVL 52 §:ssä säädettyä pidemmästä irtisanomisajasta. Osapuolet voivat esimerkiksi sopia, että vuokranantajan irtisanomisaika on neljän kuukauden asemesta kuusi kuukautta. On kuitenkin todennäköistä, etteivät vuokranantajat jatkossakaan suostu sopimaan pidemmästä irtisanomisajasta kuin mitä laissa säädetään.

Toisaalta uudistus voi joiltakin osin tehostaa kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen käyttöä, vaikkakin vaikutus arvioidaan melko rajalliseksi. Opiskelija-asuntokannassa merkittävä osa vuokrasopimuksista kestää alle kaksi vuotta, ja irtisanomiset johtuvat useimmiten asukkaan valmistumisesta. Suurin osa opiskelijavuokralaisista irtisanoo itse vuokrasopimuksensa, ja vain hyvin pieni osa sopimuksista päättyy vuokranantajan irtisanomiseen opintojen päättymisen vuoksi. Nykyisin kuuden kuukauden irtisanomisaika tulee sovellettavaksi jo yhden vuoden vuokrasuhteen jälkeen, mikä on pitkä aika suhteessa opiskelija-asuntojen tyypillisiin asumisaikoihin. Niissä harvoissa tilanteissa, joissa vuokranantaja joutuu irtisanomaan vuokrasuhteen opintojen päättymisen vuoksi, voimassa oleva pidempi irtisanomisaika voi hidastaa asuntojen kiertoa. Pidemmän irtisanomisajan soveltamisajankohdan siirtyminen kahden vuoden kohdalle sekä pidemmän irtisanomisajan lyhentäminen neljään kuukauteen vapauttaisivat asuntoja näissä tietyissä tilanteissa aiempaa nopeammin varsinaisille opiskelijoille. Tämä voisi vähäisessä määrin helpottaa kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen pulaa.

Vuokranantajan asemaa parantavat uudistusehdotukset eivät kaikissa vuokrasuhteissa vaikuttaisi vuokralaisen asemaan nykytilaan verrattuna. Esimerkiksi ilmoitusvelvollisuutta koskevan uudistuksen voidaan arvioida vaikuttavan vain niihin vuokralaisiin, jotka eivät jo nykyisin ole hyvän vuokratavan mukaisesti ilmoittaneet vuokranantajalle huoneistossa asuvia

muita henkilöitä. Vastaavasti vuokrasuhteen päättymiseen liittyvä laajempi vuokranmaksuvelvollisuus koskisi vain sellaisia vuokralaisia, jotka jäävät huoneistoon asumaan senkin jälkeen, kun tuomioistuin on vahvistanut vuokrasuhteen päätyneeksi. Viimeksi mainitulla uudistuksella voi myös välillisesti olla vuokralaisten asemaa parantava vaikutus, koska vuokranantajan ei jatkossa tarvitsisi – tilanteissa, joissa vuokralainen ei vapaaehtoisesti suorita vuokraa – vaatia saataviaan uudella kanteella.

Vaikka ehdotetut uudistukset vuokralaisen huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelystä ja vuokrasuhteen päättymisestä vuokralaisen kuoleman jälkeen hyödyttävät ensisijaisesti vuokranantajia, niillä arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia myös vuokralaisten asemaan. Lisäksi sekä vuokranantajat että vuokralaiset hyötyisivät siitä, että huoneistot palautuisivat jatkossa nopeammin vuokranantajien hallintaan ja sitä kautta uusien vuokralaisten käyttöön. Sääntely vähentäisi myös tarvetta hakea häätöä huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneen omaisuuden vuoksi. Lisäksi kuolinpesän asema paranisi tilanteissa, joissa se ei halua jatkaa vuokrasuhdetta mutta ei ole tietoinen siitä, että vuokrasuhde jatkuu automaattisesti vuokralaisen kuoleman jälkeen. Uudistuksen myötä vuokrasuhde päättyisi tietyin edellytyksin ilman erillistä irtisanomista, jolloin myös kuolinpesän vuokranmaksuvelvollisuus päättyisi aiempaa nopeammin.

Ehdotettu tupakointikielto-olettama saattaa rajoittaa yksittäisen vuokralaisen toimintavapautta, mutta samalla se todennäköisesti parantaa muiden asukkaiden, kuten tupakoimattomien omistusasujien ja vuokralaisten, asumismukavuutta. Uudistuksen terveysvaikutuksia arvioidaan tarkemmin jäljempänä jaksossa 4.2.7.

Ehdotukset, jotka koskevat vuokran tarkistamiseen liittyvää ilmoitusvelvollisuutta, vakuuden yksityiskohtaisempaa sääntelyä sekä tuomioistuimen luvalla tapahtuvan irtisanomismahdollisuuden laajentamista kaikkiin vuokrasopimuksiin, parantaisivat vuokralaisen ja vuokralla asuvien kotitalouksien asemaa. Jatkossa kaikki vuokralaiset tietäisivät, milloin vuokraa korotetaan ja milloin korotettua vuokraa aiotaan periä. Tämä parantaisi vuokralaisten asemaa, koska vuokrankorotusten toteuttamiseen ei enää liittyisi epätietoisuutta. Vakuuden aiempaa nopeampi palauttaminen todennäköisesti parantaisi vähintään hetkellisesti niiden kotitalouksien asemaa, joihin vuokranantajien perusteeton viivytely vakuuden palauttamisessa nykyisin vaikuttaa. Vakuuden nopeampi palauttaminen voi myös vähentää tällaisten kotitalouksien joutumista maksuvaikeuksiin.

Edellä mainitut vuokralaisen asemaa parantavat ehdotukset voivat toisaalta lisätä vuokranantajan työmäärää ja kustannuksia. Esimerkiksi vuokrankorotuksista ilmoittaminen voi aiheuttaa kustannuksia sellaisille vuokranantajille, jotka eivät nykyisin ilmoita korotuksista. Toisaalta ehdotukset hyödyttävät niitä vuokranantajia, jotka jo nykyisin hyvän vuokratavan mukaisesti ilmoittavat korotuksista ehdotetulla tavalla, sillä ne tasapuolistavat vuokranantajien välisiä menettelytapoja. Samoin vakuuden palauttamista koskevat ehdotukset parantavat niiden vuokranantajien asemaa, jotka jo nykyisin asianmukaisesti palauttavat vakuuden tai ilmoittavat sen pidättämisestä. Edellä mainittujen vuokralaisten hyväksi tulevien pakottavien säännösten kirjaaminen lakiin lisääkin velvollisuuksia käytännössä vain niille vuokranantajille, jotka eivät nykyisin noudata hyvää vuokratapaa.

Vuokrasuhteisiin liittyvän lainsäädännön puutteiden ja ongelmien korjaamisen arvioidaan yleisellä tasolla tehostavan vuokramarkkinoiden toimintaa, mikä voi hillitä vuokrien nousua ja lisätä sekä vuokra-asuntojen tarjoamisen että vuokralla asumisen houkuttelevuutta. Toiminnan tehostuminen voi erityisesti omakustannuseriaa-anteella toimivien vuokranantajien kohdalla vähentää vuokrien nousupaineita ja siten osaltaan tukea asumisen kohtuuhintaisuutta. Muutosten tarkkaa vaikutusta tältä osin on kuitenkin vaikea arvioida.

Lisäksi uudistusten odotetaan kokonaisuudessaan lisäävän vuokrasuhteiden ennustettavuutta, parantavan vuokrasuhteen osapuolten tyytyväisyyttä ja edistävän heidän oikeudenmukaista kohteluaan sekä lisäävän luottamusta vuokramarkkinoilla. Tämä voi myös lisätä pitkäaikaisten vuokrasuhteiden määrää, vähentää riitoja osapuolten välillä ja edistää kestäväää asumista.

4.2.3 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 sekä edistävän tervettä kilpailua yritysten välillä. Esimerkiksi vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan lyhentämisellä ja sen soveltamisajankohdan muuttamisella arvioidaan olevan huomattavia vaikutuksia vuokranantajien asemaan.

Vuokranantajan pidemmän, kuuden kuukauden irtisanomisajan lyhentäminen neljään kuukauteen sekä sen soveltamisajankohdan siirtäminen yhdestä vuodesta kahden vuoden kohdalle parantavat asunnon omistajan eli yleensä vuokranantajan mahdollisuuksia määrätä asuntonsa käytöstä ja reagoida muuttuviin tilanteisiin. Nykyinen kuuden kuukauden irtisanomisaika on vuokranantajan näkökulmasta ollut monissa tilanteissa huomattavan pitkä ja saattanut rajoittaa omaisuuden hyödyntämistä tai asunnon tietynlaista käyttöä esimerkiksi silloin, kun asunto on haluttu myydä tai ottaa omaan käyttöön. Uudistukset parantaisivat vuokranantajan asemaa tällaisissa tilanteissa, sillä jatkossa esimerkiksi potentiaalinen ostaja, eli asunnon uusi omistaja, saisi asunnon käyttöönsä kuuden kuukauden sijaan jo kolmen tai neljän kuukauden kuluessa. Ehdotukset voivat myös parantaa muun muassa vuokranantajan taloudellista asemaa sekä 1–2 vuotta kestäneissä että tätä pidemmissä vuokrasuhteissa silloin, kun vuokralainen on rikkonut sopimusta, mutta ei siinä määrin, että jokin purkamisperusteista täytyisi. Näissä tilanteissa vuokranantajan ei enää tarvitsisi odottaa kuutta kuukautta, vaan vuokrasuhde saataisiin – mikäli vuokralainen suostuu lähtemään huoneistosta vapaaehtoisesti – päättymään jo kolmen tai neljän kuukauden kuluessa. Näin voitaisiin osaltaan parantaa myös tällaisen vuokralaisen naapureiden asemaa. Toisaalta on otettava huomioon, että häiriötapaukset – erityisesti tilanteet, joissa purkamisperuste ei täyty – ovat määrällisesti marginaalisia verrattuna vuokrasuhteiden kokonaismäärään, ja siten vaikutukset moitteettomasti menetteleviin vuokralaisiin ovat arvioinnissa keskeisempiä.

On mahdollista, että voimassa olevan lain mukainen pitkä irtisanomisaika, joka alkaa jo vuoden asumisen jälkeen, on tehnyt vuokranantajaksi ryhtymisestä vähemmän houkuttelevan vaihtoehdon erityisesti yksityisille vuokranantajille tai saattanut johtaa siihen, että he ovat tarjonneet määräaikaista vuokrasopimuksia toistaiseksi voimassa olevien sopimusten sijasta. Tämä on puolestaan saattanut heijastua vuokra-asuntojen kokonaismäärään markkinoilla. Muutokset vahvistavat vuokranantajan näkökulmasta vuokraustoiminnan suunnitelmallisuutta ja ennakoitavuutta sekä vähentävät siihen liittyviä riskejä. Kokonaisuudessaan uudistus myös edistää vuokra- ja asuntomarkkinoiden joustavuutta sekä tukenee asuntojen tehokkaampaa käyttöä.

Yrityksille asetettavat uudet velvoitteet, kuten vuokrankorotuksista ilmoittaminen, voivat lisätä hallinnollista työtä ja kustannuksia erityisesti niille vuokranantajayrityksille, jotka eivät aiemmin ole noudattaneet hyvää vuokratapaa. Samoin esimerkiksi vuokralaisten lähettämien ilmoitusten vastaanottaminen huoneistossa asuvista henkilöistä voi vähäisessä määrin lisätä

yritysten hallinnollista työtä ja kustannuksia. Myös vakuutta koskeva sääntelyehdotus saattaa lisätä suurten vuokranantajayritysten resursointitarvetta kausiluonteisesti, koska vakuus on jatkossa palautettava tai siihen on reagoitava 14 päivän määräajassa. Jos saman vuokranantajan useat vuokralaiset päättävät vuokrasopimuksen samanaikaisesti ja muuttavat pois samaan aikaan, voi syntyä tarve palkata lisäresursseja varmistamaan, että vakuus voidaan palauttaa vaaditussa ajassa.

Toisin kuin yksityisillä vuokranantajilla, vuokranantajayrityksillä on tyypillisesti käytössään maksullisia ohjelmistoja ja vakiosopimus pohjia, joita ehdotetut lainsäädäntömuutokset saattavat edellyttää muuttamaan ja päivittämään. Tämä voi aiheuttaa yrityksille kertaluonteisia kustannuksia. Kustannusten määrää on vaikea arvioida, sillä muutosten laajuus riippuu kussakin yrityksessä käytössä olevista ohjelmistoista ja vakiosopimusten ehdoista.

Esityksen myötä vuokranantajille asetettavat uudet huolenpito- ja toimimisvelvoitteet – erityisesti tiedoksiantojen, kuolinpesäasioiden ja huoneistoon jätettyjen tavaroiden osalta – aiheuttanevat jossain määrin lisätyötä, henkilöstön koulutustarpeita, vuokrasopimus pohjien päivityksiä sekä järjestelmämuutoksia.

Sähköisten tiedoksiantojen käytön laajentamisella ja tiettyjen tiedoksiantomenettelyiden keventämisellä on oletettavasti vaikutusta erityisesti vuokraustoimintaa harjoittaviin yrityksiin (sähköisten tiedoksiantojen vaikutuksia on kuvattu tarkemmin jäljempänä kohdassa 4.2.6). Tämä johtuu siitä, että yksittäisessä vuokrasuhteessa ero on sattumanvarainen ja joka tapauksessa vähäinen. Jos vuokranantajalla on kuitenkin suuri määrä vuokralaisia, pienikin säästö yksittäisessä vuokrasuhteessa kertyy suurempana säästönä suuressa joukossa vuokrasopimuksia. Pitkällä aikavälillä nämä kustannussäästöt voivat osaltaan kompensoida lainsäädäntömuutosten mahdollisesti aiheuttamia kertaluonteisia kustannuksia.

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

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 vastaan kohtuullisessa ajassa. 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 myös muita vuokraukseen liittyviä palveluja. Jos välitysliike tarjoaa varsinaisen välityspalvelun lisäksi laajemman palvelukokonaisuuden, esimerkiksi yhteydenpidon vuokralaiseen tai vuokrakorotusilmoitusten laatimisen ja lähettämisen, vaikutukset ovat todennäköisesti – riippuen tarjottavista palveluista ja niiden laajuudesta – samankaltaisia kuin vuokranantajille aiheutuvat vaikutukset. Jos taas palvelu rajoittuu pelkästään välitykseen, vaikutukset jäävät vähäisiksi. Tällöin uudistuksista aiheutuisi todennäköisesti vain vähäisiä muutostarpeita välitysalalla käytettyihin lomakkeisiin ja järjestelmiin. Joka tapauksessa ehdotettu sääntely aiheuttanee jossain määrin muutoksia alalla käytettyihin vuokrasopimus pohjiin. Uudistukset aiheuttavat kokonaisuudessaan välitysliikkeille jonkin verran lisätyötä ja kustannuksia. Lisäksi välitysliikkeille voi aiheutua kustannuksia alalla työskentelevän henkilöstön kouluttamisesta.

Sähköisten toimittamistapojen edistämisellä ja kirjepostin määrän vähenemisellä voi olla kielteisiä vaikutuksia Posti Oy:n ja muiden jakeluyhtiöiden liiketoimintaan. Pelkästään ilmoitusten ja varoitusten lähettämisen siirtymisen yhä laajemmin sähköisiin viestintäkanaviin ei arvioida johtavan muutoksiin, koska suurin osa vuokrasuhteisiin liittyvästä viestinnästä tapahtuu jo nykyisin sähköisesti. Niissäkin tilanteissa, joissa ilmoitusta tai varoitusta ei nykyisin ole voitu antaa sähköisesti tiedoksi, vaikutusten arvioidaan olevan nykytilaan nähden maltillisia.

Yhteenvetona voidaan todeta, että esityksestä yrityksille aiheutuva sääntelytaakka on kokonaisuutena vähäinen. Vaikutukset rajoittuvat lähinnä hallinnollisen työn vähäiseen lisääntymiseen ja vähäisiin muutoksiin yritysten prosesseissa. Esityksen mukaisen sääntelyn noudattamisesta ei siten aiheudu yrityksille merkittäviä uusia kustannuksia.

4.2.4 Vaikutukset julkiseen talouteen

Ehdotuksella ei ole suoria vaikutuksia julkiseen talouteen. Jos vuokrat laskisivat ehdotettujen lainsäädäntömuutosten seurauksena, tällä olisi kuitenkin välillinen vaikutus asumistukien määrään, sillä asumistuki on usein sidoksissa vuokran suuruuteen: korkeammat vuokrat johtavat suurempaan tuen tarpeeseen, ja vastaavasti vuokrien aleneminen voi vähentää tuen tarvetta. Tällä olisi välillisesti myönteinen vaikutus julkisen talouden menoihin, sillä alhaisemmat vuokrat tarkoittaisivat pienempiä asumistukimenoja.

4.2.5 Vaikutukset tuomioistuimiin ja muihin viranomaisiin

Kuten edellä on todettu, vuokralla asuvia asutokuntia 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) kuluttajaneuvonnan eniten työllistävästä asiaryhmistä. KKV:ltä saatujen tietojen mukaan viimeisen noin kahdeksan vuoden aikana vuokra-asioihin liittyviä yhteydenottoja on ollut vuosittain noin 1 800–2 800, mikä vastaa noin 3–5 prosenttia kaikista yhteydenotoista. Suurin osa näistä asioista koskee joko vuokralaisen vaatimia hyvityksiä huoneiston puutteellisesta kunnosta tai vakuuden pidättämistä vuokralaisen väitettyjen siivouspuutteiden tai huoneistolle aiheuttamien vahinkojen vuoksi. Noin 60 prosentissa tapauksista kyse on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisestä erimielisyydestä.

Kuluttajariitalautakunnalta saatujen tietojen mukaan sille on vuosina 2010–2024 tehty vuosittain noin 140–700 huoneenvuokraan liittyvää ratkaisupyyntöä. Määrät ovat kasvaneet tarkastelujaksolla. Vähiten asioita oli vuonna 2010 ja eniten vuonna 2024. Huoneenvuokra-asiat ovat olleet lautakunnassa yleensä viiden yleisimmän asiaryhmän joukossa. Tarkastelujakson aikana noin puolet asioista on koskenut vuokravakuuden palauttamista, ja noin viidesosassa asioista on ollut kyse asunnon kunnan puutteisiin tai remontteihin perustuvista vuokralaisen vuokranalennusvaatimuksista. 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. Aiempaa yksityiskohtaisemmat säännökset, jotka selkeyttävät nykyisin tulkinnanvaraisiksi arvioituja normeja ja paikkaavat sääntelyaukkoja, voivat vähentää riitojen määrää. Esimerkiksi vakuuden palauttamista koskeva sääntelyehdotus ei todennäköisesti poista kaikkia käytännössä esiintyviä epäselvyyksiä vakuuden osalta, mutta se vähintäänkin selkeyttää nykytilaa sekä menettelyjä vakuuden palauttamisen yhteydessä. Vakuutta koskevan sääntelyn täsmentyminen voi siten

vähentää tulkintaerimielisyyksiä sekä osaltaan vähentää kuluttajariitalautakuntaan ja tuomioistuimiin kohdistuvaa juttumäärää.

Toisaalta uudet säännökset, joista ei vielä ole soveltamiskokemusta, voivat lisätä erimielisyyksiä ja synnyttää uusia riitoja niiden tulkinnasta. Uudet säännökset voivatkin alkuvaiheessa – ennen kuin niistä kertyy oikeus- ja lautakuntakäytäntöä ja tulkinta vakiintuu – aiheuttaa lisätyötä kuluttajariitalautakunnalle ja tuomioistuimille. Sääntelyn selkeyttäminen ja sääntelyaukkojen paikkaaminen ovat puolestaan omiaan helpottamaan riita-asioiden ratkaisemista tuomioistuimissa ja kuluttajariitalautakunnassa sekä vuokrasuhteisiin liittyvän neuvonnan antamista kuluttajaneuvonnassa. Lisäksi Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen suosituksilla ja niiden päivityksillä voidaan pyrkiä ohjaamaan uuden sääntelyn mahdollisesti synnyttämiä tulkinnanvaraisia tilanteita AHVL:ää koskevissa asioissa, mikä osaltaan voi ennaltaehkäistä riitojen syntymistä.

Merkittävimmän yksittäisen muutoksen arvioidaan kohdistuvan maksamattomia vuokria koskevien oikeudenkäyntien määrään. Ehdotetun sääntelyn vaikutusten arvioidaan kohdistuvan erityisesti siihen, että häätötuomion antamisen jälkeisten maksamattomien vuokrien osalta oikeudenkäyntien määrää saataisiin merkittävästi vähennettyä. Helsingin kärjäoikeudesta saadun tiedon mukaan huoneenvuokra-asioita, joissa vaadittiin häätöä, oli vuonna 2024 saapunut kärjäoikeuteen yhteensä noin 6 300 kappaletta. Häätöasioihin liittyviä niin kutsuttuja häntäjuttuja, joissa vuokranantaja vaati uudella kanteella vuokralaista suorittamaan häätöä koskevan tuomion jälkeisiä vuokrasaatavia, oli arviolta 2 000–2 500 kappaletta. Näin ollen vuokranantaja oli nostanut häätöä koskevan tuomion jälkeen uuden kanteen noin 30–40 prosentissa häätöä koskevissa asioissa.

Ulosottolaitoksen tilastojen mukaan viimeisen kymmenen vuoden aikana vireille tulleista häädöistä on pantu täytäntöön noin 54 prosenttia. Häädön täytäntöönpanoon kuluu tyypillisesti noin kuukausi hakemuksen tekemisestä ulosottolaitokselle. Vuonna 2024 noin 96 prosenttia häädöistä on kohdistunut asuinhuoneistoihin.

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

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 tuomioistuinten työmäärää. Kuten edellä on todettu, häätöä koskevan tuomion jälkeen nostettavien suorituskanteiden määräksi voidaan arvioida noin 30–40 prosenttia vireille tulleista hätöasioista. Näin ollen ehdotuksen voidaan odottaa vähentävän lähes vastaavan määrän hätötuomion jälkeen erääntyneitä vuokrasaatavia koskevia riita-asioita. Kärjäoikeuksissa juttumäärä vähenisi vuosittain noin 3 200–6 000 asialla. Ulosottolaitoksen työmäärää vähentäisi vastaavasti se, ettei uutta velkomusta koskevaa asiaa tarvitsisi laittaa erikseen ulosottoon. Tuomioistuimen ja ulosottolaitoksen työmäärää vähentäisi myös se, että jatkossa vuokranantajien ei olisi tarpeen niin usein kuin nykyisin nostaa hätökannetta sen vuoksi, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin on jäänyt vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuutta. Samoin se seikka, että vuokrasuhde voisi jatkossa päättyä niissä tilanteissa, joissa kuollut vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin ja asunut siellä yksin, vuokralaisen kuolinpesän ja vuokranantajan välillä ilman irtisanomista, tarkoittaisi, että jatkossa näissä tilanteissa ei tarvitsisi viime kädessä hakea hätöä tuomioistuimesta.

Ehdotus vähentäisi samalla sekä vuokralaisten että vuokranantajien kokonaisuudessaan aiheutuvia oikeudenkäyntikuluja. 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 suorita vuokraa siltä 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 tämän esityksen johdosta ole tarpeen lisätä.

4.2.6 Vaikutukset tietoyhteiskuntaan ja tietosuojaan

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

Selkeä sääntely sähköisestä tiedoksiannosta sekä laajempi mahdollisuus toimittaa laissa tarkoitettuja ilmoituksia sähköisesti on omiaan edistämään ja tehostamaan sähköistä tiedoksiantoa sekä laajentamaan sen käyttöä vuokrasuhteissa. Esimerkiksi se, että irtisanomis- ja purkamisilmoitukset sekä varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä voitaisiin jatkossa toimittaa myös muulla tavoin kuin todisteellisesti – eli käyttämällä kahden sähköisen viestintäkanavan mallia – lisännee tiedoksiantojen onnistumista ja parantanee tilannetta erityisesti niissä tapauksissa, joissa vuokralainen on aiemmin saattanut tarkoituksellisesti pyrkiä välttelemään tiedoksiantoa. Tämä edistää sähköisten viestintäpalvelujen käyttöä vuokrasuhteissa ja vähentää tarvetta raskaampiin toimenpiteisiin, kuten haastemiehen käyttöön.

Sähköistä tiedoksiantoa koskevat uudistusehdotukset hyödyttävät erityisesti niitä vuokranantajia ja vuokralaisia, jotka jo entuudestaan käyttävät sähköisiä viestintäkanavia tai jotka ovat uudistusten voimaantultua kykeneviä ja halukkaita siirtymään niiden käyttöön vastaanottaakseen tiedoksiantoja. Ehdotettujen uudistusten odotetaan myös vauhdittavan siirtymää niiden vuokralaisten ja vuokranantajien osalta, jotka eivät vielä käytä sähköisiä viestintäkanavia ilmoitusten lähettämisessä. Toisaalta erityisesti vuokranantajien mahdollisuuksiin hyödyntää sähköistä tiedoksiantoa vaikuttaa merkittävästi se, miten vuokralaiset suhtautuvat sen käyttöön ja haluavatko he saada laissa tarkoitetut ilmoitukset perinteisenä kirjepostina vai sähköisesti. Merkittävä osa vuokralaisista haluaa jo nykyisinkin saada ilmoitukset ja tiedoksiannot sähköisesti, joten vaikutusten ei tältä osin arvioida olevan merkittäviä suhteessa nykytilaan.

Ehdotetuissa muutoksissa AHVL:n ilmoitusten sähköisiä tiedoksiantotapoja koskien huomioidaan se, että digitaalinen ensisijaisuus ei vielä koske kansalaisia. Kaikilla vuokralaisilla, kuten vuokranantajillakaan, ei ole mahdollisuutta tai halua vastaanottaa ilmoituksia sähköisesti, minkä vuoksi on tärkeää, että muutkin tiedoksiantotavat, kuten perinteinen kirjeposti, säilyvät vaihtoehtoina. Koska sähköisten tiedoksiantotapojen käyttö AHVL:n kontekstissa perustuisi ehdotuksen mukaan yksilölliseen ja kirjalliseen sopimiseen, ei vuokranantajia tai vuokralaisia, jotka yhä haluavat saada ilmoitukset kirjepostina tai eräät ilmoitukset todisteellisesti tiedoksi, velvoiteta sähköisten tiedoksiantojen käyttöön, vaan valinnanvapaus säilyisi yhä heillä. Sääntely ei siten heikennä niiden henkilöiden asemaa, jotka yhä haluavat saada laissa tarkoitetut ilmoitukset perinteisenä kirjepostina. Lisäksi ehdotetussa sääntelyssä huomioidaan se, että tietyille henkilöryhmille sähköisten viestintäkanavien käyttö voi olla hankalaa. Tämän vuoksi edellytettäisiin – sekä silloin, kun sähköisestä

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

Kirjatun kirjeen vaatimuksesta luopuminen merkitsee kustannussäästöjä niille vuokralaisille ja vuokranantajille, jotka jatkossakin haluavat käyttää kirjepostia tiedoksiantotapana, sillä peruskirjeen vakioitoimituskulut ovat pienemmät kuin kirjatun kirjeen. Ehdotetun sääntelyn arvioidaan edelleen vähentävän kirjepostin käyttöä ilmoitusten tiedoksiannossa ja tuovan kustannussäästöjä sekä vuokranantajille että vuokralaisille. Toisaalta näiden vaikutusten arvioidaan olevan suhteellisen maltillisia, koska suuri osa vuokralaisista ja vuokranantajista käyttää jo nykyisinkin sähköisiä viestintäkanavia ilmoitusten tiedoksiantoon. Kustannussäästöt kohdistuvat erityisesti niihin ilmoituksiin ja varoituksiin, jotka on aiemmin voitu antaa tiedoksi vain todisteellista tiedoksiantotapaa käyttäen. Tämä on yleensä edellyttänyt enemmän aikaa ja taloudellisia resursseja tiedoksiannon toimittamiseen ja sen perillemenon varmistamiseen. Jatkossa tällaiset ilmoitukset ja varoitukset 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 arvioidaan vähenevän merkittävästi nykyisestä.

Ilmoitusten sähköinen tiedoksianto on omiaan myös edesauttamaan sitä, että ilmoitukset tavoittavat vastaanottajan nopeammin ja ilman kirjepostin kulkuun liittyviä mahdollisia häiriöitä. Tämä voi parantaa tiedonkulkua ja vähentää viivästyksiä. Toisaalta myös sähköisten viestintäkanavien käyttöön voi liittyä häiriöitä. Esimerkiksi sähköposti voi päätyä roskapostikansioon, tekninen vika estää ilmoituksen perillemenon tai viestintäkanava ei toimi teknisistä tai muista syistä johtuen. Sähköisten viestintäkanavien käyttöön liittyy myös riski siitä, että annetut yhteystiedot vanhentuvat eikä osapuoli muista ilmoittaa yhteystietojen muutoksesta vuokrasuhteen toiselle osapuolelle. Sanotun vuoksi ehdotuksessa korostetaan, että sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava osoitettaan ja yhteystietoaan koskevista muutoksista. Lisäksi kirjepostitse saapuneella fyysisellä kirjeellä on usein erilainen huomioarvo verrattuna sähköisesti saapuneeseen viestiin. Perinteinen kirjeposti saattaa esimerkiksi kiinnittää helpommin paitsi vuokralaisen myös hänen läheistensä huomion. Toisaalta sähköinen viesti ei ole sidottu paikkaan, vaan vastaanottaja voi ottaa siitä selon käytännössä missä tahansa.

Sähköisen tiedoksiannon riskit korostuvat erityisesti niiden ilmoitusten ja varoitusten osalta, jotka nykyisin edellyttävät todisteellista tiedoksiantoa, mutta jotka voitaisiin jatkossa antaa tiedoksi myös käyttämällä kahden sähköisen viestintäkanavan mallia. Jos ilmoitus tai varoitus ei tosiasiaassa saavuta vastaanottajaa, seurauksena voi olla tämän oikeusturvan 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, että vastaanottaja huomaa sähköpostiin saapuneen ilmoituksen, vaikka hän ei tarkistaisi sähköpostiaan säännöllisesti tai ilmoitus olisi suodattunut roskapostikansioon. On myös syytä korostaa, että ketään ei esimerkiksi voida häätää asuinhuoneistostaan ilman, että asia saatetaan vireille tuomioistuimeen. Siinäkin varsin epätodennäköisessä tilanteessa, että kahdessa sähköisessä viestintäkanavassa lähetetty purkamisilmoitus ja sitä koskeva heräteviesti ei saapuisi vuokralaisen saataville, hän saa viime kädessä tiedon purkamisilmoituksen sisällöstä häätöä koskevan haastehakemuksen tiedoksiannon yhteydessä. Lopuksi on korostettava vielä sitä, että osapuoli voi itse harkita, haluaako hän sitoutua kahden sähköisen viestintäkanavan malliin vai

saada laissa tarkoitetut ilmoitukset ja varoitukset todisteellisesti tiedoksi. Edellä esitettyjen seikkojen perusteella on arvioitu, että kahden sähköisen viestintäkanavan mallin käytöstä saavutettavat hyödyt ovat mahdollisia haittoja suuremmat.

Myös kuulutustiedoksiantoa koskevat ehdotukset lisäävät riskiä siitä, että ulkomailla oleskeleva tiedoksiannon kohde ei tosiasiallisesti saa tietoa ilmoituksesta tai varoituksesta. On kuitenkin huomattava, että kyse on poikkeustilanteissa sovellettavaksi tulevista viimesijaisista säännöksistä, eikä tiedoksianto tällöinkään juuri koskaan tapahtuisi pelkästään kuuluttamalla. Tiedoksiannolla virallisessa lehdessä olisi vaikutuksia tiedoksiannon kohteen yksityiselämän suojaan, mukaan lukien henkilötietojen suojaan. Vaikutuksia syntyisi erityisesti siitä, että julkaistaviin tietoihin sisältyisi tieto muun muassa henkilön nimestä ja asian luonteesta. Tietojen julkaisemisesta yleisessä tietoverkossa seuraa, että niitä voidaan myöhemmin käyttää tarkoituksiin, joita ei ole voitu ennakoida tietoja julkaistaessa. Ehdotuksessa tarkoitettujen tietojen julkaisemisesta ei kuitenkaan seuraa henkilötietojen suojan kannalta suurempaa riskiä, kuin virallisessa lehdessä kuuluttamiseen vakiintuneena menettelynä jo nykyisin voi liittyä. Julkistamisesta aiheutuvia riskejä rajoittaa se, että virallisen lehden julkaisut ovat saatavilla verkkopalvelussa erillisinä tiedostoina eikä julkaistaviin tietoihin ole mahdollista tehdä esimerkiksi massahakuja.

4.2.7 Vaikutukset hyvinvointiin ja terveyteen

Ehdotus tupakointikielto-olettaman säätämisestä on osa tupakkapolitiikan toimenpidekokonaisuutta ja tukee muita toimenpiteitä tupakoinnin vähentämiseksi. Ehdotus ei vaikuta muuhun lainsäädäntöön tai määräyksiin, joista seuraa tupakointikielto, sillä vuokranantaja ei voisi ohittaa tällaista kieltoa antamallaan luvalla.

Tupakointikiellon voidaan kokonaisuutena arvioida tuottavan enemmän hyötyjä muille henkilöille kuin siitä aiheutuu haittaa tupakoiville vuokralaisille. Ehdotetun sääntelyn arvioidaan nopeuttavan tupakkapoliittisten tavoitteiden toteutumista ja edistävän nopeampaa siirtymistä kohti terveellisempää ja miellyttävämpää asuinympäristöä. Tämä hyödyttäisi erityisesti niitä naapureita ja muita asukkaita, jotka eivät tupakoi, mutta myös niitä vuokranantajia, jotka eivät ole alkuperäisissä vuokrasopimuksissa erikseen kieltäneet tupakointia.

Tupakansavu on merkittävä asumisterveyteen haitallisesti vaikuttava tekijä, ja passiivinen tupakointi on tutkitusti terveydelle haitallista. Tupakoinnin haitalliset vaikutukset kohdistuvat erityisesti haavoittuvassa asemassa oleviin ryhmiin, kuten lapsiin, jotka altistuvat tupakansavulle. Kyse ei ole vähäisestä ongelmasta, sillä merkittävä määrä kerrostaloasukkaita altistuu tupakansavulle asunnoissaan.

Tupakointikiellon ulottaminen myös olemassa oleviin vuokrasopimuksiin voi tietyissä tilanteissa edistää asuntojen kunnon ja arvon säilymistä, jos vuokranantaja ei enää halua sallia tupakointia. Tämä hyödyttäisi sekä vuokranantajia että tulevia vuokralaisia. Olettaen, että tupakointi huoneistoissa vähenee, tämä tarkoittaisi myös huoneistojen sisäpintojen likaantumisen, pysyvien hajuhaittojen sekä terveydelle haitallisen savujäämän (third-hand smoke) muodostumisen vähenemistä. Savujäämällä tarkoitetaan pintamateriaaleihin (esim. lattiat, seinät ja ikkunat) vuosiksi sitoutuvaa tupakansavua, josta haitallisia aineita voi vapautua uudelleen ilmaan ja jotka voivat tarttua kosketuksessa. Savujäämän on todettu sisältävän yhdisteitä, jotka on luokiteltu syöpävaarallisiksi ja lisääntymisterveydelle haitallisiksi, eikä niitä voida poistaa tavanomaisella siivouksella. Samanlainen ilmiö on havaittu myös sähkösavukkeiden käytöstä syntyvässä aerosolissa (third-hand aerosol). Tupakointi asunnoissa voi näin aiheuttaa haittaa sekä nykyisille että tuleville asukkaille.

Tupakointikielto-olettaman myötä tupakointi huoneistoissa ja niihin liittyvissä tiloissa voi jatkossa vaikeutua merkittävästi, mikä saattaa kannustaa vuokralaisia lopettamaan tupakoinnin. Toisaalta, jos tupakoiva vuokralainen ei pysty lopettamaan tupakointia huoneistossa tai siihen liittyvissä tiloissa, seurauksena voi joissakin tapauksissa olla vuokrasuhteen päättyminen. Tupakoinnin aloittamiseen ja jatkamiseen vaikuttavat tekijät muodostavat kuitenkin monimutkaisen kokonaisuuden, minkä vuoksi yksittäisen toimenpiteen vaikutuksia on vaikea arvioida. Epävarmuudesta huolimatta ehdotuksella arvioidaan kuitenkin olevan ainakin jossain määrin tupakointia vähentävä vaikutus. Tämä puolestaan edistää kansanterveyttä, vähentää asuinympäristön altistumista tupakansavulle ja lisää naapurien asumisviihtyvyyttä. Lisäksi ehdotus parantaisi paloturvallisuutta, sillä tupakointi huoneistossa tai siihen liittyvissä tiloissa on paloturvallisuusriski. Ehdotus suojaa myös kotihoidon työntekijöitä ja omaishoitajia altistumiselta tupakansavulle, mikä parantaa työolosuhteita ja työntekijöiden terveyttä.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5.1.1 Soveltamisala

AHVL:n soveltamisalaa koskevat säännökset ovat osoittautuneet käytännössä pääosin toimiviksi. Ongelmana on kuitenkin pidetty erityisesti lain soveltumista lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin. Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan, että lain soveltamisalan rajoitussäännöstä muutettaisiin. Esitystä valmisteltaessa on tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa vuokrasuhteelle asetettaisiin tietty vähimmäiskesto, jota lyhyempiin sopimuksiin lakia ei sovellettaisi. Tarkkaa aikarajaa ei kuitenkaan ole katsottu tarpeelliseksi, koska 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 lakia sovellettaisiin huoneiston vuokraamiseen asunnoksi. Tätä puoltaisi se, että lain muissa säännöksissä asumisella tarkoitetaan nimenomaan pitkäaikaista ja pysyväisluonteista asumista eli huoneiston käyttämistä asuntona. Tällöin muu kuin pysyväisluonteinen asuminen jäisi kummankin huoneenvuokralain (AHVL ja LHVL) soveltamisalan ulkopuolelle. Ehdotettua toteutustapaa, jossa päädytään asiallisesti samaan lopputulokseen muuttamalla AHVL 2 §:ää, on kuitenkin pidetty selkeämpänä ratkaisuna.

5.1.2 Vuokrasopimuksen kesto

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus, jonka ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa on siirretty tietyn ajan päähän vuokrasuhteen alkamisesta, on täysin hyväksyttävä ja oikeudellisesti yleensä ongelmaton. Tämä sopimustyyppi on ollut pitkään käytössä ja 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 tarkasteltu myös vaihtoehtoa, jossa tehtäisiin ainoastaan se muutos, että vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuus tuomioistuimen luvalla laajennettaisiin koskemaan myös muita kuin määräaikaisia vuokrasopimuksia. Sen sijaan ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva oikeustila jäisi tässä vaihtoehdossa

ennalleen. Tämä vaihtoehto ei kuitenkaan ratkaise ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan alkamisajankohdan vaikeaselkoisuuteen liittyviä ongelmia, eikä se siten riittävästi selkeyttäisi oikeustilaa tai vähentäisi väärinymmärryksiä.

Esillä on ollut myös vaihtoehto, jossa irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta voitaisiin yhä sopia. Tässä vaihtoehdossa lakiin lisättäisiin kuitenkin selventävät säännökset, joista tällaisen sopimuksen oikeusvaikutukset kävisivät selkeästi ilmi. Ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimisen merkityksen ilmaiseminen selkeällä ja ymmärrettävällä tavalla olisi kuitenkin, kuten nykyäänkin, hyvin vaikeaa. Tämän vuoksi kyseisiä uusia säännöksiä lisäämällä ei saavutettaisi toivottua selvyyttä tai parannusta nykytilaan.

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

5.1.3 Vakuus

Nykyinen laki ei sisällä säännöksiä vuokravakuuden palauttamisesta eikä sen pidättämisestä ilmoittamisesta. Vakuuden palauttamiseen liittyvät riidat ovat kuitenkin varsin yleisiä, minkä vuoksi tarve sääntelylle on tunnistettu laajasti. Erityisen ongelmallisena on pidetty tilannetta, jossa vuokranantaja ei palauta vakuutta eikä ilmoita sen pidättämisestä, vaan jää täysin passiiviseksi vuokrasuhteen päätyttyä. Tämän vuoksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset vuokravakuuden palauttamisesta ja sen pidättämisestä ilmoittamisesta 14 päivän määräajassa. Jotta määräaika noudatettaisiin, lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös vahingonkorvauksesta sekä maininta oikeudesta vaatia korkolain mukaista viivästyskorkoa. Näiden ehdotusten on arvioitu aiheuttavan riittävän ohjaavan vaikutuksen siihen, että vakuuden pidättämisen ja siitä ilmoittamisen osalta toimittaisiin nykyistä useammin asianmukaisesti.

Vahingonkorvaussäännöksen vaihtoehtona on harkittu vakiokorvaussäännöstä. Vakiokorvauksella – jonka määrä voisi olla esimerkiksi viidesosa siitä määrästä, jonka vuokranantaja on määräajassa jättänyt palauttamatta tai vapauttamatta ja jonka pidättämisestä hän ei ole ilmoittanut – voisi olla tehokas ohjaava vaikutus, sillä se ei edellyttäisi näyttöä siitä, että vahinkoa on todella aiheutunut. Vakiokorvausta ei kuitenkaan ole pidetty kannatettavana, sillä siihen liittyy useita riskejä. Vakiokorvaus voisi kannustaa esittämään perusteettomia vaatimuksia, mikä puolestaan voisi johtaa uusien ja tarpeettomien riitojen syntymiseen. Lisäksi vakiokorvauksen suuruuden arviointi voi olla haastavaa, koska osapuolilla saattaa olla vaikeuksia määrittää, minkä summan perusteella korvaus lasketaan. Tällainen epäselvyys voi johtaa riitoihin, joiden taloudellinen merkitys on usein vähäinen. Kokonaisuutena arvioiden vakiokorvauksesta säätäminen voisi siten lisätä vuokranantajiin kohdistuvia perusteettomia vaatimuksia ja aiheuttaa uusia riitaisuuksia osapuolten välillä. Tämä puolestaan kuormittaisi tarpeettomasti sekä tuomioistuimia että kuluttajariitalautakuntaa.

Määräajan pituutta harkittaessa on arvioitu myös muita vaihtoehtoja kuin ehdotettua 14 päivää. Nykyisin laissa ei ole asetettu määräaika vakuuden palauttamiselle, mutta esimerkiksi kuluttajariitalautakunta on ratkaisukäytännössään pitänyt 14 päivää kohtuullisena palautusajana. Jos ehdotukseen sisältyisi vakiokorvaussäännös, pidempi määräaika kuin 14 päivää voisi olla perusteltu, koska vakiokorvaus ei edellyttäisi näyttöä todellisesta vahingosta. Koska vakiokorvaussäännöstä ei ehdoteta, ja koska vuokravakuus on monelle vuokralaiselle

merkittävä rahasumma, jonka palauttamatta jättäminen kohtuullisen ajan kuluessa voi saattaa vuokralaisen taloudellisesti ahtaalle, ei 14 päivää pidempää määräaika ole pidetty perusteltuna.

5.1.4 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, että lähettäjällä ei olisi näyttövelvollisuutta ilmoituksen tosiasiallisesta saapumisesta 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 suodattuu 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, kasvaa 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 puoltaisivat pidempää määräaika 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 nykyisin erittäin harvinaista. Toisaalta on huomattava, että vaikka sähköisen tiedoksiantotavan hyödyntämismahdollisuuksia laajennetaan, kirjeposti säilyy kuitenkin edelleen mahdollisena tiedoksiantotapana, jolloin sääntelyratkaisua on arvioitava ensisijaisesti tästä lähtökohdasta käsin. Monissa laeissa määräaika on seitsemän päivää. Esimerkiksi vuonna 2020 voimaan tulleessa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 93 §:ssä säädetään, että vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon kirjeitse tavallisena tiedoksiantonä 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, ehdotettua määräaika voidaan pitää sopivana.

Todisteellinen tiedoksianto ja kahden viestintäkanavan malli

Vaihtoehtona AHVL:n kohdalla on harkittu sitä, että kahden sähköisen viestintäkanavan mallia ei otettaisi käyttöön todisteellisen tiedoksiannon rinnalle. Jos ilmoitus tai varoitus ei tosiasiallisesti saavuta vastaanottajaansa, hänen oikeusturvansa voi heikentyä. Riskiä siitä, että ilmoitus tai varoitus ei kahden viestintäkanavan mallissa tosiasiallisesti saavu vastaanottajan saataville siten, että hän voi ottaa siitä selon, pidetään erittäin epätodennäköisenä. Voimassa olevan lain todisteellisuusvaatimus on toisinaan aiheuttanut merkittäviä haasteita tiedoksiannon toteuttamisessa. Eräät vuokralaiset ovat voineet tarkoituksellisesti vältellä tiedoksiantoja sekä siten vaikeuttaa ja pitkittää asian edistämistä ja käsittelyä. Esimerkiksi se, että purkamisoikeuden käyttäminen koskevaa varoitusta ei ole saatu kohtuullisessa ajassa annettua todisteellisesti tiedoksi häiriötä aiheuttavalle vuokralaiselle, on toisinaan johtanut siihen, että vuokranantaja ei ole voinut aloittaa tuomioistuinin prosessia riittävän nopeasti. Tätä ei voida pitää perusteltuna myöskään häiriöstä kärsivien muiden asukkaiden kannalta. Ehdotetun kahden viestintäkanavan mallin käytön ei arvioida heikentävän vastaanottajan oikeusturvaa siinä määrin, että todisteellinen tiedoksianto olisi edelleen perusteltua säilyttää ainoana keinona edellä mainittujen ilmoitusten ja varoitusten osalta.

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 koskevilla vuokrasuhteilla osapuolet ovat lähtökohtaisesti tasavertaisemmassa asemassa kuin AHVL:n tarkoittamissa vuokrasuhteissa, ei myöskään LHVL:n osalta ole pidetty perusteltuna sitä, että esimerkiksi irtisanomis- ja purkamisilmoitusten toimittamisesta voitaisiin sopia laista poikkeavalla tavalla. Nykytilanteessakaan tämä ei ole sallittua, ja AHVL:n ja LHVL:n tiedoksiantoperiaatteet vastaavat sanotuilta osin toisiaan. Lisäksi oikeusvarmuus, ennakoitavuus ja osapuolten suojaaminen mahdollisilta oikeudenmenetyksiltä edellyttävät, että erityisesti irtisanomis- ja purkamisilmoitusten sekä purkamisvaroituksen tiedoksiantomenettelystä säädetään pakottavasti myös LHVL:n osalta.

5.1.5 Tupakointikielto

Tupakointikieltoa koskevan säännöksen tarpeellisuus on yleisesti tunnistettu sekä vuokramarkkinoilla että valmistelutyössä, minkä vuoksi säännöstä on pidetty tarpeellisenä. Toisaalta AHVL ei ole luontevin paikka säätää tupakointikiellosta, vaikkakaan ei ole tiedossa, että muutakaan sellaista sääntelyratkaisua, joka ulottaisi vaikutuksensa myös AHVL:ssä tarkoitettuihin vuokrasuhteisiin, oltaisiin tupakointikiellon osalta valmistelemissa.

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 kokonaisuutena arvioiden katsoa olevan enemmän hyötyä muille henkilöille kuin haittaa yksittäisille vuokralaisille.

5.1.6 Vuokran tarkistaminen ja etuudet

Yhtenä vaihtoehtona on harkittu sitä, että lakiin lisättäisiin säännös tahdonvaltaisesta indeksikorotusehdosta niissä vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa, joissa vuokran korotuksesta

ei ole sovittu mitään tai korotusehto osoittautuisi 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 varsin hankaliksi osoittautuvia – vuokrankorotusneuvotteluita vuokralaisen kanssa. Todennäköisempää kuitenkin olisi, että indeksikorotusnormi heikentäisi vuokralaisen asemaa sopimusneuvotteluissa, sillä indeksiehtoa lievempiin korotusehtoihin olisi vaikeampi päästä.

Indeksikorotussäännöstä koskevaa ehdotusta ei ole pidetty kannatettavana, koska vuokranantajan asemaa ei ole perusteltua parantaa lakiin otettavalla normilla. Vuokranantajalla on yleensä mahdollisuus vahvemman neuvotteluasemansa ansiosta vaatia, että vuokrankorotusehto lisätään 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 sovittu 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, kun 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.

5.1.7 Vuokrasuhteen päättymisen

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Esitystä valmisteltaessa on arvioitu useita vaihtoehtoja irtisanomissääntelyn muuttamiseksi. Yhtenä vaihtoehtona on tarkasteltu mallia, jossa irtisanomisajat säilyisivät pakottavina, mutta niitä muutettaisiin siten, että vuokralaisen irtisanomisaika olisi nykyisen yhden kuukauden sijaan kaksi kuukautta ja vuokranantajan irtisanomisaika nykyisten kolmen tai kuuden kuukauden sijaan kolme kuukautta. Esitystä valmisteltaessa on ollut esillä myös se vaihtoehto, että irtisanomisajat siirrettäisiin osittain sopimusvapauden piiriin, esimerkiksi niin, että vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa voitaisiin sopimuksella lyhentää kolmeen kuukauteen ja vastaavasti vuokralaisen irtisanomisaikaa pidentää sopimuksella kahteen tai jopa kolmeen kuukauteen. Niin ikään on arvioitu, tulisiko irtisanomisaikoja koskevaa tarkastelua muuttaa siten, että vuokranantaja voisi vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta sopimuksen purkamisen sijaan irtisanoa sopimuksen tavanomaista lyhyemmällä irtisanomisajalla. Vuokranantajan lyhyempi irtisanomisaika voisi tällöin tulla sovellettavaksi esimerkiksi tilanteissa, jossa sopimuskumppani laiminlyö sopimusvelvoitteitaan muulla tavoin kuin tavalla, joka oikeuttaisi sopimuksen purkamiseen.

Vuokralaisen irtisanomisajan pidentämiselle kahteen kuukauteen ei ole ilmennyt riittäviä perusteita. Yhden kuukauden irtisanomisaika on keskeinen osa nykyistä kokonaisratkaisua, joka tukee työvoiman liikkuvuutta, asumisen joustavuutta ja elämänmuutoksiin sopeutumista. Se myös mahdollistaa useimmissa tapauksissa muuton ilman päällekkäisiä vuokramenoja. Lisäksi, koska vuokralaisella on mahdollisuus päättää vuokrasuhde nopeasti eli kuukauden kuluessa, vuokralaisen purkamisperusteilla ei ole samanlaista merkitystä kuin niillä olisi kahden kuukauden irtisanomisajan ollessa voimassa. Jos siis vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin kahteen kuukauteen, tulisi arvioida myös vuokralaisen purkamisperusteita kokonaisuutena uudelleen, jotta sääntelyn tasapaino ja kohtuullisuus säilyisivät.

Sopimusvapauden mahdollistamista ei ole pidetty perusteltuna, koska se heikentäisi vuokralaisten asemaa ja lisäisi osapuolten epätasapainoa. Jos sopimusvapaus ulotettaisiin myös irtisanomisaikoihin, vuokralaiset joutuisivat käytännössä hyväksymään epädullisemmat irtisanomisajat ilman todellista vaihtoehtoa, sillä monissa vuokrasuhteissa neuvotteluvoima on epäsymmetrinen siten, että se suosii vuokranantajaa. Sopimusvapauden salliminen irtisanomisaikojen osalta lisäisi siten epävarmuutta ja riitoja sekä heikentäisi järjestelmän selkeyttä ja oikeusvarmuutta, jotka nykyinen pakottava sääntely turvaa.

Myöskään yhtä yhtenäistä vuokranantajan irtisanomisaikaa eli yksiportaista mallia ei ole pidetty perusteltuna. Nykyinen kaksiportainen malli, jossa irtisanomisaika pitenee vuokrasuhteen keston mukaan, heijastaa lähtökohtaisesti hyvin sopimussuhteen luonnetta ja vuokralaisen asumisen vakiintumista sekä turvaa tasapainon vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Pitkään samassa huoneistossa asuneella vuokralaisella on yleensä vahvat sosiaaliset ja taloudelliset siteet asuinympäristöönsä, jolloin vuokranantajan irtisanomisaikojen porrastaminen on oikeasuhtainen keino turvata vuokralaisen oikeuksia. Yksi yhtenäinen irtisanomisaika – olipa se sitten kolme, neljä tai kuusi kuukautta – ei ottaisi huomioon vuokrasuhteen eri vaiheiden tarpeita eikä tasapainottaisi osapuolten intressejä. Liian lyhyt irtisanomisaika heikentäisi pitkäaikaisten vuokralaisten asumisturvaa, kun taas liian pitkä saattaisi vähentää vuokranantajien halukkuutta tarjota huoneistoja vuokralle ja lisätä määräaikaisten sopimusten käyttöä.

Ehdotusta, jonka mukaan vuokranantajalla olisi oikeus käyttää tavallista lyhyempää irtisanomisaikaa tilanteissa, joissa vuokralainen on rikkonut sopimusvelvoitteitaan mutta ei siinä määrin, että jokin purkamisperuste täyttyisi, ei ole myöskään pidetty kannatettavana. Tällainen säännös loisi epäselvän välimaaston purkamisen ja irtisanomisen väliin ja johtaisi tulkintaongelmiin siitä, milloin sopimusrikkomus olisi yhtäältä riittävän vakava lyhyemmän irtisanomisajan käyttämiseen mutta toisaalta ei riittävän vakava purkamisperusteiden täyttymiseen. Se lisäisi riitoja ja heikentäisi oikeusvarmuutta, sillä vuokralaiset eivät voisi ennakoita, kuinka nopeasti irtisanominen voisi kulloinkin tosiasiallisesti johtaa asunnon menettämiseen. Nykyinen järjestelmä on selkeä, ja lyhyempi välimuotoinen irtisanomisaika hämärtäisi erottelua ja saattaisi johtaa pahimmillaan jopa siihen, että purkamisperusteita pyrittäisiin kiertämään irtisanomismenettelyn avulla. Sääntelyn johdonmukaisuuden ja ennustettavuuden kannalta on tärkeää, että irtisanominen ja purkaminen säilyvät toisistaan selvästi erillisinä.

Edellä todetun mukaisesti esitystä valmisteltaessa on päädytty siihen, että vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan lyhentäminen ja sen alkamisajankohdan siirtäminen yhdestä vuodesta kahden vuoden kohdalle huomioi vuokrasuhteen molempien osapuolten intressit nykyistä sääntelyratkaisua tasapainoisemmalla tavalla. Ehdotuksen sijasta on harkittu myös vaihtoehtoja, joissa (1) yksinomaan pidemmän irtisanomisajan alkamisajankohtaa muutettaisiin, (2) vain irtisanomisajan pituutta muutettaisiin ja se olisi viisi kuukautta ehdotetun neljän kuukauden sijaan, tai (3) nykytila säilytettäisiin ennallaan. Ensimmäistä vaihtoehtoa ei

ole pidetty yksinään riittävänä keinona tasapainottaa vuokranantajan ja vuokralaisen välistä suhdetta. Toista vaihtoehtoa ei ole pidetty kannatettavana, koska pelkkä irtisanomisajan lyhentäminen viiteen kuukauteen ei myöskään yksinään olisi riittävä keino tasapainottaa osapuolten välistä asemaa. Alkamisajankohdan siirtäminen kahden vuoden kohdalle on tarpeen, jotta pidemmän irtisanomisajan soveltaminen perustuisi aiempaa paremmin vuokrasuhteen vakiintumiseen ja asumisen pysyvyyteen. Viiden kuukauden vaihtoehtoa ei ole pidetty neljän kuukauden ratkaisua parempana, koska se ei toisi riittävän merkittävää muutosta eikä parantaisi vuokranantajan asemaa siinä määrin, että muutos olisi perusteltu koko sääntelykokonaisuuden kannalta. Ottaen huomioon, mitä edellä on todettu vaihtoehtoista 1 ja 2, ei myöskään nykytilan säilyttämistä ole pidetty tarkoituksenmukaisena ratkaisuna, koska se ei poistaisi havaittuja epäsuhtia eikä edistäisi tasapainoa vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksien välillä.

Suomessa vuokrasopimuksen voi irtisanoa, jos siihen on hyväksyttävä syy. Tätä laajaa irtisanomisoikeutta ovat tasapainottaneet vuokranantajalle säädetyt pitkähköt irtisanomisajat. Koska vuokranantajan irtisanomisaikoihin nyt ehdotettavat muutokset ovat varsin merkittäviä vuokralaisten asumisturvan kannalta, on pohdittu, tulisiko Suomessa siirtyä muiden Pohjoismaiden tavoin irtisanomisjärjestelmään, jossa irtisanomisperusteet on yksilöity laissa. Tässä vaiheessa ei ole arvioitu välttämättömäksi muuttaa Suomen irtisanomisjärjestelmän perusratkaisua. Tarkoituksenmukaisempana pidetään sitä, että tarvetta irtisanomisjärjestelmän laajemmalle uudistukselle arvioidaan vasta sen jälkeen, kun ehdotetun sääntelyn toimivuudesta ja vaikutuksista on saatu riittävästi soveltamiskokemusta.

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. Oikeuskäytännössä vuokranantajan purkamisperusteita on kuitenkin paikoin tulkittu laajentavasti, mikä osaltaan puoltaa purkamisperusteiden tarkistamista ehdotetulla tavalla.

Valmistelussa on ollut esillä myös se vaihtoehto, tulisiko vuokrasopimuksen purkamisperusteita laajentaa Ruotsissa vastikään tehdyn uudistuksen (ks. luku 5.2.1) tavoin niin, että esimerkiksi minkä tahansa rikoksen tekeminen asuinhuoneistossa tai sen naapurustossa voisi toimia vuokrasopimuksen purkamisperusteena. Tällaisia 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. Näillä niin sanotuilla haavoittuvilla alueilla rikollisuus liittyy erityisesti ampumisiin, räjähteiden käyttöön ja huumekauppaan, ja ne ovat olleet keskeinen syy vuokralainsäädännön uudistamiseen ja tiukentamiseen Ruotsissa. Suomessa vastaavia ongelmia ei ole tunnistettu vuokralainsäädännön muutostarpeen perusteiksi, eikä tarvetta vastaavalle erityissääntelylle ole pidetty ajankohtaisena. Haavoittuvilla alueilla, jos sellaisia ylipäättään 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 on jokseenkin epävarmaa, vähentäisikö purkamisperusteiden laajentaminen todellisuudessa rikollisten tai rikollisuuden keskittymistä tietyille alueille. On myös epäselvää, lisääntykö Ruotsissa turvallisuus lainmuutosten myötä, sillä ongelmia aiheuttava vuokralainen ei välttämättä muuta pois alueelta. Toisaalta, vaikka vuokralainen

muuttaisikin alueelta pois, rikollisuus todennäköisesti vain siirtyisi toiselle alueelle, jossa vastaavat ongelmat jatkuisivat. Vuokralaisen valvontavastuun laajentaminen on taas ongelmallista erityisesti siksi, että vuokralaisen voi olla vaikea täyttää tätä vastuuta esimerkiksi vanhuuden, kehitysvamman tai väkivallan uhan vuoksi. Lisäksi on mahdollista, että esimerkiksi lapset menettävät kotinsa, jos heidän sisaruksensa on syyllistynyt rikokseen. Uudistukseen liittyy myös useita tulkinnanvaraisuuksia käytettyjen käsitteiden, kuten ”lähiympäristö” ja ”asiatön käyttäytyminen”, merkityssisällön osalta. Tällaiset tulkinnanvaraisuudet heikentävät tyypillisesti sääntelyn ennakoitavuutta.

Lopuksi on otettava huomioon myös se, että vaikka Suomessa purkamisperusteet ovat jo nykyisellään varsin kattavat, huoneenvuokralain purkamisperusteita ehdotetaan edelleen 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 purkamisperusteet kattaisivat siis aiempaa laajemmin tilanteet, joissa vuokranantajalta ei voida kohtuudella edellyttää vuokrasopimuksen päättämistä irtisanomisaikaa noudattaen.

5.1.8 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 varmemmin kuin ehdotettu vaihtoehto varmistaa vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun, sillä vuokraa koskeva suoritusvelvollisuus ei vaihtelisi tuomion antopäivän perusteella. Jos esimerkiksi tuomio annettaisiin kuukauden alussa, vuokralaisen tulisi maksaa lähes kahden kuukauden vuokra, vaikka hän tosiasiallisesti jatkaisi huoneiston käyttöä – toki edelleen ilman hyväksyttävää syytä – vain lyhyen ajan tuomion jälkeen. Vaihtoehtoista sääntelyratkaisua ei kuitenkaan ole pidetty kannatettavana, koska se ei mahdollistaisi samassa laajuudessa kuin ehdotettu ratkaisu useampien oikeudenkäyntien ongelman ratkaisemista. Vaihtoehtoisessa sääntelyratkaisussa hädän täytäntöönpanoa ei nimittäin todennäköisesti ehdittäisi suorittamaan yhtä 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 tuomioistuimien voisi velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokran hädän täytäntöönpanoon saakka. Tämä tarkoittaisi sitä, että käräjäoikeuden tulisi antaa ehdollinen suoritusuomio. Vaikka ehdolliset suoritusuomiot 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 suoritusuomioihin liittyy riski siitä, että ne voivat heikentää erityisesti vastaajan oikeusturvaa. Suoritusvelvollisuuden ehdottomuudesta poikkeaminen tarkoittaisi käytännössä sitä, että päätöksenteko siirtyisi tuomioistuimelta ulosottoviranomaiselle, mitä voidaan pitää ongelmallisena perustuslain 3 §:n 3 momentin näkökulmasta. Kyseisen säännöksen mukaan tuomiovallan käyttäminen on tuomioistuinten ydintehtävä. Ehdollisissa suoritusuomioissa ulosottoviranomaisen tehtäväksi jää siis ratkaista esimerkiksi se, onko suoritus erääntynyt tai muu ehto täyttynyt. Asian siirtäminen ulosottoviranomaisen ratkaistavaksi ei siten vastaa oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ideaalia muun muassa 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, kuinka pitkältä ajalta vuokraa voidaan periä, sillä ulosoton rooli on toimeenpanna ratkaisuja, ei luoda uusia ulosottoperusteita. Ulosoton ei myöskään tulisi joutua arvioimaan, milloin vuokralainen on tosiasiasa muuttanut pois asunnosta. Tilanne on erityisen tulkinnanvarainen silloin, kun häättöä ei tarvitakaan eli kun vuokranantaja peruuttaa häädön, mikä voi edelleen johtaa epäselvyyteen siitä, milloin vuokralainen on tosiasiasa 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, tuleeko kyseeseen kantelu, tuomion purku, ylimääräinen muutoksenhaku vai ulosottovalitus. On lisäksi oletettavaa, että valtaosa häättötuomioista 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-järjestelmässä ei ole mahdollisuutta eräännyttää uusia pääomasaatavia – elatusapuasioita lukuun ottamatta.

5.1.9 Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Yhtenä vaihtoehtona on harkittu, että omistusoikeuden siirtymisen määräaika olisi 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 suojaksi tarpeen erityisesti silloin, kun omaisuus on arvokasta. Pidempää määräaikaa ei kuitenkaan pidetä perusteltuna, sillä määräajan pidentyessä vuokranantajan vastuu vuokralaisen omaisuuden säilyttämisestä ja huolenpidosta myös pidentyisi. Tämä taas aiheuttaisi vuokranantajalle mahdollisesti logistisia haasteita ja lisäkustannuksia, kuten suurempia tilavuokria tai varastointikuluja, jotka todennäköisesti siirtyisivät edelleen vuokralaisen vastuulle. On myös otettava huomioon, että huoneistoon jäänyt omaisuus on harvoin niin arvokasta, että sillä voitaisiin perustella omaisuuden säilyttämistä ehdotettua pidempään. On myös todennäköistä, 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 heti mukaansa poistuessaan huoneistosta, jollei muuta ole sovittu.

Lisäksi on harkittu vaihtoehtoa, että vuokralaiselle annettava ilmoitus toimitettaisiin todisteellista tiedoksiantomenettelyä käyttäen tavallisen tiedoksiannon sijaan. Todisteellinen tiedoksianto vahvistaisi vuokralaisen asemaa, mutta sen voidaan arvioida samalla lisäävän sekä vuokranantajan että vuokralaisen kustannuksia. Tämä johtuu siitä, että kuukauden määräajan alkaminen todennäköisesti viivästyisi erityisesti tilanteissa, joissa vuokralainen on vaikeasti tavoitettavissa tai hän ei halua tulla tavoitetuksi. Todisteellinen tiedoksianto lisäisi siten tiedoksiantokuluja ja omaisuuden säilyttämisestä aiheutuvia kustannuksia. Ottaen huomioon, että jäänyt omaisuus on todennäköisesti yleensä vähäarvoista, ei todisteellisesta tiedoksiannosta mahdollisesti saatava hyöty riitä perustelemaan sen käyttöönottoa tavallisen tiedoksiannon sijasta.

Tilanteessa, jossa ilmoitusta ei voida tehdä vuokralaiselle, on myös harkittu ehdotettua pidempää määräaikaa omaisuuden säilyttämiselle. Esimerkiksi kuuden kuukauden määräaika

verrattuna ehdotettuun neljän kuukauden määräaikaan turvaisi paremmin vuokralaisen omaisuuden suojaa erityisesti tilanteissa, joissa huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin on jäänyt arvokasta omaisuutta olettaen, että hän myöhemmin kuin neljän kuukauden kuluttua vielä pyrkisi saamaan omaisuuden takaisin haltuunsa. Lyhyempää määräaika voidaan kuitenkin ensinnäkin perustella sillä, että vuokralaisella on velvollisuus ottaa omaisuutensa mukaan huoneistosta ja siihen liittyvistä tiloista, ja neljä kuukautta takaa riittävän ajan noutaa omaisuus. Toiseksi arvokkaan omaisuuden unohtamisen huoneistoon voidaan olettaa olevan harvinaista erityisesti silloin, kun vuokralainen on poistunut huoneistosta vapaaehtoisesti. Kolmanneksi pidempi säilytysaika aiheuttaa vuokranantajalle lisäkustannuksia. Vaikka vuokranantajalla on oikeus vaatia korvausta omaisuuden säilyttämisestä, ei korvauksen saaminen ole aina käytännössä mahdollista, esimerkiksi silloin, kun vuokralaista ei tavoiteta tai hän on maksukyvytön. Toisaalta se, miksi määräaika ei ole ehdotettu neljää kuukautta lyhyemmäksi, voidaan perustella sillä, että vuokralaisen omaisuuden suoja on otettava asianmukaisesti huomioon ja että jäänyt omaisuus on todennäköisesti useimmissa tapauksissa määrältään niin vähäistä, ettei sen säilyttämisestä arvioida aiheutuvan vuokranantajalle kohtuuttomia kustannuksia. Kokonaisuutena ehdotettu neljän kuukauden määräaika edustaa tasapainoista ratkaisua vuokralaisen omaisuuden suojan ja oikeusturvan sekä vuokranantajan oikeuksien välillä.

5.1.10 Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua ja huoneistoon jäänyt jäämistöomaisuus

Esitystä valmisteltaessa on ollut esillä vaihtoehto, jossa muutettaisiin ainoastaan vuokrasuhteen jatkumista vuokralaisen kuoleman jälkeen koskevia säännöksiä. Sen sijaan, että vuokrasuhde jatkuisi nykyiseen tapaan 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, jollei jäämistöomaisuuden vastaanottamisesta saataisi sovittua kuolinpesän kanssa. Jos kuolinpesän osakkaista ei ole tietoa tai heitä ei tavoiteta, hädän toteuttaminen voi viivästyä merkittävästi. Tämän vuoksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös säännökset siitä, miten kuolleen vuokralaisen omaisuuden kanssa tulee menetellä.

Ehdotuksen mukaan vuokranantaja saa tyhjentää huoneiston ja siihen liittyvät tilat kuolleen vuokralaisen omaisuudesta siirtämällä omaisuuden muualle, mutta hänen tulee tällöin säilyttää jäämistöomaisuutta kuolinpesän lukuun. Siinäkin tilanteessa, että kukaan, joka siihen on oikeutettu, ei nouda jäämistöomaisuutta vuokranantajan hallinnasta, säilytysvelvollisuus ei kestäisi määräämätöntä aikaa eikä perintökaaren mukaista kymmentä vuotta, vaan viime kädessä vuokranantajalla olisi mahdollisuus saattaa asia tuomioistuimen ratkaistavaksi esittämällä vaatimus perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitetun toimitsijan määräämisestä sekä vuokranantajan haltuun jääneen jäämistöomaisuuden omistusoikeuden siirtymisestä itselleen. Edellä lausutun vuoksi vaihtoehtoa, jonka mukaan myös kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuus siirtyisi – kuten ehdotetun 68 a §:n tilanteissa – määräajan kuluttua vuokranantajalle, ei ole pidetty perusteltuna. Tämä voisi nimittäin johtaa merkittäviin ristiriitoihin perillisten ja testamentinsaajien oikeuksien kanssa, eikä asiassa olisi viranomaiskontrollia. Sanottu vaihtoehto puuttuisi siten enemmän perillisten ja muiden intressanttien oikeuksiin kuin on välttämätöntä.

Ehdotuksen mukaan vuokrasopimus päättyy vuokralaisen kuoltua kahden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden lopusta, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Esitystä valmisteltaessa on pohdittu myös sitä, tulisiko määräajan olla ehdotettua lyhyempi tai pidempi. Perusteena pidemmälle määräajalle kuin yksi kuukausi on se, että

kuolinpesällä voi normaalitapauksessakin kestää tätä pidempi aika hallintonsa järjestämiseksi. Lisäksi arvioissa on otettava huomioon omaisten suruaika, käytännön järjestelyt kuoleman jälkeen sekä kuolinpesälle varattava aika arvioida sitä, onko vuokrasuhdetta tarkoituksenmukaista jatkaa. Ehdotettua kahta kuukautta pidempää määrääikää ei kuitenkaan ole pidetty tarpeellisena, koska vainajan omaisuuden voi ottaa haltuunsa kuka tahansa kuolinpesän osakkaista, vaikka kuolinpesä ei ilmoittaisikaan vuokrasopimuksen jatkamisesta. Lisäksi kuolinpesälle ei aiheutuisi oikeudenmenetyksiä siinäkään tapauksessa, että vuokranantaja tyhjentäisi asunnon, koska vuokranantajan tulisi korvausvastuun uhalla joka tapauksessa menetellä asianmukaisesti ja huolehtia vainajan omaisuudesta kuolinpesän lukuun.

5.1.11 Muuttopäivä

Vaihtoehtona on harkittu, että voimassa olevaa olettamasaännöstä ei muutettaisi, koska nykyisen säännöksen voidaan arvioida suojaavan vuokralaista paremmin tilanteessa, jossa muuttopäivästä ei ole erikseen sovittu. Lisäksi, jos nykyinen olettamasaännös 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 olettamasaännöksestä on haluttu poiketa, asiasta on aina tullut erikseen sopia, jolloin muuttopäivää koskeva kysymys tulee aina jollakin tavalla vuokralaisen tietoon.

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

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

5.2.1 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 lisäksi lakia oman asunnon vuokrauksesta (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 vuokrauksesta 1 §).

Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen

Vuokrasuhteen tiedoksiantovelvollisuuden täyttämistä säädetään ennen kaikkea JB 12:63:ssä. Ilmoitus, mukaan lukien purkamisvaroitusta (ns. uppsäkring om rättelse), 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 toimitetaan jollakin tarkoituksenmukaisella tavalla (ks. JB 12:63.1 ja 12:24). Sekä irtisanomis- että purkamisilmoituksen on oltava kirjallinen, jos vuokrasuhde on irtisanomisaikansa päättyessä kestänyt pidempään kuin kolme kuukautta. Jos vuokralainen irtisanoo sopimuksen, irtisanomisilmoitus voi tietyissä tilanteissa olla myös suullinen, edellyttäen että 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 tiedoksiantolain (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 katsotaan tapahtuneeksi, kun vastaanottaja on todisteellisesti vastaanottanut asiakirjan (tiedoksiantolaki 18 §; ks. myös prop. 2009/10:237, s. 120). Tavallista tiedoksiantoa ei kuitenkaan saa toimittaa sähköisesti, jollei tiedoksiantajana 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 lähettamisestä (tiedoksiantolaki 22–30 §). Asiakirja voidaan antaa tiedoksi myös haastemiehen välityksellä (ks. tiedoksiantolaki 32 ja 33 §). Jos tiedoksiannon vastaanottajaa ei tavoiteta hänen asuinpaikassaan, tiedoksiantolain sijasta sovelletaan JB 8:8.3, jonka mukaan asiakirja on annettava tiedoksi kirjatulla kirjeellä. Asiakirja on tällöin annettava myös vastaanottajan ruokakuntaan kuuluvalla aikuisella tai, mikäli vastaanottaja harjoittaa liiketoimintaa kiinteällä toimistolla, 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 tuomioistuimelle tehty haastehakemus, 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. Käyttöarvon määrittämisessä otetaan huomioon muun muassa asunnon koko, varustelutaso ja sijainti. Vuokran määrästä neuvottelevat vuokralaisyhdistykset ja kiinteistönomistajayhdistykset tai yksittäiset vuokranantajat. Neuvotteluihin sovelletaan vuokraneuvottelulakia (hyresförhandlingslagen 1978:304). Suurin osa vuokra-asunnoista kuuluu neuvottelujärjestelmään (SOU 2017:86, s. 38). Käytännössä vuokraneuvotteluissa sovitut vuokrat vaikuttavat myös sellaisiin asuntoihin, joihin vuokraneuvottelulakia ei sovelleta, koska vuokralainen voi pyytää vuokralautakuntaa määrittämään hänelle kohtuullisen vuokran. Tällöin

lähtökohtana toimii asunnon käyttöarvo, joka määritetään vuokraneuvotteluissa sovittujen vuokrien perusteella. (JB 12:54 ja JB 12:55.2–3) Vuokralautakunta määrittää asunnon käyttöarvon mukaisen vuokran myös silloin, kun sopimusosapuolet eivät pääse yksimielisyyteen vuokran määrästä (SOU 2017:86, s. 38).

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

Irtisanomisaika

Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta, jollei pidemmästä ajasta ole sovittu (JB 12:4.1). Jos vuokrasuhteeseen sovelletaan lakia oman asunnon vuokrauksesta, vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokranantajan irtisanossa sopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta, jollei pidemmästä ajasta ole sovittu (laki oman asunnon vuokrauksesta 3.2 §). Irtisanomisaika alkaa kulua sen kuukauden päättyessä, jonka aikana irtisanominen on tehty (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 päättymisen edellyttää irtisanomista, jos siitä on erikseen sovittu tai jos vuokrasuhde on kestänyt yli yhdeksän kuukautta (JB 12:3.2).

Jos vuokrasopimus koskee asuinhuoneistoa, vuokralaisella on aina oikeus irtisanoa sopimus päättymään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Pidemmästä irtisanomisajasta ei voida sopia vuokralaisen vahingoksi (JB 12:5.1).

Irtisanomisperusteet

Vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen vapaasti. Jos vuokranantaja irtisanoa vuokrasopimuksen, vuokralaisella on lähtökohtaisesti oikeus sopimuksen jatkamiseen, jollei vuokranantajalla ole laissa säädettyä irtisanomisperustetta (JB 12:46; JB 12:3.3 kohta 2). Pääsäännöstä on kuitenkin olemassa joitakin poikkeuksia. Oikeutta vuokrasopimuksen jatkamiseen ei ole, jos kyse on asunnon jälleenvuokrauksesta ja vuokrasuhde on kestänyt alle kaksi vuotta (JB 12:45.1:n kohta 1); jos vuokrauksen kohde on kalustettu huone tai vapaa-ajan asunto, ja vuokrasuhde on kestänyt alle yhdeksän kuukautta (JB 12:45.1:n kohta 2); jos vuokrauksen kohde on osa vuokranantajan omaa asuntoa (JB 12:45.1:n kohta 3); jos vuokranantaja purkaa vuokrasopimuksen purkamisperusteen nojalla (JB 12:45.1:n kohta 4); tai jos vuokranantaja ja vuokralainen ovat erikseen laaditussa asiakirjassa sopineet siitä, ettei oikeutta vuokrasopimuksen jatkamiseen ole. Viimeksi mainitussa tapauksessa vuokralautakunnan on lähtökohtaisesti hyväksyttävä sopimus (JB 12:45.1:n kohta 5 ja JB 12:45a). Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen myös ilman irtisanomisperustetta, jos vuokrasuhteeseen sovelletaan lakia oman asunnon vuokrauksesta eikä muuta ole sovittu (laki oman asunnon vuokrauksesta 3.3 §).

Vuokranantajan irtisanomisperusteet on lueteltu JB 12 luvun 46 §:n 1 momentissa. Vuokranantaja voi ensinnäkin irtisanoa vuokrasopimuksen, jos sopimus voitaisiin purkaa

purkamisperusteen nojalla tai jos vuokralainen on muutoin laiminlyönyt velvollisuuksiaan siinä määrin, että sopimuksen jatkaminen olisi kohtuutonta (JB 12:46.1:n kohdat 1 ja 2). Vuokranantaja voi myös irtisanoa sopimuksen, jos rakennus on tarkoitus purkaa tai peruskorjata taikka jos asunnon käyttötarkoitus muuttuu. Näissä tapauksissa irtisanominen ei kuitenkaan saa olla vuokralaisen näkökulmasta kohtuutonta. (JB 12:46.1:n kohdat 3–5) Vuokranantaja voi irtisanoa esimerkiksi omakotitalon, paritalossa sijaitsevan asunnon tai asumisoikeusasunnon vuokrasopimuksen, jos hänellä on sellainen tarve käyttää asuntoa, että vuokralaisen muutto olisi kohtuullista (JB 12:46.1:n kohdat 6 ja 7). Tietyin edellytyksin vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen, jos vuokrasuhde johtuu vuokralaisen työsuhteesta ja työsuhde on päättynyt (JB 12:46.1:n kohdat 8 ja 9). Lisäksi vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen, jos vuokrasuhteen päättymisen ei muutoin ole hyvän tavan vastaista eikä vuokralaisen näkökulmasta kohtuutonta (JB 12:46.1:n kohta 10). Viimeksi mainittu irtisanomisperuste edellyttää vuokranantajan ja vuokralaisen intressien punnintaa keskenään. Irtisanomisperustetta voidaan soveltaa esimerkiksi silloin, kun vuokralainen käyttää asuntoa harvoin.

Jos vuokranantajan tarpeen tyydyttämiseksi riittää, että vuokralainen luovuttaa vain osan asunnosta ja sopimusta voidaan asianmukaisesti jatkaa muun asunnon osalta, vuokralaisella on oikeus vuokrasopimuksen jatkamiseen muun asunnon osalta irtisanomisperusteesta huolimatta (JB 12:46.3). Jos vuokralainen joutuu muuttamaan peruskorjauksen takia, vuokranantajan on lähtökohtaisesti tarjottava hänelle samankaltainen asunto peruskorjauksen jälkeen (JB 12:46.4). Jos vuokrasopimus päättyy sen takia, että huoneisto on tuhoutunut niin, ettei sitä voi enää käyttää asuntona, vuokralaisella on, mikäli se on kohtuullista, oikeus saada uusi vuokrasopimus, kun jokin huoneisto vapautuu (JB 12:46a.1).

Purkamisperusteet

Vuokrasopimuksen purkamisperusteet on lueteltu JB 12 luvun 42 §:n 1 momentissa. Osa näistä purkamisperusteista vastaa Suomen lainsäädäntöä. Vuokranantaja voi esimerkiksi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokraa ei makseta ajallaan. Ruotsissa kuitenkin edellytetään, että vuokra on viivästynyt yli viikon. (JB 12:42.1:n kohta 1) Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen myös, jos asunto on luovutettu luvottomasti (JB 12:42.1:n kohta 3). Vuokranantaja voi myös purkaa sopimuksen, jos vuokralainen hoitaa asuntoa huonosti (JB 12:42.1:n kohta 9) tai jos asuntoa käytetään muuhun kuin tarkoitettuun käyttötarkoitukseen (JB 12:42.1:n kohta 7 ja JB 12:23).

Ruotsin lainsäädännössä on lisäksi sellaisia purkamisperusteita, joita ei löydy Suomen lainsäädännöstä. Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen, jos vuokralainen ottaa vastaan kohtuutonta vuokraa tai erityistä 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 tuholaisen 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 JB 12 luvussa (JB 12:42.1:n kohta 11); tai jos huoneistoa tai siihen kuuluvaa tilaa käytetään vakavaan rikollisuuteen taikka rikosten tekemiseen rutiinimaisesti tai suuremmissa mittakaavassa (JB 12:42.1:n kohta 12).

Purkamisvaroitusta on annettava, jos vuokralainen on luovuttanut asunnon ilman lupaa (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). Purkamisvaroitusta on myös annettava, jos asuntoa hoidetaan huonosti taikka jos asumisessa esiintyy asiattomia käyttäytymistä tai häiriöitä (JB 12:42.1:n kohta 9), paitsi jos on kyse erityisen vakavasta asiattomasta käyttäytymisestä tai erityisen vakavasta häiriöstä asumisessa (JB 12:42.4). Kuten Suomessa, vuokrasopimusta ei saa purkaa, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Lisäksi vuokrasopimusta ei saa purkaa, jos purkamisperusteen aiheuttanut menettely on johtunut siitä, että vuokralainen tai hänen ruokakuntaansa kuuluva henkilö on joutunut lähiomaisten rikoksen kohteeksi ja purkamisen olisi tämän vuoksi kohtuutonta. (JB 12:42.5)

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Maakaarissa ei säädetä ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä. JB 12 luvun 41 §:n mukaan vuokralainen ei saa majoittaa asuntoon ulkopuolisia henkilöitä sellaisessa laajuudessa, jota vuokranantajan ei tarvitse kohtuudella hyväksyä. Asiaa koskevassa tuoreessa mietinnössä on käsitelty sitä, tulisiko ilmoittamisvelvollisuudesta säätää erikseen. Mietinnössä todetaan, että ilmoittamisvelvollisuus olisi ristiriidassa sen periaatteen kanssa, että vuokralainen ei yleensä tarvitse vuokranantajan suostumusta henkilöiden majoittamiseen asuntoon. (ks. SOU 2023:57, s. 187)

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokranantajalla on pyynnöstä oikeus päästä huoneistoon viipymättä huoneiston tai sen käytön välttämättömän valvonnan suorittamiseksi, tai sellaisten parannustöiden suorittamiseksi, joita ei voida lykätä vahinkoa aiheuttamatta. Kun asunnolle etsitään uutta vuokralaista, vuokralaisen on sallittava vuokranantajan esitellä sitä. (JB 12:26.1) Viipymättömyyden vaatimus ei kuitenkaan merkitse sitä, että pääsy asuntoon olisi aina sallittava viipymättä. Vuokranantajan on arvioitava tapauskohtaisesti, 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 kuuluvalla henkilöllä, ja jos vuokralainen ei kolmen kuukauden kuluttua kehotuksesta tai kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun hän jätti asunnon tai hänet häädettiin sieltä, ole hakenut omaisuutta, omaisuus siirtyy vuokranantajalle lunastuksetta.

Säännöstä sovelletaan, kun 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 oleva merkintä tai muu erityinen seikka osoittaa, että esineen omistaa joku muu kuin vuokralainen tai hänen ruokakuntaansa kuuluva (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).

Pääsääntöisesti vuokranantajan on kehotettava vuokralaista noutamaan huoneistoon tai siihen kuuluviin tiloihin jäänyt omaisuus. Jos vuokralainen ei nouda omaisuuttaan kolmen kuukauden kuluessa kehotuksesta, omaisuus siirtyy vuokranantajalle. Hallituksen esityksessä todetaan, 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 sen 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.

Uudistus 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 tapa luovuttaa asunto suurelle määrälle ihmisiä. (ks. SOU 2023:57, luku 4)

Lähiympäristössä tehdyt rikokset uutena purkamisperusteena

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

Hallituksen esityksen mukaan suuri osa viime vuosien vakavasta rikollisuudesta, kuten ampumiset ja räjäytykset, on tapahtunut haavoittuvilla alueilla tai liittynyt niihin ja 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 segregatio, 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 se, että vuokralainen 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 heikentäviä rikoksia pidetään vakavina asumishäiriöinä (prop. 2023/24:112, s. 6). Tämä purkamisperuste oikeuttaa vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen välittömästi ilman purkamisvaroitusta.

Laissa ei kuitenkaan tarkasti määritellä, millaisista rikoksista on kyse. Hallituksen esityksessä mainitaan kuitenkin esimerkinomaisesti 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 ovat esimerkiksi ryöstö, törkeä pahoinpitely, ampuminen ja räjäytys. Toiseksi säännöstä voidaan soveltaa, jos kyse on toistuvasta rikoksesta, josta seuraa lievempi rangaistus. Tällaisia rikoksia ovat esimerkiksi huumekauppa ja vahingonteko. Esityksen mukaan säännös ei kuitenkaan yleensä käsitä sellaista rikosta, josta seuraa ainoastaan sakkorangaistus. (prop. 2023/24:112, s. 45) Joitakin asuinalueilla tyypillisesti esiintyviä rikoksia, kuten lieviä tappeluja ja myymälävarkauksia, on esityksen mukaan siedettävä kohtuudella. 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 luonteeltaan 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 todetaan, että kyseinen määritelmä voi aiheuttaa rajanveto-ongelmia. Toisaalta esityksessä pidetään myönteisenä sitä, että säännös on joustava, koska se mahdollistaa yksittäistapausten olosuhteiden huomioimisen. Esimerkiksi vakava rikos voi vaikuttaa laajemmalla alueella kuin lievä rikos. Säännös voi tietyissä tapauksissa koskea myös rikosta, joka on tehty kaukana asunnosta. Tällöin kyse voi olla esimerkiksi naapuriin kohdistuvasta rikoksesta tai sellaisesta kilpailevaan rikolliseen ryhmään kohdistuvasta rikoksesta, joka johtaa kostotoimenpiteisiin rikoksenteijän asuinalueella. (prop. 2023/24:112, s. 42)

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

Esityksessä todetaan, että vaikka vuokrasopimus puretaan, vuokralaisen rikollinen toiminta ei välttämättä siirry toiselle alueelle. Toisaalta esityksessä 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 kattaa jatkossa myös aiemmassa laissa tarkoitetun ”turvallisuuden turvaamisen” laiminlyönnin. Vuokralaisen vastuuta kiinteistön turvallisuudesta huolehtimisesta on siten laajennettu. (prop. 2023/24:112, s. 6–7) Muutokset toteutettiin muuttamalla JB 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 vastuuvélvoitteiden laiminlyönti saattoi olla peruste vuokrasopimuksen purkamiselle. Purkamisvaroituksen antamista on aiemmin edellytetty, paitsi jos kyse on erityisen vakavasta häiriöstä asumisessa. Uudistuksen myötä purkamisvaroitusta ei kuitenkaan enää vaadita myöskään silloin, kun kyseessä on erityisen vakava asiaton käyttäytyminen. (prop. 2023/24:112, s. 10–11) Tältä osin muutos toteutettiin muuttamalla JB 12 luvun 42 §:n 4 momenttia.

Säännös turvallisuuden turvaamisen laiminlyönnistä tulee sovellettavaksi tietyissä tapauksissa, joissa vuokralainen käyttää niin sanottua väkivaltapääomaa rikkoakseen normeja. Esimerkiksi kyse voi olla siitä, että vuokralainen suorittaa tarkastuksia henkilöille, jotka liikkuvat asuinalueella. Säännöstä voidaan soveltaa myös tilanteissa, joissa vuokralainen käyttäytyy väkivaltaisesti tai uhkaavasti vuokranantajaa tai kiinteistössä liikkuvia 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 itse kiinteistössä, jotta säännöstä voitaisiin soveltaa. Käyttäytymisellä on kuitenkin oltava yhteys kiinteistöön siten, että se vaikuttaa 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 negatiivisesti kiinteistön turvallisuuteen, vaikka se kohdistuisi henkilöön, jolla ei ole suoraa yhteyttä kiinteistöön. Esimerkiksi kyse voisi olla asukkaan vieraasta, postinkantajasta tai ambulanssihenkilökunnasta. (prop. 2023/24:112, s. 106)

Uudistuksen jälkeen vuokralaisen vastuulla on huolehtia siitä, etteivät asunnossa asuvat tai vierailevat henkilöt tee rikoksia, jotka heikentävät lähiympäristön turvallisuutta. Tämä

valvontavastuu vastaa aiempaa valvontavastuuta siitä, että asunnossa asuvat tai vierailevat henkilöt eivät aiheuta asumishäiriöitä tai käyttäydy muuten asiattomasti. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole lähtökohtaisesti velvollisuutta valvoa muiden henkilöiden toimintaa asunnon ulkopuolella. Valvontavastuu aktualisoituu, jos on syytä uskoa, että henkilö voisi tehdä rikoksen, joka heikentää lähiympäristön turvallisuutta. Esimerkiksi kyse voisi 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) Tämän uuden purkamisperusteen soveltaminen ei edellytä, että rikos on vaikuttanut kielteisesti asuinympäristöön (prop. 2023/24:112, s. 60). Tämä muutos toteutettiin muuttamalla JB 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 vuokrasopimusta 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 asuntoon on tarkoitettu majoitettavan. 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 vuokralaiselle on sitä ennen annettu purkamisvaroitusta (JB 12:42.1:n kohta 7). Lakimuutos toteutettiin muuttamalla JB 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 kestävämmällä tavalla ja että monen ihmisen majoittaminen 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 kuuluu normaalia enemmän häiritseviä ääniä ja että pääsy yhteisiin tiloihin, kuten pesutupaan, vaikeutuu. Asuntoon majoittuneet joutuvat myös asumaan ahtaasti ja epäterveellisesti, mistä kärsivät erityisesti lapset. Huomiota kiinnitetään myös siihen, että asunnon luovuttaminen monelle henkilölle voi tuottaa vuokralaiselle suuria tuloja, ja toiminnalla voi olla yhteyksiä järjestäytyneeseen rikollisuuteen. Asunnon luovuttaminen alivuokralaisille voi myös johtaa virheellisiin väestörekisteritietoihin. (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 kuitenkaan automaattisesti tarkoita, että pääsy asuntoon on aina sallittava viipymättä. Vuokranantajan on yksittäistapauksittain arvioitava, kuinka nopeasti hän tarvitsee pääsyn asuntoon. (prop. 2023/24:112, s. 75) Uudistus toteutettiin muuttamalla JB 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 luvottomasti (prop. 2023/24:112, s. 75).

5.2.2 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 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). Esitoissa todetaan, että säännös koskee erityisesti reklamaatioita (ks. NOU 1993:4, luku 3.1.6). Laissa tai esitoissa 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 edellytetään, että vastaanottaja on saanut 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, asunnolle 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). Osapuolet 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, vuokralaisen tulee 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). Vuokranantaja voi vaatia edellä mainittua vuokraa, jos vuokran suuruudesta ei ole sovittu (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 viemärintimaksua. 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 lain 4 luvun 3 §:n mukainen samankaltaisten asuntojen vuokrataso, kumpi tahansa osapuoli voi vaatia, että vuokra määritetään vuokra-arviointilautakunnan toimesta (vuokrasopimuslaki 12:2.1).

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 vuokralaiselle annetaan oikeus käyttää toisen henkilön asuntoa, irtisanomisaika on yksi kuukausi (vuokrasopimuslaki 9:6.2). Vuokrasopimuksessa voidaan myös sopia muunpituista irtisanomisajoista (vuokrasopimuslaki 9:6.4).

Irtisanomisperusteet

Vuokranantaja ei voi irtisanoa vuokrasopimusta ilman laissa säädettyä irtisanomisperustetta (vuokrasopimuslaki 9:5.1), paitsi jos kyse on yksittäisestä huoneesta, joka antaa vuokralaiselle pääsyn toisen henkilön asuntoon (vuokrasopimuslaki 9:5.3). Vuokralainen ei tarvitse irtisanomisperustetta, jollei toisin ole sovittu (vuokrasopimuslaki 9:4).

Vuokranantajan irtisanomisperusteet on lueteltu vuokrasopimuslain 9 luvun 5 §:n 2 momentissa. Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen vain, jos vuokranantaja tai hänen ruokakuntaansa kuuluva henkilö aikoo käyttää asuntoa (vuokrasopimuslaki 9:5.2 kohta a); jos kiinteistö on tyhjennettävä sen purkamisen tai remontin takia (vuokrasopimuslaki 9:5.2 kohta b); jos vuokralainen on rikkonut vuokrasopimusta (vuokrasopimuslaki 9:5.2 kohta c); tai jos on olemassa muu asiallinen peruste irtisanomiselle (vuokrasopimuslaki 9:5.2 kohta d). Esitöiden mukaan säännöksessä mainitun sopimusrikkomuksen ei tarvitse olla olennainen. Muun asiallisen perusteen on sen sijaan oltava riittävän painava. (ot. prp. nr. 82 (1997–98), merknader til § 9–5)

Vaikka vuokranantajalla olisi laissa säädetty peruste irtisanomiselle, tuomioistuin voi määrätä vuokrasopimuksen jatkuvaksi, jos irtisanomista pidetään kohtuuttomana molempien osapuolten olosuhteet huomioon ottaen. Vuokrasopimusta ei kuitenkaan voida määrätä jatkuvaksi, jos vuokralainen on syyllistynyt sellaiseen menettelyyn, joka oikeuttaisi sopimuksen purkamiseen. (vuokrasopimuslaki 9:8.2) Säännöstä vuokrasopimuksen jatkamisesta ei sovelleta, jos kyse on yksittäisestä huoneesta, joka antaa vuokralaiselle pääsyn toisen henkilön asuntoon (vuokrasopimuslaki 9:8.3).

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 luvottomasti (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 olennaisesti 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 menettely on merkitykseltään vähäinen. Kirjallinen varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä on kuitenkin annettava kaikista edellä mainituista purkamisperusteista, paitsi jos kyse on siitä, ettei vuokraa makseta tai että vuokralainen olennaisesti rikkoo sopimuksenmukaisia velvoitteitaan, tai siitä, että vuokralainen muutoin rikkoo velvollisuuksiaan tavalla, joka tekee vuokrasopimuksen purkamisen välttämättömäksi. (vuokrasopimuslaki 9:9.1)

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

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

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokralaisen on sallittava vuokranantajan pääsy huoneistoon, jos käynnin tarkoituksena on tarkastus, pakollinen ylläpito, lainmukaiset muutostyöt tai muut työt vahingon estämiseksi. Vuokralaiselle on ilmoitettava asiasta kohtuullisessa ajassa. (vuokrasopimuslaki 5:6) Lisäksi vuokralaisen poismuuttamista edeltävänä aikana vuokralaisen on sallittava, että mahdolliset uudet vuokralaiset voivat käydä katsomassa asuntoa (vuokrasopimuslaki 10:1).

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos asuinhuoneistoon on jäänyt irtainta omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan vuokralaiselle tai tämän ruokakuntaan kuuluvalla henkilöllä, 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 kehoitettava vuokralaista noutamaan irtaimen 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 viivyttää 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 hädätään 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 suojataksaan 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 vaurioilta. Vakuutusten maksamista ei sen sijaan yleensä voida vaatia, ellei 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 säilytys- ja myyntikustannusten kattamiseen. (NOU 1993:4 jakso 3.11.5)

Muut säännökset

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

5.2.3 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 §) Vuokran maksamista koskevaa vaatimusta, 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 antaa ilmoituksen vuokralaiselle henkilökohtaisesti 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 vai 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 §).

Irtisanomisaika ja irtisanomisperusteet

Vuokralainen ei tarvitse irtisanomisperustetta, jollei toisin ole sovittu (vuokralaki 169.1 §). Vuokralaisen irtisanomisaika on kolme kuukautta (vuokralaki 175.1 §). Jos kyse on yksittäisestä huoneesta asunnossa, jossa vuokranantaja itse asuu, vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi (vuokralaki 175.1 § ja 170.1 §:n 1 kohta).

Vuokranantaja saa irtisanoa vuokrasopimuksen vain laissa erikseen säädettyissä tilanteissa (vuokralaki 170 ja 171 §). Vuokranantajan irtisanomisaika riippuu siitä, millaisesta tilanteesta on kyse.

Vuokralain 170 §:ssä säädetään tietyistä asunnoista, joiden vuokrasuhteen vuokranantaja voi irtisanoa. Vuokranantaja voi ensinnäkin irtisanoa vuokrasopimuksen, jos se koskee yksittäistä huonetta asunnossa, jossa vuokranantaja itse asuu (vuokralaki 170 §:n 1 kohta). Tällöin irtisanomisaika on yksi kuukausi (vuokralaki 175.1 §). Vuokranantaja voi myös irtisanoa vuokrasopimuksen, jos se koskee asuntoa rakennuksessa, jossa on vain kaksi asuntoa ja omistaja asuu toisessa (vuokralaki 170 §:n 2 kohta), tai asuntoa (*ejerbolig* tai *andelsbolig*), johon vuokranantaja on muuttamassa eikä hän omista muuta asuntoa (vuokralaki 170 §:n 3 kohta). Tällöin irtisanomisaika on yksi vuosi (vuokralaki 175.2 §). Lisäksi vuokranantaja voi tietyin edellytyksin irtisanoa vuokrasopimuksen, joka koskee asuntoa, jonka yhteydessä on liiketila (vuokralaki 170 §:n 4 kohta). Tällöin irtisanomisaika on kolme kuukautta (vuokralaki 175.1 §).

Vuokralain 171 §:n 1 momentissa säädetään vuokranantajan irtisanomisperusteista muiden asuntojen osalta. Vuokranantaja saa ensinnäkin tietyin edellytyksin irtisanoa vuokrasopimuksen, jos hän itse haluaa käyttää asuntoa. Tällöin irtisanomisaika on yksi vuosi (vuokralaki 171.1 §:n kohta 1 ja 175.2 §). Edellytyksenä on muun muassa, että irtisanominen on kohtuullinen, kun otetaan huomioon molempien osapuolten olosuhteet (vuokralaki 172 §:n 2 kohta). Vuokranantaja saa irtisanoa vuokrasopimuksen myös, jos asunto on purettava tai eräiden edellytysten täytyessä remontoitava (vuokralaki 171.1 §:n kohta 2); jos vuokralainen on palkattu ylläpitämään kiinteistöä eikä hän ole hoitanut tehtäväänsä tyydyttävästi (vuokralaki 171.1 §:n kohta 3); jos vuokrasuhde perustuu työsuhteeseen ja työsuhte päättyy (vuokralaki 171.1 §:n kohta 4); jos vuokralainen, joka jälleenvuokraa asuntoa, ei ole noudattanut vuokralautakunnan (*huslejenævnet*) jälleenvuokrausta koskevaa päätöstä (vuokralaki 171.1 §:n kohta 5, lov om boligforhold (nr. 342, 22.3.2022) 86.7 ja 86.8 §); jos vuokralaisen muutto on tarpeen, koska hän käyttäytyy tavalla, joka aiheuttaa haittaa kiinteistölle, vuokranantajalle tai muille vuokralaisille, edellyttäen että vuokralainen on saanut varoituksen tai että vuokrasuhde on vuokralaisen käyttäytymisen vuoksi tehty ehdolliseksi (vuokralaki 171.1 §:n kohdat 6 ja 7, vuokralaki 153.1 §, vuokralaki 154 §); tai jos on olemassa muu pakottava peruste, jonka vuoksi on erityisen tärkeää vapauttaa vuokranantaja vuokrasuhteesta (vuokralaki 171.1 §:n kohta 8). Edellä mainituissa tapauksissa irtisanomisaika on kolme kuukautta (vuokralaki 175.1 §). Vuokranantajalla voi irtisanomisperusteesta riippuen olla velvollisuus tarjota vuokralaiselle uutta asuntoa (vuokralaki 174 §).

Edellä mainituista säännöksistä – lukuun ottamatta 170 §:ää – ei voida sopimuksella poiketa vuokralaisen vahingoksi etukäteen eli ennen kuin vuokranantaja on irtisanonut vuokrasopimuksen (vuokralaki 181.1 §).

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, että vuokralainen ei ole korjannut tilannetta 14 päivän kuluessa vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksesta, joka voidaan lähettää aikaisintaan kolmen päivän kuluttua maksun määräpäivästä (vuokralaki 182.2 §). 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 luvottomasti 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 vuokranantajan pääsyn asuntoon, vaikka tällä 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 käyttää vuokralain 182.1 §:n 1–6 kohdissa mainittuja 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.

5.2.4 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 kirjallisen 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 palauteta (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, jolla vuokralainen on velvoitettu korvauksen maksamiseen. 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 sitä ehdottaa ja vuokranantaja hyväksyy ehdotuksen (vuokralaki 40.1 artiklan kohta 6). Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia vakuuden määrästä, jos kyseessä on pankkitakaus, vakuutus tai vuokralaisen ehdottama vakuusmuoto. 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).

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 yksi vuosi (vuokralaki artikla 56.1 kohta 3). Jos vuokranantajana on voittoa tavoittelematon oikeushenkilö, joka on asettanut asunnon vuokraamiselle tiettyjä oikeutettuja ja olennaisia ehtoja, vuokranantaja voi käyttää kolmen kuukauden irtisanomisaikaa silloin, jos vuokralainen ei enää täytä kyseisiä ehtoja (vuokralaki artikla 56.2). Irtisanomisaika alkaa kulua irtisanomista seuraavan kuukauden ensimmäisestä päivästä (vuokralaki artikla 57.1).

Irtisanomisperusteet

Vuokranantaja ei voi irtisanoa vuokrasopimusta ilman laissa säädettyä irtisanomisperustetta, kun taas vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen ilman irtisanomisperustetta (vuokralaki, artikla 55.1).

Vuokranantajan irtisanomisperusteet on lueteltu vuokralain 55 a artiklan 1 momentissa. Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen, jos asunto sijaitsee samassa rakennuksessa, jossa vuokranantaja asuu (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 1); jos asunto vuokrataan kokonaan tai osittain kalustettuna, eikä vuokranantaja vuokraa enempää kuin kahta asuntoa tai huonetta (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 2); jos vuokranantaja ottaa asunnon omaan käyttöön (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 3); jos vuokranantaja aikoo luovuttaa asunnon vähintään vuodeksi lähisukulaiselle (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 4); jos vuokranantaja aikoo myydä asunnon kuuden kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 5); jos asuntoon on kuuden kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä suunniteltu merkittäviä remontteja, jotka tarkastajan arvion mukaan tekevät rakennuksen asumiskelvottomaksi vähintään kahden kuukauden ajaksi (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 6); jos vuokrasuhde perustuu työsuhteeseen ja työsuhte päättyy (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 7); jos vuokralainen on vuokrasuhteen aikana syyllistynyt sopimusrikkomukseen tai laiminlyöntiin, joka olisi oikeuttanut vuokrasuhteen purkamisen (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 8); jos vuokralainen on muutoin laiminlyönyt velvollisuuksiaan tai käyttäytynyt tavalla, jonka perusteella on kohtuullista, että vuokranantaja ei halua jatkaa vuokrasuhdetta, tai jos muut merkittävät syyt oikeuttavat sopimuksen irtisanomisen (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 9); jos molempien osapuolten etujen ja kaikkien olosuhteiden kohtuullinen arviointi muutoin oikeuttaa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 10); tai jos vuokranantaja on voittoa tavoittelematon oikeushenkilö ja vuokralainen ei enää täytä vuokranantajan asettamia oikeutettuja ja olennaisia ehtoja asunnon vuokraamiseksi tai ei toimita tarvittavia tietoja ehtojen täyttymisen todentamiseksi, edellyttäen, että vuokralaisen vuokrasopimuksessa on mainittu, että hänen vuokraoikeutensa riippuu mainituista ehdoista (vuokralaki 55a.1 artiklan kohta 11).

Vuokralaisella on määräaikaisen vuokrasopimuksen päätyttyä etuoikeus vuokrata asunto uudelleen, jos tilat ovat käytettävissä toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen vähintään vuoden ajan. Etuoikeutta ei kuitenkaan ole tilanteissa, jotka vastaavat olennaisilta osin vuokrasopimuksen irtisanomiseen oikeuttavia perusteita. (vuokralaki 51 artikla)

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 luvottomasti 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 ilkeilyyn 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 viranomais määräyksestä evakuoita 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 vuokrasopimus, jos hän ei käytä tätä oikeuttaan kahdeksan viikon kuluessa siitä, kun hän sai tietää purkamisperusteesta, tai jos vuokralainen on korjannut tilanteen kokonaan. Edellä mainittu ei kuitenkaan koske tilanteita, joissa purkamisperusteeseen liittyvä 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 vuokranantajalla on oikeus esitellä 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.

6 Lausuntopalaute

6.1 Yhteenveto työryhmämietinnön lausuntopalautteesta

Oikeusministeriö pyysi hallituksen esityksen pohjana toimineesta työryhmän mietinnöstä lausuntoa lausuntopalvelu.fi-sivuston kautta 64 lausunnonantajalta (laillisuusvalvojat,

tuomioistuinlaitos, viranomaiset, yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat). Näistä 41 antoi lausunnon. Lausunnon antaneet tahot edustivat monipuolisesti niitä tahoja, joilta lausuntoja oli pyydetty. Tämän lisäksi mietinnöstä lausui 37 muuta tahoa. Näiden joukossa oli muun muassa eräitä viranomaisia, yhdistyksiä, yrityksiä ja yksityishenkilöitä. Työryhmän mietintö oli lausuntokierroksella 19.12.2024–14.2.2025. Lausunnoista on laadittu oikeusministeriössä tiivistelmä (Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 2025:56; <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-662-0>).

Lausunnonantajat suhtautuivat yleisesti myönteisesti työryhmän ehdotuksiin. Monia työryhmän ehdotuksia kannatettiin laajasti, sillä niitä pidettiin perusteltuina ja käytännön toimintaa sujuvoittavina. Kaikki ehdotetut muutokset eivät kuitenkaan saaneet yksiselitteistä kannatusta, ja lausuntopalautteessa tuotiin esiin myös joitakin eriäviä näkemyksiä. Erityisesti vuokranantaja- ja vuokralaistahoja edustavien lausunnonantajien näkemykset ehdotuksista olivat keskenään erisuuntaisia. Eräissä lausunnoissa kiinnitettiin huomiota siihen, että jotkut muutosehdotuksista voivat joissain tapauksissa olla tulkinnanvaraisia tai aiheuttaa epäselvyyttä. Lisäksi lausuntopalautteessa nostettiin esiin mahdollisia käytännön soveltamiseen liittyviä haasteita sekä tarvetta jatkovalmistelussa täsmentää eräitä yksityiskohtia. Lausuntopalautteen perusteella voidaan kuitenkin kokonaisuutena katsoa, että työryhmän ehdotukset vastaavat monelta osin vuokrasuhteiden sääntelyn ajankohtaisiin kehittämistarpeisiin. Eri tahojen näkemyksiä esityksen yksityiskohdista kuvataan tarkemmin jäljempänä.

Lausuntopalautteessa suhtauduttiin pääosin myönteisesti sovittelusäännöksiä koskeviin muutosehdotuksiin. Monet lausunnonantajat korostivat myös lainsäädännön muuttamisen tarpeellisuutta sopimusehtodirektiivin vaatimusten täyttämiseksi. Osa lausunnonantajista piti säännöksiä kuitenkin tarpeettoman monimutkaisina. Lisäksi lausuntopalautteessa tuotiin esiin kriittisiä näkemyksiä erityisesti siitä, tarvitaanko erillisiä sovittelusäännöksiä, kun olemassa olevien yleisten sovittelusäännösten oikeustoimilaissa voidaan arvioida tarjoavan jo riittävän oikeussuojan. Kuluttajariitalautakunta kiinnitti huomiota myös siihen, että sääntely poikkeaa muusta kulutushyödykkeitä koskevasta sääntelystä kuluttajien vahingoksi. Professori Mia Hoffrén kiinnitti lausunnossaan tältä osin huomiota muun muassa siihen, että sovitteluvaatimuksen esittämisajankohtaa ja sovittelun ajallisia vaikutuksia rajoitetaan tarkoilla säännöillä, toisin kuin yleissäännösten mukaisessa sovittelussa. Lausuntopalautteen perusteella sääntelyn yksinkertaistaminen ja yhdenmukaistaminen muun kuluttajansuojasääntelyn kanssa voisi olla aiheellista, mutta sitä ei pidetä tarkoituksenmukaisena toteuttaa tässä vaiheessa. Asiaa tulisi kuitenkin arvioida myöhemmin uudelleen.

Säännösehdotuksia vuokravakuuden palauttamisesta sekä sen pidättämisestä ilmoittamisesta kannatettiin laajasti. Lausunnonantajat pitivät tärkeänä, että vakuus kattaa kaikki vuokrasuhteesta johtuvat velvoitteet. Vuokranantajia edustavat lausunnonantajat kannattivat ehdotettua 30 päivän määräaika. Vuokralaisia edustavat lausunnonantajat taas kannattivat lyhyempää määräaika, koska heidän mukaansa ehdotus voisi käytännössä johtaa siihen, että vakuus palautettaisiin vasta määräajan päättyessä. Monet lausunnonantajat katsoivat, että vuokravakuus tulisi palauttaa viipymättä, jollei erityisiä perusteita sen pidättämiselle ole. Myös vakiokorvauksen osalta lausuntopalautteessa esitettiin toisistaan poikkeavia näkemyksiä: osa lausunnonantajista piti sääntelyä tarkoituksenmukaisena ja vuokralaista suojaavana, kun taas toisten lausunnonantajien mukaan säännös olisi tulkinnanvarainen, riitaisuuksia lisäävä ja hallinnollisesti raskas. Eräissä lausunnoissa esitettiin, että vakiokorvaus tulisi ulottaa myös tilanteisiin, joissa vakuus on pidätetty perusteettomasti. Lausuntopalautteen perusteella esitystä on tarkistettu: vakiokorvaussäännöksestä ehdotetaan luovuttavaksi sen tulkinnanvaraisuuden ja ongelmallisuuden vuoksi, mutta vakuuden palauttamisen ja sen pidättämisestä ilmoittamisen määräaika esitetään lyhennettäväksi 14 päivään. Samalla esitetään, että vakiokorvaussäännöksen tilalle otettaisiin vahingonkorvaussäännös.

Säännöksiin kirjallisen muodon täyttämisestä sähköisesti sekä tiedoksiantosäännöksiin suhtauduttiin lausuntopalautteessa yleisesti myönteisesti. Monet lausunnonantajat, kuten vuokranantajien ja vuokralaisten edustajat, tuomioistuimet sekä järjestöt, kannattivat sähköisen tiedoksiannon nykyistä laajempaa hyödyntämismahdollisuutta vuokrasuhteissa. Joissakin lausunnoissa katsottiin tarpeelliseksi laajentaa sähköisen tiedoksiannon mahdollisuuksia vielä ehdotettua enemmän, esimerkiksi siten, että kahden sähköisen viestintäkanavan mallia ei edellytettäisi edes kaikkein tärkeimpien tiedoksiantojen osalta. Valtaosa lausunnonantajista kuitenkin katsoi, että heräteviestin käyttäminen on asianmukainen ja perusteltu ratkaisu. Lausuntopalautteessa kiinnitettiin huomiota myös haavoittuvassa asemassa olevien vuokralaisten asemaan ja tuotiin esiin huolta heidän kyvystään käyttää digitaalisia viestintäkanavia. Lausuntopalautteen perusteella ei katsottu tarpeelliseksi muuttaa mietinnössä ehdotettuja ratkaisuja, koska niiden on arvioitu muodostavan tasapainoisen kokonaisuuden, joka ottaa tasapuolisesti huomioon eri intressiryhmien edut ja oikeusturvan toteutumisen.

Ehdotusta, joka koskee ilmoitusvelvollisuutta huoneistossa asuvista henkilöistä, pidettiin yleisesti tarpeellisenä. Ehdotusta tukivat erityisesti vuokranantaja- ja isännöintitahot sekä viranomaiset. Valtaosa lausunnonantajista katsoi, että vuokralaisen velvollisuus ilmoittaa huoneistossa hänen kanssaan asuvat henkilöt sekä näiden asumisen peruste vuokranantajalle on tarpeellinen huoneiston hoidon ja käytön valvomiseksi sekä vuokranantajan lakisääteisten velvollisuuksien toteuttamiseksi. Toisaalta eräät lausunnonantajat, erityisesti vuokralaistahojen edustajat, toivat esiin huolen luovutettavien tietojen määrästä ja yksityiskohtaisuudesta, minkä vuoksi he ehdottivat, että velvollisuus rajattaisiin ainoastaan henkilömäärän ilmoittamiseen. Tietosuoja-valtuutetun toimisto korosti lausunnossaan tarvetta arvioida perusteellisesti, mitkä vuokralaisen tiedot ovat vuokranantajalle välttämättömiä EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen periaatteiden mukaisesti. Lausuntopalautteen perusteella esityksen säätämisyjärjestysperusteita laajennettiin erityisesti tietosuojanäkökohtien osalta.

Ehdotukseen, jonka mukaan sääntelyä vuokranantajan oikeudesta päästä huoneistoon selkeytettäisiin ja täsmennettäisiin, suhtauduttiin lausuntopalautteessa pääosin myönteisesti. Sääntelyn katsottiin osaltaan vähentävän riitatilanteita ja vastaavan vakiintunutta käytäntöä. Toisaalta lausuntopalautteessa tuotiin esiin myös huolta vuokralaisen yksityisyyden suojasta ja kotirauhasta erityisesti tilanteissa, joissa käynti tapahtuisi ilman ennakoilmoitusta. Lausuntopalautteen johdosta säännösten sanamuotoa esitetään tarkistettavaksi siten, että vuokranantajan huoneistoon pääsyn edellytykset eri tilanteissa yksilöidään tarkemmin ja niistä tehdään tarkkarajaisempia siten, että ne täyttävät perusoikeuksien rajoittamiselle asetettavat edellytykset.

Laaja enemmistö lausunnonantajista kannatti tupakointikieltoa koskevan oletettasäännöksen lisäämistä AHVL:ään. Kannatusta sai myös kiellon soveltaminen muihin poltettaviin kasviperäisiin tuotteisiin ja sähkösavukkeisiin. Eräät lausunnonantajat toivoivat, että säännöksessä huomioitaisiin myös kannabiksen polttaminen. Lausuntopalautteessa tuotiin esiin myös huolta hallintamuotoneutraaliuden turvaamisesta. Eräät lausunnonantajat katsoivatkin, ettei AHVL sopimusoikeudellisenä lakina ole tarkoituksenmukainen paikka säätää tupakointikielto-olettamasta. Saatuun palautteeseen todetaan selvennykseksi, että kyse on sopimuksenvaraisesta asiasta: vuokralainen saa jatkossakin tupakoida huoneistossa tai siihen liittyvissä tiloissa, jos hän saa siihen luvan. Erillinen maininta kannabiksen tai muun huumausaineen polttamisen kiellosta ei taas ole tarpeen, koska huumausaineiden käyttö on jo lain mukaan kiellettyä, eikä tällaisesta toiminnasta, tässä tapauksessa polttamisesta, voida vuokrasuhteessa sopia osapuolten kesken toisin. Lausuntopalautteessa tuotiin esiin huolta myös kiellon taannehtivasta soveltamisesta olemassa oleviin vuokrasuhteisiin. Lausuntopalautteen perusteella säätämisyjärjestysperusteluja on täydennetty.

Lausuntopalautteessa suhtauduttiin pääosin myönteisesti vuokran määräytymistä koskeviin uudistusehdotuksiin. Näkemykset kuitenkin jossain määrin jakautuivat ilmoitusajan pituuden osalta. Valtaosa lausunnonantajista kannatti yhden kuukauden määräaikaa, mutta joissakin lausunnoissa puollettiin vähintään kahden kuukauden ilmoitusaikaa vuokralaisten taloudellisen ennakoitavuuden turvaamiseksi ja oikeusvarmuuden vahvistamiseksi. Jatkovalmistelussa ei ole tunnistettu tarvetta muuttaa ehdotettua kuukauden määräaikaa.

Lausuntopalautteessa suhtauduttiin laajasti myönteisesti ehdotukseen, jonka mukaan vuokrasuhde voisi päättyä ilman irtisanomista määräajan kuluttua vuokralaisen kuolemasta tilanteissa, joissa vuokralainen oli vuokrannut ja asunut huoneistossa yksin. Eräät lausunnonantajat katsoivat, että ehdotettu yhden kuukauden määräaika on liian lyhyt, kun huomioon otetaan jäämistön hoitamisen vaatima aika sekä omaisten suruaika. Lausuntopalautteessa kiinnitettiin huomiota myös siihen, ettei sääntely ota tasapainoisesti huomioon kuolinpesän osakkaiden oikeuksia, sekä siihen, että vuokrasuhteen automaattinen päättymisen voi tulla osapuolille yllätyksenä, jos selkeästä tiedoksiantomekanismista ei säädetä. Lausuntopalautteen perusteella esitetään, että määräaikaa pidennettäisiin yhdestä kuukaudesta kahteen kuukauteen ja että lakiin lisättäisiin säännös vuokranantajan velvollisuudesta pyrkiä ilmoittamaan kuolinpesälle vuokrasuhteen päättymisestä tai jättämään tästä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee.

Lausuntopalautteessa suhtauduttiin pääosin myönteisesti ehdotettuun sääntelyyn vuokralaisen kuoleman jälkeen asuntoon jääneen omaisuuden käsittelystä. Toisaalta lausuntopalautteessa tuotiin esiin huolta siitä, ettei ehdotus riittävästi ota huomioon vuokranantajan omaisuudensuojaa ja säilytysvastuuseen liittyviä kustannuksia. Lisäksi vaadittiin määräaikaa säilytysvelvollisuudelle, sillä sen jättäminen määrittelemättömäksi koettiin vuokranantajille kohtuuttomaksi. Yleistä määräaikaa tai takarajaa vuokranantajan velvollisuudelle säilyttää jäämistöomaisuus ei lausuntopalautteesta huolimatta esitetä, koska kyseessä on omaisuuslaji, jonka suoja on erittäin vahva ja koska nykyinen sääntely mahdollistaa jo valtaosin erilaisten tilanteiden selvittämisen. Ongelmia saattaa kuitenkin syntyä eräissä poikkeustilanteissa – siis silloin, kun häätömenettelyn sijasta sovellettaisiin uutta ehdotettua sääntelyä eli jäämistöomaisuuden siirtoa toisaalle säilytettäväksi – jos kuolinpesään ei saada määrättyä perintökaaren mukaista toimitsijaa sen vuoksi, ettei kukaan suostu tehtävään, vaikka toimitsijan määräämisen edellytykset muutoin täyttyisivät. Tällaisten tilanteiden varalta – toisin kuin mietinnössä – esitetään poikkeussäännöstä, jonka nojalla tuomioistuin voisi, mikäli se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta määrätä kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuuden, joka on jäänyt vuokrahuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, siirtymään vuokranantajalle (ks. myös luku 6.2).

Lausuntopalautteessa vuokrasopimuksen irtisanomisaikoja koskevaan muutosehdotukseen suhtauduttiin jakautuneesti. Merkittävä osa lausunnonantajista kannatti ehdotusta, mutta useat vuokranantajapuolen edustajat peräänkuuluttivat ehdotettua laajempia muutoksia. Joissakin lausunnoissa esitettiin lyhyempää irtisanomisaikaa vuokranantajalle, pidempää irtisanomisaikaa vuokralaiselle ja/tai vapaampaa sopimista irtisanomisajoista. Vuokralaispuolen edustajien näkemysten mukaan nykyisiin irtisanomisaikoihin tai sääntelyn pakottavuuteen sanotuilta osin ei tule tehdä mitään muutoksia – ei edes työryhmän ehdottaman muutoksen mukaisesti. Jatkovalmistelussa on päädytty siihen, että nykyisiä irtisanomisaikasäännöksiä on perusteltua muuttaa vielä laajemmin kuin mitä työryhmä ehdotti. Työryhmän ehdotuksen mukaan vuokranantajan pidempi irtisanomisaika alkaisi silloin, kun huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta nykyisen yhden vuoden sijaan. Jatkovalmistelussa on lisäksi katsottu tarpeelliseksi, että vuokranantajan pidempi irtisanomisaika lyhennettäisiin kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen (ks. myös luku 6.2).

Ehdotusta, jonka mukaan vuokranantaja voisi jatkossa purkaa vuokrasopimuksen myös erittäin painavan syyn perusteella, kannatettiin laajasti. Toisaalta lausuntopalautteessa tuotiin esiin myös huolta muutoksen vaikutuksista, koska ehdotetun purkamisperusteen sanamuodon katsottiin voivan heikentää vuokralaisen oikeusturvaa ja oikeusvarmuutta sekä johtaa siihen, ettei purkamisperustetta sidottaisi sopimusrikkomukseen. Lausuntopalautteen perusteella esitetään sanamuodon täsmentämistä, joskaan purkamisperusteen soveltamisalaa ei ole tarkoitus esittää muutettavaksi suhteessa mietinnössä esitettyyn.

Lausuntopalautteessa suhtauduttiin muuttopäivää koskevaan oletettasäännöksen pääosin myönteisesti, ja valtaosa lausunnonantajista piti ehdotusta tarpeellisenä ja oikeustilaa selkeyttävänä. Oletettasäännöksen muuttamista vastustaneissa lausunnoissa tuotiin esiin huolta siitä, että muutos voisi aiheuttaa vuokralaiselle lisäkustannuksia ja väliaikaista asunnottomuutta. Lausuntopalautteen perusteella ehdotusta ei katsota aiheelliseksi muuttaa.

Ehdotettua säännöstä, jonka mukaan vuokralaiselta huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt omaisuus siirtyisi vastikkeetta vuokranantajalle tietyn määräajan kuluttua, ellei vuokralainen nouda omaisuutta tässä ajassa, kannatettiin laajasti. Tilanteissa, joissa vuokralaiselle olisi toimitettu ilmoitus jääneestä omaisuudesta, eräät lausunnonantajat pitivät kuitenkin ehdotettua kuukauden määräaika liian lyhyenä. Sen sijaan tilanteissa, joissa ilmoitusta ei taas olisi voitu toimittaa vuokralaiselle lainkaan, eräät lausunnonantajat pitivät kuuden kuukauden määräaika liian pitkänä. Joissakin lausunnoissa katsottiin myös, ettei ehdotus ota riittävästi huomioon tilanteita, joissa vuokralaisella olisi pätevä syy olla noutamatta omaisuutta. Lausuntopalautteen perusteella esitetään, että kuuden kuukauden määräaika lyhennettäisiin neljään kuukauteen ja että pykälää tarkennettaisiin siten, että siihen otettaisiin nimenomainen maininta siitä, ettei omistusoikeus siirry vuokranantajalle, jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ettei huoneistoa ole hylätty vapaaehtoisesti. Edellä mainittujen muutosten myötä – toisin kuin mietinnön ehdotuksessa – esitetään, että vuokranantajalla ei määräajan kuluessa kuitenkaan olisi oikeutta myydä omaisuutta vuokralaisen lukuun, jos sen huolenpidosta aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa, taikka lahjoittaa tai hävittää omaisuutta, jos vuokranantajalla olisi aihetta epäillä, etteivät myyntitulot kattaisi huolenpito- tai myyntikustannuksia.

Myös AHVL:n soveltamisalan täsmentämistä koskevaan muutosehdotukseen suhtauduttiin lausuntopalautteessa yleisesti myönteisesti. Niin ikään ehdotusta siitä, että käräjäoikeus voi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka, jos vuokralainen velvoitetaan muuttamaan pois huoneistosta, kannatettiin laajasti.

Joissakin lausunnoissa esitettiin toivomuksia ehdotettua laajemmista muutoksista sekä AHVL:ään että LHVL:ään. LHVL:n osalta lausunnoissa esitettiin, että osa AHVL:ään ehdotetuista muutoksista tulisi harkita ulotettavaksi myös LHVL:ään. Jatkovalmistelussa ei ole katsottu perustelluksi esittää muutoksia LHVL:ään työryhmän ehdotusta laajemmin, koska tavoitteena on tässä yhteydessä muuttaa LHVL:ää vain välttämättömiltä osin ja koska LHVL:n mahdolliset laajemmat kehittämistarpeet tulisi arvioida huolellisesti ja valmistella erikseen ottaen huomioon liike-elämän erityispiirteet. AHVL:n osalta toivottiin, että siinä otettaisiin tarkemmin huomioon sosiaalipalveluihin liittyvät vuokrasuhteet ja niiden erityispiirteet sekä eräät sosiaalietuuksiin, asumistukijärjestelmään ja muihin erityistilanteisiin liittyvät kysymykset. Jatkovalmistelussa on katsottu, että on perusteltua rajata yleissääntelyn ja siten tämän uudistuksen ulkopuolelle sellaiset kysymykset, jotka liittyvät erityisiin vuokrasuhteisiin ja olosuhteisiin tai vaativat omaa, tarkempaa sääntelyä.

Edellä mainitun lisäksi esitykseen on tehty saadun lausuntopalautteen johdosta jatkovalmisteluvaiheessa muita täydennyksiä ja tarkennuksia. Esimerkiksi esityksen vaikutustenarviointia on täydennetty ja laajennettu.

Erikseen todettakoon, että työryhmän mietinnön liitteenä oli muistio hätäkeskustietojärjestelmän tietojen luovuttamisesta. Muistiossa tarkasteltiin poliisin huoneistokäynteihin liittyvien tietojen luovuttamista vuokranantajille ja asunto-osakeyhtiöille. Useat lausunnonantajat kannattivat sääntelyä, jonka perusteella vuokranantajilla ja asunto-osakeyhtiöillä olisi oikeus saada tietoja poliisin huoneistokäynneistä. Esimerkiksi sisäministeriön poliisiosasto ja Poliisihallitus kuitenkin katsoivat, että tällainen tiedonsaantioikeus ei olisi ongelmaton. Poliisihallitus totesi lisäksi, että etujärjestöt voisivat nykysääntelyn puitteissa hyödyntää laajemmin myös erilaisia ilmoituskanavia ja -alustoja, jotka parantaisivat asukkaiden mahdollisuuksia ilmoittaa asuinyhteisössä havaituista epäkohdista. Yhteenvetona todettakoon, että mikäli tällaista sääntelyä ryhdyttäisiin valmistelemaan, on tarpeen ottaa huomioon, että poliisin tietojen luovutusta koskeva lainsäädäntö kuuluu sisäministeriön toimialaan.

6.2 Yhteenvedo jatkovalmistelussa tehtyihin eräisiin muutoksiin saadusta lausuntopalautteesta

Jatkovalmisteluvaiheessa esitykseen tehtyjen periaatteellisesti merkittävien muutosten vuoksi oikeusministeriö järjesti asiassa uuden lausuntokierroksen 10.–23.12.2025. Mainitulla lausuntokierroksella lausuntoja pyydettiin ehdotuksista, jotka koskivat vuokranantajalle säädetyn pidemmän irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta neljään kuukauteen sekä kuolleen vuokralaisen huoneistoon jääneen omaisuuden siirtymistä vuokranantajalle erityistilanteissa. Lausunnonantajille toimitettu aineisto koostui edellä mainittujen aihepiirien pykäläluonnoksista ja niitä koskevista vaikutusarvioinneista. Lausunnot pyydettiin lausuntopalvelu.fi-sivuston kautta 64 viranomaiselta ja yhteisöltä. Tahot olivat samoja, joilta oli pyydetty lausuntoa myös työryhmämietinnöstä. Näistä 22 antoi lausunnon. Myös tällä lausuntokierroksella lausunnon antaneet tahot edustivat monipuolisesti niitä tahoja, joilta lausuntoja oli pyydetty. Lisäksi pykäläehdotuksista lausui 7 muuta tahoa, joista 3 oli yksityishenkilöitä. Lausunnoista on laadittu oikeusministeriössä tiivistelmä (Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 2026:10; <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-419-0>).

Vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa koskevaan muutosehdotukseen suhtauduttiin lausuntopalautteessa jakautuneesti. Ehdotusta kannattivat pääosin vuokranantaja- ja kiinteistöalan toimijat, kun taas vuokralaisjärjestöt sekä useat viranomaiset ja julkista etua edustavat tahot suhtautuivat siihen kriittisesti. Osa lausunnonantajista piti muutosehdotusta hyväksyttävänä, mutta ei välttämättömänä. Ehdotusta kannattaneet katsoivat sen edistävän vuokra- ja asuntomarkkinoiden joustavuutta sekä mahdollisesti tuovan helpotusta tilanteisiin, joissa esiintyy asumishäiriöitä mutta joissa sopimuksen purkamisen edellytykset eivät täyty. Toisaalta etenkin vuokralaisia edustavat tahot toivat lausuntopalautteessaan esiin ehdotuksen negatiiviset vaikutukset vuokralaisten asumisturvaan ja asemaan sopimussuhteessa erityisesti siltä osin kuin kyse on heikommassa asemassa olevista vuokralaisista. Lisäksi lausuntopalautteessa kiinnitettiin huomiota paikkakuntaakohtaisiin eroihin vuokra-asuntojen saatavuudessa sekä siihen, että vuokralaisen ja vuokranantajan oikeudet eivät olisi enää tasapainossa, jos vuokranantajalle säädettyä pidempää irtisanomisaikaa lyhennettäisiin ilman, että laissa yksilöidään irtisanomisperusteet. Negatiivisia vaikutuksia lieventävänä seikkana tuotiin esiin vuokralaisen mahdollisuus hakea muuttopäivän siirtoa AHVL 69 §:n 2 momentin mukaisesti sekä osapuolten mahdollisuus sopia pidemmästä irtisanomisajasta. Toisaalta huomautettiin, että muuttopäivän siirtäminen tuomioistuimen päätöksellä ja mahdollisuus sopia pidemmästä irtisanomisajasta ovat toissijaisia keinoja, jotka eivät riitä turvaamaan vuokralaisen

asemaa. Lisäksi nähtiin riskinä, että oikeudenkäyntien määrä muuttopäivän siirtoa koskevissa asioissa kasvaisi, mikä puolestaan kuormittaisi oikeuslaitosta. Eräät lausunnonantajat katsoivat, että vuokranantajan irtisanomisajan porrastuksesta tulisi luopua kokonaan. Esitystä ei ole katsottu aiheelliseksi muuttaa lausuntopalautteen perusteella, mutta palaute on huomioitu vaikutusarvioinnissa.

Ehdotusta siitä, että huoneistoon jäänyt kuolleen vuokralaisen omaisuus voisi erityistilanteissa siirtyä vuokranantajalle, kannatettiin laajasti. Lausuntopalautteessa kiinnitettiin kuitenkin huomiota tuomioistuimen laajaan harkintavaltaan, jonka katsottiin vaikeuttavan vaatimuksen menestymisen ennakoitavuutta. Lisäksi eräät lausunnonantajat toivoivat, että pykälän sanamuodosta kävisi ilmi, että sitä on tarkoitus soveltaa ainoastaan vähäarvoiseen omaisuuteen. Säännöksen soveltamista arvokkaampaan omaisuuteen pidettiin ongelmallisena. Muutama lausunnonantaja toivoi, että pykälään lisättäisiin – ehdotetun AHVL 68 a §:n tapaan – vuokranantajalle oikeus hävittää arvoton tai vähäarvoinen omaisuus sekä takaraja, jonka jälkeen omaisuus siirtyisi vastikkeetta vuokranantajalle tai jonka jälkeen sen saisi hävittää. Lausunnonantajat ilmaisivat myös huolensa vuokranantajalle aiheutuvista kustannuksista, kuten omaisuuden käsittelystä ja hakemuskuluista. Useat lausunnonantajat toivoivat, että asiaan liittyvien kulujen periminen kuolinpesältä olisi mahdollista. Lausuntopalautteen perusteella esitystä on täydennetty siten, että vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset olisi korvattava vastaavalla tavalla kuin ehdotetussa AHVL 46 a §:ssä. Muilta osin pykälää ei ehdoteta muutettavaksi. Kuten pykälää koskevissa säännöskohtaisissa perusteluissa on todettu, määräys omaisuuden siirtymisestä voitaisiin antaa vain, jos pykälässä säädetty edellytykset täyttyvät ja tuomioistuin arvioi sen tarpeelliseksi. Jos huoneistoon jääneen omaisuuden arvo ei ole vähäinen, tuomioistuin voisi käytännössä määrätä toimitsijan, koska on erittäin todennäköistä, että tällöin jokin taho antaa suostumuksensa tehtävään. Pykälä ei siten tulisi sovellettavaksi tilanteessa, jossa jäämistöomaisuus on vähänkään arvokasta.

6.3 Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto

Lainsäädännön arviointineuvosto antoi esitysluonnoksesta lausunnon 11.3.2026. Arviointineuvosto katsoi, että esitykseen tulisi lisätä vuokra-asumiseen liittyviä perustietoja. Tällaisia tietoja on lisätty esityksen jaksoon 1.1. Lisäksi kokonaisuuden hahmottamisen kannalta arviointineuvosto piti hyödyllisenä esittää numeraalisia taustatietoja tai ainakin suuruusluokkaa sen osalta, miten suuri sääntelyn kohdejoukko kunkin ehdotuksen osalta on. Tältä osin täydennyksiä on tehty esityksen jaksoon 4.2.1. Edelleen arviointineuvosto katsoi, että vuokranantajan lyhyemmän irtisanomisajan hyötyjä ja haittoja olisi hyvä arvioida tarkemmin. Myös yksittäisten ehdotusten vaikutuksia tulisi arviointineuvoston mukaan arvioida tarkemmin erilaisten kotitalouksien ja erityisryhmien kannalta. Edellä mainittujen huomioiden johdosta täydennyksiä on tehty esityksen jaksoon 4.2.2. Arviointineuvosto suositti myös arvioimaan, onko vuokra-asuntojen tarjonnassa sellaisia alueellisia eroja, että joitakin ehdotuksia tulisi arvioida myös alueellisten vaikutusten kannalta. Kysymystä alueellisista vaikutuksista on käsitelty jaksossa 4.2.1. Myös yrityksille aiheutuvaa sääntelytaakkaa on pyritty arvioimaan aiempaa tarkemmin jaksossa 4.2.3. Arviointineuvoston lausunnon perusteella esitykseen on tehty myös eräitä muita täydennyksiä.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

2 §. *Soveltamisalan rajoitukset.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että 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. Soveltamisalaa rajoittava säännös sisällytettiin vuoden 1961 huoneenvuokralakiin sen vuoksi, että lain säännösten ei katsottu soveltuvan 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 pysyväisluonteisemmassa ja yleensä pitkäaikaisemmassa asumisessa kuin esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa (HE 304/1994 vp, s. 48). Säännöksellä on näin ollen pyritty rajaamaan lain soveltamisalan ulkopuolelle tiettytyyppiset lyhytkestoiset sopimukset, joihin lakia 1 §:n nojalla muuten sovellettaisiin. Voimassa olevassa säännöksessä ei kuitenkaan viitata sopimuksiin, vaan ainoastaan majoitusliikkeiden toimintaan.

Ehdotetussa 1 momentissa ei enää viitattaisi majoitusliikkeisiin vaan 1 §:n tavoin sopimuksiin. Lakia sovellettaisiin edelleen pääsääntöisesti kaikkiin asumista koskeviin sopimuksiin. Ratkaisevaa sovellettavan lain (AHVL vai LHVL) kannalta on edelleen se, käytetäänkö huoneistoa asumiseen vai muuhun tarkoitukseen. Ehdotetusta rajoitussäännöksestä seuraa kuitenkin se, että laki ei tulisi sovellettavaksi lyhytaikaista ja tilapäistä asumista koskevaan sopimukseen. Lakia sovellettaisiin kuitenkin sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan käytettäväksi esimerkiksi asuntona tai vapaa-ajan asuntona.

Ehdotetussa lainkohdassa tarkoitettu sopimus on tyypillisesti sopimus, jolla hotelli tai muu majoitusliike luovuttaa huoneen asiakkaansa lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asuinkäyttöön. Lakia voidaan kuitenkin edelleen soveltaa 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. Tavanomaisesti kyse on kalustetun huoneiston vuokraamisesta matkustajalle esimerkiksi Airbnb:n tai vastaavan vertaismajoitusalan kautta. Huoneenvuokralakia ei siis yleensä sovellettaisi myöskään tällaisiin sopimuksiin.

Pykälässä ei edelleenkään säädettäisi asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen vähimmäiskestosta. Vähimmäiskeston ohella merkitystä on 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. Näin ollen laki voi tulla sovellettavaksi, vaikka huoneisto olisi vuokrattu lyhyeksikin ajaksi. Lakia sovellettaisiin edelleen myös vapaa-ajan asuntoihin, jos vapaa-ajan asunto vuokrataan pysyväisluonteiseen käyttöön. Myös vapaa-ajan asuntojen

kohdalla rajoitussäännös koskisi siis tilapäiseksi ja lyhytaikaiseksi katsottavaa asumista. Tällaiset sopimukset jäävät näin ollen usein lain soveltamisalan ulkopuolelle. Arvioinnissa keskeistä on, voidaanko vuokralaisen asumista luonnehtia sellaiseksi huoneiston käyttämiseksi asuntona, vapaa-ajan asuntona tai kotina, jota AHVL:n pakottavat säännökset suojaavat.

Vaikka AHVL:n soveltumisesta yksittäiseen sopimukseen voidaan lähtökohtaisesti sopia, lain soveltumista sen soveltamisalaan kuuluvaan sopimukseen ei kuitenkaan voida yleensä sopimuksella kokonaan sulkea pois. Tämä perustuu siihen, että osa lain säännöksistä on vuokralaisen suojaksi pakottavia, eikä niitä voida kiertää sopimalla, ettei lakia sovelleta lainkaan tiettyyn sopimukseen.

4 §. Vuokrasopimuksen kesto. Pykälän 2 momenttia, jossa säädetään määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen kestosta, ehdotetaan täydennettävän. Ehdotetun uuden säännöksen mukaan vuokrasopimus voisi olla voimassa aluksi määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi. Tällainen vuokrasopimus voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan lopussa. Säännöstä sovellettaisiin ainoastaan lain voimaantulon jälkeen tehtyihin vuokrasopimuksiin.

Ehdotetun uuden säännöksen nojalla sopijapuolet voisivat sopia, 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 osapuolten sopiman vähimmäisajan, se voitaisiin irtisanomalla päättää aikaisintaan määräajan loppuun noudattaen 52 §:ssä säädettyjä irtisanomisaikoja. Tämän vuoksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus 52 §:ään.

Ehdotettujen säännösten mukainen irtisanominen tulisi siten voimaan vasta määräaikaisen sopimusjakson päätyttyä. Kyse ei näin ollen olisi varsinaisesti määräaikaisen sopimuksen irtisanomisesta. Vuokranantajan 54 §:n 1 momentin nojalla irtisanomisilmoituksessa ilmoitettava irtisanomisen peruste olisi luonnollisesti sopimuksen vähimmäiskeston päättymisen. Sopimuksen päättäminen irtisanomalla määräajan loppuun olisi epäilemättä 56 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu hyväksyttävä syy vuokrasopimuksen irtisanomiselle ja 57 §:n 1 momentissa vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaista.

Irtisanominen olisi suoritettava siten, että irtisanomisaika ehtii kulua ennen määräajan loppua. Koska irtisanomisaika tyypillisesti lasketaan irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä, vuokralaisen olisi suoritettava irtisanominen viimeistään määräajan päättymistä edeltävän kuukauden viimeisenä päivänä. Esimerkiksi vuokralaisen, jonka kanssa on sovittu, että vuokrasuhde on voimassa vähintään 31.12.2027 saakka ja että tämän jälkeen vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi, tulisi irtisanoa vuokrasuhde viimeistään 30.11.2027, jos hän haluaa, että vuokrasopimus päättyy 31.12.2027. Vastaavasti vuokranantajan tulisi suorittaa irtisanominen viimeistään 30.9.2027, jos vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta. Jos vuokranantajan irtisanomisaika on neljä kuukautta, hänen tulisi suorittaa irtisanominen viimeistään 31.8.2027.

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

Säännöstä sovellettaisiin sopimuksiin, joissa vuokrasopimuksen kestosta on sovittu esimerkiksi seuraavasti: ”Vuokrasopimus on määräaikainen 31.12.2027 saakka ja tämän jälkeen voimassa toistaiseksi” tai ”Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2027 saakka ja tämän jälkeen toistaiseksi”. Näissä tilanteissa vuokrasopimus voitaisiin siis saada päättymään irtisanomisella aikaisintaan 31.12.2027 ja tämän jälkeen kuten toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus.

Aikaisemmin vuokrasopimuksen vähimmäiskestosta on usein sovittu siten, että vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa on siirretty. Ehdotettu säännös on yhteydessä 52 §:ään ehdotettuihin muutoksiin, joiden myötä vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa ei jatkossa olisi enää mahdollista siirtää. Kuten edellä on todettu, osapuolet voisivat kuitenkin jatkossa sopia siitä, että vuokrasuhde on voimassa ensin määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi.

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

Vuokrasopimuksessa voitaisiin edelleen sopia sopimussakosta sen varalta, että sopimus haluttaisiinkin päättää ennen määräajan päättymistä. Sopimussakkoa käsitellään tarkemmin edellä kohdassa 2.14.1.

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

5 a §. *Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti.* Pykälä on uusi ja siinä selvennettäisiin, miten lain tarkoittama kirjallinen muoto olisi täytettävissä sähköisesti. Pykälän tarkoituksena on turvata, että vastaanottaja saa sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen siten, että hän voi säilyttää sen ja tarvittaessa vedota siihen. Ehdotettua pykälää sovellettaisiin kaikkiin lain säännöksiin, joissa edellytetään sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen tekemistä kirjallisesti.

Ehdotetun pykälän mukaan laissa tarkoitettuna kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidettäisiin 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 kaikkea digitaalisessa muodossa tapahtuvaa viestintää. Sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen olisi oltava yleisesti luettavissa olevassa sähköisessä muodossa, jotta vastaanottaja voi ottaa siitä selon. Lähettäjän olisi siten käytettävä sellaista sähköistä muotoa, jonka lukemiseen tarvittavat ohjelmistot ovat yleisesti saatavilla.

Ehdotetussa säännöksessä ilmaisulla ”yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevalla sähköisellä muodolla” tarkoitettaisiin 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 esimerkiksi sähköpostitse tehty sopimus, joka on toisen sopimusosapuolen toimesta lähetetty saman sisältöisenä molemmille osapuolille ja jonka sisällön muuttumattomuus on siten varmistettavissa. Vastaavasti vaatimuksen täyttäisi esimerkiksi sähköisessä asiakasportaalissa tehty ilmoitus, jos se on tallennettavissa esimerkiksi PDF-tiedostona, joka voidaan myöhemmin myös toisintaa.

Säännökseen sisältyisi 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 olisi huolehdittava siitä, että se on vastaanottajan tallennettavissa palvelusta riittävän pitkään. Esimerkiksi tilanteessa, jossa sähköinen ilmoitus on tallennettavissa ainoastaan vuokranantajan omasta asiointijärjestelmästä, vuokranantajan olisi huolehdittava siitä, että vuokralaisella säilyy asianmukaisen ajan pääsy järjestelmään, josta hän voi ilmoituksen tallentaa itselleen. Sen sijaan, jos sähköinen sopimus, ilmoitus tai varoitus on lähetetty vuokralaiselle tavallisella sähköpostilla tai sen liitteenä, täytyisi vaatimus asianmukaisesta ajasta, sillä saapuneiden viestien – ja siten sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen – tallentaminen ja säilyttäminen riippuvat vastaanottajasta 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 alkujaan tarkoitettu samaa kuin mitä lainsäädännössä nykyisin kuvataan ilmaisulla ”joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksensa 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 ehdotettaisiin korvattaviksi 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 kohtuuttomuutta 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 kohtuuttomuutta arvioitaisiin jatkossa AHVL 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 otettaisiin huomioon sopimusehdodirektiivin (93/13/ETY) edellyttämä poikkeus kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisessä sopimuksessa. Ehdotettu 2 momentti muodostaisi poikkeuksen 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.

Ehdotetussa 2 momentissa tarkoitettu poikkeus ei koskisi erikseen neuvoteltuja sopimusehtoja, vaan tällöin sovellettaisiin ehdotettua 1 momenttia. Ilmaisua ”erikseen neuvoteltu” 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. Arvioinnissa olennaista on, onko kuluttajalla ollut mahdollisuus neuvotella ehdosta ja vaikuttaa sen sisältöön. Vaikka etukäteen laaditusta ehdosta olisi käyty keskustelua osapuolten kesken ennen sopimuksen tekemistä, sopimusehtodirektiivi voi tulla sovellettavaksi, jos kuluttaja ei ole tosiasiaa voinut vaikuttaa sen sisältöön.

Sopimusehtodirektiivin edellyttämän kohtuuttomuusarvioinnin ulkopuolelle jäävät sen 4 artiklan 2 kohdan mukaan sellaiset sopimuksen pääkohteen määrittelyä ja hintaa koskevat ehdot, jotka on laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi. Ehdon tulee siten olla laadittu niin, että kuluttaja voi sen perusteella selkeästi ymmärtää oikeutensa ja velvollisuutensa. Ehdotettua 2 momenttia ei siten sovellettaisi, vaikka kyse olisi muusta kuin erikseen neuvotellusta ehdosta, jos ehto kuitenkin on selkeä ja ymmärrettävä. Tällöin ehdon kohtuuttomuutta arvioitaisiin 1 momentin nojalla.

8 §. Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa. Pykälän voimassa olevia 1 ja 2 momentteja ehdotetaan muutettavaksi. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi olettasäännöksellä vakuuden käyttöalasta. Voimassa oleva 2 momentti siirtyisi ehdotuksen myötä uudeksi 5 momentiksi, ja siihen lisättäisiin eräitä uusia ehtoja, jotka olisivat säännöksen nojalla mitättömiä. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uudet 2–4 momentit, joissa säädettäisiin vakuuden palauttamisesta, velvollisuudesta ilmoittaa vakuuden pidättämisestä määräajassa sekä määräajan laiminlyönnin seuraamuksista. Pykälää ei jatkossakaan sovellettaisi kolmannen osapuolen, eli vuokrasuhteen ulkopuolisen tahon, antamaan takaukseen tai vierasvelkapanntaukseen.

Pykälän 1 momentin ensimmäistä virkettä ehdotetaan täsmennettäväksi kielellisesti. Säännöksestä ehdotetaan poistettavaksi tarpeettomana sana ”kohtuuton”, koska vakuuden enimmäismäärästä säädetään edelleen pakottavasti. Vakuus, joka ei ylitä kolmen kuukauden vuokran määrää, ei siis voi olla kohtuuton. Momenttia ehdotetaan täydennettäväksi maininnalla siitä, että vakuus kattaa kaikki vuokrasuhteesta seuraavat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu. Lisäys vastaisi voimassa olevaa oikeustilaa, mutta nimenomainen maininta selkeyttäisi säännöstä.

Vakuus kattaisi siten kaikki osapuolten vuokrasuhteesta johtuvat velvoitteet, jos osapuolet eivät olisi sopineet muuta. Säännöksen tarkoittamista vuokralaisen velvoitteista keskeisimpiä ovat vuokran maksaminen sekä huoneiston kunnosta huolehtiminen. Osapuolet voivat sopia myös siitä, että vuokralainen maksaa vuokran lisäksi korvausta esimerkiksi vedestä, sähköstä, autopaikasta 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 säädettäisiin pykälän pakottavuudesta muilta osin, 1 momentissa mainittaisiin erikseen vakuuden käyttöalan tahdonvaltaisuudesta. Osapuolet voisivat siten sopia esimerkiksi siitä, että vuokralaisen antama vakuus kattaa vain maksamattomat vuokrat ja niistä aiheutuvat korot.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 *momentti*, jonka mukaan vakuus olisi palautettava viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta. Jos vakuutta olisi tarpeen käyttää vakuudella turvattujen velvoitteiden kattamiseen, vakuuden pidättämisestä olisi annettava kirjallinen ilmoitus niin ikään viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa. Vakuuden palauttamisen tai sitä koskevan ilmoituksen tekemisen osalta ei saa tarpeettomasti viivyttellä, vaan toimenpide on tehtävä heti, kun se vain on mahdollista.

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

Lainkohdan mukainen 14 päivän määräaika laskettaisiin siitä päivästä, jona vuokrasopimus on päättynyt, edellyttäen, että vuokralainen on luovuttanut huoneiston hallinnan vuokranantajalle muuttopäivänä. Jos vuokralainen ei kuitenkaan luovuta huoneiston hallintaa vuokrasuhteen päätyttyä, määräaika laskettaisiin siitä päivästä, jona huoneiston hallinta on tosiasiallisesti luovutettu.

Ehdotetussa momentissa säädettäisiin lisäksi 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 ole tiedossaan esimerkiksi 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 asettajan maksuyhteystietojen selvittämiseksi. Säännöksessä tarkoitettu perustellusta syystä johtuva este voisi olla 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, vakuuden saajan on viimeistään määräajassa kirjallisesti ilmoitettava vakuuden asettaneelle sopijapuolelle vakuuden tai osan siitä pidättämisestä. Jos vakuudesta pidätetään osa, jäljelle jäävä osuus on palautettava vakuuden asettajalle viimeistään 14 päivän kuluessa. Momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava aina, paitsi jos asetettu vakuus on määräajassa täysimääräisesti palautettu.

Ilmoituksesta on käytävä 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 suorituksiksi, ilmoituksesta on käytävä ilmi vahingon laatu ja laajuus sekä korvattavan vahingon määrä. Jos vakuuden käyttöalaa on sopimalla rajattu, ilmoituksesta on käytävä 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, hänen on selostettava olosuhteet huomioon ottaen riittävän yksityiskohtaisesti, mitä puutteita huoneiston puhtaudessa ja siisteydessä on havaittu. Jos taas loppusiivousta ei ole lainkaan tehty, kovin yksityiskohtaista selvitystä ei edellytettäisi. Perusteen yksilöimisen yksityiskohtaisuuden merkitys korostuu erityisesti tilanteessa, jossa loppusiivous on vuokranantajan arvion mukaan suoritettu puutteellisesti, mutta vuokralainen on voinut olettaa siivouksen olleen riittävä. Sama koskee myös tilannetta, jossa vakuus tai osa siitä pidätetään huoneiston poikkeuksellisen kulumisen perusteella. Vuokranantajan on tällöin esitettävä vuokralaiselle olosuhteet huomioon ottaen riittävän yksityiskohtainen selvitys siitä, 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 asettaneelle ilmoitettava kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio saatavan määrästä. Arvioitaessa sitä, mitä kulloinkin voidaan kohtuudella edellyttää, on otettava huomioon muun muassa se, kuinka helppoa tietyn saatavan perusteen selvittäminen yleensä on. Huomiota tulee kiinnittää myös vakuudella katettavan saatavan laatuun ja vakuuden asettajan 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 välittömästi yksityiskohtaista selvitystä. Jos pidätettävän vakuuden määrä ei tarkan saatavan määrän selvittyä muutu alkuperäisestä arviosta, perustetta tai määrää koskevaa ilmoitusta ei ole tarpeen 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 muodostaisi 2 momentissa tarkoitetun perustellusta syystä johtuvan esteen vakuuden palauttamiselle. Vakuuden saaneen osapuolen on kuitenkin palautettava vakuus viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa siitä, kun este poistuu, eli kun saatavan tarkka määrä on selvillä. Jos vakuus on talletettu vuokravakuustilille, sen saisi kuitenkin pidättää kokonaan siihen saakka, kunnes saatavan lopullinen eli täsmällinen määrä on selvinnyt.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa säädettäisiin vakuuden asettajan oikeudesta saada korvaus siitä vahingosta, joka hänelle on aiheutunut aiheettomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä. Säännös soveltuisi ainoastaan tilanteisiin, joissa vakuus on asetettu vuokranantajan hyväksi. Ilman nimenomaista säännöstäkin on selvää, ettei laki rajoita vakuuden asettajan oikeutta vaatia korvausta viivästyksen hänelle aiheuttamasta viivästyskoron ylittävästä vahingosta. Erillistä säännöstä on pidetty kuitenkin tarpeellisenä sen ohjausvaikutuksen ja informaatioarvon vuoksi sekä siitä syystä, että vahingon korvattavuutta voitaisiin muutoin pyrkiä rajoittamaan sopimusehdoin.

Vahinkoa, joka on aiheutunut vakuuden asettaneelle siitä, että vakuutta ei ole palautettu ajoissa, voidaan usein pitää epäadekvaattina. Lähtökohtana on siten pidettävä, että viivästyskorko kattaa yleensä vakuuden asettajan viivästyksen vuoksi kärsimän vahingon. Toisaalta, jos on kyseessä pitkäkestoinen viivästys ja vakuuden asettanut on yksityishenkilö, voidaan usein perustellusti olettaa, että viivästyksestä voi aiheutua myös sellaista vahinkoa, jota viivästyskorko ei kata. Tällöinkin korvattavuuden edellytyksenä on, ettei vahinko ole ollut täysin odottamaton. Säännöksessä tarkoitettu vahinko voi tulla kysymykseen lähinnä tilanteissa, joissa vakuuden asettaneelle on myöhässä palautetun vakuuden vuoksi aiheutunut vaikeuksia täyttää oma velvollisuutensa kolmatta kohtaan. Vakuuden asettanut saattaa esimerkiksi joutua itse viivästykseen ja maksamaan tämän vuoksi kolmannelle vahingonkorvausta tai sopimussakkoa. Olosuhteet voivat siten olla sellaiset, että vuokranantajan olisi kohtuudella pitänyt ymmärtää vahingon mahdollisuus. Kysymys on tällöin sen arvioimisesta, onko vahinko ollut vuokranantajan näkökulmasta ennalta arvattavissa oleva seuraus.

Jos viivästyskoron ohella maksettavan vahingonkorvauksen yleiset edellytykset täytyvät ja vakuuden asettanut kykenee esittämään riittävää näyttöä siitä, että vahinkoa on todella aiheutunut, vuokranantajan on suoritettava korvaus siitä vahingosta, joka vakuuden asettaneelle on aiheutunut aiheuttomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä, paitsi jos vuokranantaja voi osoittaa, ettei pidättäminen tai vapauttamatta jättäminen ole aiheutunut vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Vuokranantaja on näyttövelvollinen siitä, ettei vakuuden palauttamisen tai vapauttamisen viivästyminen ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan, mikä merkitsee sanotuilta osin käännetyn todistustaakan soveltamista. Muutoin näyttötaakka asetetaan vakuuden asettaneelle, jonka tulee normaalinäyttökynnyksen edellyttämällä tavalla osoittaa muun ohella aiheutuneiden vahinkojen syy-yhteys aiheuttomaan vakuuden pidättämiseen tai vapauttamatta jättämiseen.

Vain sellainen vahinko, joka on aiheutunut aiheuttomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä, voi tulla säännöksen nojalla korvattavaksi. Vakuuden pidättämistä tai vapauttamatta jättämistä voidaan pitää aiheuttomana aikaisintaan siinä vaiheessa, kun asetettua 14 päivän määräaikaa ei ole noudatettu ilman hyväksyttävää perustetta. Esimerkiksi, jos vakuuden saaja ei ole palauttanut vakuutta 14 päivän kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, eikä hän tänä aikana ole antanut asiasta kirjallista ilmoitusta eikä kyse ole 2 momentissa tarkoitettusta perustellusta syystä johtuvasta esteestä, on vakuus katsottava pidätetyksi aiheuttomasti, vaikka myöhemmin kävisi ilmi, että pidättämiselle olisi ollut todellinen peruste. Aiheuttomana pidättämisenä pidettäisiin myös tilannetta, jossa vuokranantajalla ei jälkikäteen arvioituna ole ollut todellista perustetta vakuuden käyttämiselle. Aiheuttomana pidättämisenä tai vapauttamatta jättämisenä ei kuitenkaan pidettäisi tilannetta, jossa vuokranantaja on aluksi antanut arvion pidätettävän saatavan määrästä, joka sittemmin osoittautuu liian suureksi, mutta arvion ja todellisen saatavan määrän välistä eroa voidaan pitää vähäisenä, tai kun ero on suuri mutta muuten selitettävissä, kuten sillä, että arviohetkellä ei ollut tosiasiaa saatavissa parempaa tietoa. Arvio siitä, onko kysymys aiheuttomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä taikka vapauttamatta jättämisestä, tehtäisiin viime kädessä tapauskohtaisesti.

Voimassa oleva 2 momentti siirtyisi ehdotettujen uusien momenttien vuoksi uudeksi 5 momentiksi. Ehdotettuun 5 momenttiin sisällytettäisiin myös nimenomainen maininta siitä, että ehdotetut 2–4 momentin säännökset ovat vakuuden asettajan hyväksi pakottavia. Ehdotetun uuden säännöksen mukaan sopimusehto, jolla rajoitetaan vakuuden asettajalle pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta tai laajennetaan vakuuden saajan oikeutta, on mitätön. Esimerkiksi 3 momentissa ehdotettavaksi säädettävää 14 päivän määräaikaa pidemmästä määräajasta ei voitaisi pätevästi sopia. Vakuuden asettajan oikeutta vahingonkorvaukseen tai korkolain

(633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään viivästyskorkoon ei myöskään voitaisi sulkea pois tai rajoittaa. Vakuuden asettajan oikeuksia voitaisiin kuitenkin sopimuksella laajentaa.

12 §. Määräajan päättyminen. Pykälän 4 momentti ehdotetaan kumottavaksi. Mainitussa momentissa säädetään tarkentavasti siitä, että määräaikojen laskeminen koskee myös muuttopäivää. Momenttia ei kuitenkaan enää tarvittaisi, koska lain 68 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että muuttopäivä ei enää olisi olettamasaännöksen perusteella vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä.

13 §. Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä. Pykälässä, joka olisi yleissäännös, säädettäisiin ilmoituksen lähettäjän tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä. Pykälää sovellettaisiin voimassa olevan lain tavoin muihin ilmoituksiin, paitsi niihin, joiden tiedoksiannosta säädetään erikseen. Näitä ovat 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 62 §:ssä tarkoitettu varoitus, joiden tiedoksiannosta säädettäisiin jatkossa erityissäännöksessä eli ehdotetussa 13 a §:ssä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, miten laissa tarkoitetut ilmoitukset voitaisiin yleensä antaa tiedoksi tilanteissa, 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 postiosoitteella tarkoitettaisiin osapuolesta riippuen joko vuokranantajan vuokrasopimuksessa ilmoittamaa postiosoitetta tai vuokralaisen vuokra-asunnon postiosoitetta. Myös muu postiosoite voitaisiin katsoa vastaanottajan tavallisesti käyttämäksi postiosoitteeksi, jos tällaisesta osoitteesta on sovittu tai siitä on erikseen informoitu lähettäjää taikka tapauksen olosuhteista voidaan näin päätellä.

Säännös olisi yhä tahdonvaltainen, eli vuokrasuhteen osapuolet voisivat sopia myös muun tiedoksiantotavan käyttämisestä kuin kirjepostista. Selvyden vuoksi todettakoon, että pykälä ei myöskään estäisi sopimusosapuolta valtuuttamasta toista henkilöä vastaanottamaan vuokrasuhteeseen liittyviä ilmoituksia. Tämä koskisi myös 13 a §:ssä tarkoitettua ilmoitusta ja varoitusta, kunhan tiedoksianto valtuutetulle tapahtuu mainitun pykälän 1 ja 2 momentin mukaisesti. Valtuutetun käyttäminen ei siis sellaisenaan muodostaisi 13 a §:n 4 momentissa tarkoitettua mitätöntä ehtoa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, että jos sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, ilmoitukset saadaan antaa tiedoksi lähettämällä ne sovituissa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen edellyttäen, että lähettäjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan 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 tosiasiaassa saapunut vastaanottajalle. Edellytyksenä on, että osapuolet ovat kirjallisesti sopineet tietyn sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä laissa tarkoitettujen ilmoitusten toimittamiseen. Sähköisellä viestintäkanavalla tarkoitetaan säännöksessä mitä tahansa digitaalista välinettä tai palvelua, jonka kautta viestintä tapahtuu. Sähköinen viestintäkanava voi olla esimerkiksi sähköposti tai vuokranantajan käyttämä muu sähköinen asiointipalvelu. Sähköistä viestintäkanavaa valittaessa on kuitenkin otettava huomioon, että osa laissa tarkoitetuista

ilmoituksista on toimitettava kirjallisesti. Tämän vuoksi sähköinen viestintäkanava on valittava siten, että se mahdollistaa ilmoituksen lähettämisen ehdotetun 5 a §:n edellyttämällä tavalla, eli siten, että ilmoitus on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa muodossa. Osapuolet voivat myös sopia useamman kuin yhden sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä, jolloin ilmoitukset saadaan toimittaa mihin tahansa sovitusta kanavasta.

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

Ehdotuksen mukaan sähköisestä viestintäkanavasta on sovittava yksilöllisesti. Sähköisestä viestintäkanavasta ei siten voida sopia pelkästään viittaamalla vuokrasopimuksen liitteenä oleviin vakioehtoihin tai yleisiin käyttöehtoihin taikka muutenkaan viittaamalla sähköiseen viestintäkanavaan tai linkittämällä siihen. Yksilöllisen sopimisen edellytys ei myöskään täyty tilanteessa, jossa toinen sopijapuoli on sähköisessä ympäristössä ennakolta merkinnyt valintaruudun valituksi sähköisen viestintäkanavan käyttämisen osalta siten, että toisen osapuolen olisi erikseen poistettava valinta. Yksilöllisyyden vaatimus ei kuitenkaan estä käyttämästä vakimuotoista sopimusehtoa esimerkiksi lomakkeessa, jolla vuokrasopimus solmitaan. Ehto voidaan myös valita valintaruutu rastittamalla, kunhan valintaruutuun ei ole asetettu oletusvalintaa. Lomakkeessa on tuotava selkeästi esiin, että sopijapuolella on mahdollisuus kieltäytyä sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä. Sopijapuolta ei myöskään saa painostaa valitsemaan sähköistä viestintäkanavaa eikä luoda sellaista mielikuvaa, ettei kirjeposti olisi käytettävissä oleva tiedoksiantotapa.

Sovittaessa sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä sopijapuolet ilmoittavat yleensä samalla myös siihen liittyvän sähköisen yhteystietonsa, jos viestintäkanavan käyttö sitä edellyttää. Yhteystiedolla tarkoitetaan säännöksessä mitä tahansa yksilöityä tunnistetta, tunnusta, numeroa, osoitetta tai muuta tietoa, jonka avulla viestien lähettäminen ja vastaanottaminen sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa on mahdollista.

Sähköisen viestintäkanavan käyttämisen edellytyksenä olisi se, että sopijapuoli ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää, että toinen osapuoli on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovitua 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 taikka muuhun vastaavaan laitokseen joutuminen tai sijoittuminen, missä pääsy sähköisiin viestintäkanaviin on olennaisesti rajoitettu tai kokonaan estetty, voitaisiin katsoa säännöksessä tarkoitetuksi muuksi syyksi.

Säännös edellyttää sopijapuolen perusteltua vilpittömyyttä mieltä siitä, että toisen osapuolen ikääntyminen, vamma tai muu näihin rinnastettava syy ei vaikuta hänen kykynsä käyttää sähköistä viestintäkanavaa. Kyse on siitä, että sopijapuolen asemassa olevan järkevän toimijan tulisi tai olisi tullut objektiivisesti arvioida toisen osapuolen olevan estynyt käyttämästä sähköistä viestintäkanavaa. Se, millaista selonottoa vastapuolen kompetenssista ja sen mahdollisista rajoitteista toiselta sopijapuolelta vaaditaan, määräytyy tapauskohtaisten olosuhteiden ja käytettävän sähköisen viestintäkanavan perusteella. Lähtökohtaisesti edellytetään normaalia huolellisuutta, eikä poikkeuksellisiin toimiin ole tarvetta ryhtyä. Riittävä selonotto rajoittuu pääsääntöisesti ulkoisesti havaittaviin seikkoihin ja toisen sopijapuolen antamaan tietoon. Toisaalta, jos käytetään sellaista sähköistä viestintäkanavaa, jonka käyttö ei tyypillisesti ole entuudestaan tuttua esimerkiksi iäkkäälle henkilölle, voidaan edellyttää

laajempaa selonottovelvollisuutta. Selonottovelvollisuutta arvioidaan siten suhteessa sovittavaan tai sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan ja siihen, millaiset edellytykset esimerkiksi tietyn ikäisellä henkilöllä tyypillisesti on käyttää kyseistä viestintäkanavaa tai -välinettä. Ikääntyminen, vamma tai muu vastaava syy ei sellaisenaan merkitse, että jotakin tiettyä sähköistä viestintäkanavaa ei voitaisi lainkaan käyttää. Sopijapuolen tulee kuitenkin arvioida ja kiinnittää huomiota siihen, kykeneekö toinen osapuoli käyttämään juuri sovittua viestintäkanavaa.

Jos suuri vuokranantaja, esimerkiksi institutionaalinen vuokranantaja, ehdottaa vuokrasuhteessa käytettäväksi sähköiseksi viestintäkanavaksi sen omaa asiakaspalveluportaalia, vuokranantajan tulee riittävin toimin varmistua siitä, että iäkäs sopijapuoli myös tosiasiasa kykenee ja osaa käyttää asiakaspalveluportaalia. Tämä voitaisiin toteuttaa saatavilla olevan asianmukaisen ohjeistuksen ohella esimerkiksi siten, että vuokranantaja varmistaa, että iäkkäällä henkilöllä on valmius päästä asiakaspalveluportaaliin ja että tämä myös tosiasiasa 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 pitänytkaan tietää, että toinen sopijapuoli on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa. Ilmoituksia lähetettäessä sopijapuolella on tyypillisesti rajallisemmat mahdollisuudet kuin sopimuksentekohetkellä havaita toisen sopijapuolen olosuhteita ja niiden vaikutusta sähköisen viestintäkanavan käyttöön. Tästä syystä aktiivista selonottovelvollisuutta ei asetettaisi.

Pykälän 3 *momentin* mukaan sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava postiosoitteensa ja sähköisen yhteystietonsa muutoksista. Kumpikin sopijapuoli vastaa siten siitä, että toisella sopijapuolella on tiedossaan ajantasainen postiosoite tai sähköinen yhteystieto. Muutoksista mainituissa tiedoissa on ilmoitettava toiselle sopijapuolelle viipymättä. Tämän jälkeen sopijapuolen tulee käyttää uutta postiosoitetta tai yhteystietoa ilmoituksia lähettäessään. Esimerkiksi sovittua sähköistä viestintäkanavaa koskevat ilmoitetut yhteystiedot saattavat muuttua eri syistä. Sähköisen yhteystiedon muuttuminen ei kuitenkaan edellytä uutta sopimusta sopijapuolten välillä, vaan riittävää olisi, että sopijapuolet ilmoittavat viipymättä toisilleen muuttuneista yhteystiedoistaan. Tämän jälkeen sopijapuolen tulee käyttää uutta sähköistä yhteystietoa lähettäessään ilmoituksia sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa.

Pykälän 4 *momentissa* säädettäisiin ensinnäkin siitä, että lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos tämä on toimittanut tiedoksiannon 1 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Riitatilanteessa lähettäjän on edelleen kyettävä näyttämään toteen, että ilmoitus on lähetetty 1 momentissa säädetyllä tavalla, mutta hänen ei edellytetä näyttävän, että kirje taikka sähköinen ilmoitus tai viesti on tosiasiasa saavuttanut vastaanottajansa tai että vastaanottaja on ottanut siitä selon. Momentissa oleva maininta siitä, että ”eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä” on tarkoitettu informatiiviseksi. On selvää, että tilanteessa, jossa kirje palautuu lähettäjälle tai sähköisen viestin – jolla tarkoitetaan sekä viestiä että mahdollisesti viestin liitteenä olevaa erillistä ilmoitusta koskevaa tiedostoa – toimittamisesta tulee lähettämisen yhteydessä virheilmoitus tai lähettäjä voi esimerkiksi käytössään olevasta viestintäpalvelusta muutoin havaita, ettei viestiä ole saatu toimitettua vastaanottajalle, hänen tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Kynnys olisi kuitenkin korkea, minkä vuoksi edellytettäisiin, että tällainen seikka on ilmeistä lähettäjälle

eli hänelle selvästi havaittavissa. Jos kirje palautuu lähettäjälle toimittamattomana, tiedoksiantovelvollisuus voidaan täyttää esimerkiksi lähettämällä ilmoitus kirjattuna kirjeenä tai saantikirjeenä vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen, antamalla ilmoitus henkilökohtaisesti vastaanottajalle tai toimittamalla ilmoitus muutoin todistettavasti vastaanottajalle.

Jos sähköinen viesti tai ilmoitus ei saavu perille esimerkiksi siitä syystä, että sähköpostiosoite on poistunut käytöstä ja lähettäjä saa tästä viestin tai ilmoituksen lähettämisen jälkeen tiedon tai hän voi käytössä olevien tietojen perusteella välittömästi havaita, ettei sähköistä viestiä ole saatu toimitettua vastaanottajalle, lähettäjän tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Käytettävissä olevilla tiedoilla tarkoitetaan sellaisia viestintäpalvelun käyttäjälle normaalissa käytössä näkyviä ilmoituksia tai muita tietoja, jotka käyttäjä voi suoraan havaita ja joiden tulkinta tai saaminen ei edellytä teknistä osaamista, lisäselvityksiä tai tietojen pyytämistä palveluntarjoajalta. Lähettäjältä ei siten edellytetä teknisiä lisätoimenpiteitä tai selvitysten hankkimista palveluntarjoajilta. Säännöksen tarkoituksena on näin ollen kattaa myös sellaiset viestintäpalvelut, jotka eivät tuota automaattista tai erillistä virheilmoitusta, mutta joiden käyttöliittymästä voi helposti havaita, ettei viestiä ole toimitettu perille. Esimerkiksi henkilöiden väliseen pikaviestintään tarkoitettussa palvelussa, kuten WhatsAppissa, voidaan usein tehdä helposti havaintoja siitä, onko viesti toimitettu vastaanottajan laitteelle, vaikka erillistä ilmoitusta siitä, että lähettäminen on onnistunut tai epäonnistunut, ei tule.

Samoin on tilanne, jos ilmoitus lähetetään sellaiseen sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, joka lähettäjän tietojen mukaan 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 määriteltä sähköistä viestintäkanavaa, tiedoksiantovelvollisuutta ei täyty se, että ilmoitus lähetetään sovittuun viestintäkanavaan. Samoin olisi arvioitava tilannetta, jossa tietty sähköinen viestintäkanava on poistunut joko kokonaan tai osittain käytöstä taikka muuten on laajasti yleisesti tiedossa, että esimerkiksi teknisten ongelmien vuoksi tietyssä sähköisessä viestintäkanavassa lähetetyt viestit eivät ole lainkaan saapuneet vastaanottajille. Kuvatun kaltaisissa tilanteissa lähettäjän tulee siten 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 suodattanut vastaanottajan roskapostikansioon eikä ole siten saavuttanut vastaanottajaansa, ei ole säännöksessä tarkoitettu tilanne.

Koska 1 ja 2 momentissa säädettäisiin ainoastaan vähimmäistasosta, jolloin tiedoksiantovelvollisuuden voidaan katsoa täytetyn, jäisi lähettäjälle edelleen 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 4 momentissa säädettäisiin siitä, milloin ilmoituksen katsotaan saavuttaneen vastaanottajansa. Säännös olisi tarpeen, koska pykälässä tarkoitettun ilmoituksen lähettäjältä ei edellytettäisi näyttöä siitä, että ilmoitus on tosiasiaa saavuttanut vastaanottajansa eikä siten myöskään siitä, 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 5 *momentissa* säädettäisiin ilmoitusten tiedoksiannosta tilanteessa, jossa vuokrasopimusvelvoitteista vastaa kaksi tai useampi taho yhteisvastuullisesti. Säännös koskisi kaikkia muita ilmoituksia kuin 13 a §:ssä tarkoitettuja ilmoituksia ja varoitusta. Momentissa ei, kuten voimassa olevan lain 13 §:n 2 momentissa, säädettäisi enää siitä, että laissa tarkoitettu haaste saadaan antaa tiedoksi jommallekummalle aviopuolisoista.

Muu ilmoitus kuin 13 a §:n 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus, joka koskee kahta tai useampaa sopimuspuolta yhteisesti, saataisiin siten antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopimuspuolista. Säännöstä sovellettaisiin sekä yhteisvastuullisiin vuokralaisiin että vuokranantajiin. Yhteisvastuullisuus voisi perustua esimerkiksi sopimukseen, yhteisomistussuhteeseen tai aviopuolisoiden ja avioliitonomaisissa olosuhteissa elävien henkilöiden osalta lain 11 §:n säännöksiin. Lain 3 §:n nojalla osapuolet voisivat kuitenkin sopia asiasta toisin, eli osapuolet voisivat sopia myös siitä, että ilmoitukset on annettava tiedoksi kullekin yhteisvastuulliselle erikseen.

Kun jollekin yhteisvastuullisista sopijapuolista on tehty ilmoitus, ilmoituksen vastaanottaneen on informoitava tästä kaikkia muita yhteisvastuullisia sopijapuolia. Informointi ei kuitenkaan olisi tarpeen, jos osapuolet ovat sopineet, että ilmoitukset on annettava tiedoksi kaikille yhteisvastuullisille erikseen.

Pykälän 6 *momentin* nojalla lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 62 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovellettaisiin 13 a §:ää. Nyt puheena olevaa 13 §:ää ei siten sovellettaisi, jos 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 §. *Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä.* Pykälä on uusi. Pykälässä säädettäisiin tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä silloin, kun kyseessä on lain 54 §:ssä tarkoitettu irtisanomisilmoitus, 66 §:ssä tarkoitettu purkamisilmoitus, 77 §:ssä tarkoitettu jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitus tai 62 §:ssä tarkoitettu varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä. Suhteessa ehdotettuun 13 §:ään ehdotetussa 13 a §:ssä asetetaan korotetut vaatimukset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämiseksi.

Pykälän 1 *momentin* mukaan momentissa tarkoitettut 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 voitaisiin antaa tai toimittaa todisteellisesti usealla eri tavalla. Ilmoitus tai varoitus katsottaisiin annetuksi tiedoksi todisteellisesti muun ohella silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa. Pykälässä tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voitaisiin siten antaa tiedoksi esimerkiksi jollakin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 3, 4 tai 7–10 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Todisteellisuusvaatimus täyttyisi niin ikään esimerkiksi menettelyssä, jossa on noudatettu, mitä sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa säädetään, eli jossa on käytetty sellaista sähköistä menetelmää, jonka avulla voidaan osoittaa vastaanottajan saaneen ilmoituksen.

Myös muu todistettava tiedoksiantotapa riittäisi yhtä hyvin. Todisteena ilmoituksen tai varoituksen tekemisestä voitaisiin esittää esimerkiksi vastaanottajan kuittaus ilmoituksen tai varoituksen saamisesta tai selvitys kirjeen toimittamisesta vastapuolelle. Ilmoitus tai varoitus voitaisiin lisäksi antaa tiedoksi todisteellisesti esimerkiksi todistajan tai todistajien läsnä ollessa. Keskeistä on, että lähettäjä kykenee osoittamaan ilmoituksen tai varoituksen tosiasiallisen vastaanottamisen.

Todisteellisuuden vaatimuksen voisi täyttää myös sähköinen menettely, jossa vastaanottajan suostumusta sähköiseen tiedoksiantoon tai tietyn sähköisen viestintäkanavan käyttämiseen ei ole saatu, mutta tiedoksianto tästä huolimatta toimitetaan vastaanottajalle sähköisesti. Tiedoksianto voitaisiin siten jopa ilman vastaanottajan suostumusta toimittaa sähköisesti, kunhan se tapahtuu todistettavasti. Sähköisestä viestistä on tällöin käytävä selkeästi ilmi, että kyseessä on lain 54 §:ssä tarkoitettua irtisanomisilmoitusta, 66 §:ssä tarkoitettua purkamisilmoitusta, 77 §:ssä tarkoitettua jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitusta tai 62 §:ssä tarkoitettua varoitusta purkamisoikeuden käyttämisestä koskeva tiedoksianto. Tiedoksiannon on oltava liitetty sähköiseen viestiin tai muutoin sähköisesti vastaanottajan saatavilla. Lisäksi edellytetään, että sähköistä viestiä avattaessa on käytetty sellaista tunnistautumista, jonka perusteella tiedoksiannosta voidaan varmistua. Tunnistautumisen riittävyys ratkaistaisiin viime kädessä tapauskohtaisesti. Sähköistä tiedoksiantotapaa käyttävän lähettäjän on siten osoitettava, että tiedoksianto on toimitettu vastaanottajan saataville siten, että vastaanottaja on voinut ottaa siitä selon. (ks. KKO 2024:45)

Erillistä säännöstä tiedoksisaannin ajankohdasta ei asetettaisi 1 momentissa, koska tiedoksisaannin ajankohta määräytyisi 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 säädettyyn, ja se soveltuisi ainoastaan sähköiseen tiedoksiantoon.

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 4 momentissa säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteen sopijapuolten olisi siten tullut muun ohella kirjallisesti ja yksilöllisesti sopia vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköinen viestintäkanava. Säännöstä sovellettaessa olisi siten otettava huomioon, mitä 13 §:n 2 ja 4 momentin perusteluissa on esitetty.

Sen lisäksi, että varsinainen ilmoitus tai varoitus lähetetään sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan noudattaen sitä, mitä 13 §:n 2 ja 4 momentissa säädetään, edellytettäisiin pykälän 2 momentissa sitä, että ilmoituksen tai varoituksen lähettämisestä erikseen informoidaan vastaanottajaa. Tämä tapahtuisi siten, että vastaanottajalle lähetetään niin sanottu heräteviesti. Heräteviesti tulisi lähettää toiseen sähköiseen viestintäkanavaan kuin siihen, johon varsinainen ilmoitus tai varoitus on lähetetty. Tällaisesta toisesta sähköisestä viestintäkanavasta, johon heräteviesti lähetetään, olisi aina sovittava yksilöllisesti ja kirjallisesti. Heräteviestiä ei siten voitaisi antaa esimerkiksi suullisesti, lähettää kirjepostilla taikka toimittaa sitä samaan sähköiseen viestintäkanavaan, johon varsinainen ilmoitus tai varoitus on lähetetty, tai sähköiseen viestintäkanavaan, jonka käyttämisestä ei ole sovittu yksilöllisesti ja kirjallisesti. Vaikka heräteviesti olisi lähetettävä sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, heräteviestin kohdalla ei kuitenkaan edellytettäisi sitä, että sen tulisi olla, toisin kuin varsinaisen ilmoituksen tai varoituksen, vastaanottajan tallennettavissa ja toisinnettavissa. Heräteviestin tulisi kuitenkin

olla yleisesti luettavissa olevassa sähköisessä muodossa, jotta vastaanottaja voi ottaa siitä selon. Heräteviesti voitaisiin siten toimittaa esimerkiksi tekstiviestinä, jos heräteviestiä koskevaksi sähköiseksi viestintäkanavaksi on sovittu tekstiviesti. Heräteviestille ei myöskään asetettaisi tiettyä sisältövaatimusta, joskin siitä olisi ehdotetun 2 momentin mukaan käytävä ilmi vähintään se, että ilmoitus tai varoitus on saatavilla. Suositeltavaa kuitenkin olisi, että heräteviestissä kerrotaan, mitä asiaa se koskee, mihin sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan ilmoitus tai varoitus on lähetetty, milloin lähettäminen on tapahtunut ja kuka on lähettänyt ilmoituksen tai varoituksen ja heräteviestin.

Edelleen ehdotuksen mukaan sopijapuolten olisi vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava muutoksista heräteviestin lähettämisessä tarvittaviin yhteystietoihin. Heräteviesti voitaisiin siten lähettää vastaanottajalle tämän ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen. Heräteviestin lähettämisen katsottaisiin kuitenkin epäonnistuneen, jos lähettämisen yhteydessä on ilmeistä, ettei vastaanottaja ole saanut sitä. Edellä mainittuja heräteviestiä koskevia säännöksiä sovellettaessa olisi soveltuvin osin otettava huomioon se, mitä 13 §:n 2 ja 4 momentin perusteluissa on esitetty.

Tiedoksisaannin ajankohdasta säädettäisiin 2 momentissa siten, että tiedoksisaannin katsottaisiin tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle, jollei muuta näytetä. Heräteviestiä ei yleensä voitaisi lähettää ennen sähköisen ilmoituksen tai varoituksen lähettämistä, sillä heräteviestistä olisi käytävä ilmi, että ilmoitus tai varoitus on vastaanottajan saatavilla. Tämän vuoksi tiedoksisaannin oletettasäännöksenä olisi se, että tiedoksisaannin katsottaisiin tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Kyseessä olisi siten oletettasäännös, ja tiedoksiannon ajankohta voitaisiin muulla näytöllä osoittaa toiseksi. Tarkennukseksi todettakoon, että jos vastaanottajalle olisi lähetetty useampi kuin yksi heräteviesti eikä muuta näytettäisi, tiedoksisaannin katsottaisiin tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ensimmäinen heräteviesti lähetettiin.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, että pykälässä tarkoitetut ilmoitukset saataisiin antaa tiedoksi myös yhdelle vuokranantajista silloin, kun vuokranantajia on useita. Säännöstä sovellettaisiin siten vain tilanteisiin, joissa vuokralainen tekee tiedoksiannon. Osapuolet voisivat kuitenkin sopia asiasta toisin, eli osapuolet voisivat sopia myös siitä, että ilmoitukset on annettava tiedoksi kullekin vuokranantajista erikseen.

Kun jollekin yhteisvastuullisista vuokranantajista on annettu tiedoksi pykälässä tarkoitettu ilmoitus, ilmoituksen vastaanottaneen vuokranantajan on informoitava tästä kaikkia muita yhteisvastuullisia vuokranantajia. Informointivelvollisuus ei kuitenkaan koskisi tilanteita, joissa osapuolet ovat sopineet, että ilmoitus on annettava tiedoksi erikseen kaikille yhteisvastuullisille vuokranantajille.

Pykälän 4 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 tarkoitettulla tavalla, olisi 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 nykyisin, 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 kyse on pantti- tai pakkohuutokauppatilanteesta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että ilmoitus 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 on uusi. 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 säädettyllä tavalla taikka haasteen tiedoksi antamisesta säädettyllä 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 tarkoitettua tiedoksiantotapaa sovellettaisiin, kun tiedoksiannon kohteen osoite ulkomailla on 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 erityissäätelyä 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 tarpeen lähettää tiedoksiantoa varten ulkomaille (esim. Haagin tiedoksiantosopimus). Ehdotus ei vaikuttaisi tiedoksiantojen toimittamiseen Pohjoismaiden kesken, sillä niihin sovelletaan Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan kesken tehtyä sopimusta oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa.

Tiedoksiannon toimittaminen momentissa tarkoitettulla 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. Jos 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, jos tiedoksiannon toteuttaminen

edellyttää pyynnön toimittamista keskusviranomaiselle eikä valtio ole ilmoittanut keskusviranomaisen yhteystietoja pyyntöjen vastaanottamiseksi tai ilmoitetut yhteystiedot eivät toimi. Tiedoksianto voi momentissa tarkoitettulla tavalla estyä, vaikka tiedoksi annettavat asiakirjat saataisiin toimitettua kohdevaltion, 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 selkeästi ja yksiselitteisesti ilmi, ettei tiedoksianto ulkomaille ole tapauksessa mahdollinen. Estetodistuksen sisällön tulisi olla niin selkeä, ettei siitä jää epäselvyyttä tai tulkinnanvaraa siitä, täytyvätkö pykälässä tarkoitettun tiedoksiantokeinon soveltamisen edellytykset. 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 kuulutustiedoksiantomennettelyä, joka tulee sovellettavaksi, kun tiedoksiannon vastaanottajan tai hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttamansa olinpaikasta ei 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 ulkomaille 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 kunkin lehden numeron osalta erillisenä julkaisuna. Verkossa saatavilla olevan virallisen lehden käytön laajentuessa tulee ehdotuksessa tarkoitettujen tiedoksiantojen toimittamisessa kiinnittää huomiota henkilötietojen käsittelyyn liittyviin seikkoihin. Tiedot olisi rajattava siten, että virallisessa lehdessä julkaistavista 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. Koska ilmoitus tai varoitus sisältävät vuokralaista ja vuokranantajaa koskevia henkilötietoja sekä yksityiselämän suojan piiriin kuuluvia tietoja, tulee noudattaa varovaisuusperiaatetta. Sanotun vuoksi säännöksessä edellytettäisiin, että lähettäjän on tiedettävä vastaanottajan käyttävän tiettyä sähköistä viestintäkanavaa tai yhteystietoa. Pelkkä oletus siitä, että vastaanottaja todennäköisesti tai mahdollisesti käyttää jotakin 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, vaikka sitä ei olisi sovittu 13 tai 13 a §:ssä tarkoitettulla tavalla vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi. Sähköisen viestintäkanavan tai yhteystiedon katsottaisiin olevan lähettäjän tiedossa myös silloin, kun vastaanottaja on vuokrasuhteen aikana asioinut sen kautta vuokrasuhteen toisen osapuolen kanssa, vaikka siitä ei olisi 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 osaksi tiedoksiantoa, eikä sitä otettaisi huomioon arvioitaessa tiedoksiannon pätevyyttä.

13 d §. *Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille.* Pykälä on uusi ja 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 kohdevaltion asiassa sovellettavaksi tulevan tiedoksiantoa koskevan kansainvälisen sopimuksen edellyttämällä tavalla. Arvioinnissa olisi otettava huomioon kaikki keinot, joita asiakirjojen toimittamiseksi tiedoksiannon kohdevaltion 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 välillä sovellettavaan sopimukseen oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa. Ehdotus ei käytännössä vaikuttaisi myöskään Haagin tiedoksiantosopimuksen soveltamiseen, koska ehdotettua poikkeusmenettelyä ei sovellettaisi tilanteissa, jossa Haagin tiedoksiantosopimuksen mukainen menettely on käytettävissä.

Kuulutustiedoksiantoa käytettäessä ei voida varmistua siitä, että ulkomailla oleskeleva vuokralainen tosiasiaa saa tiedon asiasta. Ehdotuksessa tarkoitetuissa tapauksissa on toisaalta mahdollista, että myös vuokralaisen oleskellessa ulkomailla tieto kuulutuksesta voidaan tosiasiaa saattaa hänen tietoonsa toimittamalla siitä riittävät tiedot vuokrauksen kohteena olevaan asuinhuoneistoon. Tämän vuoksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi 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 tarkoitettusta 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 viestintäkanaan 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 sen tarkoituksena olisi parantaa vuokralaisen tosiasiallista tiedonsaantimahdollisuutta. Haastemiehen tai tuomioistuimen ei kuitenkaan edellytettäisi ryhtyvän toimenpiteisiin tällaisen sähköisen viestintäkanavan tai yhteystiedon selvittämiseksi, vaan tiedon tällaisesta sähköisestä viestintäkanavasta tai yhteystiedosta olisi lähtökohtaisesti 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. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi. Pykälän *1 momenttiin* lisättäisiin viittaus vuokranantajan edustajaan sekä virka-avun tarpeellisuuteen, tehtäisiin kielellisiä tarkennuksia ja poistettaisiin viittaus lain 21 §:ään, jotta momentti vastaisi lain 22 §:ään ehdotettuja muutoksia. Poliisiviranomaisen sijasta momentissa käytettäisiin jatkossa sanaa ”poliisi”. Lisäksi säännökseen lisättäisiin sana ”tarpeellinen”, jolla korostettaisiin, että ennen virka-avun pyytämistä vuokranantajan tai tämän edustajan on pyrittävä hoitamaan asia käytettävissään olevin keinoin ja että virka-apua voitaisiin pyytää vasta, kun nämä keinot osoittautuvat riittämättömiksi. Lisäksi ehdotetaan, että sana ”kielletään” muutettaisiin muotoon ”estetään”, koska ”estetään” kuvaa paremmin sitä, että poliisin virka-apu on ennen kaikkea vastarinnan murtamista ja esteiden poistamista. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole muuttaa lähtökohtaa, jonka mukaan oikeus virka-apuun rajoittuu lähinnä niihin tapauksiin, joissa vuokranantajalla tai vuokralaisella on vuokrasopimuksen tai lain mukainen selvä oikeus, jonka käyttämistä estetään (ks. HE 304/1994 vp, s. 55). Selvydeksi myös todettakoon, että viittausmuutoksen tarkoitus ei ole muuttaa voimassa olevaa oikeustilaa, vaan jatkossa lain 21 §:n mukainen pääsy huoneistoon seuraisi suoraan lain 22 §:stä.

Pykälän *2 momenttiin* tehtäisiin vastaavat kielelliset muutokset ja lisäykset ”poliisiviranomainen”- ja ”tarpeellinen”-sanoja koskien kuin 1 momentissa.

17 a §. Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa säädettäisiin vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa asuvista henkilöistä. Voimassa olevassa laissa vastaavaa ilmoittamisvelvollisuutta ei ole.

Pykälän *1 momentin* mukaan vuokralaisen olisi ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston muiden asukkaiden lukumäärä sekä se, mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu. Vuokralainen saa lain 17 §:n 1 momentin nojalla käyttää asuntoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Täysi-ikäisistä asukkaista olisi lisäksi ilmoitettava heidän nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa. Vuokralaisen olisi ilmoitettava myös lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitetuista lähisukulaisista ja puolison lähisukulaisista sekä henkilöistä, joille hän 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 olisi tällöin ilmoitettava, että huoneistossa asuvat hänen lisäksi puoliso ja perheen kolme alaikäistä lasta. Puolisosta olisi lisäksi ilmoitettava nimi, syntymäaika ja yhteystiedot, kuten puhelinnumero, sähköpostiosoite tai muu yhteystieto, jonka avulla häneen voidaan tarvittaessa ottaa yhteyttä.

Vuokralainen voi ilmoittaa vapaamuotoisesti sen, 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 olisi ilmoittaa, 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 olisi käytävä ilmi, että asukkaan käytössä on enintään puolet huoneistosta. Tämä johtuu siitä, että muussa tapauksessa vuokralainen tarvitsee lain 17 §:n 2 momentin nojalla luvan huoneiston tai sen osan luovuttamiseksi toisen käytettäväksi.

Jos kyse on 17 §:n 1 momentissa tarkoitetusta lähisukulaisesta, vuokranantajalle olisi ehdotetun säännöksen mukaan ilmoitettava sukulaisuussuhteen laatu, esimerkiksi se, että kyseessä on vuokralaisen sisarus. Ilmoituksen perusteella vuokranantajan olisi voitava arvioida, 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 silloinkaan aiheutua vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Vuokranantajan on siksi tärkeää tietää, onko kanssa-asukas lähisukulainen vai ei. Sukulaissuhteen laadulla ja sen ilmoittamisella on merkitystä myös ehdotetun 46 §:n 2 momentin soveltamisen kannalta. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti ei kuitenkaan vaikuttaisi arviointiin siitä, aiheutuuko huoneiston käytöstä lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettua huomattavaa haittaa tai häiriötä.

Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus käsittäisi vain huoneistossa asuvat henkilöt. Asumisella tarkoitettaisiin 17 §:n tavoin huoneiston käyttämistä pidempiaikaiseen ja pysyväisluonteiseen asumiseen, eli huoneiston käyttämistä asuntona tai kotina. Kyse olisi siten pysyväisluonteisesta ja yleensä pitkäaikaisesta asumisesta, johon laki ylipäänsä soveltuu. Asumisen ja huoneiston muun käytön suhdetta on käsitelty edellä jaksossa 2.1 sekä tämän esityksen AHVL 2 §:ää koskevista säännöskohtaisissa perusteluissa. Vuokralaisen ei näin ollen olisi tarpeen ilmoittaa esimerkiksi henkilöistä, jotka oleskelevat huoneistossa hänen luvallaan tilapäisesti, kuten vieraista.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, milloin vuokralaisen olisi annettava 1 momentissa tarkoitettut tiedot huoneistossa asuvista henkilöistä taikka päivitettävä jo annettuja tietoja. Jos vuokralainen ei ole antanut tietoa huoneiston muista asukkaista esimerkiksi vuokrasopimuksessa tai muussa asiakirjassa tai lomakkeessa vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, ilmoitus olisi annettava viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut huoneiston hallintaansa. Tästä seuraisi, että vuokranantajalle olisi ilmoitettava myös vuokralaisen alaikäisen lapsen nimi, syntymäaika ja yhteystiedot, jos vuokralainen siirtäisi tälle vuokraoikeuden tai tämä jatkaisi vuokrasuhdetta kuolinpesän asemesta.

Koska 1 momentissa tarkoitettut tiedot ovat valmiiksi vuokralaisen tiedossa, voidaan häneltä odottaa ja edellyttää tietojen toimittamista muutamassa päivässä huoneiston hallintaan saamisesta. Vuokralaisen olisi lisäksi päivitettävä tiedot aina, kun huoneistoon muuttaa uusi asukas tai joku asukkaista muuttaa pois. Vuokranantajalla olisi näin ollen oltava käytettävissään ajantasaiset tiedot huoneiston asukkaista. Jos vuokranantajalla on aihetta epäillä, että vuokralainen ei ole täyttänyt ilmoittamisvelvollisuuttaan asianmukaisesti, vuokranantaja voi muistuttaa asiasta vuokralaista.

Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä ei ehdoteta säädettäväksi 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 ottaa huomioon ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin syy ja laatu sekä laiminlyönnistä vuokranantajalle aiheutuneet seuraukset. Jos vuokralainen esimerkiksi unohtaa ilmoittaa viipymättä 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 eikä 57 §:n tarkoittamaa vahingonkorvausta vuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta.

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

Pykälässä säädettäisiin tietojen käyttötarkoituksesta, jonka mukaan tietoja voisi käyttää vuokrasuhteeseen liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien valvontaan sekä vuokrasuhteeseen liittyvien vastuiden toteuttamiseen. Tiedot olisivat tarpeen esimerkiksi sen arvioimiseksi ja valvomiseksi, kuinka monta henkilöä huoneistossa yhteensä asuu, onko huoneistossa asuvilla henkilöillä AHVL 17 §:n mukainen oikeus asua siellä ja onko vuokranantajalla perusteltua syytä vastustaa AHVL 45 §:n mukaista vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle. Lisäksi tiedot olisivat tarpeen esimerkiksi AHVL 19 §:n mukaisten vastuukysymysten selvittämiseksi ja mahdollisen vastuun toteuttamiseksi. Myös AHVL:n puolisoita koskevat säännökset edellyttävät tietoa siitä, onko joku huoneistossa asuvista henkilöistä vuokralaisen puoliso, muun muassa siksi, että vuokranantaja voisi kohdistaa oikeudellisia vaatimuksia vuokralaisen puolisoon.

Tietojen käsittelyssä olisi huomioitava yleisen tietosuoja-asetuksen mukaiset edellytykset, kuten asetuksen 5 artiklan 1 kohdan b alakohdan mukaisen käyttötarkoitussidonnaisuuden ja c alakohdan mukaisen tietojen minimoinnin periaatteet. Näiden periaatteiden mukaan tiedot on kerättävä tiettyä, nimenomaista ja laillista tarkoitusta varten, eikä niitä saa myöhemmin käsitellä tämän tarkoituksen kanssa yhteensopimattomalla tavalla (käyttötarkoitussidonnaisuus) ja lisäksi tietojen on oltava asianmukaisia, olennaisia ja rajoitettava siihen, mikä on tarpeellista suhteessa tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään (tietojen minimointi).

18 §. *Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi. Momentti vastaisi muuten voimassa olevassa laissa säädettyä, mutta siihen lisättäisiin selventävä säännös siitä, että synn arviointi ei kaikissa tilanteissa riipu vuokralaisen tilapäisestä oleskelusta toisella paikkakunnalla. Muuna erityisenä syynä voitaisiin pitää esimerkiksi sitä, että vuokralainen suorittaa varusmiespalvelusta tai vapaaehtoista asepalvelusta taikka on vankeudessa tai laitoshoidossa samalla paikkakunnalla. Erityisenä syynä voitaisiin pitää myös tilannetta, jossa vuokralainen joutuu väliaikaisesti muuttamaan toiseen huoneistoon hoitaakseen sairastunutta vanhempansa, joka on ympärivuorokautisen

hoidon tarpeessa. Lisäksi erityinen syy voisi olla vuokralaisen perheen muutto väliaikaisesti toiselle paikkakunnalle vuokralaisen puolison työn vuoksi. Erityisenä syynä ei sen sijaan pidettäisi esimerkiksi loma- tai harrastusmatkaa. Erityistä syytä arvioitaessa keskeistä on, estävätkö olemassa olevat olosuhteet tosiasiaassa asuinhuoneiston käyttämisen.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi niin, että vuokralaisen olisi ilmoitettavaan luovutuksesta vuokranantajalle samalla ilmoitettava myös luovutuksen sovitukselta tai todennäköisestä kestosta. Säännös vastaisi tältä osin sitä, mitä asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 30 §:n 1 momentissa säädetään. Lisäksi momenttiin lisättäisiin selvyyden vuoksi maininta siitä, että vuokranantajalle olisi ilmoitettava myös se, kenelle huoneisto luovutetaan, jotta vuokranantaja voi arvioida, onko hänellä perusteltu syy vastustaa luovutusta.

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

20 §. Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus. Pykälän 2 momentissa käytetty kehoitus-sana ehdotetaan korvattavaksi ilmoitus-sanalla. Kyseessä on tekninen muutos, jonka myötä laissa ei olisi enää tarpeen erikseen käyttää kehoitus-sanaa.

22 §. Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon. Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi siten, että siinä selostetaan kootusti eri tilanteet, joissa vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon. Lisäksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus virka-apua koskevaan pykälään.

Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi. Ehdotetun uuden 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan vuokranantajalla ja hänen edustajallaan olisi oikeus päästä huoneistoon silloin, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Voimassa olevassa momentissa on nimenomaisesti säädetty ainoastaan vuokranantajan oikeudesta päästä huoneistoon huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten. Ehdotetun muutoksen johdosta momentin sanamuoto kattaisi selkeästi myös lain 21 §:ssä tarkoitetut tilanteet, eli vuokranantajan ja hänen edustajansa oikeuden päästä huoneistoon suorittamaan korjaus- ja muutostöitä sekä hoitotoimenpiteitä. Selvyyden vuoksi todettakoon, että tarkoituksena ei ole laajentaa tai supistaa vuokranantajan ja hänen edustajansa lain 21 ja 22 §:n mukaista oikeutta päästä huoneistoon, vaan kysymys on voimassa olevan oikeustilan selkeyttämisestä ja systematisoinnista.

Lisäksi voimassa oleva 2 momentti ehdotetaan sisällytettäväksi osaksi ehdotettua uutta 1 momenttia. Ehdotetun 1 momentin jälkimmäisen virkkeen mukaan vuokranantajalla ja hänen edustajallaan olisi oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa. Momentin jälkimmäinen virke vastaisi sisällöllisesti pääosin voimassa olevaa 2 momenttia.

Selvyyden lisäämiseksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen maininta vuokranantajan edustajasta. Jo nykytilassa on vakiintuneesti katsottu, että vuokranantaja voi valtuuttaa esimerkiksi toisen valvomaan puolestaan huoneiston kuntoa ja hoitoa taikka vuokra- tai kiinteistönvälittäjän esittelemään huoneistoa. Vastaava oikeus olisi myös oikeushenkilömuotoisen vuokranantajan lakisääteisellä edustajalla. On selvää, että valtuutuksen tulisi olla voimassa ja edustajan olisi tarvittaessa kyettävä osoittamaan valtuutuksen

asianmukaisuus. Valtuutuksen asianmukaisuus voidaan tavallisesti osoittaa esimerkiksi esittämällä vuokralaiselle valtakirja taikka vuokraus- tai myyntitoimeksianto. Myös muu asianmukainen selvitys, josta voidaan päätellä edustajan edustavan vuokranantajaa, voisi yleensä olla riittävä.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *2 momentti*. Kuten edellä on todettu, voimassa olevan 2 momentin sisältö siirtyisi osaksi ehdotettua 1 momenttia. Ehdotetun 2 momentin mukaan käynti huoneistossa olisi järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen sekä vuokralaiselle sopivana aikana, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estäisi. Momentissa käytetty ilmaisu ”käynti” kattaisi kaikki 1 momentissa tarkoitetut tilanteet, joten vaatimus ”sopivasta ajasta” koskisi sekä huoneistoon pääsyä että sen esittelyä. Selvyyden vuoksi todettakoon, että sopivasta ajasta sopiminen osapuolten välillä tai sitä koskevien poikkeusten soveltuminen ei poistaisi lain 21 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyä ilmoittamisvelvollisuutta eikä vaikuttaisi kyseisiä säännöksiä koskeviin määräaikoihin.

Huoneistossa tapahtuva käynti olisi ensisijaisesti järjestettävä ajankohtana, joka on sopiva sekä vuokranantajalle että vuokralaiselle. Täten huoneistoon ei voitaisi pääsääntöisesti mennä ilmoittamatta asiasta etukäteen tai ilman vuokralaisen suostumusta. Osapuolten olisi lähtökohtaisesti otettava huomioon toistensa kohtuulliset toiveet sopivasta ajasta. Toisaalta vuokralainen ei voisi perusteettomasti kieltäytyä päästämästä vuokranantajaa tai tämän edustajaa huoneistoon. Kieltäytyminen saattaa aiheuttaa vuokralaiselle velvollisuuden korvata menettelystään aiheutunut vahinko.

Eräissä kiireellisissä tapauksissa, kuten putkivuodon tai tulipalon sattuessa, oikeuttavat jo yleiset pakkotilaa koskevat säännöksetkin tunkeutumaan huoneistoon ilman lupaa. On lisäksi eräitä muitakin tilanteita, joissa huoneistoon on voitava päästä suorittamaan korjaustyötä, vaikka ajankohta olisi vuokralaiselle sopiva. Niinpä huoneistoon olisi voitava päästä, kun rakennuksessa tehdään esimerkiksi sellaista asennustyötä, jota tehtäessä on samanaikaisesti oltava useissa huoneistoissa. Tällaisissa tapauksissa saattaa käytännössä olla mahdoton löytää kaikille kysymyksen tuleville asukkaille sopivaa yhteistä ajankohtaa. Vastaavasti esimerkiksi kiireellinen hoitotoimenpide, kuten tuholaismyrkytys, voi edellyttää nopealla aikataululla toteutettavia ja toistuvia käyntejä useissa saman rakennuksen huoneistoissa. Myöskään tällöin ei voitaisi edellyttää, että jokaiselle asukkaalle varattaisiin mahdollisuus vaikuttaa käynnin ajankohtaan. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että pääsy huoneistoon olisi sallittava pääsäännöstä poiketen, kun se on asian kiireellisyyden tai laadun vuoksi tarpeellista.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*. Ehdotettu momentti sisältäisi säännöksen sen varalta, että sopivaa aikaa huoneistossa käynnille ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä. Tällöin käynti voitaisiin toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua siitä, kun riittävä vastausaika käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun on päättynyt ja kun käynnin ajankohdasta on ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen. Säännöksessä tarkoitettu tilanne voi olla käsillä, jos vuokralainen jättää hänelle varatussa riittävässä ajassa kokonaan vastaamatta tiedusteluun sopivasta käynnin ajankohdasta. Samoin voi olla, jos vuokralainen vastaa hänelle varatussa vastausajassa tiedusteluun, mutta hylkää kaikki ehdotetut ajankohdat eikä ehdota sellaista ajankohtaa, jota voitaisiin pitää sopivana.

Vuokralaiselle olisi varattava riittävä vastausaika huoneistossa käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun. Vuokralaiselle olisi lisäksi ilmoitettava etukäteen ajankohta, jolloin huoneistoon aiotaan tulla käymään, kuten myös se, että käynti huoneistossa voidaan toteuttaa vastausajan päättymisen jälkeen, vaikka vuokralainen ei vastaisikaan tiedusteluun. Mainittu ilmoitus voitaisiin antaa esimerkiksi samalla kertaa, kun vuokralaiselta tiedustellaan sopivaa ajankohtaa

huoneistossa käynnille. Ilmoituksesta tulisi käydä ilmi myös se, että huoneistossa voidaan käydä myös siinä tapauksessa, että vuokralainen hylkää ehdotetut ajat eikä itse ehdota sopivaa aikaa.

Laissa ei ehdotettaisi erikseen säädettäväksi ilmoituksesta silloin, kun huoneistossa käydään muuna kuin vuokralaiselle sopivana ajankohtana asian kiireellisuuden tai laadun vuoksi. Myös tällaisissa tilanteissa voi olla perusteltua ilmoittaa käynnin ajankohdasta ennalta mahdollisuuksien mukaan, esimerkiksi silloin, kun useassa huoneistossa käytäessä on mahdotonta löytää kaikille kysymyksen tuleville asukkaille sopivaa ajankohtaa.

Huoneistoon voitaisiin lisäksi mennä vasta sen jälkeen, kun vuokralaiselle varatun vastausajan loppumisesta on kulunut kohtuullinen aika. Vastausajan riittävyyttä ja kohtuullisen ajan pituutta arvioitaessa olisi otettava huomioon huoneistossa käynnin syy eli asian laatu ja kiireellisyys. Jos vuokralaisen ehdottamaa ajankohtaa voidaan pitää kohtuullisena, käynti huoneistossa tulisi ensisijaisesti toteuttaa mainittuna ajankohtana.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa säädettäisiin siitä, että huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta ilmenevät käynnin syy sekä tieto ilmoituksen jättäjästä ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot. Säännöstä sovellettaisiin silloin, kun käynnin ajankohdasta ei ole sovittu vuokralaisen kanssa. Tällaisia tilanteita olisivat pykälän 2 momentissa tarkoitettujen tilanteiden (ts. käynti sopivana ajankohtana ei ole järjestettävissä asian kiireellisuuden tai laadun vuoksi) lisäksi 3 momentissa tarkoitettujen tilanteet, joissa käynnin ajankohdasta sopiminen estyy vuokralaisesta johtuvasta syystä. Ilmoituksessa ei olisi välttämätöntä yksilöidä erikseen käynnin yhteydessä huoneistossa tehtyjä toimia, joskin nämä käynevät yleensä riittävällä tavalla ilmi ilmoitettaessa säännöksen mukaisesti huoneistossa käynnin syy. Jos vuokralainen haluaisi saada lisätietoja käynnistä, hän voisi olla yhteydessä ilmoituksessa mainittuun tahoon.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *5 momentti*. Kyseessä olisi informatiivinen viittaus lain 14 §:ään.

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

26 a §. Tupakointikielto. Pykälä on uusi. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi tupakointikieltoa koskevasta olettamasta vuokrasuhteessa. Olettama merkitsisi muutosta nykytilaan, jossa tupakointi asuinhuoneistossa tai muualla huoneistoon liittyvällä yksityisellä alueella on pitänyt erikseen kieltää vuokrasopimuksessa tai muussa vuokrasuhteen osapuolten tekemässä sopimuksessa. Poltettavaksi tai muutoin kuumennettavaksi tarkoitettujen tupakkatuotteen käyttäminen olisi pykälässä mainituissa tiloissa tai alueilla sallittua vain, jos siihen olisi saatu vuokranantajan lupa.

Pykälän *1 momentin* mukaan poltettavaksi tai muutoin kuumennettavaksi tarkoitettujen tupakkatuotteen käyttäminen huoneistossa tai siihen kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa olisi kiellettyä, jollei siihen ole saatu vuokranantajan lupaa.

Säännöksen tarkoittamat yksityiset sisä- tai ulkotilat ovat alueita, joiden käyttöoikeuden vuokralainen johtaa huoneenvuokrasuhteesta. Näihin tiloihin kuuluu huoneiston sisäseinien rajaama sisätila, mutta yleensä myös esimerkiksi asuntokohtainen parveke tai terassi,

henkilökohtainen varasto- tai säilytystila, kuten kellari- tai ullakkovarasto, oma autotalli tai pysäköintipaikka, oma piha-alue sekä muu huoneistoon liittyvä yksityinen alue, jonka hallinta- ja käyttöoikeus johdetaan asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta. Selvää on myös, että jos tila tai alue on luovutettu vuokralaiselle siten, että AHVL:n sijasta sovellettavaksi tulee esimerkiksi liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki tai maanvuokralaki, tupakointikielto ei 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 ja yhteiset tilat ja alueet jäisivät siten pykälässä tarkoitetun tupakointikiellon ulkopuolelle.

Vuokranantaja ei nykyisinkään voi antamallaan luvalla ohittaa lain pakottavaa säännöstä tai viranomaisen antamaa pakottavaa määräystä, eikä myöskään esimerkiksi sellaista yhtiöjärjestyksen määräystä, jossa tupakointikielto ulottuu jokaiseen asuinhuoneistoon. Tämän vuoksi säännöksessä todettaisiin selvyyden vuoksi, että tupakoinnin salliminen vuokranantajan luvalla edellyttää sitä, että muu lainsäädäntö, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei kiellä tai estä tupakointia ja siten tupakoinnin sallivan luvan antamista.

Vuokralainen voi saada luvan tupakointiin joko vuokrasopimuksessa tai erikseen sitä pyydettyään. Lupa voidaan antaa vapaamuotoisesti, eikä sen tarvitse olla esimerkiksi kirjallinen. Vuokralainen on kuitenkin aina näyttövelvollinen siitä, että vuokranantaja on antanut luvan tupakointiin. Tämän vuoksi on suositeltavaa, että lupa pyydetään kirjallisesti tai se merkitään selkeästi esimerkiksi vuokrasopimukseen. Pykälässä tarkoitettu lupa tupakointiin voitaisiin antaa myös rajoitettuna, eli se voisi koskea esimerkiksi vain tiettyjä sisä- tai ulkotiloja tai olla voimassa vain tietyn ajan.

Tupakointikielto koskisi yleisesti tupakointia, ei siis ainoastaan vuokralaisen omaa tupakointia. Vuokralaisen olisi siten huolehdittava siitä, että myös muut huoneistossa asuvat henkilöt, vuokralaisen vieraat sekä muut vuokralaisen luvalla huoneiston sisätiloissa tai muissa säännöksessä mainituissa tiloissa oleskelevat henkilöt noudattavat tupakointikieltoa.

Pykälässä tarkoitettua tupakointikieltoa rikkova vuokralainen syyllistyisi sopimusrikkomukseen. Ehdotetulla säännöksellä ei muutettaisi nykytilaa siltä osin, mitä tupakointia kieltävän sopimusehdon rikkomisesta voi seurata. Tupakointikiellon rikkominen voisi siten johtaa esimerkiksi siihen, että vuokralainen ei saa lain 56 §:n tarkoittamaa irtisanomissuojaa tai 57 §:n tarkoittamaa vahingonkorvausta, jos vuokranantaja irtisanoo sopimuksen vuokralaisen toistuvan tupakoinnin vuoksi.

Tupakointikiellon rikkominen – ilman muiden purkamisperusteiden käsillä oloa – voi nykyisin olla vuokrasopimuksen purkamisperuste vain poikkeuksellisesti, eikä ehdotettu säännös muuttaisi tätä lähtökohtaa. Jatkuvasta ja runsaasta tupakoinnista huoneistossa voi kuitenkin aiheutua merkittäviä haittoja, kuten pysyviä tahroja huoneiston pinnoille sekä pysyviä hajuhaittoja pinnoissa ja kiinteissä kalusteissa. Tämän lisäksi tupakansavu voi levitä tai kulkeutua yhteisiin tiloihin tai naapurihuoneistoihin. Tupakointi voisi siten olla lain 61 §:n 1 momentin 5 kohdan tarkoittamaa huoneiston huonoa hoitoa. Runsas ja jatkuva tupakansavun kulkeutuminen huoneiston ulkopuolelle yhteisiin tiloihin tai naapurihuoneistoihin voisi myös olla lain 61 §:n 1 momentin 4 kohdan tarkoittamaa häiritsevän elämän viettämistä. Tupakoinnista aiheutuvat haitat muille huoneiston asukkaille tai naapureille taikka huoneiston

kunnolle tai arvolle voisivat tulla arvioitaviksi myös ehdotettavan 61 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaisena purkamisperusteena.

Tupakoinnin haittavaikutukset voivat ilmetä ja vaikuttaa monin eri tavoin ja eri vakavuusastein. Mitä merkittävämpiä haittoja toistuva tai jatkuva tupakointi erityisesti muille ihmisille aiheuttaa, sitä todennäköisempää on, että vuokrasopimuksen purkamiselle voi myös olla olemassa perusteet. Vuokrasopimuksen purkaminen tupakoinnin vuoksi edellyttäisi pääsääntöisesti varoituksen antamista. Poikkeuksellisen moitittavissa tapauksissa purkaminen voisi kuitenkin tapahtua ilman varoitusta. Tällainen tilanne voisi olla käsillä esimerkiksi silloin, kun huoneistossa ei ole ollut ennen vuokrasuhteen alkamista mitään merkkejä tupakoinnin aiheuttamista hajuhaitoista tai pintojen likaantumisesta, eikä huoneistossa ole myöskään saanut missään vaiheessa puheena olevan vuokrasuhteen aikana tupakoida, ja vuokranantaja havaitsee kiellon vastaisen tupakoinnin vasta siinä vaiheessa, kun huoneistossa on tupakoitu jo pitkään ja runsaasti niin, että huoneiston pinnat ja kiinteät kalusteet ovat pysyvästi pilaantuneet ja vahingoittuneet.

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 johtuvien haju- ja muiden haittojen siivoamisesta ja tupakoinnin vuoksi uusittavien pintojen ja pysyvien kalusteiden remontoimisesta. Selvyyden vuoksi todettakoon kuitenkin, että jos vuokralainen on aiemmin voinut tupakoida huoneistossa, mutta uuden lain voimaantulon jälkeen vuokranantaja ei salli tupakointia, on tämä luonnollisesti otettava huomioon esimerkiksi hajuhaittojen, pintojen likaantumisen ja tavanomaisen kulumisen arvioinnissa. Vuokranantaja on tällöin näyttövelvollinen siitä, että tupakoinnista aiheutuneet hajuhaitat, pintojen likaantuminen tai tavanomaisuudesta poikkeava kuluminen ovat syntyneet kiellon voimaantulon jälkeen.

Pykälän 2 momentin mukaan tupakointikielto-olettaja eli se, mitä 1 momentissa säädetään tupakkatuotteen käyttämisestä, koskisi myös tupakkalain (549/2016) 73 §:ssä tarkoitettujen tuotteiden polttamista ja käyttämistä. Säännös vastaisi siis sitä, mitä tupakkalain 73 §:ssä säädetään tupakointikieltojen soveltamisesta.

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 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi eräitä vuokralaisen asemaa parantavia muutoksia. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi myös uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin vuokraan kuulumattomien käyttökorvausten veloittamisesta vuokralaiselta. Voimassa oleva 3 momentti siirtyisi ehdotuksen myötä uudeksi 4 momentiksi.

Pykälän 1 momentti vastaa voimassa olevaa lakia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin jatkossa myös siitä, että vuokranantajan on – halutessaan korottaa vuokraa – ilmoitettava korotuksesta sekä uudesta vuokrasta ja korotuksen voimaantuloajankohdasta vuokralaiselle kirjallisesti. Tämä merkitsisi 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 siten sellaisenaan riittäisi vuokran korottamiseen, vaan vuokranantajan olisi aina myös ryhdyttävä aktiivisiin toimenpiteisiin, eli täytettävä ilmoitusvelvollisuutensa asianmukaisesti. Koska kyseessä olisi pakottava säännös,

osapuolet eivät voisi sopia esimerkiksi siitä, että vuokranantajan ei tarvitse lainkaan ilmoittaa vuokran korotuksesta, että ilmoitusvelvollisuus voitaisiin täyttää muulla tavoin kuin kirjallisesti tai että vuokralaisen tulisi itse laskea uusi, korotettu vuokra.

Ehdotetulla muutoksella ei kuitenkaan olisi vaikutusta siihen, että vuokra määräytyisi edelleen pykälän 1 momentin mukaan, eli sen perusteella, mitä vuokrasopimuksessa on sovittu. Tämä merkitsee sitä, että oikeus vuokran tarkistamiseen on oltava kirjattuna vuokrasopimukseen tai siitä on erikseen sovittava vuokralaisen kanssa vuokrasuhteen aikana. Vuokranantajalla ei siten olisi jatkossakaan lakiin perustuvaa yksipuolista oikeutta vuokran korottamiseen vuokrasuhteen aikana.

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

Vuokranantajalla on lisäksi velvollisuus antaa vuokralaiselle tiedot vuokrankorotuksen perusteesta, jos vuokralainen tätä pyytää. Korotuksen peruste käy ilmi vuokrankorotusta koskevasta sopimusehdosta. Vuokranantajan on lisäksi pyynnöstä annettava tieto myös siitä, miten uuden vuokran määrä on laskettu. Tämä voi koskea esimerkiksi laskentakaavaa tai muita yksityiskohtia, jotka liittyvät uuden vuokran määrittämiseen tai laskemiseen. Edellä tarkoitetut tiedot on annettava maksutta. Tiedot on toimitettava ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun vuokralaisen pyyntö on vastaanotettu. Suositeltavaa on, että edellä tarkoitetut tiedot liitetään aina jos osaksi korotusta koskevaa varsinaista ilmoitusta.

Korotuksen voimaantulon osalta ehdotetaan, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan 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 kuukauden sijaan. Selvyden vuoksi todetaan, että osapuolet eivät voi sopimuksin lyhentää 27 §:n 2 momentin mukaista vähimmäisaikaa, mutta voivat sopia sitä pidemmästä ajasta.

Lisäksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi pakottava säännös, jonka mukaan korotettua vuokraa ei saa periä takautuvasti. Vuokranantajalla ei siten ole oikeutta periä korotettua vuokraa ilmoitusta edeltäneeltä ajalta tai ilmoituksen tekemisen ja sitä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alun väliseltä ajalta. Korotettua vuokraa voidaan siten periä aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Esimerkiksi tilanteessa, jossa kuukausivuokra on ensimmäisenä vuonna 1 000 euroa ja vuokrasopimuksessa olevan korotusehdon mukaan huoneiston kuukausivuokra 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 1 000 euroa per kuukausi ja lopuilta kuukausilta 1 050 euroa per kuukausi.

Vaikka korotettua vuokraa ei voida periä takautuvasti, säännös ei kuitenkaan estä sitä, että vuokrankorotusehtoon tai -perusteeseen vedotaan siten, että niille annetaan taannehtiva vaikutus tilanteessa, jossa vuokraa korotetaan harvemmin kuin vuokrankorotuslauseke mahdollistaisi. Esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokranantaja ei vuokrasopimuksessa olevasta korotusehdosta huolimatta ole useaan vuoteen korottanut vuokraa, vuokranantajalla olisi oikeus vedota siihen, että vuokraa ei vuokrasuhteen aikana aiempina vuosina ole korotettu sovitulla tavalla.

Vuokranantaja ei siten menetä oikeuttaan vedota siihen, että myöhemmissä korotuksissa tulee ottaa huomioon se, ettei vuokraa ole aiempina vuosina korotettu.

Jos esimerkiksi vuokrasopimuksessa olevan korotusehdon mukaan huoneiston kuukausivuokraa korotetaan tai voidaan vuosittain tammikuun 1. päivä 3 prosentilla ja kuukausivuokra on ensimmäisenä vuonna 1 000 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 1 092,73 euroa ($1\,000 \times (1,03)^3$). Vaikka tällainen vaatimus saadaan esittää, kokonaisarvioinnissa on kuitenkin otettava huomioon, mitä vuokran määrän kohtuullisuudesta säädetään. Selvennyksen vuoksi todettakoon, että tällaisessa tilanteessa vuokranantaja on 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 selvytyden vuoksi 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. Tällöin, 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 säädettäisiin 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 osapuolet ovat vuokrasopimuksessa tai muutoin sopineet. Jos osapuolet 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 siitä, 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 tavanomaista sopia huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Vuokralainen on luonnollisesti velvollinen korvaamaan tällaiset etuudet vain, jos korvauksen suuruudesta tai sen määräytymisen perusteista on sovittu. Lainkohdassa tarkoitettuihin korvauksiin kuuluvat 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 kulutuksensa perusteella. Korvaus voi perustua myös muuhun kuin todelliseen kulutukseen tai käyttöön. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä on tavanomaista, että vesimaksu määräytyy

huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaan. Autopaikan käytöstä suoritettava korvaus voi puolestaan olla kiinteämääräinen.

Ehdotetun momentin mukaan vuokranantajalla ei ole velvollisuutta erikseen ilmoittaa edellä mainittujen käyttökorvausten perimisestä vuokralaiselle, jos niiden korvaamisesta ja korvauksen määräytymisestä on erikseen sovittu. Vuokranantaja voisi siten esimerkiksi vuokran yhteydessä periä asukasmäärän perusteella määräytyvän vesimaksun vuokralaiselta, kunhan tästä on sovittu.

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

Selvyyden vuoksi todettakoon, ettei ehdotetusta 3 momentista seuraa, että vuokranantajalla olisi yksinomaan sen nojalla oikeus yksipuolisesti korottaa käyttökorvausta pelkästään ilmoittamalla siitä. Ehdotettu 2 momentti ei siis vaikuta siihen, mitä muista korvauksista pitää sopia. On selvää – ilman, että asiasta erikseen mainittaisiin 3 momentin säännöstekstissä –, että osapuolten on aina sovittava käyttökorvauksesta ja sen määräytymisestä, kuten myös mahdollisista korotuksista ja niiden perusteista. Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että jos käyttökorvausta perii esimerkiksi keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka ei ole vuokranantaja, momentissa tarkoitettua ilmoitusvelvollisuutta ei sovelleta tällaiseen osakeyhtiöön.

Ehdotettujen uusien momenttien vuoksi voimassa oleva 3 momentti siirrettäisiin pykälän uudeksi 4 momentiksi. Momentin sanamuotoihin tai sisältöön ei kuitenkaan 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 ainoastaan yksi päätös: valtioneuvoston päätös suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998). Kyseinen päätös ei jäisi voimaan, vaan kumoutuisi. Suositusten antaminen vuokrien tarkistamisesta jäisi jatkossa alan itsesääntelyn 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. Kyseessä on teknisluonteinen muutos, eikä sillä ole tarkoitus muuttaa voimassa olevaa oikeustilaa.

31 §. Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi terminologinen tarkennus siten, että sana ”alioikeus” korvattaisiin sanalla ”käräjäoikeus” ja sana ”päätos” 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 ehdotetaan korvattavaksi lain nykyisellä nimellä eli aravarajoituslailla (lain nimike muutettu lailla 1104/2002). Lisäksi 1 momenttiin lisättäisiin samalla viittaus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettuun lakiin (574/2016). 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. Vielä 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että siihen lisättäisiin ehdotettua 27 §:ää vastaava uusi säännös siitä, että korotettua vuokraa ei saa periä takautuvasti. Muilta osin momentin sisältö vastaisi voimassa olevaa lakia.

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

34 §. Vuokran maksamisen ajankohta. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jossa säädettäisiin vuokranmaksuvelvollisuudesta tuomion antopäivän jälkeiseltä ajalta. Voimassa oleva 4 momentti siirtyisi ehdotuksen mukaan pykälän uudeksi 5 momentiksi.

Pykälän uudessa 4 momentissa säädettäisiin siitä, että käräjäoikeus voisi 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 voi tyypillisesti syntyä silloin, kun vuokrasopimus on purettu, mutta vuokralainen ei siitä huolimatta suostu muuttamaan pois asunnosta, 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 pois asunnosta tai muusta syystä luovuta huoneistoa vuokranantajan vapaaseen hallintaan sovittuna ajankohtana.

Jos vuokranantaja haluaa saada vuokraa maksettavaksi säännöksen nojalla, hänen on esitettävä 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 hallinto-oikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa. Jos tuomio annetaan esimerkiksi 23.9.2027 ja vuokralainen velvoitetaan maksamaan vuokraa 31.10.2027 asti, mutta häätöä ei ole ehditty panna täytäntöön tai vuokralainen ei ole jättänyt huoneistoa vuokranantajan vapaaseen hallintaan viimeistään 31.10.2027, tuomio ei estä vuokranantajaa erillisellä kanteella vaatimasta vuokraa maksettavaksi 31.10.2027 jälkeiseltä ajalta.

Voimassa oleva 4 momentti ehdotetaan siirrettäväksi uuden 4 momentin vuoksi 5 momentiksi. Momentin sisältöä ei kuitenkaan ehdoteta muutettavaksi.

37 §. Vuokranantajan ilmoittamisvelvollisuus. Pykälän otsikko tarkistettaisiin niin, että siinä käytettäisiin ilmaisua ilmoittamisvelvollisuus samalla tavalla kuin 24 §:n otsikossa, joka koskee vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuutta. Muutos ei koskisi ruotsinkielistä kieliasua.

39 §. Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen. Pykälän otsikkoa sekä *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että sana ”pakkohuutokauppa” korvattaisiin ilmaisulla ”ulosottokaaren mukainen myyntitapa”. Ulosottokaaren mukaisella myynnillä tarkoitettaisiin ulosottokaaren (705/2007) 5 luvussa säädettyssä järjestyksessä toimitettua myyntiä. Muilta osin pykälän sisältö vastaisi voimassa olevaa lakia.

40 §. Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi vastaava terminologinen tarkennus kuin mitä ehdotetaan tehtäväksi 31 §:n 1 momenttiin.

41 §. Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset. Pykälässä oleva viittaus aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettuun lakiin ehdotetaan korvattavaksi lain nykyisellä nimellä, aravarajoituslailla. Lisäksi pykälän viittaussäännöksiä ehdotetaan tarkistettavaksi lisäämällä viittaus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettuun lakiin. Vielä pykälään ehdotetaan tehtäväksi sama terminologinen tarkennus kuin mikä ehdotetaan tehtäväksi 39 §:n 1 momenttiin sanan ”pakkohuutokauppa” osalta. Muilta osin pykälän sisältö 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 vuokraoikeus siirretään, on täytynyt asua huoneistossa yhtäjaksoisesti ja tauoitta ennen siirtohetkeä. Ilmaisulla pyritäisiin ensinnäkin sulkemaan pois tilanteet, joissa perheenjäsen on asunut huoneistossa joskus aikaisemmin mutta ei enää asu siellä siirron tapahtuessa. Toiseksi sillä pyritäisiin sulkemaan pois tilanteet, joissa huoneistossa ei ole asuttu yhtäjaksoisesti vähintään vuotta ennen siirtohetkeä. Esimerkiksi tilanne, jossa perheenjäsen on asunut huoneistossa ensin kaksi vuotta, muuttanut välillä pois huoneistosta, muuttanut sen jälkeen takaisin huoneistoon ja sitten asunut huoneistossa kolme kuukautta ennen siirtoa, ei täyttäisi keskeytymättömän asumisen vaatimusta. Näyttövelvollisuus asumisen kestosta olisi vuokralaisella, joka haluaa siirtää vuokraoikeuden perheenjäsenelleen. Jollei muuta näytetä, asumisajan arvioinnissa lähtökohtana voitaisiin pitää ehdotetussa 17 a §:ssä tarkoitettua ilmoitusta.

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. Sen sijaan, jos perheenjäsen on keskeytyksettä ja välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa vuoden tai yli vuoden, vuokranantajan, jos hän haluaa siirtoa vastustaa, olisi esitettävä vastustamiselleen perusteltu syy.

46 §. Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi erityissäännös vuokrasuhteen päättymisestä tilanteessa, jossa kuollut vuokralainen oli

vuokrannut asunnon yksin eikä vuokralaisen kuollessa huoneistossa asunut tämän perheenjäsentä. Pykälän sisältö säilyisi muilta osin 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 täsmennyksin. Tarkennuksella ”kuolleen vuokralaisen sijaan” korostettaisiin sitä, että kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä vain omalta osaltaan. Tämä on ollut oikeustila jo nykyisin, mutta säännöksessä ei ole sitä ilmaistu yksiselitteisesti. Nykyisen 1 momentin muut virkkeet ehdotetaan siirrettäväksi uuteen 4 momenttiin.

Uuden *2 momentin* mukaan vuokrasopimus päättyisi, jos kuollut vuokralainen oli vuokrannut asunnon yksin eikä huoneistossa asunut vuokralaisen kuollessa hänen perheenjäsentään. Tällaisessa tapauksessa vuokrasuhde päättyisi ilman irtisanomista kahden 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, momenttia ei sovellettaisi. Toiseksi edellytyksenä olisi, että huoneistossa ei asunut vuokralaisen kuollessa tämän 45 §:n 1 momentissa tarkoitettua perheenjäsentä. Perheenjäsenellä tarkoitettaisiin siis vuokralaisen puolisoa, perheeseen kuuluvaa lasta sekä kuolleen vuokralaisen että hänen puolisonsa vanhempaa. Jos joku mainituista henkilöistä asuu huoneistossa, momenttia ei sovellettaisi, vaan sovellettaisiin pykälän muita säännöksiä.

Vuokrasuhde päättyisi ehdotetun 2 momentin nojalla ilman irtisanomista kahden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Kolmas edellytys 2 momentin soveltumiselle 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 10.10.2027, vuokrasuhde päättyisi säännöksen nojalla 31.12.2027. Ehdotetun 2 momentin mukaisissa tilanteissa vuokranantaja ja kuolinpesä voivat kuitenkin aina sopia vuokrasuhteen päättymisestä myös toisin. Osapuolet voivat sopia esimerkiksi siitä, että vuokrasuhde päättyy välittömästi tai tietyn ajan, esimerkiksi kolmen kuukauden, kuluttua vuokralaisen kuolemasta.

Edelleen ehdotetun momentin mukaan vuokranantajan olisi saatuaan tiedon vuokralaisen kuolemasta viipymättä pyrittävä ilmoittamaan vuokrasuhteen päättymisajankohta kuolinpesälle tai jollekin sen osakkaista. Vuokranantajalle asetettaisiin velvollisuus pyrkiä antamaan ilmoitus. Ilmoitusvelvollisuuden täyttymisen edellytyksenä ei kuitenkaan olisi se, että vuokranantaja onnistuu ilmoituksen tekemisessä, vaan velvollisuus kohdistuisi ainoastaan siihen, että vuokranantaja ryhtyy tai on ryhtynyt kohtuullisina pidettäviin toimenpiteisiin ilmoituksen tekemiseksi. Ilmoitusvelvollisuutta ei voitaisi katsoa täytetyksi, jos vuokranantaja pysyttelee passiivisena eikä edes yritä toteuttaa velvollisuuttaan.

Velvollisuuteen pyrkiä tekemään ilmoitus sisältyisi myös tietynasteinen selvitysvelvollisuus niiden henkilöiden tunnistamiseksi, jotka mahdollisesti kuuluvat kuolinpesän osakkaisiin. Vuokranantajalta edellytettäisiin vähintäänkin sellaisten tietojen hyödyntämistä, jotka jo ovat hänen käytettävissään tai muutoin kohtuudella saatavilla. Selvitysvelvollisuus ei kuitenkaan olisi rajoittamatonta tai erityisen laajaa, vaan se rajoittuisi tietoihin, jotka ovat kohtuudella saatavilla ilman erityistä vaivannäköä, merkittävää ajankäyttöä ja olennaisia kustannuksia.

Jos esimerkiksi vuokranantajalle on vuokralaisen elinaikana annettu tieto vuokralaisen läheisen tai muun kontaktihenkilön yhteystiedoista, vuokranantajan tulisi ottaa yhteyttä tähän henkilöön ja pyrkiä tätä kautta selvittämään kuolinpesän tai sen osakkaan yhteystiedot. Samoin, jos vuokralainen on ennen kuolemaansa ollut esimerkiksi sairaalahoidossa tai hoitolaitoksessa ja vuokranantajalla on ollut tästä tieto, vuokranantajan tulisi vähintäänkin yrittää tiedustella hoitohenkilökunnalta, onko näillä tiedossa vuokralaisen läheisten tai muiden mahdollisten kontaktihenkilöiden yhteystietoja. Myöskään sitä ei voida pitää kohtuuttomana, että vuokranantaja tiedustelisi esimerkiksi isännöitsijältä tai joissakin tapauksissa jopa poliisilta, onko näillä tiedossa kuolleen vuokralaisen läheisten tai muiden mahdollisten kontaktihenkilöiden yhteystietoja. Vaikka edellä tarkoitettuja tietoja ei vuokranantajan pyynnöstä huolimatta luovutettaisi, vuokranantajan katsottaisiin täyttäneen selvitysvelvollisuutensa, koska hän on ryhtynyt kohtuullisina pidettäviin toimenpiteisiin tietojen saamiseksi. Vuokranantajan ei näin ollen esimerkiksi tarvitsisi hankkia tietoja väestötietojärjestelmästä tai selvittää – esimerkiksi sukuselvitys hankkimalla – kuolleen vuokralaisen mahdollisia yksityiskohtaisia sukulaisuussuhteita.

Ilmoitukselle ei ehdoteta asetettavaksi määrämuotoa, joten se voitaisiin tehdä joko suullisesti tai kirjallisesti. Vuokranantajalla olisi viime kädessä näyttötaakka siitä, että hän on ryhtynyt säännöksessä edellytetyllä tavalla toimenpiteisiin tavoittaakseen kuolinpesän tai sen osakkaan ja ilmoittaakseen vuokrasuhteen päättymisajankohdan. Säännöksessä tarkoitetun velvollisuuden laiminlyönti voisi johtaa vahingonkorvausvastuuseen, mutta se ei vaikuttaisi vuokrasuhteen päättymiseen.

Jos kuolinpesää tai sen osakkaita ei tavoiteta kohtuullisin toimenpitein, vuokranantajan olisi viipymättä toimitettava päättymisajankohtaa koskeva tiedonanto siihen huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Tämä tarkoittaa tilannetta, jossa edellä tarkoitettu ”pyrkimys” ei ole tuottanut tulosta, eli yhteyttä kuolinpesään tai sen osakkaisiin ei ole saatu yrityksestä ja kohtuullisista toimenpiteistä huolimatta. Säännös ei sisältäisi harkintavaltaa, eikä pelkkä pyrkimys riittäisi, vaan tiedonanto huoneistoon olisi tehtävä, jos ilmoitusta ei ole saatu toimitettua kuolinpesälle tai sen osakkaille. Riitatilanteessa vuokranantajalla olisi näyttötaakka siitä, että tiedonanto on toimitettu huoneistoon. Tiedonannon toimittamisen laiminlyönti voisi tässäkin tapauksessa johtaa vuokranantajan vahingonkorvausvastuuseen, mutta se ei vaikuttaisi vuokrasuhteen päättymiseen.

Lisäksi ehdotetussa 2 momentissa säädettäisiin siitä, että jos kuolinpesä haluaa jatkaa vuokrasuhdetta vielä sen jälkeen, kun kaksi kuukautta on kulunut sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta, olisi kuolinpesän ennen mainitun määräajan päättymistä 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 olisi kuitenkin tehtävä ennen kuin vuokrasuhde päättyy 2 momentin nojalla. 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 jatkamisilmoitus on tehty momentissa säädettynä määräaikana –,

vuokranantajalla olisi ehdotetun 5 momentin nojalla oikeus vastustaa jatkamista perustellusta syystä. Jos jatkamisilmoitus tehtäisiin myöhemmin kuin mitä 2 momentissa säädetään, jatkamisvaatimuksen hyväksyminen olisi vuokranantajan harkinnassa ilman tarvetta noudattaa sitä, mitä ehdotetussa 5 momentissa säädetään. Tällöin ei enää olisi kyse vuokrasuhteen jatkumisesta, vaan osapuolten välillä solmittaisiin uusi vuokrasopimus molempien osapuolten suostumuksella.

Ehdotettu 3 *momentti* vastaisi pääosin voimassa olevaa 2 momenttia (ks. HE 127/1984 vp, s. 48 ja 49). Merkittävimpänä erona olisi se, että 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 käsitettä ”perheenjäsen” sen sijaan, että siinä erikseen lueteltaisiin momentin tarkoittamat henkilöt. Kuten ehdotetussa 2 momentissa, nyt puheena olevassa momentissa perheenjäsenellä tarkoitettaisiin 45 §:n 1 momenttia vastaavasti kuolleen vuokralaisen puolisoa, perheeseen kuuluvaa lasta sekä kuolleen vuokralaisen että hänen puolisonsa vanhempaa. Momenttiin tehtäisiin lisäksi joitakin vähäisiä teknisluonteisia 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 oikeudesta perustellusta syystä vastustaa vuokrasuhteen jatkumista siirtyisi osaksi nyt ehdotettua uutta 5 momenttia. (ks. HE 127/1984 vp, s. 48 ja 49) Jatkossa ehdotettu 5 momentti ja siinä säädetty vuokranantajan oikeus vastustaa vuokrasuhteen jatkumista perustellusta syystä käsittäisi siten sekä ehdotetun 2 että 3 momentin mukaiset jatkamistilanteet. Momenttiin ehdotetaan tehtäväksi myös vastaava terminologinen tarkennus kuin mitä ehdotetaan tehtäväksi 31 §:n 1 momenttiin.

46 a §. *Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus.* Pykälä on uusi. Pykälässä 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 mahdollisimman pian vuokralaisen kuoleman jälkeen jäämistöomaisuuden käsittelystä ja sen toimittamisesta kuolinpesän hallintaan. Käytännössä tämä ei kuitenkaan aina ole mahdollista. Pykälässä säädettäisiin lisäksi vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta sekä kuolinpesän velvollisuudesta korvata vuokranantajalle tarpeelliset kustannukset, jotka aiheutuvat omaisuuden säilyttämisestä ja asian selvittämisestä. Pykälään sisältyisivät myös informatiiviset viittaukset ehdotettuun 68 a §:ään sekä perintökaaren (40/1965) eräisiin säännöksiin.

Pykälän 1 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt kuolleen vuokralaisen omaisuus voitaisiin 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 tarkoitettut päättymistilanteet sekä tilanteet, joissa vuokranantaja ja kuolinpesä ovat

erikseen sopineet vuokrasuhteen päättymisestä. Vuokranantajalla ei siten olisi 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, olisi antanut tähän suostumuksensa.

Omaisuuteen katsottaisiin kuuluvaksi kaikki sellainen kuolleen vuokralaisen omaisuus, joka on jäänyt huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalla 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 on jäänyt edellä mainittuihin tiloihin. Poikkeuksena olisivat tilanteet, joissa esimerkiksi esineessä olevan merkinnän perusteella on ilmeistä, että esineen tai muun omaisuuden omistaa joku muu kuin huoneistossa asunut kuollut vuokralainen. Jos omaisuus kuuluisi selvästi muulle asukkaalle kuin kuolleelle vuokralaiselle eikä tämä muu asukas enää käyttäisi huoneistoa, kyseiseen omaisuuteen sovellettaisiin ehdotettua 68 a §:ää. Riittävää ei tällöin olisi se, että vuokranantaja olettaa omaisuuden kuuluvan muulle huoneiston asukkaalle – eikä edes se, että hän pitää sitä todennäköisenä. Kynnyksen tulee olla korkea. Kääntäen tästä seuraa, että jos tietyn omaisuuden voidaan olettaa kuuluneen kuolleelle vuokralaiselle, sovellettavaksi tulisivat tämän pykälän säännökset.

Vuokranantaja voisi siirtää kuolleen vuokralaisen omaisuuden ”toisaalle”, eli pois huoneistosta tai siihen liittyvistä yksityisistä sisä- tai ulkotiloista johonkin muuhun sopivaan ja asianmukaiseen tilaan, kuten erilliseen varasto- tai säilytystilaan. Tilan valinta olisi vuokranantajan harkinnassa, mutta hänen tulisi huolehtia siitä, että tila valitaan siten, että jäämistöomaisuus ei vahingoitu siirron aikana tai sen jälkeen. Ehdotetun 2 momentin mukaan vuokranantaja olisi vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamistaan vahingoista. Edellä lausutusta huolimatta vuokranantajalla olisi kuitenkin oikeus heti hävittää jätteet, kuten elintarvikke- ja ruokajätteet, roskapussit, tyhjät pahvilaatikat, kertakäyttöastiat, muovipussit ja paperijätteet. Vuokranantajan säilytys- ja huolenpitovelvollisuus ei siten koskisi tällaisia jätteeksi katsottavia esineitä.

Vuokranantajan olisi aina suositeltavaa laatia yksinkertainen luettelo jäämistöomaisuudesta sekä valokuvata se, jotta omaisuuden määrästä tai kunnosta ei myöhemmin syntyisi epäselvyyttä.

Pykälän 2 momentissa olisi informatiivinen viittaus perintökaaren 18 luvun 3 ja 4 §:ään. Käytännössä perintökaaren 18 luvun 4 §:n määräykset tulevat sovellettavaksi tilanteissa, joissa yksin asuva vuokralainen on menehtynyt. Nykytilanteessa on toisinaan ollut epäselvää, kuinka vuokranantajan olisi meneteltävä silloin, kun kukaan ei ryhdy hoitamaan kuolleen vuokralaisen asioita tai ota vastaan hänen vuokrahuoneistonsa jäänyttä jäämistöomaisuutta. Tämän vuoksi informatiivista viittausta pidetään tarpeellisena.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta. Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla olisi 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, jolla perintökaaren säännösten mukaan on siihen oikeus tai velvollisuus. Riippuen kuolinpesän hallintamuodosta sekä siitä, ovatko pesän osakkaat tavoitettavissa ja missä vaiheessa pesän selvitys on, 3 momentissa tarkoitettua 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 siihen saakka, kunnes kaikki osakkaat tai se, jonka muutoin on hallittava pesää, ovat ottaneet pesän omaisuuden haltuunsa. Edelleen saman säännöksen mukaan leskellä on mainittu 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. Edelleen saman momentin mukaan 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.

Ehdotetussa 3 momentissa käytetyllä ilmaisulla ”ottaa omaisuuden vastaan” tarkoitettaisiin sitä, että jäämistöomaisuus siirtyisi vuokranantajan hallinnasta sille taholle, joka omaisuuden perintökaaren säännösten nojalla voi ottaa vastaan.

Vuokranantajalla olisi 3 momentissa mainittuna aikana velvollisuus huolehtia kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuudesta kuin se olisi hänen omaansa. Huolehtimisella tarkoitettaisiin sitä, että vuokranantajalla olisi velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin suojataksaan jäämistöomaisuutta vahingoittumiselta ja tuhoutumiselta. Huolenpitovelvollisuuden laajuus määräytyisi tapauskohtaisen kokonaisharkinnan perusteella, jossa huomioon otettaisiin muun muassa omaisuuden luonne ja arvo. Yleisesti ottaen vuokranantajan velvollisuudet rajoittuvat omaisuuden suojaamiseen ulkoisilta fyysisiltä vaurioilta, eikä esimerkiksi vakuutusten hankkimista ja vakuutusmaksujen suorittamista voida pääsääntöisesti edellyttää, ellei kyse ole erityisen arvokkaasta omaisuudesta. Vuokranantaja olisi vastuussa omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, jos vahinko johtuisi hänen tahallisuudestaan tai huolimattomuudestaan.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin, että kuolinpesän varoista olisi suoritettava vuokranantajalle asian selvittämistä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset noudattaen, mitä pesänselvitysveloista säädetään perintökaaren 21 luvun 1 §:ssä.

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 erääntyvät. Vaikka perintökaaressa ei ole luetteloa kustannuksista, joita voitaisiin 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 tulisi korvata vuokranantajalle.

Tässä momentissa tarkoitettuina tarpeellisina kustannuksina pidettäisiin sellaisia kuluja, jotka ovat välttämättömiä vuokranantajan huolenpitovelvollisuuden asianmukaiseksi täyttämiseksi ja asian selvittämiseksi. Tällaisia kustannuksia ovat muun muassa omaisuuden pakkaamisesta, siirtämisestä ja säilyttämisestä aiheutuvat kulut sekä muut välttämättömät kulut, jotka johtuvat

vuokranantajan tekemästä tai teettämästä työstä sen varmistamiseksi, että jäämistöomaisuus saataisiin asianmukaisesti siirrettyä kuolinpesän hallintaan. Jos jäämistöomaisuus olisi erityisen arvokasta, voisi olla myös tarpeen, että vuokranantaja hankkii sille omaisuusvakuutuksen. Tällöin myös vakuutusmaksut olisi korvattava vuokranantajalle tarpeellisina kustannuksina.

Vuokranantajalla olisi näyttövelvollisuus siitä, että asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet kustannukset ovat olleet sekä perusteeltaan että määrältään tarpeellisia ja välttämättömiä. Jos kustannukset eivät merkittävästi poikkeaisi 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 edellyttäisivät lähtökohtaisesti tarkempaa selvitystä sekä niiden perusteista että määräistä. Jos asian selvittäminen olisi ollut mahdollista suorittaa edullisemmin tai vähemmillä toimenpiteillä ja kyse olisi tavanomaisesta asiasta, kustannuksia ei yleensä voitaisi pitää tarpeellisina siltä osin kuin ne ylittävät sen, mitä vastaavan asian selvittämisestä tavanomaisesti aiheutuu kustannuksia. Jos toimenpide olisi kuitenkin ollut tarpeellinen ottaen huomioon asian selvittämisen olosuhteet, myös tavanomaisuuden ylittäviä kustannuksia voitaisiin tapauskohtaisen harkinnan perusteella pitää tarpeellisina.

46 b §. *Huoneistoon jääneen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa.* Pykälä on uusi. Se olisi erityissäännös niiden tilanteiden varalta, joissa kuolleen vuokralaisen kuolinpesään ei hakemuksesta huolimatta saada määrättyä perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa. Jos pykälässä säädetyt edellytykset täyttyisivät ja tuomioistuin arvioisi sen tarpeelliseksi, tuomioistuin voisi pykälän nojalla määrätä, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt, ehdotetun AHVL 46 a §:n 1 momentissa tarkoitettu kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuus siirtyy vastikkeetta vuokranantajan omistukseen.

Pykälän *1 momentin* mukaan pykälää voitaisiin soveltaa ainoastaan silloin, kun tuomioistuimessa on vireillä perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettu toimitsijan määräämistä koskeva asia. Vuokranantajan vaatimus omaisuuden siirtymisestä ei siten olisi eikä voisi olla itsenäinen hakemusasia, vaan se käsiteltäisiin toimitsijan määräämistä koskevan asian liitännäisvaatimuksena.

Tuomioistuin ei voisi omasta aloitteestaan määrätä jäämistöomaisuuden siirtymisestä vuokranantajalle, vaan omaisuuden siirtyminen edellyttäisi aina vuokranantajan nimenomaista vaatimusta. Vaatimuksen tutkimisen kannalta merkitystä ei olisi sillä, onko perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijan määräämistä koskevan asian saattanut vireille vuokranantaja vai joku muu taho. Sen sijaan omaisuuden siirtymistä koskevan vaatimuksen esittämisen osalta puhevaltaa voisi käyttää ainoastaan vuokranantaja. Jos toimitsijan määräämistä koskevan asian saattaisi vireille muu kuin vuokranantaja, tuomioistuimella ei olisi viran puolesta velvollisuutta selvittää vuokranantajan henkilöllisyyttä eikä varata tälle tilaisuutta tulla asiassa kuulluksi.

Toiseksi momentissa tarkoitettua määräyksen antamisen edellytyksenä on, että tuomioistuin arvioi toimitsijan määräämisen edellytysten täyttyvän, mutta tuomioistuin ei voi edellytysten täyttymisestä huolimatta määrätä toimitsijaa, koska kukaan ei ole antanut suostumustaan toimitsijan tehtävään. Jos toimitsijan määrääminen olisi mahdollista taikka jos toimitsijan määräämisen edellytykset eivät muuten täyttyisi, vuokranantajalla ei olisi oikeudellista intressiä asiassa, eikä määräystä omaisuuden siirtymisestä vuokranantajan omistukseen voitaisi antaa. Omaisuuden siirtymistä koskevan määräyksen antamisen edellytyksenä on siten aina se, että toimitsijan määrääminen estyy yksinomaan siitä syystä, ettei kukaan suostu tehtävään.

Myös tilanteessa, jossa kukaan ei anna suostumustaan toimitsijan tehtävään, ja toimitsijan määräämisen edellytykset ovat muutoin olemassa, tuomioistuimella olisi harkintavaltaa sen suhteen, antaako se omaisuuden siirtymistä koskevan määräyksen vai ei.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tuomioistuimen päätös hylätä vuokranantajan tai muun tahon vaatimus perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitetun toimitsijan määräämisestä sillä perusteella, ettei kukaan ole antanut suostumustaan toimitsijan tehtävään, ei estäisi vuokranantajaa saattamasta asiaa myöhemmin uudelleen vireille ja esittämästä samassa yhteydessä tässä pykälässä tarkoitettua vaatimusta omaisuuden siirtymisestä.

Pykälän 2 *momentissa* säädettäisiin niistä seikoista, jotka tuomioistuimen olisi otettava huomioon harkitessaan 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista. Arvioinnissa olisi ensinnäkin otettava huomioon jäämistöomaisuuden määrä ja sen kokonaisarvo. Koska vuokranantajalla ei ole lähtökohtaisesti tietoa muusta vuokralaisen jäämistöomaisuudesta kuin siitä, mitä ehdotetun AHVL 46 a §:n 1 momentissa tarkoitetaan, rajoittuisi hänen selvittämismahdollisuutensa tällaiseen omaisuuteen. Vuokranantajan olisi siten esitettävä selvitystä vuokra-asuntoon ja siihen liittyviin tiloihin jääneen jäämistöomaisuuden määrästä ja kokonaisarvosta. Tuomioistuimen ei olisi tarpeen hankkia selvitystä viran puolesta, mutta sen olisi varattava vuokranantajalle tilaisuus toimittaa selvitys tai täydentää sitä, jos selvitystä ei ole toimitettu tai se vaikuttaa puutteelliselta asianmukaisen arvioinnin kannalta. Jos vuokranantaja ei edes pyynnöstä toimittaisi selvitystä, koituisi se yleensä hänen vahingokseen. Selvitystä voitaisiin esittää esimerkiksi valokuvin, luetteloin tai laskelmin. Tyhjentävää omaisuusluetteloa tai tarkkaa euromääräistä arviota ei olisi tarpeen esittää, vaan riittäväksi voitaisiin katsoa esimerkiksi suuntaa antava arvio omaisuuden kokonaisarvosta. Jos tuomioistuimen käytettävissä ei olisi muuta selvitystä vuokralaisen jäämistöomaisuudesta kuin vuokranantajan toimittama selvitys, perustuisi arviointi yksinomaan tähän selvitykseen.

Tuomioistuin voisi hylätä vuokranantajan vaatimuksen esimerkiksi tilanteessa, jossa se arvioisi todennäköiseksi, että toimitsijan määrääminen olisi mahdollista myöhemmin. Tällainen tilanne voisi olla käsillä erityisesti silloin, kun tuomioistuin arvioisi todennäköiseksi, että jokin taho antanee tai tulee antamaan suostumuksensa toimitsijan tehtävään kohtuullisessa ajassa, kun otetaan huomioon jäämistöomaisuuden arvo. Kohtuullisen ajan arvioinnissa olisi siten otettava huomioon erityisesti jäämistöomaisuuden arvioitu kokonaisarvo. Mitä vähäisempi jäämistöomaisuuden arvioitu kokonaisarvo on, sitä epätodennäköisempänä voidaan pitää sitä, että kukaan antaisi suostumustaan toimitsijan tehtävään. Jos taas vuokranantaja olisi esittänyt selvityksen huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneestä jäämistöomaisuudesta ja sen arvosta, mutta siitä huolimatta kukaan ei anna suostumustaan toimitsijaksi, olisi määräys omaisuuden siirtymisestä vuokranantajan omistukseen lähtökohtaisesti annettava.

Ehdotetun 3 *momentin* mukaan tuomioistuimen olisi määräystä antaessaan otettava soveltuvien osin huomioon, mitä ehdotetun AHVL 68 a §:n 4 ja 5 momentissa säädetään. Tämä merkitsisi ensinnäkin sitä, että ehdotetun AHVL 46 a §:n 1 momentissa tarkoitettu kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuus ei siirry vuokranantajan omistukseen siltä osin kuin kysymys on löytötavaralain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua omaisuudesta, jonka hankkiminen tai hallussapito on kiellettyä tai vaatii viranomaisen luvan. Omistusoikeus ei myöskään siirry, jos kyseessä on löytötavaralain 18 §:ssä tarkoitettu omaisuus. Omistusoikeus ei siirry myöskään silloin, jos muusta lainsäädännöstä muuta johtuu. Sen sijaan tuomioistuin voisi, poiketen siitä, mitä ehdotetussa AHVL 68 a §:ssä ehdotetaan säädettäväksi, määrätä, että löytötavaralain 17 §:ssä tarkoitettu omaisuus siirtyy vuokranantajan omistukseen, mikäli tällainen omaisuus sisältyy ehdotetun AHVL 46 a §:n 1 momentissa tarkoitettuun jäämistöomaisuuteen.

Momentissa säädettäisiin lisäksi siitä, että vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset olisi vaatimuksesta korvattava siten kuin ehdotetussa AHVL 46 a §:n 4 momentissa säädetään. Säännöstä sovellettaessa olisi soveltuvin osin otettava huomioon se, mitä ehdotetun AHVL 46 a §:n 4 momentin perusteluissa on esitetty.

48 §. *Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen.* Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi vastaava terminologinen tarkennus kuin mitä ehdotetaan tehtäväksi 31 §:n 1 momenttiin.

52 §. *Vuokrasopimuksen irtisanomisaika.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan tarkennettavaksi kielellisesti siten, että siinä puhuttaisiin jatkossa siitä, milloin vuokrasopimuksen irtisanomisaika alkaa kulua, eikä enää siitä, mistä päivästä irtisanomisaika lasketaan.

Pykälän 2 momentissa säädettyä vuokranantajan irtisanomisaikaa ehdotetaan muutettavaksi. Muutos olisi kahtalainen: ensinnäkin vuokranantajan pidempi irtisanomisaika lyhenisi kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen ja toiseksi sitä sovellettaisiin, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Nykyisin vuokranantajan pidempi irtisanomisaika on tullut sovellettavaksi vähintään vuoden kestäneisiin vuokrasuhteisiin. Vuokranantajan lyhyemmän irtisanomisajan eli kolmen kuukauden irtisanomisajan kannalta ehdotettu muutos tarkoittaisi, että sitä sovellettaisiin vastaisuudessa alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin.

Ehdotettu muutos koskisi ainoastaan lain voimaantulon jälkeen tehtyjä vuokrasopimuksia. Näin ollen ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin sovellettaisiin edelleen vuokranantajan kuuden kuukauden irtisanomisaikaa, jos vuokrasuhde on kestänyt vähintään vuoden.

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, olisi mitätön. Jos sopimukseen kaikesta huolimatta sisältyisi edellä kuvattu sopimusehto, sopimusta pidettäisiin alusta lähtien tavanomaiseen tapaan irtisanomisenvaraista toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena.

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

Muutoksen tavoitteena on selkeyttää vuokrasopimuksen keston liittyviä sopimuskäytäntöjä siten, että vuokrasuhteen vähimmäiskesto sovitaisiin jatkossa ehdotetun 4 §:n mukaisesti. Muutoksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole estää sopimasta vuokrasuhteelle vähimmäiskesto. 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 edellyttäisi 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, olisi pykälän otsikkoa tarpeen tarkentaa vastaavasti.

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

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

55 §. *Vuokrasopimuksen irtisanominen tuomioistuimen luvalla.* Pykälän otsikkoa sekä 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi. Pykälän *1 momentin* mukainen irtisanomismahdollisuus tuomioistuimen luvalla ehdotetaan laajennettavaksi 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 momenttiin* ehdotetaan tehtäväksi vastaava terminologinen tarkennus kuin mitä ehdotetaan tehtäväksi 31 §:n 1 momenttiin.

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 jatkossa viitattaisiin selkeästi, mihin purkamisperusteisiin se soveltuu.

Pykälän *1 momenttiin* lisättäväksi ehdotettava muu erittäin painava syy kattaisi jatkossa esimerkiksi tilanteet, joissa on samanaikaisesti kyse useammasta purkamisperusteesta. Momentissa tarkoitettu erittäin painava syy voisi olla myös yksittäisen purkamisperusteen toistuva tai jatkuva rikkominen niin, että teko tai laiminlyönti ei yksittäin arvioituna oikeuttaisi vuokranantajaa purkamaan sopimusta. Vastaavasti 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 myös olla muun vuokrasopimuksessa sovitun velvoitteen tai kiellon rikkominen, kunhan rikkomista voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää riittävän vakavana.

Erittäin painavan syyn täyttyminen 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 vakavaan rikkomiseen vuokralaisen taholta. Tällöin erittäin painava syy liittyy usein niin sanottujen sopimuksen sivuvelvoitteiden rikkomiseen. Vuokrasuhteessa vuokralaisen pääsuoritusvelvoitteena on vuokran maksaminen. Sivuelvoitteet taas voivat sopimisen lisäksi perustua esimerkiksi vuokrasuhteissa vakiintuneesti noudatettaviin käytäntöihin, jotka ovat voimassa ilman, että niistä erikseen sovittaisiin. Vuokrasopimuksessa ei ole tarpeen sopia erikseen esimerkiksi siitä, että huoneistossa ei saa viettää tai sallia vietettävän häiritsevää elämää. Häiritsevän elämän viettäminen tai sen salliminen merkitsee siis vuokrasuhteeseen liittyvän sivuvelvoitteen rikkomista, koska vuokralaisen velvollisuutena on käyttää huoneistoa asianmukaisesti ja hyvien tapojen mukaisesti siten, että hän ottaa huomioon myös naapurit ja näiden kotirauhan. Häiritsevän elämän viettäminen voi jo nykyisin olla vuokrasopimuksen purkamisperuste, jos se tapahtuu huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Vuokrasopimuksessa ei myöskään

tarvitse erikseen sopia esimerkiksi siitä, ettei vuokralainen saa uhkailla vuokranantajaa tai naapureita taikka viljellä huoneistossa huumausaineina käytettäviä kasveja. Oikeuskäytännössä myös näitä seikkoja on kuitenkin pidetty vuokrasopimuksen purkamisperusteina. Erittäin painavan syyn toteaminen ei kuitenkaan edellyttäisi erillistä arviointia siitä, onko kyseessä sopimuksen sivuvelvoitteen rikkominen.

Ehdotettu uusi purkamisperuste voisi tulla sovellettavaksi myös esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen viettää häiritsevää elämää huoneiston, asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömässä läheisyydessä, eli muualla kuin huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Häiritsevän elämän viettäminen koskeva purkamisperuste suojaa ennen kaikkea vuokralaisen naapureiden kotirauhaa. Häiritsevän elämän viettäminen voi kuitenkin eräissä tilanteissa häiritä naapureiden kotirauhaa silloinkin, kun vuokralainen ei viettäisi häiritsevää elämää huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Sama koskee esimerkiksi myös terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi annettujen säännösten rikkomista. Säännöksen tarkoittama erittäin painava syy voisi siten olla käsillä esimerkiksi silloin, kun vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen huoneiston, asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömässä läheisyydessä ja teko on objektiivisesti arvioiden omiaan merkittävästi heikentämään vuokralaisen naapureiden kotirauhaa ja turvallisuuden tunnetta. Arviointi perustuisi aina kokonaisarvioon, jossa otettaisiin huomioon teon tai menettelyn vakavuus, sen yhteys asumiseen sekä huoneiston ja kiinteistön käyttöön, samoin kuin vaikutukset naapureiden turvallisuuden tunteeseen ja kotirauhaan. Arvioinnissa olisi lisäksi otettava huomioon, onko teko tai menettely ollut yksittäistä ja kertaluonteista vai jatkuvaa ja toistuvaa sekä kuinka välittömässä läheisyydessä huoneistoa, asuinrakennusta tai kiinteistöä se on tapahtunut. Lievemmat rikokset, kuten näpistys, tai rikokset, joilla ei ole merkittävää vaikutusta asumiseen tai naapurien yleiseen turvallisuudentunteeseen ja kotirauhaan, eivät yleensä edes toistuessaan 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 osalta 3 momentin merkitys on kuitenkin rajallisempi, sillä purkamiseen ei voi olla erittäin painavaa syytä, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys.

Purkamisperusteen aiheuttaneen menettelyn merkityksen vähäisyyttä tulee arvioida ensisijaisesti objektiivisin kriteerein. Arvioinnin tulee siis perustua siihen, millainen menettely vuokrasopimussuhteissa tavanomaisesti katsotaan sellaiseksi, että se oikeuttaa sopimuksen purkamiseen. Purkamisperusteen aiheuttaneen menettelyn vähäistä merkitystä on kuitenkin arvioitava myös sopimusosapuolten näkökulmasta. Menettelyllä voidaan katsoa olevan muu kuin vähäinen merkitys myös silloin, kun 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 saattaa joissain tilanteissa olla merkitystä myös sopimusosapuolten 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 on 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 vuokrasopimuksen purkamiseen. Vuokralaisella on varoituksen antamisen myötä

myös mahdollisuus korjata toimintaansa. Koska purkaminen edellyttää erittäin painavaa syytä, sopimusosapuolen subjektiivisella käsityksellä purkamisperusteen olemassaolosta ei kuitenkaan voi olla ratkaisevaa merkitystä.

Pykälän voimassa olevasta 4 momentista seuraisi jatkossa se, että vuokranantajan tulee vedota myös muuhun painavaan perusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon.

Annettaessa varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä tai purkamisilmoitus sellaisella perusteella, jota pidetään tällaisena muuna erittäin painavana syynä, on vuokralaiselle ilmoitettava ja yksilöitävä mainittu syy. Ei siis riitä, että varoitukseen tai ilmoitukseen kirjoitetaan ”muu erittäin painava syy”. Selvytyden vuoksi todettakoon, että osapuolet eivät voi sopimuksin sitovasti ennalta määritellä, minkälaista menettelyä on pidettävä tai voidaan pitää säännöksen tarkoittamana muuna erittäin painavana syynä.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi. Voimassa olevan 2 momentin mukaan huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvien osien 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 siten yksiselitteisesti kata tilanteita, joissa vuokralainen syyllistyy 1 momentin 2 tai 4–6 kohdassa tarkoitettuun menettelyyn muualla kuin huoneistossa. Koska lainsäätäjän tarkoituksena on ollut viitata kaikkiin purkamisperusteisiin, joissa mainitaan huoneisto, ehdotetaan säännöksen sanamuotoa tarkistettavaksi siten, että siinä viitattaisiin jatkossa 1 momentin 2–6 kohtiin.

Voimassa oleva 2 momentti viittaa ”soveltuvien osien” myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin laitteisiin. 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 ”soveltuvien osinkaan” viitata laitteisiin.

62 §. *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä.* Pykälän 1 momentin ensimmäiseen virkkeeseen ehdotetaan lisättäväksi ehdotettu 61 §:n 1 momentin 7 kohdan mukainen purkamisperuste. Vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella edellyttäisi siis pääsääntöisesti varoituksen antamista, paitsi jos vuokralainen on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. Samalla momentin toiseen virkkeeseen ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus ehdotettuihin 13 a–13 d §:n tiedoksiantosäännöksiin. Mainittu virke siirrettäisiin selkeyden vuoksi kuitenkin uudeksi 2 momentiksi. Samalla voimassa oleva 2 momentti siirtyisi uudeksi 3 momentiksi, ja voimassa oleva 3 momentti siirtyisi puolestaan 4 momentiksi. Voimassa olevan 2 momentin eli ehdotetun uuden 3 momentin sanamuotoihin tai sisältöön ei kuitenkaan ehdoteta muutoksia.

Voimassa olevan 3 momentin mukaan varoitusta ei edellytetä muun muassa silloin, kun vuokralainen on menetellyt 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa erittäin moitittavalla tavalla. Erittäin moitittavaan toimintaan liittyvä poikkeussäännös

ulotettaisiin siis myös huoneiston huonoon hoitoon. Poikkeus kattaisi myös ehdotettavan uuden purkamisperusteen. Varoitusta ei siten jatkossa enää tarvittaisi, jos vuokralainen olisi 61 §:n 1 momentin 4–7 kohdissa tarkoitetuissa tapauksissa menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. Säännös olisi jatkossa sijoitettu pykälän 4 momenttiin.

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–13 d §:ään. Pykälään ehdotetaan myös lisättäväksi 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 päättyttyä. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että muuttopäiväksi katsottaisiin jatkossa vuokrasopimuksen päättymispäivä.

Sopimus päättyisi sinä päivänä, jona se irtisanomisen tai purkamisen taikka sovitun vuokra-ajan kuluttua päättyy. Päättymisajankohta määräytyisi siten 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 myös toisin kuin mitä pykälässä ehdotetaan säädettäväksi. Osapuolet voisivat esimerkiksi sopia, että muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä.

68 a §. Vuokrasuhteen päättyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus. Pykälä on uusi. Pykälässä säädettäisiin huoneistoon jääneestä omaisuudesta tilanteessa, jossa vuokrasuhde on päättynyt eikä huoneistossa enää asuta. Ehdotettua pykälää sovellettaisiin vain sellaisissa tapauksissa, joissa vuokralainen ja muut asukkaat ovat vapaaehtoisesti hylänneet huoneiston. Pykälää ei siten sovellettaisi, jos olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että huoneistossa edelleen asutaan tai sitä yhä käytetään. Tällöin olisi viime kädessä yhä haettava vuokralaisen häätöä. Pykälää sovellettaisiin myös silloin, kun omaisuus on unohdettu huoneistoon. Pykälässä ei siis tehtäisi eroa sen mukaan, onko omaisuus tahallaan jätetty huoneistoon vai unohdettu sinne esimerkiksi huolimattomuuden seurauksena. Lisäksi pykälässä säädettäisiin vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta tietyn määräajan ajan sekä vuokralaisen velvollisuudesta korvata vuokranantajalle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi myös eräistä poikkeuksista omistusoikeuden siirtymistä ja omaisuuden hävittämistä koskien.

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt omaisuus siirtyisi 2 momentissa säädetyin määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle, ellei vuokralainen tai muu asukas ota omaisuutta haltuunsa mainitun ajan kuluessa.

Omaisuudella tarkoitettaisiin kaikkea sellaista omaisuutta, joka on jäänyt huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle tai muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- ja ulkotilaan. Tilojen osalta säännös vastaisi sitä, mitä ehdotetun 26 a §:n yhteydessä ehdotetaan säädettäväksi. Säännöstä sovellettaisiin lähtökohtaisesti kaikkien omaisuuteen, joka on jäänyt edellä mainittuihin tiloihin. Poikkeuksena olisi kuitenkin 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 tarkoitettaisiin esimerkiksi vuokralaisen perheenjäseniä tai alivuokralaista. ”Voidaan olettaa” -kynnyksen ylittyminen ei edellyttäisi kovin korkeaa todennäköisyysastetta. Todennäköisyyskynnystä olisi siten pidettävä matalana, jollei kyse ole yhteiskäyttötiloista, joissa edelleen asuu muita vuokralaisia.

Vuokranantajalla olisi kuitenkin oikeus heti hävittää jätteet ja muu selvästi arvoton omaisuus, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä. Jos kyse on jätteestä tai selvästi arvottomasta omaisuudesta, vuokranantajalla ei siten olisi velvollisuutta ilmoittaa tällaisesta omaisuudesta eikä huolehtia sen säilyttämisestä siihen asti, että vuokralainen ottaa sen vastaan tai että määräaika on kulunut. Vaikka omaisuutta voitaisiin muutoin pitää jätteenä tai selvästi arvottomana, sitä ei kuitenkaan saisi heti hävittää, jos kyseessä ovat valokuvat, asiakirjat tai muut vastaavat esineet, vaan tällöin olisi noudatettava jompaakumpaa 2 momentissa säädettyä määräaika. Lisäksi on huomattava, että pykälän 4 ja 5 momentissa säädetään eräistä erityistilanteista, joissa omistusoikeus ei siirry tai omaisuutta ei jätteitä lukuun ottamatta saa hävittää.

Jätteellä tarkoitetaan esineitä ja aineita, joita ei ole tarkoitettu säilytettäväksi ja jotka tavallisesti hävitetään tai heitetään pois muuton yhteydessä. Jätteitä olisivat siten esimerkiksi ruokajätteet, nopeasti pilaantuvat elintarvikkeet ja muu vastaava säilytyskelvoton omaisuus, roska- ja muovipussit, pahlilaatit, kertakäyttöastiat sekä mainosposti ja muu paperijäte.

Selvästi arvottomalla omaisuudella tarkoitetaan taas esineitä, joilla ei ole jälleenmyynti- tai käyttöarvoa. Tällaisina esineinä voidaan mainita esimerkiksi kuluneet ja likaiset vaatteet, likaiset astiat, rikkiinäiset tai merkittävästi vaurioituneet huonekalut, rikkiinäiset elektroniikkalaitteet tai muut käyttökelvottomat esineet, joiden arvo on olematon tai hyvin vähäinen. Vuokranantajalla ei siten ole velvollisuutta säilyttää omaisuutta, jonka arvo on olematon tai niin vähäinen, ettei säilyttämistä voida pitää perusteltuna. Rajanveto voi joissakin tapauksissa olla vaikeaa sen suhteen, onko omaisuus niin arvotonta, että sen saa heti hävittää. Epäselvissä tapauksissa on noudatettava varovaisuutta ja katsottava, ettei omaisuutta voida heti hävittää, vaan siitä on annettava ilmoitus tai, jos ilmoituksen antaminen ei ole mahdollista, odotettava neljä kuukautta. Omaisuuden hävittäminen ennen määräajan päättymistä tapahtuu vuokranantajan omalla vastuulla, ja hän voi joutua korvausvelvolliseksi, jos vuokralainen on yrittänyt noutaa hävitetyn omaisuuden määräajan kuluessa ja osoittautuu, ettei omaisuus ollut sellaista, jonka olisi saanut heti hävittää.

Valokuvia, asiakirjoja ja muita vastaavia esineitä ei edellä todetusti pidetä jätteinä eikä selvästi arvottomana omaisuutena. Huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin voi jäädä vuokralaiselle tai muulle asukkaalle tunnearvoa omaavia valokuvia tai päiväkirjoja taikka merkityksellisiä asiapapereita, kuten kirjanpitoa, kuitteja ja laskuja. Vain vähän tilaa vievät asiakirjat, jotka ovat tavanomaisesti vuokralaiselle tai muulle asukkaalle erityisen merkityksellisiä – kuten todistukset, testamentit, lahjakirjat, kuitit ja tositteet, kirjanpito- ja verotusmateriaali, kauppakirjat sekä osamaksukauppasopimukset – samoin kuin asiakirjat, jotka sisältävät vuokralaisen tai muun asukkaan yksityiselämään liittyviä tietoja, on säilytettävä vähintään säädetyn määräajan ajan ja mahdollisuuksien mukaan jopa pidempään. Esineitä, joiden voidaan tavanomaisesti olettaa olevan tunnearvoltaan merkityksellisiä, ovat valokuvien lisäksi esimerkiksi perintö- ja perinne-esineet, taideteokset ja maalaukset, lasten piirustukset, henkilökohtaiset kirjeet ja kortit sekä mitalit ja palkinnot.

Vuokranantajan on aina suositeltavaa laatia yksinkertainen luettelo huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneestä omaisuudesta sekä valokuvata se, jotta myöhemmin ei syntyisi epäselvyyttä siitä, mitä omaisuutta tiloihin on jäänyt.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin määräajoista, joiden kuluttua omaisuus siirtyisi vuokranantajalle. Kun määräaika on kulunut eikä vuokralainen tai muu asukas ole noutanut omaisuutta, he menettäisivät oikeutensa siihen ja omaisuus siirtyisi vastikkeetta vuokranantajalle, jollei siis 4 ja 5 momentista muuta seuraisi. Määräaika olisi kuukausi siitä, kun vuokralainen on vastaanottanut vuokranantajan tekemän ilmoituksen jääneestä omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Ilmoituksessa olisi mainittava, että vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuutta on jäänyt huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin ja että jäänyt omaisuus siirtyy vuokranantajan omistukseen, ellei sitä noudeta tiettyyn päivämäärään mennessä. Päivämäärä määräytyisi sen mukaan, onko tiedoksiannossa käytetty kirjepostia vai sähköistä viestintäkanavaa. Jos ilmoitus annettaisiin tiedoksi kirjepostina, päivämääräksi olisi merkittävä lähetyspäivämäärä lisättynä vähintään kuukaudella ja seitsemällä päivällä. Jos taas ilmoitus annettaisiin tiedoksi sähköistä viestintäkanavaa käyttäen, päivämääräksi olisi merkittävä lähetyspäivämäärä lisättynä vähintään kuukaudella ja kolmella päivällä. Ilmoituksessa olisi luonnollisesti mainittava myös vuokranantajan yhteystiedot.

Niissä tilanteissa, joissa vuokranantaja ei tavoita vuokralaista tämän muutettua pois, pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, että omaisuus siirtyisi vuokranantajalle joka tapauksessa neljän kuukauden kuluttua siitä, kun vuokralainen oli jättänyt huoneiston. Jos luotettavaa selvitystä siitä, milloin vuokralainen tosiasiassa jätti huoneiston, ei kuitenkaan olisi saatavilla, määräaika laskettaisiin siitä ajankohdasta, jolloin vuokranantaja sai asunnon haltuunsa. Vaikka pykälän nojalla vuokranantajan ei olisikaan täysin välttämätöntä saada ilmoitusta tehtyä vuokralaiselle, hänellä on yleensä intressi saada ilmoitus tehtyä, jotta kuukauden määräaika alkaa kulua ja huolehtimisvelvollisuus sekä siihen liittyvä vahingonkorvausvastuu päättyvät.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta. Vuokranantajalla olisi siten velvollisuus huolehtia huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneestä omaisuudesta siihen saakka, kunnes vuokralainen on vastaanottanut omaisuuden tai kun määräaika 2 momentin mukaisesti on kulunut. Vuokranantajan on mainittuna aikana huolehdittava omaisuudesta kuin se olisi hänen omaansa. Omaisuudesta huolehtimisella tarkoitetaan sitä, että vuokranantaja on velvollinen ryhtymään kohtuullisiin toimenpiteisiin suojataksaan vuokralaisen omaisuutta vahingoittumiselta ja tuhoutumiselta. Huolenpitovelvollisuuden laajuus määräytyy tapauskohtaisesti muun muassa omaisuuden laadun ja arvon perusteella. Tavanomaisesti vuokranantajan velvollisuus rajoittuu omaisuuden suojaamiseen ulkoisilta fyysisiltä vaurioilta. Esimerkiksi vakuutusten hankkimista tai maksamista ei yleensä voida edellyttää vuokranantajalta, ellei kyseessä ole erityisen arvokas esine. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, jos se on aiheutunut hänen tahallisuudestaan tai huolimattomuudestaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantajan huolenpitovelvollisuus ei koske 1 momentissa tarkoitettua jätettä tai selvästi arvotonta omaisuutta, paitsi jos tällainen omaisuus on erityisomaisuutta taikka 4 tai 5 momentista muuta seuraa.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin lisäksi, että vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Tarpeellisilla kustannuksilla tarkoitetaan kustannuksia, jotka ovat välttämättömiä omaisuudesta huolehtimisen tai sen hävittämisen kannalta. Kustannuksilla tarkoitetaan sekä omaisuuden huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuvia kuluja että korvausta vuokranantajan tekemästä tai teettämästä työstä.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin siitä, että omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan pykälän nojalla siirtyisi eikä omaisuutta saisi jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta johtuu taikka jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti.

Momentin viittauksella ”muihin lakeihin” tarkoitetaan tilannetta, jossa huoneistosta löytynyt omaisuus on luonteeltaan sellaista, ettei sen omistusoikeus voi siirtyä vuokranantajalle, koska muussa säädöksessä niin säädetään. Tällöin sovelletaan kyseistä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä taikka muita alemman asteisia säädöksiä. Esimerkiksi huomioon olisi otettava rikoslain voimaannapenemisestä annettu asetus (39-101/1889, jäljempänä RVA). Sanottu merkitsee sitä, että vaikka vuokranantaja tai hänen jälkeensä omaisuuden haltuunsa saanut olisi toiminut vilpittömässä mielessä, hänen olisi palautettava omaisuus oikealle omistajalle RVA 11 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa. Samoin huomioon olisi otettava se, että tietyt omaisuuslajit kuuluvat esimerkiksi valtiolle (ks. muinaismuistolaki 295/1963) tai puolustusvoimille (ks. asetus puolustusvoimille kuuluneen tavarain löytämisestä ja pelastamisesta 84/1983).

Omistusoikeus omaisuuteen ei myöskään siirtyisi vuokranantajalle, jos tämä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti. Jos huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti, ei myöskään voida katsoa, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyttä omaisuutta olisi hylätty tai jätetty sinne vapaaehtoisesti. Tällöin on katsottava, että vuokralaisella ei myöskään ole ollut omaisuuden hyläntätahtoa. Ratkaisevaa olisi se, miltä tilanne eli olosuhteet ulospäin näyttävät objektiivisesti tarkastellen. Objektiivisella tilanteen arviolla tarkoitetaan normaalihuolellista tilannearviota siitä, onko omaisuuden määrä, laatu, arvo ja muut seikat huomioon ottaen kolmannella henkilöllä perusteltua aihetta katsoa, että vuokralainen ei enää käytä asuntoa eikä aio palata sinne. Jos asunto on esimerkiksi sisustettu kodinomaiseen käyttöön eikä mikään viittaa siihen, että vuokralainen olisi poiminut irtaimistosta vain tarpeelliset ja arvokkaimmat tavarat mukaansa, ei huoneistoa voitaisi pitää vapaaehtoisesti hylättynä. Tyypillisesti näin on esimerkiksi silloin, kun vuokralainen on yllättäen joutunut hoitoon tai suorittamaan vankeusrangaistusta. Jos taas vuokranantaja voi vallitsevien olosuhteiden perusteella pitää huoneistoa vapaaehtoisesti hylättynä, omaisuus siirtyisi hänelle siten kuin pykälässä säädetään. Vuokranantajan voi kuitenkin toisinaan olla vaikeaa arvioida olosuhteiden perusteella, onko huoneisto todella hylätty vapaaehtoisesti. Epäselvissä tapauksissa on turvallisempaa olettaa, että huoneistoa ja omaisuutta ei ole hylätty, ja hakea häätöä, koska muussa tapauksessa vuokranantaja voisi syyllistyä omankädenoikeuden käyttöön sekä myös joutua vahingonkorvausvelvolliseksi.

Pykälän 5 momentissa säädettäisiin tietyistä omaisuuslajeista, jotka jäisivät pykälän soveltamisalan ulkopuolelle ja joiden omistusoikeus ei siis siirtyisi vuokranantajalle. Löytötavaralain (778/1988) on lueteltu tietyjä 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 sitä 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. (ks. 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 ilmeisesti hylännyt omaisuuden, ei ole yksiselitteinen, löytötavaralaki ei lähtökohtaisesti tule sovellettavaksi ilman erillistä säännöstä. Tämän vuoksi pykälän 5 momentissa viitattaisiin siihen, että löytötavaralakia sovelletaan aina, kun kyse on momentissa tarkoitettusta omaisuudesta.

Ensinnäkin löytötavaralain säännöksiä sovellettaisiin silloin, kun kyse on omaisuudesta, jonka hankkiminen tai hallussapito on kiellettyä tai vaatii viranomaisen luvan (löytötavaralain 4 §:n 1 momentti). Tällainen omaisuus on välittömästi toimitettava poliisille. Toiseksi löytötavaralakia sovellettaisiin, jos huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt omaisuus on polkupyörä tai mopo (löytötavaralain 17 §). Kolmanneksi löytötavaralakia sovellettaisiin, jos kyseessä oleva omaisuuslaji on mainittu lain 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 sovellettaisiin siten löytötavaralakia ja sen mukaisia menettely- ja toimintatapasäännöksiä. Selvyyden vuoksi todettakoon, että jos huoneistosta löytyy kyseisen kiinteistön avaimia, niitä ei tarvitsisi toimittaa poliisille.

77 §. *Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot.* Pykälän 1 momentin toista virkettä ehdotetaan muutettavaksi tiedoksiannosta koskevan viittauksen osalta, koska esityksessä säädettäisiin uudet pykälät tiedoksiannosta.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi vastaava terminologinen tarkennus kuin mitä ehdotetaan tehtäväksi 31 §:n 1 momenttiin.

89 §. *Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus.* Pykälän 1 momentissa oleva viittaus asumistukilakiin (408/75) ehdotetaan korvattavaksi viittauksella yleisestä asumistuesta annettuun lakiin (938/2014). Pykälän 2 momentissa oleva kirjoitusvirhe ehdotetaan korjattavaksi.

7.2 Laki liikehuoneiston vuokrauksesta

4 a §. *Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti.* Pykälä on uusi ja siinä selvennettäisiin, miten lain tarkoittama kirjallinen muoto rinnastuu sähköiseen muotoon. Pykälän tarkoituksena on turvata, että vastaanottaja saa sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen siten, että tämä voi säilyttää sen ja tarvittaessa vedota siihen. Ehdotettua pykälää sovellettaisiin kaikkiin lain säännöksiin, joissa edellytetään sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen tekemistä kirjallisesti.

Ehdotetun pykälän mukaan laissa tarkoitettuna kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidettäisiin 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 kaikkea digitaalisessa muodossa tapahtuvaa viestintää. Sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen olisi oltava yleisesti luettavissa olevassa sähköisessä muodossa, jotta vastaanottaja voi ottaa siitä selon. Lähettäjän olisi siten käytettävä sellaista sähköistä muotoa, jonka lukemiseen tarvittavat ohjelmistot ovat yleisesti saatavilla.

Ehdotetussa säännöksessä ilmaisulla ”yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevalla sähköisellä muodolla” tarkoitettaisiin sitä, että vastaanottaja voi tallentaa ja toisintaa tälle osoitetun sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen muuttumattomana siten, että se on saatavilla myöhempää käyttöä varten. Vaatimuksen täyttäisi esimerkiksi sähköpostitse tehty sopimus, joka on toisen sopimusosapuolen toimesta lähetetty saman sisältöisenä molemmille osapuolille ja jonka sisällön muuttumattomuus on siten varmistettavissa. Vastaavasti vaatimuksen täyttäisi esimerkiksi sähköisessä asiakasportaalissa tehty ilmoitus, jos se on tallennettavissa esimerkiksi PDF-tiedostona, joka voidaan myöhemmin myös toisintaa.

Säännökseen sisältyisi 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, tämän olisi huolehdittava siitä, että se on vastaanottajan tallennettavissa palvelusta riittävän pitkään. Esimerkiksi tilanteessa, jossa sähköinen ilmoitus on tallennettavissa ainoastaan vuokranantajan omasta asiointijärjestelmästä, vuokranantajan olisi huolehdittava siitä, että vuokralaisella säilyy asianmukaisen ajan pääsy järjestelmään, josta tämä voi ilmoituksen tallentaa itselleen. Sen sijaan, jos sähköinen sopimus, ilmoitus tai varoitus on lähetetty vuokralaiselle tavallisella sähköpostilla tai sen liitteenä, täytyisi vaatimus asianmukaisesta ajasta, sillä saapuneiden viestien – ja siten sähköisen sopimuksen, ilmoituksen tai varoituksen – tallentaminen ja säilyttäminen riippuvat vastaanottajasta 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 alkujaan tarkoitettu samaa kuin mitä lainsäädännössä nykyisin kuvataan ilmaisulla ”joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksensa 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 ehdotettaisiin korvattaviksi informatiivisella viittauksella oikeustoimilakiin ja kuluttajansuojalain 4 lukuun. Samalla voimassa olevan 2 momentin viittaussäännökset kuluttajansuojalakiin ja vuokran määrää koskevan ehdon sovitteluun sovellettaviin LHV: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 kohtuuttomuutta 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 kohtuuttomuutta arvioitaisiin jatkossa LHV 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 otettaisiin huomioon sopimusehtodirektiivin (93/13/ETY) edellyttämä poikkeus kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisessä sopimuksessa. Ehdotettu 2 momentti muodostaisi poikkeuksen 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 LHV 25 §:n 2 momentin mukaista irtisanomissuojaa.

Ehdotetussa 2 momentissa tarkoitettu poikkeus ei koskisi erikseen neuvoteltuja sopimusehtoja, vaan tällöin sovellettaisiin ehdotettua 1 momenttia. Ilmaisia ”erikseen neuvoteltu” 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. Arvioinnissa olennaista on, onko kuluttajalla ollut mahdollisuus neuvotella ehdosta ja vaikuttaa sen sisältöön. Vaikka etukäteen laaditusta ehdosta olisi käyty keskustelua osapuolten kesken ennen sopimuksen tekemistä, sopimusehtodirektiivi voi tulla sovellettavaksi, jos kuluttaja ei ole tosiasiaissa voinut vaikuttaa sen sisältöön.

Sopimusehtodirektiivin edellyttämän kohtuuttomuusarvioinnin ulkopuolelle jäävät sen 4 artiklan 2 kohdan mukaiset sopimuksen pääkohteen määrittelyä ja hintaa koskevat ehdot, jotka on laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi. Ehdon tulee siten olla laadittu niin, että kuluttaja voi sen perusteella selkeästi ymmärtää oikeutensa ja velvollisuutensa. Ehdotettua 2 momenttia ei siten sovellettaisi, vaikka kyse olisi muusta kuin erikseen neuvotellusta ehdosta, jos ehto kuitenkin on selkeä ja ymmärrettävä. Tällöin ehdon kohtuullisuutta arvioitaisiin 1 momentin nojalla.

11 §. *Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä.* Pykälässä, joka olisi yleissäännös, säädettäisiin ilmoituksen lähettäjän tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä. Pykälää sovellettaisiin voimassa olevan lain tavoin muihin ilmoituksiin, paitsi niihin, joiden tiedoksiannosta säädetään erikseen. Näitä ovat 43 ja 53 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset ja 49 §:ssä tarkoitettu varoitus, joiden tiedoksiannosta säädettäisiin jatkossa erityissäännöksessä eli ehdotetussa 11 a §:ssä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, miten laissa tarkoitetut ilmoitukset voitaisiin yleensä antaa tiedoksi tilanteissa, 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 postiosoitteella tarkoitettaisiin vuokrasopimuksessa ilmoitettua postiosoitetta. Myös muu postiosoite voitaisiin katsoa vastaanottajan tavallisesti käyttämäksi postiosoitteeksi, jos tällaisesta osoitteesta on sovittu tai siitä on erikseen informoitu lähettäjää taikka tapauksen olosuhteista voidaan näin päätellä.

Säännös olisi yhä tahdonvaltainen, eli vuokrasuhteen osapuolet voisivat sopia myös muun tiedoksiantotavan käyttämisestä kuin kirjepostista. Selvyyden vuoksi todettakoon, että pykälä ei myöskään estäisi sopimusosapuolta valtuuttamasta toista henkilöä vastaanottamaan vuokrasuhteeseen liittyviä ilmoituksia. Sanottu koskisi myös 11 a §:ssä tarkoitettua ilmoitusta ja varoitusta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, että jos sopijapuolet ovat nimenomaisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, saadaan 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 tosiasiasa saapunut vastaanottajalle. Edellytyksenä on, että osapuolet ovat kirjallisesti sopineet tietyn sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä laissa tarkoitettujen ilmoitusten toimittamiseen. Sähköisellä viestintäkanavalla tarkoitetaan säännöksessä mitä tahansa digitaalista välinettä tai palvelua, jonka kautta viestintä tapahtuu. Sähköinen viestintäkanava voi olla esimerkiksi sähköposti tai vuokranantajan käyttämä muu sähköinen asiointipalvelu. Sähköistä viestintäkanavaa valittaessa on kuitenkin otettava huomioon, että osa laissa tarkoitetuista ilmoituksista on toimitettava kirjallisesti. Tämän vuoksi sähköinen viestintäkanava on valittava siten, että se mahdollistaa ilmoituksen lähettämisen ehdotetun 4 a §:n edellyttämällä tavalla, eli siten, että ilmoitus on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa muodossa. Osapuolet voivat myös sopia useamman kuin yhden sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä, jolloin ilmoitukset saadaan toimittaa mihin tahansa sovitusta kanavasta.

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

Sovittaessa sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä sopijapuolet ilmoittavat yleensä samalla myös siihen liittyvän sähköisen yhteystietonsa, jos viestintäkanavan käyttö sitä edellyttää. Yhteystiedolla tarkoitetaan säännöksessä mitä tahansa yksilöityä tunnistetta, tunnusta, numeroa, osoitetta tai muuta tietoa, jonka avulla viestien lähettäminen ja vastaanottaminen sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa on mahdollista.

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 edellytyksenä olisi kuitenkin se, ettei osapuolten välillä ole nimenomaisesti sovittu muuta. 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, elleivät osapuolet ole nimenomaisesti toisin sopineet. Sama koskisi tilannetta, jossa osapuolet ovat sopineet, että ilmoitukset tulee antaa tiedoksi kirjepostitse.

Säännös tarkoittaisi siten 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 saataisiin antaa tiedoksi kyseisen 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 edellyttäisi yleensä sitä, että osapuolet ovat käyttäneet tiettyä sähköistä viestintäkanavaa useita kertoja ja riittävän johdonmukaisesti niin, että siitä on tullut vakiintunut vuorovaikutustapa tai viestintäkäytäntö 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 sähköisen 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 tosiasiallisesti ollut säännöksessä tarkoitettu vakiintunut käyttö.

Pykälän 3 momentin mukaan sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava postiosoitteensa ja sähköisen yhteystietonsa muutoksista. Kumpikin sopijapuoli vastaa siten siitä, että toisella sopijapuolella on tiedossaan ajantasainen postiosoite tai sähköinen yhteystieto. Muutoksista mainituissa tiedoissa on ilmoitettava toiselle sopijapuolelle viipymättä. Tämän jälkeen sopijapuolen tulee käyttää uutta postiosoitetta tai yhteystietoa ilmoituksia lähettäessään. Esimerkiksi sovittua sähköistä viestintäkanavaa koskevat ilmoitetut yhteystiedot saattavat muuttua eri syistä. Sähköisen yhteystiedon muuttuminen ei kuitenkaan edellytä uutta sopimusta sopijapuolten välillä, vaan riittävää olisi, että sopijapuolet ilmoittavat viipymättä toisilleen muuttuneista yhteystiedoistaan. Tämän jälkeen sopijapuolen tulee käyttää uutta sähköistä yhteystietoa lähettäessään ilmoituksia sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin ensinnäkin siitä, että lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos tämä on toimittanut tiedoksiannon 1 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Riitatilanteessa lähettäjän on edelleen kyettävä näyttämään toteen, että ilmoitus on lähetetty 1 momentissa säädetyllä tavalla, mutta tämän ei edellytetä näyttävän, että kirje taikka sähköinen ilmoitus tai viesti on tosiasiallisesti saavuttanut vastaanottajansa tai että vastaanottaja on ottanut siitä selon. Momentissa oleva maininta siitä, että ”eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä” on tarkoitettu informatiiviseksi. On selvää, että tilanteessa, jossa kirje palautuu lähettäjälle tai sähköisen viestin – jolla tarkoitetaan sekä viestiä että mahdollisesti viestin liitteenä olevaa erillistä ilmoitusta koskevaa tiedostoa – toimittamisesta tulee lähettämisen yhteydessä virheilmoitus tai lähettäjä voi esimerkiksi käytössään olevasta viestintäpalvelusta muutoin havaita, ettei viestiä ole saatu toimitettua vastaanottajalle, tämän tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Kynnys olisi kuitenkin korkea, minkä vuoksi edellytettäisiin, että tällainen seikka on ilmeistä lähettäjälle eli tälle selvästi havaittavissa. Jos kirje palautuu lähettäjälle toimittamattomana, tiedoksiantovelvollisuus voidaan täyttää esimerkiksi lähettämällä ilmoitus kirjattuna kirjeenä tai saantikirjeenä vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen, antamalla ilmoitus henkilökohtaisesti vastaanottajalle tai toimittamalla ilmoitus muutoin todistettavasti vastaanottajalle.

Jos sähköinen viesti tai ilmoitus ei saavu perille esimerkiksi siitä syystä, että sähköpostiosoite on poistunut käytöstä ja lähettäjä saa tästä viestin tai ilmoituksen lähettämisen jälkeen tiedon tai tämä voi käytössä olevien tietojen perusteella välittömästi havaita, ettei sähköistä viestiä ole saatu toimitettua vastaanottajalle, lähettäjän tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Käytettävissä olevilla tiedoilla tarkoitetaan sellaisia viestintäpalvelun käyttäjälle normaalissa käytössä näkyviä ilmoituksia tai muita tietoja, jotka käyttäjä voi suoraan havaita ja joiden tulkinta tai saaminen ei edellytä teknistä osaamista, lisäselvityksiä tai tietojen pyytämistä palveluntarjoajalta. Lähettäjältä ei siten edellytetä teknisiä lisätoimenpiteitä tai selvitysten hankkimista palveluntarjoajilta. Säännöksen tarkoituksena on näin ollen kattaa myös sellaiset viestintäpalvelut, jotka eivät tuota automaattista tai erillistä virheilmoitusta, mutta joiden käyttöliittymästä voi helposti havaita, ettei viestiä ole toimitettu perille. Esimerkiksi henkilöiden väliseen pikaviestintään tarkoitettussa palvelussa, kuten WhatsAppissa, voidaan usein tehdä helposti havaintoja siitä, onko viesti toimitettu

vastaanottajan laitteelle, vaikka erillistä ilmoitusta siitä, että lähettäminen on onnistunut tai epäonnistunut, ei tule.

Samoin on tilanne, jos ilmoitus lähetetään sellaiseen sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, joka lähettäjän tietojen mukaan ei enää ole vastaanottajan käytössä. Esimerkiksi tilanteessa, jossa tietty sähköinen viestintäkanava on poistunut joko kokonaan tai osittain käytöstä taikka muuten on laajasti yleisesti tiedossa, että esimerkiksi teknisten ongelmien vuoksi tietyssä sähköisessä viestintäkanavassa lähetetyt viestit eivät ole lainkaan saapuneet vastaanottajille. Kuvatus kaltaisissa tilanteissa lähettäjän tulee siten ryhtyä lisätoimenpiteisiin, jotta tämän 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 suodattunut vastaanottajan roskapostikansioon eikä ole siten saavuttanut vastaanottaajansa, ei ole säännöksessä tarkoitettu tilanne.

Koska 1 ja 2 momentissa säädettäisiin ainoastaan vähimmäistasosta, jolloin tiedoksiantovelvollisuuden voidaan katsoa täytetyn, jäisi lähettäjälle edelleen 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 4 momentissa säädettäisiin siitä, milloin ilmoituksen katsotaan saavuttaneen vastaanottajansa. Säännös olisi tarpeen, koska pykälässä tarkoitettun ilmoituksen lähettäjältä ei edellytettäisi näyttöä siitä, että ilmoitus on tosiasiaa saavuttanut vastaanottajansa eikä siten myöskään siitä, 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 5 momentin nojalla lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 49 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovellettaisiin 11 a §:ää.

11 a §. *Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä.* Pykälä on 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 täyttämiseksi.

Pykälän 1 momentin mukaan momentissa tarkoitettut 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 voitaisiin antaa tai toimittaa todisteellisesti usealla eri tavalla. Ilmoitus tai varoitus katsottaisiin annetuksi tiedoksi todisteellisesti muun ohella silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa. Pykälässä tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voitaisiin siten antaa tiedoksi esimerkiksi jollakin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 3, 4 tai 7–10 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Todisteellisuusvaatimus täyttyisi niin ikään esimerkiksi

menettelyssä, jossa on noudatettu, mitä sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa säädetään, eli jossa on käytetty sellaista sähköistä menetelmää, jonka avulla voidaan osoittaa vastaanottajan saaneen ilmoituksen.

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

Todisteellisuuden vaatimuksen voisi täyttää myös sähköinen menettely, jossa vastaanottajan suostumusta sähköiseen tiedoksiantoon tai tietyn sähköisen viestintäkanavan käyttämiseen ei ole saatu, mutta tiedoksianto tästä huolimatta toimitetaan vastaanottajalle sähköisesti. Tiedoksianto voitaisiin siten jopa ilman vastaanottajan suostumusta toimittaa sähköisesti, kunhan se tapahtuu todistettavasti. Sähköisestä viestistä on tällöin käytävä selkeästi ilmi, että kyseessä on lain 43 §:ssä tarkoitettua irtisanomisilmoitusta, 53 §:ssä tarkoitettua purkamisilmoitusta tai 49 §:ssä tarkoitettua varoitusta purkamisoikeuden käyttämisestä koskeva tiedoksianto. Tiedoksiannon on oltava liitetty sähköiseen viestiin tai muutoin sähköisesti vastaanottajan saatavilla. Lisäksi edellytetään, että sähköistä viestiä avattaessa on käytetty sellaista tunnistautumista, jonka perusteella tiedoksiannosta voidaan varmistua. Tunnistautumisen riittävyys ratkaistaisiin viime kädessä tapauskohtaisesti. Sähköistä tiedoksiantotapaa käyttävän lähettäjän on siten osoitettava, että tiedoksianto on toimitettu vastaanottajan saataville siten, että vastaanottaja on voinut ottaa siitä selon. (ks. KKO 2024:45)

Erillistä säännöstä tiedoksisaannin ajankohdasta ei asetettaisi 1 momentissa, koska tiedoksisaannin ajankohta määräytyisi 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 säädettyyn, ja se soveltuisi ainoastaan sähköiseen tiedoksiantoon. Tarkennukseksi todettakoon, että pykälässä tarkoitettut ilmoitukset ja varoitukset voitaisiin edelleen antaa sähköisesti tiedoksi myös muuten kuin 2 momentissa tarkoitettulla 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 4 momentissa säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteen sopijapuolten on siten tullut muun ohella nimenomaisesti sopia vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköinen viestintäkanava. Säännöstä sovellettaessa olisi siten otettava huomioon, mitä 11 §:n 2 ja 4 momentin perusteluissa on esitetty. Selvyden vuoksi todettakoon, että sähköisestä viestintäkanavasta on sovittava nimenomaisesti, eli 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 4 momentissa säädetään, edellytettäisiin pykälän 2 momentissa sitä, että ilmoituksen tai varoituksen lähettämisestä erikseen informoidaan vastaanottajaa. Tämä tapahtuisi siten, että vastaanottajalle lähetetään niin sanottu heräteviesti. Heräteviesti tulisi lähettää toiseen sähköiseen viestintäkanavaan kuin siihen, johon varsinainen

jollain muulla kuin pykälässä, 11 b tai 11 c §:ssä tarkoitetulla tavalla, olisi tehoton. Säännös vastaisi sitä, mitä voimassa olevan lain 43 §:n 5 momentissa on säädetty irtisanomisilmoituksista.

11 b §. *Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle.* Ehdotettu uusi 11 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 kyse on pantti- tai pakkohuutokauppatilanteesta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että ilmoitus 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.

11 c §. *Tiedoksianto ulkomaille.* Pykälä on uusi. Se vastaisi pääosin sisällöltään sitä, mitä asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n 5 momentissa säädetään. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin ilmoituksen ja varoituksen tiedoksi antamisesta 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 tiedoksi antamista 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 kohdevaltion 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 keskusviranomaisien 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 tarkoitettulla tavalla estyä, vaikka tiedoksi annettavat asiakirjat saataisiin toimitettua kohdevaltion, 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 tilanteissa, jossa ei ole käytössä mitään muuta tiedoksiantotapaa (HE 16/1990 vp, s. 16). Jollei tiedoksiannon vastaanottajan osoite ulkomaille 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 toimittamisessa tulee huomiota kiinnittää henkilötietojen käsittelyyn liittyviin seikkoihin. Tiedot olisi rajattava siten, että virallisessa lehdessä julkaistavista 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 tarkoitettulla 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 on 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 hätöasiassa 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 kohdevaltion asiassa sovellettavaksi tulevan tiedoksiantoa koskevan kansainvälisen sopimuksen edellyttämällä tavalla. Arvioinnissa olisi otettava huomioon kaikki keinot, joita asiakirjojen toimittamiseksi tiedoksiannon kohdevaltion 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 välillä sovellettavaan 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 tosiasiaa saa tiedon asiasta. Ehdotuksessa tarkoitetuissa tapauksissa on toisaalta mahdollista, että myös vuokralaisen oleskellessa ulkomailla tieto kuulutuksesta voidaan tosiasiaa saattaa 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 tarkoitettusta ilmoituksesta tulisi käydä ilmi tiedoksi annettavan asiakirjan pääasiallinen sisältö sekä se, missä tiedoksi annettava asiakirja on nähtävillä. Tiedoksiannon pätevyys edellyttäisi ilmoituksen toimitamista 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 käytössään olevista rekisteri- ja muista tietojärjestelmistä, onko tällaisia tietoja saatavilla.

12 §. Virka-apu. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi. Pykälän *1 momenttiin* lisättäisiin viittaus vuokranantajan edustajaan sekä virka-avun tarpeellisuuteen, tehtäisiin kielellisiä tarkennuksia ja poistettaisiin viittaus lain 19 §:ään, jotta momentti vastaisi lain 20 §:ään ehdotettuja muutoksia. Poliisiviranomaisen sijasta momentissa käytettäisiin jatkossa sanaa ”poliisi”. Lisäksi säännökseen lisättäisiin sana ”tarpeellinen”, jolla korostettaisiin, että ennen virka-avun pyytämistä vuokranantajan tai tämän edustajan on pyrittävä hoitamaan asia käytettävissään olevin keinoin ja että virka-apua voitaisiin pyytää vasta, kun nämä keinot osoittautuvat riittämättömiksi. Lisäksi ehdotetaan, että sana ”kielletään” muutettaisiin muotoon ”estetään”, koska ”estetään” kuvaa paremmin sitä, että poliisin virka-apu on ennen kaikkea vastarinnan murtamista ja esteiden poistamista. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole muuttaa lähtökohtaa, jonka mukaan oikeus virka-apuun rajoittuu lähinnä niihin tapauksiin, joissa vuokranantajalla tai vuokralaisella on vuokrasopimuksen tai lain mukainen selvä oikeus, jonka käyttämistä estetään (ks. HE 304/1994 vp, s. 106–107). Selvydeksi myös todettakoon, että viittausmuutoksen tarkoitus ei ole muuttaa voimassa olevaa oikeustilaa, vaan jatkossa lain 19 §:n mukainen pääsy huoneistoon seuraisi suoraan lain 20 §:stä.

Pykälän *2 momenttiin* tehtäisiin vastaavat kielelliset muutokset ja lisäykset ”poliisiviranomainen”- ja ”tarpeellinen”-sanoja koskien kuin 1 momentissa.

18 §. Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus. Pykälän *2 momentissa* käytetty kehotus-sana ehdotetaan korvattavaksi ilmoitus-sanalla. Kyseessä on tekninen muutos, jonka myötä laissa ei olisi enää tarpeen erikseen käyttää kehotus-sanaa.

20 §. Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon. Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi siten, että siinä selostetaan kootusti eri tilanteet, joissa vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon. Lisäksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus virka-apua koskevaan pykälään.

Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Ehdotetun uuden 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan vuokranantajalla ja tämän edustajalla olisi oikeus päästä huoneistoon silloin, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Voimassa

olevassa momentissa on nimenomaisesti säädetty ainoastaan vuokranantajan oikeudesta päästä huoneistoon huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten. Ehdotetun muutoksen johdosta momentin sanamuoto kattaisi selkeästi myös lain 19 §:ssä tarkoitetut tilanteet, eli vuokranantajan ja tämän edustajan oikeuden päästä huoneistoon suorittamaan korjaus- ja muutostöitä sekä hoitotoimenpiteitä. Selvyiden vuoksi todettakoon, että tarkoituksena ei ole laajentaa tai supistaa vuokranantajan ja tämän edustajan lain 19 ja 20 §:n mukaista oikeutta päästä huoneistoon, vaan kysymys on voimassa olevan oikeustilan selkeyttämisestä ja systematisoinnista.

Lisäksi voimassa oleva 2 momentti ehdotetaan sisällytettäväksi osaksi ehdotettua uutta 1 momenttia. Ehdotetun 1 momentin jälkimmäisen virkkeen mukaan vuokranantajalla ja tämän edustajalla olisi oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa. Momentin jälkimmäinen virke vastaisi sisällöllisesti pääosin voimassa olevaa 2 momenttia.

Selvyiden lisäämiseksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen maininta vuokranantajan edustajasta. Jo nykytilassa on vakiintuneesti katsottu, että vuokranantaja voi valtuuttaa esimerkiksi toisen valvomaan puolestaan huoneiston kuntoa ja hoitoa taikka vuokrata tai kiinteistönvälittäjän esittelemään huoneistoa. Vastaava oikeus olisi myös oikeushenkilömuotoisen vuokranantajan lakisääteisellä edustajalla. On selvää, että valtuutuksen tulisi olla voimassa ja edustajan olisi tarvittaessa kyettävä osoittamaan valtuutuksen asianmukaisuus. Valtuutuksen asianmukaisuus voidaan tavallisesti osoittaa esimerkiksi esittämällä vuokralaiselle valtakirja taikka vuokraus- tai myyntitoimeksianto. Myös muu asianmukainen selvitys, josta voidaan päätellä edustajan edustavan vuokranantajaa, voisi yleensä olla riittävä.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti. Kuten edellä on todettu, voimassa olevan 2 momentin sisältö siirtyisi osaksi ehdotettua 1 momenttia. Ehdotetun 2 momentin mukaan käynti huoneistossa olisi järjestettävä vuokranantajalle tai tämän edustajalle sekä vuokralaiselle sopivana aikana, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estäisi. Momentissa käytetty ilmaisu ”käynti” kattaisi kaikki 1 momentissa tarkoitetut tilanteet, joten vaatimus ”sopivasta ajasta” koskisi sekä huoneistoon pääsyä että sen esittelyä. Selvyiden vuoksi todettakoon, että sopivasta ajasta sopiminen osapuolten välillä tai sitä koskevien poikkeusten soveltuminen ei poistaisi lain 19 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyä ilmoittamisvelvollisuutta eikä vaikuttaisi kyseisiä säännöksiä koskeviin määräaikoihin.

Huoneistossa tapahtuva käynti olisi ensisijaisesti järjestettävä ajankohtana, joka on sopiva sekä vuokranantajalle että vuokralaiselle. Täten huoneistoon ei voitaisi pääsääntöisesti mennä ilmoittamatta asiasta etukäteen tai ilman vuokralaisen suostumusta. Osapuolten olisi lähtökohtaisesti otettava huomioon toistensa kohtuulliset toiveet sopivasta ajasta. Toisaalta vuokralainen ei voisi perusteettomasti kieltäytyä päästämästä vuokranantajaa tai tämän edustajaa huoneistoon. Kieltäytyminen saattaa aiheuttaa vuokralaiselle velvollisuuden korvata menettelystään aiheutunut vahinko.

Eräissä kiireellisissä tapauksissa, kuten putkivuodon tai tulipalon sattuessa, oikeuttavat jo yleiset pakkotilaa koskevat säännöksetkin tunkeutumaan huoneistoon ilman lupaa. On lisäksi eräitä muitakin tilanteita, joissa huoneistoon on voitava päästä suorittamaan korjaustyötä, vaikkei ajankohta olisi vuokralaiselle sopiva. Niinpä huoneistoon olisi voitava päästä, kun rakennuksessa tehdään esimerkiksi sellaista asennustyötä, jota tehtäessä on samanaikaisesti oltava useissa huoneistoissa. Tällaisissa tapauksissa saattaa käytännössä olla mahdoton löytää kaikille kysymykseen tuleville asukkaille sopivaa yhteistä ajankohtaa. Vastaavasti esimerkiksi kiireellinen hoitotoimenpide, kuten tuholaismyrkytys, voi edellyttää nopealla aikataululla

toteutettavia ja toistuvia käyntejä useissa saman rakennuksen huoneistoissa. Myöskään tällöin ei voitaisi edellyttää, että jokaiselle asukkaalle varattaisiin mahdollisuus vaikuttaa käynnin ajankohtaan. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että pääsy huoneistoon olisi sallittava pääsäännöstä poiketen, kun se on asian kiireellisyyden tai laadun vuoksi tarpeellista.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*. Ehdotettu momentti sisältäisi säännöksen sen varalta, että sopivaa aikaa huoneistossa käynnille ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä. Tällöin käynti voitaisiin toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua siitä, kun riittävä vastausaika käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun on päättynyt ja kun käynnin ajankohdasta on ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen. Säännöksessä tarkoitettu tilanne voi olla käsillä, jos vuokralainen jättää tälle varatussa riittävässä ajassa kokonaan vastaamatta tiedusteluun sopivasta käynnin ajankohdasta. Samoin voi olla, jos vuokralainen vastaa tälle varatussa vastausajassa tiedusteluun, mutta hylkää kaikki ehdotetut ajankohdat eikä ehdota sellaista ajankohtaa, jota voitaisiin pitää sopivana.

Vuokralaiselle olisi varattava riittävä vastausaika huoneistossa käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun. Vuokralaiselle olisi lisäksi ilmoitettava etukäteen ajankohta, jolloin huoneistoon aiotaan tulla käymään, kuten myös se, että käynti huoneistossa voidaan toteuttaa vastausajan päättymisen jälkeen, vaikka vuokralainen ei vastaisikaan tiedusteluun. Mainittu ilmoitus voitaisiin antaa esimerkiksi samalla kertaa, kun vuokralaiselta tiedustellaan sopivaa ajankohtaa huoneistossa käynnille. Ilmoituksesta tulisi käydä ilmi myös se, että huoneistossa voidaan käydä myös siinä tapauksessa, että vuokralainen hylkää ehdotetut ajat eikä itse ehdota sopivaa aikaa.

Laissa ei ehdotettaisi erikseen säädettäväksi ilmoituksesta silloin, kun huoneistossa käydään muuna kuin vuokralaiselle sopivana ajankohtana asian kiireellisyyden tai laadun vuoksi. Myös tällaisissa tilanteissa voi olla perusteltua ilmoittaa käynnin ajankohdasta ennalta mahdollisuuksien mukaan, esimerkiksi silloin, kun useassa huoneistossa käytäessä on mahdotonta löytää kaikille kysymykseen tuleville asukkaille sopivaa ajankohtaa.

Huoneistoon voitaisiin lisäksi mennä vasta sen jälkeen, kun vuokralaiselle varatun vastausajan loppumisesta on kulunut kohtuullinen aika. Vastausajan riittävyyden ja kohtuullisen ajan pituutta arvioitaessa olisi otettava huomioon huoneistossa käynnin syy eli asian laatu ja kiireellisyys. Jos vuokralaisen ehdottamaa ajankohtaa voidaan pitää kohtuullisena, käynti huoneistossa tulisi ensisijaisesti toteuttaa mainittuna ajankohtana.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa säädettäisiin siitä, että huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta ilmenevät käynnin syy sekä tieto ilmoituksen jättäjästä ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot. Säännöstä sovellettaisiin silloin, kun käynnin ajankohdasta ei ole sovittu vuokralaisen kanssa. Tällaisia tilanteita olisivat pykälän 2 momentissa tarkoitettujen tilanteiden (ts. käynti sopivana ajankohtana ei ole järjestettävissä asian kiireellisyyden tai laadun vuoksi) lisäksi 3 momentissa tarkoitettut tilanteet, joissa käynnin ajankohdasta sopiminen estyy vuokralaisesta johtuvasta syystä. Ilmoituksessa ei olisi välttämätöntä yksilöidä erikseen käynnin yhteydessä huoneistossa tehtyjä toimia, joskin nämä käynevät yleensä riittävällä tavalla ilmi ilmoitettaessa säännöksen mukaisesti huoneistossa käynnin syy. Jos vuokralainen haluaisi saada lisätietoja käynnistä, tämä voisi olla yhteydessä ilmoituksessa mainittuun tahoon.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *5 momentti*. Kyseessä olisi informatiivinen viittaus lain 12 §:ään.

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 ”päätos” korvattaisiin sanalla ”ratkaisu”.

32 §. *Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen.* Pykälän otsikkoa sekä 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että sana ”pakkohuutokauppa” korvattaisiin ilmaisulla ”ulosottokaaren mukainen myyntitapa”. Ulosottokaaren mukaisella myynnillä tarkoitettaisiin ulosottokaaren (705/2007) 5 luvussa säädetyssä järjestyksessä toimitettua myyntiä. Lisäksi 1 ja 2 momentin ruotsinkielistä kieliasua ehdotetaan tarkistettaviksi, jotta ne vastaisivat suomenkielistä muotoilua. Muilta osin pykälän sisältö vastaisi voimassa olevaa lakia.

33 §. *Liikehuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta.* Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi vastaava terminologinen tarkennus kuin mitä ehdotetaan tehtäväksi 26 §:n 1 momenttiin.

38 §. *Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua.* Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi vastaava terminologinen tarkennus kuin mitä ehdotetaan tehtäväksi 26 §:n 1 momenttiin.

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

Pykälän 3 momentti ja 4 momentti ehdotetaan kumottaviksi, koska esityksessä ehdotetaan säädettäväksi erilliset uudet pykälät tiedoksiannosta.

Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi lisäämällä siihen uusi 6 momentti, jonka mukaan irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–11 d §:ssä. Kyseessä on informatiivinen viittaus.

44 §. *Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa.* Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi vastaava terminologinen tarkennus kuin mitä ehdotetaan tehtäväksi 26 §:n 1 momenttiin.

49 §. *Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä.* Pykälän 1 momentin toiseen virkkeeseen ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus ehdotettuihin 11 a–11 d §:n tiedoksiantosäännöksiin. Mainittu virke siirrettäisiin selkeyden vuoksi kuitenkin uudeksi 2 momentiksi. Samalla voimassa oleva 2 momentti siirtyisi uudeksi 3 momentiksi, ja voimassa oleva 3 momentti siirtyisi uudeksi 4 momentiksi. Voimassa olevan 2 momentin eli ehdotetun uuden 3 momentin sanamuotoihin tai sisältöön ei kuitenkaan ehdoteta muutoksia.

Voimassa olevan 3 momentin mukaan varoitusta ei edellytetä 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 siis myös huoneiston huonoon hoitoon. Varoitusta ei siten jatkossa enää tarvittaisi, jos vuokralainen olisi 48 §:n 1 momentin 4–7 kohdissa tarkoitetuissa tapauksissa menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. Säännös olisi jatkossa sijoitettu pykälän 4 momenttiin.

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–11 d §:ään. Pykälään ehdotetaan myös lisättäväksi 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 ehdotetaan tulevan voimaan noin 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 ehdotettua kolmea kuukautta ei tälläkään perusteella pidetä perusteltuna.

Lakeja (1. ja 2. lakiehdotus) ehdotetaan sovellettavan 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 puututtaisi 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 ovat 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, sovelletaan 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 voida 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 ehdoteta säädettäväksi 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 ja ympäristöministeriön asetus alivuokra-asunnon vuokrasopimuksen kaavasta. Samoin AHVL 28 §:n kumoamisen myötä kumoutuisi valtioneuvoston päätös suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista.

10 Toimeenpano ja seuranta

Lakiehdotusten toimeenpano ei edellytä erityisiä toimia.

Lakien voimaantulon jälkeen oikeusministeriö seuraa tässä esityksessä ehdotettujen muutosten vaikutuksia ja asetettujen tavoitteiden toteutumista yleisellä tasolla. Seurannassa on tarkoitus hyödyntää erityisesti tuomioistuimilta ja sidosryhmiltä saatavissa olevaa tietoa sekä muuta toimeenpanon yhteydessä kertyvää tietoa. Seurannassa kiinnitetään erityistä huomiota vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa koskevan sääntelyn toimivuuteen ja sen vaikutuksiin vuokrasuhteen osapuolten asemaan. 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 tai 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. luku 10). Tämä esitys ei kuitenkaan riipu näistä hankkeista.

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

12.1 Aluksi

Perusoikeussääntelyn lähtökohtana on yksilön vapauspiirin suojaaminen valtiovallan taholta tulevilta puuttumisilta. Koska perusoikeudet ilmaisevat yhteiskunnan yleisesti hyväksytyt perusarvoja, ei ole riittävää, että niiden vaikutus rajoittuu vain yksilön ja julkisen vallan välisiin suhteisiin, 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). Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on katsonut, että valtiolla voi olla positiivinen velvollisuus suojella yksilön omaisuutta myös yksityisten välisiin suhteisiin liittyvissä tilanteissa, jos yleinen etu tai tehokkaan omaisuudensuojan toteutuminen sitä edellyttää (ks. *Zolotas v. Kreikka* (no. 2), 2013, kohta 39).

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 erityisesti 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 oikeuteen asuntoon. Euroopan ihmisoikeussopimus tulee vastaavilta osiltaan sovellettavaksi Suomea kansainvälisoikeudellisesti velvoittavana vähimmäistasona.

12.2 Omaisuuden suoja

Perustuslain 15 §:ssä ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklassa 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 kuuluva varallisuusarvoinen oikeus (PeVL 45/2002 vp, s. 2). Omaisuudensuoja kattaa 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 ja PeVL 15/2005 vp, s. 2) Omaisuudensuojan yleislausekkeen mukaiselle suojalle on ominaista, että suojan tehokkuus voi vaihdella merkittävästikin kulloisestakin varallisuusedusta ja

ratkaisutilanteesta riippuen. Omaisuudensuojan ydintä voinee loukata ainoastaan muiden rajoitusedellytysten olennainen laiminlyönti – syrjintäkiellon vastaisuus, oikeusturvan oleellinen laiminlyönti tai rajoituksen selvä suhteettomuus. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimien on oikeuskäytännössään katsonut, että lunastuslupa, jota olisi voitu käyttää milloin tahansa, loukkaa omaisuudensuojan ydintä (*Sporrong ja Lönnroth v. Ruotsi*, 1982). Ehdotettuja rajoituksia ei voida pitää vastaavina, eikä niiden voida katsoa loukkaavan omaisuudensuojan ydinaluetta. Valtion harkintamarginaalin taloudellisten ja sosiaalisten asioiden yleisen sääntelyn suhteen on katsottu sitä vastoin olevan laaja (*Špoljar ja Dječji Vrtić Pčelice v. Kroatia (dec.)*, 2020, kohdat 33–36).

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 päätyttyä jättänyt tai unohtanut omaisuutta huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin. Ehdotettu sääntely on merkityksellinen perustuslain 15 §:ssä turvatun omaisuudensuojan kannalta. Sääntelyn hyväksyttävyyttä arvioitaessa on yhtäältä annettava painoarvoa vuokralaisen ja muun asukkaan esineitä ja muuta omaisuutta koskevalle omistusoikeudelle ja toisaalta vuokranantajan oikeudelle käyttää ja hyödyntää omaisuuttaan eli huoneistoaan. Kyse on siis 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 johtava muu asukas on hylännyt huoneiston tai muutoin vapaaehtoisesti poistunut huoneistosta. Tilanteissa, joissa olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että huoneistossa yhä asutaan tai sitä käytetään, sovellettaisiin jatkossakin voimassa olevia yleissäännöksiä häätömenettelystä. Rajanveto voi kuitenkin joissain tilanteissa olla vaikeaa. Jos vuokranantaja ylittää toimivaltansa – toisin sanoen 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 ohjaavan vuokranantajan menettelyä tehokkaasti siten, että hän tulkinvaraisessa tilanteessa saattaa asian häätömenettelyyn. Ehdotetun 68 a §:n tullessa sovellettavaksi vuokralaisen ja muun asukkaan omaisuuden suojaa turvataan ensinnäkin siten, että heillä on kuukausi aikaa siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle huoneistoon tai muihin tiloihin jääneestä omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä, ottaa omaisuus haltuunsa. Kuukauden määräaika pidetään oikeasuhtaisena, koska määräajan pidentyessä vuokranantajan vastuu vuokralaisen omaisuuden säilyttämisestä ja huolenpidosta myös pidentyisi. Tämä taas aiheuttaisi todennäköisesti vain lisäkustannuksia vuokranantajalle ja vuokralaiselle, esimerkiksi tilavuokrien tai varastointikulujen muodossa. Lisäksi on otettava huomioon, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt omaisuus on harvoin niin arvokasta, että sen säilyttämistä ehdotettua pidempään voitaisiin pitää perusteltuna. Useimmiten kyse on tilanteista, joissa omaisuus on tarkoituksella jätetty huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, eikä sitä ole esimerkiksi unohdettu. On myös todennäköistä, että vuokralaiset suhtautuisivat passiivisemmin omaisuuden noutamiseen ja haltuunottoon, jos heillä olisi mahdollisuus harkita asiaa pidempään kuin kuukauden ajan.

Niiden tilanteiden varalta, että ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle, ehdotetaan, että omaisuus siirtyisi vuokranantajalle neljän kuukauden kuluttua siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston eikä vuokralainen mainittuna aikana ole ottanut omaisuutta haltuunsa. Tällaisten tilanteiden voidaan arvioida olevan harvinaisia, koska vuokranantajalla on yleensä vuokralaisen

yhteystiedot ilmoituksen lähettämiseksi, ja siinäkin tilanteessa, että yhteystietoja ei olisi, vuokranantajalla on intressi selvittää yhteystiedot, jotta kuukauden määräaika alkaisi kulua. Jos vuokranantaja ei kuitenkaan saa ilmoitusta toimitettua, on perusteltua, ettei häntä velvoiteta säilyttämään omaisuutta kohtuuttoman pitkään tai määrittelemätöntä aikaa. Toisaalta vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuudensuoja on otettava huomioon eri tavalla kuin tilanteessa, jossa ilmoitus on saatu toimitettua. Näistä syistä oikeasuhtaisena ratkaisuna pidetään sitä, että omistusoikeus siirtyisi vuokranantajalle vasta neljän kuukauden kuluttua. Vuokralainen olisi velvollinen korvaamaan vuokranantajalle omaisuuden säilyttämisestä aiheutuneet tarpeelliset kulut. Vuokranantajan säilyttämisvelvollisuutta on pidettävä oikeasuhtaisena omaisuudensuojan rajoituksena ottaen huomioon vuokralaisen omaisuudensuojan ja korvausvelvollisuuden sekä sen, että vuokranantaja voisi kuitenkin aina heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Vuokranantaja ei kuitenkaan voisi hävittää valokuvia, asiakirjoja ja muita vastaavia esineitä. Rajoitus on perusteltu, sillä Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännössä on katsottu, että yksityiselämään läheisesti liittyvä omaisuus, kuten henkilökohtaiset valokuvat ja viestintä, nauttii erityistä suojaa (ks. mm. *López Ribalda ym. v. Espanja*, suuri jaosto 2019, kohdat 87–91 ja *Fazıl Ahmet Tamer v. Turkki*, 2006, kohdat 52 ja 54).

Vaikka arvio siitä, onko huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt vuokralaisen omaisuus jätettä tai selvästi arvotonta, tapahtuu vuokranantajan subjektiivisen tarkastelun pohjalta, ehdotetun sääntelyn ei arvioida johtavan vuokralaisen omaisuuden suojan perusteettomaan tai liian laajaan rajoittamiseen. Tämä johtuu siitä, että vuokranantaja voi joutua korvausvastuuseen, jos hän – ennen kuin omaisuuden omistusoikeus on hänelle siirtynyt – hävittää vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuutta, jota ei objektiivisesti tarkastellen voida pitää jätteenä tai selvästi arvottomana. Jos vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut vahinkoa omaisuudelle, vuokralaisella on viime kädessä oikeus ja mahdollisuus nostaa korvauskanne. Vuokralaisella on siten käytettävissään tehokkaat ennakolliset ja jälkikäteiset oikeussuojakeinot Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen käytännön edellyttämällä tavalla (ks. esim. *Kotov v. Venäjä*, suuri jaosto, 2012, kohta 113).

Arvioinnissa merkitystä tulee antaa myös sille, että huoneistoon jäänyt omaisuus on useimmissa tapauksissa vähäarvoista tai täysin arvotonta. Lisäksi on huomionarvoista, että vuokralaisella on velvollisuus ottaa omaisuus mukaansa poistuessaan huoneistosta ja että hän on yleensä voinut harkita, jättääkö omaisuuden huoneistoon vai ottaako sen mukaansa. Kun vuokralainen tai muu asukas on vuokrasuhteen päätyttyä jättänyt omaisuutta huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, tämä on yleensä samalla osoitus siitä, ettei hän enää halua säilyttää omistusoikeutta kyseiseen omaisuuteen. Arvioitaessa vuokralaiselle tai muulle asukkaalle annettavan omaisuudensuojan tehokkuutta on siten huomioitava myös vuokralaisen tai muun asukkaan oman toiminnan merkitys yhtenä asiaan vaikuttavana tekijänä. Se, että vuokralainen tai muu asukas jättää huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin omaisuutta, on hänen omaisuudensuojaansa lähtökohtaisesti heikentävä argumentti. On myös huomioitava, että ehdotuksen mukaan omistusoikeus ei kuitenkaan siirtyisi, jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti. Tämä säännös suojaa vuokralaisen oikeutta omaisuuteensa laajasti tilanteissa, joissa omaisuus on jäänyt asuntoon ilman hänen omaa syytään, kuten silloin, kun vuokralainen on yllättäen joutunut hoitoon tai suorittamaan vankeusrangaistusta.

Omaisuudensuojasäännöksen tarkoituksena ei ole suojata esimerkiksi sellaisia omaisuuden käyttötapoja, joista aiheutuu vahinkoa muiden perusoikeuksille. Kun vuokralainen tai muu asukas jättää omaisuutta huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, hän usein heikentää vuokranantajan mahdollisuuksia hyödyntää omaisuuttaan. Ehdotuksen toteutuessa vuokranantaja voisi jatkossa vuokrata asunnon nopeammin uudelleen, eikä hänen tarvitsisi

turvautua häätömenettelyyn yhtä usein kuin nykyisin. Vuokralaisen ja muun asukkaan omaisuudensuojan rajoittamiselle on siten olemassa hyväksyttävä peruste.

Edellä kuvattu tavoite ei ole saavutettavissa millään vaihtoehtoisella ja perusoikeutta vähemmän rajoittavalla sääntelytavalla. Vuokralaisen ja muun asukkaan omaisuudensuojaan puututtaisiin tarkkarajaisesti ja täsmällisesti vain välttämättömin osin. Ehdotettavat säännökset eivät myöskään ole ehdottomia, sillä ne sallivat toisin sopimisen. Vuokrasopimuksessa voidaan siten sopia myös siitä, ettei vuokralaisen omaisuus siirry vuokranantajalle ehdotettujen säännösten mukaisesti. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on katsonut, että valtion harkintamarginaali sekä oikeuksien rajoitusten suhteellisuuden että välttämättömyyden arvioinnin suhteen on suuri, kun ihmisoikeussopimuksessa suojattuja oikeuksia tasapainotetaan (*Evans v. Yhdistynyt kuningaskunta*, suuri jaosto, 2007, kohta 77). Rajoitus on siten myös tarkkarajaisuus- ja suhteellisuusvaatimusten mukainen. Asuntojen nopeampi saaminen markkinoille palvelee myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen tarkoittamalla tavalla julkista etua perustuslain 19.3 §:n ja 22 §:n valossa. Rajoitus ei myöskään ole syrjivä, sillä varallisuus oikeuden siirtyminen ei määräydy millään tavoin syrjivien kriteerien perusteella (*Fabris v. Ranska*, suuri jaosto, 2013, kohta 52).

Edelleen esityksessä ehdotetaan (1. lakiehdotuksen 46 b §), että kuolleen vuokralaisen huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt omaisuus (jäämistöomaisuus) voisi poikkeustilanteissa siirtyä vuokranantajalle tuomioistuimen määräyksellä. Tämä merkitsisi rajoitusta kuolinpesän osakkaiden jäämistöomaisuutta koskevaan omistusoikeuteen. Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä ja Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännössä on todettu, että perintöoikeuden suoja on vahva, mutta ei poikkeukseton (PeVL 29/1998 vp, 34/1998 vp, 48/1998 vp, 5/2002 vp, 24/2002 vp; *Jarre v. Ranska*, 2024, kohdat 48 ja 64). Perintöoikeutta voidaan rajoittaa muiden perusoikeuksien turvaamiseksi (ks. myös KKO 2014:13). Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on katsonut, että perintöoikeuksien epääminen on syrjivää silloin, kun siihen johtavat kriteerit liittyvät henkilökohtaisiin ominaisuuksiin (ks. esim. *Marckx v. Belgia*, 1979, kohta 65). Koska tällaisia kriteereitä ei ole, rajoitusta ei voida pitää syrjivänä.

Ehdotettu säännös parantaisi vuokranantajan omaisuudensuojaa, sillä tilanteessa, jossa häätömenettely ei olisi enää käytettävissä johtuen siitä, että vuokranantaja olisi siirtänyt ehdotetun 46 a §:n mukaisesti jäämistöomaisuuden pois huoneistosta tai siihen liittyvistä tiloista säilytettäväksi muualle, hänen tulisi muutoin säilyttää jäämistöomaisuutta jopa perintökaaren edellyttämän kymmenen vuoden ajan, ellei kukaan siihen oikeutettu olisi ennen mainittua aikaa ottanut omaisuutta haltuunsa. Tällaista velvollisuutta voidaan monissa tapauksissa pitää kohtuuttomana rajoituksena vuokranantajan omaisuudensuojaan, sillä hän joutuisi säilyttämään jäämistöomaisuutta omalla kustannuksellaan jopa vuosien tai vuosikymmenen ajan. Vaihtoehtoisesti vuokranantajan tulisi hakea häätöä huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneelle omaisuudelle. Tämä ei kuitenkaan olisi optimaalinen ratkaisu, sillä häätömenettely tulisi käytännössä käynnistää heti vuokralaisen kuoleman jälkeen, jotta vuokratulojen menetykset saataisiin pidettyä mahdollisimman vähäisinä siinä tapauksessa, ettei kuolinpesä kykenisikään maksamaan vuokraa. Lisäksi häätöprosessi saattaisi kestää hyvin pitkään, erityisesti silloin, kun tiedoksiantoa ei saada kohtuullisessa ajassa toimitettua kuolinpesälle. Tällöin huoneistoa ei saataisi vuokrattua uudelleen kovinkaan nopeasti. Myös tähän nähden ehdotusta voidaan pitää välttämättömänä.

Ehdotus ei johtaisi jäämistöomaisuuden oikeudenomistajien kannalta kohtuuttomaan omaisuudensuojan rajoitukseen. Käytännössä pykälää sovellettaisiin vain harvoin, sillä yleensä löydetään jokin taho, joka on oikeutettu tai velvoitettu ottamaan jäämistöomaisuuden haltuunsa ja joka myös tekee niin. Ehdotettua pykälää voitaisiin soveltaa vain silloin, kun kuolinpesään

on haettu perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa ja toimitsijan määräämisen edellytykset täyttyvät, mutta kukaan ei anna suostumustaan tehtävään. Jos kyseessä on tilanne, jossa kukaan ei anna suostumustaan tehtävään (yleensä siksi, että kuolinpesä on niin varaton, ettei toimitsija saisi edes omaa palkkiotaan pesästä), tuomioistuimien voisi ehdotuksen mukaan – pykälässä asetettujen kriteerien perusteella asiaa arvioituaan – määrätä, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuus siirtyy vastikkeetta vuokranantajalle. Säännöksen tiukat soveltamisedellytykset ja tuomioistuimen harkinta turvaavat siten myös rajoituksen suhteellisuuden tilanteissa, joissa huoneistoon jäänyt omaisuus on arvokasta. Vuokranantaja voi joutua rikosoikeudelliseen vastuuseen tai korvausvastuuseen, jos hän antaa tuomioistuimelle väärää tietoa huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneestä jäämistöomaisuuden määrästä ja kokonaisarvosta. Tämäkin suojaaa kuolleen vuokralaisen oikeudenomistajien asemaa, sillä omistusoikeuden siirtymistä koskeva määräys annettaisiin vain asianmukaisten tietojen perusteella. Oikeudenomistajilla on mahdollisuus milloin tahansa asian käsittelyn aikana ottaa jäämistöomaisuus haltuunsa ja myös hakea muutosta ratkaisuun tavanomaisin muutoksenhakukeinoin.

Ehdotettu rajoitus, joka kohdistuu kuolleen vuokralaisen oikeudenomistajien omaisuudensuojaan, olisi siis tarkasti rajattu ja tulisi sovellettavaksi vasta viimesijaisena keinona. Se koskisi vain sitä osaa jäämistöomaisuudesta, joka on jäänyt vuokrahuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin – ei siis muuta jäämistöomaisuutta. Ehdotettu pykälä on välttämätön, koska ei ole olemassa muuta yhtä tehokasta ja samalla vähemmän kuolleen vuokralaisen oikeudenomistajien omaisuudensuojaa rajoittavaa keinoa rajoituksen tavoitteen saavuttamiseksi. Merkittäviä rahallisia oikeudenmenetyksiä – jäämistön reaalisella arvolla mitattuna – ei syntyisi, sillä voidaan arvioida, että pesään saataisiin käytännössä aina määrättyä toimitsija, jolle omaisuus luovutettaisiin, jos huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt omaisuus on vain sen verran arvokasta, että sillä voidaan kattaa toimitsijan kulut. Rajoituksen voidaan arvioida palvelevan myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen tarkoittamalla tavalla julkista etua, koska huoneistoja voitaisiin vuokrata nopeammin uudelleen ja selvittämättömien kuolinpesien määrää saataisiin mahdollisesti myös vähennettyä. Tämä jälkimmäinen vaikutus johtuisi siitä, että potentiaalisilla toimitsijoilla olisi aiempaa paremmat mahdollisuudet arvioida jäämistöomaisuuden arvoa, koska vuokranantajan tulisi toimittaa selvitys huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneestä omaisuudesta.

Sopimusvapaus ja sopimussuhteiden pysyvyys

Vaikka sopimusvapautta ei ole sellaisenaan nimenomaisesti turvattu perustuslaissa, se saa kuitenkin tiettyä suojaa 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). Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1. lisäpöytäkirjan 1 artikla suojaa vastaavasti oikeutettuja odotuksia (*Bélané Nagy v. Unkari*, suuri jaosto, 2016, kohta 79). Ehdotuksessa (1. lakiehdotus) on vuokralaisen suojaksi pakottavia säännöksiä vakuudesta ja vuokran tarkistamisesta. Myös ehdotuksella tupakointikielto-olettamasta (1. lakiehdotuksen 26 a §) on vaikutusta sopimusvapauteen, koska sitä sovellettaisiin myös jo olemassa oleviin sopimussuhteisiin. Ehdotuksella voi siten olla vaikutusta sopimussuhteiden pysyvyyteen ja vuokralaisen perusteltuihin odotuksiin. Siksi sääntelyä on arvioitava perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta.

Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on hyväksynyt sopimusvapauden rajoittamisen vuokralaisen suojaksi (*Mellacher ym. v. Itävalta*, 1989, kohta 50). Ehdotetut vuokralaista suojaavat pakottavat säännökset (ks. esim. 1. lakiehdotuksen 8 §:n 5 momentti ja 27 §:n 2 momentti) ovat tarpeellisia, koska vuokralainen ei aina välttämättä ymmärrä sopimusehtoja tai hänelle ei neuvotteluasemansa vuoksi ole tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa niihin. Tämän

vuoksi tiettyjä käytännössä havaittuja ongelmatilanteita, kuten vuokran korottaminen tietyissä tilanteissa ilman erillistä ilmoitusta, ei voida ratkaista ilman sopimusvapauden rajoittamista. Ehdotuksesta (1. lakiehdotus) seuraava sopimusvapauden rajoitus ei ole vuokranantajien kannalta kohtuuton, koska huolellisesti toimivalle vuokranantajalle ei arvioida tosiasiasa aiheutuvan negatiivisia seurauksia uusista pakottavista säännöksistä. Sopimusvapauden rajoituksia voidaan näin ollen kokonaisuutena arvioiden pitää hyväksyttävänä 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 sopimukseen, 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). Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen mukaan taannehtiva puuttuminen sopimussuhteisiin on mahdollista, kunhan siitä ei aiheudu kenellekään suhteetonta haittaa (*Maurice v. Ranska*, suuri jaosto, 2005, kohdat 90–93; *Bäck v. Suomi*, 2004, kohta 68).

Esityksessä ehdotetaan lakiin lisättäväksi tupakointikieltoa koskeva olettamasäännös, jota sovellettaisiin myös jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin. Vaikka olettamasäännös tulisi voimaan takautuvasti monissa vuokrasuhteissa, osapuolet voisivat keskinäisellä sopimuksella poiketa siitä, jollei muusta lainsäädännöstä, viranomaisen antamasta määräyksestä tai yhtiöjärjestyksen määräyksestä muuta johdu. On siis huomattava, että kyse on – kuten nykyisinkin – sopimuksenvaraisesta asiasta, eikä vallitsevaa oikeustilaa siten merkittävästi muutettaisi, vaan ainoastaan oletuslähtökohta muuttuisi: aiemmin tupakointi on tullut erikseen kieltää, jatkossa se tulisi erikseen sallia.

Taannehtivasti sovellettava olettamasäännös voi vaikuttaa tupakoivan vuokralaisen henkilökohtaiseen vapauteen, jota turvaa perustuslain 7 §:n 1 momentti. Henkilökohtainen vapaus on yleisperusoikeus, joka suojaa fyysisen vapauden ohella myös tahdonvapautta ja itsemääräämisoikeutta (ks. esim. HE 309/1993 vp, s. 46 ja PeVL 48/2014 vp, s. 2–3). Olettamasäännöksellä pyritään kuitenkin vähentämään muiden asukkaiden, vuokralaisten ja naapureiden tahatonta altistumista tupakansavulle ja sen aiheuttamille terveyshaitoille. Kyse on siten perustuslain 19 §:n 3 momentissa säädetyn terveyden turvaamisvelvollisuuden mukaisesta lainsäädäntötoimesta. Mainitun velvollisuuden on katsottu sisältyvän myös useisiin Suomea sitoviin kansainvälisiin sopimuksiin, kuten lapsen oikeuksien yleissopimuksen 24 artiklaan sekä Euroopan ihmisoikeussopimuksen 8 artiklaan, joista viimeksi mainitun piirissä tulee arvioida myös tupakoinnille altistumista (*Vavříčka ym. v. Tšekki*, 2021, kohdat 127–140 ja 282; *Hristo Stoinev v. Bulgaria* 2008, kohta 37). Velvollisuus on erityisen vahva lasten kohdalla (*Vavříčka ym. v. Tšekki*, 2021, kohta 288). YK:n lapsen oikeuksien komitea on katsonut, että lapsen oikeuksien yleissopimus velvoittaa sopimusosapuolia suojelemaan lapsia tupakoinnilta (yleiskommentti 14, kohta 65). Ehdotus edistää myös perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaista oikeutta asuntoon. Kyseisen lainkohdan esitöiden mukaan oikeutta asuntoon edistettäessä on

kiinnitettävä erityistä huomiota asumisen terveellisyyteen (HE 309/1993 vp, s. 72). Lisäksi ehdotuksella on vaikutusta vuokranantajan omaisuudensuojaan, 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). Tupakkalainsäädännön tavoitteena on jo lähes neljän vuosikymmenen ajan ollut vähentää tupakkatuotteiden käytöstä aiheutuvia merkittäviä terveydellisiä ja taloudellisia haittoja. Yhteiskunnalla on painavat perusteet pyrkiä lopettamaan tupakkatuotteiden käyttö lähitulevaisuudessa kaikilla käytettävissä olevilla keinoilla. Tässä tapauksessa rajoituksen taustalla on muiden henkilöiden ja tahojen perusoikeuksien turvaaminen ja edistäminen. Oikeutta tupakoida vuokra-asunnossa ei voi pitää painoarvoltaan näitä intressejä vastaavana, erityisesti tupakoinnin haittoja koskevan nykyisen tieteellisen tiedon valossa. Tupakointikieltoa koskeva olettasäädännös ei myöskään vaikuttaisi henkilökohtaisen vapauden ydinalueeseen (ks. myös HE 309/1993 vp, s. 46). Kielto koskisi vain vuokralaisen oikeutta tupakoida asunnossa tai siihen liittyvissä sisä- ja ulkotiloissa, mutta ei rajoittaisi hänen oikeuttaan käyttää huoneistoa asumiseen tai tupakoida muualla. Takautuva puuttuminen sopimussuhteeseen perustuu merkittävään yhteiskunnalliseen intressiin, jota ei voida edistää lievemmin keinoin. Ehdotuksen (1. lakiehdotus) ei siksi arvioida loukkaavan vuokralaisen omaisuudensuojaa tai rajoittavan hänen henkilökohtaista vapauttaan suhteettomasti.

12.3 Kotirauhan suoja

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha ovat turvattuja. Saman pykälän 3 momentin mukaan lailla voidaan säätää perusoikeuksien turvaamiseksi tai rikosten selvittämiseksi välttämättömistä kotirauhan piiriin ulottuvista toimenpiteistä. Euroopan ihmisoikeussopimuksen 8 artiklan 2 kohdassa säädetään vastaavasti. 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; PeVL 19/1985 vp, PeVL 1/1986 vp ja 3/1987 vp; PeVL 16/2004 vp; PeVL 18/2010 vp; *Winterstein ym. v. Ranska*, 2013, kohta 141)

Huoneenvuokralainsäädännön säännökset vuokranantajan pääsystä huoneistoon eivät ole pakottavia. Vuokrasopimuksessa voidaan nimittäin sopia siitä, ettei vuokranantajalla ole lainkaan oikeutta päästä huoneistoon. Tätä lähtökohtaa ei ehdoteta muutettavaksi. Vuokranantajan sopimukseen perustuva oikeus päästä huoneistoon ei siis rinnastu viranomaisen oikeuteen tehdä tarkastuksia ja muita toimenpiteitä kotirauhan suojaamassa paikassa, vaan kotirauhan rajoitus on huomattavasti lievempi.

Vuokranantajan huoneistoonpääsyperusteita (1. lakiehdotuksen 22 §:n 1 mom. ja 2. lakiehdotuksen 20 §:n 1 mom.) ei ehdoteta laajennettavaksi nykyisestä. Sen sijaan lakeihin ehdotetaan lisättäväksi täsmentävät säännökset tilanteista, joissa huoneistoon voidaan mennä, jos sopivaa ajankohtaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä, sekä siitä, miten vuokralaista on tällöin informoitava, sekä säännökset tilanteista, joissa huoneistossa käydään ilman ennakoilmoitusta – eli jos kiireellisyys tai asian laatu sitä välttämättä edellyttää – ja siitä, miten vuokralaista on tällöin informoitava.

Vuokranantaja voisi jatkossakin, ellei muuta ole osapuolten kesken sovittu, päästä huoneistoon vain säännöksessä määritellyissä tilanteissa. Peruslähtökohtana säilyisi siten edelleen se, että

huoneistossa käynnistä ja sen ajankohdasta on sovittava vuokralaisen kanssa etukäteen. Ehdotuksen mukaan asuntoon voidaan mennä ilman ennakoilmoitusta ja erillistä sopimusta vuokralaisen kanssa vain, jos asian kiireellisyys tai laatu sitä edellyttää. Tämä rinnastuu perustuslain 10 §:n 3 momentin tarkoittamaan toimenpiteeseen. 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 peruste mennä huoneistoon asian kiireellisyyden tai laadun vuoksi, kyse ei ole oikeudettomasta tunkeutumisesta kotirauhan suojaamaan paikkaan.

Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen mukaan kotirauhan piiriin kuuluvien käyntien ja niiden aikana toteutettavien toimien on oltava tarkoitettuun päämäärään nähden suhteellisia (*Dragan Petrović v. Serbia*, 2020, kohdat 75–77). Ehdotetuissa säännöksissä käynnit on rajoitettu välttämättömiin tilanteisiin sekä rajoitusedellytykset ovat tarkkarajaisia, ja lisäksi kotirauhan piirissä suoritettavissa toiminnoissa on noudatettava suurta hienotunteisuutta (ks. PeVL 17/1998 vp). Kotirauhan suojan rajoitusta voidaan siten pitää suhteellisuusvaatimuksen mukaisena. Vuokralaisella on myös käytettävissään tehokkaat jälkikäteiset oikeussuojakeinot, sillä hän voi riitauttaa käynnin edellytysten täyttymisen tuomioistuimessa.

12.4 Yksityiselämän suoja

12.4.1 Vuokralaisen ilmoittamien tietojen rajaaminen

Ehdotetun 17 a §:n (1. lakiehdotus) 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 suoja kuuluu myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen 8 artiklan mukaisen yksityiselämän suojan piiriin (*Satakunnan markkinapörssi ja Satamedia v. Suomi*, suuri jaosto, 2017, kohta 37).

Henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2016/679, eli yleistä tietosuojaa-asetusta, jonka mukaiset velvoitteet on otettava huomioon, kun ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvien tietojen käsittely kuuluu asetuksen soveltamisalaan. Asetuksen 2 artiklan 2 kohdan c alakohdan mukaan asetusta ei sovelleta henkilötietojen käsittelyyn, jonka luonnollinen henkilö suorittaa yksinomaan henkilökohtaisessa tai kotitalouttaan koskevassa toiminnassa. Yleistä tietosuojaa-asetusta täsmentää ja täydentää kansallinen tietosuojalaki (1050/2018).

Euroopan unionin oikeuden soveltamisen vuoksi Euroopan unionin perusoikeuskirja tulee myös sovellettavaksi sen 51 artiklan nojalla. Perusoikeuskirjan 8 artiklan mukaan jokaisella on oikeus henkilötietojensa suojaan. Tietojen käsittelyn on oltava asianmukaista ja sen on tapahduttava tiettyä tarkoitusta varten ja asianomaisen henkilön suostumuksella tai muun laissa säädetyn oikeuttavan perusteen nojalla. Euroopan unionin tuomioistuimen mukaan käsittelyssä on noudatettava tietosuojan ja tietoturvan periaatteita, jottei kyseessä olisi kielletty oikeuden ydinalueen rajoitus (yhdistetyt asiat C-293/12 ja C-594/12 *Digital Rights Ireland ym. v Minister for Communications, Marine and Natural Resources ym.*, kohta 38).

Tietosuojaa-asetuksen mukaisen minimointiperiaatteen mukaan käsiteltävien henkilötietojen on oltava asianmukaisia ja olennaisia sekä rajoitettava siihen, mikä on tarpeellista suhteessa niihin tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään (5 artiklan 1 kohdan c alakohta). Arvioitaessa AHVL:ssä säädettäväksi ehdotetun ilmoittamisvelvollisuuden laajuutta on siten kiinnitettävä huomiota erityisesti siihen, mihin käyttötarkoituksiin kyseisiä tietoja käytettäisiin, sekä siihen, että ilmoitettava tietosisältö rajataan näiden käyttötarkoitusten kannalta tarpeellisiin tietoihin.

Vuokranantajan kannalta keskeisin tieto on asukkaiden lukumäärä. Asukkaiden lukumäärän ilmoittaminen ei edellytä asukkaiden suorien tunnistetietojen luovuttamista vuokranantajalle.

Huoneistossa asuvien täysi-ikäisten henkilöiden nimet, syntymäajat ja yhteystiedot ovat tarpeen, koska he voivat olla suoraan vastuussa vuokranantajalle huoneistossa aiheuttamistaan vahingoista. 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 on tiedettävä, onko joku huoneistossa asuvista henkilöistä vuokralaisen puoliso. Näin ollen olisi perusteltua, että vuokralainen ilmoittaa myös sen, asuuko huoneistossa hänen puolisonsa.

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 vuosikirjapäätöksessään KHO 2023:56 katsonut, 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 on huomioitava, että tietosuoja-asetuksen johdanto-osan mukaan lasten henkilötietoja on erityisesti pyrittävä suojaamaan. Siksi alaikäisten lasten osalta on perusteltua, että ilmoittamisvelvollisuus ei koske tietoa heidän henkilöllisyydestään. Vuokralainen voi tietysti halutessaan oma-aloitteisesti ilmoittaa vuokranantajalle tai huoltoyhtiölle tietoja alaikäisistä asukkaista. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi velvoittaa vuokralaista tähän.

12.4.2 Henkilötietojen käsittelyn oikeusperusta

Henkilötietojen käsittely yleisen tietosuoja-asetuksen soveltamisalalla on lainmukaista ainoastaan, jos käsittelylle on jokin asetuksen 6 artiklan tarkoittama oikeusperuste. Ehdotettu, lakiin perustuva ilmoittamisvelvollisuus ei itsessään muodosta vuokranantajalle oikeusperustetta ilmoittamisvelvollisuuden alaisten tietojen käsittelyyn. Tämän vuoksi vuokranantajalla tulee olla jokin asetuksen 6 artiklan mukainen käsittelyn oikeusperuste henkilötietojen käsittelylle.

Tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta ei sovellu, koska vuokranantajan tietojenkäsittely ei liity yleiseen etuun vaan hänen yksityiseen etuunsa, eikä vuokranantaja käytä julkista valtaa. Tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan b alakohta, joka koskee sopimuksen täytäntöönpanoa, voisi soveltua, sillä AHVL:n relevantit säännökset voidaan nähdä vuokrasopimukseen liittyviä vastuita ja velvoitteita tarkentavana sääntelynä. Huoneistossa asuvien henkilöiden henkilötietojen käsittely voisi perustua myös tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan f alakohtaan. Sen mukaan henkilötietojen käsittely on lainmukaista, jos se 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. Euroopan unionin tuomioistuin on vakiintuneesti katsonut, että kaikkien f alakohdassa mainittujen edellytysten tulee täytyä yhtä aikaa (ks. esim. C-252/21 *Meta Platforms ym. v. Bundeskartellamt*, kohta 106).

Ehdotetun 17 a §:n tapauksessa vuokranantajan oikeutettu etu olisi hänen oikeutensa valvoa omistamansa asunnon käytön lainmukaisuutta. Edellä on todettu, että täysi-ikäisiä henkilöitä koskevien tietojen käsittely on vuokranantajalle tarpeen siksi, että he voivat olla vastuussa huoneistossa aiheuttamistaan vahingoista suoraan vuokranantajalle. Puolisoiden yhteisvastuusäännökset koskevat puolestaan asunnossa asuvaa vuokralaisen puolisoa. Vuokranantaja ei välttämättä voi kohdistaa vuokrahuoneiston käyttöön liittyviä oikeudellisia vaatimuksia muihin huoneistossa asuviin henkilöihin, jos hänen tiedossaan ei ole näitä henkilöitä ja heidän henkilöllisyyttään sekä heidän suhdettaan vuokralaiseen.

Vuokranantajan keräämistä nimitiedoista voi usein ilmetä vuokralaisen kanssa asuvien henkilöiden sukupuoli. Euroopan unionin tuomioistuin on tuomiossaan C- 394/23 (*Mousse v. CNIL* ym., kohta 63) katsonut, että tällaisissa tapauksissa rekisterinpitäjän on ilmoitettava oikeutetusta edustaan rekisteröidyille ja suorittaa käsittely täysin välttämättömän rajoissa. Lisäksi rekisterinpitäjän on arvioitava, etteivät rekisteröityjen perusoikeudet ja -vapaudet syrjäytä oikeutettua etua ja ottaa tässä arvioinnissa huomioon sukupuoli-identiteettiin kohdistuvan syrjinnän riski. Jos edellytysten täyttymisestä on huolehdittu asianmukaisesti, käsittelyä voidaan pitää tarpeellisenä eikä muiden perusoikeusnäkökohtien kuin erityisten henkilötietojen suojan voida yleisesti katsoa syrjäyttävän ehdotetussa tapauksessa vuokranantajan oikeutettua etua.

Vuokralaisen perhesuhteita koskevien tietojen osalta on huomioitava, että kyse voi olla erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvien tietojen käsittelystä. Tietosuojasetuksen 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. Myös Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on katsonut, että henkilön seksuaalista suuntautumista koskevat tiedot ovat erityisen arkaluonteisia (Duggen v. Yhdistynyt kuningaskunta, 1981, kohta 41).

Euroopan unionin tuomioistuimen ratkaisussa C-184/20 (*OT v Vyriausioji tarnybinės etikos komisija*) oli kyse siitä, voivatko sidonnaisuusilmoituksessa annetut avio- tai avopuolisoa taikka kumppania koskevat nimitiedot paljastaa epäsuorasti ilmoittajan seksuaalisen suuntautumisen. Tuomioistuin katsoi, että tietoa oli pidettävä tietosuojasetuksen 9 artiklan mukaisena erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvana tietona, kun tiedosta saattoi tehdä päätelmiä henkilön seksuaalisesta suuntautumisesta.

Perustuslakivaliokunta on määritellyt tietosuojasetuksen 9 artiklan mukaiset erityiset henkilötietoryhmät valtiosääntöoikeudellisesti arkaluonteisiksi tiedoiksi. Tällaisten tietojen käsittelyyn on katsottu liittyvän merkittäviä riskejä henkilön perusoikeuksien ja -vapauksien kannalta, minkä vuoksi niitä on suojeltava erityisen tarkasti. Perustuslakivaliokunta on edellyttänyt arkaluonteisten tietojen osalta – tietosuoja sääntelyn sallimissa puitteissa – lakitasoista sääntelyä. Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaan arkaluonteisten tietojen käsittely on rajattava täsmällisillä ja tarkkarajaisilla säännöksillä vain välttämättömään ja sääntelyn on oltava tietosuojasetuksen 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 tarvitsee puolisoiden yhteisvastuusäännöksiin liittyviin käyttötarkoituksiin. Lisäksi ehdotettavat säännökset ovat tarpeen sen arvioimiseksi, onko vuokralaisella oikeus siirtää vuokraoikeus huoneistossa riittävän pitkään asuneelle perheenjäsenelle tai lähisukulaiselle. Ilmoittamisvelvollisuus on

tarpeen myös arvioitaessa vuokrasuhteen jatkumista vuokralaisen perheenjäsenen tai lähisukulaisen kanssa. Näiden tietojen käsittely voidaan siten perustaa tietosuoja-asetuksen 9 artiklan 2 kohdan f alakohtaan, jonka mukaan erityisiä henkilötietoja saa käsitellä, jos se on tarpeen oikeusvaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi. Eurooppalaisessa soveltamiskäytännössä on yleensä katsottu, että 9 artiklan 2 kohdan f alakohtaan tarpeellisuusvaatimusta on tulkittava tiukasti siten, että se kattaa tiedot, joita ilman kanteen nostaminen ei olisi mahdollista. Tällaisesta tilanteesta on kysymys ehdotetun säännöksen kohdalla. Alakohdan on katsottu mahdollistavan tietojen käsittelyn myös tulevia kanteita varten, jos kanteen tarve on kohtuudella ennakoitavissa.

Euroopan unionin tuomioistuimen mukaan unionin perusoikeuskirjassa turvattujen oikeuksien ydintä eivät loukkaa vain tiettyä oikeuksien osaa koskevat rajoitukset (ks. esim. C-524/15 Menci, kohta 43). Näin ollen rajoitus noudattaa tietosuojaa keskeisiltä osin, sillä se puuttuu vain vuokra-asumiseen liittyvien tietojen suojaan. Tieto siitä, keiden kanssa henkilö asuu, voi paljastaa arkaluontoisia seikkoja hänen yksityiselämästään. Siksi rajoituksen hyväksyttävyyden arvioinnissa korostuu se, että ilmoitettavat henkilötiedot on rajattu täsmällisesti ja säädetty tarkkarajaisesti laissa. Lisäksi alaikäisten lasten osalta on erityisesti huomioitu, ettei heidän henkilötietojaan edellytetä ilmoitettavaksi. Näin varmistetaan, että yksityiselämän suojaan kohdistuva puuttuminen on oikeasuhtaista, tarkoituksenmukaista ja yksityiselämän ydintä kunnioittavaa.

Rajoituksen oikeasuhtaisuutta voidaan arvioida tietosuoja-asetuksen 5 ja 6 artiklassa säädettyjen periaatteiden valossa (ks. esim. C-496/17 Deutsche Post, kohta 57). Lainmukaisuuden ja läpinäkyvyyden periaatteet toteutuvat, kun rekisteröidylle ilmoitetaan tietojen keräämisestä. Tiedot ovat myös sidonnaisia laissa määritellyn käyttötarkoitukseen, jonka vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan rekisteröidylle. Tietojen turvallisuus varmistetaan tietosuojalain 6.2 §:n vaatimien toimenpiteiden noudattamisella. Lisäksi vuokranantajan on pystyttävä osoittamaan, että hän noudattaa velvollisuuksiaan. Näiden edellytysten täyttyessä rajoitus on myös oikeasuhtainen.

Myös vuokranantajien keräämiin tietoihin sovelletaan tietosuoja-asetuksen 17 artiklaa, jonka mukaan rekisterinpitäjän tulee poistaa henkilötiedot ilman aiheetonta viivytystä muun muassa silloin, kun niille ei enää ole tarvetta. Vastaava rekisteröidyn oikeus tietojensa poistattamiseen on tunnistettu myös Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännössä (ks. esim. *Segerstedt-Wiberg ym. v. Ruotsi*, 2006). Kyseisen velvollisuuden noudattaminen turvaa osaltaan henkilötietojen keruun suhteellisuuden. Tämä velvollisuus konkretisoi tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan e alakohtaan säilytyksen rajoittamisen periaatetta, jonka mukaan henkilötietoja ei saa säilyttää pidempään kuin on tarpeen käsittelyn tarkoitusten toteuttamista varten. Samoin sovelletaan 5 artiklan 1 kohdan c alakohtaan tietojen minimointiperiaatetta, jonka mukaan käsiteltävien tietojen tulee olla olennaisia ja rajoittua siihen, mikä on tarpeellista suhteessa käsittelyn tarkoituksiin. EU:n lainsäädännön mukainen henkilötietojen suoja on Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen mukaan myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen mukainen, kun suoja ei ole ilmeisen puutteellista (*Bosphorus Hava Yolları Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi v. Irlanti*, suuri jaosto, 2005, kohta 156). EU-oikeuden suora sovellettavuus turvaa vuokralaisille tehokkaat oikeussuojakeinot.

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 henkilökäytännön 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 säätämisyjärjestyksessä (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 tiedoksiantotoimittaminen 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 välttämättömiä tiedoksiannon tehokkaan toimittamisen kannalta. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen mukaan välttämättömyysarviointiin tulee suhtautua tiukasti erityisesti silloin, kun julkaistavat tiedot voisivat vakavasti vaikuttaa henkilön yksityiselämään (ks. esim. *Axel Springer AG ja Germany*, suuri jaosto, 2012, kohta 83). Jos tietojen julkaisusta aiheutuva mainehaitta on kuitenkin henkilön omien tekojen ennalta-arvattava seuraus, eivät tiedot nauti erityistä suojaa (ks. esim. *Gillberg v. Ruotsi*, suuri jaosto, 2012, kohta 37). Julkisten tiedoksiantotoimittajien ei voi katsoa loukkaavan yksityiselämän suojaa, vaikka tiedoksiannosta ilmenisi esimerkiksi häädön peruste, jos tämä tieto on ilmoituksen kannalta välttämätön.

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 tarkoitettua yleisen edun mukaisen tavoitteen ja olevan oikeasuhteista tavoiteltuun päämäärään nähden. Tietosuoja-asetuksen 86 artikla mahdollistaa henkilötietojen käsittelyn ja asiakirjajulkisuuden yhteensovittamisen yleisen edun vuoksi toteutettuna tehtävän suorittamiseksi. Tietosuoja-asetuksen 23 artiklan 1 kohdan mukaisesti jäsenvaltion lainsäädännössä voidaan lainsäädäntötoimenpiteellä rajoittaa kyseisessä kohdassa mainituissa artikloissa 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. Käsitteilyn 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 tosiasiaa saa tietoa asiasta, mikä rajoittaa tämän oikeutta tulla kuulluksi oikeudenkäynnissä. Tämä on mahdollista myös ehdotuksissa tarkoitetuissa tilanteissa siitä huolimatta, että laissa edellytettäisiin osana kuulutusmenettelyä tiedonannon toimittamista viipymättä sellaiseen sähköiseen viestintäkanaan 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 kuulemistä 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 (ks. *Karakaya v. Turkki*, 2014, kohdat 76–84). Oikeudenkäymiskaarissa yksipuolisen tuomion takaisinsaannista säädetty toteuttaa viimeksi mainittua edellytystä tavoittamattoman vastaajan oikeuksiin pääsystä.

Ilmoituksen, varoituksen tai haasteen tekijällä on tarve saada asiansa asianmukaisesti ja ilman aiheutonta viivytystä käsiteltäväksi tuomioistuimessa. Euroopan 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 kestäväksi, mitä ongelmaa ehdotuksilla pyritään ratkaisemaan viimesijaisesti käytettäväksi tulevan kuulusmenettelyn 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 kuulusmenettely on rajattu tiettyihin laissa tarkoitettuihin tapauksiin, joissa kuulusmenettelyn käyttämisen edellytyksistä viimesijaisena keinona tulisi varmistua tapauskohtaisesti. Taho, jota vastaan on annettu yksipuolinen tuomio, voisi ehdotuksissa tarkoitetuissa tapauksissa hakea takaisinaantia 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.

12.6 Johtopäätös

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 5 §:n 2 momentti, 12 §:n 4 momentti, 28 § ja 54 §:n 3 ja 4 momentti,

muutetaan 2 §:n 1 momentti, 4 §:n 2 momentti, 6 §:n 1 ja 2 momentti, 8, 13, 14 ja 18 §, 20 §:n 2 momentti, 22 §, 24 §:n otsikko, 27 §, 29 §:n 2 momentti, 30 §:n 2 momentti, 31 §:n 1 momentti, 32 §, 37 §:n otsikon suomenkielinen sanamuoto, 39 §:n otsikko ja 1 momentti, 40 §:n 2 momentti, 41 §, 45 §:n 1 momentti, 46 §, 48 §:n 4 momentti, 52 §:n 1, 2 ja 4 momentti, 54 §:n otsikko, 55 §:n otsikko ja 1 momentti, 56 §:n 3 momentti, 61 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohta sekä 2 momentti, 62 §, 66 §:n 2 momentti, 68 §, 77 §:n 1 ja 3 momentti sekä 89 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 27 § osaksi laeissa 1038/2003 ja 790/2020, 32 § osaksi laissa 606/2001 ja 41 § laissa 234/2002, sekä

lisätään lakiin uusi 5 a, 13 a–13 d, 17 a ja 26 a §, 34 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, lakiin uusi 46 a ja 46 b §, 54 §:ään uusi 6 momentti, 61 §:n 1 momenttiin uusi 7 kohta ja 66 §:ään uusi 3 momentti sekä lakiin uusi 68 a § seuraavasti:

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei 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 irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan lopussa. 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 käyttötarkoituksensa kannalta asianmukaisen ajan.

6 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Sopimuksen sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista 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 14 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta. Jos vakuuden palauttamiselle tai vapauttamiselle taikka ilmoituksen antamiselle on perustellusta syystä johtuva este, on mainittu toimenpide tehtävä viipymättä ja viimeistään 14 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 saatavan määrä on selvinnyt.

Vakuuden asettaneella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus siitä vahingosta, joka hänelle on aiheutunut aiheettomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä, paitsi jos vuokranantaja osoittaa, ettei pidättäminen tai vapauttamatta jättäminen ole aiheutunut vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

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 asettajan oikeutta vahingonkorvaukseen tai korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään viivästyskorkoon.

13 §

Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään postiosoitteeseen.

Jos sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, saadaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen edellyttäen, että lähettäjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittoa sähköistä viestintäkanavaa.

Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava postiosoitteensa ja sähköistä yhteystietoaan koskevista muutoksista.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos tämä on toimittanut tiedoksiannon 1 tai 2 momentissa säädettyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Jollei muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi, ja sovittoa sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on lähetetty.

Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa sopijapuolta yhteisesti, saadaan 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 13 a §:ää.

13 a §

Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 62 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus katsotaan annetuksi tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähettäjä on täyttänyt 1 momentissa tarkoitettua ilmoitusta tai varoitusta koskevan tiedoksiantovelvollisuutensa myös silloin, kun tämä on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 13 §:n 2 ja 4 momentissa säädettyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*heräteviesti*), eikä heräteviestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. 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.

Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, saadaan 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 tarkoitettulla 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, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun 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 ja hänen edustajallaan on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon estetään.

Vuokralaisella on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

2 luku

Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

17 a §

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Jos vuokralainen käyttää asuinhuoneistoa yhteisenä asuntona muiden henkilöiden kanssa, hänen on kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle asukkaiden lukumäärä ja 17 §:ssä tarkoitettu peruste heidän oikeudellensa asua huoneistossa vuokrasuhteeseen liittyvien oikeuksien ja

velvollisuuksien valvontaa sekä vastuiden toteuttamista varten. Täysi-ikäisistä asukkaista on lisäksi ilmoitettava heidän nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa.

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 siitä, 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 viranomaisen 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 kunnan 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, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estä.

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 ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

Jos huoneistossa käydään muuna kuin vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta käy ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

Vuokranantajan ja hänen edustajansa oikeudesta saada poliisilta virka-apua säädetään 14 §:ssä.

24 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus huoneiston vahingoittumisesta ja puutteellisuudesta

26 a §

Tupakointikielto

Poltettavaksi tai muutoin kuumennettavaksi tarkoitetun tupakkatuotteen käyttäminen huoneiston sisätiloissa, huoneistoon kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa on kiellettyä. Vuokranantaja voi kuitenkin antaa luvan tupakkatuotteen käyttämiseen näissä tiloissa edellyttäen, että muu lainsäädäntö, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei sitä kiellä tai estä.

Mitä 1 momentissa säädetään tupakkatuotteen käyttämisestä, koskee myös tupakkalain (549/2016) 73 §:ssä tarkoitettujen tuotteiden polttamista ja käyttämistä.

27 §

Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

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. Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa, tämän on 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 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.

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määräytymisestä, vuokran suuruuteen ja siitä annettaviin tietoihin on tämän luvun säännöksistä sovellettava tämän pykälän 1 momenttia, 27 a ja 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

29 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta käräjäoikeuden tutkittavana.

30 §

Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa

Tuomioistuimella voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on varallisuusosoikeudellisista 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 suuruusena 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 (574/2016) säännöksiä vuokran määräytymisestä, 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, eikä sitä saa periä takautuvasti.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei 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

39 §

Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen

Ulosottokaaren (705/2007) mukaisella myyntitavalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus irtisanoa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei myynnissä ole tehty ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöstä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä ulosottokaaren mukaisella myyntitavalla niin kuin kiinteä omaisuus.

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 ulosottokaaren mukaisesta myynnistä 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 kuuluvalla lapsella tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jos perheenjäsen, jolle vuokraoikeus 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 kahden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Vuokranantajan tulee vuokralaisen kuolemasta tiedon saatuaan viipymättä pyrkiä ilmoittamaan vuokrasuhteen päättymisajankohta kuolinpesälle tai jollekin sen osakkaista. Jollei ketään kuolinpesän osakkaista tavoiteta, vuokranantajan on viipymättä toimitettava päättymisajankohtaa koskeva tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. 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 kuuluvalla 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. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet. 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.

Vainajan omaisuuden hoidosta ja haltuunotosta, kuolemantapauksesta ilmoittamisesta oikeudelle ja toimitsijan määräämisestä säädetään perintökaaren (40/1965) 18 luvun 3 ja 4 §:ssä.

Vuokranantajan tulee huolehtia kuolleen vuokralaisen 1 momentissa tarkoitetusta omaisuudesta kuolinpesän lukuun, kunnes se, joka perintökaaren 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.

Kuolinpesän varoista on suoritettava vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset noudattaen, mitä pesänselvitysveloista säädetään perintökaaren 21 luvun 1 §:ssä.

46 b §

Huoneistoon jääneen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa

Jos tuomioistuim ei voi määrätä perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa sen vuoksi, ettei kukaan suostu tehtävään, ja toimitsijan määräämisen edellytykset ovat muutoin olemassa, tuomioistuim voi, jos se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta vireillä olevassa toimitsijan määräämistä koskevan asian yhteydessä määrätä, että tämän lain 46 a §:n 1 momentissa tarkoitettu kuolleen vuokralaisen omaisuus siirtyy vastikkeetta vuokranantajalle.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun määräyksen tarpeellisuutta harkitessaan tuomioistuimen on otettava huomioon:

- 1) jäämistöomaisuuden määrä ja kokonaisarvo;
- 2) toimitsijan määräämisen todennäköisyys kohtuullisessa ajassa; ja
- 3) muut kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetut asiaan vaikuttavat seikat.

Tuomioistuimen on tässä pykälässä tarkoitettua määräystä antaessaan otettava soveltuvin osin huomioon, mitä 68 a §:n 4 ja 5 momentissa säädetään. Lisäksi vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset on vaatimuksesta korvattava siten kuin 46 a §:n 4 momentissa 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.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on neljä 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–13 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 päättä. 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 kohdassa 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–13 d §:ssä.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

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–13 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 kuuluvalla parvekkeella taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan huoneistossa asuneelle vuokralaiselle tai muulle asukkaalle, joka ei enää käytä huoneistoa eikä ota omaisuutta 2 momentissa säädettyssä määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu määräaika on kuukausi siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle, määräaika on neljä kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, tai, jos luotettavaa selvitystä tästä ajankohdasta ei ole saatavilla, siitä, kun vuokranantaja sai huoneiston haltuunsa.

Vuokranantajan tulee huolehtia omaisuudesta vuokralaisen lukuun, kunnes vuokralainen vastaanottaa sen tai kun 2 momentissa säädetty määräaika on kulunut. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirry eikä omaisuutta saa jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta johtuu taikka jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta löytötarvalain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa eikä mainitun lain 17 ja 18 §:ssä tarkoitettuun omaisuuteen.

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 hänen 17 a §:ssä tarkoitettu velvollisuudestaan ilmoittaa muista huoneistossa asuvista henkilöistä. Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava ensimmäisen kerran viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut vuokranantajalta tiedon ilmoittamista koskevasta velvollisuudestaan.

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

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

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

2.

Laki

liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 43 §:n 3 ja 4 momentti,
muutetaan 5 §:n 1 ja 2 momentti, 11 ja 12 §, 18 §:n 2 momentti, 20 ja 25 §, 26 §:n 1 momentti,
32 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 2 momentin ruotsinkielinen sanamuoto, 33 §:n 2 momentti,
38 §:n 3 momentti, 43 §:n otsikko, 44 §:n 3 momentti, 49 § ja 53 §:n 2 momentti, sekä
lisätään lakiin uusi 4 a ja 11 a–11 d §, 43 §:ään uusi 6 momentti sekä 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 käyttötarkoituksensa kannalta asianmukaisen ajan.

5 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Sopimuksen sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista 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 §

Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään postiosoitteeseen.

Jos sopijapuolet ovat nimenomaisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, saadaan 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 postiosoitettaan ja sähköistä yhteystietoaan koskevista muutoksista.

Lähtettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos tämä on toimittanut tiedoksiannon 1 ja 2 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. 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 11 a §:ää.

11 a §

Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 49 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus katsotaan annetuksi tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähtettäjä on täyttänyt 1 momentissa tarkoitettua ilmoitusta tai varoitusta koskevan tiedoksiantovelvollisuutensa myös silloin, kun tämä on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 11 §:n 2 ja 4 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, nimenomaisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*heräteviesti*), eikä heräteviestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. 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.

Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, saadaan 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 tarkoitettulla 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, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun 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 ja tämän edustajalla on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos 20 §:n mukainen pääsy huoneistoon estetään.

Vuokralaisella on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä tälle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

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 viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

20 §

Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon

Vuokranantajalla ja tämän edustajalla on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Lisäksi vuokranantajalla ja tämän edustajalla on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai tämän edustajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja tälle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

Jos huoneistossa käydään muuna kuin vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta käy ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

Vuokranantajan ja tämän edustajan 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.

32 §

Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen

Ulosottokaaren (705/2007) mukaisella myyntitavalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus purkaa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei myynnissä ole tehty ehtoa huoneenvuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöistä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä ulosottokaaren mukaisella myyntitavalla niin kuin kiinteä omaisuus.

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 myöhemmästä 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 päättyttyä.

43 §

Irtisanomisilmoitus

Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–11 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 päättä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päättyttyä.

49 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 48 §:n 1 momentin 3–7 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Varoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–11 d §:ssä.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

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–11 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 tällä lailla muutettavan lain 1 §:ssä tarkoitettuihin huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

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

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

Helsingissä 26.3.2026

Pääministeri

Petteri Orpo

Oikeusministeri Leena Meri

1.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 5 §:n 2 momentti, 12 §:n 4 momentti, 28 § ja 54 §:n 3 ja 4 momentti,

muutetaan 2 §:n 1 momentti, 4 §:n 2 momentti, 6 §:n 1 ja 2 momentti, 8, 13, 14 ja 18 §, 20 §:n 2 momentti, 22 §, 24 §:n otsikko, 27 §, 29 §:n 2 momentti, 30 §:n 2 momentti, 31 §:n 1 momentti, 32 §, 37 §:n otsikon suomenkielinen sanamuoto, 39 §:n otsikko ja 1 momentti, 40 §:n 2 momentti, 41 §, 45 §:n 1 momentti, 46 §, 48 §:n 4 momentti, 52 §:n 1, 2 ja 4 momentti, 54 §:n otsikko, 55 §:n otsikko ja 1 momentti, 56 §:n 3 momentti, 61 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohta sekä 2 momentti, 62 §, 66 §:n 2 momentti, 68 §, 77 §:n 1 ja 3 momentti sekä 89 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 27 § osaksi laeissa 1038/2003 ja 790/2020, 32 § osaksi laissa 606/2001 ja 41 § laissa 234/2002, sekä

lisätään lakiin uusi 5 a, 13 a–13 d, 17 a ja 26 a §, 34 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, lakiin uusi 46 a ja 46 b §, 54 §:ään uusi 6 momentti, 61 §:n 1 momenttiin uusi 7 kohta ja 66 §:ään uusi 3 momentti sekä lakiin uusi 68 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan.

Tätä lakia ei 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 vuokrasopimus on aluksi voimassa määräjän ja sen jälkeen toistaiseksi,*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan lopussa. Irtisanomisajasta säädetään 52 §:ssä.

5 §

Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen keston

Ympäristöministeriö voi antaa vuokrasopimuslomakkeille sekä vuokrasuhteessa tarpeellisille ilmoitus- ja kehotuslomakkeille kaavamalleja.

(uusi)

5 §

Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen keston

(kumotaan)

5 a §

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti

Tässä laissa kirjallisenä sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidetään myös sellaista sähköistä sopimusta, ilmoitusta tai varoitusta, joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksensa kannalta asianmukaisen ajan.

6 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta. Jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovittaa 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 varallisuus oikeudellisista 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

Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, voidaan sopia. Jos vakuutta ei sovitusajassa 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.

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 sovitusajassa 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 14 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta. Jos vakuuden palauttamiselle tai vapauttamiselle taikka ilmoituksen antamiselle on perustellusta syystä johtuva este, on mainittu toimenpide tehtävä viipymättä ja viimeistään 14 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 saatavan määrä on selvinnyt.

Vakuuden asettaneella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus siitä vahingosta, joka hänelle on aiheutunut aiheettomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä, paitsi jos vuokranantaja osoittaa, ettei pidättäminen tai vapauttamatta jättäminen ole aiheutunut vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

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 asettajan oikeutta vahingonkorvaukseen tai korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään viivästyskorkoon.

12 §

Määräajan päättyminen

Mitä tässä pykälässä säädetään, koskee myös päivää, jona vuokralaisen on muutettava huoneistosta.

13 §

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.

12 §

Määräajan päättyminen

(kumotaan)

13 §

Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään postiosoitteeseen.

Jos sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, saadaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovituissa 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 postiosoitettaan ja sähköistä yhteystietoaan koskevista muutoksista.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos tämä on toimittanut tiedoksiannon 1 tai 2 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen

Aviopuolisoiden yhdessä taikka toisen heistä vuokraamaa yhteisenä kotina käytettävää huoneistoa koskeva haaste tai muu tämän lain mukainen ilmoitus tai kehoitus saadaan toimittaa jommalle kummalle puolisoista.

yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. 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.

Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa sopijapuolta yhteisesti, saadaan 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 13 a §:ää.

(uusi)

13 a §

Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 62 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus katsotaan annetuksi tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähtettäjä on täyttänyt 1 momentissa tarkoitettua ilmoitusta tai varoitusta koskevan tiedoksiantovelvollisuutensa myös silloin, kun tämä on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 13 §:n 2 ja 4 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovituissa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (heräteviesti), eikä heräteviestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. 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.

Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, saadaan 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 tarkoitettulla tavalla, on mitätön.

(uusi)

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.

(uusi)

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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

vastaanottajan tietoon lehden
ilmestymispäivänä.

(uusi)

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, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee, sekä sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vuokralaisen tiedetään käyttävän.

14 §

14 §

Virka-apu

Virka-apu

Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos 21 tai 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon kielletään.

Vuokralaisella on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

Vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon estetään.

Vuokralaisella on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

2 luku

2 luku

**Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja
kunnossapito**

**Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja
kunnossapito**

(uusi)

17 a §

*Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista
henkilöistä*

Jos vuokralainen käyttää asuinhuoneistoa yhteisenä asuntona muiden henkilöiden kanssa, hänen on kirjallisesti ilmoitettava

vuokranantajalle asukkaiden lukumäärä ja 17 §:ssä tarkoitettu peruste heidän oikeudellensa asua huoneistossa vuokrasuhteeseen liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien valvontaa sekä vastuiden toteuttamista varten. Täysi-ikäisistä asukkaista on lisäksi ilmoitettava heidän nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa.

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, 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 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.

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 siitä, 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 ratkaisun muutosta, ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta työsuhteeseen.

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 viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

22 §

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Huoneiston kunnan ja 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.

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 viranomaisen 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 kunnan 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, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estä.

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 ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

Jos huoneistossa käydään muuna kuin vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta käy ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

Vuokranantajan ja hänen edustajansa oikeudesta saada poliisilta virka-apua säädetään 14 §:ssä.

24 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus

24 §

*Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus
huoneiston vahingoittumisesta ja
puutteellisuudesta*

(uusi)

26 a §

Tupakointikielto

Poltettavaksi tai muutoin kuumennettavaksi tarkoitettun tupakkatuotteen käyttäminen huoneiston sisätiloissa, huoneistoon kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa on kiellettyä. Vuokranantaja voi kuitenkin antaa luvan tupakkatuotteen käyttämiseen näissä tiloissa edellyttäen, että muu lainsäädäntö, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei sitä kiellä tai estä.

Mitä 1 momentissa säädetään tupakkatuotteen käyttämisestä, koskee myös tupakkalain (549/2016) 73 §:ssä tarkoitettujen tuotteiden polttamista ja käyttämistä.

27 §

27 §

Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

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.

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määrittämisestä, vuokran suuruuteen ja siitä annettaviin tietoihin on tämän luvun säännöksistä sovellettava tämän pykälän 1 momenttia, 27 a ja 29 §:ää, 30 §:n 1

Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

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. Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa, tämän on 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 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.

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määrittämisestä, vuokran suuruuteen ja siitä annettaviin tietoihin on tämän luvun säännöksistä sovellettava tämän pykälän 1 momenttia, 27 a ja 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä

Voimassa oleva laki

Ehdotus

momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

28 §

(kumotaan)

Vuokraa koskevat suositukset

Valtioneuvosto voi asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan antaa suosituksia vuokrien tarkistamisesta.

29 §

29 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta alioikeuden tutkittavana.

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta *käräjäoikeuden* tutkittavana.

30 §

30 §

Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa

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.

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 §

31 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

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

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

Voimassa oleva laki

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 määräytymisestä, 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.

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

Oikealla palstalla näkyy uusi 4 momentti. Voimassa oleva 4 momentti siirtyy uudeksi 5 momentiksi.)

Ehdotus

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 (574/2016) säännöksiä vuokran määräytymisestä, 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, *eikä sitä saa periä takautuvasti.*

Mitä 1 momentissa säädetään, ei 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 ilmoitusvelvollisuus

37 §

Vuokranantajan ilmoittamisvelvollisuus

39 §

Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen

Pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus irtisanoa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei pakkohuutokaupassa ole tehty ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöstä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä pakkohuutokaupalla niin kuin kiinteä omaisuus.

39 §

Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen

Ulosottokaaren (705/2007) mukaisella myyntitavalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus irtisanoa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei myynnissä ole tehty ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöstä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä ulosottokaaren mukaisella myyntitavalla niin kuin kiinteä omaisuus.

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 päätöksestä taikka siitä

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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

41 §

41 §

Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä pakkohuutokaupasta ja omistajanvaihduksesta 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.

Mitä ulosottokaaren mukaisesta myynnistä ja omistajanvaihduksesta 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 §

45 §

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapselle tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapselle tai jomman kumman puolison vanhemmalle, *jos perheenjäsen, jolle vuokraoikeus siirretään, on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden ja* jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

46 §

46 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

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 on sovittu,

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*

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 puolisoilla, 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

kuollessa tämän 45 §:n 1 momentissa tarkoitettua perheenjäsentä, vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista kahden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Vuokranantajan tulee vuokralaisen kuolemasta tiedon saatuaan viipymättä pyrkiä ilmoittamaan vuokrasuhteen päättymisajankohta kuolinpesälle tai jollekin sen osakkaista. Jollei ketään kuolinpesän osakkaista tavoiteta, vuokranantajan on viipymättä toimitettava päättymisajankohtaa koskeva tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. 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

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.

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.

(uusi)

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. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet. 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.

Vainajan omaisuuden hoidosta ja haltuunotosta, kuolemantapauksesta ilmoittamisesta oikeudelle ja toimitsijan määräämisestä säädetään perintökaaren (40/1965) 18 luvun 3 ja 4 §:ssä.

Vuokranantajan tulee huolehtia kuolleen vuokralaisen 1 momentissa tarkoitettusta omaisuudesta kuolinpesän lukuun, kunnes se, joka perintökaaren 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.

Kuolinpesän varoista on suoritettava vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset noudattaen, mitä

Voimassa oleva laki

Ehdotus

*pesänselvitysveloista säädetään
perintökaaren 21 luvun 1 §:ssä.*

(uusi)

46 b §

*Huoneistoon jääneen omaisuuden
siirtyminen vuokranantajalle
erityistilanteessa*

*Jos tuomioistuim ei voi määrätä
perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua
toimitsijaa sen vuoksi, ettei kukaan suostu
tehtävään, ja toimitsijan määräämisen
edellytykset ovat muutoin olemassa,
tuomioistuim voi, jos se on tarpeen,
vuokranantajan vaatimuksesta vireillä
olevassa toimitsijan määräämistä koskevan
asian yhteydessä määrätä, että tämän lain 46
a §:n 1 momentissa tarkoitettu kuolleen
vuokralaisen omaisuus siirtyy vastikkeetta
vuokranantajalle.*

*Edellä 1 momentissa tarkoitettua
määräyksen tarpeellisuutta harkitessaan
tuomioistuimen on otettava huomioon:*

*1) jäämistöomaisuuden määrä ja
kokonaisarvo;*

*2) toimitsijan määräämisen todennäköisyys
kohtuullisessa ajassa; ja*

*3) muut kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitettua
asiaan vaikuttavat seikat.*

*Tuomioistuimen on tässä pykälässä
tarkoitettua määräystä antaessaan otettava
soveltuvin osin huomioon, mitä 68 a §:n 4 ja
5 momentissa säädetään. Lisäksi
vuokranantajalle asian selvittämisestä ja
omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet
tarpeelliset kustannukset on vaatimuksesta
korvattava siten kuin 46 a §:n 4 momentissa
säädetään.*

48 §

*Yhteiselämän tai yhteisen asumisen
lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston
vuokrasuhteeseen*

48 §

*Yhteiselämän tai yhteisen asumisen
lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston
vuokrasuhteeseen*

*Tuomioistuimen ratkaisu voidaan panna
heti täytäntöön, vaikka se ei ole saanut*

Tuomioistuimen päätös voidaan panna heti täytäntöön, vaikka se ei ole saanut lainvoimaa, jollei päätöksessä ole toisin määrätty.

lainvoimaa, jollei *ratkaisussa* ole toisin määrätty.

52 §

52 §

*Vuokrasopimuksen irtisanomisaika**Vuokrasopimuksen irtisanomisaika*

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, 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*).

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika *alkaa kulua* sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on *neljä* 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.

(kumotaan)

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

(uusi)

*Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta
säädetään 13 a–13 d §:ssä*

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 §

*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 päättä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päättä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on *ratkaisussaan* mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

61 §

61 §

*Vuokranantajan oikeus purkaa
vuokrasopimus*

*Vuokranantajan oikeus purkaa
vuokrasopimus*

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; *tai*

5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti;

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

6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty; *tai*

7) jos purkamiseen on muu erittäin painava syy.

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvien osien myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Mitä 1 momentin 2–6 kohdassa 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 3–6 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. *Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin 54 §:n 3–5 momentissa säädetään irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta.*

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

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 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 päättyttyä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä.

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–13 d §:ssä.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

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–13 d §:ssä.

Jollei purkamista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, purkaminen on tehoton.

68 §

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päättyttyä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistoa vuokranantajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan.

(uusi)

68 a §

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalla parvekkeella taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan huoneistossa asuneelle vuokralaiselle tai muulle asukkaalle, joka ei enää käytä huoneistoa eikä ota omaisuutta 2 momentissa säädettyssä määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu määräaika on kuukausi siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle, määräaika on neljä kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, tai, jos luotettavaa selvitystä tästä ajankohdasta ei ole saatavilla, siitä, kun vuokranantaja sai huoneiston haltuunsa.

Vuokranantajan tulee huolehtia omaisuudesta vuokralaisen lukuun, kunnes vuokralainen vastaanottaa sen tai kun 2 momentissa säädetty määräaika on kulunut. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirry eikä omaisuutta saa jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta

johtuu taikka jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta löytötavaralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa eikä mainitun lain 17 ja 18 §:ssä tarkoitettuun omaisuuteen.

77 §

77 §

*Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot**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.

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 jatkumisen vastustamisesta, tuomioistuimen on päätöksessään määrättävä, milloin jälleenvuokralaisen oikeus asua huoneistossa päättyy, ja velvoitettava jälleenvuokralainen muuttamaan huoneistosta.

Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan kanteen vuokrasuhteen jatkumisen vastustamisesta, tuomioistuimen on *ratkaisussaan* määrättävä, milloin jälleenvuokralaisen oikeus asua huoneistossa päättyy, ja velvoitettava jälleenvuokralainen muuttamaan huoneistosta.

89 §

89 §

*Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus**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

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.

Voimassa oleva laki

kirjallisesti ilmoittaa vuoralaiselle korotus, uusi vuokra ja korotuksen ajankohta, joka voi aikaisintaan olla ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alku.

Ehdotus

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 hänen 17 a §:ssä tarkoitetusta velvollisuudestaan ilmoittaa muista huoneistossa asuvista henkilöistä. Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava ensimmäisen kerran viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut vuokranantajalta tiedon ilmoittamista koskevasta velvollisuudestaan.

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

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

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

2.

Laki

liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 43 §:n 3 ja 4 momentti,
muutetaan 5 §:n 1 ja 2 momentti, 11 ja 12 §, 18 §:n 2 momentti, 20 ja 25 §, 26 §:n 1 momentti,
32 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 2 momentin ruotsinkielinen sanamuoto, 33 §:n 2 momentti,
38 §:n 3 momentti, 43 §:n otsikko, 44 §:n 3 momentti, 49 § ja 53 §:n 2 momentti, sekä
lisätään lakiin uusi 4 a ja 11 a–11 d §, 43 §:ään uusi 6 momentti sekä 53 §:ään uusi 3 momentti
seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

(uusi)

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 käyttötarkoituksensa 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 sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta. Jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovittaa muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään.

Sopimuksen sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista 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

Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä tässä laissa säädetään.

erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

11 §

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.

11 §

Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään postiosoitteeseen.

Jos sopijapuolet ovat nimenomaisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, saadaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovituksessa 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 postiosoitettaan ja sähköistä yhteystietoaan koskevista muutoksista.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos tämä on toimittanut tiedoksiannon 1 ja 2 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. 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 11 a §:ää.

Voimassa oleva laki

(uusi)

Ehdotus

11 a §

Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 49 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus katsotaan annetuksi tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähtettäjä on täyttänyt 1 momentissa tarkoitettua ilmoitusta tai varoitusta koskevan tiedoksiantovelvollisuutensa myös silloin, kun tämä on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 11 §:n 2 ja 4 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, nimenomaisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (heräteviesti), eikä heräteviestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. 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.

Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, saadaan 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 tarkoitettulla tavalla, on mitätön.

(uusi)

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.

(uusi)

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.

(uusi)

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, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun 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.

Vuokralaisella on oikeus saada virka-apua *poliisiviranomaiselta*, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

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 *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 viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

12 §

Virka-apu

Vuokranantajalla ja tämän edustajalla on oikeus saada *tarpeellista* virka-apua *poliisilta*, jos 20 §:n mukainen pääsy huoneistoon *estetään*.

Vuokralaisella on oikeus saada *tarpeellista* virka-apua *poliisilta*, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä tälle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

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 viranomaisen 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 §

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.

20 §

*Vuokranantajan oikeus päästä
liikehuoneistoon*

Vuokranantajalla ja tämän edustajalla 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 tämän edustajalla on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai tämän edustajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja tälle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

Jos huoneistossa käydään muuna kuin vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta käy ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

Vuokranantajan ja tämän edustajan 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 alioikeuden tutkittavana. Tuomioistuim voi, milloin siihen on erityistä syytä, sallia vuokranantajan irtisanoa sopimuksen alioikeuskäsittelyn aikana.

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 §

26 §

*Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu**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.

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 §

32 §

*Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen**Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen*

Pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus purkaa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei pakkohuutokaupassa ole tehty ehtoa huoneenvuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöstä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä pakkohuutokaupalla niin kuin kiinteä omaisuus.

Ulosottokaaren (705/2007) mukaisella myyntitavalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus purkaa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei myynnissä ole tehty ehtoa huoneenvuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöstä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä *ulosottokaaren mukaisella myyntitavalla* niin kuin kiinteä omaisuus.

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.

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 päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

43 §

*Irtisanomisilmoitus ja sen
tiedoksiantaminen*

Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on myös asianmukaisesti toimitettu, kun irtisanomisen

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

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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.

(kumotaan)

(Uusi)

Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–11 d §:ssä

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 tuomioistuimien vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päättä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on päätöksessään mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuimien vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päättä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on *ratkaisussaan* mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

49 §

49 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

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.*

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 48 §:n 1 momentin 3–7 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Varoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–11 d §:ssä.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytystä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytystä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen

Voimassa oleva laki

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

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–11 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 tällä lailla muutettavan lain 1 §:ssä tarkoitettuihin huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.*

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

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