

Asia: VN/24391/2023

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö

Soveltamisalan rajoitus (AHVL 2 §)

Onko soveltamisalasäännöksiä tarpeen muuttaa?

Hovioikeus kiittää mahdollisuudesta lausua mietinnöstä. AHVL:n soveltamisalasäännösten rajoittamisen osalta hovioikeus ei katso olevan aihetta erityisesti kannattaa tai vastustaa ehdotusta. Ehdotuksen sisällön osalta hovioikeus kiinnittää kuitenkin huomiota jäljempänä mainittuihin seikkoihin.

Tulisiko ehdotettu säännös selkeyttämään AHVL:n soveltamisalaa?

Ehdotettu säännös siitä, että lakia ei sovellettaisi sopimukseen, jolla huoneisto luovutetaan lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen, on tulkinnanvarainen, eikä se siten selkeyttäisi AHVL:n soveltamisalaa. Tapauskohtaisesta tulkinnasta riippumaan jäisi, milloin vuokrasopimus koskee sillä tavoin lyhytaikaista ja tilapäistä asumista, että sopimus jäisi lain soveltamisalan ulkopuolelle. Aikaisempi oikeuskäytäntö huomioon ottaen lyhytaikaisena sopimuksena voitaisiin pitää melko pitkäaikaistakin vuokrasopimusta verrattuna siihen, millaisista majoitusliiketoiminnassa yleensä on kyse (ks. KKO 1992:108, jossa noin kahden kuukauden vuokrasopimusta nähtävästi pidettiin lyhytaikaisena).

Jos lainsoveltamisala jätetään tulkinnanvaraiseksi, AHVL:n soveltaminen jää tuomioistuinten tapauskohtaisesti ratkaistavaksi, mikä ei ole tavoiteltava asiantila.

Sikäli kuin lyhytaikaiset vuokrasopimukset, joissa ei kuitenkaan ole kysymys majoitusliiketoiminnasta, katsotaan olevan tarpeen rajata lain soveltamisalan ulkopuolelle, lain soveltamisalan kannalta yksiselitteinen vaihtoehto olisi ollut esimerkiksi sitoa soveltamisala vuokrasopimuksen pituuteen, esimerkiksi tiettyyn kuukausimäärään (1–3 kuukautta).

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

Vaihtoehto sisältäisi vielä tulkinnanvaraisemman elementin kuin ehdotettu 2 §:ään tehtävä muutos, joten itsessään tätä vaihtoehtoa ei voida pitää ensisijaista ehdotusta parempana.

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

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

Hovioikeudella ei ole aihetta erityisesti kannattaa tai vastustaa sopimuksen keston ja irtisanomisajan ensimmäisestä mahdollisesta alkamisajankohdasta sopimiseen liittyviä säännöksiä.

Tulisiko ehdotettu sääntelyratkaisu selkeyttämään sopimuksen kestoja ja päättymistä koskevaa oikeustilaa?

Sääntelyratkaisu, jossa laki tunnistaa käytännössä esiintyvän sopimustyyppin, jossa vuokrasuhde on ensin voimassa määräajan ja jatkuu sitten toistaiseksi voimassaolevana, lähtökohtaisesti selkeyttää oikeustilaa.

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

Ensisijaista ehdotusta voidaan pitää tähän vaihtoehtoon nähden selkeämpänä.

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

Hovioikeus pitää kannatettavana sitä, että myös LHVL:n säännöksiä tältä osin muutettaisiin. Tarkoituksenmukaisena on pidettävä sitä, että sopimuksen kestoja ja irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimista koskevat säännökset lähtökohtaisesti vastaisivat AHVL:ssä ja LHVL:ssä toisiaan.

Sopimustyyppi, jossa vuokrasopimus on alussa voimassa määräajan ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassaolevana, lienee yleinen myös muiden kuin asuinhuoneistojen vuokrauksessa. AHVL 4 §:ään ehdotettua sääntelyratkaisua voitaneen pitää toimivana myös LHVL:ssä.

Sovittelusäännökset (AHVL 6 § ja LHVL 5 §)

Kannatatteko ehdotettuja muutoksia?

Hovioikeus pitää ehdotettuja muutoksia kannatettavina.

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

Hovioikeudella ei ole aihetta pitää säännöksiä tarpeettomina.

Vakuus (AHVL 8 §)

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

Hovioikeudella ei ole aihetta erityisesti kannattaa tai vastustaa ehdotettua määräaika.

Hovioikeus kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että 30 päivän määräaika vakuuden palauttamiselle voidaan pitää melko pitkänä sitä vasten, että vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja lähtökohtaisesti on tietoinen siitä, miltä ajalta vuokralainen on laiminlyönyt vuokran maksamisen. Myös mahdollisten huoneiston kuntoa koskevien vuokralaisen vastuulle jäävien puutteiden havaitseminen tapahtunee huomattavasti lyhyemmässä ajassa. Ehdotettua 30 päivän määräaika lyhyempikin aika olisi vakuuden tarkoitukseen nähden riittävä.

Kannatatteko vuokranantajalle asetettua vakiokorvausvelvollisuutta? Onko ehdotettu vakiokorvaus määrältään perusteltu?

Selkeydenkin vuoksi vakiokorvausvelvollisuus on kannatettava. Vakiokorvauksen määrään hovioikeudella ei ole lausuttavaa.

Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?

Ehdotettu 30 päivän määräaika voi johtaa siihen, että vakuuden palauttamisaika käytännössä pitenee määräajan maksimin mukaiseksi.

Ehdotuksen myötä vakuutta koskeva sääntely olisi AHVL:ssa yksityiskohtaisempaa kuin LHVL:ssa. Tarkoituksenmukaisena voitaisiin pitää, että myös LHVL:iin sisällytettäisiin säännökset vakuuden palauttamisesta ja vakiokorvausvelvollisuudesta.

Yleistä

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

Hovioikeus ei pidä tavallisen kirjeen käyttämisestä tiedoksiantotapana kannatettavana, mutta sitä vastoin kannattaa sähköisestä tiedoksiantotavasta sopimisen mahdollistamista.

Ehdotettu tavallisen kirjeen käyttäminen tiedoksiantotapana todennäköisesti käytännössä lisäisi tilanteita, joissa ilmoituksen tiedoksisaaja ei todellisuudessa saa tiedoksi hänelle aiottua ilmoitusta. Tavallista kirjettä ei voitane nykyistä digitaalisen viestinnän yleisyyttä vasten pitää perusteltuna ja nykyaikaa vastaavana tiedoksiantotapana sen enempää kuin kirjatun kirjeen käyttämistään.

Ehdotusta koskien tavallista kirjettä oletustiedoksiantotapana onkin aihetta harkita kriittisesti yhtäältä edellä mainittua epävarmuustekijää ja toisaalta sitä vasten, että suuntaus myös muualla

yhteiskunnassa on ollut jo pitkään kohti sähköisten viestintäkanavien käyttöä. Oikeuskäytännössä on myös tunnistettu tavallisen kirjeen kulkuun liittyvät epävarmuudet, ja väitetä siitä, ettei kirje ole tavoittanut vastaanottajaa, on pidetty uskottavana, kun kirjeitä ei ole lähetetty enempää kuin yksi (KKO 2015:28 ja KKO 2015:29). Tavalliseen kirjeeseen liittyvien yleisesti tiedossa olevien epävarmuuksien kanssa ristiriitaista olisi sellainen uusi sääntely, joka rakentuu oletukselle tavallisen kirjeen häiriöttömästä kulusta. Tavallisen kirjeen lähtökohtaisuus ei myöskään kannustaisi yhtä hyvin sähköisestä tiedoksiantotavasta sopimiseen kuin kirjatun kirjeen säilyttäminen oletustiedoksiantotapana.

Nämä tekijät huomioon ottaen tarkoituksenmukainen vaihtoehto olisikin säilyttää kirjattu kirje oletustiedoksiantotapana ja sen ohessa mahdollistaa ehdotetulla tavalla sähköinen tiedoksianto.

Ehdotetut tiedoksiantoa koskevat säännökset eivät sinänsä ole erityisen epäselvät tai tulkinnanvaraiset, mutta epäselvyyksiä saattaa kuitenkin aiheuttaa sähköisen viestintäkanavan valinta, jos se ei täytä ehdotettujen AHVL 5 a ja LHVL 4 a §:n edellytyksiä tallennettavuudesta ja toisinnettavuudesta, sekä väistämättä tulkinnanvaraa jättävä ehdotettu säännös tilanteista, joissa tiedoksisaja on estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa.

AHVL 13 § ja LHVL 11 §

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

Yksilöllinen-määre voi ehdotetussa säännöksessä kuitenkin olla tarpeeton ja harhaanjohtavakin, jos tarkoitus on mahdollistaa sähköinen tiedoksianto myös vakiosopimuksena (esimerkiksi lomakkeelle) laadittavissa eikä vain yksilöllisesti laadituissa vuokrasopimuksissa. Keskeisin epäselvyyksien ja tulkinnanvaraisuuden mahdollisuus liittyyne edellä jo todetuin tavoin kuitenkin lähinnä tilanteisiin, joissa tiedoksisajan väitetään olleen estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa.

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

Seitsemän päivän oletusaikaa postitse lähetetyille tiedoksiannoille voidaan postinkulun nopeus huomioon ottaen pitää lyhyenä, mutta toisaalta sen käyttöä johdonmukaisuuden vuoksi puoltaa, että vastaavaa määräaikaa käytetään tiedoksisääntöjen oletusaikana lainsäädännössä muuallakin.

Myös kolmen päivän oletusaikaa sähköisille tiedoksiannoille voidaan pitää jossakin määrin lyhyenä.

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

Ehdotusta voidaan pitää tarkoituksenmukaisena.

AHVL 13 a § ja LHVL 11 a §

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

Heräteviestin käyttö tekee vuokrasopimusten laatimisesta monimutkaisempaa, kun osapuolten on sovittava kahden sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä. Lisäksi todisteluongelmia voi seurata siitä, jos heräteviestin lähettämiskanavana käytetään kanavaa, jossa viesti ei ole tallennettavissa tai toisinnettavissa. Nämä tekijät heikentävät menettelyn käytettävyyttä.

Hovioikeus katsoo, että tiedoksiantotavat huoneenvuokralakien uudistuksessa ovat hyvin keskeinen kysymys. Työryhmän ehdotukset tässä suhteessa eivät ole kovin yksinkertaisia ja helppoja käyttää, joten kokonaisuus olisi harkittava jatkovalmistelussa uudelleen. Tarkoituksena tulisi olla tiedoksiantomenettelyn helpottaminen. Huoneenvuokralakeja pitäisi pystyä soveltamaan ilman oikeudellista neuvontaa.

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

Ehdotusta voidaan pitää toimivana.

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

Säännöstä voidaan sinänsä puoltaa selvyyden vuoksi. Toisaalta sen, että sopijapuolet voivat valtuuttaa henkilön ottamaan puolestaan vastaan tiedoksiantoja, on katsottava olevan joka tapauksessa mahdollista valtuutusta koskevien yleisten oikeussääntöjen nojalla. Tätä vasten erityinen säännös asiasta ei ole välttämätön.

AHVL 13 c ja d § sekä LHVL 11 c ja d §

AHVL 13 c ja d §:iä sekä LHVL 11 c ja d §:iä koskevien ehdotusten kaltaisia pykäliä on nyt lyhyen aikaa sovellettu asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AsOYL) puolella (ks. tarkemmin muutossäädös 428/2024 ja sitä koskeva HE 48/2024 vp). Oletteko jo saaneet kokemusta tai tehneet havaintoja AsOYL 8 luvun 3 ja 5 §:ien toimivuudesta käytännössä?

Hovioikeudella ei ole havaintoja kyseisten säännösten toimivuudesta käytännössä.

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

Pidättekö ilmoittamisvelvollisuutta tarpeellisena?

Hovioikeus katsoo, että ilmoittamisvelvollisuutta voidaan pitää yleisperusteluissa (s. 74–75) esitetyin perustein tarpeellisena huoneistossa asuvien henkilöiden määrän sekä sen osalta, mihin AHVL 17 §:n mukaiseen perusteeseen muiden henkilöiden asuminen huoneistossa perustuu.

Asukkaiden tarkempien henkilötietojen ilmoittamiselle on vuokranantajan näkökulmasta tarvetta lähinnä sen varalta, että sillä olisi aihetta AHVL 19 §:n nojalla kohdistaa vahingonkorvausvaatimus henkilöön, jolle vuokralainen on luovuttanut huoneiston osin käytettäväksi. Tähän nähden voi olla tarpeetonta, että vuokralaiselle asetettaisiin velvollisuus ilmoittaa ehdotetussa laajuudessa henkilötiedot kaikista huoneistossa asuvista täysi-ikäisistä henkilöistä. Ilmoitusvelvollisuudesta voi seurata myös vuokranantajalle henkilötietojen käsittelyyn liittyvää hallinnollista taakkaa.

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

Ehdotettu 17 a § on sinänsä selkeä, joskin ”yhteystieto”-termi jättää tulkinnanvaraa sen suhteen, millä tiedoin vuokralainen on täyttänyt ehdotetun 17 a §:n mukaisen ilmoitusvelvollisuuden.

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

AHVL:n vuokralaisen puolisoon soveltuvat säännökset huomioon ottaen voidaan pitää perusteltuna, että vuokralaisen tulee ilmoittaa, perustuuko toisen henkilön asuminen siihen, että tämä on hänen puolisonsa, vai muuhun AHVL 17 §:n mukaiseen perusteeseen.

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

Pidättekö muutoksia tarpeellisena?

Hovioikeus katsoo, että ehdotetut muutokset lähtökohtaisesti selventävät nykyistä sääntelyä koskien vuokranantajan pääsyä huoneistoon. Ehdotettuja muutoksia voidaan siten pitää tarpeellisina.

Näettekö käytännön haasteita tämän pykälän soveltamisessa?

Ehdotetussa muodossaan kummankin pykälän 2 momentin säännökset vuokralaiselle vastausta varten varattavasta ”riittävästä ajasta” ja käynnin toteuttamisesta ”kohtuullisen ajan kuluttua” vastausajan päättymisestä ovat tulkinnanvaraisia ja niiden soveltaminen voisi siten joissakin tapauksissa aiheuttaa ongelmia. Estettä ei sinänsä pitäisi olla sille, että lainkohtaan otettaisiin nimenomaiset aikamääreet, joiden puitteissa vastaamista voidaan edellyttää ja huoneistoon päästä. Ehdotettu 3 momentti mahdollistaisi joka tapauksessa pääsyn huoneistoon tilanteissa, jotka eivät salli viivytystä.

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

Kannatatteko tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen lisäämistä lakiin?

Hovioikeudella ei ole aihetta erityisesti kannattaa tai vastustaa ehdotusta.

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

Hovioikeudella ei ole aihetta erityisesti kannattaa tai vastustaa ehdotusta.

On kuitenkin yleisellä tasolla huomattava, että sopimussuhteiden sisältöön puuttuminen jälkikäteen lainsäädännöllä on poikkeuksellista ja merkitsee puuttumista perustuslaissa turvattuun omaisuudensuojaan, jonka vakiintuneesti on katsottu turvaavan myös yksityisten oikeussubjektien luottamusta sopimussuhteiden sisällön pysyvyyteen. Tannehtivia puuttumisia sopimussuhteisiin tulee siten pyrkiä mahdollisuuksien mukaan välttämään. Ehdotettu kieltö epäilyksittä täyttää omaisuudensuojan rajoittamisen edellytyksinä olevat lakitasoisuus- ja täsmällisyysvaatimukset, ja vaikka kieltöä pidettäisiin myös rajoitusperusteena olevaan kansanterveydelliseen intressiin nähden oikeasuhtaisena eli suhteellisuusvaatimuksen täyttävänä, on huomattava, että tuomioistuintoiminnassa on vielä varmistettava, ettei omaisuudensuojaa rajoittavien lakien soveltaminen yksittäistapauksissakaan johda varallisuus oikeuden haltijoiden kannalta kohtuuttomiin lopputuloksiin. Tätä on oikeuskirjallisuudessa pidetty merkityksellisenä sitä vasten, että lakien säätämisvaiheen suhteellisuuskontrollin ei ole katsottu olleen erityisen tiukkaa.

Sikäli kuin nyt kysymyksessä olevan kiellon rikkominen voisi tulla arvioitavaksi AHVL 61 §:n 1 momentin 7 kohdaksi ehdotettuna muu painava syy -purkamisperusteena, tulkintaongelmia voisi näin aiheutua esimerkiksi siitä, onko purkukynnystä arvioitava eri tavalla niissä olemassa olevissa sopimussuhteissa, joiden sisältöön on puututtu ehdotetulla tannehtivalla kiellolla, kuin niiden sopimusten osalta, jotka on tehty vasta ehdotetun kiellon säätämisen jälkeen.

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

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

Hovioikeus pitää ehdotusta perusteltuna.

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

Hovioikeudella ei ole aihetta ottaa kantaa korotetun vuokran voimaantuloajankohtaan.

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

Hovioikeus pitää ehdotusta perusteltuna.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

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

Hovioikeus pitää yleisellä tasolla ehdotusta siitä, että vuokrasuhde tiettyjen edellytysten täyttyessä päättyy vuokralaisen kuoltua ilman irtisanomista, kannatettavana. Ehdotetussa muodossaan sääntely ei kuitenkaan jäljempänä esitetyn perusteiden ollessa ongelmaton.

Ovatko edellytykset, 1) kuollut vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin, 2) huoneistossa ei vuokralaisen kuollessa asunut tämän perheenjäsentä ja 3) vuokranantaja on saanut tiedon kuolemasta, asianmukaiset?

Hovioikeus pitää edellytyksiä asianmukaisina.

Onko ehdotettu päättymisaika (kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta) kannatettava, vai tulisiko sen olla pidempi tai lyhyempi?

Ehdotettu päättymisaika on lyhyt ja kuolinpesän osakkaiden perustellut intressit huomioon ottaen perusteltua olisi harkita pidempää päättymisaikaa.

Kuolinpesän hallinnon järjestäminen voi melko tavanomaisissakin tapauksissa viedä useampia kuukausia. Perunkirjoituksen toimittamisen säännönmukainen määräaika on 3 kuukautta kuolemantapauksesta (PK 20:1) ja monessa tapauksessa määräaika joudutaan pidentämään. Normaalityapauksessa kuolinpesän osakkaiden yhteishallinto voidaan järjestää vasta perunkirjoituksen toimittamisen jälkeen, kun hallinnon hoitamiseen tarvittava dokumentaatio on osakkaiden käytettävissä.

Yksin huoneiston vuokranneiden henkilöiden osalta on yleistä, ettei heiltä jää puolisoa tai rintaperillisiä. Tällöin kuolinpesän osakkaita koskevan dokumentaation kerääminen tyypillisesti vie aikaa, eikä osakkaiden yhteishallinnon toiminta periaatteessakaan vielä noin yhden kuukauden kuluttua kuolemantapauksesta ole mahdollista. Vuokrasopimuksen päättyminen lyhyessä ajassa ilman irtisanomista voisi tällaisessa tilanteessa saattaa kuolinpesän vaikeaan asemaan, jos pesän intressissä kuitenkin olisi vuokrasopimuksen jatkuminen ehdotettua määräaika pidemmän ajan esimerkiksi perinnönjättäjän irtaimiston selvittämisen ja varastoinnin vuoksi. Lyhyt määräaika voisi aiheuttaa tällöin sen, että kuolinpesälle syntyy tarve hakeutua kustannuksia aiheuttavaan pesänselvittäjän hallintoon vain siitä syystä, että pesänselvittäjä voisi riittävällä nopeudella ottaa haltuunsa huoneistossa olevan irtaimiston ja edustaa pesää suhteessa vuokranantajaan.

Vaikka ehdotusta toisaalta voidaan perustella sellaisten vähävaraisten pesien intressissä, joilla ei olisi mahdollisuuksia enää pidemmältä ajalta vastata vuokraehtojen täyttämistä eli lähinnä vuokran maksamisesta, on huomattava, että yksikin pesän osakas voi ryhtyä pesän lukuun toimenpiteisiin, jotka eivät siedä viivytystä (PK 18:2.1 in fine). Tilanteessa, jossa pesän varat eivät riitä vuokranmaksuun, yhdelläkin osakkaalla on katsottava olevan mahdollisuus vuokrasopimuksen irtisanomiseen. Ehdotetun AHVL 46 §:n 2 momentin tavoitteet voitaisiinkin toteuttaa myös siten, että kelpoisuudesta edustaa pesää vuokrasopimuksen irtisanomisessa selvyiden vuoksi otettaisiin erityissäännös AHVL:iin ja irtisanomiselle vuokralaisen kuolemantapauksen jälkeen säädettäisiin lyhyempi irtisanomisaika myös siinä tilanteessa, että vuokranantaja irtisanoa sopimuksen. Vuokrasopimuksen päättyminen ilman irtisanomisaikaa on perusteltu lähinnä niiden tilanteiden

kannalta, joissa kuolinpesä on syystä tai toisesta jäänyt täysin passiiviseksi eikä sen osakkaita tavoiteta.

Ehdotettua määräajan laskemista siitä lukien, kun vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta, ei myöskään voida pitää täysin ongelmattomana. Tosiasiallinen tiedoksisaantijankkohta jää tällöin määräytymään varsin sattumanvaraisesti. Tilanteissa, joissa vuokranantaja vetoaa sopimuksen päättämiseen ilman irtisanomista ja kuolinpesä taas olisi halunnut käyttää ehdotettuun AHVL 46 §:n 2 momenttiin sisältyvää mahdollisuutta jatkaa sopimusta, voisi esiintyä näyttöongelmia.

Huomioiko ehdotus tasapainoisesti vuokranantajan, kuolinpesän ja mahdollisten kolmansien oikeudet?

Edellä esitetty huomioon ottaen ehdotuksen ei voida katsoa ottavan riittävällä tavalla huomioon kuolinpesän oikeuksia.

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 46 a §)

Kannatatteko ehdotettua sääntelyä, vai tulisiko vuokranantajan jatkossakin voida turvautua ainoastaan häätömenettelyyn, jos kuolinpesän kanssa ei kohtuullisessa ajassa saada sovittua kuolleen vuokralaisen omaisuuden vastaanottamisesta?

Hovioikeus pitää ehdotettua sääntelyä kannatettavana.

Selvyyden vuoksi olisi ”jätteen” sijasta perusteltua säätää jonkin verran laajemmin mahdollisuudesta pilaantuvan omaisuuden hävittämiseen.

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

Kannatatteko ehdotettua muutosta vuokranantajan kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamisesta alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin nykyisestä yhdestä vuodesta?

Hovioikeudella ei ole aihetta ottaa kantaa nimenomaisesti ehdotuksen puolesta tai sitä vastaan.

Tulisiko irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä muuttaa jollain muulla tavalla?

Hovioikeudella ei tältä osin ole lausuttavaa.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

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

Hovioikeudella ei ole aihetta nimenomaisesti kannattaa tai vastustaa ehdotusta. Hovioikeus kiinnittää kuitenkin huomiota jäljempänä esitettyihin seikkoihin.

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

Yleisperusteluissa (s. 84) todetulla tavalla nykyiset purkamisperusteet ovat pääosin toimineet hyvin. Niihin verrattuna painava syy uutena purkamisperusteena on jossakin määrin tulkinnanvarainen ja voi johtaa myös ennakoimattomiin tilanteisiin. Ehdotettu purkuperuste on lähes samasanainen kuin vuoden 1987 huoneenvuokralain 53 §:ssä ollut silloiseen asuinhuoneiston irtisanomissuojasääntelyyn liittynyt säännös siitä, että vuokranantaja sai irtisanoa sopimuksen, jos siihen oli erittäin painava syy. Koska nyt ehdotetussa säännöksessä on kyse purkuperusteesta, on selvää, että siinä tarkoitetun erittäin painavan syyn tulee olla painavampi kuin esimerkiksi aiemmin irtisanomissuojasääntelyn oloissa irtisanomisperusteena sovelletut erittäin painavat syyt. Purkuperusteen tulkintaa voisi jossakin määrin ohjata ja selventää, jos säännöksen sanamuoto täydennettäisiin esimerkiksi muotoon ”jos purkamiseen on muu edellä tässä pykälässä mainittuihin syihin rinnastettava erittäin painava syy”.

Tilanteet, joissa nyt kysymyksessä olevan ehdotetun purkuperusteen on arvioitu voivan tulla sovellettavaksi, kuten häiritsevän elämän viettäminen muualla huoneiston lähistöllä kuin itse huoneistossa, voivat myös sisältää enemmän näyttövaikeuksia kuin nykyiset purkamisperusteet. Purkamisperusteena kysymykseen tuleviin tilanteisiin voi liittyä samankaltaisia ongelmia kuin ne, joiden perusteella työryhmä (s. 128) ei ole pitänyt perusteltuna laajentaa purkamisperusteita siten, että rikoksen tekeminen vuokrahuoneistossa tai sen naapurustossa voisi toimia purkuperusteena.

Ehdotetun purkamisperusteen käyttäminen edellyttäisi lähtökohtaisesti varoitusta, joten ei myöskään ole selvää, voidaanko sillä erityisen tehokkaasti puuttua yleisperusteluissa (s. 84) esitetyllä tavalla kertaluonteisiin laiminlyönteihin.

Tulkinnanvaraisuuden osalta on riskinä myös se, että purkamiskynnys käytännössä alenee sen vuoksi, että oikeudenkäyntikulu- ym. riskien vuoksi purkamisia ei vuokralaisten taholta haluta riitauttaa.

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

Uusi peruste voi jossakin määrin lisätä mahdollisuutta tällaisiin tilanteisiin esimerkiksi juuri edellä mainitun perusteen riitauttamiseen liittyvien riskien vuoksi.

Muuttopäivää koskeva olettamassäännös (AHVL 68 §)

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

Hovioikeudella ei ole aihetta ottaa nimenomaisesti kantaa ehdotuksen puolesta tai sitä vastaan. Tarkoituksenmukaisena kuitenkin voitaisiin pitää, että muuttopäivää koskeva sääntely olisi AHVL:n ja LHVL:n välillä yhtenevää.

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

Hovioikeudella ei ole tästä lausuttavaa.

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 68 a §)

Ovatko ehdotetut ajat omaisuuden siirtymisestä vuokranantajan omistukseen (1 kk ja 6 kk) asianmukaiset, vai tulisiko niiden olla lyhyempiä tai pidempiä?

Hovioikeus pitää ehdotettuja määräaikoja lähtökohtaisesti asianmukaisina.

Tulisiko vuokralaisella tai muulla asukkaalla mahdollisesti oleva pätevä syy, minkä vuoksi hän ei pääse noutamaan omaisuutta määräajassa, huomioida jollakin tapaa ehdotuksessa? Jos, niin miten ja minkälaisissa tilanteissa?

Hovioikeus pitää mahdollisena, että joissakin yksittäistapauksissa ehdotus voisi johtaa vuokralaisen kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen, jos omaisuuden noutaminen määräajassa ei ole mahdollista tai tieto omaisuudesta ei tosiasiallisesti saavuta vuokralaista. Tilanteet voivat olla monenlaisia, eikä etukäteen ole perusteltua rajata niiden huomioon ottamista vain tiettyihin yksilöityihin tilanteisiin.

Tulkinnallisesti yksiselitteinen vaihtoehto puuttua tällaisiin tilanteisiin olisi esimerkiksi se, että tiedoksiannon vastaanottaneella vuokralaiselle annettaisiin mahdollisuus määräajan sisällä vuokranantajalle annettavalla ilmoituksella katkaista määräaika tai pidentää sitä. Vuokranantajan ilmoitukseen olisi myös sovellettava ehdotettua 13 a §:ää.

Siirtymäaika

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

Hovioikeus pitää siirtymäaikaa riittävänä.

Siirtymäsäännökset

Onko ehdotettujen säännösten (4 §:n 2 momentti, 8 §:n 1 ja 5 momentti, 27 §:ää, 32 §:n 2 momentti, 52 §:n 2 ja 4 momentti ja 68 §) lisäksi muita säännöksiä, joita ei tulisi soveltaa jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin?

Hovioikeudella ei ole tältä osin lausuttavaa.

Vaikutukset

Ovatko kaikki keskeiset vaikutukset tunnistettu, vai onko joitakin vaikutuksia jäänyt huomioimatta?

Hovioikeuden näkemyksen mukaan työryhmän mietinnössä esitetyt arviot juttumäärien vähenemisestä ovat varsin optimistisia. Uudet ehdotukset ovat varsin tulkinnanvaraisia ja saattavat lisätä juttumääriä ja aiheuttaa siten lisäresurssille tarvetta.

Onko arvioinnissa otettu huomioon riittävästi eri näkökulmia ja vaikutuskohteita?

Hovioikeus viittaa tältä osin lausunnossaan edellä esittämiinsä huomioihin.

Liittyykö arviointiin näkemyksenne mukaan epätarkkuuksia tai epäselvyyksiä?

Hovioikeus viittaa tältä osin lausunnossaan edellä esittämiinsä huomioihin.

Mitä lisäyksiä suosittelisitte, jotta arviointia voitaisiin edelleen kehittää?

Hovioikeudella ei ole tältä osin lausuttavaa.

Hätäkeskustietojen luovuttaminen

Pidättekö muistiossa esitettyjä arvioita hätäkeskustietojärjestelmän tietojen merkityksestä oikeina?

Muistiossa on käsitelty sitä, millaista näyttöä vuokrasopimuksen purkamista ja häätöä koskevien vaatimusten tueksi käytännössä on esitetty ja millaisella näytöllä vaatimukset käytännössä ovat menestyneet. Muistion tarkkailujaksolta kerätyissä 12 tuomiossa vaatimukset ovat kaikissa tapauksissa menestyneet sekä käräjä- että hovioikeudessa (s. 343), joten havaintoja siitä, millainen näyttö on käytännössä osoittautunut riittämättömäksi, ei ole. Hovioikeus toteaa, että asianosaisten on lähtökohtaisesti hankittava tarvittavat todisteet (OK 17:7) ja tuomioistuin vapaalla todistusharkinnalla arvioi, mitä asiassa on näytetty (OK 17:2). Etukäteen ei siten voida millään tavoin kategorisesti todeta, onko tietyn laatuissa asiassa ”joka tapauksessa” esitettävä tietyn laatuista näyttöä, vaan näytön riittävyys jää aina tapauskohtaisesti ratkaistavaksi. Asianosaisten intressissä luonnollisesti on pyrkiä esittämään vaatimustensa tueksi mahdollisimman luotettavaa näyttöä.

Jos ette, mitä muistiossa on jäänyt huomioimatta?

Hovioikeus viittaa edellä esittämäänsä.

Oletteko hyödyntäneet poliisin antamia tietoja ennen kuin apulaisoikeusasiamies katsoi niiden luovuttamisen olevan vastoin lakia vuonna 2011? Jos olette, olivatko häiriötä aiheuttaneen asukkaan häädöt tuolloin helpompia?

Hovioikeus viittaa edellä esittämäänsä.

Yleistä

Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?

Hovioikeudella ei ole enemmälti lausuttavaa.

Lausunnon on valmistellut hovioikeudenneuvos Juhani Laine.

Hovioikeuden presidentti

Asko Välimaa

