



## Lausunto huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä | VN/24391/2023

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

Emme kannata vakuuden palauttamiselle ehdotettua 30 päivän määräaika. Vakuus voi olla jopa 3 kuukauden vuokran suuruinen, ja vuokralaiselle merkittävä summa. Ehdotuksen mukaan "vakuus on palautettava viipymättä ja viimeistään 30 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta". Pitkä määräaika voi hankaloittaa merkittävästi vuokralaisen mahdollisuutta maksaa uuteen vuokrasopimukseen vaadittava vakuus. Palautuksen viipymättömyyden korostaminen ei itsessään riittävästi takaa sitä, että vakuus palautuisi vuokralaiselle riittävän nopeasti, jos vakuuden palauttamiselle kuitenkin mahdollistetaan 30 päivän määräaika.

Vuokralaisen oikeusturvan ja vuokrasuhteen tasapainon varmistamiseksi vakuuden palauttaminen tulisi tapahtua nykyisen lainsäädännön mukaisessa aikataulussa, ellei palautuksen viivästymiselle ole erityisen painavia perusteita.

Ehdotuksessa ei myöskään vuokralaiselle taata oikeutta yrittää korjata kohtuullisessa ajassa vuokranantajan havaitsemia puutteita huoneiston kunnossa tai siisteydessä. Tämä asettaa vuokralaisen kohtuuttomaan asemaan ja voi johtaa tarpeettomiin riitoihin.

\*\*\*\*

*Millaisia käytännön ongelmia ehdotettu sääntely voisi mielestänne aiheuttaa?*

Ehdotettu sääntely voi merkittävästi vaikeuttaa vuokralaisen mahdollisuutta vuokrata uusi asunto, jos edellinen vuokranantaja ei palauta vakuutta välittömästi vuokrasuhteen päätyttyä, jos erityisiä perusteita vakuuden pidättämiselle ei ole. Lisäksi ehdotettu sääntely voi lisätä vuokralaisen ja vuokranantajan välisiä erimielisyyksiä ja riitatilanteita.

\*\*\*



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

Kyllä, on tärkeää, että vuokrankorotuksista ilmoitetaan vuokralaiselle selkeästi ja avoimesti.

\*\*\*

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

Vastustamme ehdotusta, jonka mukaan vuokranantajan irtisanomisaika lyhennetään kolmeen kuukauteen vuokrasuhteissa, jotka ovat kestäneet alle kaksi vuotta. Näemme, että tämä muutos heikentää vuokralaisen asemaa ja asumisturvaa merkittävästi. Vakiintuneen nykytilan muuttamiselle ei ole riittäviä perusteita, jotka ohittaisivat tärkeydellään vuokralaisen asumisturvan. Irtisanomisaikojen tulee antaa riittävä aika uuden kodin löytämiseen. Lyhyempi irtisanomisaika voi pakottaa vuokralaisen hänelle epäsoviviin asumisratkaisuihin, kuten sijainniltaan kaukaisiin tai vuokralaisen tarpeita huonosti palveleviin asuntoihin. Vaikka vuokra-asuntoja on tällä hetkellä tarjolla runsaasti, lakimuutosta tehtäessä on huomioitava mahdolliset tulevat markkinatilanteiden muutokset. Kaupunkien ulkopuolisilla alueilla, joilla vuokra-asuntotarjonta on jo nyt rajallista, sopivan asunnon löytäminen voi kestää huomattavan pitkään.

Katsomme, että vuokranantajan taloudelliset intressit eivät saa syrjäyttää vuokralaisen asumisturvaa, joka on keskeinen osa vuokralainsäädännön tarkoitusta.

\*\*\*

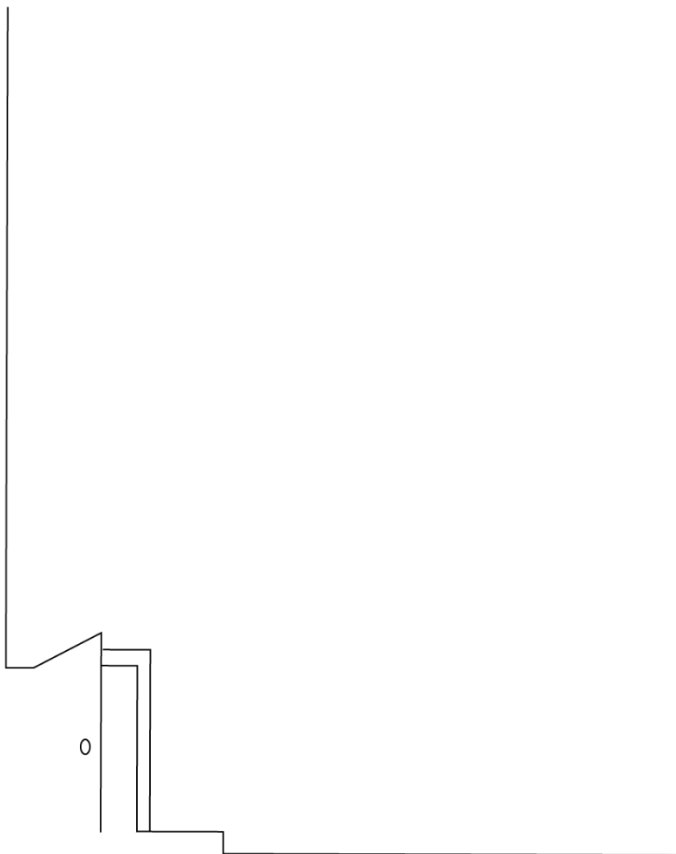
#### *Yleistä*

Huoneenvuokralain uudistus on tarpeellinen tuomaan lakiin vuokralaisen ja vuokranantajan arkea helpottavaa selkeyttä ja ajantasaisuutta. Lain selkeä sisältö auttaa vähentämään erimielisyyksiä ja väärinkäsityksiä ja voi lisätä luottamusta vuokraosapuolten välillä.



Erityisen myönteisenä näemme ehdotuksen digitaalisten viestintäkanavien käytön mahdollistamisesta vuokrasuhteiden hoitamisessa. Tällä hetkellä käytännöt ja lainsäädäntö eivät ole pysyneet mukana sähköisten järjestelmien kehityksessä, ja uudistuksen myötä vuokramarkkinoiden käytännöt tulisivat vastaamaan nykyaikaisia toimintatapoja.

Samalla haluamme korostaa, että lainsäädännön tehtävänä on turvata heikomman osapuolen asema markkinatilanteiden muuttuessa. Vuokra-asuntomarkkinoilla heikompi osapuoli on tyypillisesti vuokralainen. Tämä periaate on otettava huomioon erityisesti silloin, kun arvioidaan uudistuksen vaikutuksia vuokralaisten asumisturvaan ja -varmuuteen.



**NAL**