

Asia: VN/24391/2023-OM-121

Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta huoneenvuokralakien muuttamiseksi

1. Vuokranantajan irtisanomisaika (AHVL 52 §)

Mikä on näkemyksenne vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevan sääntelyn muuttamisesta ehdotetulla tavalla? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

Hoas pitää ehdotettuja muutoksia hyväksyttävänä ja mahdollisina, muttei välttämättöminä.

Hoasin ja muiden opiskelija-asuntoyhteisöjen tekemät vuokrasopimusten irtisanomiset perustuvat pääosin joko asumisoikeuden päättymiseen opintojen loppumisen takia tai asukkaiden irtisanomiseen kohteen perusparannuksen takia. Opintojen päättymisen takia irtisanottaessa asuminen on yleensä kestänyt yli kaksi vuotta. Näin ollen vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen neljään kuukauteen voi jossain määrin tehostaa opiskelija-asuntojen käyttöä.

Usein irtisanotut opiskelijat ryhtyvät irtisanomisen jälkeen heti etsimään muuta asuntoa ja irtisanovat itse sopimuksensa kuukauden irtisanomisajalla päättymään selvästi ennen vuokranantajan irtisanomisajan päättymistä, jonka vuoksi vaikutus opiskelija-asuntojen osalta jää käytännössä pieneksi.

SOAn lausunnossaan antamat perusteet pätevät myös Hoasin tapauksessa.

2. Huoneistoon jääneen kuolleen vuokralaisen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa (AHVL 46 b §)

Pykäläluonnos on valmisteltu jatkovalmisteluvaiheessa työryhmämietinnöstä saadun palautteen perusteella. Pykälä on tarkoitettu sovellettavaksi tilanteissa, joissa kuolinpesään ei saada määrättyä perintökaaren mukaista toimitsijaa siksi, ettei kukaan suostu tehtävään, vaikka toimitsijan määräämisen edellytykset muutoin täyttyisivät. Tällaisia tilanteita varten ehdotetaan poikkeussäännöstä, jonka mukaan tuomioistuin voi, mikäli se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta määrätä kuolleen vuokralaisen

jäämistöomaisuuden, joka on jäänyt vuokrahuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, siirtymään vuokranantajalle.

Pidättekö ehdotettua pykälää tarpeellisena? Muut huomionne pykäläluonnoksesta? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

Hoasilla ei lausuttavaa.

Jaakola Pia
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr