

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?

Helsingin käräjäoikeudella ei ole asiasta lausuttavaa.

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?

Pykälä on käytännössä tarpeellinen niissä tilanteissa, joissa kuolinpesään ei saada määrättyä perintökaaren 18 luvun 4 §:n mukaista toimitsijaa yleensä sen vuoksi, ettei kukaan tule suostumaan tehtävään, koska kyse on varattomasta kuolinpesästä. Toteutuessaan pykälä voi vähentää tarvetta hakea häätöä huoneistoon jääneen omaisuuden vuoksi.

Sen arvioiminen, milloin omaisuuden siirtyminen vastikkeetta vuokranantajalle on ”tarpeellista”, voi olla tulkinnanvaraista. Vuokralaisen omaisuuden kokonaisarvon määrittäminen on vuokranantajan tuomioistuimelle hakemuksessa esittämän selvityksen varassa. Huoneistossa voi olla vähäistä arvokkaampiakin esineitä tai vaikeasti arvioitavaa omaisuutta. Lausuntopyyntöä koskevasta

aineistosta ei ilmene kuinka kattavaa selvitystä omaisuuden määrästä ja arvosta tulee esittää oikeudelle, tai miten hakemuksesta johtuvat oikeudenkäyntikulut tai omaisuuden siirtämiskulut jakautuvat. Vuokranantajalla ei ole taloudellista vastuuta jätteiden, romun tai haitallisen materiaalin hävittämiskustannuksista. Toisaalta vähäistä arvokkaamman omaisuuden omistusoikeuden siirtymisen vaikutukset olisi ehkä syytä arvioida perusteellisemmin. Edellytys ”muut asiaan vaikuttavat seikat” antaa tuomioistuimelle laajan harkintavallan. Pykälä ehkä edellyttäisi täsmällisempiä perusteluja omaisuuden siirtymisen edellytyksistä sekä taloudellisten vastuiden jakautumisesta.

Pakkala Sirpa
Helsingin käräjäoikeus

Jokela Henna
Helsingin käräjäoikeus - Lausunnon valmistellut käräjätuomari Timo Niemi.