

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?

Kuluttajaliitto ry (jälj. Kuluttajaliitto) kiittää mahdollisuudesta antaa oikeusministeriölle kirjallinen lausunto otsikkoasiasta. Kuluttajaliitto esittää kohteliaimmin seuraavat huomiot:

Kuluttajaliitto vastustaa ehdotettua vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Kuluttajaliitto katsoo, että ehdotettu muutos heikentäisi olennaisesti vuokralaisen asumisturvaa. Kuten esitysluonnoksen vaikutusarvioissa todetaan, muutoksen merkittävimmät haittavaikutukset voivat kohdistua erityisesti heikommassa asemassa oleviin ryhmiin, kuten pienituloisiin ja ikääntyneisiin vuokralaisiin, joille uuden asunnon järjestäminen lyhyemmässä ajassa on käytännössä vaikeampaa. Kuluttajaliitto pitää tällaista kehitystä kestäättömänä.

Kuluttajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että esitys heikentäisi vuokralaisen asemaa erityisesti niillä paikkakunnilla, joilla vuokra-asuntomarkkinat eivät lyhytvuokrauksen yleistymisen vuoksi toimi tavanomaisella tavalla.

Kuluttajaliitto katsoo, etteivät vaikutusarvioissa esitetyt lieventävät seikat, kuten vuokralaisen ja vuokranantajan mahdollisuus sopia pidemmästä vuokranantajan irtisanomisajasta, ole riittäviä kompensoimaan ehdotetun muutoksen haitallisia vaikutuksia. Asuinhuoneiston vuokralainen on lähtökohtaisesti vuokrasuhteen heikompi osapuoli ja vuokralaisen neuvotteluasema usein vuokranantajaa heikompi. Onkin todennäköistä, että vuokranantajat eivät suostu sopimaan laissa pidemmästä irtisanomisajasta, vaan käytännössä irtisanomisaika määräytyy säännöksen mukaisesti.

Lisäksi Kuluttajaliitto arvioi, että ehdotettu muutos lisäisi tuomioistuimissa käsiteltävien vuokralaisten vaatimusten määrää ja siten kuormittaisi oikeuslaitosta. Tämä koskisi ensinnäkin muuttopäivän siirtämistä koskevia vaatimuksia AHVL 69 §:n nojalla sekä toisaalta vaatimuksia vuokrasopimuksen irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi AHVL 75 §:n perusteella.

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.

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

Kuluttajaliitolla ei ole muutosehdotuksesta lausuttavaa.

Kuosa Viivi
Kuluttajaliitto ry, Konsumentförbundet rf