

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?

Rakli kannattaa vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevan sääntelyn muuttamista ehdotetulla tavalla.

Lisäksi uudistamme muutosesityksemme helmikuussa lausunnolla olleeseen työryhmämietintöön. "Liittyen muutosesitykseemme 4 §:n osalta esitämme 52 § 4 momenttiin esitetyn toisen lauseen poistamista: "Samoin mitätön on ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.""

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?

Rakli pitää esitettyä pykälää tarpeellisena ja lähtökohtaisesti kannatettava. Rakli kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että tilanteiden hoitamisen osalta voi käytännössä syntyä haasteita, mikäli pykälän asettamat edellytykset eivät täyty. Myös vuokralaisen kuoleman ja ehdotetun menettelyn välisenä aikana syntyy kustannuksia omaisuuden säilyttämisestä ja itse menettelystä, jotka voivat jäädä viime kädessä vuokranantajan maksettaviksi, jota pidämme kohtuuttomana.

Lisäksi uudistamme kommenttimme työryhmämietinnössä esitetyn 46 a §:n osalta.

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry