

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?

Vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen kuudesta kuukaudesta neljään siinä tapauksessa, että vuokrasuhde on kestänyt vähintään kaksi vuotta, on harkittu kompromissi nykyisen sääntelyn tilalle. Se tuo tilannekohtaista joustavuutta jäykkään järjestelmään, vaarantamatta kuitenkaan vuokralaisten oikeussuojaa.

Sen sijaan 52 §:n viimeisen momentin viimeinen virke rajoittaa parttien mahdollisuutta sopia pitkästä vuokrasuhteesta. Jos osapuolet ovat yksimielisiä siitä, että vuokranantajan ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä alkaa viiden vuoden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, mikä on se julkinen intressi, joka estää tällaisen sopimuksen solmimisen. Tätä ei ole perusteltu lain esitöissä. Tällainen sopimuksellinen irtisanomispäivän lykkääminen de facto lisää vuokralaisen asumissuojaa.

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?

Ehdotuksen 46 b § on harkiten kirjoitettu. Säännöksessä on oikeasuhtaisesti vain todettu, että kuolleen vuokralaisen omaisuus voi tuomioistuimen toimitsijahakemuksen yhteydessä antamalla erillisellä päätöksellä siirtyä vastikkeetta vuokranantajalle. Useimmissa tapauksissa tällainen

omaisuus on vähäarvoista. Henkilökohtaista tunnearvoa omaavat esineet (valokuvat, kirjeet), jotka eivät vie paljon tilaa, voisivat jäädä vuokranantajan hallintaan hänen päättämässään paikassa. Niitä ei siis olisi tarpeen säilyttää vuokrauksen kohteena olleessa asunnossa. -Minä kyllä selventäisin tätä vielä uudella 4. momentilla:

"Tuomioistuimen tämän pykälän 1 momentissa tarkoitettu määräys ei vapauta kuolleen vuokralaisen kuolinpesää vastaamasta siitä vahingosta, jonka kuolleen vuokralaisen toiminta ja hänen omaisuutensa ovat aiheuttaneet vuokranantajalle".

Urpo Kangas
siviilioikeuden professori emeritus, Helsingin yliopisto