

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?

Tyvene kannattaa vuokrasopimuksen irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen.

Muutoksesta aiheutuisi vuokranantajille positiivisia vaikutuksia, mutta ei kuitenkaan kohtuuttomasti hankaloita vuokralaisen asemaa. Vuokralaisella on edelleen käytettävissä keinoja, joilla muutoksen vaikutusta on mahdollista lieventää.

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?

Tyvene kannattaa ja pitää tarpeellisena ehdotusta siitä, että huoneistoon jääneen kuolleen vuokralaisen omaisuus siirtyisi vuokranantajalle erityistilanteessa. Kyse on poikkeusperusteesta tilanteessa, jossa tuomioistuin ei pysty määräämään perintökaaren 18 luvun 4 §:n mukaista toimitsijaa, joka huolehtisi kuolleen vuokralaisen omaisuudesta.

Ehdotus jättää kuitenkin edelleen avoimia kysymyksiä, jotka tulisi ottaa huomioon lainmuutoksen valmistelussa. Tällaisen asiana on mm. vuokranantajan tiedonsaantioikeus käräjäoikeuteen vireille tulleesta toimitsijan määräämistä koskevasta asiasta, ellei vuokranantajalla ole itsellään oikeutta käynnistää tällaista prosessia. Vuokranantajan tulisi joka tapauksessa olla prosessissa asianosainen ja saada tieto toimitsijan määräämistä koskevan asian vireilletulosta, otta voisi esittää vaatimuksensa prosessissa.

Vuokranantajalle em prosessista aiheutuvat kustannukset pitäisi myös ottaa huomioon. Prosessista ei pitäisi aiheutua vuokranantajalle mitään kuluja, ei esim hakemus- tai muita prosessikuluja. Vuokranantajalla tulisi olla myös oikeus periä sille asian selvittämisestä ja omaisuuden säilyttämisestä aiheutuneet kustannukset kuolinpesältä, ellei vuokranantajan omistukseen siirtyvän omaisuuden realisoinnista syntyneet tuotot kata vuokranantajalle prosessista tai omaisuuden realisoinnista tai hävittämisestä aiheutuneita kuluja.

Kokko Marja
Tyvene Oy