

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?

Alkuvuodesta lausuntokierroksella olleeseen lakiluonnokseen esitetään muutoksia siten, että vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika lyhenisi kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen, kun vuokrasuhde on kestänyt vähintään kaksi vuotta. Jos vuokrasuhde olisi kestänyt lyhyemmän ajan, irtisanomisaika olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti kolme kuukautta.

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä ja pitää vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta neljään kuukauteen perusteltuna ja hyvänä muutoksena. Muutoksen vaikutukset on nähdäksemme arvioitu asianmukaisesti.

Esityksen mukaan vuokralaisen yhden kuukauden irtisanomisaika säilytettäisiin kuitenkin ennallaan. Vuokralaisen lyhyt irtisanomisaika aiheuttaa haitallisia vaikutuksia vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuudelle. Vuokralaisen irtisanottua vuokrasopimuksensa, vuokranantajalla on vain hyvin lyhyt aika hankkia asuntoon uusi vuokralainen. Ellei uusia vuokralaisia ehditä hankkia, asunnot ovat vuokrasuhteiden välillä tyhjillään, eli ne ovat tarpeettomasti pois vuokra-asunto käytöstä. Tyhjillään oloaika voi myös osaltaan nostaa vuokria, kun vuokranantajat pyrkivät kompensoimaan syntyneitä vuokramenetyksiä nostamalla kohteista myöhemmin perittäviä vuokria.

Katsommekin edelleen (kuten aiemmassa lausunnossamme), että myös asunnon vuokrauksessa tulisi mahdollistaa irtisanomisajoista sopiminen. Toisin kuin liikehuoneiston vuokrauksessa asuinhuoneistojen osalta sopimusvapautta olisi mielestämme perusteltua rajoittaa siten, että sopimusehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennettäisiin kolmesta kuukaudesta tai ehto, jolla vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin yli kolmeen kuukauteen, olisi mitätön.

Pykälän neljänteen momenttiin ei ole esitetty muutosta vuoden alussa jo lausuntokierroksella olleeseen muotoiluun. Tämän vuoksi toteamme varalta vielä tässä yhteydessä, että aiemmin esittämillämme perustein emme pidä esitystä irtisanomisajan alkamisajankohdan siirron osalta onnistuneena.

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 tarpeellisenä? Muut huomionne pykäläluonnoksesta? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

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.

Katsoimme aiemmin antamassamme lausunnossa (46a §), että vuokranantajan säilytysvelvollisuudelle tulisi säätää kohtuullinen määräaika myös jäämistöomaisuuden tapauksissa. Emme pidä kohtuullisena sitä, että vuokranantaja voisi joutua määrittelemättömän pitkäksi ajaksi huolenpitovastuuseen varastoon siirtämästään omaisuudesta, etenkin kun on epäselvää, voisiko kyseiselle omaisuudelle enää hakea häätöä suoritetun varastointisiirron jälkeen.

Erityistilanteita varten laadittu pykäläluonnos vastaa osaan esittämistämme huolista. Kiinteistöliitto kannattaa esitystä ja pitää ehdotettua muutosta tarpeellisenä. Kun esitetyn pykälän soveltamisalana on tilanteet, joissa kuolinpesään ei saada määrättyä toimitsijaa, pidämme kuitenkin turhana sitä, että tuomioistuimen tulisi määräyksen tarpeellisuutta harkitessaan vielä erikseen ottaa huomioon toimitsijan määräämisen todennäköisyys kohtuullisessa ajassa.

Katsomme, että tehdyn esityksen lisäksi 46 §:ssä tulisi 68 a §:ää vastaavasti säätää myös siitä, miten kuolinpesään kuuluva omaisuus siirtyy tietyn määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle. Aina ei ole kyse 46 b §:n mukaisesti siitä, että kuolinpesään ei saada määrättyä toimitsijaa. Kyse voi olla

siitä, että vuokrasuhteen päätyttyä kuolinpesä ei pitkänkään ajan kuluessa ota vuokranantajan varastoon siirtämää todennäköisesti vähäarvoista omaisuuttaan vastaan. On ehdottoman tärkeää, että myös tällaisessa tilanteessa omaisuus vuokranantajan ilmoitettua asiasta riittäväksi arvioidun määräajan jälkeen siirtyisi vuokranantajan omaisuudeksi. Vähimmäisvaatimus varastoidun omaisuuden osalta on, että siirretyllekin omaisuudelle on voitava tarvittaessa hakea häätöä. Muutoin vuokranantajat eivät uutta mahdollisuutta varastointisiirtoon todellisuudessa uskalla käyttää, kun uhkana on määrittelemättömän pitkä tai pysyvä omaisuuden huolenpitovelvollisuus.

Esitetyn 46 b §:n esitöissä olisi syytä täsmentää 46 a §:n esitöitä vastaavasti kuolinpesän velvollisuus korvata vuokranantajalle hakemusasian hoitamisesta aiheutuvat tarpeelliset kustannukset.

Hienonen Virpi
Suomen Kiinteistöliitto ry