

## Oikeusministeriölle

Esitän lausuntonani Huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä 2024:41 seuraavan. Kiinnitän huomiota lähinnä vain niihin säännösehdotuksiin, joilla on liittymä perhe- ja perintöoikeuteen.

Mietinnön sivulla 24 viitataan AHVL 11 §:n säännökseen, joka koskee avopuolisoiden yhteistä vastuuta vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa. Mietinnössä kuvataan oikeustilaa, joka vallitsi nykyisin voimassa olevaa lakia säädettäessä. Tuolloin avopuolisoiden oikeudellisesta asemasta ei ollut vielä säädetty yleisellä lailla. Laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta (26/2011) tuli voimaan 1.4.2011. Vaikka tämä ns. avoliittolaki koskeekin nimenomaan avopuolisoiden varallisuussuhteiden selvittämistä avoliiton purkaututtua, se samalla sisältää kattavan avoliiton määritelmän. Avoliittolain 3 §:n mukaan ”avopuolisilla tarkoitetaan tässä laissa yhteistaloudessa asuvia parisuhteen (avoliiton) osapuolia, jotka ovat asuneet yhteistaloudessa vähintään viisi vuotta tai joilla on tai on ollut yhteinen tai yhteisessä huollossa oleva lapsi. Avopuolisoksi ei kuitenkaan katsota sellaista henkilöä, joka on avioliitossa”.

Avopuolisoiden yhteisvastuu vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista koskee kaikkia niitä avopuolisointa, jotka elävät laissa säädetyssä avoliitossa. Yhteisvastuu ei edellytä sitä, että lakisääteisessä avoliitossa elävät avopuolisot olisivat asuneet samassa vuokra-asunnossa koko avoliiton ajan. Mahdollista on, että he ovat muuttaneet vuokra-asuntoon esimerkiksi vuotta ennen vuokranmaksuhäiriötä ja elävät asunnossa yhdessä vielä tuohon aikaan. AHVL 11 §:n mukainen yhteinen vastuu koskee tällöin avopuolisointa riippumatta siitä, kumman nimissä vuokrasopimus on.

Jos lakisääteinen avoliitto on kuitenkin purkautunut ennen vuokranmaksuhäiriötä ja se puolisoista, joka ei ole vuokrasopimuksen osapuoli on muuttanut pois puolisoitten yhteisestä kodista, AHVL 11 §:n mukainen yhteisvastuu ei voi koskea eronneutta avopuolisointa. Tällaista sopimukseen perustumatonta vastuuta eronneeseen ja asunnosta poismuuttaneeseen henkilöön AHVL 11 § ei voi synnyttää. Vastuu on tällöin vain sopimussuhteessa olevalla avopuolisolla. Avoliiton purkautuminen saattaa johtua siitä,

että sopimukseen osallistumaton puoliso on joutunut jättämään yhteisen kodin esimerkiksi perheväkivallan johdosta ja muuttamaan asumaan turvakotiin ennen kuin hän löytää markkinoilta kodikseen sopivan uuden vuokra-asunnon.

Jos avoliitto on ns. laissa sääntelemätön avoliitto, joka ei lyhyen keston vuoksi vielä täytä avoliittolain mukaista avoliiton kriteeriä tai avopuolisoilla ei ole yhteistä lasta, tällainenkin liitto voi synnyttää AHVL 11 §:n mukaisen yhteisvastuun vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista. Yhteisvastuun kynnyks on kuitenkin korkeampi kuin lakisääteisessä avoliitossa. Varhaisiin parisuhdekokeiluihin liittyvä tilapäinen asuminen ei vielä synnytä yhteisvastuuta vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista. Yhteisvastuun syntymisen edellytykseksi on mahdollista asettaa muuttoilmoituksen tekeminen toisen avopuolison vuokra-asuntoon. Vastaavasti yhteisvastuun päättymisen on läpinäkyvällä tavalla arvioitavissa vain siinä tapauksessa, että toinen avopuolisoista on tehnyt muuttoilmoituksen uuteen osoitteeseen. Tämän jälkeen vuokranantaja ei voi päteväällä tavalla kohdistaa vuokrasopimukseen perustuvaa vaatimusta asunnosta poismuuttaneeseen avopuolisoon. Muunlainen tulkinta tuottaisi vuokranantajalle perusteetonta etua.

AHVL 13.2 § antaa esitetylle tulkinnalle varsin vahvan tuen. Vaikka voimassa olevan lain mukainen säännös sanamuotonsa mukaan koskeekin vain aviopuolisoita, sen ilmaisemaa oikeusohjetta voidaan analogisesti soveltaa myös avopuolisoihin. Työryhmän mietinnössä tämä säännös on siirretty ehdotuksen 13.4 §:ään. Säännöskohtaisissa perusteluissa tulisi nykyistä yksityiskohtaisemmin pureskella sitä, millaisissa tilanteissa yhteisvastuuseen perustuva vaatimus olisi mahdollista kohdistaa asunnosta poismuuttaneeseen avopuolisoon.

Nykyisessä laissa ei ole asetettu vuokralaiselle velvollisuutta ilmoittaa vuokranantajalle tai taloyhtiölle huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää eikä henkilöllisyyttä eikä myöskään sukulaissuhdetta vuokrasopimuksen tehneeseen henkilöön. AHVL 17 § sallii kuitenkin tällaisten henkilöiden asuvan vuokra-asunnossa. Työryhmän ehdotuksen mukaan lakiin lisättäisiin 17a §, joka asettaisi tällaisen velvollisuuden vuokralaiselle. Työryhmän mietinnön kohdassa 12.4.2 on tarkasteltu sitä, voiko vuokralaisen puolison koskeva tieto olla sen vuoksi arkaluontoinen, koska siitä voi tehdä päätelmän henkilön seksuaalisesta suuntautumisesta. Työryhmän tulkinta on se, että tällaisten tietojen käsittely ei ole EU:n tietosuojasetuksen vastainen, koska tällainen tieto on tarpeen oikeusvaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi. Pidän tätä tulkintaa perusteltuna.

Vuokranantajaa tuskin kiinnostaa tieto vuokralaisen sukupuolisesta suuntautumisesta, mutta häntä kiinnostaa tieto siitä, kuinka monta henkilöä huoneistossa asuu,

koska vesimaksut määräytyvät usein taloyhtiöissä huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaan riippumatta siitä, onko huoneisto vuokratyössä vai ei. Tällaiseen tietoon vuokranantajalla tulee luonnollisesti olla oikeus. Sen sijaan suhtaudun epäillen niin laajaan tiedontarpeeseen kuin 17 a §:ssä on ehdotettu. Ehdotusta on perusteltu viittaamalla nykyisen lain 17 §:ään ja ehdotettuun 46 §:n 2 momentin säännökseen. Tämän tyyppinen tiedontarve, esimerkiksi tieto siitä, onko huoneistossa asuva henkilö vuokralaisen sisar tai sisarenpoika, ei ole sellainen tieto, joka olisi vuokrasopimuksen ”olennainen ainesosa”. Sen sijaan puoliso-tieto on jo hieman toisessa asemassa johtuen vuokrasopimuksen velvoitteiden yhteisvastuuta koskevista säännöksistä. Ehdotetun 17a.2 §:n mukaan jos asukas muuttaa pois asunnosta, tästä on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle. Tämä on asuntoon jäävän vuokralaisen kannalta järkevää, koska poismuuttajan vesimaksua ei aiheuttomasti peritä vuokran yhteydessä. Toisaalta tällainen vuokranantajalle tehty ilmoitus ei korvaa yleistä muuttoilmoitusta ja kaikenlaisten asioiden päällekkäin sääntely byrokraatisoi elämää. Muuttoilmoitus on kuitenkin poismuuttajalle kuuluva velvollisuus ja ilmoitusvelvollisuus vuokranantajalle on vuokralaiselle asetettu velvollisuus.

AHVL 53 §:ssa on rajattu vuokralaisen irtisanomisoikeutta, kun kyse on puolisoitten yhteisenä kotina käytetystä asunnosta. Laissa käytetään käsitettä puoliso ja työryhmän mietinnön perustelujen mukaan säännös koskee sekä avio- että avopuolisoita. Minusta tämä ei ole itsestään selvä asia, eikä lainkaan selvä asia silloin, kun kysymys on lyhytaikaisesta laissa sääntelemättömästä avoliitosta. Kun laki kuitenkin avataan, tulisi AHVL 53 §:n sanamuotoa tarkentaa siten, että se koskee sekä aviopuolisoita että avopuolisoita avoliiton kestosta riippumatta.

Mietinnön jaksossa 2.14.7 ja 3.16 tarkastellaan vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle. AHVL 45 §:ssä on määritelty se henkilökunta, jolle vuokralainen saa siirtää vuokraoikeutensa ilman vuokranantajan lupaa. Näiden perheenjäsenien joukkoon kuuluu puoliso. Sama ongelma, joka koskee AHVL 53 §:ää, liittyy myös AHVL 45 §:ään. Mitenkään itsestään selvää ei ole se, että puoliso käsitteen piiriin kuuluvat niin avio- kuin avopuolisotkin. Kun 45 §:ää kuitenkin ehdotetaan muutettavaksi, samassa yhteydessä olisi mahdollista muuttaa säännöstä siten, että vuokralainen saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokrasopimuksen avio- tai avopuolisolleen.

Lain ”säättäminen” perustelulausumilla on tunnetusti pulmallista. Erityisen ongelmallista se näyttää olevan AHVL 45 §:n kohdalla. Lain esitöiden mukaan ”vanhempina ei pidetä eräitä lähisukulaisiksi määriteltyjä henkilöitä, kuten vuokralaisen tai tämän puolison adoptio- ja kasvattivanhempia”. Kun vuoden 2012 adoptiolaki (22/2012) rakentuu (kuten jo vuoden 1980 ja 1985 ottolapsilaitkin) vahvan adoption periaatteelle

ja adoptiolapsi siirtyy adoptiovanhemman sukuun, on suorastaan kummallista, että adoptiolapsen adoptiovanhempaa ei pidetä hänen perheenjäsenenään. Esityölausuma on ilmeisen virheellinen. Kasvattivanhemman, jolla ilmeisesti on tarkoitettu huostaanotetun lapsen sijoitusperheen vanhempaa ja huostaanotetun lapsen välinen suhde on hyvin erilainen kuin adoptiovanhemman ja -lapsen välinen suhde. Huostaanotetun lapsen ja sijaisperheen vanhemman välinen suhde voi olla hyvinkin kiinteä, mutta onko kuitenkaan tarpeen erikseen säätää siitä, että sijaisperheen vanhempi voi siirtää vuokrasopimuksen huostaanotetulle lapselle ilman vuokranantajan lupaa, on toinen asia.

Mietinnön jaksossa 2.14.8 ja 3.17 tarkastellaan vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyttä omaisuutta. Tämä kysymys liittyy tietysti omaisuuden suojaan ja siihen oppirakennelmaan, jonka mukaan omistusoikeus ei sinänsä vanhene. Vanhan roomalaisoikeudellisen käsityksen mukaan omistaja voi hylätä omistamansa omaisuuden (*dereliktio*) ja hylätyn omaisuuden omistusoikeuden voi vallata (*occupatio*). Käytännössä vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen voi laiminlyödä vuokra-asunnon ja siihen liittyvien tilojen tyhjentämisen hänelle kuuluneesta omaisuudesta, eikä vuokranantaja voi tällöin omavaltaisesti tyhjentää asuntoa ja toimittaa siellä olevat tavarat sorttiasemalle. Vuokranantajan pitää turvautua kättä pidempään ja käyttää hyväkseen ulosottoaaren mukaisia oikeussuojakeinoja. Tätä prosessia on hyvin kuvattu työryhmän mietinnön jaksossa 2.14.8. Ulosottomiehen apuun turvautuminen on kuitenkin hankalaa tilanteessa, jossa vuokralainen on täyttänyt kaikki muut vuokrasuhteen velvoitteet, eikä häneltä ole jäänyt maksettavaksi rästivuokria, joita vuokranantajan olisi pakko periä vaatimalla suoritustuomiota entistä vuokralaistaan kohtaan.

Työryhmän mietintöön sisältyvän oikeusvertailevan jakson 6.2 mukaan vuokralaisen huoneistoon vuokrasuhteen päätyttyä jääneen omaisuuden kohtalosta on säädetty Ruotsissa maakaassa (jordabalken). Vuokralaisen tai hänen ruokakuntaansa kuuluneen henkilön omaisuus siirtyy lyhyen määräajan jälkeen vuokranantajan omistukseen lunastuksetta. Vastaavan tyyppinen erityisäännös sisältyy myös Norjan vuokrasopimuslakiin. Tanskan ja Islannin lainsäädäntö ei oikeusvertailevan jakson mukaan näyttäisi sisältävän tämäntyyppistä erityisääntelyä. Työryhmän ehdotuksen mukaan tällaiselle erityisääntelylle on tarvetta niissäkin tapauksissa, joissa vuokralainen poistuu huoneistosta vapaaehtoisesti. Ehdotuksen 68 a §:n mukaan huoneistoon jätetyn omaisuuden omistusoikeus siirtyy kuukauden tai kuuden kuukauden kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle, jos vuokralainen tai muu asukas mainittuna aikana on omaisuutta haltuunsa. Tämä säännös liittyy läheisesti ehdotuksen 46a §:ään, joka koskee vuokralaisen kuoltua huoneistoon jääneen omaisuuden kohtalosta. Molempia säännöksiä on pidettävä tarpeellisina.

Vuokralainen voi jättää huoneistoon tai esimerkiksi vuokraamansa asunnon autotaliin sellaista omaisuutta, jonka omistusoikeutta vuokranantaja ei kenties edes halua esimerkiksi sen vuoksi, että kysymys on sellaisesta jätelaisesta (646/2011) tarkoitettusta vaarallisesta jätteestä, jota ei voi hävittää toimittamalla omaisuus jäteasemalle. Kysymys voi olla esimerkiksi maalijätteestä, liuotinjätteestä, elektroniikkaromusta ja jäteöljystä, vanhoista akuista, happo- ja emäsjätteistä, jarru- ja jäähdytinnesteistä. Niiden hävittäminen on maksullista. Ehdotuksessa ei kuitenkaan ole säännöstä siitä, voiko vuokranantaja periä vaarallisen jätteen hävittämisestä aiheutuneet kustannukset entiseltä vuokralaiselta tai entisen vuokralaisen kuolinpesältä. Jos vaarallisen jätteen omistusoikeus siirtyy suoraan lain nojalla vuokranantajalle, entinen vuokralainen voisi torjua häneen kohdistetun vahingonkorvausvaatimuksen viittaamalla vain siihen, ettei hän ole enää kyseisen omaisuuden omistaja sen jälkeen, kun omaisuus on siirtynyt suoraan lain nojalla vuokranantajalle. Tällaisen mahdollisuuden estämiseksi AHVL 68 a §:ään tulisi sisällyttää säännös siitä, että entinen vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle korvausta vuokralaisen jättämän omaisuuden hävittämisestä jätelain tai muun lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Nykyisen AHVL:n erityiset vahingonkorvaussäännökset eivät koske tällaista tilannetta.

AHVL 68a.2 §:n mukaan vuokranantaja on vastuussa vuokralaisen omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Mikäli irtainta omaisuutta on paljon ja sen varastointi edellyttää lämmintä varastotilaa, vuokranantajan on pakko vuokrata tällaista tilaa saadakseen omistamansa huoneiston vapaaseen hallintaansa ja voidakseen vuokrata huoneiston edelleen. Lakiehdotuksessa ei kuitenkaan ole säännöstä siitä, onko vuokranantajalla oikeus saada korvaus entiseltä vuokralaiseltaan irtaimen omaisuuden varastointikustannuksista. Yksittäistapauksessa tällainen irtaimen omaisuuden siirto varastoon maksaa muuttoyriyksen palkkion lisäksi kuukausipalkkion. Lakiehdotukseen tulisi sisällyttää erityissäännös, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus saada korvaus entiseltä vuokralaiselta niistä toteutuneista muutto- ja varastointikustannuksista, joita irtaimiston siirrosta vuokranantajalle on koitunut.

AHVL 68a ja 46a §:ien välillä voi vallita soveltamiskonkurrensi. Vuokralainen on saattanut lähteä asunnosta lähdöstään mitään ilmoittamatta ja vuokranantajan vuokrausvalvonta on saattanut ilmoittaa vuokranantajalle vuokranmaksun laiminlyönnistä. Kun vuokranantaja ryhtyy selvittämään laiminlyönnin syytä, eikä tavoita lainkaan vuokralaista, hän saattaa käyttää oikeutta mennä vuokralaisen asuntoon. Jos asunto on sisustettu kodinomaiseen käyttöön, eikä mitään merkkejä siitä ole, että vuokralainen on poiminut irtaimistosta vain tarpeellisemman, tilanne saattaa olla se, että vuokralainen on yksinkertaisesti kadonnut. Jos vuokralaisella ei ole lähiomaisia, jotka

olisivat voineet tehdä katoamisilmoituksen, kukaan ei ole ollut huolissaan -vuokranantajaa lukuunottamatta- hänen katoamisestaan. Muistisairas vanhus on voinut menehtyä lähimaastoon tai harhailla kauemmaksikin, mutta kun häntä ei ole virallisesti julistettu kuolleeksi, tietoa hänen kuolemastaan ei välity viranomaisille eikä vuokranantajallekaan. Tällainen välitila voi itse asiassa kestää kauankin, jos vuokralaisen vuokranmaksu on suoraveloituksessa ja hänen tilivaransa ja asumistukensa riittää vuokranmaksamiseen aina uuteen eräpäivään mennessä.

Tällaisissa olosuhteissa vuokranantajan tulisi pitää olettamana sitä, että vuokralainen on kuollut. Ja vuokranantajan tulee huolehtia kuolleen vuokralaisen omaisuudesta siten kuin ehdotetun AHVL 46a §:n 2 momentissa on säädetty. Jos kuitenkin vuokranantaja voi havaita, että vuokralainen on tosiasiasa muuttanut ainakin osan irtaimesta omaisuudesta ja jättänyt huoneistoon sellaista omaisuutta, joka on selvästi hylättyä, vuokranantaja voisi menetellä siten kuin ehdotetussa AHVL 68 a §:ssä on säädetty. AHVL 68a §:ssä ei ole asetettu erityisiä perusteita sille, millaisessa tilanteessa säännöstä voidaan soveltaa. Syy siihen, miksi vuokralainen ei ole tyhjentänyt vuokra-asuntoaan, voi johtua siitä, että vuokralainen on joutunut pitkäaikaiseen laitoshoittoon tai suorittamaan vapausrangaistusta. Vuokrasuhteen päättymisen syystä riippumatta vuokranantaja voisi menetellä asuinhuoneistossa olevan irtaimen suhteen laissa ehdotetulla tavalla. Yksittäistapauksessa huoneistoon jääneen irtaimen omaisuuden realisoiminen tai hävittäminen voi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen, jos hävitettyyn omaisuuteen sisältyy jotakin sellaista irtainta, jolla on merkitystä entiselle vuokralaiselle tai hänen oikeudenomistajilleen.

AHVL 68a §:ssä eikä lain säännöskohtaisissa perusteluissa ole tarkasteltu erikseen edunvalvonnassa olevan vuokralaisen asemaa eikä sitä, voiko vuokranantaja tehokkaasti ilmoittaa AHVL 68a §:ssä säädettyssä määräajassa vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneen omaisuuden haltuunottamisesta edunvalvojalle tai vuokralaisen edunvalvontavaltuutetulle. Mikäli vuokranantaja tietää, että vuokralaiselle on määrätty edunvalvoja tai hänellä on edunvalvontavaltuutus, edunvalvoja tai edunvalvontavaltuutettu voi käyttää päämiehen puhevaltaa irtainta omaisuutta koskevassa asiassa. Tulkintani mukaan vuokranantajan ilmoitus omaisuuden haltuunottamisesta on mahdollista päteväällä tavalla antaa tiedoksi edunvalvojalle tai edunvalvontavaltuutetulle. Jos kuitenkin vuokralainen on kuollut ennen kuin omaisuuden haltuunottoilmoitus on tullut edunvalvojan tai edunvalvontavaltuutetun tietoon, ilmoitus on tehoton, koska edunvalvojan ja edunvalvontavaltuutetun toimivalta päättyy päämiehen kuollessa. Tästä ei kuitenkaan aiheudu vuokranantajalle kohtuutonta haittaa, koska siinä tapauksessa irtaimen omaisuuden kohtaloa koskee ehdotettu AHVL 46 a §.

Varattomien ja ylivelkaisten kuolinpesien ongelma on Suomessa todellinen. Näissä tilanteissa perilliset eivät yleensä halua ryhtyä pitkällä tikullakaan kuolinpesään, vaan he käyttävät mahdollisuuttaan luopua perinnöstä perittävän kuoleman jälkeen. Aina tämä ei johda toivottuun tulokseen, koska sijaantulooperimystä koskevien säännösten mukaan luopujan tilalle tulevat hänen sijaantulooperillisensä. Jos nämä ovat ikänsä puolesta vajaavaltaisia, heillä itsellään ei ole oikeutta luopua perinnöstä, eikä heidän lakimääräisellä edunvalvojallakaan tätä oikeutta ole. He voivat kuitenkin pysyä passiivisina ja jättää perunkirjoituksen toimittamatta. Yksinomaan vainajan hautaamisesta huolehtiminen ei vielä merkitse perintöön ryhtymistä.

Vuokranantaja on tässä tilanteessa liemessä. Perintökaaren 18 luvun 3 §:n mukaan osakkaalle asetetuista velvoitteista puuttuu kokonaan sanktio. Pysyttelemällä passiivisena osakas pysyttelee kuolinpesän ulkopuolella. Tässä tilanteessa ainoaksi mahdollisuudeksi jää turvautuminen perintökaaren 18 luvun 4 §:n mukaisen toimitsijan määräämiseen. Vaikka laissa niin todetaankin, että poliisiviranomainen voisi olla velvollinen toimimaan osakkaan asemasta tarvittaessa, tämä on vain oikeutta paperilla. Poliisiviranomainen ei Suomessa kuolinpesissä ole aktiivinen. Ennen vanhaan maalaispoliisit kuitenkin toimittivat osakasten pyynnöstä perunkirjoituksia ja laativat testamentteja, mutta tällaisesta maallikkoasioitsijan roolista ei perintökaaren 18 luvun järjestelmässä ole kysymys.

Toimitsijan määräksiä annetaan vuosittain lukuisia. Tehtävään voidaan määrätä vain henkilö, joka antaa siihen suostumuksensa. Käytännössä asianajajat pyrkivät selvittämään ennen suostumuksen antamista sen, kuuluuko jäämistöön lainkaan varallisuutta. Jos toimitsijaksi ehdotettu henkilö saa tietää, että kuolinpesä on varaton, hän tuskin suostuu tehtävään, koska hän joutuisi selvittämään kuolinpesän omalla kustannuksellaan. Toimitsijajärjestelmä toimii vain, jos pesässä on riittävästi varoja pesän selvitykseen ja perinnönjakoon.

Oman kysymyksensä muodostaa se, onko vuokranantajalla oikeus tehdä PK 18 luvussa säädetty ilmoitus oikeudelle ja pyytää toimitsijan määräämistä kuolinpesään. PK 18 luvun 4 §:n väljän sanamuodon perusteella katsoisin, että se on mahdollista, jollei kukaan ryhdy vainajan omaisuutta hoitamaan, tulee sen, jolle se olosuhteisiin katsoen lähinnä kuuluu, ottaa omaisuus haltuunsa ja kutsua paikalle osakas tai ilmoittaa kuolemantapauksesta oikeudelle.

Ehdotetun AHVL 46a §:n 4 momentin mukaan vuokranantajalla on oikeus saada kuolinpesän varoista asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset siten kuin pesänselvitysveloista on säädetty PK 21 luvun 1

§:ssä. Ehdotus on perusteltu, mutta suojaa vuokranantajaa vain niissä tapauksissa, että kuolinpesässä on varoja pesänselvitysvelkojen maksamiseen.

Siltä varalta, että kukaan ei huolehdi kuolleen vuokralaisen pesänselvittämisestä, vuokranantajalla tulisi olla oikeus tarvittaessa hävittää vuokralaiselle kuulunut asuntoon jäänyt omaisuus parhaaksi katsomallaan tavalla. AHVL 46a §:ään tulisi sisällyttää tällaista tilannetta varten viittaussäännös ehdotetun AHVL 68a §:n 3 ja 4 momenttiin. Kuolleen vuokralaisen autotallissa voi olla mopo tai polkupyörä ja lipaston laatikossa kilon kultaharkko.

Ehdotuksen kohdassa 6.1.10 on hieman arvoituksellinen ilmaus: ”Jos vainajalla ei ole kuolinpesää ....”. Vainajilla harvoin -jos koskaan- on omaa kuolinpesää. Kuolinpesä on oikeudellinen käsite, jolla kuvataan vainajan oikeudenomistajien muodostamaa henkilöjoukkoa ja kuolinpesään kuuluvia oikeuksia ja velvollisuuksia. Vainaja saattoi eläessään olla jonkun kuolinpesän osakas, mutta se on kokonaan eri asia. Vainajan osakkuus toisessa kuolinpesässä ei lakkaa kuoleman johdosta. Hänen tilalleen tulee hänen oma kuolinpesänsä.

Ehdotetussa AHVL 8 §:ssä on tarkoitus säännellä vakuudesta asuinhuoneiston vuokrasuhteessa. Kun vuokrasuhde yleensä irtisanotaan sen vuoksi, että vuokralainen siirtyy asumaan uuteen vuokra-asuntoon, vuokralainen tarvitsee uuden asunnon vuokravakuuden rahoittamiseen varat. Jos hän ei saa vapautettua vanhaa vakuuttaan kohtuullisessa ajassa vuokrasuhteen päättymisestä, hän joutuu pahimmassa tapauksessa ottamaan pankkilainan vakuuden maksamiseksi. Henkilölle, jolla on maksuhäiriömerkintä tai puuttuvat luottotiedot, sellaisen lainan saaminen voi olla vaikeaa. Ehdotuksen mukaan vakuuden palauttamiselle varattu aika on 30 päivää. Jatkovalmistelussa on aiheellista miettiä sitä, miksi 14 päivän palautusaika vakuudelle olisi vuokranantajan ja vuokrasuhteen irtisanoneen vuokralaisen sopimustasapainon kannalta oikeudenmukaisempi ratkaisu.

Ehdotetun AHVL 8 §:n 4 momentin mukaan vakuuden asettajalla olisi oikeus vakio-korvaukseen, jos vuokranantaja laiminlyö velvollisuutensa määräajassa palauttaa tai vapauttaa vakuus taikka antaa ilmoituksen sen pidättämisestä. Jos vuokrasuhde on päättynyt vuokralaisen kuoleman johdosta, eikä vuokralaisen kuolinpesä ole lainkaan organisoitunut, vuokranantaja ei välttämättä voi tietää sitä, kenelle hän voi palauttaa hallussaan olevan vakuuden. Tällöin vakuuden palauttamiselle on ehdotetussa AHVL 8 §:n 2 momentissa tarkoitettu este. Jos vakuutta ei voida esteen johdosta palauttaa, silloin AHVL 8 §:n 4 momentin mukaisen vakio-korvauksen maksamiselle ei myöskään ole perustetta. Sitä tilannetta varten, että vuokramiehen kuolinpesä ei koskaan organisoidu eikä pesään määrätä toimitsijaa, lakiin pitäisi sisällyttää viittaus AHVL 68a §:n



3 ja 4 momenttiin. Tarkoitus ei liene se, että tällaisessa tilanteessa vuokranantaja saisi pitää vakuuden itsellään.

Helsingissä 13. päivänä tammikuuta 2025

Urpo Kangas

siviilioikeuden professori emeritus

Helsingin yliopisto