

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?

Hovioikeus kiittää mahdollisuudesta lausua jatkovalmistelussa esitettyjen muutosten johdosta.

Vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämistä koskevan ehdotuksen osalta hovioikeus kiinnittää huomiota siihen, että erityisesti paikkakuntakohtaiset erot koskien vuokralaisen mahdollisuutta löytää irtisanomistilanteessa riittävän nopeasti uusi asunto voivat olla suuria. Irtisanomisajan lyhentäminen ehdotetulla tavalla voi näin ollen lisätä tuomioistuimissa esitettäviä AHVL 69 §:n 2 momentissa tarkoitettuja muuttopäivän siirtämistä koskevia vaatimuksia. Tämä sitoisi osan tuomioistuinten käytettävissä olevista resursseista, jotka resurssit siten olisivat poissa muiden asioiden käsittelystä.

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?

Ehdotettua säännöstä voidaan pitää perustellulla tavalla ehdotettua 46 a §:ää täydentävänä. Ehdotettu sanamuoto jättää tuomioistuimelle varsin laajan harkintavallan omaisuuden siirtymistä koskevan määräyksen tarpeellisuutta arvioitaessa. Tarkemmat kriteerit säännöksessä tarkoitetun tarpeellisuusedellytyksen täyttymiselle täsmentyisivät siten vasta myöhemmässä oikeuskäytännössä. Jatkovalmistelussa on tämän vuoksi syytä harkita, onko ehdotettua säännöstä vielä aihetta täsmentää esimerkiksi siten, että sen soveltaminen tulee kysymykseen nimenomaan vain vähäarvoisen omaisuuden osalta. Lienee selvää, että säännös on kuitenkin tarkoitettu sovellettavaksi vain tällaisen omaisuuden ollessa kyseessä. Muun kuin vain tällaisen omaisuuden siirtyminen ehdotetulla tavalla olisi ongelmallista niin kuolinpesän osakkaiden omaisuudensuojan kuin muidenkin jäämistöetutahojen intressien näkökulmasta ja vaatisi perusteellisempaa harkintaa.

PK 18:4:ssä tarkoitettujen toimitsijanmääräyshakemusten määrä voi kasvaa ehdotetun sääntelyn seurauksena. Tämä merkitsee sitä, että hakemusten ja niiden yhteydessä esitettävien omaisuuden siirtymisvaatimusten käsittely sitoo osan tuomioistuinten käytettävissä olevista resursseista, jotka resurssit ovat poissa muiden asioiden käsittelystä.

Lehtonen Elina
Helsingin hovioikeus - Lausunnon on valmistellut hovioikeudenneuvos
Juhani Laine. Hovioikeuden presidentti Asko Välimaa.