

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?

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) kiittää mahdollisuudesta lausua uudella lausuntokierroksella hallituksen esitysluonnoksesta huoneenvuokralakien muuttamiseksi.

Heka kannattaa vuokrasopimuksen irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta neljään kuukauteen, kun vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen.

Heka on jo aiemmassa lausunnossaan kannattanut ehdotusta siitä, että vuokranantajan pidempi irtisanomisaika tulisi sovellettavaksi vasta, kun vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta ennen irtisanomista.

Heka katsoo kuitenkin, että toteutuessaan vuokranantajan lyhyempi ja pidempi irtisanomisaika olisivat niin lähellä toisiaan, joten olisi selkeämpää ja tarkoituksenmukaisempaa luopua irtisanomisajan porrastuksesta.

Heka katsoo, että muutoksen vaikutukset on arvioitu asianmukaisesti.

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 tuomioistuim voi, mikäli se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta määrätä kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuuden, joka on jäänyt vuokrahuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, siirtymään vuokranantajalle.

Pidätkö ehdotettua pykälää tarpeellisena? Muut huomionne pykäläluonnoksesta? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

Heka pitää lähtökohtaisesti tarpeellisena esitettyä ehdotusta. Heka on jo aiemmassa lausunnossaan 46a §:ää koskien korostanut sitä, että vuokranantajan huolenpitovelvollisuudelle kuolleen vuokralaisen omaisuudesta pitää säätää määräaika.

Heka kiinnittää huomiota siihen, että pykäläluonnoksen perusteella vuokranantaja ei saisi kuolinpesältä korvausta asian selvittämisestä ja omaisuuden säilyttämisestä aiheutuneista kustannuksista. Heka huomauttaa, että arava- ja korkotukivuokrataloissa vuokralaisen omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet kustannukset katetaan viime kädessä omakustannusperiaatteen mukaisesti muilta vuokralaisilta perittävillä vuokrilla.

Heka toteaa, että pykäläluonnoksessa tuomioistuimille jätetään laaja harkintavalta, mikä voi vaikeuttaa vuokranantajan ennakointimahdollisuuksia.

Heka katsoo, ettei vaikutusten arvioinnissa ole kiinnitetty huomiota ehdotetun menettelyn prosessuaaliseen keston ja kustannuksiin tai siihen, miten ehdotettu muutos vähentäisi tarvetta hakea häätöjä. Lopuksi Heka toteaa, että vuokralaisen kuolemaa koskeviin pykäläluonnoksiin pitäisi lisätä vuokranantajan oikeus hävittää huoneistosta arvoton tai vähäarvoinen omaisuus, kuten 68 a §:ssä on ehdotettu.

Auressalmi Sanna
Helsingin kaupungin asunnot Oy