

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?

Suomen Isännöintiliitto ry kannattaa vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Tilanteita, joissa irtisanomisajan pituudesta aiheutuisi merkittäviä haasteita vuokralaiselle uuden asunnon löytämisen suhteen esimerkiksi tietyn alueen rajoitetun vuokra-asuntotarjonnan vuoksi, on todennäköisesti hyvin vähän kokonaisuus huomioon ottaen. Laki sisältää keinon hakea muuttopäivän lykkäämistä niissä tilanteissa, joissa vuokralaiselle aiheutuu huomattavia vaikeuksia toisen asunnon saamisessa.

Lyhyempi irtisanomisaika voi mahdollistaa entistä paremmin muiden asukkaiden asumisrauhan turvaamisen sellaisissa tilanteissa, joissa vuokralainen aiheuttaa häiriötä, mutta purkamiskynnys ei ylity tai purkuperusteen olemassaoloa ei pystytä varmuudella näyttämään toteen siten, että vuokranantaja uskaltaa ottaa riskin jutun häviämisestä mahdollisessa oikeudenkäynnissä.

Asiassa on hyvä huomioida, että vuokranantajan intressissä ei lähtökohtaisesti ole toimivan vuokrasuhteen päättäminen ja sopimuksen irtisanominen ilman, että siihen on jokin hyväksyttävä syy: syy voi liittyä sekä vuokranantajan tarpeisiin kuten asunnon myymiseen tai laajamittaiseen remontoimiseen, mutta myös varsin usein siihen, että vuokralainen rikkoo tavalla tai toisella vuokrasopimuksen ehtoja tai aiheuttaa häiriötä muille asukkaille.

Vaikutuksia 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 tuomioistuin 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?

Suomen Isännöintiliitto ry pitää tämän tyyppistä pykälää lähtökohtaisesti tarpeellisena. Isännöintiliitto arvioi, että kuolinpesät, joita kukaan mahdollisista perillisistä tai muista läheisistä ei halua tai kykene ottamaan hoitaakseen, lisääntyvät tulevaisuudessa. Jatkovalmistelussa olisi kuitenkin aihetta kiinnittää huomiota siihen, mitä asioita tuomioistuimen on otettava huomioon määräyksen tarpeellisuutta arvioidessaan.

Emme ole jäämistöoikeuden asiantuntijoita, mutta säännösehdotuksesta herää kysymys, miten tuomioistuin voi ottaa asiassa huomioon jäämistöomaisuuden määrän ja kokonaisarvon. PK 18:4 toimitsijan määräämiseen liittyen tulee sovellettavaksi vain tilanteissa, joissa kukaan ei ole ottanut kuolinpesää hoitaakseen ja selvittääkseen, eikä todennäköisesti perunkirjoitusta ole näissä tilanteissa tehty. Jatkovalmistelussa olisikin aiheellista harkita, olisiko ennemmin syytä ottaa asiassa huomioon mahdollisesti vuokranantajan omaisuudeksi siirtyvän, asunnossa ja muissa mahdollisissa vuokralaisen hallinnassa olevissa tiloissa olevan omaisuuden kokonaisuus koko jäämistöomaisuuden sijaan.

Valkama Jenni
Suomen Isännöintiliitto ry