

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 Asianajajat kiittää mahdollisuudesta lausua uudella lausuntokierroksella esitettyihin kysymyksiin liittyen hallituksen esitysluonnokseen huoneenvuokralakien muuttamiseksi.

Yhtenä Suomen Asianajajien sääntömääräisenä tehtävänä on seurata oikeuskehitystä maassa ja lausuntoja antamalla sekä aloitteita tekemällä tarjota kokemuksensa yhteiskunnan käytettäväksi. Suomen Asianajajien oikeuspoliittisen työn lähtökohta on oikeusvaltion turvaaminen. Lausunnoissaan Suomen Asianajajat pyrkii painottamaan oikeusvaltioperiaatteen toteutumiseen, oikeusturvaan sekä oikeuden saavutettavuuteen, perus- ja ihmisoikeuksien sekä asianajajakunnan itsenäisyyden ja riippumattomuuden turvaamiseen liittyviä näkökulmia. Pyydettyinä lausuntona Suomen Asianajajat esittää seuraavaa.

Yleistä

Suomen Asianajajat viittaa aiempaan, samaan asiaan liittyvään, 14.2.2025 päivättyyn lausuntoonsa. Tässä lausunnossa otetaan kantaa ainoastaan oikeusministeriön 10.12.2025 päivätyssä lausuntopyynnössä erikseen esitettyihin kysymyksiin.

Vuokranantajan irtisanomisaika (AHVL 52 §)

Suomen Asianajajilla ei ole lausuttavaa irtisanomisaikaa koskevasta uudesta muutosehdotuksesta.

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?

Suomen Asianajajilla ei ole yleisiä huomioita itse ehdotetun pykälän tekstiin liittyen.

Tuomioistuimen harkintavalta asian ratkaisemisessa vaikuttaa ehdotuksen perusteella laajahkolta, ja ehdotus mahdollistaa puuttumisen omaisuuden suojaan. On toki oletettavaa, että prosessia sovellettaisiin usein omaisuuseriin, jotka lienevät arvoltaan vähäisiä.

Asiaa kokonaisuutena tarkastellen on kuitenkin syytä kannattaa esityksen perustelemista mahdollisimman kattavasti, jotta ehdotetun säännöksen soveltamisen tueksi löytyy riittävästi tietoa esimerkiksi siitä, miten 2. momentissa huomioon otettavaksi säädettyjä seikkoja tulisi arvioida.

Enne Heidi
Suomen Asianajajat