

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?

Rakennusteollisuus ry kannattaa esitystä ja pitää vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta neljään kuukauteen pääosin perusteltuna.

Rakennusteollisuus pitää kuitenkin esityksen kannalta erityisen tärkeänä ehdotettujen muutosten huolellista vaikutusarviointia. Lyhyemmän irtisanomisajan osalta muutos voi aiheuttaa erityisen merkittäviä haittavaikutuksia heikommassa asemassa oleville, kuten pienituloisille, perheellisille ja ikääntyneille vuokralaisille, joille nopea asunnonvaihto on käytännössä vaikeaa. Muutosten vaikutukset voivat myös vaihdella alueellisesti.

Edelleen huoneenvuokralakiin tulisi lisätä säännökset vuokranantajan sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tiedonsaantioikeudesta hätäkeskustietojärjestelmään kirjatusta tiedosta poliisin hälytystehtävistä. Tämä puute on nostettu esiin sekä huoneenvuokralain, että asunto-osakeyhtiölain työryhmän mietinnöissä. Tiedonsaantioikeus olisi ensiarvoisen tärkeä siksi, että esimerkiksi häiritsevän elämän tapauksiin voitaisiin helpommin puuttua purkamalla vuokrasopimus, eikä tällaisissa tilanteissa tarvitsisi edetä irtisanomisella, jolloin nykyinen kuuden kuukauden irtisanomisaika on häiriötapauksissa vuokranantajan ja muiden asukkaiden kannalta kohtuuttoman pitkä.

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?

Rakennusteollisuus kannattaa ehdotusta uudeksi AHVL 46 b §:ksi koskien vuokralaisen huoneistoon jättämää omaisuutta. Katsomme, kuten useat muut lausunnonantajat, että ehdotettu säännös jättää tuomioistuimelle laajan harkintavallan eritoten ennen vakiintuneen oikeuskäytännön muodostumista, mikä heikentää vuokranantajan mahdollisuuksia ennakoida vaatimuksen lopputulosta. Tämän vuoksi katsomme, että säännöksen perusteluihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota jatkovalmistelussa.

Vilponen Elina
Rakennusteollisuus RT ry