

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?**

Minulla ei ole näkemystä siitä, mikä olisi paras mahdollinen irtisanomisajan pituus. Jos päädytään pidempien vuokrasuhteiden osalta ehdotettuun 4 kk:n irtisanomisaikaan, vuokranantajan kaksi eri irtisanomisaikaa ovat pituudeltaan niin lähellä toisiaan, että voisi olla tarkoituksenmukaista luopua kokonaan porrastuksesta siten, että vuokranantajan irtisanomisaika olisi 4 kk riippumatta siitä, kuinka pitkään vuokrasuhde on kestänyt. Tällaista muutosta puoltaisi sekin, että vuokralaisen tarve saada riittävästi aikaa uuden asunnon hankkimiseen ja muuttojärjestelyihin tuskin vaihtelee kovin paljon vuokrasuhteen keston mukaan. Olennaisempaa kuin vuokralaisen "kannustaminen" pitkäaikaisiin vuokrasuhteisiin on se, että irtisanomisaika on riittävän pitkä mahdollistaakseen vuokralaiselle uuden asunnon hankkimisen myös silloin, kun se on tavallista haastavampaa. Mahdollisuus vaatia muuttopäivän siirtämistä ei yksin riitä turvaamaan tätä tavoitetta.

### **2. Huoneistoon jääneen kuolleen vuokralaisen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteissa (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?**

Pykälä näyttää jättävän tuomioistuimelle varsin laajan harkintavallan siitä, milloin omaisuuden siirtyminen vastikkeetta vuokranantajalle on "tarpeellista". Omaisuudensuojan näkökulmasta tämä vaikuttaa ongelmalliselta, ja omaisuuden siirtymisen edellytykset olisi syytä määritellä

täsmällisemmin. Lisäksi 1 momentissa esitettyjen edellytysten ja 2 momentissa esitettyjen huomioon otettavien seikkojen välinen suhde on epäselvä. 1 momentissa asetetaan edellytykseksi se, että toimitsijaa ei voida määrätä, koska kukaan ei suostu tehtävään, kun taas 2 momentin mukaan huomioon on otettava toimitsijan määräämisen todennäköisyys kohtuullisessa ajassa. Tilanteessa, jossa on jo selvillä, että kukaan ei suostu tehtävään, todennäköisyys vaikuttaisi olevan aina varsin pieni. Täsmällisempää sääntelyä samankaltaisesta tilanteesta sisältyy esimerkiksi lakiin elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine, jonka säännösten mukaan elinkeinonharjoittaja saa myyntiarvottoman omaisuuden osalta menetellä haluamallaan tavalla mutta muun omaisuuden osalta edellytetään omistajan ja muiden mahdollisten intressitahojen edut turvaavaa menettelyä.

Jos tarkoituksena on, että pykälä tulisi sovellettavaksi vain silloin, kun asunnossa oleva omaisuus on vähäarvoista tai arvotonta, tämän tulisi käydä selvemmin ilmi pykälän sanamuodosta. Jos taas tarkoitus on mahdollistaa myös arvokkaamman omaisuuden omistusoikeuden siirtyminen, vaikutukset olisi syytä arvioida perusteellisemmin. Lausuntopyyntöön liitettyssä aineistossa ei ole juuri esitetty perusteluja pykälälle, eikä arvioitu sen merkitystä esimerkiksi vainajan velkojen näkökulmasta.

Mia Hoffrén  
Siviilioikeuden professori, Itä-Suomen yliopisto