

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?

VAV Asunnot Oy (jäljempänä VAV) kannattaa vuokrasopimuksen irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen.

VAV näkee, että muutoksen vaikutuksia on arvioitu asianmukaisesti. Muutoksesta aiheutuisi vuokranantajille positiivisia vaikutuksia, mikä on huomioitu jatkovalmistelussa. Ehdotettu muutos voisi joissain tilanteissa hankaloittaa vuokralaisten asemaa, mutta tätäkin on arvioitu vaikutusten arvioinnissa.

Jos ehdotettu muutos vuokranantajan irtisanomisajoista toteutuu, olisivat vuokranantajan lyhyempi ja pidempi irtisanomisaika hyvin lähellä toisiaan. Voisi olla tarkoituksenmukaista yhtenäistää nämä irtisanomisajat.

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 tarpeellisenä? Muut huomionne pykäläluonnoksesta? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

VAV kannattaa ja pitää tarpeellisena ehdotusta siitä, että huoneistoon jääneen kuolleen vuokralaisen omaisuus siirtyisi vuokranantajalle erityistilanteessa.

Vaikuttaa kuitenkin siltä, että ehdotetussa menettelyssä tuomioistuimella olisi varsin laajaa harkintavaltaa. Lisäksi menettely saattaisi olla vuokranantajan näkökulmasta hankala eikä välttämättä ennakoitavissa. Huomiotta on myös jäänyt näissä tilanteissa vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvat kustannukset omaisuuden säilyttämisestä ja käsittelemisestä.

Saarholma Mirka
VAV Asunnot Oy