

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?

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) kannattaa esitystä vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämisestä. KVKL katsoo, että pykäläluonnoksen vaikutusten arviointi on oikeansuuntainen ja asianmukainen. KVKL on jo aiemmassa lausumassaan kannattanut myös sitä, että vuokranantajan irtisanomisaika pitenee vasta kahden vuoden asumisen jälkeen. KVKL pitää nyt esitettyä kokonaisuutta irtisanomisaikojen osalta hyvänä ja riittävänä.

Joustavuus puolin ja toisin on tärkeä elementti asuntomarkkinoilla. Vuokramarkkinoiden lisäksi irtisanomissääntelyllä on vaikutuksia myös asuntojen myyntiin ja asuntokannan tehokkaaseen käyttöön. Ehdotettu muutos lisää joustavuutta, mutta samalla lyhentää vuokralaisen sopeutumisaikaa tilanteissa, joissa vuokrasuhde joka tapauksessa päättyy. Kuten vaikutusten arvioinnissa on todettu, vuokranantajan irtisanominen edellyttäisi jatkossakin hyväksyttävää syytä.

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.

Pidätekö ehdotettua pykälää tarpeellisena? Muut huomionne pykäläluonnoksesta? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

-

Yli-Kauppila Heli
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry