

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 Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL) kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. SKVL pitää työryhmän esittämiä muutoksia vuokranantajan irtisanomisaikaan hyväksyttävänä.

Vaikutusarvioinnissa ei ole huomioitu sitä, että vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen saattaa ohjata sellaisia vuokralaisia, joilla on mahdollisuus hankkia omistusasunto, siirtymään vuokra-asumisesta omistusasumiseen. Tällä ei nähdäksemme kuitenkaan ole sellaista merkitystä, joka estäisi irtisanomisajan lyhentämisen.

SKVL:n näkemyksen mukaan irtisanomisaikojen lyhentäminen edistää vuokramarkkinoiden ja asuntomarkkinoiden joustavuutta. Uudistuksella voi olla merkitystä myös asuntojen käytön tehokkuudelle, kun vuokranantajan ei tarvitse irtisanoa vuokrasopimusta ennakoivasti myynnin tai omaan käyttöön ottamisen vuoksi, vaan asunto voidaan irtisanoa vasta silloin, kun tiedossa on tarkka ajankohta, jolloin asunto tarvitaan ostajan tai vuokranantajan itsensä tai perheenjäsenensä käyttöön.

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 tuomioistuim 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?

-

Mattila Anna
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry