

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?

Hyvinvointiala HALI ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Annetusta esitysluonnoksesta jää epäselväksi, onko valmistelussa tunnistettu lausunnoissa laajasti esille nostetut tilanteet, joissa vuokrasuhde liittyy kiinteästi sosiaalipalvelun tarjoamiseen, kuten sosiaalihuoltolain mukaisiin asumispalveluihin. Viitaten aiemmalla lausuntokierroksella annettuihin lausuntoihin, tällaisissa tilanteissa vuokrasopimuksen irtisanomiseen ja sovellettavaan irtisanomisaikaan liittyy erityisiä tarpeita, joita olisi aiheellista huomioida 52 §:ssä.

Mikäli tällaisia tilanteita ei ole huomioitu valmistelussa muuten (esim. omassa erillisessä uudessa pykälässä), vuokrasuhteen jatkuminen esitetyn mukaisena palvelusuhteen päätyttyä johtaisi epätarkoituksenmukaisiin tilanteisiin ja vaikeuttaisi sekä palveluntuottajan että palvelua tarvitsevien asiakkaiden asemaa.

Esitysluonnoksessa on säilytetty pykälään mietinnössä ehdotettu kolmannen momentin viimeinen virke: ”Samoin mitätön on ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.” Kyseisen muutoksen osalta vaikutuksia ei ole esitysluonnoksessa enempää arvioitu. Kyseinen muutos ei täsmennä oikeustilaa. Säännös johtaisi tilanteeseen, jossa määräaikainen sopimus ei päättyisi automaattisesti, vaan edellyttäisi erillistä irtisanomista. Tällainen menettely ei ole vakiintuneen sopimusoikeudellisten periaatteiden mukainen.

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

HALI korostaa, että sosiaalipalveluiden yhteydessä käytettävien asuntojen osalta huoneiston nopea vapautuminen on erityisen tärkeää. Asumispalveluissa asukaspaikkamäärä on usein rajallinen, ja viivästykset huoneistojen käyttöönotossa voivat pidentää palveluun pääsyn odotusaikoja ja heikentää sosiaalipalveluiden saatavuutta. Lisäksi HALI pitää tärkeänä, että sääntelyssä huomioidaan, ettei kuolleen vuokralaisen omaisuudesta huolehtimiseen liittyviä kustannuksia voida käytännössä siirtää yksipuolisesti palveluntuottajan vastuulle.

Blomgren Tiina
Hyvinvointiala HALI ry