

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 Vuokranantajat pitää esitystä irtisanomisaikojen tasapainottamisesta vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on erittäin perusteltuna. Vaikka irtisanomisajat olisivat esityksen myötä Pohjoismaisesti vertailtuna edelleen äärimmäisen vuokralaismyönteiset, irtisanomisaikojen tuominen lähemmäs toisiaan on tärkeä askel oikeaan suuntaan. Ehdotettu muutos vastaa myös hallitusohjelman tavoitetta huoneenvuokralain päivittämisestä vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.

Esityksen mukaan vuokralaisen yhden kuukauden irtisanomisaika säilytettäisiin ennallaan. Suomen Vuokranantajat katsoo kuitenkin, ettei esityksessä ole riittävästi huomioitu lyhyen irtisanomisajan aiheuttamia haitallisia vaikutuksia vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuudelle. Vuokralaisen lyhyt irtisanomisaika aiheuttaa merkittävän määrän tyhjiä vuokrauskuukausia, kun aikaikkuna hankkia uusi vuokralainen asuntoon on usein hyvin pieni, pahimmassa tapauksessa olematon. Tyhjä vuokrausjaksot heikentävät vuokra-asuntotoiminnan ennakoitavuutta ja siirtyvät lopulta vuokratason yleisesti korottavana tekijänä. Näin ollen nykyinen irtisanomisaikasääntely ei palvele pitkässä juoksussa myöskään vuokralaisten etua, vaan heikentää markkinoiden vakautta ja pahimmillaan jopa kohtuullisen hintaisen vuokra-asumisen edellytyksiä.

Mikäli lainsäädännön osalta vuokralaisen irtisanomisaikaa ei haluta lähteä määrittämään nykyistä pidemmäksi, olisi sääntelyvaihtoehtona äärimmäisen tärkeää mahdollistaa se, että vuokralainen ja vuokranantaja voisivat vuokrasopimuksessa sopia nykyistä vapaammin vuokrasuhteessaan noudatettavista irtisanomisajoista. Laissa tulisi esimerkiksi mahdollistaa vuokralaisen irtisanomisajan pidentäminen sopimuksella kahteen kuukauteen, vaikka se olettasäännöksen mukaisesti olisikin edelleen yksi kuukausi. Esitämme harkittavaksi sopimusvapauden lisäämistä myös vuokranantajan irtisanomisajan osalta siten, että sitä voitaisiin sopimuksella lyhentää neljästä kuukaudesta kolmeen kuukauteen. Näin jäisi vuokrasuhteen osapuolten itsensä harkittavaksi,

pitävätkö he vuokranantajan irtisanomisajan porrastamista vuokrasuhteen keston mukaan tarpeellisenä vai eivät.

Pykäläluonnoksen vaikutusten arviointi on näkemyksemme mukaan oikean suuntaista. Vaikutukset, joita vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämisellä on, eivät näkemyksemme mukaan vaikuta merkittävässä määrin heikentävästi vuokralaisen asumisturvaan, vaan ovat hyvin pienimuotoisia. Kuten vaikutusten arvioinnissakin todetaan, merkittävimmät vaikutukset vuokralaiselle vuokrasuhteen irtisanomistilanteessa muodostuvat silloin, kun vuokralainen on eri syistä kiinnittynyt tiettyyn alueeseen, jossa vuokra-asuntotarjonta on erityisen haastavaa eikä uutta asuntoa tästä syystä välttämättä löytyisi. Tämä ongelma on kuitenkin jo torjuttu lainsäädännön tasolla, sillä vuokralaisella on nykyiselläänkin mahdollisuus hakea muuttopäivän siirtoa AHVL 69 §:n mukaisesti, mikäli uutta asuntoa ei löydy. Kokonaisuudessaan jaamme myös ministeriön arvion siitä, että vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan lyhentäminen ja sen alkamisajankohdan siirtäminen yhdestä vuodesta kahden vuoden kohdalle huomioi vuokrasuhteen molempien osapuolten intressit nykyistä sääntelyä paremmin ja tasapainoisemmalla tavalla.

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.

Pidättekö ehdotettua pykälää tarpeellisenä? Muut huomionne pykäläluonnoksesta? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

Suomen Vuokranantajat kannattaa myös ehdotusta uudeksi AHVL 46 b §:ksi. Ehdotettu säännös täydentää onnistuneesti mietinnössä ehdotettuja 46 a §:ää sekä 68 a §:ää. Yhdymme kuitenkin muiden lausunnon antaneiden huoleen siitä, että tuomioistuimen harkintavalta on ehdotetussa säännöksessä jätetty varsin laajaksi, ja vuokranantajan mahdollisuudet ennakoida vaatimuksen menestymistä ovat ainakin ennen soveltamista ohjaavan oikeuskäytännön syntymistä vähäiset. Säännöksen perusteluihin on siten kiinnitettävä jatkovalmistelussa erityistä huomiota.

Kärkkäinen Juho
Suomen Vuokranantajat ry