

9.5.2025

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/28937/2021

TYÖRYHMÄN MIETINTÖ PIENTEN RIITA-ASIOIDEN MENETTELYSTÄ

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osaakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 600 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 24 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Kiinteistöliitto kannattaa pienriitamenettelyn käyttöönottoa Suomessa. Pidämme erittäin tärkeänä tavoitetta nopeuttaa pienten riita-asioiden ja erityisesti häätöjen käsittelyä. Katsomme kuitenkin, että pienten riita-asioiden menettelyä koskevassa työryhmän mietinnössä ehdotettu uusi menettely ei merkittävästi nopeuttaisi vuokrasuhteista aiheutuvien pienten riitojen käsittelyä. Erityisen paljon merkitystä oikeudenkäynnin kestolla on häätöasioissa. Kiinteistöliitto on samaa mieltä Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa siitä, että pienten riita-asioiden menettely tulee ensisijaisesti palauttaa uudelleen valmisteluun kokonaisuudessaan.

Oikeudenkäynnin kestolla on suuri merkitys etenkin riitaisissa häätöasioissa. Hätöasioiden käsittelyn nopeuttaminen on yhteiskunnallisesti tärkeä asia. Etenkin silloin kun riitautuneen hätöasian taustasyynä on vuokralaisen häiritsevä elämä, on häädön keskimääräinen 7–9 kuukauden käsittelyaika aivan liian pitkä. Käsittelyn kestolla on merkitystä paitsi asian osapuolille, myös kyseisen vuokralaisen naapurustolle. Asumishäiriötapauksissa naapurit joutuvat yleensä elämään häiriöiden sävyttämää arkea koko hätöasian käsittelyn ajan. Usein häiritsevä elämä vaikuttaa koko naapuruston elämään, esimerkiksi yöllisenä meluna ja/tai turvattomuutena.

Rauhallinen ja turvallinen asuntoyhteisö ja kotirauha on kaikkien asukkaiden oikeus. Nykytilanne on riitaisten hätöasioiden käsittelyaikojen osalta kohtuuton

9.5.2025

sekä vuokranantajan että koko naapuruston kannalta. Riitaisten häätöprosessien pitkä kesto voi johtaa vuokrataloissa jopa siihen, että naapureissa asuvia vuokralaisia joutuu muuttamaan pois häiriöiden aiheuttaman turvattomuuden vuoksi.

Jos pienriitamenettelyä koskevien säännösten valmistelua kuitenkin jatketaan nyt puheena olevan mietinnön pohjalta, Kiinteistöliitto toteaa jatkovalmistelua ajatellen seuraavaa:

Pidämme mietinnössä ehdotettua puhelintiedoksiannon mahdollistamista kannatettavana, samoin asianosaisten ohjaamista sähköiseen asiointiin, keskittymistä käsiteltävän asian kannalta olennaisiin seikkoihin ja todisteisiin sekä prosessinjohton vahvistamista. Sellaisenaan ehdotetuilla säännöksillä ei saavuteta uudistuksen päätavoitetta huoneenvuokra-asioiden käsittelyn nopeutumista.

Pienriitamenettelyssä kirjalliseen valmisteluun ja käsittelyyn kuluva aika tulisi minimoida. Kannatamme Suomen Vuokranantajat ry:n tavoin ehdotusta siitä, että häätöasiassa vastaajan olisi heti haasteen tiedoksi saatuaan ilmoitettava, vastustaako hän sitä ja jos hän vastustaisi, niin asianosaiset kutsuttaisiin viipymättä suulliseen istuntoon, jossa asia käsiteltäisiin ja ratkaistaisiin. Muiden huoneenvuokra-asioiden kuin häätöjen käsittelyn osalta tulisi pyrkiä siihen, että kirjallisen haasteen ja vastauksen toimittamisen jälkeen asianosaiset kutsuttaisiin tarvittaessa niin ikään mahdollisimman nopeasti suulliseen käsittelyyn. Lisäksi pienriitamenettelyä koskevien säännösten valmistelussa tulisi harkita sitä, että suullisen istunnon järjestämiselle säädetään määräaika. Tällä on suuri merkitys etenkin häätöjen kannalta.

Katsomme, että pienriitamenettelyn säätämisestä huolimatta osapuolelle on välttämätöntä laissa turvata oikeus valita, laittaako asian vireille pienriitamenettelyssä vai laajana riita-asiana.

Koska kaikki huoneenvuokra-asiat eivät ole yksinkertaisia, tulee osapuolilla olla tosiasiallinen mahdollisuus käyttää oikeudenkäyntiavustajaa pienriitamenettelyssä niin halutessaan. Maallikon on käytännössä usein vaikea hahmottaa, mikä riita-asiassa on juridisesti olennaista ja mikä ei. Tosiasiallinen mahdollisuus käyttää avustajaa todennäköisesti edesauttaisi asian käsittelyä ja tehostaisi prosessia. Avustajan käyttämistä ei mielestämme pidä tehdä käytännössä mahdottomaksi liian matalalla kulukatolla. Katsomme myös, että molemmilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus käyttää asiassa oikeudellista avustajaa, eikä oikeusapua pidä rajata pois pienten riita-asioiden menettelyssä käsiteltävistä vuokrariidoista.

Pidämme mietinnössä esitettyä parempana vaihtoehtona nykytilan säilymistä eli sitä, että asianosaisten avustajana pienriitamenettelyssä toimii lakimieskoulutuksen saanut henkilö. Avustajan kelpoisuus tulisi määräytyä pienten riita-asioiden menettelyssä oikeudenkäymiskaaren 15:2.1:n pääsäännön mukaisesti. Vaihtoehtoisesti avustajan kelpoisuudesta voitaisiin säätää

9.5.2025

tuomioistuinsovittelusta säädettyä vastaavalla tavalla eli niin, että tuomioistuin voisi asian käsittelyn edistämiseksi perustellusta syystä hyväksyä asianosaisen avustajaksi myös muun kuin OK 15 luvun 2 §:n 1 momentissa tarkoitetun henkilön, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu (laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa 15 §). Harkintavalta sopivasta ja aidosti asian käsittelyä edistävästä avustajasta jätettäisiin tuomioistuimelle.

Kannatamme oikeuden saatavuuden parantamista ja pidämme perusteltuna, että pienriitamenettelyn osalta laissa säädetään kulukatto. Mietinnössä esitetty kulukatto on kuitenkin mielestämme määrältään liian alhainen. Etenkin häätöasioissa vuokranantaja käytännössä joutuu nostamaan kanteen saadakseen huoneiston hallintaansa. Vuokranantajan kannalta ei ole kohtuullista, että hän joutuu oikeudellista apua tarvitessaan maksamaan häätöprosessin kuluja. Liian alhainen kulukatto voi johtaa myös siihen, että häädön kustannukset siirtyvät vuokriin ja näin muiden vuokralaisten maksettavaksi. Kulukatto tulisi mielestämme porrastaa asian ratkaisuvaiheen ja riidan euromääräisen intressin mukaan ja sen tulisi kattaa välttämättömät asianhoitokulut sekä oikeudenkäyntimaksun. Esimerkiksi häätöasiassa kulukatton tulisi nähdäksemme kattaa oikeudenkäyntimaksun lisäksi vähintään viiden tunnin työ vastaavasti, mitä oikeusavun esitetään kattavan menettelyn soveltamisalaan kuuluvissa asioissa.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Minna Anttila
vanhempi lakimies, VT